

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

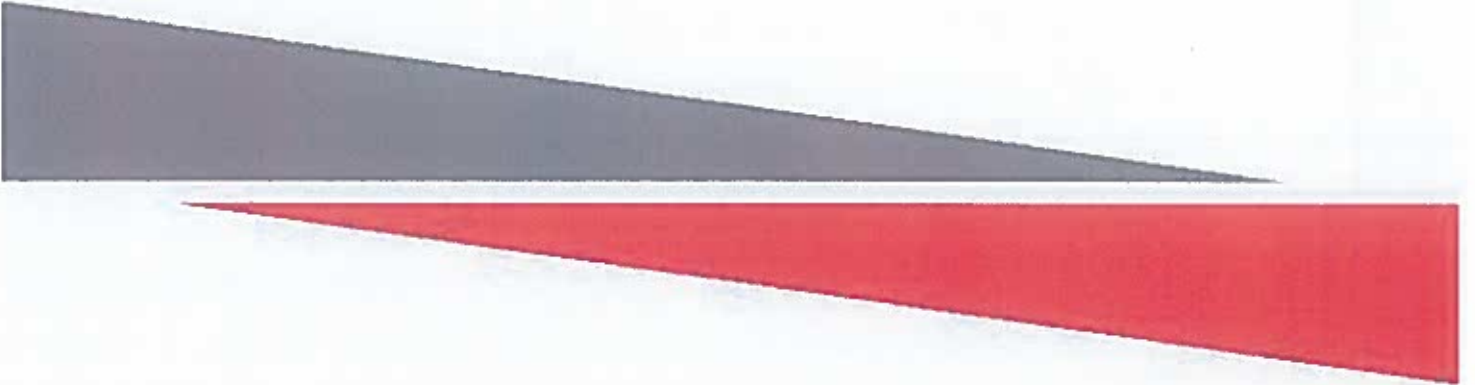
25 Adet Arsa

Değerleme

Beykoz / İstanbul

Raporu

2017REV948 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Riva'da konumlu olan "25 Adet Arsa"nın toplam pazar değerine yönelik 2017REV948 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 30.405 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlendirme olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	24.435.000 TL	Yirmidörtmilyondörtüyüzotuzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	28.833.300 TL	Yirmisekizmilyonsekiyüzotuzüçbinüçyüz-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Yaşar ÇARK

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans No: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	38
Ekler	40

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 Beykoz - İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Arsalar
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 25 adet parsel 22.10.1998 tarihli 1/5.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylikmandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. <ul style="list-style-type: none"> E: 0,25 H_{max}: 2 kat
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.435.000 TL Yirmidörtmilyondörtüzyötuzbeşbin -TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	28.833.300 TL Yirmisekizmilyonsekiyüzotuzüçbinüçyüz -TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV948 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı / Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Yaşar ÇARK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerlendirme tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2013	2013A839	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	15.940.000

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden 100. Yıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5 / 3-4 G.O.P. - Çankaya / Ankara adresinde; 01.10.2017 tarihi itibarıyla Arjantin Caddesi No: 28 G.O.P. - Çankaya / Ankara faaliyet gösterdiği ilan edilen Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

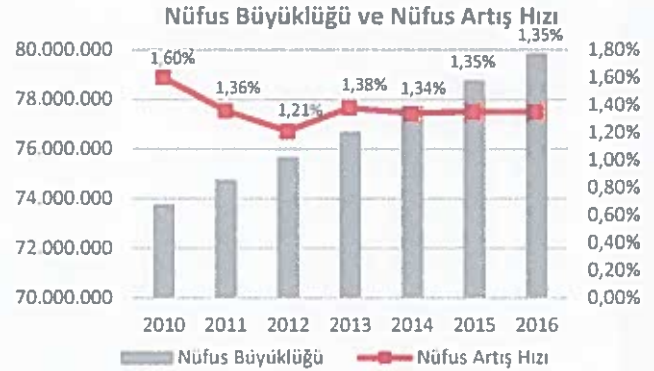
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2016

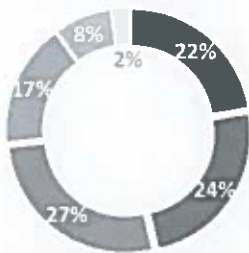
İstanbul

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2016 yılında binde 10 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,51 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

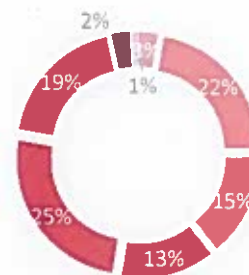


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

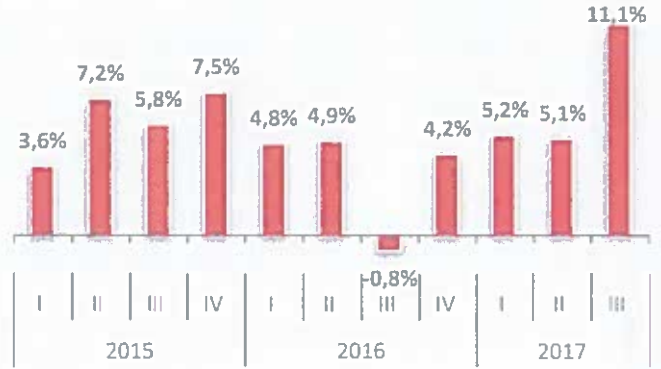
TÜİK,2016

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

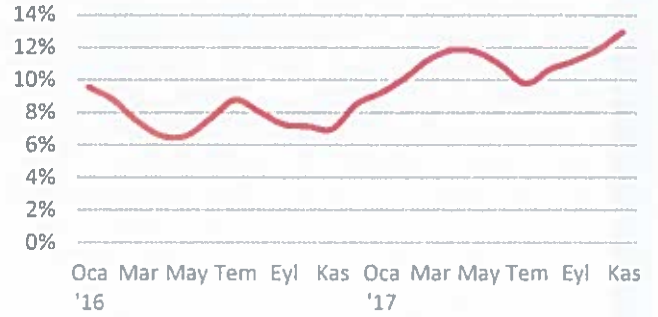
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

Çeyrelere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

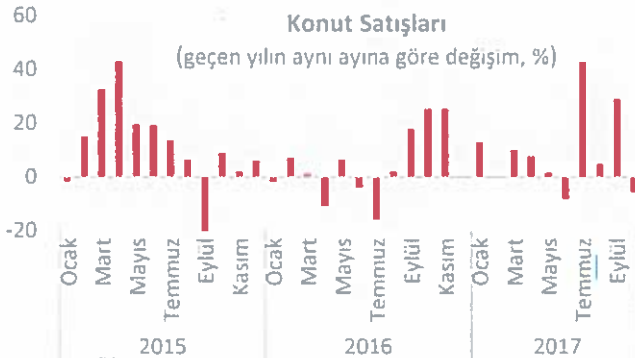
Enflasyon (%)



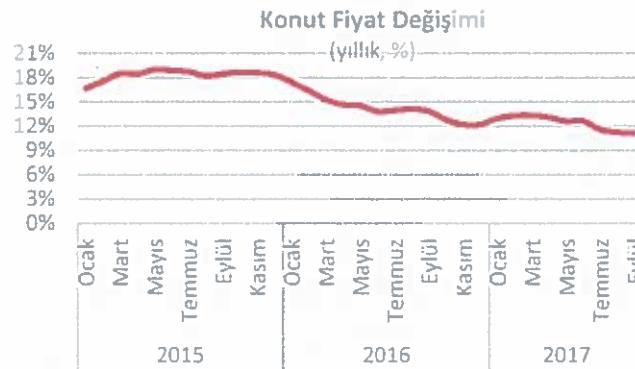
Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul					
İlçesi	Beykoz					
Mahallesi	Çayağzı (Riva)					
Köyü	-					
Mevkii	Beylik Mandıra Çiftliği					
Sokağı	-					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	Niteliği	Maliki	Hissesi
14	-	1834	1.006	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1835	1.114	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1836	1.150	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1837	1.209	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1838	1.208	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1839	1.294	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1840	1.355	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1841	1.020	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1842	1.009	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1843	1.209	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1844	1.114	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1845	1.209	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
14	-	1846	1.453	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1847	882	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1848	910	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1849	1.600	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1850	1.573	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1851	840	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1852	1.027	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1853	1.223	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1854	1.549	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1855	1.518	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1856	1.073	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1857	1.185	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
13	-	1858	1.675	Arsa	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Beykoz Tapu Müdürlüğü'nden 25.12.2017 tarih, saat 10:45 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidat kayıtları bulunmaktadır,

Beyanlar hanesinde tüm parseller üzerinde müştereken;

- 1671, 1822, 1897, 1967, 1977, 2039 parseller bu ve taleplerinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalidir. * (26.03.1974 tarih ve 388 yevmiye no ile)
- Korunması gerekli tabiat varlığıdır. (29.08.2005 tarih ve 4954 yevmiye no ile)

** Müşterek medhal tanımı; Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu, ısı merkezi gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler başka parsel veya bağımsız bölümlerin ortaklaşa kullanılan yeri olarak ayrılabilir. Eski tapu sicil nizamnamesi bu durumu müşterek medhal adını vermiştir.*

Yeni tapu sicil tüzüğünde ise 26. maddesinde bu durum ortaklaşa kullanılan yer tabiri kullanılarak belirtilmiştir. Ortaklaşa kullanılacak yerin tapu kütüğünün mülkiyet sütununa şahıs isimleri değil yararlanacak taşınmazların ada ve parsel numaraları yazılmaktadır.

"Madde 26 - Sosyal tesis, ticari mahal, yüzme havuzu, tenis kortu gibi taşınmaz mal veya bağımsız bölümler ortaklaşa kullanıma ayrılmış ise, malik sütununa faydalanan taşınmaz malların ada ve parsel veya bağımsız bölüm numaraları yazılır. Ortaklaşa kullanılan yerler, faydalanan taşınmaz mallarda aynı ada ve parsel içerisinde olabileceği gibi, ortak sınırı olmaksızın ayrı ada ve parsellerde de bulunabilir.

Faydalanan taşınmaz malların kütük sayfasının beyanlar bölümüne, ortaklaşa kullanılan taşınmaz malın, hangi ada ve parsel veya bağımsız bölümlerle ortak olduğu belirtilir.

Ortaklaşa kullanılan yerler, kanuni istisnalar dışında, faydalanan bütün taşınmaz mal maliklerinin birlikte istemleri olmadan müşterek mülkiyete dönüştürülemez."

Ortak Yerler: Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş binalarda bağımsız bölümler dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanıma veya faydalananlara yarayan yerlere ortak yerler denir. Örnek; temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri gibi. Kat mülkiyeti kanunundaki ortak yerler ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. Maddesinde düzenlenen ortaklaşa kullanılan yer (müşterek methal) adlı kavramlardır.

Konu taşınmazların tapu kütüğünde bulunan "müşterek medhal şerhi" 26.03.1974 tarih ve 388 yevmiye numarası ile konulmuştur. Konu taşınmazların müşterek methal olarak tanımlanmış olduğu parseller;

2039, 1804, 1822, 1967, 1977, 1897 no'lu parsel: Yeşil Alan

1671 no.lu parsel: Orta Öğretim Alanı

Lejandında kalmaktadır. Söz konusu parseller ortak kullanım alanlarında kalmakta olup müştereklik ilişkisi herhangi bir pay ile hisselendirilmemiştir. Bu sebeple hisselendirilme oluşturulmadığından değerlemeye konu edilmemiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

İstanbul ili, Beykoz Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleştirilmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan xxxx tarihli onaylı imar durum belgesine* göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/5.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylikmandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 22.10.1998

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,25
- H_{maks}: 2 kat

* Konu ana taşınmaza ait onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir.



3

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Beykoz Belediyesi'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal evrak ve izne rastlanılmamıştır.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu parsellerin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

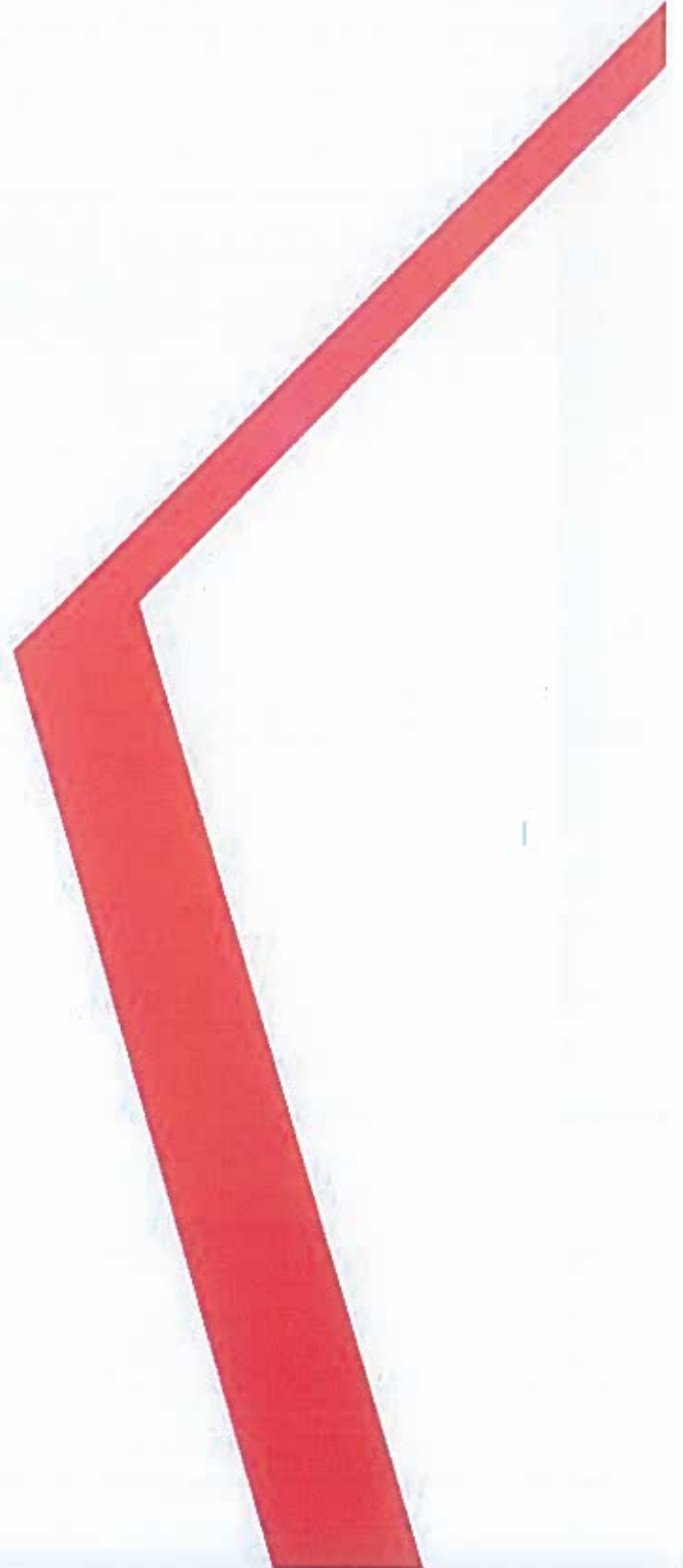
Bu değerlendirme çalışmasında proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta boş durumda olup taşınmazlara ait herhangi bir proje, ruhsat vb. belgeler bulunmamaktadır. Konu taşınmazların inşaat hakkı kazanabilmeleri için taşınmazları kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması gerekmektedir. Taşınmazlar, ilgili planın hazırlanması akabinde ilgili plan ve plan notları çerçevesinde yapılaşma hakkı ve inşaat izni kazanabilecektir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 no.lu parseller

Beykoz ilçesi İstanbul Anadolu Yakası'nın kuzeyinde konumlu olup lokasyon itibari ile kuzeyde Karadeniz, batıda Boğaziçi, güneyde Ümraniye ve Üsküdar ilçeleri, doğuda Çekmeköy ve Şile ilçeleri ile komşu durumdadır.

İlçe içerisinde yerleşim bölgeleri genellikle Boğaziçi'ne sınırı olan kısımlarda ve güney kesimlerde yer almakta olup kuzeye gidildikçe orman alanlarının hakimiyeti artmaktadır. Bu kapsamda ilçenin yeşil alan oranının yerleşim bölgelerine oranla oldukça yüksek olduğu görülmektedir. Yerleşim bölgelerinin devamı niteliğinde gelişen yeni konut alanlarında ise genellikle villa tipi konutlardan oluşan, yaşam kalitesi yüksek, güvenli ve kendi içinde yaşayan konut siteleri projelendirilmekte ve inşa edilmektedir. Bu bağlamda, üretilen lüks konut projelerinin daha çok üst gelir grubu tarafından tercih edildiğini söylemek mümkündür.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgenin gelişimini etkileyen en önemli unsur 3. Çevre Yolu projesi olup bağlantı yollarının tamamlanmasının devamında bölgenin gelişimini sürdürmesi beklenmektedir.

Söz konusu taşınmazlar Riva merkezine 1,5 km mesafede yer almakta olup yakın çevrelerinde ağırlıklı olarak boş araziler, müstakil tipte villalar ve bilinirliği yüksek villa projeleri yer almaktadır. Riva Konakları, Ant Riva, Rivara Ranch bu projelerden bazılarıdır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
3. Köprü Bağlantı Yolu	3,00 km.
Beykoz İlçe Merkezi	20,00 km.
Kavacak	23,00 km.

4

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayazğı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 no.lu parsellerdir. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması kapsamındaki taşınmazlar, mevcut nazım imar planına göre iki yapı adasının tamamını oluşturan toplam 25 adet parseldir. Yapı adalarının kuzey doğusundan 15 m'lik imar yolu, güney batısından 12 m'lik imar yolu geçmektedir. Mevcut durumda ise imar planında 15 m'lik yol olarak belirtilen aks mevcut olup yapı adalarının çevreleyen başka yol bulunmamaktadır.

Parseller üzerinde değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir yapı bulunmamakta olup bölgede uygulama imar planı bulunmadığından herhangi bir yapılaşmaya yönelik çalışma söz konusu değildir. Değerleme konusu arsaların üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

Taşınmazlar düşük eğimli, az engebeli bir topoğrafik yapıya sahip olup, eğim dere yönündedir. Taşınmazlar düzgün geometrik şekillere sahiptir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmazlar Riva'da, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki'nde konumlanmış olup köy merkezinden Çayazğı Deresi'ne paralel olarak uzanan yol üzerinde konumlandırılmıştır.
- Taşınmazların yakın çevresinde; bağlı olduğu Riva Köy Merkezi ile Riva Konakları, Antriva ve Rivara Ranch gibi bilinirliği yüksek müstakil villalardan oluşan, etrafı güvenlik duvarları ile çevrili siteler bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede yapı yoğunluğu düşüktür.
- Taşınmazların bulunduğu Riva'ya yaklaşık 3 km mesafeden 3. Köprü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu'ndan bağlantı yolu bulunmaktadır.
- Taşınmazlar düşük eğimli, az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmazlar düzgün geometrik şekillere sahiptir.
- Taşınmazlar üzerinde değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Taşınmazların üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Riva Merkez'e yakın konumda yer almakta olup bölgeye ulaşım kolay ve rahattır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Çayağzı Deresi'ne rekreatif ve manzara faktörleri açısından yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar düzgün topoğrafik ve geometrik yapıya sahiptir.
- Taşınmazların bulunduğu bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede müstakil villa ya da yapı yoğunluğu düşük, sosyal imkanları fazla olan bilinirliği ve marka değeri yüksek olan konut projesi yatırımları artmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu Riva'ya yaklaşık 3 km mesafeden 3. Köprü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu'ndan bağlantı yolu düzenlenmiş olması bölgenin önemini artırmıştır.

✘ TEHDİTLER

- Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede arsa arzı yüksektir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- 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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılmış / 9 ay önce	5.500	4.302.881	1.210.000	782	220	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Yüz ölçümü daha büyüktür. (Satışın gerçekleştiği dönem dolar kuru 3,5561 TL olarak alınmıştır.)
2	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	2.267	3.817.300	1.000.000	1.684	441	* Taşınmazlarla benzer konumludur. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	967	1.473.478	386.000	1.524	399	* Taşınmazlarla benzer konumludur. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	1.353	2.099.515	550.000	1.552	407	* Taşınmazlarla benzer konumludur. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	1.866	2.633.937	690.000	1.412	370	* Taşınmazlarla benzer konumludur. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Riva'da arsa stoğunun oldukça fazla olduğu görülmüş olup en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak benzer arsaların net birim satış değerinin 850-1.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Yapılan araştırmalarda, bölgede hayata geçirilen konut yatırımlarının taşınmaz sahipleri arasında ciddi beklentiler yarattığı ve istenen taşınmaz fiyatlarının bu durumdan etkilendiği ancak satış oranının düşük olduğu ve pazarlık payının %50'lere ulaşabildiği belirtilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmazla Göre Değerlendirme
					(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	
1	Riva Konakları	Villa	Satılmış / 2,5 yıl önce	340	3.435.570	900.000	10.105	2.647	* Konu taşınmazlara komşu prestijli bir projede konumlandır. * 5+2 340 m ² brüt alanlıdır. (Satışın gerçekleştiği kur bilgisi:2,10 TL) * Söz konusu sitenin yaklaşık 100.000 m ² sosyal tesis alanı bulunmaktadır.
2	Riva Konakları	Villa	Satılık	400	3.238.840	850.000	10.796	2.833	* Konu taşınmazlara komşu prestijli bir projede konumlandır. * 5+2 400 m ² brüt alanlıdır. * Pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. * Söz konusu sitenin yaklaşık 100.000 m ² sosyal tesis alanı bulunmaktadır.
3	Riva Konakları	Villa	Satılık	350	3.524.620	925.000	8.812	2.313	* Konu taşınmazla komşu prestijli bir projede konumlandır. * Natamam satış fiyatıdır. * 5+2 350 m ² brüt alanlıdır. * Söz konusu sitenin yaklaşık 100.000 m ² sosyal tesis alanı bulunmaktadır.
4	Ant Riva	Villa	Satılık	569	2.972.112	780.000	8.492	2.229	* Konu taşınmazla yakın prestijli bir projede konumlandır. * 6+1 569 m ² brüt alanlıdır. * Pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. * Söz konusu sitenin yaklaşık 100.000 m ² sosyal tesis alanı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki villa satış değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile havuz, sauna gibi eklentilerinin olup olmadığının bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte parseller üzerinde geliştirilmesi düşünülen villaların birim satış değerinin 1.500-1.800 USD/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	782	1.694	1.533	1.561	1.420
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	-5%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	-10%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-10%	-8%	-8%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	-5%	-7%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		899	985	1.003	995	905

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	10,165	10,880	8,880	8,558	5,331
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	8%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-10%	-10%	-10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-10%	0%	0%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı		-25%	-20%	-10%	-10%	20%
Düzeltilmiş Değer		8,233	7,834	7,193	6,932	6,078

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak, 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Arsa Değeri (USD)
1834 parsel	1.006	810	814.860	213.465
1835 parsel	1.114	810	902.340	236.382
1836 parsel	1.150	810	931.500	244.021
1837 parsel	1.209	810	979.290	256.540
1838 parsel	1.208	810	978.480	256.328
1839 parsel	1.294	810	1.048.140	274.576
1840 parsel	1.355	810	1.097.550	287.520
1841 parsel	1.020	810	826.200	216.436
1842 parsel	1.009	810	817.290	214.102
1843 parsel	1.209	810	979.290	256.540
1844 parsel	1.114	810	902.340	236.382
1845 parsel	1.209	810	979.290	256.540
1846 parsel	1.453	790	1.147.870	300.702
1847 parsel	882	820	723.240	189.464
1848 parsel	910	820	746.200	195.478
1849 parsel	1.600	780	1.248.000	326.933
1850 parsel	1.573	810	1.274.130	333.778
1851 parsel	840	820	688.800	180.442
1852 parsel	1.027	810	831.870	217.921
1853 parsel	1.223	810	990.630	259.511
1854 parsel	1.549	780	1.208.220	316.512
1855 parsel	1.518	780	1.184.040	310.177
1856 parsel	1.073	810	869.130	227.682
1857 parsel	1.185	810	959.850	251.447
1858 parsel	1.675	780	1.306.500	342.258
TOPLAM DEĞERİ			24.435.050	6.401.134
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			24.435.000	6.400.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların satış emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş

arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

• **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Konu parsellerin birlikte kullanılacağı düşünülerek proje geliştirilmiştir.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD= 3,8104.- TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamaların hiçbir kalemine KDV dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Proje inşaatının 2 yıl süreceği varsayılmıştır.
- Projedeki villaların satılacağı varsayılmış olup 2017 yılı konut ünite satış fiyatı 2.000 USD/m² olarak öngörülmüştür.
- Villa fonksiyonunun satışına 2018 yılı itibarıyla başlanacağı ve 3 yılda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Çalışmada risksiz getiri oranı olarak dolar bazlı 2021 vadeli eurobondun 6 aylık getiri ortalaması olarak %3,75 kabul edilmiştir.
- Projedeki otopark ihtiyacının parsel içerisinde açık otopark şeklinde çözüleceği varsayılmıştır.

• **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29.06.2016 tarihli protokol imzalanmıştır. İlgili protokolda pay oranları ; "Şirket Payı Toplam Geliri" %80'i "GS"ye, %20'si "Emlak Konut"a ait olmak suretiyle paylaşım yapılacaktır. Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre "İstanbul Beykoz Riva Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşii" kapsamında ihale edilmiş vve ihale sonucunda Yılmaz İnşaat ve Taahhüt ve Tic. A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri 3.808.000.000 –TL, arsa satışı karşılığı şirket pay oranı %25 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 952.000.000 TL bedel ve oranlarda 13.09.2017 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Söz konusu emsal arsada özel orman alanlarının bulunması ve emsal oranının düşük olması göz önünde bulundurularak bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı oranının %40 mertebelerinde olabileceği düşünülmektedir.

Ada/Parsel No	25 adet parsel
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	30.405,00
Taban Alanı	
Hmax	2 Kat
Emsal / KAKS	0,25
Emsale Dahil Alanı (m²)	7.601,25
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m²)	9.881,63

Toplam İnşaat Alanı (m²)	9.881,63
Konut Alanı (m²)	9.881,63

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	4.979.693
Altyapı Maliyeti	497.969
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	398.375
Proje Genel Giderleri	470.083
Toplam (USD)	6.346.120

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019
Oran	0%	35%	65%
Maliyet (USD)	0	2.221.142	4.124.978

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	2.000,00
Fiyat Artış Oranı	3,00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	2,0%
Enflasyon Oranı	2,0%

Proje Nakit Akışı (USD)				
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.881,63	9.881,63	9.881,63	9.881,63
Satış Oranı (%)	0,00%	35,00%	40,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	3.458,57	3.952,65	2.470,41
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	-	2.000,00	2.060,00	2.121,80
Toplam Konut Gelirleri	0	6.917.138	8.142.459	5.241.708
Proje Toplam Gelirleri	0	6.917.138	8.142.459	5.241.708
İnşaat Maliyeti	0	2.221.142	4.124.978	0
Pazarlama Gideri	0	138.343	162.849	104.834
Net Nakit Akışları	0	4.557.653	3.854.632	5.136.874
Arsa Sahibi Gelirleri	0	2.711.518	3.191.844	2.054.750
Müteahhit Gelirleri	0	1.846.135	662.788	3.082.124

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,75%	3,75%
Risk Primi		6,25%	6,75%
İndirgeme Oranı		10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (USD)		11.187.368	11.087.669
Toplam Bugünkü Değer (TL)		42.628.349	42.248.454
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)		11.190.000	11.090.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		42.630.000	42.250.000

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

Arsa Değeri (USD)	6.590.417
Müteahhit Geliri (USD)	4.497.252
Birim Arsa Değeri (USD/m²)	217
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	826
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	850

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

Üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmayan taşınmazların toplam boş arsa değeri 24.435.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazların her birinin ayrı ayrı değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm taşınmazların mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

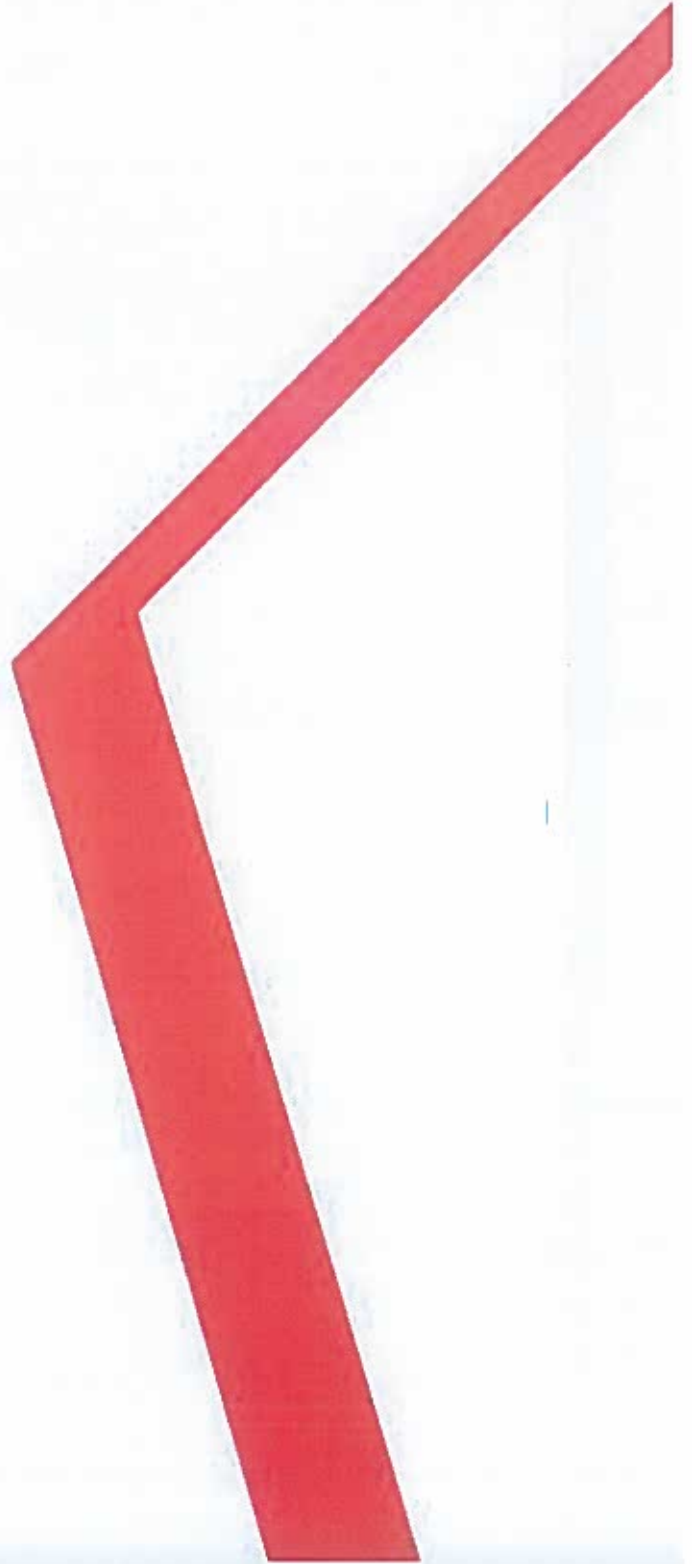
Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 22.10.1998 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylik Mandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup ilgili belediyesinde yapılan incelemede konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal izin ve evrağa rastlanmamıştır. Konu taşınmazların inşaat hakkı kazanabilmeleri için taşınmazları kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması gerekmektedir. Taşınmazlar, ilgili planın hazırlanması akabinde ilgili plan ve plan notları çerçevesinde yapılaşma hakkı ve inşaat izni kazanacaktır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa/arazi" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	24.435.000	6.400.000
Gelir Yaklaşımı	25.100.000	6.590.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	24.435.000 TL	Yirmidörtmilyondörtüotuzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	28.833.300 TL	Yirmisekizmilyonsekiyüotuzüçbinüçyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Yaşar ÇARK

Doğuşcan İSĐİR
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans No: 400772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403293

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bölünmez ve kopyalanamaz.

BÖLÜM 10


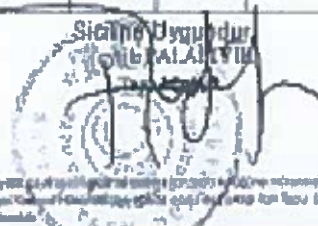
EKLER


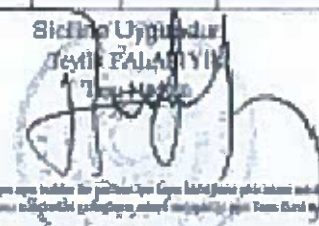
Bölüm 10


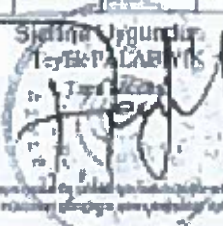
Ekler


- 1 Tapu Belgeleri
- 2 Onaylı Takyidat Belgeleri
- 3 Onaylı İmar Durumu
- 4 Fotoğraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 SPK Lisansları


Ek 1: Tapu Belgeleri

İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	BİDYKÖZ					
Mahalləsi						
Köyü	ÇAYAGZI(ERİVA)					
Sokağı						
Mevki	BİDYLIK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Satış Bedeli		Palta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
492.590,00		14		1014	ha	m ² cm ²
					1.006,00	002
GAYİMENKULÜN	Nitelik	ARSA				
	Serri	Fiziki Serri				
		Zemin Sınırı No : 24066791				
	Evlere Sebibi	Tarafları: ALI CELAL CELALOĞLU / MİNİMET KULEM ÖZÜ / İsmail Bayraklım ATAKILIDİ GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / İsmail Serri İkonlarında				
Sahibi	ATAKILIDİ GAYİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Getirisi	Vergiye No.	CB No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Çiftli
CB No.	12	19	1633		03/01/2013	CB No.
Batılı No.						Sahibi No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: *Evlere ve fiziki serri ile ilgili bilgileri tapu siciline kaydedilmiştir. ** Tapu Sicilinde kayıtlı olan bilgileri tapu siciline kaydedilmiştir.</p>						

İli	İSTANBUL	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğrafl		
İlçesi	BEYKOZ					
Mahtaz/İlesi						
Köyü	ÇAYANZARLIYA					
Sokağı						
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parçele No.	Yüzölçümü		
243.500,00	14		1835	ha	m ²	dm ²
				1.114,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	ARSA				
	Sınırı	Tırtırsızdır Zemin Sicil No : 2506392				
	Edinme Sebabı	Tartıcı: ALI CEMAL CEMALOĞLU; MEHMET HALİM ÇUĞUR adına kayıtlı olan ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindedir.				
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Ticari Sicil No.	ÇM No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Özellik
ÇM No.	52	19	1834		03/03/2013	ÇM No.
Sahife No.	<p>Sicil No Uygundur</p> <p>Yemin PAZARCIYIK</p> <p>Ticari Sicil</p> 					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : Müşterinin tapu ve diğer her türlü işlemler için Tapu Sicil Kanununa göre işlem yapılmalıdır. -- Önceki tapu ve diğer işlemler için tapu sicil kanununa göre işlem yapılmalıdır.</p>						

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf							
İlçe	BEYKOZ										
Mahalle											
Köyü	ÇAYAGZII(KIVA)										
Sokağı											
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ										
Satış Bedeli	563.000,00	Pafta No.	14	Ada No.		Parsel No.	1236	Yüzölçümü			
								ha	m ²	d ²	
									1.170,00	m ²	
GAYRİMENKULON	Niteliği	ARSA									
	Sınırı	<p>Plan No: 1/25000</p> <p>Zemin Sınır No: 21096393</p>									
	Edinme Sebabi	<p>TURAN ALI CELAL ÇELİMOĞLU - MEHMET HALİM OĞLU adına yaptıkları ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne Satış İşleminde</p>									
	Sahibi	<p>ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</p>									
Geldisi	Yerleşim No.	Çift No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarhi	Gözetil					
Çift No.	52	19	1235		03/08/2013	Çift No.					
Sahibe No.	<p>Sizine Vergüden</p> <p>Tayyip PALARININ</p> <p>Tarih: 29.12.2017</p> 					Sahibe No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarhi						Tarih					
						<p>NOT - Tapu senedi, tapu senedi ile ilgili işlemlerin yapılması için kullanılır.</p> <p>** Tapu senedi, tapu senedi ile ilgili işlemlerin yapılması için kullanılır.</p> <p>Mühür: 12</p>					



İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	BEYKOZ					
Mahallesi						
Köyü	ÇAYAĞZI(RIVA)					
Sokağı						
İmaratı	İBİYLIK MANDIRI ÇİFTİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Farsel No.	Yüzölçümü	
572.000,00	14			1837	ha	m ²
						1.209,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Statüsü	ARSA				
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sınırı No : 1326/134				
	Edinme Şababı	TAMER ALİ ÇELİK, ÇİLLALOĞLU, MEHMET HALİM ÇİFTİ adında kişiler ilece ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adıyla satın alınmıştır.				
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yatırıya No.	Çi No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Düresi
Çi No.	53	19	1836		03/01/2017	Çi No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih


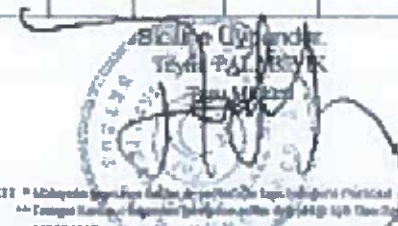



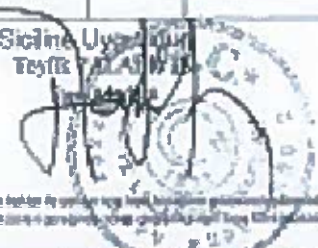
Notary Seal: **Emine Öymenler Tarih PAZARCIK**



Signature: **Emine Öymenler**



Notary Office: **Emine Öymenler Tarih PAZARCIK**



İli	İSTANBUL	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		<p>Fotoğraf</p>			
İlçesi	BEYOĞLU						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAGZI(RIYA)						
Sokağı							
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Paha No,	Ada No,	Parsel No,	Yüzölçümü		
663.000,00		14		1649	Ha	m ²	dm ²
663.000,00						1.355,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	ARSA					
	Sınırları	Pisizadekar Zemin Sınırı No : 25096397					
	Edinme Sebebi	Tarafları ALİ CEMAL CEMALOĞLU, MEHMET HALİM ÖZGÜR adına kayıtlı İKİ ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına birer hissedardır.					
	Satışlı	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldiği		Yerleşme No,	Çizim No,	Sahibe No,	Sıra No,	Tarih	Çıktı
Çizim No,		53	19	1879		03/01/2013	Çizim No,
Sahibe No,		<p>Sicil No: 1340/2013 Ticaret Sicil Müdürlüğü Ticaret Sicil No: 1340/2013</p> 					Sahibe No,
Sıra No,							Sıra No,
Tarih							Tarih
						<p>HOC - Harita ve Tapu Kanunları ile ilgili değişiklikler nedeniyle bu belge ** tapu ve harita kanunları ile ilgili değişiklikler nedeniyle bu belge kaldırılmıştır.</p>	


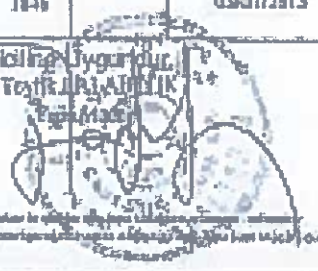
İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğrafl		
İlçesi	BEYKÖZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAĞZI(RIVA)						
Sokağı							
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
499.000,00		14		1B11	ha	m ²	dm ²
Niteligi		ARSA					
Sınırı		Planlıdır Zemin Bölünme No : 2506C93					
Edinme Sebebi		TANIRICI ALI CEMAL ÇELİKBAĞLI - MEHMET HALİM ÖZGÜR adına kayıtlı İsm ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşlemlerinden					
Sahibi		ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yürürlük No.	ÇEİ No.	Bağlı No.	Sıra No.	Ticari	Gizli	
ÇEİ No.	12	19	1B11		01/08/2013	Çik No.	
Bağlı No.						Bağlı No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
1211 * Abitasyon İşleri İçin İstisna ile Alınan Tapu İşlemlerine İlişkin Bilgi						** Tapu İşlemlerine İlişkin Bilgi İçin Tapu İşleri Genel Müdürlüğüne Başvurulmalıdır.	



İl	İSTANBUL	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	BEYKOZ					
Mahallesi						
Köyü	ÇAYAGÖZİ(REVA)					
Sokağı						
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
991 000,00		14		1043	ha	m ²
1,109,00 m ²						
GAYRİMENKULON	Niteliği	ARSA				
	Şuuru	Plan ve Harita No : 35994/00				
	Edinme Sebabi	Ticaretçi ALİ CELAL CELALOĞLU - NİHMET HALİM ÖZKAYA adını kayıtlı olan ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış yapılmıştır.				
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geçirili	Yerleşim No.	Çift No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Grasé
Çift No.	52	19	1042		03/01/2013	Çift No.
Sahile No.						Sahile No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>Sicilme Uygulanmış ve Teyit edilmiştir.</p>  <p>NOT: * Bu belge, tapu sicilinde kayıtlıdır ve tapu sicilinde kayıtlıdır. Tapu sicilinde kayıtlıdır. Tapu sicilinde kayıtlıdır.</p>						


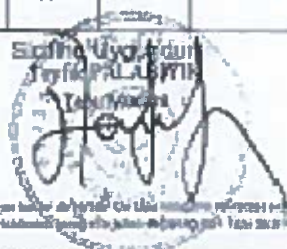
İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçe	BİYOZ						
Mahalle							
Köyü	ÇAYAGZI (RİVA)						
Sokağı							
Mevki	BİYLİK MANDIRA ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Pafta No.	Yüzölçümü		
515.500,00		14		104	ha	cm ²	
					1.114,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Miğferi	ARSA					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Etken No : 75006418					
	Edinme Sebebi	Yatırımcı ALİ CELAL CİLAOĞLU - HESNETHALİM ÖZGÜR adlına kayıtlı olan ATAKULU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemidir.					
	Sahibi	ATAKULU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yatırım No.	Gül No.	Satış No.	Sıra No.	Tarihi	Geldisi
Gül No.		21	17	1343		23/03/2013	Gül No.
Satış No.							Satış No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	



İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	BEYKOZ						
Nahiyesi							
Köyü	ÇAYAĞZIRIYA						
Sokağı							
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Sahib Bedeli		Pafsa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
292.000,00		14		1045	ha	m ² dm ²	
1.299,99 m ²							
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Plazadale Zemin Sınırı No : 25095400					
	Edinme Sebebi	Ticaret ALİ CEMAL ÇELALOĞLU : MEHMET HALİM ÇELİK adına Bayraklı İsim ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geçmiş		Yerleşme No.	CR No.	Sahib No.	Sıra No.	Tarih	Günlük
Çizim No.		53	19	1044		03/06/2015	Çizim No.
Sahib No.		<p>Siklini Uygunluk Teskiyatı</p> 					Sahib No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : Bu tapu senedi, tapu siciline kaydedilmiştir. Tapu senedi, tapu siciline kaydedilmeden geçerli değildir.							



İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	DİĞEKÖZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAGÖZ (RİVA)						
Sokağı							
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇFTİ						
Satış Bedeli	711.500,00	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
		14		1845	ha	m ²	dm ²
					1.453,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Plandada Zemin Sınırı K0 : 35996403					
	Edinme Sebebi	Ticaret ADİCELAL ÇELİALOĞLU - MEHMET HALİM ÖZKAYA adıyla ortaklığı ile ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adıyla Satış İşlemi ile.					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gekisi	Yayın No.	Gül No.	Batılı No.	Şıra No.	Tarihi	Geri	
CR No.	52	19	1845		03/06/2013	CR No.	
Bahçe No.	<p>Sicil No Uygundur</p> <p>5. FİRTİNE YOLU</p> <p>1845/19/52</p> 					Bahçe No.	
Sınır No.						Sıra No.	
Tarih						İşlet	



İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	BEYKOZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAGZI(RIVA)						
Sokağı							
Mevki	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
452.000,00		13		1247	ha	m ²	
						882,00 m ²	
GAYRİMENKULON	Niteliği	ARSA					
	Satırı	Planında Zona Sıra No: 23895104					
	Edinme Şekli	Tamer ALİ CELAL CELALOĞLU - NİSİMET HALİM ÇİĞİ ile birlikte İzzet ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işleminden.					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yatırıya No.	Çatı No.	Bahçe No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
Çatı No.		52	19	1846		03/01/2013	Çatı No.
Sahibe No.							Sahibe No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT: Tapu Sicilindeki diğer haklar ile ilgili olarak tapu sicilinde kayıtlıdır.</p> <p>** Tapu Sicilindeki diğer haklar ile ilgili olarak tapu sicilinde kayıtlıdır.</p>							



İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	EBYKÖZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAGZİ (RİVA)						
Sokağı							
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇIFLI						
Sözleşme Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
445.500,00		13		1241	ha	m ²	
						910,00 m ²	
GAYRİMENKULON	Nitelik	ARSA					
	Sınırı	Planında Zemin Sitensi No: 33P25402					
	Edinme Sebebi	Ticaret ALİ CELAL CELALOĞLU - MEHMET HALİM OĞLU adını taşıyan İsmi ATAKULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşlemi.					
	Sahibi	ATAKULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Güvensiz		Yazma No.	CBI No.	Sahle No.	Sıra No.	Tarih	
Güvenli		52	19	1047		05/01/2013	
Güvensiz		<p>Sicilinde Uygundur.</p> <p>Ticilinde Uygundur.</p>  <p>NOT: Bu belge, tapu sicilinde kayıtlıdır. Tapu Sicilinde kayıtlıdır. Tapu Sicilinde kayıtlıdır.</p>				Güvenli	
Güvensiz						Güvenli	
Güvensiz						Güvenli	
Güvensiz						Güvenli	



İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf				
İlçesi	BEYKOZ							
Mahalle								
Köyü	ÇAYAĞZI (HVA)							
Sokak								
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİĞİ							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
761.000,00		13		1877	ha	m ² dm ²		
		Yüzölçümü						
		1.600,00 m ²						
GAYRİMENKULON	Niteliği	ARSA						
	Sınır	Plan No: 22809/006						
	Edinme Sebabı	TANRISEKİ ALI CELAL CELALOĞLU - MEHMET HALİME ÖZEL'lerin Tapu İşleri ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde.						
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geçmiş		Yatırım No.	Çift No.	Serika No.	Sıra No.	Tarih	Gizli	
Çift No.		53	19	1843		03/01/2013	Çift No.	
Serika No.							Serika No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	


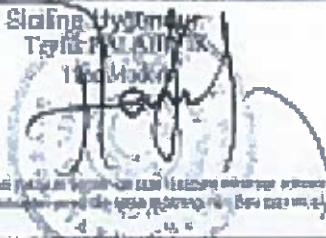
İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	BEYKOZ					
Mahallesi						
Köyü	ÇAYAĞZIRLIYA					
Sokağı						
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇITLI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
113.000,00	13			1850	ha	m ²
						1.573,09 m ²
GAYRİMENKULON	Mihalij	ARSA				
	Sınıf	Pazarlık				
	Edinme Sabeti	Zemin Sınır No : 25096407				
	Sahibi	TANRI ALİ CEMAL ÇİHALOĞLU - MEHMET HALİM ÖZGÜN adına kayıtlı olan ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ÖLÇAKLI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde.				
		ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ÖLÇAKLI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yanıtıya No.	Çit No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Geldi
Çit No.	52	10	1849		01/01/2013	Çit No.
Sahibe No.						Sahibe No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf				
İlçesi	BİYYIKOZ							
Mahallesini								
Köyü	ÇAYAĞZI(RİVA)							
Sokağı								
Mevki	İBİYLİK MANDIRI ÇİFTLİĞİ							
Sağış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
411 530,00		13		1151	ha	m ² dm ²		
					840,00 m ²			
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	ARSA						
	Sınırı	Mazmurluk						
	Eğilim ve Şekli	Zemin Sıra No : 25096493						
		Ticaretçi ALI CELAL CELALOĞLU - MEHMET HALİM OĞLU adına kayıtlı İKİ ATAKLİLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Sana İşletmektedir.						
Sahibi	ATAKLİLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldi		Yerliye No.	Ç.B. No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih	Gizli	
Çift No.		52	19	1150		03/01/2013	Çift No.	
Sahibi No.							Sahibi No.	
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : Muzaffer Şenel tarafından hazırlanmıştır. T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI GAYRİMENKUL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI İÇİŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ								

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	BEYKOZ					
Mahallesi						
Köyü	ÇAYAGÖZİ (RIVA)					
Sokağı						
Mevkii	BİSYLİK MANDIRI ÇEFTİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No	Persal No.	Yüzölçümü	
303 000,00	13			1852	ha	m ² dm ²
					1.027,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA				
	Sınıf	M'larada				
	Yatırım Sınıfı	Zemin Sınıfı No: 23895409				
	Yatırım Sınıfı	TARHATI ALI CİLAZ CİLAZGİLLİ : MEHMET İMAM CİLAZ : İZZET İZZET İZZET ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşlemlerinden				
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yatırım No.	ÇEK No.	Seri No.	Sıra No.	Tarih	Güncel
GİR No.	32	19	1838		01/04/2013	GİR No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	BEYKÖZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAGÖZ(BİVA)						
Sokağı							
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parçesi No.	Yüzölçümü		
999.000,00		13		133	ha	m ²	dm ²
					1.223,90 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	ARSA					
	Sınırı	Plan No: 1/100000 Zemin Sınırı No: 2/066410					
	Edinme Sebabi	Ticaretçi ALI CELAL CELALOĞLU - MEHMET HALİM ÖZER ile birlikte Ben ATAKLILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile birleşiminde					
	Satıcı	ATAKLILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yatırıya No.	Çik No.	Bahçe No.	Bro No.	Tarih	Gittisi
Çik No.		50	19	1152		03/01/2012	Çik No.
Bahçe No.							Bahçe No.
Bro No.							Bro No.
Tarih							Tarih
							<small>1071 - Mülkiyetin gayri menkul bir nesne için devri, tahvil ve diğer haklarının devri, tasarrufları ve diğer işlemler için tapu siciline kaydedilmesinin zorunlu olduğu bir hukuk düzenidir.</small>

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğrafl				
İlçesi	ÜSKÜDAR							
Mahallesi								
Köyü	ÇAYAGÖZİ (RİVA)							
Sokağı								
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü			
525.000,00		33		1156	ha	m ²		
						1.073,09 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA						
	Sınıfı	Planlıdır Zemine Statüsü No : 2906413						
	Edinme Sببati	Ticaret ALİ CELAL CELALOĞLU : HEHMET HALİM ÖZDE adına kayıtlı İKİ ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ile edinilmiştir.						
	Sahibi	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yatırım No.	Çiz No.	Bakiye No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi	
Çiz No.		52	29	1555		02/03/2013		Çiz No.
Sıra No.		<p>Satış Bedeli</p> <p>Tarih: 02/03/2013</p> 					Sıra No.	
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		

İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	BEYKÖZ					
Mahalleşi						
Köyü	ÇAYAÖZKIRVA					
Sokağı						
Mevkii	EİŞYLIK MANDIRI ÇITLI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Fazlalık No.	Yüzölçümü	
500.000,00		33		1157	ha	m ² dm ²
						1.185,00 m ²
GAYRİMENKULUN	Nispeti	ARSA				
	Sınırı	Hazaradeler Zemin Sınırı No : 25056414				
	Edinme Sebebi	Tasarru ALİ CELAL ÇELİKDÖLLÜ - MEHMET HALİM ÖZÜL satım kaydı ile ATAKLLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile Satış işleminde.				
	Sahibi	ATAKLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Goldisi	Yerleşim No.	Gk. No.	Serife No.	Sıra No.	Tarih	Girisi
Ölçü No.	33	19	1157		03/04/2017	Ölçü No.
Serife No.	<p>Statik Kontrol Tarih: 03.04.2017 Yıldırım</p> 					Serife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Bu belgeyi güncel ve/veya eski tapu ve/veya diğer belgelerle karşılaştırarak kontrol ediniz. ** Bu belgeyi sadece Tapu Sicilinde kayıtlı olan kişiler için kullanabilirsiniz. Başka kişiler için geçerli değildir.</p>						

İl	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçesi	BEYKOZ					
Mahallesi						
Köyü	ÇAYAÖZKIRIYA					
Sokağı						
Merkii	BEYLİK MANDIRI ÇIĞIRI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
220.000,00		13		1253	ha	m ² dm ²
		Yüzölçümü				
		1.675,00 m ²				
GAYRİMENKULON	Niceliği	ADSA				
	Sınırı	Fizikindedir				
		Zemin Sicil No : 25004025				
	Edinme Şebabi	Yarınca ALI CEMAL CELALOĞLU - MEHMET HALİM ÖZÜ'nün adına Bayraklı'nın ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nden Satış ile karzeden				
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldiği	Yatırıya No.	CB No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Görsel
Etil No.	52	19	1837		03/01/2013	Çift No.
Sahife No.						Bahçe No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapu	Ada/Parsel	: -1836			
Zemin No	: 25096194	Yatırım	: 1,158,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tap. No/Bl.	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYIROĞLU/PAZAR					
Merkezi	: HEYKEL MANDRA ÇITLIĞI					
Çizim / Sayfa No	: 19 / 1815					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Şerh / Beyan	Açıklama	İstisna / Lehde	Tarih - Yetki	Terkin Sebebi - Tarih - Yetki		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALEP MAHALLERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜSTERİK İHTİSALİNDEN 26/03/1974 Y.V.388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	MURDANALARI GEREKLİ KÖLTÜR VARLIĞINDAN 29/08/2005 T.Y.V.3954		29/08/2005 - 3954	-		
SİCİL VE İHTİSAL BİLGİLERİ						
Sıra No	Makul	İhtisal No	Hisse Payı/Payda	Alınan Tarih	Edinme Sebebi - Tarih - Yetki	Terkin Sebebi - Tarih - Yetki
1	AYAKTILAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.158,00	Satış - 15/12/1974 - 2771	Satış - 03/01/2013 - 32	
2	AYAKTILAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.158,00	Satış - 03/01/2013 - 32		

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapu	Ada/Parsel	: -1837			
Zemin No	: 25096194	Yatırım	: 1.209,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tap. No/Bl.	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYIROĞLU/PAZAR					
Merkezi	: HEYKEL MANDRA ÇITLIĞI					
Çizim / Sayfa No	: 10 / 1836					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Şerh / Beyan	Açıklama	İstisna / Lehde	Tarih - Yetki	Terkin Sebebi - Tarih - Yetki		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALEP MAHALLERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜSTERİK İHTİSALİNDEN 26/03/1974 Y.V.388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	MURDANALARI GEREKLİ KÖLTÜR VARLIĞINDAN 29/08/2005 T.Y.V.3954		29/08/2005 - 3954	-		
SİCİL VE İHTİSAL BİLGİLERİ						
Sıra No	Makul	İhtisal No	Hisse Payı/Payda	Alınan Tarih	Edinme Sebebi - Tarih - Yetki	Terkin Sebebi - Tarih - Yetki
1	AYAKTILAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.209,00	Satış - 15/12/1974 - 2771	Satış - 03/01/2013 - 32	
2	AYAKTILAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.209,00	Satış - 03/01/2013 - 32		

* Tesisi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - ŞĐİ var + Pasif Mallıklar + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ara Yerleşim	Ada/Parcel	: 1838			
Zemin No	: 25096195	Yüzölçüm	: 1.208,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKÖZ	Ada Top. No/Adı	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Makulle / Köy Adı	: ÇAYAGÖZ/İRVA Mah.					
İskele	: BEYLİK MANİRA ÇITLIĞI					
Çizim / Sayfa No	: 19 / 1837					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Şerh / Beyan	Açıklama	Makül / Lehler	Tarih - Yıymda	Terhin Sebabi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİLLİTAİ İDARİ 2602/1974 YEV.388		26-02-1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T YEV.4954		29.08.2005 - 4954	-		
MİLLİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Makül	Ehliyet No	Hiss Pay/Payda	Aktörler	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terhin Sebabi - Tarih - Yev.
15081301	ATILANCI İYİLEŞTİRME VE YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YSA	1.208,00	Satış - 15/12/2017 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 32
12904361	ATILANCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YSA	1.208,00	Satış - 03/01/2013 - 32	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Rapor Tarihi: 29.12.2017
Kontrol Uzmanı: [İmza]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - ŞĐİ var + Pasif Mallıklar + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ara Yerleşim	Ada/Parcel	: 1839			
Zemin No	: 25096196	Yüzölçüm	: 1.204,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYLİKÖZ	Ada Top. No/Adı	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Makulle / Köy Adı	: ÇAYAGÖZ/İRVA Mah.					
İskele	: BEYLİK MANİRA ÇITLIĞI					
Çizim / Sayfa No	: 19 / 1838					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Şerh / Beyan	Açıklama	Makül / Lehler	Tarih - Yıymda	Terhin Sebabi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİLLİTAİ İDARİ 2602/1974 YEV.388		26-02-1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T YEV.4954		29.08.2005 - 4954	-		
MİLLİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Makül	Ehliyet No	Hiss Pay/Payda	Aktörler	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terhin Sebabi - Tarih - Yev.
15081301	ATILANCI İYİLEŞTİRME VE YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YSA	1.204,00	Satış - 15/12/2017 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 32
22904361	ATILANCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YSA	1.204,00	Satış - 03/01/2013 - 32	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Rapor Tarihi: 29.12.2017
Kontrol Uzmanı: [İmza]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 1840			
Zemin No	: 25094/97	Yükümlü	: 1.353,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ada Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah.					
İlkölçü	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1839					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Br	Açıklama	Alınış / Lehine	Tarih - Yevmiye	Tertip Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTTİHALİDİR 26/03/1974 YEV.388		26/03 1974 - 388	-		
Beyan	KURUNMASI GEREKLİ KÖLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV.4934		29/08 2005 - 4934	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	İştirak No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Tertip Sebebi - Tarih - Yev.
52041304	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.353,00	1.353,00	Satış - 15/12/1989 - 2277-	Satış - 01/01/2013 - 52
22444368	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.353,00	1.353,00	Satış - 03/01/2013 - 52-	-

* Teşis edilen şerhler ve beyanlar saik elektronik ortamda tutulmaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 1841			
Zemin No	: 25094/98	Yükümlü	: 1.020,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ada Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah.					
İlkölçü	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1840					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Br	Açıklama	Alınış / Lehine	Tarih - Yevmiye	Tertip Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTTİHALİDİR 26/03/1974 YEV.388		26/03 1974 - 388	-		
Beyan	KURUNMASI GEREKLİ KÖLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV.4934		29/08 2005 - 4934	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	İştirak No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Tertip Sebebi - Tarih - Yev.
52041304	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.020,00	1.020,00	Satış - 15/12/1989 - 2277-	Satış - 01/01/2013 - 52
22444367	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.020,00	1.020,00	Satış - 03/01/2013 - 52-	-

* Teşis edilen şerhler ve beyanlar saik elektronik ortamda tutulmaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1843			
Zemin No	: 25096199	Yükölçüm	: 1.009,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI(VA) Mah.					
Merkez	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
CBR / Sayfa No	: 19 / 1841					
Kayıt Durumu	: Akıf					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ	Açıklama	Mülk / Lehdev	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehidi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1877 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALİFİNAMİLERİNDE YAZILI DİĞER PARSEL LERİN MÜŞTEREK MÜTALİMLERİ 26/03/1974 YEV 388		26.03.1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29.08.2005 - 4954	-		
MİLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	AlaBk	İbirtliği No	Hisse Payı/Payda	Aktarıkare	Edinme Şehidi - Tarih - Yev.	Terkin Şehidi - Tarih - Yev.
57041307	AYAKKUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.000,00	1.000,00	Satış - 15.12.1999 - 2277	Satış - 03.01.2013 - 52
22946404	AYAKKUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.000,00	1.000,00	Satış - 03.01.2013 - 52	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Ayakkur Değerleme Kurumu Ltd. Şti.
Kadıköy / İstanbul
Tic. Sic. No: 270925

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1843			
Zemin No	: 25096100	Yükölçüm	: 1.209,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI(VA) Mah.					
Merkez	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
CBR / Sayfa No	: 19 / 1842					
Kayıt Durumu	: Akıf					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ	Açıklama	Mülk / Lehdev	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehidi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALİFİNAMİLERİNDE YAZILI DİĞER PARSEL LERİN MÜŞTEREK MÜTALİMLERİ 26/03/1974 YEV 388		26.03.1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29.08.2005 - 4954	-		
MİLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	AlaBk	İbirtliği No	Hisse Payı/Payda	Aktarıkare	Edinme Şehidi - Tarih - Yev.	Terkin Şehidi - Tarih - Yev.
57041307	AYAKKUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.200,00	1.200,00	Satış - 15.12.1999 - 2277	Satış - 03.01.2013 - 52
22946404	AYAKKUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.209,00	1.209,00	Satış - 03.01.2013 - 52	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Ayakkur Değerleme Kurumu Ltd. Şti.
Kadıköy / İstanbul
Tic. Sic. No: 270925

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 1944			
Zemin No	: 25090401	Yatırım	: 1.114,00 m ²			
B / Rev	: İSTANBUL/BEYKÖY	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / köy Adı	: ÇAYAGZIRIVAJ Mah					
Mezhd	: BEYLİK MANİRA ÇİFTLİĞİ					
ÇiH / Sayfa No	: 19 / 184					
Kayıtl Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ	Açıklama	Ada/Parcel	Tarih - Yemyer	Terhd Sebhd - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2009 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTİTALANIR 26/03/1974 YEV 388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÖLTÜR VARLIĞININ 29/08/2005 T YEV 4954		29/08/2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	İştirakli No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebhd - Tarih - Yev.	Terhd Sebhd - Tarih - Yev.
25090401	ATAKLI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.114,00	1.114,00	Satış - 15/12/2007 - 2271-	Satış - 03/07/2013 - 32-
25090401	ATAKLI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.114,00	1.114,00	Satış - 03/07/2013 - 32-	-
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.						



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 1944			
Zemin No	: 25090401	Yatırım	: 1.114,00 m ²			
B / Rev	: İSTANBUL/BEYKÖY	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / köy Adı	: ÇAYAGZIRIVAJ Mah					
Mezhd	: BEYLİK MANİRA ÇİFTLİĞİ					
ÇiH / Sayfa No	: 19 / 184					
Kayıtl Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ	Açıklama	Ada/Parcel	Tarih - Yemyer	Terhd Sebhd - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2009 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTİTALANIR 26/03/1974 YEV 388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÖLTÜR VARLIĞININ 29/08/2005 T YEV 4954		29/08/2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	İştirakli No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebhd - Tarih - Yev.	Terhd Sebhd - Tarih - Yev.
25090401	ATAKLI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.114,00	1.114,00	Satış - 15/12/2007 - 2271-	Satış - 03/07/2013 - 32-
25090401	ATAKLI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.114,00	1.114,00	Satış - 03/07/2013 - 32-	-
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.						



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1846			
Zemin No	: 2596403	Yüzölçüm	: 1 453,00 m2			
il / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. No/ŞBİ	: ARSA			
Kararın Adı	: Beykoz TM					
Yatılıde / Küt. Adı	: ÇAYKÖZBİVA) Akif					
Alresül	: İB YUK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
CMH / Sayfa No	: 19 / 141					
Kayıt Durum	: Akif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	Şifre / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebhi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALİPNAMELERİNDE YAZILI ÖĞER PARSELLERİN ANŞTEREK MİLLİTALERİN 2603/1971 YEV.ŞBİ		26.01.1974 - 303	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T YEV-1954		29.08.2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Şifre	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	AlresLar	Edbun Sebhi - Tarih - Yev.	Terklin Sebhi - Tarih - Yev.
5901311	ATAKÜCE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YAM	1 453,00	Satış - 15/12/1989 - 2517	Satış - 01/01/2013 - 35
2596403	ATAKÜCE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YAM	1 453,00	Satış - 01/01/2013 - 35	-

* Teşis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1847			
Zemin No	: 2596404	Yüzölçüm	: 887,00 m2			
il / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. No/ŞBİ	: ARSA			
Kararın Adı	: Beykoz TM					
Yatılıde / Küt. Adı	: ÇAYKÖZBİVA) Akif					
Alresül	: İB YUK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
CMH / Sayfa No	: 19 / 144					
Kayıt Durum	: Akif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	Şifre / Lehtar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebhi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALİPNAMELERİNDE YAZILI ÖĞER PARSELLERİN ANŞTEREK MİLLİTALERİN 2603/1971 YEV.ŞBİ		26.01.1974 - 303	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T YEV-1954		29.08.2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Şifre	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	AlresLar	Edbun Sebhi - Tarih - Yev.	Terklin Sebhi - Tarih - Yev.
5901312	ATAKÜCE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YAM	887,00	Satış - 15/12/1989 - 2517	Satış - 01/01/2013 - 35
2596404	ATAKÜCE GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YAM	887,00	Satış - 01/01/2013 - 35	-

* Teşis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapu	Ada/Parcel	: 1850			
Zemin No	: 25096407	Yatırım	: 1.573,00 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Boyluç TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI/VA Mah.					
Mesilli	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
CBİ / Sayfa No	: 19 / 1849					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Vesika No	Terkli Sebepi - Tarih - Ves.		
Beyan	16/11/1822/1897/1967/1977/2019 PARSELLER BU VE TALEP NARLI ERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN AHCŞTEREK AİT TAPU KÖRÜ 26/03/1974 Y.V. 388		26.03.1974 - 388			
Beyan	KURUMSAL GİRİMLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T.YEV.4954		29.08.2005 - 4954			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Ves.	Terkli Sebepi - Tarih - Ves.
57941315	AYAKKUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.573,00	Satış - 15/12/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 32
22944316	AYAKKUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.573,00	Satış - 03/01/2013 - 32	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportörün: 1644785
Ayhan DEMİR
Kaymakçıyazıcılar
25.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapu	Ada/Parcel	: 1851			
Zemin No	: 25096408	Yatırım	: 940,00 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Boyluç TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI/VA Mah.					
Mesilli	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
CBİ / Sayfa No	: 19 / 1850					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
S/ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Vesika No	Terkli Sebepi - Tarih - Ves.		
Beyan	16/11/1822/1897/1967/1977/2019 PARSELLER BU VE TALEP NARLI ERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN AHCŞTEREK AİT TAPU KÖRÜ 26/03/1974 Y.V. 388		26.03.1974 - 388			
Beyan	KURUMSAL GİRİMLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T.YEV.4954		29.08.2005 - 4954			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Ves.	Terkli Sebepi - Tarih - Ves.
57941315	AYAKKUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	940,00	Satış - 15/12/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 32
22944316	AYAKKUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	940,00	Satış - 03/01/2013 - 32	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportörün: 1644785
Ayhan DEMİR
Kaymakçıyazıcılar
25.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -1852			
Zemin No	: 25096499	Yüzölçüm	: 1.827,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. No/İhtis	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI(VA) MAH.					
Bleşik	: BEYİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çiz. / Sayfa No	: 19 / 1853					
Kayıt Durumu	: Akıllı					
TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ/İ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTTALİDİR 2603/1974 YEV.388		26.03/1974 - 388	--		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T YEV.4954		29.08/2005 - 4954	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	İsimsiz	E.Düğü No	Hisse Payı/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52081310	ALİ ÇELİK ÇELİK İNŞAAT MİMARLIK İNŞAATİ ŞİRKETİ	TAM	TAM	1.827,00	Satış - 15/12/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 52
22946138	AYAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORYANTİJİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	1.827,00	Satış - 03/01/2013 - 52	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Asistan: EMİR
Kontrol: Özgür
29.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: -1853			
Zemin No	: 25096410	Yüzölçüm	: 1.223,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. No/İhtis	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI(VA) MAH.					
Bleşik	: BEYİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çiz. / Sayfa No	: 19 / 1852					
Kayıt Durumu	: Akıllı					
TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ/İ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTTALİDİR 2603/1974 YEV.388		26.03/1974 - 388	--		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T YEV.4954		29.08/2005 - 4954	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	İsimsiz	E.Düğü No	Hisse Payı/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52081310	ALİ ÇELİK ÇELİK İNŞAAT MİMARLIK İNŞAATİ ŞİRKETİ	TAM	TAM	1.223,00	Satış - 15/12/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 52
22946138	AYAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORYANTİJİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	1.223,00	Satış - 03/01/2013 - 52	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Asistan: EMİR
Kontrol: Özgür
29.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: -1854			
Zemin No	: 23096411	Yükümlülük	: 1.549,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Muhafız / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah.					
İlkölçü	: BEYKÖZ MANDRA ÇİFTLİĞİ					
ÇBİ / Sayfa No	: 19 - 1853					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/ŞBİ	Açıklama	Statüs / Lehde	Tarih - Vesniye	Terhis Sebepi - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALIPLANANLARINDA YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTERİLERİ İÇİN İHTİSAS 2602/1974 YEV 388		26.03.1974 - 388	-		
Beyan	MÜRLÜMÜSİ GEREKLİ KÜLTÜR VARİ İGİDİR 29.08/2005 T YEV 4954		29.08.2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terhis Sebepi - Tarih - Yev.
229464793	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.549,00	1.549,00	Satış - 13.12.1999 - 2775	Satış - 03.01.2013 - 52
229464793	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.549,00	1.549,00	Satış - 03.01.2013 - 52	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

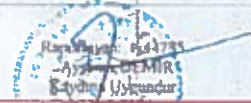
Rapor No: 17-1853-193
Ayni Değer
Muhafız Beykoz
29.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: -1855			
Zemin No	: 23096412	Yükümlülük	: 1.517,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Muhafız / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah.					
İlkölçü	: BEYKÖZ MANDRA ÇİFTLİĞİ					
ÇBİ / Sayfa No	: 19 - 1854					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/ŞBİ	Açıklama	Statüs / Lehde	Tarih - Vesniye	Terhis Sebepi - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALIPLANANLARINDA YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTERİLERİ İÇİN İHTİSAS 2602/1974 YEV 388		26.03.1974 - 388	-		
Beyan	MÜRLÜMÜSİ GEREKLİ KÜLTÜR VARİ İGİDİR 29.08/2005 T YEV 4954		29.08.2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terhis Sebepi - Tarih - Yev.
229464793	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.517,00	1.517,00	Satış - 13.12.1999 - 2775	Satış - 03.01.2013 - 52
229464793	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.517,00	1.517,00	Satış - 03.01.2013 - 52	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 17-1854-193
Ayni Değer
Muhafız Beykoz
29.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Anı Tapuozat	Ada/Parsel	: 11856			
Zemin No	: 23096413	Yükölçüm	: 1.873,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Anı Tap. No/Ada	: ARSA			
Kararın Adı	: Beyleşim					
Mahalle / Köy / Ada	: ÇAYAGZIRIVA) Mah.					
Metreaj	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1833					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bl	Açıklama	Alınış / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN ARUŞTEREK MÜTALAKUR 26/03/1974 YEV.388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	KURUMSAL GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV.4954		29/08/2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Alınış	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
32084331	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	1.873,00	Satış - 15/12/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 32
22946396	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	1.873,00	Satış - 03/01/2013 - 32	
* Tesit edilen şehirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Anı Tapuozat	Ada/Parsel	: 11857			
Zemin No	: 23096414	Yükölçüm	: 1.185,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Anı Tap. No/Ada	: ARSA			
Kararın Adı	: Beyleşim					
Mahalle / Köy / Ada	: ÇAYAGZIRIVA) Mah.					
Metreaj	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1834					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bl	Açıklama	Alınış / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN ARUŞTEREK MÜTALAKUR 26/03/1974 YEV.388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	KURUMSAL GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV.4954		29/08/2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Alınış	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
32084331	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	1.185,00	Satış - 15/12/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 32
22946396	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	TAM	1.185,00	Satış - 03/01/2013 - 32	
* Tesit edilen şehirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mal/Bler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mal/Bler + Pasif Rehberler)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: -1858		
Zemin No	: 25096425	Yüzölçüm	: 1.673,80 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Amir Top. No/Böl.	: ARSA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIVA Mah.				
Mezilli	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ				
CBİ / Sayfa No	: 19 / 1857				
Kayıt Durum	: Aktif				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
ŞBİ/İ	Açıklama	Kayit / Lehler	Tarih - Verencye	Terkin Sebabi - Tarih - Ver.	
Beyan	1671 1822 1897 1967 1972 2039 PARSELLER BU VE TAI F-PNAR LERİNDE VAZİH DİĞER PARSELLERİN MÜSTEREK MİTİLAI İDİR 2603/1974 VE V.388		26.01.1974 - 388	-	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T. YEV.4954		29.08/2005 - 4954	-	
MÜLKIYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mallık	Ehbarlığı No	İbame Pay/Payda	Metrekaşe	Edbame Sebabi - Tarih - Ver.
22964397	AYAKKURU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Y04	1.673,80	1.673,80	Satış - 01.01/2015 - 57
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.					

Raportör: 1644785
A. Y. Y. Y. Y. Y.
K. Y. Y. Y. Y. Y.

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	<p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı</p> <p>Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013</p>		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	<p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004</p> <p>Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007</p> <p>Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014</p>		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	<p>Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)</p> <p>Ataköy Marina Yat Kulübü</p> <p>YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)</p>		
Sertifikalar	<p>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi</p> <p>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)</p> <p>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)</p>		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: Lisanslar



Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2011

No : 401772

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

Simge SEVİN AKSAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR