

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

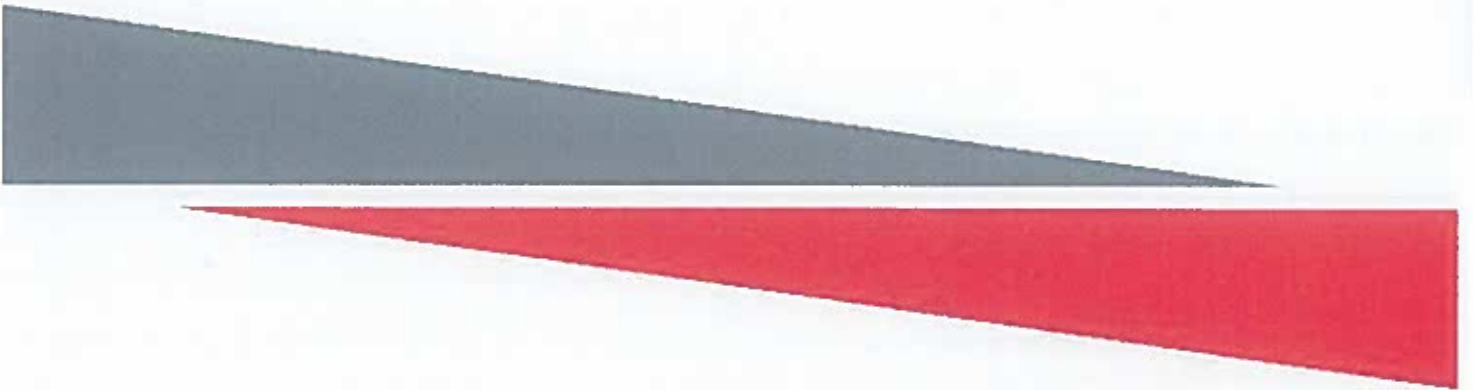
2 Adet Arsa

Değerleme

Beykoz / İstanbul

Raporu

2017REV947 / 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 "2 Adet Arsa"nın toplam pazar değerine yönelik 2017REV947 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 3.763 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.170.000 TL	Üçmilyonyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.740.600 TL	Üçmilyonyediyüzkırkbinaltıyüz-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	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi.....	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	39

Hazırlanan değerlendirme 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, 13 pafta, 2037 ve 2038 no.lu parseller Beykoz - İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Boş durumda 2 adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 13 pafta, 2037 ve 2038 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 13 pafta 2037 ve 2038 no.lu parseller 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 değerlendirme 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, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımınıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.170.000 TL Üçmilyonyüzyetmişbeşbin -TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.740.600 TL Üçmilyonyediyüzkırkbinaltıyüz -TL

Bu sayfa, bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV947 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, 2037 ve 2038 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 İGDIR (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 tarihine kadar 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, 2037 ve 2038 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	2013A837*	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	1.520.000

* Söz konusu rapor yalnızca 2037 no.lu parsele ilişkin hazırlanmış olup 2038 no.lu parseli kapsamamaktadır.

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

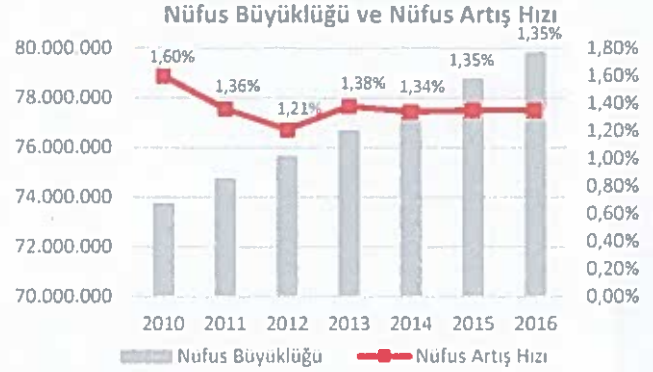
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

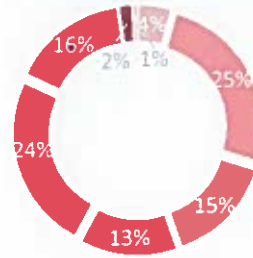
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 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

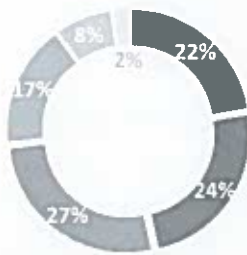
İstanbul

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.

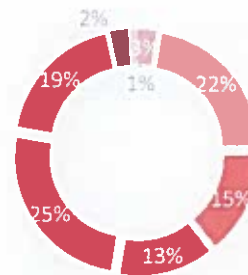


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



- 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



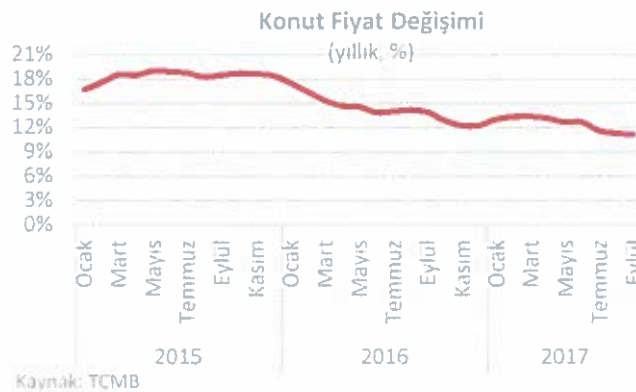
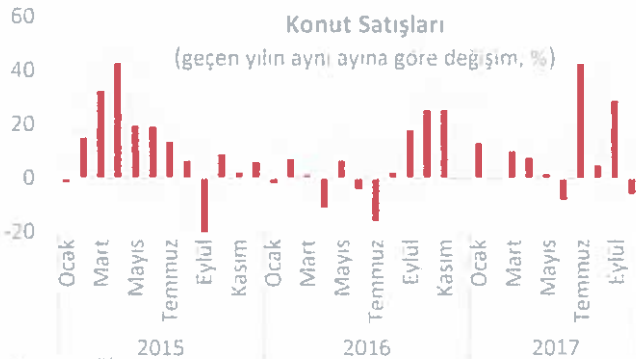
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2016

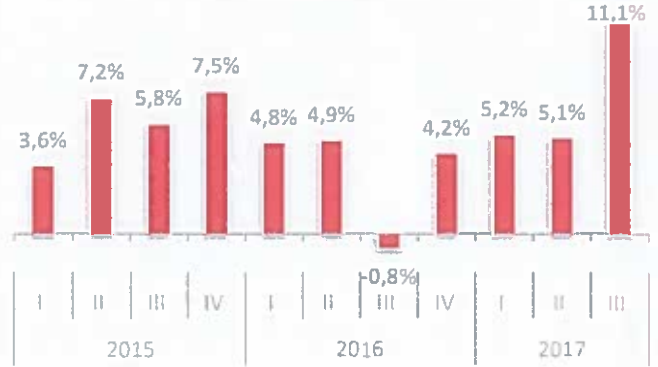
2.2 Ekonomik Veriler¹

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.

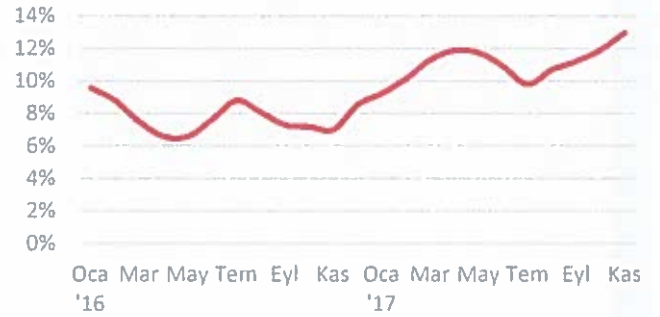


Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)



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.

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	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	-	
Parsel No	2037	2038
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	2.450 m ²	1.313 m ²
Malik / Hisse	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 2038 no.lu parsel üzerinde herhangi aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Ortak Yer: İstanbul ili Beykoz ilçesi Çayağzı (Riva) Mah. 1671, 1822, 1897, 1967, 1977, 2039 (26.03.1974 tarih ve 388 yevmiye no ile)

2037 no.lu parsel ile ilişkin herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mallıklar + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınm v	Ada/Parsel	: -2038			
Zemin No	: 2308940	Yatırım	: 1 313 00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEYKÖZ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIVA Mah.					
Mevki	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çizim / Sayfa No	: 21 / 2037					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	Mülk / İşletme	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL, İL BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1671 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL, İL BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1822 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL, İL BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1897 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL, İL BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1967 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL, İL BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1977 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL, İL BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 2029 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	İbraz No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
2308940	YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YAM	1.313.00	Satış - 13/09/1979 - 1031-	Satış - 26/03/2015 - 2480
2308940	ALTIYANIKALTIYI A.Ş.		YAM	1.313.00	Satış - 28/03/2015 - 2480-	Satış - 09/11/2016 - 12637
261552281	ATAKULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.313.00	Satış - 09/11/2016 - 12637-	-

* Tesi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mallıklar + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınm v	Ada/Parsel	: -2037			
Zemin No	: 23096571	Yatırım	: 2 450,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEYKÖZ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIVA Mah.					
Mevki	: BEYLİKMANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çizim / Sayfa No	: 21 / 2036					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	İbraz No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
23096571	İSRA KİT. GİRİŞİM - İSRA KİT.		YAM	2.450,00	Satış - 23/08/2004 - 3129-	Satış - 11/12/2012 - 7580
227337934	ATAKULİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	2.450,00	Satış - 11/12/2012 - 7580-	-

* Tesi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



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 gerçekleşmemiştir.

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



✓ **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 kazanacaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 2037 ve 2038 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.
Kavacık	23,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 2037 ve 2038 no.lu parsellerdir. 2037 no.lu parsel 2.450 m², 2038 no.lu parsel 1.313 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması kapsamındaki taşınmaz, Riva Deresi kıyısında yer almaktadır. Parselin kuzeydoğu cephesini oluşturan yol, taşınmazın bulunduğu bölgeyi Riva merkezine bağlamaktadır. Bu yol imar planında 15 m'lik olarak planlanmıştır.

Taşınmazın etrafı, yola cepheli kısımda yaklaşık 2,5 m yükseklikte beton duvar ile, komşu parsel cepheleri doğal taş kaplamalı duvar üstü tel ile çevrilidir. Yol cephesinde sürgülü otomatik demir kapı bulunmaktadır. Taşınmazın kıyı cephesinde, dereye doğru merdiven ve güneşlenme alanı şeklinde oluşturulmuş bir alan tik malzeme ahşap ile kaplıdır. Parselin yürüyüş yolu olarak düzenlenen kısımları beton kaplı olup diğer kısımları çim alan olarak düzenlenmiştir. Parsel üzerinde yarı açık sundurma şeklinde düzenlenen alan bulunmakta olup bu kısımda endüstriyel mutfak malzemelerinin kullanıldığı bir mutfak alanı oluşturulmuştur. Edinilen bilgiye göre taşınmazın rekreatif amaçlı kullanılması düşünülmektedir. Taşınmazın bulunduğu aks üzerinde Riva Konakları Sosyal Tesisi de bulunmakta olup çevredeki konut siteleri için benzer kullanımların dere aksı boyunca gelişmesinin beklendiği öğrenilmiştir.

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

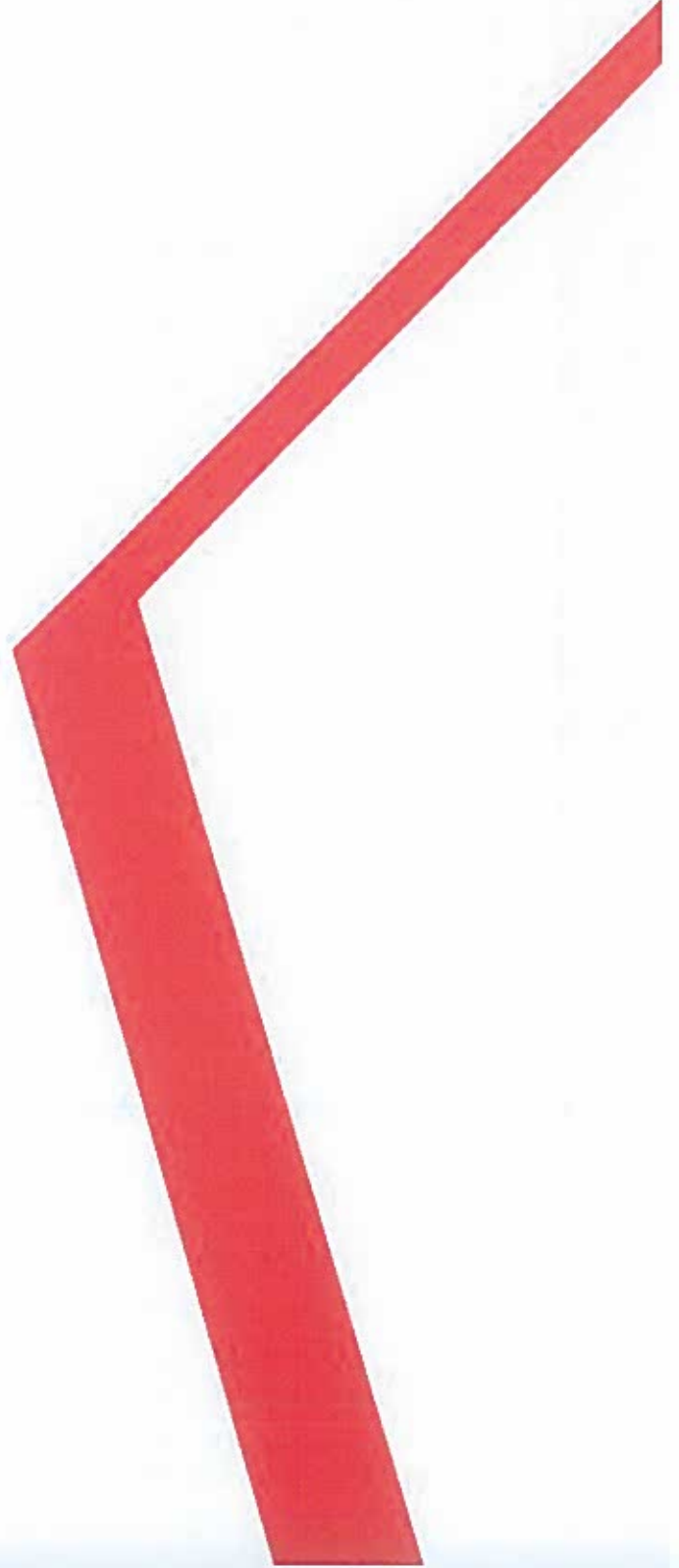
Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmazlar, Riva Deresi kıyısında yer almaktadır.
- Taşınmazların kuzeydoğu cephesini oluşturan yol, taşınmazın bulunduğu bölgeyi Riva merkezine bağlamaktadır. Bu yol imar planında 15 m'lik olarak planlanmıştır.
- 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. :
- Taşınmazlar düşük eğimli, az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmazlar düzgün geometrik forma sahiptir.
- Taşınmazların etrafı, yola cepheli kısımda yaklaşık 2,5 m yükseklikte beton duvar ile, komşu parsel cepheleri doğal taş kaplamalı duvar üstü tel ile çevrilidir.
- Yol cephesinde sürgülü otomatik demir kapı bulunmaktadır.

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

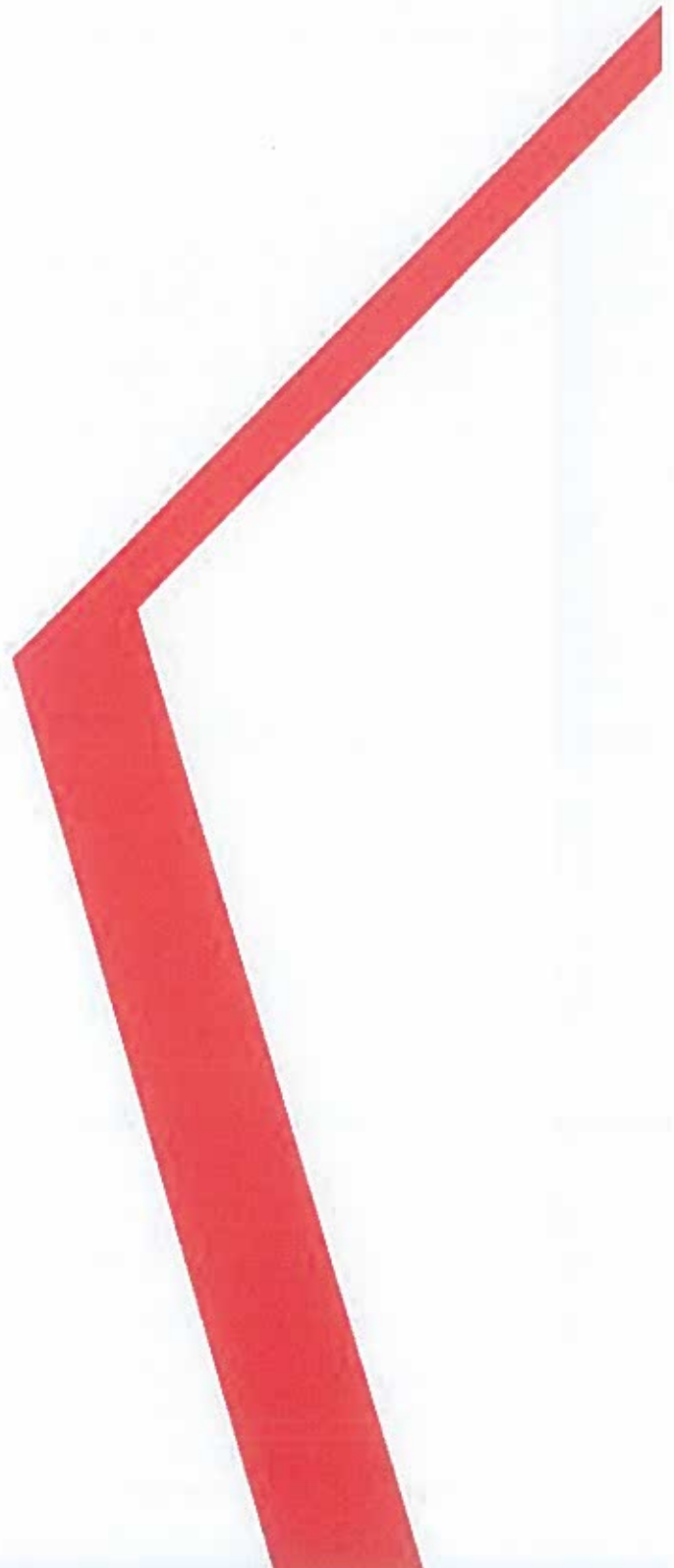
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede müstakil villa ya da yapı yoğunluğu düşük, sosyal imkanları fazla olan bilinirliği ve marka değeri yüksek olan konut projesi yatırımları artmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu Riva'ya yaklaşık 3 km mesafeden 3. Köprü ile bağlantılı Kuzey Marmara Otoyolu'ndan 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 belirlenmesinde 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 küçüktür. (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 konumdadır. * 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 konumdadır. * 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 konumdadır. * 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 konumdadır. * 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, topoğrafik yapıları, kıstıllık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların net birim satış değerinin 800-900 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 Taşınmaza 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 taşınmaza 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 taşınmaza 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 olmadığına bağlı olarak değişiklik gösterdiği ve bununla birlikte parseller üzerinde geliştirilmesi düşünülen villaların birim satış değerinin 1.500-1.800 USD/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	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 Düzeltilmeler	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 Düzeltilmeler	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 Düzeltilmeler	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 Düzeltilmeler 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)
2037 parsel	2.450,00	825	2.021.250	529.497
2038 parsel	1.313,00	875	1.148.875	300.965
TOPLAM DEĞERİ			3.170.125	830.463
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			3.170.000	830.000

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 arsaların 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 1 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 2 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	2037-2038
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	3.763,00
Taban Alanı	2.805
Hmax	2 Kat
Emsal / KAKS	0,25
Emsale Dahil Alanı (m ²)	940,75
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	1.222,98
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	1.222,98
Konut Alanı (m ²)	1.222,98

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	616.768
Altyapı Maliyeti	74.012
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	49.341
Proje Genel Giderleri	59.210
Toplam (USD)	799.331

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018
Oran	0%	100%
Maliyet (USD)	0	799.331

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)	1.222,98	1.222,98	1.222,98	1.222,98
Satış Oranı (%)	0,00%	70,00%	30,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	856,08	366,89	0,00
Birim Satış Değeri (USD/m ²)		2.000,00	2.060,00	2.121,80
Toplam Konut Gelirleri	0	1.712.165	755.799	0
Proje Toplam Gelirleri	0	1.712.165	755.799	0
İnşaat Maliyeti	0	799.331	0	0
Pazarlama Gideri	0	34.243	15.116	0
Net Nakit Akışları	0	878.591	740.683	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	671.169	296.273	0
Müteahhit Gelirleri	0	207.422	444.410	0

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı		3,75%	3,75%	3,75%
Risk Primi		6,25%	7,25%	8,25%
İndirgeme Oranı		10,00%	11,00%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)		1.410.853	1.392.678	1.374.924
Toplam Bugünkü Değer (TL)		5.375.916	5.306.660	5.239.010
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)		1.410.000	1.390.000	1.370.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		5.380.000	5.310.000	5.240.000

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

Arsa Değeri (USD)	845.118
Müteahhit Geliri (USD)	547.560
Birim Arsa Değeri (USD/m²)	225
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	856
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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme 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 değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

Üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmayan taşınmazların boş arsa değeri 3.170.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazların her birinin ayrı ayrı değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm taşınmazların mülkiyeti Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.'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 yayımlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerleme 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 Gerekliliği 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" lejanında 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 Metodlarının 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	3.170.000	825.000
Gelir Yaklaşımı	3.200.000	845.000

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 HARIÇ)		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.170.000 TL	Üçmilyonyüzyetmişbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.740.600 TL	Üçmilyonyediyüzkırkbinaltıyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Yaşar ÇARK

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans No: 491772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

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

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><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçe	BEYKOZ						
Mahalles							
Köyü	ÇAYKÖZİTRİVAI						
Sokağı							
Mevki	BEYLİKMANDERA ÇİFTLİĞİ						
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü		
1.114.000,00 TL				3077	ha	m ²	
					2	450,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Milleti	AKSA					
	Sınıfı	Plandadır					
		Zarflı Sistem No : 25706571					
	Edinece Şahsiyeti	Tuzluca İSMA KÖÇÜKMANLIK ŞANIR İsmi adına birtanrı İsmi ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşlemiyledir.					
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Grafisi		Yayın No.	Çizim No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gatip
Çizim No.		7799	31	2076		16/12/2012	Çizim No.
Çizim No.							Satış No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: /2038			
Zemin No	: 2504920	Yatırım	: 1.313.000 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIVA Mah.					
Mevki	: BEYLİKMANDRA ÇITLIĞI					
Çift / Sayfa No	: 21 / 2038					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK						
SİBİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkibi	Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAGZIRIVA Mah. 1671 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAGZIRIVA Mah. 1822 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAGZIRIVA Mah. 1897 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAGZIRIVA Mah. 1967 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAGZIRIVA Mah. 1977 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03-1974 - 388	-		
Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ BEYKOZ İLÇESİ ÇAYAGZIRIVA Mah. 2039 Parsel	ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parsel	26-03/1974 - 388	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkibi Sebebi - Tarih - Yev.
30135221	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.313,00	Satış - 13/06/1974 - 1031	Satış - 26/03/2015 - 2480
30030161	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.313,00	Satış - 20/03/2015 - 2480	Satış - 09/11/2016 - 12637
30135221	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.313,00	Satış - 09/11/2016 - 12637	

* 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	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: /2017			
Zemin No	: 23096371	Yatırım	: 2.450,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIVA Mah.					
Mevki	: BEYLİKMANDRA ÇITLIĞI					
Çift / Sayfa No	: 21 / 2036					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkibi Sebebi - Tarih - Yev.
227537914	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	2.450,00	Satış - 21/10/2004 - 3129	Satış - 11/12/2012 - 7590
227537914	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	2.450,00	Satış - 11/12/2012 - 7590	

* Tesit edilen şehirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Ek 3: Onaylı İmar Durumu

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
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



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kuruluşu

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.



Devant 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: VIIİ, 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. Zülfa Köksal

K. Zülfa KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No 31 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