

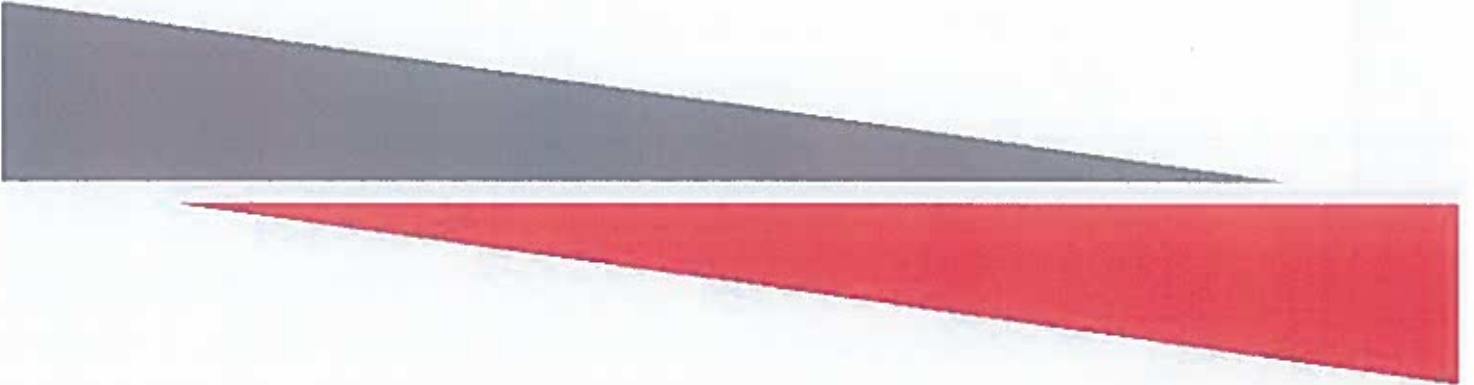
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

25 Adet Arsa

Beykoz / İstanbul

2017REV948 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Riva'da konumlu olan **"25 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2017REV948** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 30.405 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)	24.435.000 TL	Yirmidörtmilyondörtüyüzotuzbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	28.833.300 TL	Yirmisekizmilyonsekiyüzotuzüçbinüçyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen 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 KOLCUDÖĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

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

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının 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, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 Beykoz - İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Arsalar
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 25 adet parsel 22.10.1998 tarihli 1/5.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylikmandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - E: 0,25 - H_{max}: 2 kat
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.435.000 TL Yirmidörtmilyondörtüyüzotuzbeşbin -TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	28.833.300 TL Yirmisekizmilyonsekiyüzotuzüçbinüçyüz -TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

Konu değerleme çalışması; taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olmaları 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 IĞDIR (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 tarihi itibari ile 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, 14 pafta, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 13 pafta 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte 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	2013A839	Ozan KOLCUOĞLU Hüsniye BOZTUNÇ	15.940.000

1.9 Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme 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 değerlemesi" 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 değerleme 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

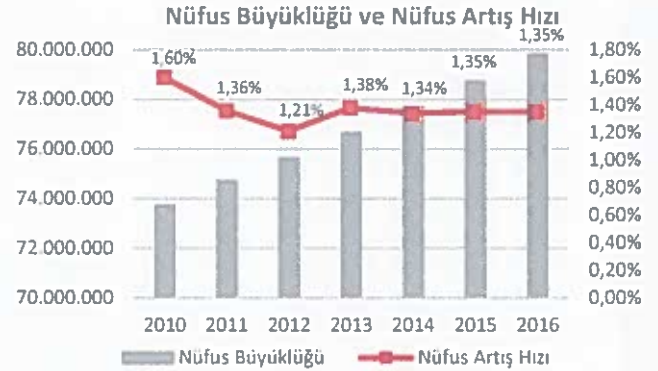
Demografik ve Ekonomik Veriler

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

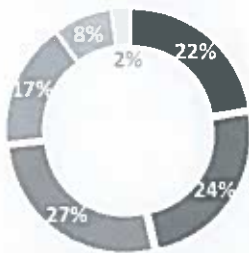
İstanbul

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.

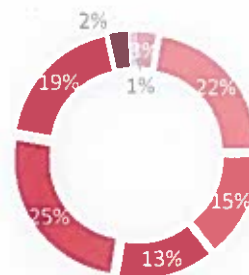


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



■ 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

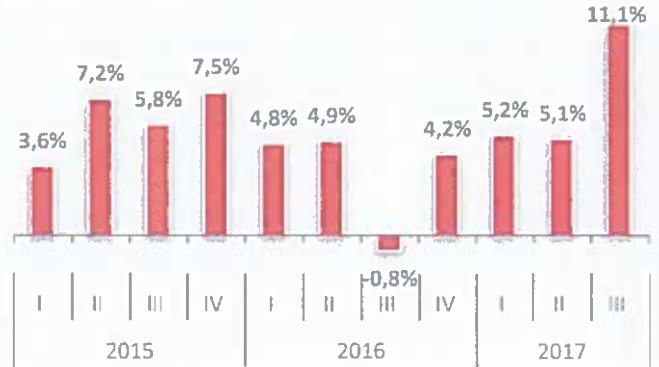
TÜİK, 2016

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. İlaveiten 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.

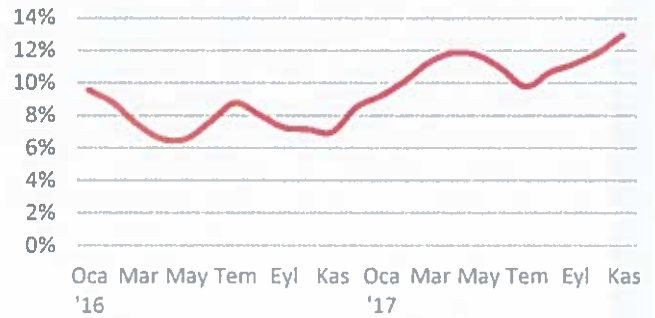
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun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



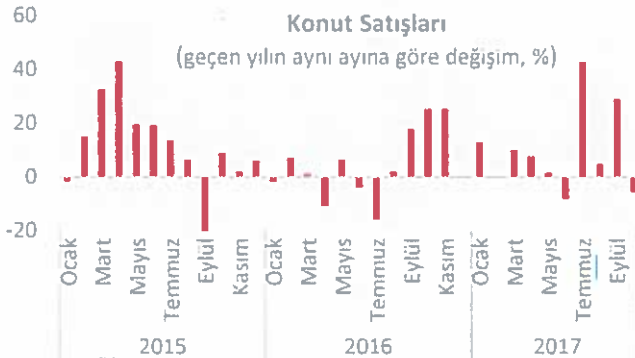
Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)

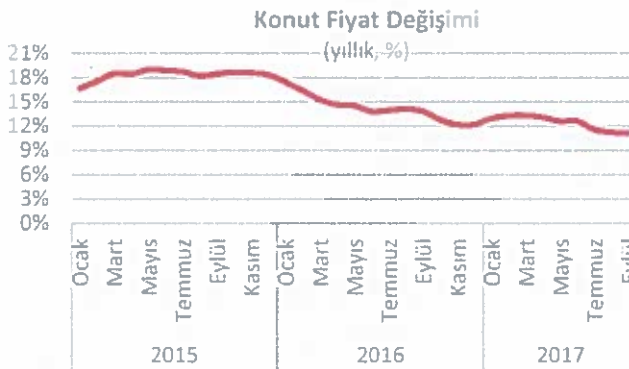


Kaynak: TÜİK

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.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

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

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

Beyanlar hanesinde tüm parseller üzerinde müştereken;

- 1671, 1822, 1897, 1967, 1977, 2039 parseller bu ve taleplerinde yazılı diğer parsellerin müşterek methalıdır. * (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 kullanıma veya faydalananlara yarayan yerlere ortak yerler denir. Örnek; temeller, ana duvarlar, avlular, merdivenler, koridorlar, kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri gibi. Kat mülkiyeti kanunundaki ortak yerler ile Tapu Sicil Tüzüğü'nün 26. Maddesinde düzenlenen ortaklaşa kullanılan yer (müşterek methal) adlı kavramlardır.

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

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

1671 no.lu parsel: Orta Öğretim Alanı

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

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

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

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan xxxx tarihli onaylı imar durum belgesine* göre değerleme 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

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

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

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



3

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Beykoz Belediyesi'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme 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 değerleme 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 değerleme çalışmasında proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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

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





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

Handwritten signature

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

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

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

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

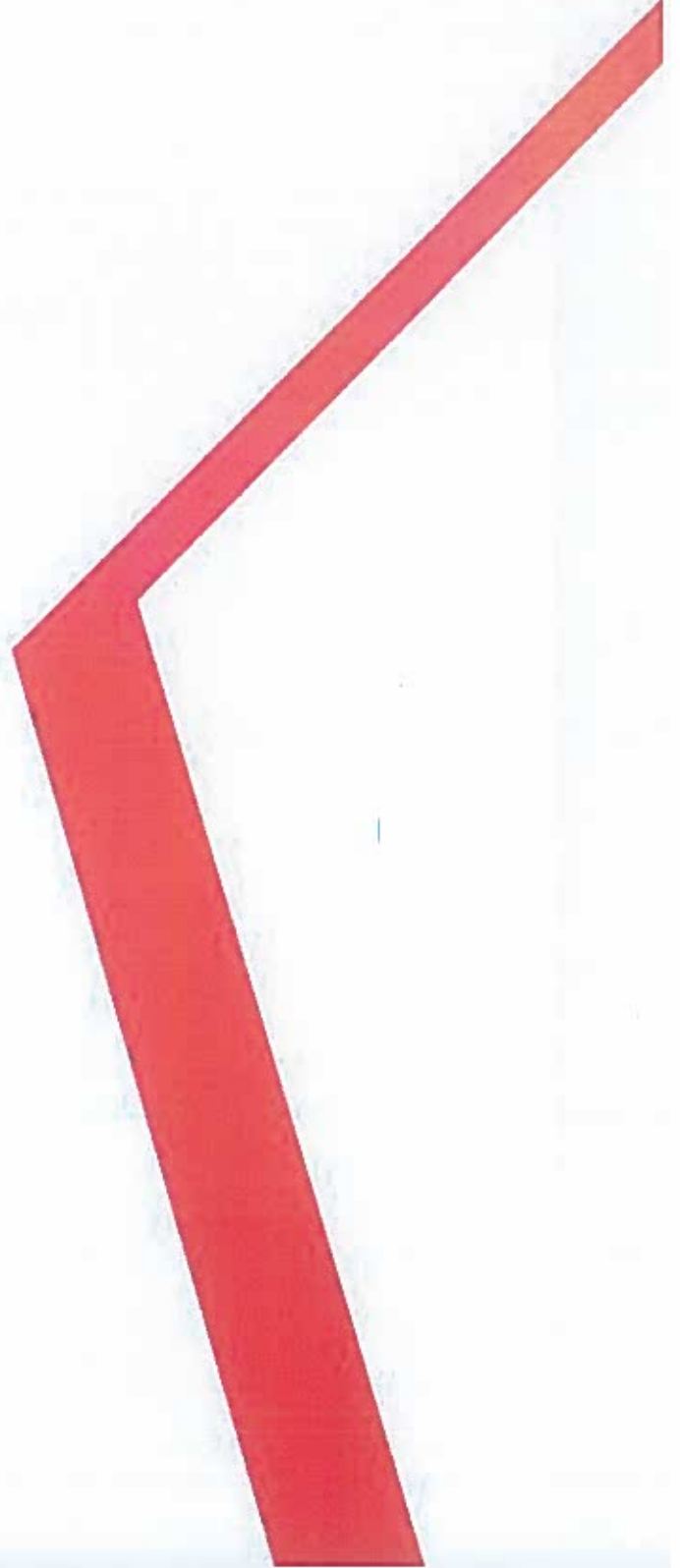
Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirleri 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 büyüktür. (Satışın gerçekleştiği dönem dolar kuru 3,5561 TL olarak alınmıştır.)
2	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	2.267	3.817.300	1.000.000	1.684	441	* Taşınmazlarla benzer konumludur. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	967	1.473.478	386.000	1.524	399	* Taşınmazlarla benzer konumludur. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	1.353	2.099.515	550.000	1.552	407	* Taşınmazlarla benzer konumludur. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Taşınmazın bulunduğu bölgede	Konut	E: 0,25	Satılık	1.866	2.633.937	690.000	1.412	370	* Taşınmazlarla benzer konumludur. * Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir. * Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

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

Konut Emsalleri / Satış

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

Değerlendirme:

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT

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

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaz 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.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Emlak Konut GYO A.Ş. ve Galatasaray Spor Kulübü Derneği arasında 29.06.2016 tarihli protokol imzalanmıştır. İlgili 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'i" kapsamında ihale edilmiş vve ihale sonucunda Yılmaz İnşaat ve Taahhüt ve Tic. A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında arsa satışı karşılığı toplam geliri 3.808.000.000 –TL, arsa satışı karşılığı şirket pay oranı %25 ve asgari arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 952.000.000 TL bedel ve oranlarda 13.09.2017 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

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

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

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.881,63
Konut Alanı (m ²)	9.881,63

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

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

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

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

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

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,75%	3,75%	3,75%
Risk Primi	6,25%	6,75%	7,25%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (USD)	11.187.368	11.087.669	10.989.463
Toplam Bugünkü Değer (TL)	42.628.349	42.248.454	41.874.250
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)	11.190.000	11.090.000	10.990.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	42.630.000	42.250.000	41.870.000

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

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

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu 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 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'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 İnşaat Başlanması için Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

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

- **Sonuç Görüş**

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	24.435.000	6.400.000
Gelir Yaklaşımı	25.100.000	6.590.000

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

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

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

Değerlemeye Yardım Eden
Yaşar ÇARK

Doğuşcan İSİDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

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

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403293

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

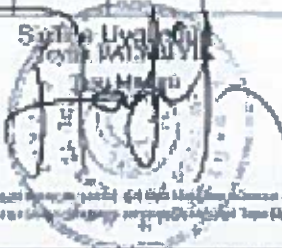
Ekler

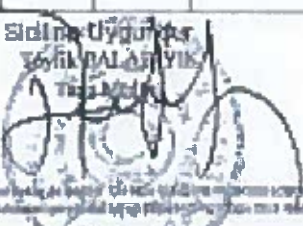
- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | Tapu Belgeleri |
| 2 | Onaylı Takyidat Belgeleri |
| 3 | Onaylı İmar Durumu |
| 4 | Fotoğraflar |
| 5 | Özgeçmişler |
| 6 | SPK Lisansları |

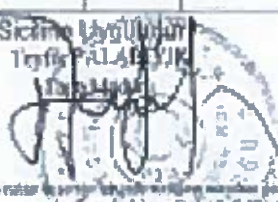
İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğrafl			
İlçesi	BEYKOZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYANZKIRIYA						
Sokağı							
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parçesi No.	Yüzölçümü		
243.500,00		14		1835	ha	m ²	dm ²
		1.114,00 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Nilatığı	ARSA					
	Sınırı	İhtiyaşlar Zemin Sicil No : 25056392					
	Edinme Sebebi	Tarafa: ALI CELAL CELALOĞLU; MEHMET HALİM ÇİFTÇİ adına kayıtlı olan ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nden Satış ilemlerinden.					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Ticariye No.	ÇM No.	Satış No.	Sıra No.	Tarihi	Özet
ÇM No.		52	19	1834		03/03/2017	ÇM No.
Satış No.		Sicil No Uygundur Yeminli KAYITLIYIM Ticariye No. 					Satış No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarihi							Tarihi
						NOT : * Mülkiyetin güven altına alınması için yeminli Tapu Kayıt Kurumuna gidilerek tapu işlemi yapılmalıdır. --- Tapu Kayıt Kurumuna mülkiyetin güven altına alınması için yeminli Tapu Kayıt Kurumuna gidilerek tapu işlemi yapılmalıdır.	

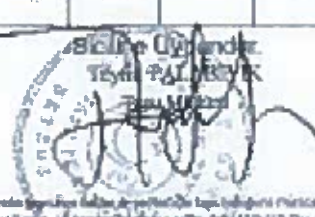
İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	BEYKOZ						
Mahalle							
Köyü	ÇAYAGZI(KUVA)						
Sokağı							
Mevkii	BBYLİK MANDIRA ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Pasaj No.	Yüzölçümü		
561.000,00		14		1236	ha	m ²	
						1.170,00 m ²	
GAYRİMENKULON	Niteği	ARSA					
	Sınıfı	Marsa Sınıfı					
	Edinme Sebebi	Zemin Sınırı No : 21096393					
		Turan ALI CELAL ÇELİMOĞLU - MEHMET HALİM Oğlu adına taşınan ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde					
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldiği		Yatırım No.	Gil No.	Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Geldiği
Çift No.		52	19	1235		03/08/2013	Çift No.
Sahne No.		Satışın Yürürlüğüne İyibirlikle <i>Turan Ali Çelimoğlu</i> <i>Mehmet Halim Oğlu</i> <i>Atakule Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</i> NOT - Bu belge, bu belgeye atanan birim tarafından hazırlanmıştır ve bu belge, bu belgeye atanan birim tarafından hazırlanmıştır ve bu belge, bu belgeye atanan birim tarafından hazırlanmıştır.				Sahne No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	BEYKOZ						
Mahalle							
Köy	ÇAYAĞZI(RİVA)						
Sokağı							
Mevki	BEYLİK MANİRA ÇİFTİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Farsel No.	Yatırım		
372.000,00		14		1837	ha	m ² dm ²	
						1.200,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	İhtisarı	ARSA					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sınırı No : 1326354					
	Edinme Sebebi	TAMER ALİ ÇELİK, C. İLALOĞLU : MEHMET HALİM ÇİFTİ adını taşıyan İBRAHİM ATAKULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adıyla satın alınmıştır.					
	Sahibi	ATAKULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Verme No.	Çi No.	Sahle No.	Sis No.	Tarih	Ölçü
Çi No.		53	19	1836		03/01/2017	Çi No.
Sahle No.		İmza ve Mühür 				Sahle No.	
Sis No.						Sis No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * mülkiyet hakkı için bütünü ile bu tapu senedi ile gösterilmektedir. ** Tapu senedi ile gösterilen bütünü ile bu tapu senedi ile gösterilmektedir.							

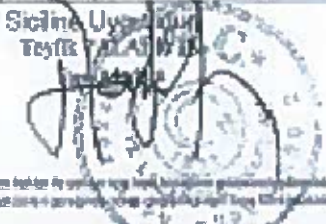
İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçe	BEYKOZ							
Mahalle								
Köy	ÇAYAGZI(RİVA)							
Sokak								
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇIĞIRI							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
991.500,00		14		1831	ha	m ² dm ²		
		1.208,00 m ²						
GAYRİMENKULON	Niteliği	ARSA						
	Sınır	Herrededir						
	Edinme Şekli	Zemin Satış No : 2906095						
		Ticaret Ali CELAL CELALOĞLU - MEHMET HALİM ÖZBİLİ ile İlgili İKİ ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile Satış İşlemi ile						
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yatırım No.	Çİİ No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Ödemi	
Çİİ No.		92	19	1831		22.01.2013	Çİİ No.	
Satış No.							Satış No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT: Tapu Sicil Mühürü satıcı ve alıcı tarafından doldurulmalıdır. 11.000 TL Kurumlar Vergisi (KDV) ile birlikte Tapu Sicil Mühürü ile doldurulmalıdır.								

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	BEYKOZ						
Mahalləsi							
Köyü	ÇAYAĞZI (KİVA)						
Sokağı							
Mevki	İBBYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
675.500,00		14		1819	ha	m ²	
						1.294,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Nitelik	ARSA					
	Sınıfı	Plan No: Zemin Sicil No : 25096395					
	Edinme Sebebi	Tanrı Ali CEMAL ÇELİKOĞLU - MEHMET HALİM ÖZÜ, Kona Kona İsm ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile Satış İşlemi.					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yatırım No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
Çift No.		32	19	1819		02/12/2017	Çift No.
Bazis No.		Sidinet Uygunluk YATIRIM ORTAKLIĞI ATAKULE  2017 * BİTİRİLMİŞTİR 1- BİTİRİLMİŞTİR 2- BİTİRİLMİŞTİR 3- BİTİRİLMİŞTİR 4- BİTİRİLMİŞTİR 5- BİTİRİLMİŞTİR 6- BİTİRİLMİŞTİR 7- BİTİRİLMİŞTİR 8- BİTİRİLMİŞTİR 9- BİTİRİLMİŞTİR 10- BİTİRİLMİŞTİR 11- BİTİRİLMİŞTİR 12- BİTİRİLMİŞTİR 13- BİTİRİLMİŞTİR 14- BİTİRİLMİŞTİR 15- BİTİRİLMİŞTİR 16- BİTİRİLMİŞTİR 17- BİTİRİLMİŞTİR 18- BİTİRİLMİŞTİR 19- BİTİRİLMİŞTİR 20- BİTİRİLMİŞTİR 21- BİTİRİLMİŞTİR 22- BİTİRİLMİŞTİR 23- BİTİRİLMİŞTİR 24- BİTİRİLMİŞTİR 25- BİTİRİLMİŞTİR 26- BİTİRİLMİŞTİR 27- BİTİRİLMİŞTİR 28- BİTİRİLMİŞTİR 29- BİTİRİLMİŞTİR 30- BİTİRİLMİŞTİR 31- BİTİRİLMİŞTİR 32- BİTİRİLMİŞTİR 33- BİTİRİLMİŞTİR 34- BİTİRİLMİŞTİR 35- BİTİRİLMİŞTİR 36- BİTİRİLMİŞTİR 37- BİTİRİLMİŞTİR 38- BİTİRİLMİŞTİR 39- BİTİRİLMİŞTİR 40- BİTİRİLMİŞTİR 41- BİTİRİLMİŞTİR 42- BİTİRİLMİŞTİR 43- BİTİRİLMİŞTİR 44- BİTİRİLMİŞTİR 45- BİTİRİLMİŞTİR 46- BİTİRİLMİŞTİR 47- BİTİRİLMİŞTİR 48- BİTİRİLMİŞTİR 49- BİTİRİLMİŞTİR 50- BİTİRİLMİŞTİR 51- BİTİRİLMİŞTİR 52- BİTİRİLMİŞTİR 53- BİTİRİLMİŞTİR 54- BİTİRİLMİŞTİR 55- BİTİRİLMİŞTİR 56- BİTİRİLMİŞTİR 57- BİTİRİLMİŞTİR 58- BİTİRİLMİŞTİR 59- BİTİRİLMİŞTİR 60- BİTİRİLMİŞTİR 61- BİTİRİLMİŞTİR 62- BİTİRİLMİŞTİR 63- BİTİRİLMİŞTİR 64- BİTİRİLMİŞTİR 65- BİTİRİLMİŞTİR 66- BİTİRİLMİŞTİR 67- BİTİRİLMİŞTİR 68- BİTİRİLMİŞTİR 69- BİTİRİLMİŞTİR 70- BİTİRİLMİŞTİR 71- BİTİRİLMİŞTİR 72- BİTİRİLMİŞTİR 73- BİTİRİLMİŞTİR 74- BİTİRİLMİŞTİR 75- BİTİRİLMİŞTİR 76- BİTİRİLMİŞTİR 77- BİTİRİLMİŞTİR 78- BİTİRİLMİŞTİR 79- BİTİRİLMİŞTİR 80- BİTİRİLMİŞTİR 81- BİTİRİLMİŞTİR 82- BİTİRİLMİŞTİR 83- BİTİRİLMİŞTİR 84- BİTİRİLMİŞTİR 85- BİTİRİLMİŞTİR 86- BİTİRİLMİŞTİR 87- BİTİRİLMİŞTİR 88- BİTİRİLMİŞTİR 89- BİTİRİLMİŞTİR 90- BİTİRİLMİŞTİR 91- BİTİRİLMİŞTİR 92- BİTİRİLMİŞTİR 93- BİTİRİLMİŞTİR 94- BİTİRİLMİŞTİR 95- BİTİRİLMİŞTİR 96- BİTİRİLMİŞTİR 97- BİTİRİLMİŞTİR 98- BİTİRİLMİŞTİR 99- BİTİRİLMİŞTİR 100- BİTİRİLMİŞTİR				Bazis No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	BEYKOZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAĞZI(RIVA)						
Sokağı							
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pada No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
66.000,00		14		1410	ha	m ²	dm ²
					1.355,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	ARSA					
	Sınırı	Pisnişkarlı					
	Edinme Sebebi	Zemin Sınırı No : 2906/397					
		Tarafları: ALİ CEMAL ÇELALOĞLU / MEHMET HALİM ÖZGÜR adına Gayrimenkul ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşlemlerinde.					
Satış	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldiği		Yükümlü No.	Çizim No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Çizim
Çizim No.		53	19	1170		03/01/2013	Çizim No.
Sahibe No.		Sicilme Yayımlanmış Ticaret Sicilinde Kayıtlı Ticaret Sicil No: 274444 Ticaret Sicil No: 274444 				Sahibe No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BEYKÖZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAĞIZI (RIVA)						
Sokağı							
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
499.000,00		14		14/1	ha	m ² dm ²	
		1.420,60 m ²					
GAYRİMENKULON	İhtilâfı	ARSA					
	Sıra	Plotsizade					
		Zemin Satış No : 2906393					
	Edinme Sebabı	Ticarisi ALİ CULAL ÇELİKOĞLU - MEHMET HALİM Oğlu adına kayıtlı İsm ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde					
Sahibi	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Gözü		Yatırım No.	Çi No.	Baile No.	Sıra No.	Tacii	Gizli
Çi No.		12	19	1843		01/02/2013	Çi No.
Baile No.							Baile No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

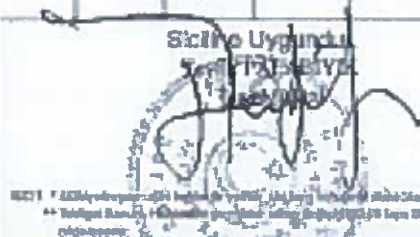
İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BEYKOZ						
Mh/İlçe							
Köyü	ÇAYAĞZIK (IYA)						
Sokağı							
Mevki	REYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Sıra Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
494.000,00		24		1543	ha	m ²	dm ²
		1.009,00 m ²					
GAYRİMENKULON	Nilüfer	AKSA					
	Sinin	Planında					
		Zemin Şurası No : 1543/05					
	Edinme Sebebi	Tahmin ALİ CELAL ÇELİKOĞLU - NİHMET HALİM ÖZÜ adına tapu ile ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemidir.					
Sahibi	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yatırımcı No.	Çiğ No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Geldisi
Çiğ No.		52	79	(34)		03/01/2013	Çiğ No.
Sahile No.		Sicilinde Uygundur Tayin ALİ CELAL ÇELİKOĞLU Tarih 03/01/2013 				Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İl		İSTANBUL		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçe		BEYKÖZ					
Mahalle							
Köy		ÇAYAĞZI (REVA)					
Sokağı							
Mevki		BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
991 000,00		14			1143	m²	m²
						1 309,00 m²	
GAYRİMENKUL	Nispeti	ARSA					
	Sınırı	Plan No: 1/25000 Zemin Sınırı No: 1599400					
	Edinme Sebebi	Tescilli ALİCELAL ÇELALOĞLU : NİSRET HALİM OĞLU ailesi tarafından ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış yapılmıştır.					
	Sahibi	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gelişim		Yatırım No.	Çi No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gelişim
Çi No.		52	19	1142		03/01/2013	Çi No.
Satış No.						Satış No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

III	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i> TAPU SENEDİ			Fotograf
İlçesi	BEYOĞUZ				
Mahalle					
Köyü	ÇAYAGÖZİ (REVA)				
Sokağı					
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ				
Sahip Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü
515.500,00		14		194	ha m ² dm ²
1.114,00 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	ARSA			
	Sınırı	Pazarlar			
	Edinme Sebebi	Ticaret Ali Celal CILALOĞLU : HEMET HALİM Oğlu adını taşıyan ATAKULU GAYRİMENKUL YATIRIM ÖLÇAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ile edinilmiştir.			
	Sahibi	ATAKULU GAYRİMENKUL YATIRIM ÖLÇAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			

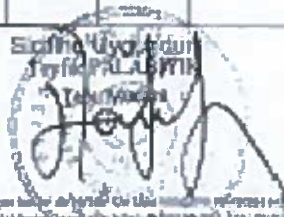
Geldisi	Yürürlük No	Giz No	Sahne No	Sıra No	Tarihi	Geldisi
Giz No.	51	09	1341		13/05/2005	Giz No.
Sahne No.						Sahne No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BEYKOZ					
Nahiyesi						
Köyü	ÇAYAĞZIK (RİVA)					
Sokağı						
Mevkii	BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
Sahib Bedeli		Paisa No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
222.000,00		14		1845	ha	m ²
					1.289,99 m ²	
GAYRİMENKULUN	Niteliği	ARSA				
	Sıfırı	Plandada				
		Zemin Şifri No : 3509400				
	Edinme Sebebi	Ticaret ALİ CELAL CİLAOĞLU : MEHMET HALİM Oğlu adına Bayraklı İsmi ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ile mülk.				
Sahibi	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yerliye No.	CB No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih
Çin No.		52	19	1844		02/06/2003
Satış No.		Sikil ve Mühürle T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI TAPU MÜDÜRLÜĞÜ 				Çin No.
Sıra No.						Satış No.
Tarih						Sıra No.
						Tarih

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	BEYKOZ						
Mahalle							
Köyü	ÇAYAĞZI(RIVA)						
Sokağı							
Mevki	BEYLİK MANDIRASI ÇITLI						
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Pasaport No.	Yüzölçümü		
711.500,00		14		1845	ha	m ²	dm ²
Nispeti	ARSA						
Sınırı	Planında ve Zemin Sicil No : 35994103						
Edebiyatı	Temsilci ADI CELAL ÇELALOĞLU : MEHMET HALİM Oğlu adına kayıtlı İsm ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adıyla satış işleminden.						
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi	Yatırım No.	Cis No.	Bakiye No.	Sıra No.	Tarihi	Gizli	
CE No.	52	19	1845		03/06/2013	CR No.	
Bakiye No.						Sicil No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Aşağıdaki beyanlar, tapu idaresince, tapu siciline tescillenmiştir. Tapu Sicil No. 1845/19/52.							

[illegible]

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	EBYKÖZ					
Mahallesi						
Köyü	ÇAYAGZI(KIVA)					
Sokağı						
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇIFLI					
Sahip Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
445.500,00		13		1341	ha	m ²
						910,00 m ²
GAYRİMENKULON	Niteliği	ARSA				
	Sınırı	Plannedir				
	Edinme Sebebi	Zemin Sınırı No : 33P2402				
		Tahsis ALİ CELAL ÇELALOĞLU - NEHMET HALİM Oğlu adını taşıyan Rza ATAKULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşlemi.				
Sahibi	ATAKULLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gedisi		Yazma No.	Cil No.	Sıra No.	Tarih	Gedisi
Cil No.		52	19	1847	05/01/2013	Cil No.
Sahibi No.		Sicil No Uygundur. Teyitli ALİ ABİDİK  NOT : Bu tapu senedi, tapu idaresi tarafından tanzim edilmiştir. Bu tapu senedi, tapu idaresi tarafından tanzim edilmiştir.				Sahibi No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçesi	BEYKOZ							
Mahallesi								
Köyü	ÇAYAĞZI(RIVA)							
Sokakı								
Adresli	BEYLİK MANDIRI ÇIĞIRI							
Satış Bedeli		Pafla No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
761.000,00		13		1847	14	m ² dm ²		
					1.600.00 m ²			
GAYRİMENKULUN	Niteligi	ARSA						
	Sınırı	Plandaolu						
		Zemin Sınırı No : 2809406						
	Edinme Sabebi	TANIRI ALI CELAL CELALOĞLU - MEHMET HALİME ÖZ'lerin Tapu Sicil No: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde.						
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yatırıya No.	Çi. No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarihi	Gideri	
Çi. No.		53	19	1848		03/01/2013		Çi. No.
Sahibe No.		Satışın Uygun Bulunması İçin KAYITLI ALINMIŞTIR Tanıtım 						Sahibe No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
							NOT: 1. Bu belge, tapu sicilinde kayıtlıdır ve bu belge ile ilgili olarak tapu sicilinde kayıtlıdır. 2. Bu belge, tapu sicilinde kayıtlıdır ve bu belge ile ilgili olarak tapu sicilinde kayıtlıdır.	

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	BEYKOZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAYAGÖZÜ (IVA)						
Sokağı							
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
113.000,00		13		1850	ha	m ²	dm ²
					1.573,01 m ²		
GAYRİMENKULON	Mhiyeti	ARSA					
	Sınırı	Planlı Alan					
	Edinme Sebebi	Zemin Etütü No : 25056407					
		Tahsisat ALİ CEMAL ÇILALOĞLU - MEHMET HALİM ÖĞRÜ ile kayıtlı olan ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile Satış işleminden.					
Sahibi	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yerleşme No.	Çile No.	Sahib No.	Sıra No.	Tarih	Geldisi
Çile No.		52	10	1849		01/01/2013	Çile No.
Sahibi No.							Sahibi No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

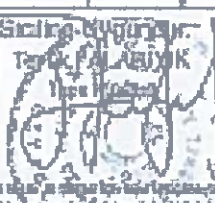
İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	BEYKOZ					
Mahalle						
Köy	ÇAYAGZI(RIVA)					
Sokağı						
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇİFTLİĞİ					
Satış Bedeli		Pasta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
411.500,00		13		1151	ha	m ² dm ²
		840,00 m ²				
GAYRİMENKULUN	Niteligi	ARSA				
	Sınırı	Mevki ve sınırları				
	Eğlenme Eşitliği	Zemin Sıra No : 25096493				
		Ticaret Ali CELAL CELALOĞLU - MEHMET HALİM OĞLU adına kayıtlı olan ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde				
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldi		Yatırıya No.	Çi No.	Sahibi No.	Sıra No.	Tarih
Çi No.		52	19	1150		03/01/2013
Sahibi No.		 Sakın Yığılma ve Çökme Riski NOT : 4 Milyon 999 999 999 TL'ye kadar olan tapu bedelleri için tapu harcı oranı %0,01'dir. 5 Milyon 000 000 000 TL'ye kadar olan tapu bedelleri için tapu harcı oranı %0,02'dir. 5 Milyon 000 000 000 TL'ye aşan tapu bedelleri için tapu harcı oranı %0,03'tür.				Çi No.
Sıra No.						Sahibi No.
Tarih						Tarih

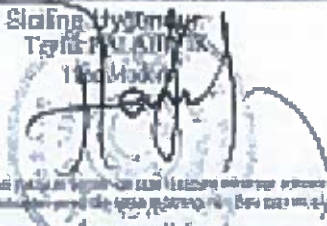
İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BEYKOZ					
Mahallesi						
Köyü	ÇAYAGÖZİ(RIVA)					
Sokağı						
Mevkii	BEYLİK MANDIRI ÇEYİ					
Satış Bedeli		Pafiz No.	Ada No	Persal No.	Yüzölçümü	
383.000,00		13		1852	ha	m ² dm ²
		1.027,00 m ²				
GAYRİMENKULON	İnşaatı	ARSA				
	Sınır	Plandada: Zemin Sınırı No: 24895409				
	Edinme Şekli	TURHAN ALI CİLAZ ÇELİKÖĞLÜ : MEHMET HALİM ÇELİK : MEHMET İBRAHİM ATAĞÖZÜ : GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nden Satış İhtiyarından				
	Sahibi	ATAĞÖZÜ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi		Yatırıya No.	Çizim No.	Sıra No.	Tarih	Geldisi
Gelir No.		32	19	1852	01/04/2013	Gelir No.
Sahne No.						Sahne No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	BEYKÖZ						
Mahalle							
Köy	ÇAYAGZI(RIVA)						
Sokağı							
Mevki	BEYLİK MANDIRI ÇITLI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü		
999.000,00		13		1131	ha	m ² dm ²	
		1.223,90 m ²					
GAYRİMENKULON	Niteligi	ARSA					
	Sınırı	Plan No: 2106410 Zemin Sınırı No: 2106410					
	Edinme Sebebi	Tanrısalı ALI CELAL CELALOĞLU - MEHMET HALİM ÖZGÜR ile birlikte Ben ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile birleşiminde					
	Satıcı	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gösteri		Yatırıya No.	Çik No.	Bahçe No.	Brd No.	Tarih	Gösteri
Çik No.		52	19	1132		03/01/2017	Çik No.
Bahçe No.		Sikime Uygunluk YATIRIM ORTAKLIĞI ATAKÜLE 				Bahçe No.	
Brd No.						Brd No.	
Tarih						Tarih	

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BEYKOZ						
Mahallesi							
Köyü	ÇAĞAZI(RIVA)						
Sokağı							
Mevkii	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
TTL 508,00		11		1834	m²	1.549,00 m²	
GAYRİMENKULUN	Niteligi	A35A					
	Sıra No	Plan No: 1/250/64-11					
	Edinme Sebebi	Ticaretçi ALİ CEBAL CELALOĞLU : MERMET HALİM ÖZÜK adından Satış ile ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Girdisi		Yatırım No.	Or. No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi
Çi. No.		32	19	1834		01/04/2001	Çi. No.
Satış No.		Sicil No: 1/250/64-11 Tarih: 01/04/2001 Yatırım No: 32 Or. No: 19 Satış No: 1834 Sıra No: 1 Tarih: 01/04/2001				Satış No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

[illegible]

İli	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BEYKOZ					
Mahallesi						
Köyü	ÇAYAGÖZİ(IVA)					
Sokağı						
Mevkii	BEYLİK MANDIR/ ÇİFTLİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü	
523.000,00		11		1156	ha	m ²
					1.071,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Nispeti	ARSA				
	Sınır	Platodañın				
	Edinme Sebebi	Zemine Satış No : 130/6411				
		Ticaret ALİ CELAL CELALOĞLU : MEHMET HALİM ÖZÜ ile kayıtlı olan ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile Satış işleminden.				
Sahibi	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yatırım No.	Çift No.	Bakiye No.	Sıra No.	Tarih
Çift No.		52	19	1355		02/03/2013
Satış No.		Satışın Geçerliliği İçin Tapu Sicil Müdürlüğüne Tescil Edilmiştir 				
Sıra No.						
Tarih						
		NOT: Tapu Sicil Müdürlüğüne Tescil Edilmiştir 44 Nolu Tapu Sicil Müdürlüğüne Tescil Edilmiştir				

İl	İSTANBUL	<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	BEYKÖZ						
Mahalleşi							
Köyü	ÇAYIROĞZU (RIVA)						
Sokağı							
Mevki	BİREYLIK MANDIRI ÇITLI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Farsel No.	Yüzölçümü		
500.000,00		11		1157	ha	m ²	dm ²
						1.185,00 m ²	
GAYRİMENKULUN	Nispeti	ARSA					
	Sınırı	Yatırımcılar Zemin Sınırı No : 25056414					
	Edinme Sebebi	Tanrıso ALİ CELAL ÇELİKDÖLLÜ - MEHMET HALİM ÇÖLÜ adına kayıtlı İKİ ATAKLİLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemlerinden.					
	Sahibi	ATAKLİLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Görsel		Yerleşim No.	Gk. No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Görüş
Ölçü No.		11	19	1157		03/04/2017	Ölçü No.
Sahife No.		Statik Mühür Tarih: 03/04/2017 Yerleşim 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Bu belgeyi gördükten sonra 15 gün içinde Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurarak iptal ettirilmelidir. ** Bu belgeyi gördükten sonra 15 gün içinde Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurarak iptal ettirilmelidir. 03/04/2017							

[illegible]

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 1835			
Zemin No	: 23996391	Yükseklik	: 1.078.00 m2			
İli / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Alan Top. Nispeti	: ARSA			
Kurum Adı	: Boylu TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah					
Mevki	: BEYLİK MAMURCA ÇİFTLİĞİ					
CDR / Sayfa No	: 19 / 1833					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
N/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terklin Şehidi - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2030 PARSELLER BU VE TALI PHANİLERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜSTEREK MİTHALİLER 26/03/1974 YEV 383		26.03.1974 - 383	--		
Beyan	KURUMUNUN GEREKLİ KÖYÜK VARLIĞININ 29/08/2005 T YEV 4954		29.08.2005 - 4954	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ekim No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Şekli - Tarih - Yev	Terklin Şekli - Tarih - Yev
55081300	ALICILAR KURUMU İSTANBUL ŞUBESİ	YAM	1.000	1.078.00	Satq - 15.12.1999 - 2217	Satq - 03.01.2013 - 32
23996392	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.000	1.078.00	Satq - 03.01.2013 - 32	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 1835			
Zemin No	: 23996391	Yükseklik	: 1.078.00 m2			
İli / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Alan Top. Nispeti	: ARSA			
Kurum Adı	: Boylu TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah					
Mevki	: BEYLİK MAMURCA ÇİFTLİĞİ					
CDR / Sayfa No	: 19 / 1833					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
N/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Vesniye	Terklin Şekli - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2030 PARSELLER BU VE TALI PHANİLERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜSTEREK MİTHALİLER 26/03/1974 YEV 383		26.03.1974 - 383	--		
Beyan	KURUMUNUN GEREKLİ KÖYÜK VARLIĞININ 29/08/2005 T YEV 4954		29.08.2005 - 4954	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ekim No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Şekli - Tarih - Yev	Terklin Şekli - Tarih - Yev
55081300	ALICILAR KURUMU İSTANBUL ŞUBESİ	YAM	1.000	1.078.00	Satq - 15.12.1999 - 2217	Satq - 03.01.2013 - 32
23996392	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.000	1.078.00	Satq - 03.01.2013 - 32	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehnikler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapu	Ada/Parcel	: 1/1036			
Zemin No	: 25096194	Yatırım	: 1,150,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEYKOZ	Ada Tap. No	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYIROĞLU / İNVA Mah.					
Merkezi	: BEYLİK MANİRA ÇITLIĞI					
CMR / Sayfa No	: 19 / 1015					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	İhtisars / Lehdar	Tarih - Yıymya	Terkin Sebebi	Tarih - Yıv	
Deyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTERİK İHTİSARININ 26/03/1974 Y.V.388		26.03.1974 - 388	-		
Deyan	KURUMUNUN GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞININ 29/08/2005 T.Y.V.4954		29.08.2005 - 4954	-		
SİCİL VE BİLGİLERİ						
Sıra No	Mah.	İhtisars No	Hisse Payı/Payda	Alınış Tarihi	Edinme Sebebi - Tarih - Yıv.	Terkin Sebebi - Tarih - Yıv.
25096194	AYAKKURU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.150,00	Satış - 15/12/1994 - 2377-	Satış - 01/01/2013 - 32	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehnikler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapu	Ada/Parcel	: 1/1037			
Zemin No	: 25096194	Yatırım	: 1,209,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEYKOZ	Ada Tap. No	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYIROĞLU / İNVA Mah.					
Merkezi	: BEYLİK MANİRA ÇITLIĞI					
CMR / Sayfa No	: 10 / 1036					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	İhtisars / Lehdar	Tarih - Yıymya	Terkin Sebebi	Tarih - Yıv	
Deyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTERİK İHTİSARININ 26/03/1974 Y.V.388		26.03.1974 - 388	-		
Deyan	KURUMUNUN GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞININ 29/08/2005 T.Y.V.4954		29.08.2005 - 4954	-		
SİCİL VE BİLGİLERİ						
Sıra No	Mah.	İhtisars No	Hisse Payı/Payda	Alınış Tarihi	Edinme Sebebi - Tarih - Yıv.	Terkin Sebebi - Tarih - Yıv.
25096194	AYAKKURU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM	1.209,00	Satış - 15/12/1994 - 2377-	Satış - 01/01/2013 - 32	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)				
Zemin Tipi	: Ara Yığınlar	Ada/Parcel	: 1838	
Zemin No	: 25096195	Yüzölçümü	: 1.208,00 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ara Yığ. No/Adı	: ARSA	
Kurum Adı	: Beykoz TM			
Makale / Köy Adı	: ÇAYAGÖZ/İRVAY Mah.			
Site Adı	: BEYLİK MANİRA ÇİFTLİĞİ			
ÇB / Sayfa No	: 19 / 1837			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lehler	Tarih - Yemin	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTERİ KİMLİKLERİ 26/02/1974 YEV 388		26-02-1974 - 388	-
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29-08-2005 - 4954	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sıra No	Mülk	Ehliyet No	Hisses Pay/Payda	Alet/Bare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
15441301	ALPTEKİN YERLİ/ALPTEKİN YERLİ/ALPTEKİN YERLİ		YAM	1.208,00	Satış - 15/12/1974 - 2277
22464704	ATANDÖZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.208,00	Satış - 05/01/2013 - 32

* Testis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 1644785
Ayrıca DEMİR
Koruma Uygulama
25.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)				
Zemin Tipi	: Ara Yığınlar	Ada/Parcel	: 1839	
Zemin No	: 25096196	Yüzölçümü	: 1.204,00 m2	
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ara Yığ. No/Adı	: ARSA	
Kurum Adı	: Beykoz TM			
Makale / Köy Adı	: ÇAYAGÖZ/İRVAY Mah.			
Site Adı	: BEYLİK MANİRA ÇİFTLİĞİ			
ÇB / Sayfa No	: 19 / 1838			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lehler	Tarih - Yemin	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTERİ KİMLİKLERİ 26/02/1974 YEV 388		26-02-1974 - 388	-
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29-08-2005 - 4954	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sıra No	Mülk	Ehliyet No	Hisses Pay/Payda	Alet/Bare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
15441301	ALPTEKİN YERLİ/ALPTEKİN YERLİ/ALPTEKİN YERLİ		YAM	1.204,00	Satış - 15/12/1974 - 2277
22464704	ATANDÖZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.204,00	Satış - 05/01/2013 - 32

* Testis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 1644785
Ayrıca DEMİR
Koruma Uygulama
25.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 1848			
Zemin No	: 25094/97	Vindöşüm	: 1.353,00 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Şahıs / Nispet Adı	: ÇAYAGÖZLERİVA) Malik					
Şahıs	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çift / Sayfa No	: 19 / 1839					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yorum			
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTTİHALIDIR 26/03/1974 YEV 388		26/03 1974 - 388			
Beyan	KURUMUNUN GEREKLİ KÖLTLER VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29/08 2005 - 4954			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	İştirak No	Hiss Pay/Payda	Mevkide	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
52041305	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1.353,00	Satış - 15/12/1989 - 2277-	Satış - 01/01/2013 - 52
22944368	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1.353,00	Satış - 03/01/2013 - 52-	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 1848			
Zemin No	: 25094/98	Vindöşüm	: 1.020,00 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Şahıs / Nispet Adı	: ÇAYAGÖZLERİVA) Malik					
Şahıs	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Çift / Sayfa No	: 10 / 1840					
Kayıt Durumu	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehler	Tarih - Yorum			
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTTİHALIDIR 26/03/1974 YEV 388		26/03 1974 - 388			
Beyan	KURUMUNUN GEREKLİ KÖLTLER VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29/08 2005 - 4954			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	İştirak No	Hiss Pay/Payda	Mevkide	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
52041306	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1.020,00	Satış - 15/12/1989 - 2277-	Satış - 01/01/2013 - 52
22944367	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		1.020,00	Satış - 03/01/2013 - 52-	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1842			
Zemin No	: 25096/199	Yükseklik	: 1.009,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Am. Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI/VAI Mah.					
Merkezi	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
CTB / Sayfa No	: 19 / 1841					
Kayıt Durumu	: Akıf					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehidi - Tarih - Yev.		
Beyan	16/11/1977 1997 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALİFİNAMİLERİNDE YAZILI DİĞER PARSEL LERİN MÜŞTEREK MÜTALAKA 26/03/1974 YEV 388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29/08/2005 - 4954	-		
MİLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	AlaBk	İdariyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrckhare	Edinme Şehidi - Tarih - Yev.	Terkin Şehidi - Tarih - Yev.
57061307	ATA ÇİFTLİK ÇAYAGZIRI/VAI MAHALLESİ BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TAM	1.009,00	1.009,00	Satış - 15/12/1999 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 52
22946404	AYAKURU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.009,00	1.009,00	Satış - 03/01/2013 - 52	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Tarih: 29.12.2017
Kontrol: Uygunsuz

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1842			
Zemin No	: 25096/100	Yükseklik	: 1.209,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Am. Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI/VAI Mah.					
Merkezi	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
CTB / Sayfa No	: 19 / 1842					
Kayıt Durumu	: Akıf					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Şehidi - Tarih - Yev.		
Beyan	16/11/1977 1997 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALİFİNAMİLERİNDE YAZILI DİĞER PARSEL LERİN MÜŞTEREK MÜTALAKA 26/03/1974 YEV 388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29/08/2005 - 4954	-		
MİLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	AlaBk	İdariyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrckhare	Edinme Şehidi - Tarih - Yev.	Terkin Şehidi - Tarih - Yev.
57061307	ATA ÇİFTLİK ÇAYAGZIRI/VAI MAHALLESİ BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TAM	1.209,00	1.209,00	Satış - 15/12/1999 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 52
22946404	AYAKURU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.209,00	1.209,00	Satış - 03/01/2013 - 52	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Tarih: 29.12.2017
Kontrol: Uygunsuz

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 1844			
Zemin No	: 25090401	Yatırım	: 1.114,00 m2			
İ / Rev	: İSTANBUL/BEYKÖY	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI/AYI MAH.					
Meski	: BEYLİK MANİRA ÇİFTLİĞİ					
Çin / Sayfa No	: 19 / 184					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yorum	Terkin Şekli - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2009 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTİTALİNDİR 26/03/1974 YEV 388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI KİMLİK 29/08/2005 T YEV 4954		29/08/2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	İltisak No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
25090401	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.114,00	1.114,00	Satış - 15/12/2017 - 2277-	Satış - 03/01/2017 - 32-
25090401	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.114,00	1.114,00	Satış - 03/01/2017 - 32-	-

* Tesis edilen şerhler 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/Parcel	: 1844			
Zemin No	: 25090401	Yatırım	: 1.114,00 m2			
İ / Rev	: İSTANBUL/BEYKÖY	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI/AYI MAH.					
Meski	: BEYLİK MANİRA ÇİFTLİĞİ					
Çin / Sayfa No	: 19 / 184					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yorum	Terkin Şekli - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2009 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTİTALİNDİR 26/03/1974 YEV 388		26/03/1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI KİMLİK 29/08/2005 T YEV 4954		29/08/2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	İltisak No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
25090401	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.114,00	1.114,00	Satış - 15/12/2017 - 2277-	Satış - 03/01/2017 - 32-
25090401	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.114,00	1.114,00	Satış - 03/01/2017 - 32-	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1846			
Zemin No	: 25096-001	Yüzölçümü	: 1.453.000 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. No/ŞBİ	: ARSA			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM					
Mutaville / Akıllı Adı	: ÇAYKÖZ/BEYKÖZ Akıllı					
Alresül	: BEYKÖZ MAMURA ÇİFTLİĞİ					
CMH / Sayfa No	: 10 / 1845					
Kayıt Durumu	: Akıllı					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra No	Açıklama	Şifre / Lehtar	Tarih - Yürürlük	Terkin Şifresi - Tarih - Yür.		
1	1671 (1822/1897/1967/1977/2019) PARSELLER BU VE TALİPNAMELERİNDE YAZILI ÖĞER PARSELLERİN ARŞİTEREK MİLLİTALİLER 26/03/1974 YEV.388		26.03.1974 - 388	-		
2	KURUMUN GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI 29/08/2005 T YEV.4954		29.08.2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Şifre	İşbirliği No	Hisse Pay/Payda	Alresül	Etilme Şifresi - Tarih - Yür.	Terkin Şifresi - Tarih - Yür.
1	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.453.000	Satış - 15/12/1989 - 2577	Satış - 01/01/2013 - 35
2	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	1.453.000	Satış - 01/01/2013 - 35	-

* Teşis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Tapu Sicil No: 1846/185
Ayni Sicil No: 1846/185
Kayıt No: 1846/185

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1847			
Zemin No	: 25096-004	Yüzölçümü	: 887.00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. No/ŞBİ	: ARSA			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM					
Mutaville / Akıllı Adı	: ÇAYKÖZ/BEYKÖZ Akıllı					
Alresül	: BEYKÖZ MAMURA ÇİFTLİĞİ					
CMH / Sayfa No	: 19 / 1846					
Kayıt Durumu	: Akıllı					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra No	Açıklama	Şifre / Lehtar	Tarih - Yürürlük	Terkin Şifresi - Tarih - Yür.		
1	1671 (1822/1897/1967/1977/2019) PARSELLER BU VE TALİPNAMELERİNDE YAZILI ÖĞER PARSELLERİN ARŞİTEREK MİLLİTALİLER 26/03/1974 YEV.388		26.03.1974 - 388	-		
2	KURUMUN GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI 29/08/2005 T YEV.4954		29.08.2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Şifre	İşbirliği No	Hisse Pay/Payda	Alresül	Etilme Şifresi - Tarih - Yür.	Terkin Şifresi - Tarih - Yür.
1	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	887.000	Satış - 15/12/1989 - 2577	Satış - 01/01/2013 - 35
2	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAM	887.000	Satış - 01/01/2013 - 35	-

* Teşis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Tapu Sicil No: 1847/186
Ayni Sicil No: 1847/186
Kayıt No: 1847/186

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: - 1848			
Zemin No	: 25096-005	Yatırım	: 910,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kararın Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYYAZIRI/AYI Mah.					
Merkezi	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
Cilt / Sayfa No	: 19 - 1847					
Kayıt Durumu	: Akıllı					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebibi - Tarih - Yür.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2079 PARSELLER BU VE TALI PHANIR İRİNGİ YAZILI ÖĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTALİDİR 26/03/1974 YEV 388		26-03-1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29-08-2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	İrtisatçı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebibi - Tarih - Yür.	Terkin Sebibi - Tarih - Yür.
53061313	ALİ Çİ. ÇELİKLERİ/İ. MİTALİTALİ/İ. MİTALİTALİ	TAM	100,00	1.600,00	Satış - 15/12/1999 - 2272	Satış - 01/01/2013 - 32
22944388	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	910,00	1.600,00	Satış - 03/01/2013 - 32	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 15-18485
Ayni Değer
Korunmaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: - 1849			
Zemin No	: 25096-006	Yatırım	: 1.600,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kararın Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYYAZIRI/AYI Mah.					
Merkezi	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
Cilt / Sayfa No	: 19 - 1848					
Kayıt Durumu	: Akıllı					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
Sıra	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebibi - Tarih - Yür.		
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2079 PARSELLER BU VE TALI PHANIR İRİNGİ YAZILI ÖĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTALİDİR 26/03/1974 YEV 388		26-03-1974 - 388	-		
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV 4954		29-08-2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	İrtisatçı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebibi - Tarih - Yür.	Terkin Sebibi - Tarih - Yür.
53061314	ALİ Çİ. ÇELİKLERİ/İ. MİTALİTALİ/İ. MİTALİTALİ	TAM	100,00	1.600,00	Satış - 15/12/1999 - 2272	Satış - 01/01/2013 - 32
22944388	ATATÜRK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.600,00	1.600,00	Satış - 03/01/2013 - 32	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 15-18485
Ayni Değer
Korunmaktadır.

TAŞINMAZ ŞEHİR / DEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehane	Tarih - Yevmiye	Yevmiye	Şehirden - Tarih - Yev	
Beşim	1671 (1822 1897 1967 1977 2020) PARSELLER BU VE TAKİTİ PAZAR İTİHAKI YAZI İÇERİ PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTİTİ İTİHAKI 2000/1974 YI V 388		26.01.1974 - 388	-		
Beşim	KURUMLAŞIĞI KİTİ KÜLTÜR VARLIĞIYI 2008/2005 T. YEV.4954		29.08.2005 - 4954	-		

MÜHÜR / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehane	Tarih - Yevmiye	Yevmiye	Şehirden - Tarih - Yev	
Beşim	1671 (1822 1897 1967 1977 2020) PARSELLER BU VE TAKİTİ PAZAR İTİHAKI YAZI İÇERİ PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTİTİ İTİHAKI 2000/1974 YI V 388		26.01.1974 - 388	-		
Beşim	KURUMLAŞIĞI KİTİ KÜLTÜR VARLIĞIYI 2008/2005 T. YEV.4954		29.08.2005 - 4954	-		

MÜHÜR / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Mülk / Lehane	Tarih - Yevmiye	Yevmiye	Şehirden - Tarih - Yev	
Beşim	1671 (1822 1897 1967 1977 2020) PARSELLER BU VE TAKİTİ PAZAR İTİHAKI YAZI İÇERİ PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTİTİ İTİHAKI 2000/1974 YI V 388		26.01.1974 - 388	-		
Beşim	KURUMLAŞIĞI KİTİ KÜLTÜR VARLIĞIYI 2008/2005 T. YEV.4954		29.08.2005 - 4954	-		

Raportare 140786
Agencia DEMIR
Kazim Ceylanlar
12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler İçin Değerli - ŞBİ var + Pasif Mülkler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	1 Ana Tapuvarlık	Ada/Parsel	1 - 1851
Zemin No	1 25066408	Yatırım	1 80,00 m2
İli / İlçe	1 İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tap. Niteliği	1 ARSA
Kararın Adı	1 Beyan TM		
Muhabbe / Kâr. Adı	1 ÇAYAGZAR/PAZAR		
Mevki	1 BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ		
CBİ / Nispet No	1 19 1850		
Kayıt Durumu	1 Aktif		

TAŞINMAZ SERİ / BEYAN / İRTİFAK				
S/Nr.	Aphoton	İlk / İkinci / Üçüncü	Tarih - Yıllık	Teknik / Sektör - Tarih - Yıl
Beyan	16/11/1822/1897/1967/1977/2010 PARSELLER BU VE TALEP/PAZAR ERİNDİ YAZILI DİĞER PARSELİNİN MİLLİTARİ MİLLİTARİ 26/03/1974 YIL 388		26.03.1974 - 388	-
Beyan	KURUMSAL GİRİŞİMLERİNİN TÜR VARİ DİĞER 28/08/2005 YIL 4954		28.08.2005 - 4954	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Şirket No	Mülk	Elbirliği No	Ülke Pay/Payda	Metrekaşe	Edinim Sektör - Tarih - Yıl	Teknik Sektör - Tarih - Yıl
5900118	ATILAN ÇİFTLİK (11-AR-100-11) BİLGİSİ	YAM	80,00	80,00	Satış - 15/12/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 51
5944386	ATILAN ÇİFTLİK (11-AR-100-11) BİLGİSİ	YAM	80,00	80,00	Satış - 03/01/2013 - 51	-

República de Colombia
Ministerio de Defensa
Comando en Jefe
Fuerza Armada Nacional

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 1832			
Zemin No	: 25096499	Yükölçüm	: 1.827,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI/VA) Mah.					
Mevki	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Cikr / Sayfa No	: 19 / 183					
Kayıt Durumu	: Akıllı					

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Şerhi - Tarih - Yür.
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALEPHAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTTALİDİR 2603/1974 YEV.388		26.03/1974 - 388	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T YEV.4954		29.08/2005 - 4954	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	E.Düğü No	Hiss Pay/Fajda	Metre Kare	Edinme Şerhi - Tarih - Yür.	Terkin Şerhi - Tarih - Yür.
52081319	ALİ ÇETİNA, ÇETİNA DULU, ALİ İBRAHİM, FALAN ALI ÇETİNA		TAM	1.827,00	Satış - 15/01/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 52
22846138	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.827,00	Satış - 01/01/2013 - 52	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Aş. 2017.12.29
Kayıt No: 2017.12.29

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıllı Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 1832			
Zemin No	: 25096410	Yükölçüm	: 1.223,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKOZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRI/VA) Mah.					
Mevki	: BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ					
Cikr / Sayfa No	: 19 / 183					
Kayıt Durumu	: Akıllı					

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Şerhi - Tarih - Yür.
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2019 PARSELLER BU VE TALEPHAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN MÜŞTEREK MİTTALİDİR 2603/1974 YEV.388		26.03/1974 - 388	
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T YEV.4954		29.08/2005 - 4954	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	E.Düğü No	Hiss Pay/Fajda	Metre Kare	Edinme Şerhi - Tarih - Yür.	Terkin Şerhi - Tarih - Yür.
52081319	ALİ ÇETİNA, ÇETİNA DULU, ALİ İBRAHİM, FALAN ALI ÇETİNA		TAM	1.223,00	Satış - 15/01/1989 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 52
22846138	ATAKÜLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	1.223,00	Satış - 01/01/2013 - 52	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 2017REV948
Aş. 2017.12.29
Kayıt No: 2017.12.29

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1834			
Zemin No	: 23096411	Yükselik	: 1.549,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah.					
Mevki	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
CBR / Sayfa No	: 19 - 1833					
Kayın Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ/İ	Açıklama	Statüs / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1833 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALİPHANLARI ERİNDE VAZİDİĞİ PARSELLERİN MÜSTERİ K. MİFTİHAİ İKDR 2603/1974 YEV 388		26-03-1974 - 388	-		
Beyan	KURUMUNUN GEREKLİ KÜLTÜR VARİ İKDR 29-08/2005 T YEV 4954		29-08-2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Statüs	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Alttetkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
3301130	ALTI ÇAYAL ÇAYAGZIRIYA - BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ	TAM	1/344,00	1/344,00	Satış - 15-12-1999 - 2773	Satış - 03-01-2013 - 32
23096411	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1/344,00	1/344,00	Satış - 03-01-2013 - 32	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: 1834785
Ayhan DEMİR
Kıbrıs Çayırhan
29.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)						
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 1835			
Zemin No	: 23096412	Yükselik	: 1.517,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. Niteliği	: ARSA			
Kurum Adı	: Beykoz TM					
Mahalle / Köy Adı	: ÇAYAGZIRIYA Mah.					
Mevki	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ					
CBR / Sayfa No	: 19 - 1834					
Kayın Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞBİ/İ	Açıklama	Statüs / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev		
Beyan	1671 1833 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALİPHANLARI ERİNDE VAZİDİĞİ PARSELLERİN MÜSTERİ K. MİFTİHAİ İKDR 2603/1974 YEV 388		26-03-1974 - 388	-		
Beyan	KURUMUNUN GEREKLİ KÜLTÜR VARİ İKDR 29-08/2005 T YEV 4954		29-08-2005 - 4954	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Statüs	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Alttetkare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
3301130	ALTI ÇAYAL ÇAYAGZIRIYA - BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ	TAM	1/344,00	1/344,00	Satış - 15-12-1999 - 2773	Satış - 03-01-2013 - 32
23096412	ATAKUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1/318,00	1/318,00	Satış - 03-01-2013 - 32	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: 1834785
Ayhan DEMİR
Kıbrıs Çayırhan
29.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıf Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Tapasız	Ada/Parsel	: 1856
Zemin No	: 23096413	Yükölçüm	: 1.873,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. No/İlk	: ARSA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy / Ada	: ÇAYAGZIRI/VA) Mah		
Merkezi	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 19 1833		
Kayıt Durumu	: Akıf		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terklin Şehidi - Tarih - Yev
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN ARÜSTEREK MÜTALAK 26/03/1974 YEV.388		26/03/1974 - 388	-
Beyan	KURUMUN İHTİSAP GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV.4954		29/08/2005 - 4954	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terklin Şekli - Tarih - Yev.
32081331	ATAKÖZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1856	100	1.873,00	Satış - 15/12/1999 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 32
23096413	ATAKÖZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1856	100	1.873,00	Satış - 03/01/2013 - 32	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: 044785
Mühür: 044785
Tarih: 29.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akıf Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Tapasız	Ada/Parsel	: 1857
Zemin No	: 23096414	Yükölçüm	: 1.185,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. No/İlk	: ARSA
Kurum Adı	: Beykoz TM		
Mahalle / Köy / Ada	: ÇAYAGZIRI/VA) Mah		
Merkezi	: BEYLİK MANDRA ÇİFTLİĞİ		
Cilt / Sayfa No	: 19 1834		
Kayıt Durumu	: Akıf		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
Sıra	Açıklama	Mülk / Lehler	Tarih - Yevmiye	Terklin Şekli - Tarih - Yev
Beyan	1671 1822 1897 1967 1977 2039 PARSELLER BU VE TALEPNAMELERİNDE YAZILI DİĞER PARSELLERİN ARÜSTEREK MÜTALAK 26/03/1974 YEV.388		26/03/1974 - 388	-
Beyan	KURUMUN İHTİSAP GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 29/08/2005 T YEV.4954		29/08/2005 - 4954	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mülk	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli - Tarih - Yev.	Terklin Şekli - Tarih - Yev.
32081331	ATAKÖZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1857	100	1.185,00	Satış - 15/12/1999 - 2277	Satış - 03/01/2013 - 32
23096414	ATAKÖZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1857	100	1.185,00	Satış - 03/01/2013 - 32	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: 044785
Mühür: 044785
Tarih: 29.12.2017

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞEİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Adı/Pasif	: -1858
Zemin No	: 25096423	Yüzölçüm	: 1.673,00 m2
İt / İqç	: İSTANBUL/BEYKÖZ	Ana Tap. No/ŞEİ	: ARSA
Kurum Adı	Boylar TİM		
Muhimlik / Buluş Adı	ÇAYAGZIRIYA 1.İTİH		
Mevki	BEYKÖZ ALANINDA ÇİFTLİK		
Çift / Kayıt No	19 / 1857		
Kayıt Durum	Aktif		

Sıra	Arşiv No	Ad / Soyad / Unvan	Tarih - Yereği	Teknik Servis - Tarih - Yeri
Beyaz	1671 1822 1897 1967 1977 2030	PARSELLER DÜVE TATIRPAAI FİRİNİ VAZELİ DİĞER PARSELLERİN MÖSTERLİK KİTAPLI İDİR 2603/1974 Y. V. 388	26-07/1974 - 388	-
Beyaz	KORUNMAŞI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 2908/2005 T. YEV. 4954		29-08/2005 - 4954	-

MÜLKIYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Mülk	Ekimlik No	Hisse Pay/Payda	Metre-kare	Edinme Şekli - Tarih - Yr.	Terkin Şekli - Tarih - Yr.	
2294-197	AYAKKURÇI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1034	1/87330	1.67330	Satış - 13/01/2015 - 57	Satış - 03/01/2015 - 57	

Russell P. 044783
Avenue D-102
Kempville, Virginia

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	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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 6: Lisanslar



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Yürütücü

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Şermaye Piyasası Kurulu'nun "Şermaye 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



Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2011

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Simge SEVİN AKSAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker Arıkan

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR