



**İSTANBUL – ARNAVUTKÖY'DE
2 ADET CİNS TASHİHLİ GAYRİMENKUL**

BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş

SAHRAYICEDİT MAH. MENĞİ SOKAK NO:28 K:1/1 MAHMUTBEY İŞ MRK. KADIKÖY-İSTANBUL

444 2 243- FAX:0216 445 20 12

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN/MÜŞTERİ ÜNVANI	Avrasya GYO
TALEP TARİHİ/DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	26.09.2013
DEĞERLEME TARİHİ VE SÜRESİ	01.10.2013/3 GÜN
RAPOR TARİHİ /NUMARASI	04.10.2013/2013-BETA-0003
MÜLKİYETİN TÜRÜ	2 adet Arsa
RAPORUN KONUSU	1 adet "iki katlı ve iç katlı kargir işyeri ve arsası" ve 1 adet "beş adet bir katlı bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası" nitelikli taşınmaz.

DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMEKULÜN

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

TAKDİR EDİLEN DEĞER

	YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
YAPILAŞMA ANALİZİ İLE DEĞER (ARSADA)	5.383.000-TL (Taşınmazların toplam değeridir)	5.383.000-TL (Taşınmazların toplam değeridir)
MALİYET YAKLAŞIMI İLE DEĞERİ	-	-
EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE DEĞER	5.383.000-TL (Taşınmazların toplam değeridir)	5.383.000-TL (Taşınmazların toplam değeridir)
GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞERİ	-	--
SONUÇ	Taşınmazlar üzerinde kamu haczi her türlü tasarrufuna mani olup, kaldırılması durumunda satışı mümkündür. Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı bulunmaktadır. Söz konusu değer, intifa hakkının kaldırılması şartı ile verilmiştir.	5.383.000-TL (Taşınmazların toplam değeridir)

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL	ONAY
Yiğit ALP Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Atıl UZUN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No. 401221)	Fatih DİNÇEL Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400422)
		

İÇİNDEKİLER:

- 1) RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):**
- 2) GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI / (TITLE DEED)**
- 3) PROJE / YAPI RUHSATI / YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ / İMAR DURUMU BİLGİLERİ
(PROJECT / BUILDING PERMIT / RESIDENTIAL PERMIT / ZONING STATUS INFORMATION):**
- 4) GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):**
 - 4.A- Hâlihazır Kullanım Şekli ve Kullanıcılar/*(Present Use Status and Users)*:
 - 4.B- Parsel Bilgileri/*(Parcel Features)*:
 - 4.C- Ana Gayrimenkul Bilgileri/*(Main Property Features)*:
 4. D-Bağımsız Bölüm Bilgileri/*(Flat Features)*:
- 5) DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):**
- 6) DEĞERLEME (VALUATION) / SİGORTA BİLGİLERİ (INSURANCE INFO):**
- 7) PİYASA ARAŞTIRMASI / EMSALLER / REFERANSLAR / (MARKET RESEARCH/PRECEDENTS/REFERENCES):**
- 8) EKLER / (ENCLOSURES):**
- 9) RESİMLER / (PICTURES): (Dış görünüş, iç görünüş, manzara)**

İş bu raporun toplam sahife adedi (23)

1. RAPOR BİLGİLERİ / (REPORT SUMMARY):

Müşteri Firma Adı/ (Customer's Name):	Avrasya GYO		Talep Referans No ve Tarihi/(Reference No and Date):	2013-BETA-0003 26.09.2013
Müşteri Adresi:	Durusu Park (261, 944 parseller) Balaban Köyü Mevkii İstanbul/Arnavutköy			
Talep ve Kapsam:	Rapor içeriğindeki bilgileri verilen 1 adet "iki katlı ve üç katlı kargir işyeri ve arsası" ve 1 adet "beş adet bir katlı bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası" nitelikli taşınmazların günümüz ekonomik koşullarındaki değerinin tespit edilmesi		Rapor No ve Tarihi/ (Report No and Date):	03.10.2013 2013-BETA-0003
Gayrimenkul Adresi/ (Property Address):	İl / İlçe:	İstanbul/Arnavutköy		
	Semt / Mahalle:	Balaban Köyü Mevkii		
	Cadde / Sokak:	Durusu Park		
	Apt Adı / Apt No:	-		
	Parsel No:	261, 944 parseller		
Enlem (Latitude)	41.279895	Boylam (Longitude)	28.613849	

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

İli/ (Province):	İstanbul	Pafta No/ (Cadastral Map No):	-
İlçesi/ (District):	Arnavutköy	Ada No/ (Lot No):	-
Bucağı/ (Sub district):	-	Parsel No/ (Block No):	261-944
Köyü/ (Village):	Deliyunus Köyü	Arsa Payı/(Share of Land/Building):	-
Mahallesi/ (Neighborhood):	-	Blok No/ (Block No):	-
Sokağı/ (Street):	-	Kat No/ (Which Floor):	-
Mevkii/ (Locality):	Türkmen Mezarlığı	Bağımsız Böl. No/ (Individual Division No):	-
Vasfı/ (Main Description):	261 parsel: "Beş adet bir katlı bir adet 2 katlı betonarme işyeri ve arsası" 944 parsel: "İki katlı ve iç katlı iki kargir işyeri ve arsası"	Malikleri ve hisse oranları/ (Owners and Shares):	Galip Öztürk: İsmail oğlu (TAM) (her ikisi için)
Niteliği/ (Description):	-		
Parsel Alanı (m²)/ (Block Area):	261 parsel: 11.534,42 m ² 944 parsel: 17.227,00 m ²		

Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Cins Tahsisli <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti
Tapu Takyidatı/ (Title Deed Investigation):	<p>İstanbul ili, Arnavutköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 01.10.2013 tarihi saat 13:30 itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;</p> <p>261 parsel nolu taşınmaz üzerinde;</p> <p><u>Şerhler Hanesinde:</u></p> <p>- 109,30 m² lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 Liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 26.04.2000 / 2107</p> <p>- Kamu Haczi: Bayrampaşa Vergi Dairesi'nin 11.06.2012 tarih 9369 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 12.762.527,27-TL (Alacaklı: Bayrampaşa Vergi Dairesi). 12.06.2012 / 8798</p> <p><u>Beyanlar Hanesinde:</u></p> <p>- Mülkiye intikalinin toprak ve tarım reformunun uygulanması açısından geçersiz sayılacağı. 05.11.1973 / 2086 y.</p> <p>- Alan düzeltilmesi yapılacaktır. 24.03.1999 / 1113</p> <p><u>İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:</u></p> <p>- Bu taşınmazın intifa hakkı Şekerbank T.A.Ş.'ye aittir. (Başlama tarih:15.05.2006 süre:). 15.05.2006 / 3579 y.</p> <p><u>Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde:</u></p> <p>- Şekerbank T.A.Ş. lehine 15.05.2006 tarih 3578 yevmiye ile kayıtlı 1. Dereceden 6.000.000.-TL bedelle ipotek mevcuttur.</p> <p>944 parsel nolu taşınmaz üzerinde;</p> <p><u>Şerhler Hanesinde:</u></p> <p>- 19,73 m² lik kısım üzerinde 99 yıllığı 1 liradan Boğaziçi Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi. 26.04.2000 / 2107</p> <p>- Kamu Haczi: Bayrampaşa Vergi Dairesi'nin 11.06.2012 tarih 9369 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 12.762.527,27-TL (Alacaklı: Bayrampaşa Vergi Dairesi). 12.06.2012 / 8798</p> <p><u>İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:</u></p> <p>- Bu taşınmazın intifa hakkı Şekerbank T.A.Ş.'ye aittir. (Başlama tarih:15.05.2006 süre:). 15.05.2006 / 3579 y.</p>
Son 3 yıl içindeki Hukuksal Durumundaki Değişiklikler	-

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

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

Proje tarih ve no/ (Project date and no):	Ruhsat tarih ve no/ (Building Permit date and no)	Yapı Kullanma İzni (iskân) tarih ve no/ (Residential Permit date and no):
-	-	Taşınmazların işkanlı olduğu ancak iskân belgelerinin kayıp olduğu bilgisi Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yetkili memur tarafından öğrenilmiştir.
Mimari proje ve mevcut durum arasında farklılık var mı?	Ana taşınmazın onaylı mimari projesi bulunmamıştır.	
İmar Durumu Belgesi tarih ve no		
İnşaat Nizamı/ Lejandı (Construction arrangement):	-	KAKS (Emsal): - TAKS: -
		H max: ÇEKME MESAFELERİ:-

İmar Durumu Bilgileri ve Açıklamaları	<p>25.11.2011 Deliyunus Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı</p> <p>261 parsel; kısmen spor alanı (360 m²), kısmen yol (4.422,42 m²), kısmen Emsal: 0,10, Hmax: 2 kat ticaret+konut alanı (6.752 m²) yapılaşma şartlarına sahiptir.</p> <p>944 parsel, kısmen spor alanı (14.733 m²), kısmen yol (417 m²), kısmen Emsal: 0,10 H:2 kat ticaret+konut alanı (867 m²), kısmen sosyal tesis alanı (1210 m²) yapılaşma şartlarına sahiptir. Spor alanları kamusal alandır.</p> <p>Parseller uzun1 ve uzun2 mesafeli iski içme suyu koruma kuşağında kalmaktadır.</p>
----------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4. GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ / (PROPERTY FEATURES):

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

Mevcut Kullanım Şekli/(Present Use Status):

Değerleme konusu 261 parsel üzerinde;

5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80 m² alanlı toplam 400 m² alanlı eski otel yapısı bulunmakta olup yapılar atıl durumdadır.

1 adet trafo yapısı bulunmakta olup yapı yaklaşık brüt 40 m² alanlıdır. Yapı atıl durumdadır.

1 adet zemin + 1 normal katlı yaklaşık 80 m² + 80 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 160 m² alanlı restoran binası bulunmakta olup yapı atıl durumdadır.

Değerleme konusu 944 parsel üzerinde;

1 adet zemin + 3 normal katlı 130 m² x 4 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 520 m² alanlı kule binası bulunmakta olup yapı kullanılmamaktadır.

1 adet tek katlı yaklaşık brüt 115 m² alanlı restoran amaçlı yapı bulunmakta olup yapı kullanılmamaktadır.

2 adet tek katlı ahır yapısı bulunmakta olup yapılar yaklaşık brüt 14 m² ve 17 m² alanlara sahiptir.

Kullanıcı İsmi/(User name):

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

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

Parsel üzerindeki yapılar boş durumdadır.

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





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

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

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

Eğimli arazide yamuğa yakın geometrik şekillidir.

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

Çap belgesi ile uyumludur.

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

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

Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun ile birlikte resmen ilçe olan Arnavutköy, Avrupa Yakası'nın yüzölçümü en büyük ilçelerinden biri haline gelmiştir. Önceki nüfusu 60 bin olan Arnavutköy'ün ilçe olmasıyla birlikte Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) Alınan 2012 Yılı Verilerinde Arnavutköy nüfusu 198,23 bin kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un Avrupa Yakasının içme suyunu karşılayan Durusu Gölü ile Sazlıdere Barajını da içine alan Arnavutköy'ün yüzölçümü ise 506,52 km²'ye kadar genişlemiştir. Genç ilçe çevresinde bulunan Boğazköy, Bolluca, Taşoluk, Haraççı, Durusu ve Hadımköy beldelerinin birleşiminden oluşturulmuştur.

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



Arnavutköy'den görüntüler



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

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

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

Eğimli arazide yamuk benzeri yakın geometrik şekillidirler.

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

Çap belgesi ile uyumludur.

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

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

D-Bağımsız Bölüm Bilgileri/(Flat Features):

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

5.DEĞERLEME BİLGİLERİ / (VALUATION INFO):

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

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

6. DEĞERLEME (VALUATION):

Toplam Değeri	<p>261 parsel değeri: Yapı değeri: 600 m² x 490-TL x 0,68 = 199.920-TL Arsa değeri (ticaret alanı): 6752 m² x 600-TL = 4.051.200-TL Arsa değeri (diğer): 168 m² x 49,37-TL/m² = 8.294,16-TL (% 40 dan fazla terk alanı için kamulaştırma bedeli) Toplam Değer: 4.259.414,16 ~ 4.260.000-TL</p> <p>944 parsel değeri: Yapı değeri: 666 m² x 490-TL x 0,68 = 221.911,20-TL Arsa değeri (ticaret alanı): 867 m² x 500-TL = 433.500-TL Arsa değeri (diğer): 9469,2 m² x 49,37-TL = 467.494,40-TL (% 40 bedelsiz terkten sonra kalan için kamulaştırma bedeli) Toplam Değer: 1.122.905,60-TL ~ 1.123.000-TL</p> <p>Toplam Değer: 5.383.000-TL</p>				
Eksper Görüşü / Satılabilirlik/ (Valuer's Opinion /Market Value):	<input type="checkbox"/> Çok iyi (Very Good)	<input type="checkbox"/> İyi (Good)	<input type="checkbox"/> Orta (Middle)	<input type="checkbox"/> Alıcısı Az (Few buyer option)	<input checked="" type="checkbox"/> Satılamaz (Cannot be sold)
Aylık Kira Bedeli/ (Monthly Rent): Yıllık Kira Bedeli/(Rent FOR A YEAR):	-				
Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi ve Notlar	Taşınmazlar üzerinde kamu haczi her türlü tasarrufuna mani olup, kaldırılması şartı ile değer verilmiştir. Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı bulunmaktadır. Söz konusu değer, intifa hakkının kaldırılması şartı ile verilmiştir. Taşınmazlara üzerindeki Kamu haczinden ötürü "satılamaz denilmiş olup, şerhin kaldırılmasının ardından satış kabiliyeti kazanabilecektir. Taşınmazlar üzerinde Şekerbank lehine intifa hakkı bulunmaktadır. İntifa hakkı; lehine kurulan kişi ya da kuruma taşınmazdan tamamıyla istifade hakkı sağlar. (Tüzel kişilikler için en çok 100 yıl için kurulabilir)				
Rapor tarihindeki TCMB. Döviz satış kurları USD-Euro/ (TCMB Exchange rate on report date):	Rapor tarihinde; USD 2,003-TL, Euro 2,721-TL				

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

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

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

	EMSAL1		EMSAL2	
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
ALANI	1 m ²	5983 m ²	5631 m ²	5415 m ²
İmarı	Konut	Konut	Konut	Konut
FİYATI	200-Ş - 400-Ş	1.196.600 -USD	1.126.200 USD	1.850.000 USD
Birim m² değeri	200-Ş - 300-Ş	200-Ş/m ²	200-Ş/m ²	342-Ş/m ²
BULUNDUĞU YER	Durusu Park içerisinde H:2 kat villa imarlı yaklaşık 1.000 m ² lik parsellerin konumuna ve manzarasına göre 200-Ş/m ² ile 300-Ş/m ² aralığında satılmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.	Durusu park içerisinde H:2 kat "konut alanı" imarlı villalık 5983 m ² arsa 1.196.600-Ş bedelle satılmaktadır.	Durusu park içerisinde H:2 kat "konut alanı" imarlı villalık arsa	Bölgede Durusu Park içerisinde konut imarlı arsalardan 150-Ş - 200-Ş civarında alıcı bulabileceği, ana yola cepheli ticari imarlı arsalardan 250-Ş - 300-Ş Aralığında alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.
EMLAKÇI	Durusu Park Emlak	First in Kemer Gayrimenkul	Morhills Gayrimenkul	İlker Yılmaz Bölge Emlakçısı
TEL	0532 503 09 65	0212 322 61 65	0212 597 45 65	0 532 501 17 76

* Arnavutköy Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın beyan edilen rayiç bedelinin 49,37 TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca bölgede yapılan araştırmada ve bölgeye hâkim emlakçılardan alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Durusu Park Sitesi içerisinde konut imarlı arsalardan konum ve özelliklerine göre 400-TL/m² ile 600-TL/m² aralığında fiyatlarda pazarlandığı, değerlendirme konusu 261 parselin ticaret imarlı olması, ana yola cepheli olması sebebi ile değerinin 600-TL/m² olabileceği, 944 parselin ise site içerisinde bulunması, site içi asfalt yola çift taraftan cephesinin bulunması ve göl manzarası bulunması sebebi ile değerinin 500-TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara emsal nitelikte ticaret+konut imarı arsa bulunmamaktadır.

8. EKLER / (ENCLOSURES):

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

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

261 parselden görünüm





944 parselden görünümler







TAPU TAKYİDAT

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	Ana Tapınmaz	Ada/Parşel	- / 501					
Zemin No	18903027	Yüzölçüm	= 11.534,42 m ²					
İl / İlçe	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Tap. No/İhtik.	1 / 005 ADDET 300 KATLI BİR ADDET 101 KATLI BEYONARME-Sİ YERİ VE ARSAZ					
Kurum Adı	Amirulkoç TM							
Mahalle / Köy Adı	DELEYİNLİS Köyü							
Merkez	TÜRKMEN MİZANLIĞI							
ÇBH / Sayfa No	1 / 261							
Karar Durum	Aktif							
TASINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İRTİFAK								
Sıklık	Açıklama	Malik / Lehliye	Tarih - Yorum	Terkin Sebete - Tarih - Yes				
Beşer	MÜLKİYE NÖTRALİNİN TOPRAK VE TARIM BİRDORMUNUN UYULANMAMIŞ AÇIBODAN GEÇİRSİZ SAYILACAKI		05/11/93 - 200					
Beşer	ALAN ÜZERİNE İMARET YAPILACAKTIR		24/01/99 - 111					
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Parça	Metrekare	Edbine Sebete - Tarih - Yes	Terkin Sebete - Tarih - Yes		
1137792	GALP ÖZTÜRK / İSMAIL ÖZGÜ	TAM		11.534,42	Var - 01/05/2006 - 500			
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehliye	Tarih - Yorum	Terkin Sebete - Tarih - Yes				
S/Ş/İ	100 M ² KAPAK KÖMÜR ÜZERİNDE 99 YILLIK İLİRDAN BÜKAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. 100 M ² KIRKA SERMİ	BÜKAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAVI)	26/04/2006 - 200					
İhtik	BU TASINMAZIN İHTİK HAKKI SAKERBANK T.A.Ş. TE AİTİR (Başlangıç Tarih: 15/05/2006 - 300)	SAKERBANK T.A.Ş.	15/05/2006 - 300					
S/Ş/İ	Sakın Hacı - BAYRAMPAŞA VERGİ Dairesi 11/09/2012 tarih 0360 sayılı Hırsat Yürütme kararı ile Borç - TL 702.527,27 TL (Alınan - BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ)		11/09/2012 - 0360					
İpotek								
Alınan	Müsterikim?	Borç	Tarih	Düzen/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yes.	Buğün	S/Ş/İ Hakkı
05/11/93	Hayır	6.000.000,00 TL	AKDİ	1/0	YBS	05/11/93 - 378		Yes
İpotek Konsolidasyonu Hissesi Bilgisi								
Tasınmaz	Hisse Pay/Parça	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yes.	Terkin Sebete - Tarih - Yes			
ARNAVUTKÖY İLİ DELEYİNLİS KÖYÜ 201 PARSEL	1/1	GALP ÖZTÜRK / İSMAIL ÖZGÜ	6.000.000,00 TL	05/11/93 - 378				

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	Ana Tapınmaz	Ada/Parşel	- / 504			
Zemin No	18902711	Yüzölçüm	= 11.227,00 m ²			
İl / İlçe	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Ana Tap. No/İhtik.	1 / 005 ADDET 300 KATLI BİR ADDET 101 KATLI BEYONARME-Sİ YERİ VE ARSAZ			
Kurum Adı	Amirulkoç TM					
Mahalle / Köy Adı	DELEYİNLİS Köyü					
Merkez	TÜRKMEN					
ÇBH / Sayfa No	10 / 261					
Karar Durum	Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Parça	Metrekare	Edbine Sebete - Tarih - Yes	Terkin Sebete - Tarih - Yes
1137792	GALP ÖZTÜRK / İSMAIL ÖZGÜ	TAM		11.227,00	Var - 01/05/2006 - 500	
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehliye	Tarih - Yorum	Terkin Sebete - Tarih - Yes		
S/Ş/İ	100 M ² KAPAK KÖMÜR ÜZERİNDE 99 YILLIK İLİRDAN BÜKAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. 100 M ² KIRKA SERMİ	BÜKAZICI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAVI)	26/04/2006 - 200			
İhtik	BU TASINMAZIN İHTİK HAKKI SAKERBANK T.A.Ş. TE AİTİR (Başlangıç Tarih: 15/05/2006 - 300)	SAKERBANK T.A.Ş.	15/05/2006 - 300			
S/Ş/İ	Sakın Hacı - BAYRAMPAŞA VERGİ Dairesi 11/09/2012 tarih 0360 sayılı Hırsat Yürütme kararı ile Borç - TL 702.527,27 TL (Alınan - BAYRAMPAŞA VERGİ DAİRESİ)		11/09/2012 - 0360			

TAPU SENEDİ

İl		İSTANBUL		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p> 						
İlçe		CATALCA/0								
Mahalle										
Köy		DELİYUNİS								
Sokak		MEZARLIĞI								
Mevki										
Yürürlük		Satis/Satış		Papuz No.	Ada No.	Panhar No.	Harita No.	Alan	dm ²	
CATIC		205300.00VTL		1	263	1	1524	43		
Niteleş		5-1KAT,1-2KAT BETHEN İSVE.ARSA								
Sınır		Paftasında								
Edinme Sebebi		Taaşuı Karadeniz Durusu Turizm A.Ş. adına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.								
Sarıbi		GELİP ÖZTÜRK İ İSRAİL								
Girdi	Yevmiye No	Cilt No	Sah'ın No	Sıra No	Tarih	Giris				
Cilt No	5057	3	263		31/03/2005	Cilt No				
Sahite no						Sahite No				
Sıra No	7018						Sıra No			
Tarih	31/12/1993						Tarih			

İMAR DURUM



RUHSATLAR (BELEDİYEDE MEVCUT LİSTE)

DURUSU PARK PARSEL LİSTESİ							
SIRA NO	PARSELİN		TÜRÜ	MAL SAHİBİ	Ruhsat	İskan	notlar
	No'su	Alanı -m2					
1- BAĞIMSIZ PARSELLER							
1	261	11534,00	İşletme	Galip Öztürk		3000	Petek binolar
2	377	8817,00	İşletme	Galip Öztürk		3000	Resort Hotel
3	916	5593,00	Parsel	Senol Onuk			
4	917	4874,00	Parsel	Mehmet Tanrısever			Tapuda kaçır bina
5	918	12266,00	İkamet Ediyor	Hülya Yeşilkaya			Tapuda kaçır bina
6	919	19436,00	Parsel	Üstay Yapı Taah.ve Tic.A.Ş.			Petek Gazino+kule bin
7	944	17227,00	İşletme	Galip Öztürk			
8	985	6434,00	Parsel	Yasemin Solmaz			
9	1007	1697,00	İkamet Ediyor	Zeynep Atilla			
10	1034	6130,00	Parsel	Mehnaz Hayfavi			
11	1035	8285,00	İkamet Ediyor	Ali H.Üstay, Murat Mehmet Pilevneli X			
12	1036	5799,00	İkamet Ediyor	Eyüp Yiğit			
13	1037	8207,00	İkamet Ediyor	Müştek İşeri			
14	1040	5034,00	İkamet Ediyor	Serpil Shelly			
15	1042	5039,00	İnşaat	Azmi Zeki Sanbey (Üstay)			
16	1044	5046,00	Parsel	Serpil Shelly			
17	1045	5113,00	İkamet Ediyor	Zeynel Abidin Erdoğan			
18	1046	5007,00	Parsel	Servet Valeris B.M. Yıldırım			
19	1047	5331,00	Parsel	Servet Valeris B.M. Yıldırım			
20	1048	5074,00	İkamet Ediyor	Gülşay Toksoy			
21	1049	5595,00	İkamet Ediyor	Fuat Alıyar			
22	1050	5142,00	Parsel	Ali Gedik			
23	1051	5076,00	İnşaat	Maxit Yapı Malzemeleri San.ve Tic.A.Ş.			
24	1053	5173,00	İkamet Ediyor	Yusuf Kalko			
25	1054	5080,00	İkamet Ediyor	Semiha Atapek (Erdoğan)			
26	1055	5080,00	İkamet Ediyor	Cevdet Dal			
27	1056	5041,00	İnşaat	As Mutfak Gıda San. Ve Tic.Ltd.Şti.			
28	1057	5016,00	İkamet Ediyor	Necip Cüneyt Baikır			
29	1058	5043,00	İnşaat	Önelanlar İnşaat San.ve Tic.A.Ş.			
30	1059	5257,00	İnşaat	Orhan Önelan			
31	1060	5029,00	İkamet Ediyor	Metin Bora			
32	1061	5010,00	Parsel	Defne Sokullu			
33	1062	5216,00	Parsel	Sarhan Ecevit			
34	1064	5036,00	İkamet Ediyor	Fıdla Film Yapım Dağıtım Reklam A.Ş.			

Koruma kuşağında yapılaşma yasakları

Baraj Adı	TERKOS	Baraj Adı	SAZLIDERE
Kusak Adı	TERKOS HAVZASI UZUN1 KORUMA KUŞAĞI	Kusak Adı	SAZLIDERE HAVZASI UZUN2 KORUMA KUŞAĞI
Mesafe	2000 metre sonrası	Mesafe	2000 metre sonrası
Yapılaşma	Yapılaşması yapılamayacak tesisler: Metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik / liftli yıkama yağlama, kimyasal madde / yakıt / kömür depolan, atıksu üreten kimyasal madde üretim, hurda kağıt / ham deri işleme, asit / zirai ilaç / pil / akü imalat ve dolun tesisi, cam / yün yıkama, katı atık, matbaa_	Yapılaşma	Yapılaşması yapılamayacak tesisler: Metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik / liftli yıkama yağlama, kimyasal madde / yakıt / kömür depolan, atıksu üreten kimyasal madde üretim, hurda kağıt / ham deri işleme, asit / zirai ilaç / pil / akü imalat ve dolun tesisi, cam / yün yıkama, katı atık, matbaa_
Yönetmelik	İski Havza Yönetmeliği	Yönetmelik	İski Havza Yönetmeliği

f) Uzun mesafeli koruma alanlarında,

- Tuz ile metal sertleştirme,
- Metal kaplama,
- Asitle yüzey temizleme,
- Tekstil boyama ve emprime baskı,
- Hurda plastik yıkama,
- Liftli yıkama-yağlama,

04.10.2013

Sahrayıcedit Mah. Mengi Sok. Mahmutbey İş Merkezi No:28 K:1/1
KADIKÖY / İstanbul
Tel: 444 2 243 Fax: 0 216 445 20 12 Email:info@betagd.com
2013-BETA-0003

20/23

- Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları,
 - İmalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri,
 - Hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri,
 - Ham deri işleme,
 - Asit imal ve dolun yerleri,
 - Zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri,
 - Pil, batarya, akü imal yerleri,
 - Gres yağ fabrikaları,
 - Domuz çiftlikleri,
 - İlaç sentez fabrikaları,
 - Ağır metal tuzu üretimi,
 - Cam yıkama,
 - Yün yıkama,
 - Endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri,
 - Kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri,
- imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.
Planları yapımında iskiden görüş alınması gerekmektedir.



Not:

- Ekte taşınmaz/taşınmazlara ait fotoğraflar, tapu senedi, mevcut ise diğer belgeler sunulmaktadır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.
- Değerlemede %10 yanılma payı mevcuttur.
- Fiyatlara KDV dâhil edilmemiştir.
- İşbu raporun, firmamızın yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.
- İşbu rapor firmanın yazılı talebi üzerine "iç işlemlerinde kullanılmak üzere özel değerlendirme yöntemine göre hazırlanmış" olup, şirketimiz yazılı onayı olmaksızın kredi işlemlerinde ve benzeri diğer finansal işlemlerde dayanak olarak kullanılamaz, üçüncü şahıslara verilemez.

ADI-SOYADI	:Yiğit ALP			
İKAMETGAH ADRESİ	:Çatalca / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:Lisans: Marmara Üniversitesi – İşletme Yüksek lisans: Marmara Üniversitesi – Uluslararası İşletmecilik			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	:ALP Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Kaleiçi Mah. Cevdet Barın Caddesi No:5 Kat:2 Çatalca - İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:42877445652			
ORTAKLIK PAYI: Çözüm ortağı				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Artı Gayrimenkul Değ. Ve Dan.	01.2010 – 10.2011	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	
2-	Artı Gayrimenkul Değ. Ve Dan.	10.2011 – 04.2012	Rapor Kontrol Uzmanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	YOK			
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	
	YOK			
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2012/09	Alp Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Gayrimenkul Değerleme	Değerleme Uzmanı	100

ADI-SOYADI	:Atıl UZUN				
İKAMETGAH ADRESİ	:Şifa Mahallesi Tuzla/ İSTANBUL				
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Marmara Üniversitesi İktisadi, Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Anabilim dalı, Yönetim ve Organizasyon Bilim dalı(Yüksek Lisans)				
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Burhaniye Mah. Abdullahağa Caddesi Beylerbeyi İş Merkezi No:33 Kat:1 Beylerbeyi - İstanbul				
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:İşletme-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı				
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:23348940978				
ORTAKLIK PAYI:	Sigortalı Çalışan				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ					
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı		
1-	DES-AR Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2006-2008	Değerleme Uzmanı Yardımcısı		
2-	Yöntem Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2008-2010	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
3-	Archi Danışmanlık ve Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	2010-2011	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER					
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı		
YOK					
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR					
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
2009		3 YIL	Spk Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı	SPK Lisans No:401221	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR					
	Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
YOK					

ADI-SOYADI	:Fatih DİNÇEL				
İKAMETGAH ADRESİ	:Beylerbeyi/İSTANBUL				
ÖĞRENİM DURUMU(Ayrıntılı)	:Orta Doğu Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği				
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ	: BETA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Burhaniye Mah. Abdullahağa Caddesi Beylerbeyi İş Merkezi No:33 Kat:1 Beylerbeyi - İstanbul				
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	:İnşaat Mühendisi-Sorumlu Değerleme Uzmanı				
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	:53827420292				
ORTAKLIK PAYI:	Şirket ortağı				
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ					
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı		
1-	TOTAL MÜHENDİSLİK SAN VE TİC.LTD.	(1993/2006)	KURUCU ORTAK		
2-	UZMANLAR YAPI DENETİM TİC.LTD.ŞTİ	(2000/2007)	KURUCU ORTAK		
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER					
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı		
YOK					
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR					
	Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
2006		3 YIL	Spk Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı	SPK Lisans No:400422	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR					
	Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
13/03/2007		Beta Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme	Yönetim Kurulu Başkanı	%84