

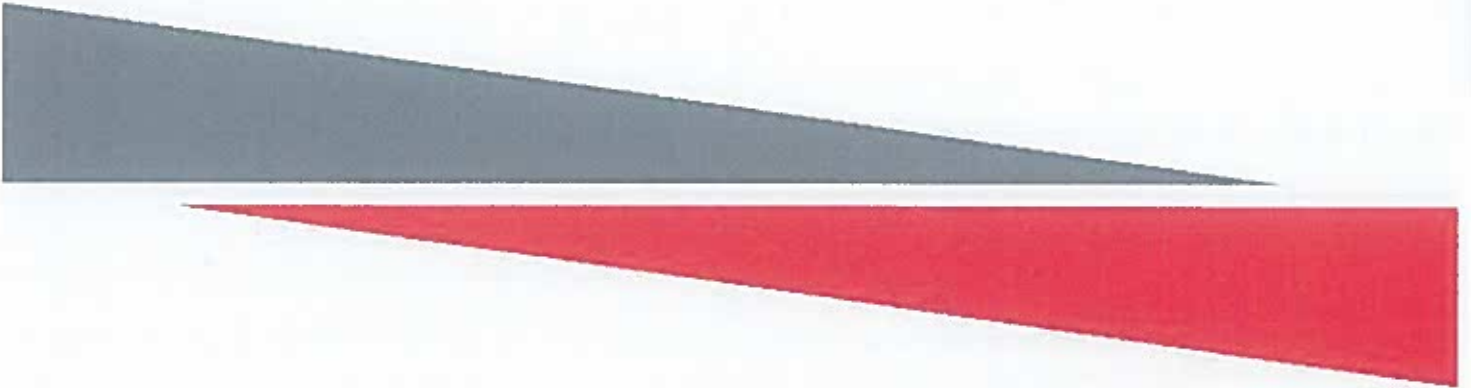
## Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Arsa

Beykoz / İstanbul

2017REV947 / 29.12.2017



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Riva'da konumlu olan "2 Adet Arsa"nın toplam pazar değerine yönelik 2017REV947 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 3.763 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |              |                                  |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------------|
| Rapor Tarihi                      | 29.12.2017   |                                  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)          | 3.170.000 TL | Üçmilyonyüzyetmişbin-TL          |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)          | 3.740.600 TL | Üçmilyonyediyüzkırkbinaltıyüz-TL |

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2017 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen 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 IĞDIR  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

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

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Yönetici Özeti .....                                                 | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri .....                             | 6  |
| Demografik ve Ekonomik Veriler .....                                 | 9  |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....                 | 12 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi .....                                    | 18 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....                               | 21 |
| SWOT Analizi.....                                                    | 23 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi.....                    | 25 |
| Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme ..... | 35 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....                  | 37 |
| Ekler .....                                                          | 39 |

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>      | İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 13 pafta, 2037 ve 2038 no.lu parseller<br>Beykoz - İstanbul                                                                                                                                                                                                  |
| <b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>        | Boş durumda 2 adet arsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>           | İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 13 pafta, 2037 ve 2038 no.lu parseller                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>İMAR DURUMU</b>                    | Değerleme konusu 13 pafta 2037 ve 2038 no.lu parseller 22.10.1998 tarihli 1/5.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylikmandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. <ul style="list-style-type: none"> <li>E: 0,25</li> <li>H<sub>max</sub>: 2 kat</li> </ul> |
| <b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>               | Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir varsayım bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>KISITLAMALAR</b>                   | Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>             | Bu değerleme raporu, taşınmazların GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.<br>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.                                                                                |
| <b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b> | Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandi ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.                                                                                                                                          |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>               | 29.12.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                   | 29.12.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>       | 3.170.000 TL<br>Üçmilyonyüzyetmişbeşbin -TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>       | 3.740.600 TL<br>Üçmilyonyediyüzkırkbinaltıyüz -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, 2017REV947 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 2037 ve 2038 parsel no.lu gayrimenkullerin 29.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul 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 İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Yaşar ÇARK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 28.01.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 2037 ve 2038 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   | 2013A837*      | Ozan KOLCUOĞLU<br>Hüsniye BOZTUNÇ | 1.520.000                    |

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

### 1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.10 Müşteri Bilgileri

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

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

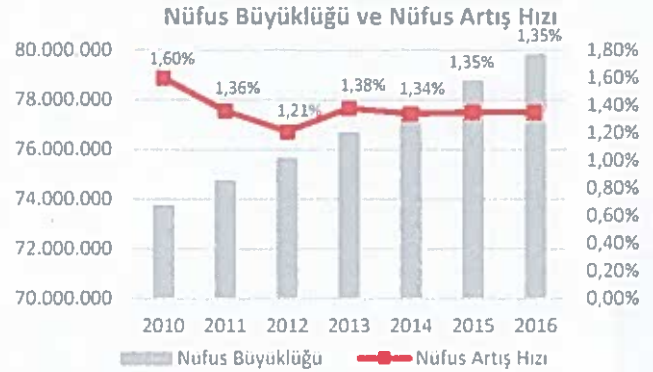
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

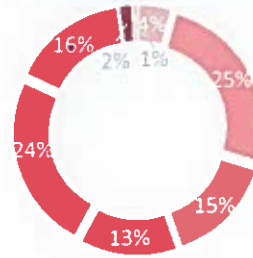
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221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

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



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

TÜİK,2016



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

TÜİK,2016

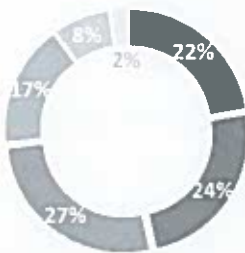
##### İstanbul

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

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

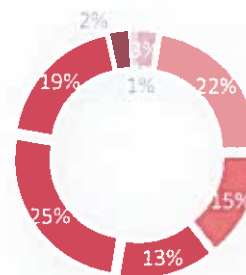


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



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

TÜİK, 2016



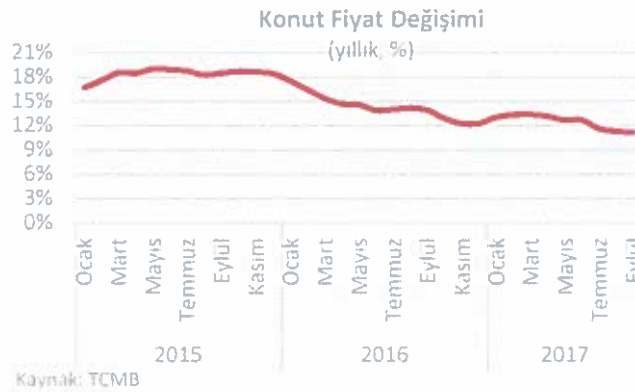
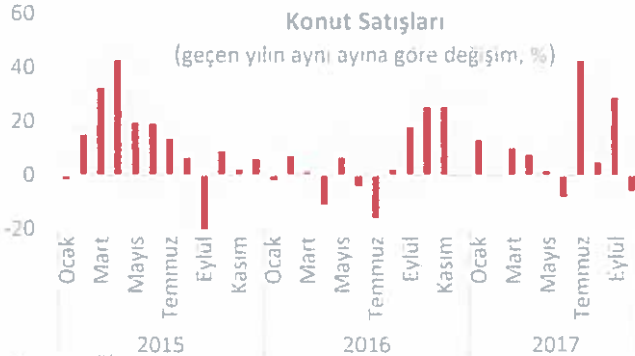
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2016

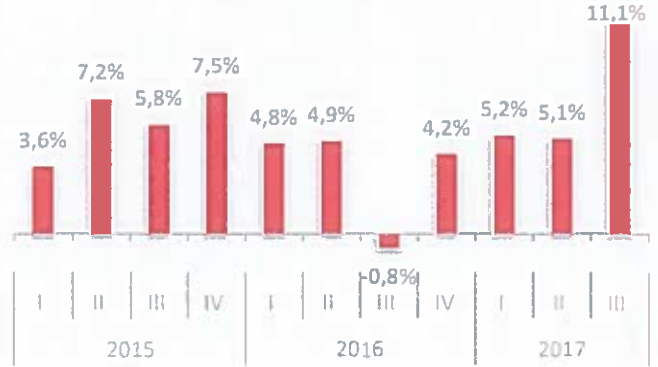
## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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. İlave ten 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.

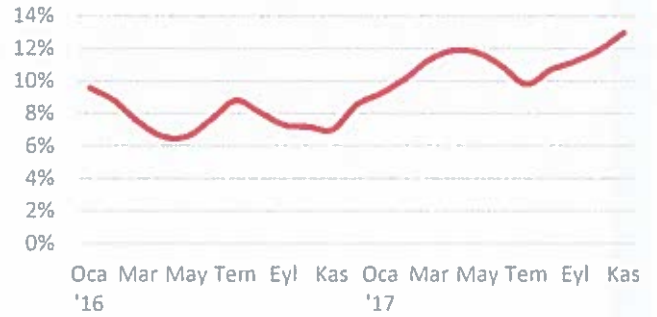
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun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



Enflasyon (%)



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

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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |                                                  |                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|
| İli                          | İstanbul                                         |                      |
| İlçesi                       | Beykoz                                           |                      |
| Mahallesi                    | Çayağzı (Riva)                                   |                      |
| Köyü                         | -                                                |                      |
| Sokağı                       | -                                                |                      |
| Mevki                        | -                                                |                      |
| Ada No                       | -                                                |                      |
| Parsel No                    | 2037                                             | 2038                 |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Arsa                                             | Arsa                 |
| Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü | 2.450 m <sup>2</sup>                             | 1.313 m <sup>2</sup> |
| Malik / Hisse                | Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam |                      |

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Beykoz Tapu Müdürlüğü'nden 25.12.2017 tarih, saat 10:45 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu 2038 no.lu parsel üzerinde herhangi aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır;

**Beyanlar Hanesinde;**

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

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

**Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

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

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner) |                             |                   |               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|--|
| Zemin Tipi                                                                                        | : Ana Tapınma               | Ada/Parsel        | : 2038        |  |
| Zemin No                                                                                          | : 23084940                  | Yüzölçümü         | : 1 313.00 m2 |  |
| İl / İlçe                                                                                         | : İSTANBUL / BEYKÖZ         | Ana Tap. Niteliği | : ARSA        |  |
| Kurum Adı                                                                                         | : Beykoz TM                 |                   |               |  |
| Mahalle / Köy Adı                                                                                 | : ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah.        |                   |               |  |
| Mevki                                                                                             | : BEYLİKMAN/BEYKÖZ (R.T.İ.) |                   |               |  |
| Cile / Sayfa No                                                                                   | : 21 / 2037                 |                   |               |  |
| Kayıt Durumu                                                                                      | : Aktif                     |                   |               |  |

| TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İRTİFAK |                                                             |                                |                  |                            |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------|----------------------------|
| ŞEHİT                            | Açıklama                                                    | Malik / Zilyet                 | Tarih - Yıllık   | Terkin Sebep - Tarih - Yıl |
| Beyan                            | ORTAK YER : İSTANBUL, BEYKÖZ, Beşik ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 1671 | ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 2038 Parsel | 26.03.1974 - 388 | -                          |
| Beyan                            | ORTAK YER : İSTANBUL, BEYKÖZ, Beşik ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 1822 | ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 2038 Parsel | 26.03.1974 - 388 | -                          |
| Beyan                            | ORTAK YER : İSTANBUL, BEYKÖZ, Beşik ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 1897 | ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 2038 Parsel | 26.03.1974 - 388 | -                          |
| Beyan                            | ORTAK YER : İSTANBUL, BEYKÖZ, Beşik ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 1967 | ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 2038 Parsel | 26.03.1974 - 388 | -                          |
| Beyan                            | ORTAK YER : İSTANBUL, BEYKÖZ, Beşik ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 1977 | ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 2038 Parsel | 26.03.1974 - 388 | -                          |
| Beyan                            | ORTAK YER : İSTANBUL, BEYKÖZ, Beşik ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 2029 | ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah. 2038 Parsel | 26.03.1974 - 388 | -                          |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                    |            |                  |            |                            |                            |
|--------------------|------------------------------------|------------|------------------|------------|----------------------------|----------------------------|
| Sistem No          | Malik                              | İbrazat No | Hisse Payı/Payda | Misrafiyet | Edinme Sebep - Tarih - Yıl | Terkin Sebep - Tarih - Yıl |
| 23084940           | YATIRILAN BAYIRKÖZ/IRIVA Mah. 1671 | YATIRILAN  | 1/313.00         | 1/313.00   | Satış - 13.06/1979 - 1031  | Satış - 26.03/2015 - 2480  |
| 23084940           | YATIRILAN BAYIRKÖZ/IRIVA Mah. 1822 | YATIRILAN  | 1/313.00         | 1/313.00   | Satış - 26.03/2015 - 2480  | Satış - 09.11/2016 - 12637 |
| 23084940           | YATIRILAN BAYIRKÖZ/IRIVA Mah. 1897 | YATIRILAN  | 1/313.00         | 1/313.00   | Satış - 09.11/2016 - 12637 | -                          |

\* Teslim edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner) |                             |                   |               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|--|
| Zemin Tipi                                                                                        | : Ana Tapınma               | Ada/Parsel        | : 2037        |  |
| Zemin No                                                                                          | : 23094571                  | Yüzölçümü         | : 2 430.00 m2 |  |
| İl / İlçe                                                                                         | : İSTANBUL / BEYKÖZ         | Ana Tap. Niteliği | : ARSA        |  |
| Kurum Adı                                                                                         | : Beykoz TM                 |                   |               |  |
| Mahalle / Köy Adı                                                                                 | : ÇAYAGÖZ/IRIVA Mah.        |                   |               |  |
| Mevki                                                                                             | : BEYLİKMAN/BEYKÖZ (R.T.İ.) |                   |               |  |
| Cile / Sayfa No                                                                                   | : 21 / 2036                 |                   |               |  |
| Kayıt Durumu                                                                                      | : Aktif                     |                   |               |  |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                    |            |                  |            |                            |                            |
|--------------------|------------------------------------|------------|------------------|------------|----------------------------|----------------------------|
| Sistem No          | Malik                              | İbrazat No | Hisse Payı/Payda | Misrafiyet | Edinme Sebep - Tarih - Yıl | Terkin Sebep - Tarih - Yıl |
| 23094571           | YATIRILAN BAYIRKÖZ/IRIVA Mah. 1671 | YATIRILAN  | 1/2430.00        | 1/2430.00  | Satış - 23.06/2014 - 3129  | Satış - 11.12/2012 - 7298  |
| 23094571           | YATIRILAN BAYIRKÖZ/IRIVA Mah. 1822 | YATIRILAN  | 1/2430.00        | 1/2430.00  | Satış - 11.12/2012 - 7298  | -                          |

\* Teslim edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



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

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

### 3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Beykoz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan xxxx tarihli onaylı imar durum belgesine\* göre 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<sub>maks</sub>: 2 kat

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





✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Beykoz Belediyesi'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre 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 kazanacaktır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Mahallesi, Beylik Mandıra Çiftliği Mevki, 2037 ve 2038 no.lu parseller

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

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

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

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





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Çayağzı (Riva) Mahallesi, 2037 ve 2038 no.lu parsellerdir. 2037 no.lu parsel 2.450 m<sup>2</sup>, 2038 no.lu parsel 1.313 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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

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

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

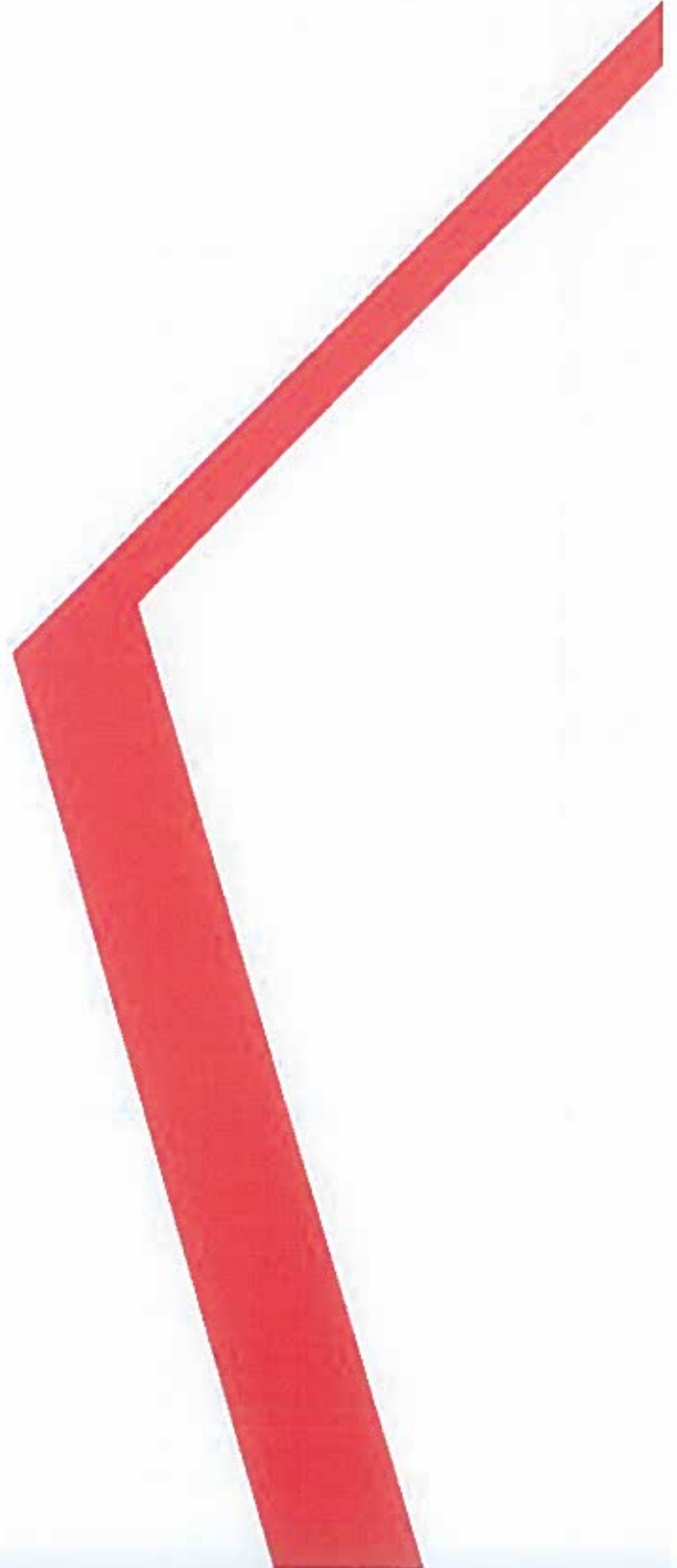
Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmazlar, Riva Deresi kıyısında yer almaktadır.
- Taşınmazların kuzeydoğu cephesini oluşturan yol, taşınmazın bulunduğu bölgeyi Riva merkezine bağlamaktadır. Bu yol imar planında 15 m'lik olarak planlanmıştır.
- Taşınmazların yakın çevresinde; bağlı olduğu Riva Köy Merkezi ile Riva Konakları, Antriva ve Rivara Ranch gibi bilinirliği yüksek müstakil villalardan oluşan, etrafı güvenlik duvarları ile çevrili siteler bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede yapı yoğunluğu düşüktür. :
- Taşınmazlar düşük eğimli, az engebeli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmazlar düzgün geometrik forma sahiptir.
- Taşınmazların etrafı, yola cepheli kısımda yaklaşık 2,5 m yükseklikte beton duvar ile, komşu parsel cepheleri doğal taş kaplamalı duvar üstü tel ile çevrilidir.
- Yol cephesinde sürgülü otomatik demir kapı bulunmaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**



## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

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

#### - ZAYIF YANLAR

- Bölgenin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

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

#### ✗ TEHDİTLER

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

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

##### Pazar Yaklaşımı

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

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

##### Maliyet Yaklaşımı

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

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

##### Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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<br>Hakki | Satış<br>Durumu/<br>Zamanı | Net Yüz<br>Ölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |           | Birim Satış Fiyatı   |                       | Konu Taşınmazla Göre Değerlendirme                                                                                                                                          |
|----|------------------------------|--------|--------------------|----------------------------|----------------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                              |        |                    |                            |                                        | (TL)         | (USD)     | (TL/m <sup>2</sup> ) | (USD/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                             |
| 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.<br>* Yüz ölçümü daha küçüktür.<br>(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.<br>* Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir.<br>* Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 3  | Taşınmazın bulunduğu bölgede | Konut  | E: 0,25            | Satılık                    | 967                                    | 1.473.478    | 386.000   | 1.524                | 399                   | * Taşınmazlarla benzer konumludur.<br>* Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir.<br>* Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* 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.<br>* Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir.<br>* Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* 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.<br>* Yapılaşma hakkı taşınmazlarla benzerdir.<br>* Taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Riva'da arsa stoğunun oldukça fazla olduğu görülmüş olup en son yapılan satışlar ve emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kıstıllık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsaların net birim satış değerinin 800-900 TL/m<sup>2</sup> 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/<br>Zamanı       | Brüt Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı |         | Birim Satış Fiyatı   |                       | Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme                                                                                                                                                                                                                 |
|----|----------------|-----------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|---------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                |           |                               |                                | (TL)         | (USD)   | (TL/m <sup>2</sup> ) | (USD/m <sup>2</sup> ) |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1  | Riva Konakları | Villa     | Satılmış /<br>2,5 yıl<br>önce | 340                            | 3.435.570    | 900.000 | 10.105               | 2.647                 | * Konu taşınmazlara komşu prestijli bir projede konumlandır.<br>* 5+2 340 m <sup>2</sup> brüt alanlıdır.<br>(Satışın gerçekleştiği kur bilgisi: 2,10 TL)<br>* Söz konusu sitenin yaklaşık 100.000 m <sup>2</sup> sosyal tesis alanı bulunmaktadır. |
| 2  | Riva Konakları | Villa     | Satılık                       | 400                            | 3.238.840    | 850.000 | 10.796               | 2.833                 | * Konu taşınmazlara komşu prestijli bir projede konumlandır.<br>* 5+2 400 m <sup>2</sup> brüt alanlıdır.<br>* Pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir.<br>* Söz konusu sitenin yaklaşık 100.000 m <sup>2</sup> sosyal tesis alanı bulunmaktadır.     |
| 3  | Riva Konakları | Villa     | Satılık                       | 350                            | 3.524.620    | 925.000 | 8.812                | 2.313                 | * Konu taşınmaz komşu prestijli bir projede konumlandır.<br>* Natamam satış fiyatıdır.<br>* 5+2 350 m <sup>2</sup> brüt alanlıdır.<br>* Söz konusu sitenin yaklaşık 100.000 m <sup>2</sup> sosyal tesis alanı bulunmaktadır.                       |
| 4  | Ant Riva       | Villa     | Satılık                       | 569                            | 2.972.112    | 780.000 | 8.492                | 2.229                 | * Konu taşınmaz yakın prestijli bir projede konumlandır.<br>* 6+1 569 m <sup>2</sup> brüt alanlıdır.<br>* Pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir.<br>* Söz konusu sitenin yaklaşık 100.000 m <sup>2</sup> sosyal tesis alanı bulunmaktadır.         |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki villa satış değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile havuz, sauna gibi eklentilerinin olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte parseller üzerinde geliştirilmesi düşünülen villaların birim satış değerinin 1.500-1.800 USD/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU          |                                   |                                    |       |       |       |       |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |       |       |       |       |
|                                |                                   | 1                                  | 2     | 3     | 4     | 5     |
| Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) | 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 taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

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

| ARSA DEĞERİ            |                                 |                                     |                     |                      |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Ada/Parsel             | Yüz Ölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Birim Değer<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri<br>(TL) | Arsa Değeri<br>(USD) |
| 2037 parsel            | 2.450,00                        | 825                                 | 2.021.250           | 529.497              |
| 2038 parsel            | 1.313,00                        | 875                                 | 1.148.875           | 300.965              |
| TOPLAM DEĞERİ          |                                 |                                     | 3.170.125           | 830.463              |
| TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ |                                 |                                     | 3.170.000           | 830.000              |

#### Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı uygulanmamıştır.

#### Gelir Yaklaşımı

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

#### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi uygulanmamıştır.

#### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

#### • Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Konu parsellerin birlikte kullanılacağı 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 1 yıl süreceği varsayılmıştır.
- Projedeki villaların satılacağı varsayılmış olup 2017 yılı konut ünite satış fiyatı 2.000 USD/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.
- Villa fonksiyonunun satışına 2018 yılı itibarıyla başlanacağı ve 2 yılda satışların tamamlanacağı varsayılmıştır.

- Çalışmada risksiz getiri oranı olarak dolar bazlı 2021 vadeli eurobondun 6 aylık getiri ortalaması olarak %3,75 kabul edilmiştir.
- Projedeki otopark ihtiyacının parsel içerisinde açık otopark şeklinde çözüleceği varsayılmıştır.

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

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

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

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Ada/Parsel No                              | 2037-2038 |
| İmar Durumu                                | Konut     |
| Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | 3.763,00  |
| Taban Alanı                                | 2.805     |
| Hmax                                       | 2 Kat     |
| Emsal / KAKS                               | 0,25      |
| Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )       | 940,75    |
| Emsal Harici Katsayısı                     | 30%       |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )      | 1.222,98  |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )      | 1.222,98  |
| Konut Alanı (m <sup>2</sup> )              | 1.222,98  |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| <b>Toplam Maliyet (USD)</b>      |                |
| İnşaat Maliyeti                  | 616.768        |
| Altyapı Maliyeti                 | 74.012         |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti | 49.341         |
| Proje Genel Giderleri            | 59.210         |
| <b>Toplam (USD)</b>              | <b>799.331</b> |

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Maliyetin Yıllara Dağılımı</b> |                   |                   |
| <b>Yıllar</b>                     | <b>29.12.2017</b> | <b>29.12.2018</b> |
| Oran                              | 0%                | 100%              |
| <b>Maliyet (USD)</b>              | <b>0</b>          | <b>799.331</b>    |

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

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

|             |     |
|-------------|-----|
| Arsa Sahibi | 40% |
| Müteahhit   | 60% |

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| Arsa Değeri (USD)                               | 845.118 |
| Müteahhit Geliri (USD)                          | 547.560 |
| Birim Arsa Değeri (USD/m <sup>2</sup> )         | 225     |
| Birim Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )          | 856     |
| Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | 850     |

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

#### 7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

Üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmayan taşınmazların boş arsa değeri 3.170.000 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 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda                  |                       | 18% |
| Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *               |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda          |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
|                                                                   | 500 - 999 TL ise      | 8%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                  | 1.000 TL ve üzeri     | 18% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri     |                       |     |
| 01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda       | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
|                                                                   | 1.000-1.999 TL ise    | 8%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                  | 2.000 TL ve üzeri     | 18% |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri     |                       |     |

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

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

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

## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 22.10.1998 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli "Riva Çayağzı Beylik Mandıra Mevki Koruma Amaçlı Mevzii İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" 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 | 3.170.000 | 825.000 |
| Gelir Yaklaşımı | 3.200.000 | 845.000 |

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

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

#### 9.4 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ) |              |                                  |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------------------------|
| Rapor Tarihi                                  | 29.12.2017   |                                  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)                      | 3.170.000 TL | Üçmilyonyüzyetmişbin-TL          |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)                      | 3.740.600 TL | Üçmilyonyediyüzkırkbinaltıyüz-TL |

Değerlemeye Yardım Eden  
Yaşar ÇARK

Doğuşcan İĞDIR  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

Simge SEVİN, MRICS  
Değerleme Uzmanı/Yönetici  
Lisans No: 481272

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

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

## BÖLÜM 10

### EKLER

## Bölüm 10

### Ekler

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

## Ek 1: Tapu Belgeleri

|                 |                                                       |                                                                                                                                                 |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
|-----------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|------------------|
| İl              |                                                       | İSTANBUL                                                                                                                                        |          | <p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p> |           | Fotoğraf       |                  |
| İlçe            |                                                       | BEYKOZ                                                                                                                                          |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
| Mahallesi       |                                                       |                                                                                                                                                 |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
| Köyü            |                                                       | ÇAYAGZIRI (VALİ)                                                                                                                                |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
| Sokağı          |                                                       |                                                                                                                                                 |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
| Mevki           |                                                       | BEYİLKANDERA ÇİFTLİĞİ                                                                                                                           |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
| Satış Bedeli    |                                                       | Patta No.                                                                                                                                       | Ada No.  | Parsel No.                                                                                                                                    | Yüzölçümü |                |                  |
| 1.114.000,00 TL |                                                       |                                                                                                                                                 |          | 3077                                                                                                                                          | ha        | m <sup>2</sup> | din <sup>2</sup> |
|                 |                                                       | 2.450,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                         |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
| GAYRİMENKULÜN   | Niteligi                                              | Arsa                                                                                                                                            |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
|                 | Sınırı                                                | Planındaır                                                                                                                                      |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
|                 |                                                       | Zararlı Sınırı No : 25706/571                                                                                                                   |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
|                 | Edinece Sözetici                                      | Tarafları İBRAHİM KÖÇÜKÖNEKİ, ŞAHİR KILIÇ adını taşıyan İBRAHİM ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIMI ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Sınır İşleri vakti. |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
| Sahibi          | ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIMI ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |                                                                                                                                                 |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |
| Grafisi         |                                                       | Yatırıya No.                                                                                                                                    | Çift No. | Satış No.                                                                                                                                     | Sıra No.  | Tarihü         | Gatipü           |
| Çift No.        |                                                       | 7292                                                                                                                                            | 31       | 2098                                                                                                                                          |           | 16/12/2012     | Çift No.         |
| Satış No.       |                                                       |                                                              |          |                                                                                                                                               |           |                | Satış No.        |
| Sıra No.        |                                                       |                                                                                                                                                 |          |                                                                                                                                               |           |                | Sıra No.         |
| Tarihü          |                                                       |                                                                                                                                                 |          |                                                                                                                                               |           |                | Tarihü           |
|                 |                                                       |                                                                                                                                                 |          |                                                                                                                                               |           |                |                  |

## Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner) |                          |                   |                           |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|--|--|--|
| Zemin Tipi                                                                                        | : Ana Tapınmaz           | Ada/Parcel        | : 2038                    |  |  |  |
| Zemin No                                                                                          | : 2509280                | Yüzölçümü         | : 1.313,00 m <sup>2</sup> |  |  |  |
| İl / İlçe                                                                                         | : İSTANBUL / BEYKOZ      | Ana Tap. Niteliği | : ARSA                    |  |  |  |
| Kurum Adı                                                                                         | : Beykoz TM              |                   |                           |  |  |  |
| Mahalle / Köy Adı                                                                                 | : ÇAYAGZIRIVA Mah.       |                   |                           |  |  |  |
| Mevkii                                                                                            | : BEYLİKMANIRVA ÇİFTLİĞİ |                   |                           |  |  |  |
| Cilt / Sayfa No                                                                                   | : 21 - 2038              |                   |                           |  |  |  |
| Kayıt Durum                                                                                       | : Aktif                  |                   |                           |  |  |  |

| TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK |                                                                    |                              |                  |         |                       |  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|---------|-----------------------|--|
| Sıra                            | Açıklama                                                           | Malik / Lehdar               | Tarih - Yevmiye  | Terkibi | Sebebi - Tarih - Yev. |  |
| Beyan                           | ORTAK YER - İSTANBUL İL BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1671 Parcel | ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parcel | 26-03/1974 - 388 | -       |                       |  |
| Beyan                           | ORTAK YER - İSTANBUL İL BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1822 Parcel | ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parcel | 26-03/1974 - 388 | -       |                       |  |
| Beyan                           | ORTAK YER - İSTANBUL İL BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1897 Parcel | ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parcel | 26-03/1974 - 388 | -       |                       |  |
| Beyan                           | ORTAK YER - İSTANBUL İL BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1967 Parcel | ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parcel | 26-03/1974 - 388 | -       |                       |  |
| Beyan                           | ORTAK YER - İSTANBUL İL BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 1977 Parcel | ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parcel | 26-03/1974 - 388 | -       |                       |  |
| Beyan                           | ORTAK YER - İSTANBUL İL BEYKOZ İlçesi ÇAYAGZIRIVA Mah. 2039 Parcel | ÇAYAGZIRIVA Mah. 2038 Parcel | 26-03/1974 - 388 | -       |                       |  |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                      |             |                  |           |                              |                               |
|--------------------|------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------------------|-------------------------------|
| Sistem No          | Malik                                                | İhtisad. No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkibi Sebebi - Tarih - Yev. |
| 36155221           | ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             | YAM              | 1.313,00  | Satış - 13/06/1974 - 1031    | Satış - 26/03/2015 - 2480     |
| 36155221           | ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             | YAM              | 1.313,00  | Satış - 26/03/2015 - 2480    | Satış - 09/11/2016 - 12817    |
| 36155221           | ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             | YAM              | 1.313,00  | Satış - 09/11/2016 - 12817   | -                             |

\* 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        | : 2037                    |  |  |  |
| Zemin No                                                                                          | : 2509280                | Yüzölçümü         | : 2.450,00 m <sup>2</sup> |  |  |  |
| İl / İlçe                                                                                         | : İSTANBUL / BEYKOZ      | Ana Tap. Niteliği | : ARSA                    |  |  |  |
| Kurum Adı                                                                                         | : Beykoz TM              |                   |                           |  |  |  |
| Mahalle / Köy Adı                                                                                 | : ÇAYAGZIRIVA Mah.       |                   |                           |  |  |  |
| Mevkii                                                                                            | : BEYLİKMANIRVA ÇİFTLİĞİ |                   |                           |  |  |  |
| Cilt / Sayfa No                                                                                   | : 21 - 2036              |                   |                           |  |  |  |
| Kayıt Durum                                                                                       | : Aktif                  |                   |                           |  |  |  |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                                      |             |                  |           |                              |                               |
|--------------------|------------------------------------------------------|-------------|------------------|-----------|------------------------------|-------------------------------|
| Sistem No          | Malik                                                | İhtisad. No | Hisse Payı/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkibi Sebebi - Tarih - Yev. |
| 227557914          | ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             | YAM              | 2.450,00  | Satış - 27/06/2014 - 3129    | Satış - 11/12/2015 - 3280     |
| 227557914          | ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |             | YAM              | 2.450,00  | Satış - 11/12/2015 - 3280    | -                             |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



## Ek 3: Onaylı İmar Durumu

## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

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

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

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

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

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

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

## Ek 6: Lisanslar



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil ve Kayıt Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

### Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



**Devant HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



**Tuha ERTUGAY YILDIZ**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2011

No : 401772

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Simge SEVİN AKSAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlker Arıkan*  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atila Köksal*  
K. Atila KÖKSAL  
BAŞKAN



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR