

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Arsa

Beykoz / İstanbul

2017REV949 / 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 "Arsa"nın pazar değerine yönelik **2017REV949** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 23.620 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	29.12.2017		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.620.000 TL	Yirmiüçmilyonaltıyüzymibin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	27.871.600 TL	Yirmiyedimilyonsekizyüzyetmişbirbinaltıyüz-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 değerleme 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 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 değerleme 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 değerleme 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, 1672 no.lu parsel Beykoz - İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1672 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 14 pafta 1672 no.lu parsel 22.10.1998 tarihli 1/5.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylik Mandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı" kapsamında "Merkez Dışı Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - E: 0,40 - H_{max}: 3 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, taşınmazın GYO kapsamında portföyde yer alan bir gayrimenkul olması 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 "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	23.620.000 TL Yirmiüçmilyonaltıyüzüymibin -TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	27.871.600 TL Yirmiyedimilyonsekiyüzüyetmişbirbinaltıyüz -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, 2017REV949 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, 1672 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; taşınmazın GYO kapsamında portföyde yer alan bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme 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 değerleme raporunun hazırlanmasına Yaşar ÇARK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme 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 değerleme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 1672 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerleme 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	2013A838	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	17.010.000

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.tskgd.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

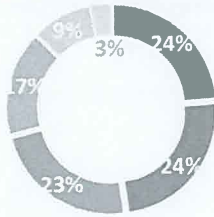
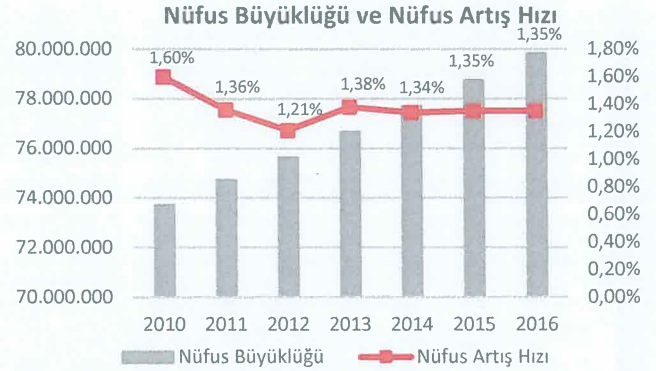
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

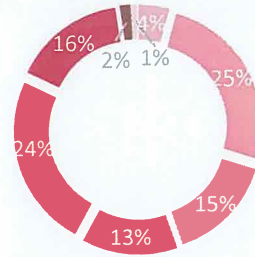
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221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



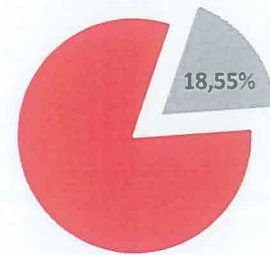
■ Okuma-Yazma Bilmeyen
■ İlkokul Mezunu
■ İlköğretim Mezunu
■ Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
■ Lise veya Dengi Okul Mezunu
■ Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
■ Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
■ Bilinmeyen

TÜİK,2016

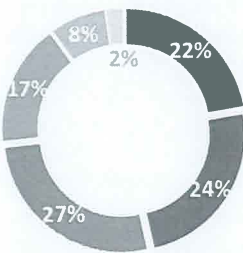
İstanbul

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.

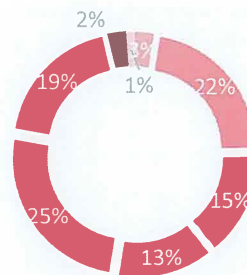


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



■ 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

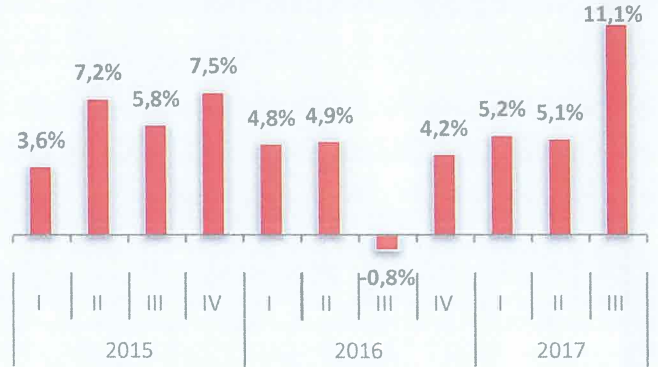
TÜİK,2016

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. İlaveyen 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.

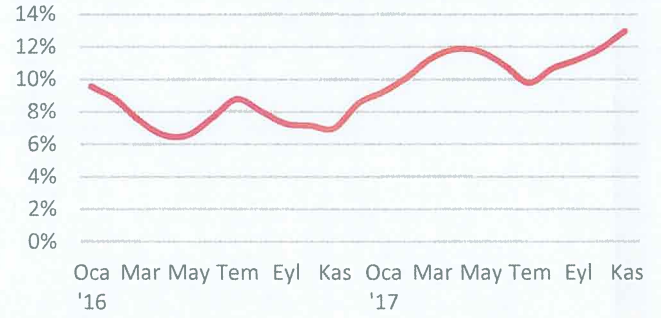
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun 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 (%)

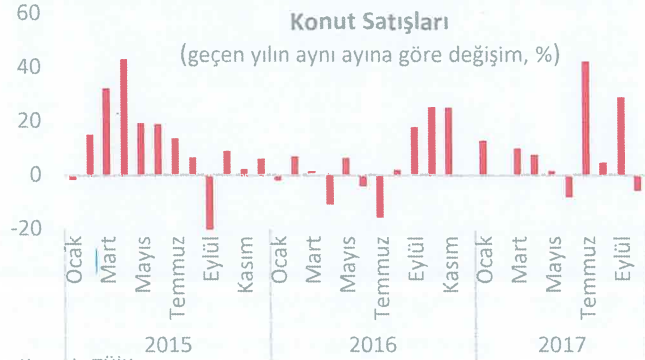


Kaynak: TÜİK

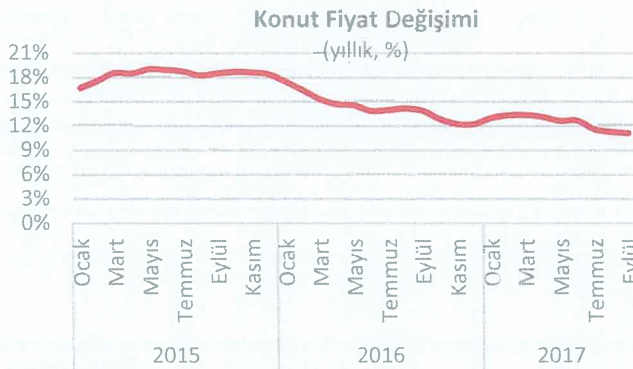
Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

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	Beylik Mandıra Çiftliği
Ada No	-
Parsel No	1672
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	23.620 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 10:44 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat kayıtları yer almaktadır;

Beyanlar hanesinde;

- 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 bölümle 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 kullanma veya faydalanmaya 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, 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.

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 Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: -1672		
Zemin No	: 25086948	Yüzölçümü	: 23.620,00 m2		
İli / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ann. Tap. Niteliği	: ARSA		
Kurum Adı	: Beykoz TM				
Mahalle / Köy / Ada	: ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah.				
Mesken	: BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİĞİ				
Cilt / Sayfa No	: 17 - 1671				
Kayıt Durumu	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK					
Sıra	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkli Sebhi - Tarih - Yev	
Beyan	1671-1822-1897-1967-1977-2039 PARSEL ER BU VE TALEPMANESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN AÜŞTEREK METALİDİR 26/03/1974 YEV:388		26-03/1974 - 388	-	
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İli BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1671 Parsel	ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1672 Parsel	26-03/1974 - 388	-	
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İli BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1822 Parsel	ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1672 Parsel	26-03/1974 - 388	-	
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İli BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1897 Parsel	ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1672 Parsel	26-03/1974 - 388	-	
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İli BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1967 Parsel	ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1672 Parsel	26-03/1974 - 388	-	
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İli BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1977 Parsel	ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1672 Parsel	26-03/1974 - 388	-	
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İli BEYKÖZ İlçesi ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 2039 Parsel	ÇAYAGÖZLERİ/VAI Mah. 1672 Parsel	26-03/1974 - 388	-	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV:4954		29-08/2005 - 4954	-	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sicil No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edilme Sebhi - Tarih - Yev.	Terkli Sebhi - Tarih - Yev.
57015807	MEHMET HALİM ÇELİKOĞLU - ABRAS Oğlu	TAM		23.620,00	Paylaşma (Taksim) - 27/02/1978 - 376	İmkal - 04.12.2012 00:00:00 - 7054
57015808	HATİCE ÇELİKOĞLU - MEHMET MUHAMMAD Kızı	51638097	7/33	5.905,00	İmkal - 04/12/2012 - 7054	Satış - 06.12.2012 00:00:00 - 7150
57015809	ALİ ÇELİK ÇELİKOĞLU - MEHMET HALİM Oğlu	51638097	-	5.905,00	İmkal - 04/12/2012 - 7054	Satış - 06.12.2012 00:00:00 - 7150
57015810	TEVŞİKE ÇELİKOĞLU - MEHMET HALİM Kızı	51638097	-	5.905,00	İmkal - 04/12/2012 - 7054	Satış - 06.12.2012 00:00:00 - 7150

57015811	MEHMET HALİM ÇELİKOĞLU - ABRAS Oğlu	51638097	-	5.905,00	İmkal - 04/12/2012 - 7054	Satış - 06.12.2012 00:00:00 - 7150
57015812	AYKUL GAYRANERKUL - YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		23.620,00	Satış - 06/12/2012 - 7150	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar satış elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Beyan 444783
Sistem YEMİNKAR

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 taşınmazın 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

Lejandi: Merkez Dışı Ticaret Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0,40
- H_{maks}: 3 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.

Plan Notları

- Bu alanlar kentin 1. derece ticaret merkezi durumundaki kent merkezi dışında yer alan, bünyesinde süpermarket ve market gruplarını, eğlence ve dinlence barındıran Max: E: 0,40, H: 3 kat olan 2. derece ticaret merkezidir.



✓ Ruhsat ve İzinler:

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

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 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 taşınmaz mevcutta boş durumda olup taşınmaza ait herhangi bir proje, ruhsat vb. belgeler bulunmamaktadır. Konu taşınmazın inşaat hakkı kazanabilmesi için taşınmazı kapsayan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması gerekmektedir. Taşınmaz, 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

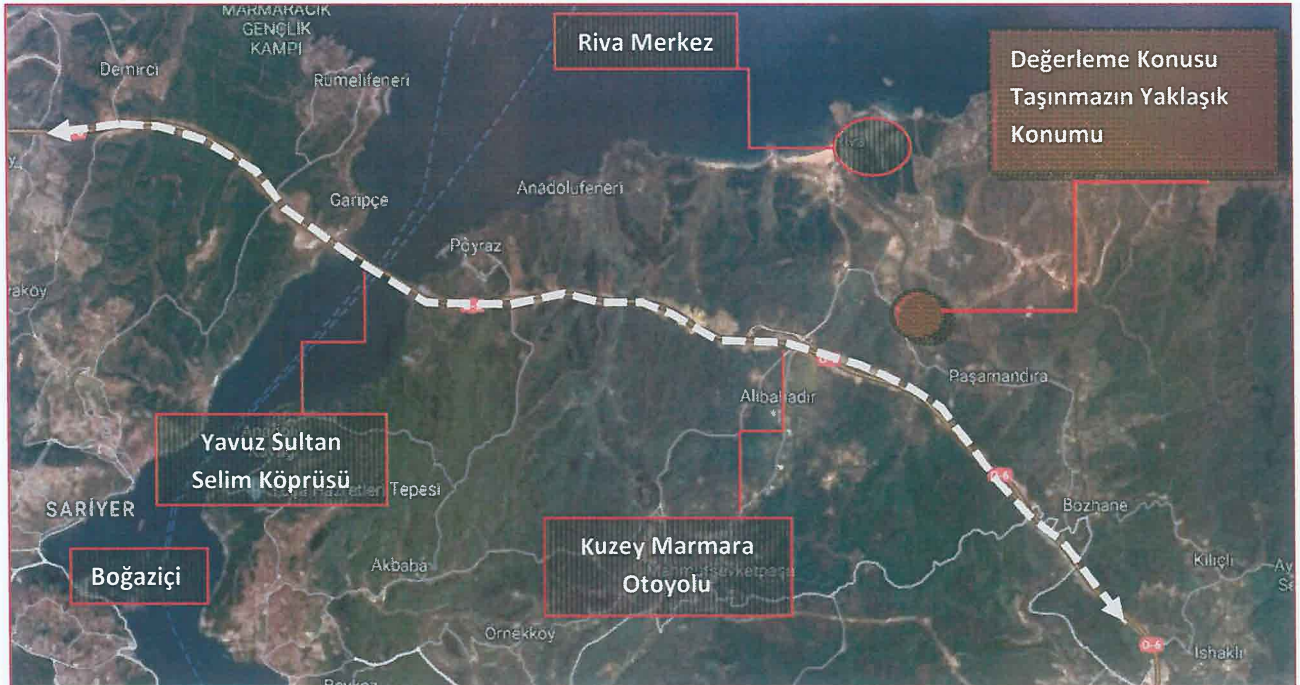
Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 1672 no.lu parsel

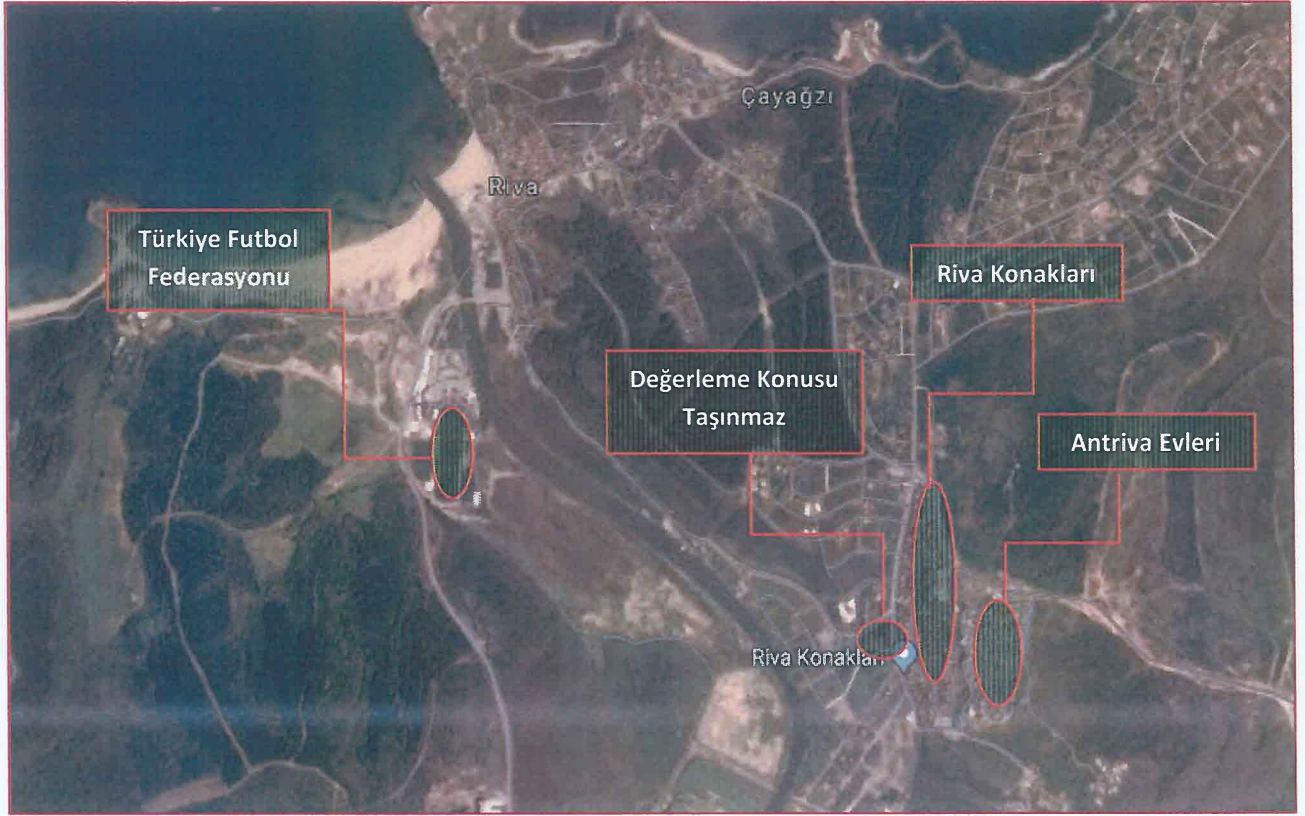
Beykoz ilçesi İstanbul Anadolu Yakası'nın kuzeyinde konumlu olup lokasyon itibari ile kuzeyde Karadeniz, batıda Boğaziçi, güneyde Ümraniye ve Üsküdar ilçeleri, doğuda Çekmeköy ve Şile ilçeleri ile komşu durumdadır.

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

Söz konusu taşınmaz 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 taşınmaz, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 1672 no.lu parseldir. Söz konusu taşınmaz 23.620 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Değerleme çalışması kapsamındaki taşınmaz, mevcut nazım imar planına göre bölgedeki tek ticari imarlı parseldir. Parselin 4 cephesi yol ile çevrili olup imar planında 21 m olarak gösterilen Atatürk Caddesi, 15 m olarak gösterilen Fulya Çıkmazı ve 12 m olarak gösterilen Tarçın Sokak'a cephelidir.

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmazın 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.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede yapı yoğunluğu düşüktür.
- Taşınmaz düşük eğimli, az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmaz düzgün geometrik forma sahiptir.
- Taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibariyle herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Taşınmazın üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede müstakil villa ya da yapı yoğunluğu düşük, sosyal imkanları fazla olan bilinirliği ve marka değeri yüksek olan konut projesi yatırımları artmaktadır.
- Taşınmazın 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.
- Taşınmazın 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 değerlemede 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 Taşınmazla 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 taşınmazla 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	* Taşınmazla benzer konumlandır. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	967	1.473.478	386.000	1.524	399	* Taşınmazla benzer konumlandır. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
4	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	1.353	2.099.515	550.000	1.552	407	* Taşınmazla benzer konumlandır. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
5	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	1.866	2.633.937	690.000	1.412	370	* Taşınmazla benzer konumlandır. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu Riva'da Merkez Dış Ticaret Alanı lejandında kalan arsa stoğunun oldukça az 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, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak benzer arsaların net birim satış değerinin 1.000 – 1.100 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.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Alan (m ²)	Satış Fiyatı			Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
				(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)	(USD/m ²)	
1	Riva yolu üzerinde, otobana cepheli	Satılık /Teklif fiyatı	400	2.000.000	561.404	5.000	1.404	1.404	* 10 yıllıktır * İşletmeye hazır durumdadır. * İstenen fiyata talep geldiği fakat konseptte uygun olmadıktan kabul edilmediği belirtilmiştir.
2	Şile Merkez'de	Satılık	780	5.350.000	1.401.514	6.859	1.797	1.797	* Şile merkezde konumludur. * Taşınmazın bulunduğu bölgeye göre reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
3	Şile Merkez'de	Satılık	33	215.000	56.323	6.515	1.707	1.707	* Şile merkezde konumludur. * Taşınmazın bulunduğu bölgeye göre reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan satış değerlerinin kapalı alanına, kat yüksekliğine, reklam kabiliyeti gibi kriterlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte parsel üzerinde geliştirilmesi düşünülen dükkanların 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 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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-10%	-8%	-8%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	10%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	-5%	-7%	-10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		989	1.108	1.134	1.128	1.026

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; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz 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)
1672 parsel	23.620,00	1000	23.620.000	6.187.620
TOPLAM DEĞERİ			23.620.000	6.187.620
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			23.620.000	6.190.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi 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 değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde 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.
- 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 dükkanların satılacağı varsayılmış olup 2017 yılı ticari ünite satış fiyatı 1.750 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 %3,70 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 protokolde 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 İş” 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 daha düşük olması göz önünde bulundurularak bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı oranının %45 mertebelerinde olabileceği düşünülmektedir.

Ada/Parsel No	1672
İmar Durumu	Merkez Dışı Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	23.620,00
Hmax	3 Kat
Emsal / KAKS	0,40
Emsale Dahil Alanı (m ²)	9.448,00
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	12.282,40
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	12.282,40
Konut Alanı (m ²)	12.282,40

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti	5.612.963
Altyapı Maliyeti	673.556
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	449.037
Proje Genel Giderleri	606.200
Toplam (USD)	7.341.755

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019
Oran	0%	35%	65%
Maliyet (USD)	0	2.569.614	4.772.141

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	1.800,00
Fiyat Artış Oranı	2,00%

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
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	12.282,40	12.282,40	12.282,40	12.282,40
Satış Oranı (%)	0,00%	30,00%	35,00%	35,00%
Satılan Alan (m ²)	-	3.684,72	4.298,84	4.298,84
Birim Satış Değeri (USD/m ²)		1.800,00	1.836,00	1.872,72
Toplam Konut Gelirleri	0	6.632.496	7.892.670	8.050.524
Proje Toplam Gelirleri	0	6.632.496	7.892.670	8.050.524
İnşaat Maliyeti	0	2.569.614	4.772.141	0
Pazarlama Gideri	0	132.650	157.853	161.010

Net Nakit Akışları	0	3.930.232	2.962.676	7.889.513
Arsa Sahibi Gelirleri	0	2.924.931	3.480.668	3.550.281
Müteahhit Gelirleri	0	1.005.301	-517.992	4.339.232

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)		11.947.391	11.712.419	11.484.819
Toplam Bugünkü Değer (TL)		45.524.338	44.628.999	43.761.754
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)		11.950.000	11.710.000	11.480.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		45.520.000	44.630.000	43.760.000

Arsa Sahibi	45%
Müteahhit	55%

Arsa Değeri (USD) *	8.055.253
Müteahhit Geliri (USD)	3.657.165
Birim Arsa Değeri (USD/m ²)	341
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	1.299
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	1.300

* Konu taşınmazın mevcut durumda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığından yapılaşma hakkı yoktur. Değerleme konusu taşınmazın satışı esnasında muhtemel gelirleri baz alınarak ulaşılan değer üzerinden önemli bir iskonto göreceği düşünülmektedir.

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 ile uyumlu olarak "Merkez Dışı Ticaret" 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 taşınmazın boş arsa değeri 23.620.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın 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 kararnamesine 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%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

* 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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine 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 taşınmazın 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 taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal izin ve evrağa rastlanmamıştır. Konu taşınmazın inşaat hakkı kazanabilmesi için taşınmazı kapsayan 1/1.000 ölçekli imar planının hazırlanması gerekmektedir. Taşınmaz, ilgili imar planı hazırlanması akabinde ilgili plan ve plan notları çerçevesinde yapılaşma hakkı ve inşaat izni kazanacaktır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın 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 değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	23.620.000	6.190.000
Gelir Yaklaşımı	30.700.000	8.055.000

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
Rapor Tarihi	29.12.2017		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	23.620.000 TL	Yirmiüçmilyonaltıyüzymibin-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	27.871.600 TL	Yirmiyedimilyonsekiyüzyetmişbirbinaltıyüz-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Yaşar ÇARK

Doğuşcan İĞDIR
Değerleme Uzmanı
Lisan No: 404244

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

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)				
Zemin Tipi	: Arazi Taşınmaz	Ada/Parsel	: -1672	
Zemin No	: 2508948	Yatırım	: 23.820.000.00	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Araç Tanımlama	: ARSA	
Kurum Adı	: Beykoz TM			
Makûle / Kily Adı	: ÇAYAGZİRLİVA Mah.			
Mesûli	: BEYLİK MANDİRA ÇİFTLİĞİ			
Cilt / Sayfa No	: 17 / 1671			
Kayıt Durumu	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/BA	Açıklama	Malik / Lehiler	Tarih - Yarımlar	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	1671-1822-1897-1967-1977-2009 PARSELER İHİ VE TALEPMANESİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜSTEREK METALİDİR 26/03/1974 YEV.388		26/03/1974 - 388	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İLİ BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1671 Parsel	ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1672 Parsel	26/03/1974 - 388	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İLİ BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1822 Parsel	ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1673 Parsel	26/03/1974 - 388	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İLİ BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1897 Parsel	ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1672 Parsel	26/03/1974 - 388	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İLİ BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1967 Parsel	ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1672 Parsel	26/03/1974 - 388	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İLİ BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1977 Parsel	ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1672 Parsel	26/03/1974 - 388	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İLİ BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZİRLİVA Mah. 2009 Parsel	ÇAYAGZİRLİVA Mah. 1672 Parsel	26/03/1974 - 388	-
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T.YEV.4054		29/08/2005 - 4054	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	ERBİRLİ No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
57015807	MEHMET HALİM ÇELAL OĞLU - ABBAS OĞLU	TAM		23.820,00	Paylaşım (Taksim) - 21/02/1978 - 376	İmtiaz - 04.12.2012 00:00:00 - 7084
526922048	HATİCE ÇELAL OĞLU - MEHMET MUHAMMED KAN	51630897	TAM	5.905,00	İmtiaz - 04/12/2012 - 7084	Satış - 06.12.2012 00:00:00 - 7150
526922046	ALTINBAĞ ÇELAL OĞLU - MEHMET HALİM OĞLU	51630897	"	5.905,00	İmtiaz - 04/12/2012 - 7084	Satış - 06.12.2012 00:00:00 - 7150
526922045	TEVHİKA ÇELAL OĞLU - MEHMET HALİM KAN	51630897	"	5.905,00	İmtiaz - 04/12/2012 - 7084	Satış - 06.12.2012 00:00:00 - 7150

526922048	MEHMET HALİM ÇELAL OĞLU - MEHMET MUHAMMED KAN	51630897	"	5.905,00	İmtiaz - 04/12/2012 - 7084	Satış - 06.12.2012 00:00:00 - 7150
527158880	ATAKÜLTÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		23.820,00	Satış * Birleşim - 06/12/2012 - 7150	-

* Tesis edilen gerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Sayısı: 444785
AYRINTILI RAPOR

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	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
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	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 6: Lisanslar

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruludur

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 IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba 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.

İlkey ARIKAN
İlkey 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 Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR