

Adres
DEĞERLEME



ISO 9001

FS 505366



İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ÇENGELKÖY
MAHALLESİ, 879 ADA 51 PARSELDEKİ A20, A21, B29,
C1, C2, C4, C5, C32, C33 BLOKLARDAKİ 13 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT DEĞERLEME RAPORU

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(13 ADET KONUT)

OZL201700241 - REV2

2 Şubat 2018

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
3.2.1 İstanbul İli	12
3.2.2 ÜSKÜDAR İLÇESİ	13
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları	14
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	19
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	24
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi	24
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	24
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	24
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	24
4.4 Hukuki durum analizi	24
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	24
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler	26
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler	26
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	26

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	26
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	27
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	27
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri.....	27
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	28
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	30
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	30
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	30
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	30
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	31
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	31
7.6 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.....	31
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	32
8.2 Nihai değer takdiri.....	32

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

27.10.2017 tarihli OZL2017-00241 nolu raporda takdir edilen değer etkilenmemekle birlikte belirli kısımların revize edilmesi amacıyla hazırlanan 02.02.2018 tarih ve OZL201700241 REV2 sayılı değerlendirme raporudur. Takdir edilen değerde herhangi bir güncelleme gerekmediğinden değerlendirme tarihi değişmemiş olup, tarih 27.10.2017'dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yapılmış "SULTAN MAKAMI SİTESİ" içinde yer alan; A20 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, B29 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 ve 3 Nolu Bağımsız Bölümler, C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm, C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm ve C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölümlerin "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." hisselerinin Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Mehmet TAŞ

(Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 27.10.2017'dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 26.10.2017 tarihli 2017/241 numaralı talebe istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 2(iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." 'nin 26.10.2017 tarihli 2017/241 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için OZL2017-00114 nolu bir adet rapor bulunmaktadır. Bu Rapor 28.04.2017 tarihinde "PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş." adına düzenlenmiştir. Bu raporun hazırlanma amacı, değerlendirme tarihi itibarı ile PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş. 'nin, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 879 Ada, 51 Parsel nolu arsa üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içerisinde "PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş." payına düşen piyasa değeri KDV Hariç 38.477.537-TL olarak takdir edilmiştir.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına

İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Aşgari Hususlar'a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi, Akdeniz Caddesi, Çağdaş 91 Sitesi A-1 Blok No:2/2 Beylikdüzü/İSTANBUL
(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Yeni Yol Sokak, No: 8 / 1-G (Bomonti Business Center)
Şişli/İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılamaya ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. 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 satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

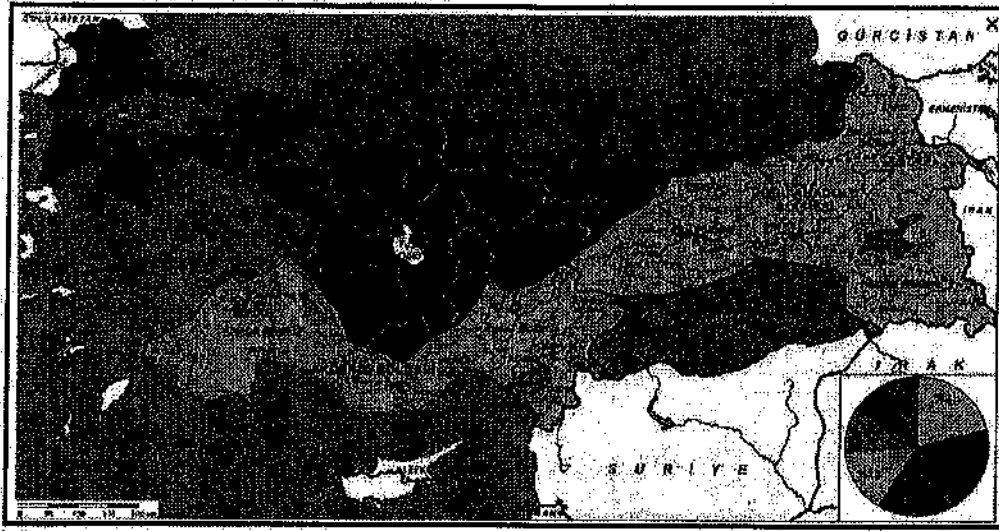
BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının özgül piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslara bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarından. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Kuru dağları tarafından engebeli bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirlemeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erçiyas ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan

yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

Kıyıların açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzun ada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyılardan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü cılız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile suyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrekler.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

1) **KARADENİZ İKLİMİ:** Bu iklim asil olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır: Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 13-15°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 13-15°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) **AKDENİZ İKLİMİ:** Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekte birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) **KARASAL İKLİM:** Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

NÜFUS

Bölgeler	Köy	Şehir	Toplam
Akdeniz-TR6	330.367	9.852.409	10.182.776
Batı Anadolu-TR5	65.445	7.687.986	7.753.431
Batı Karadeniz-TR8	1.129.558	3.421.808	4.551.366
Batı Marmara-TR2	426.297	3.015.932	3.442.229
Doğu Karadeniz-TR9	380.604	2.264.980	2.645.584
Doğu Marmara-TR4	330.998	7.353.189	7.684.187
Ege-TR3	575.719	9.689.392	10.265.111
Güneydoğu Anadolu-TRC	663.418	7.845.469	8.508.887
İstanbul-TR1		14.804.116	14.804.116
Kuzeydoğu Anadolu-TRA	668.054	1.533.314	2.201.368
Orta Anadolu-TR7	803.048	3.145.192	3.948.240
Ortadoğu Anadolu-TRB	769.615	3.057.961	3.827.576
	6.143.123	73.671.748	79.814.871

3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK VERİLER

TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçinmektedir. Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikle yapılmıştır. GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir. Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar. Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler. Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz. Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır. Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir. Koyunu-kil ve tiftik keçileri izler. Bunlar da daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir. Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur. Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır. Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir. Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır. Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır.

BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür. Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır. Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik. Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır. Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez. Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır. Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır. Ülkemizde Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

Türkiye’de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye’de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz. Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır. Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, civa, kurşun, çinko ve kömür. Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Sirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır. Türkiye’de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

Cumhuriyet’in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı. Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır. Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır. Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir. Türkiye’de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya. Türkiye’de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur. Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir. Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılmıyordu. Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi. Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye’ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte; yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır. Türkiye’nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir. Türkiye’nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist; milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarsisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkulün barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkule talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkulün fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkul bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir

yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkulde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

İstanbul geçen yıl olduğu gibi 2017 yılında da, birinciliğini korumuş ve Türkiye, kendii iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam etmiştir. 2014 yılında ise bir önceki yıla oranla inşaat sektöründe %14,6 oranında bir büyüme sağlanmıştır. 2015 yılında bir miktar gerileme olan sektördeki büyüme bir önceki yıla nazaran %6,5’a düşmüştür.

Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. 2016 yılında GSYH’da %2,6 oranında bir büyüme sağlanmıştır. 2017 yılının II. Çeyreğinde (Nisan-Haziran)’da ise GSYH bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,1 oranında artış göstermiştir. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor.

Komşularımızda olan iç savaşın etkileri, göçler sebebiyle ekonomimizi etkilemektedir. Ancak inşaat sektörü, oldukça fazla sayıdaki sektörü etkileyen özelliğinden dolayı hükümet tarafından desteklenmektedir. 2015 yılında satılan konut sayısı 935.811 adet iken, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 2016 yılında satılan konut sayısı 1.149.122 adet olmuştur. En fazla konut satış sayısı sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir’de gerçekleşmiştir. TÜİK verilerine göre ise 2016 yılında konut satış rakamı 1.341.453 olarak verilmiştir.

Türkiye genelinde 2016 yılında 1 341 453 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış gösterdi. Konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232 428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 144 570 konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 81 316 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 130 konut ile Hakkari’de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 449 508 tanesi ipotekli, 891 945 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Adres
DEĞERLEME



ISO 9001
FS 565366



İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ÇENGELKÖY
MAHALLESİ, 879 ADA 51 PARSELDEKİ A20, A21, B29,
C1, C2, C4, C5, C32, C33 BLOKLARDAKİ 13 ADET
BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT DEĞERLEME RAPORU

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(13 ADET KONUT)

021201700241 - REV2

23 Ocak 2018

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2 Rapor Türü ve amacı	4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	5
2.1 Şirket Bilgileri	5
2.2 Müşteri Bilgileri	5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	6
3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler	6
3.1.2 Ekonomik Veriler	8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
3.2.1 İstanbul İli	12
3.2.2 ÜSKÜDAR İLÇESİ	13
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	14
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları	14
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	19
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	24
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi	24
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	24
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	24
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	24
4.4 Hukuki durum analizi	24
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	24
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler	26
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirme baz alınan veriler	26
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	26

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	26
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	27
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	27
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	27
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri.....	27
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri.....	28
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	30
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	30
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	30
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	30
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	31
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş.....	31
7.6 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.....	31
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	32
8.2 Nihal değer takdiri.....	32

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

27.10.2017 tarihli OZL2017-00241 nolu raporda takdir edilen değer etkilenmemekle birlikte belirli kısımların revize edilmesi amacıyla hazırlanan 02.02.2018 tarih ve OZL201700241 REV2 sayılı değerlendirme raporudur. Takdir edilen değerde herhangi bir güncelleme gerekmediğinden değerlendirme tarihi değişmemiş olup, tarih 27.10.2017 'dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi 879 ada, 51 parsel üzerinde yapılan "SULTAN MAKAMI SİTESİ" içinde yer alan; A20 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, B29 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 ve 3 Nolu Bağımsız Bölümler, C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm, C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm ve C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölümlerin "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." hisselerinin Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Mehmet TAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 27.10.2017 'dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 26.10.2017 tarihli 2017/241 numaralı talebe istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Hazırlanan değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Seri VIII, 35 nolu tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 2(iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." 'nin 26.10.2017 tarihli 2017/241 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için OZL2017-00114 nolu bir adet rapor bulunmaktadır. Bu Rapor 28.04.2017 tarihinde "PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş." adına düzenlenmiştir. Bu raporun hazırlanma amacı, değerlendirme tarihi itibarı ile PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş. 'nin, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 879 Ada, 51 Parsel nolu arsa üzerinde yer alan "Sultan Makamı Sitesi" içerisinde "PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş." payına düşen piyasa değeri KDV Hariç 38.477.537-TL olarak takdir edilmiştir.

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Taşınmazın değerlendirme çalışmasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına

İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07:2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Aşgari Hususlar'a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına hâiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Barış Mahallesi, Akdeniz Caddesi, Çağdaş 91 Sitesi A-1 Blok No:2/2 Beylikdüzü/İSTANBUL

(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince

04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Yeni Yol Sokak, No: 8 / 1-G (Bomonti Business Center)

ŞİŞLİ/İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tütardır. 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 satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

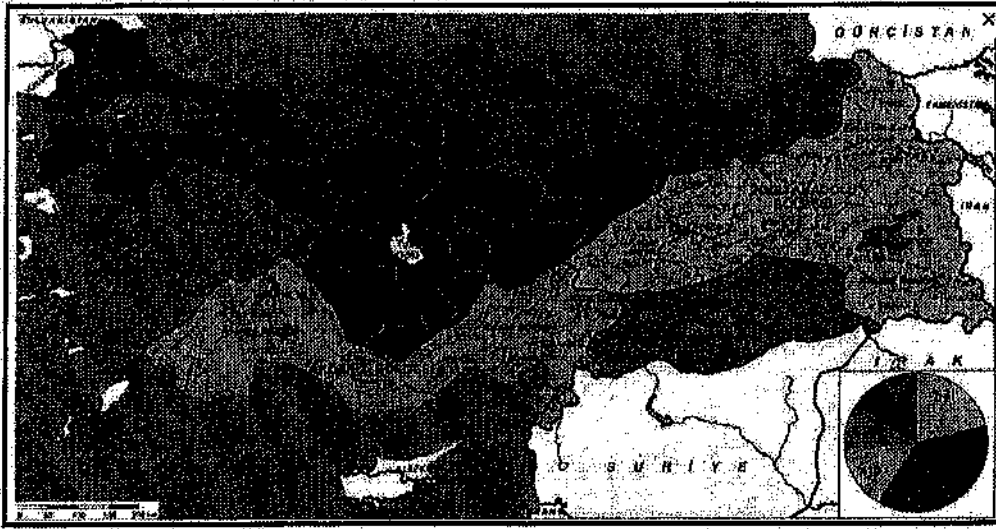
BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler



Ortalama yükseltisi 1.131 metre olan Türkiye, yüksek bir ülkedir. Orta kesimi çukurluk olan ve kenarlara doğru gidildikçe yükselen ülkenin kıyılarında genellikle fazla genişlemeyen alçak düzlükler yer alır. Akarsu vadileriyle derin biçimde parçalanmış orta yükseklikteki dalgalı düzlüklerden oluşan yaylalara daha çok ülkenin orta kesiminde rastlanır. Karadeniz kıyısına paralel olarak uzanan Kuzey Anadolu Dağları ile Akdeniz kıyısına paralel olarak uzanan Toroslar, ülkenin kuzey ve güney kesimlerinde yay biçimli yüksek dağ dizilerinden oluşur. Bu dağ dizilerinin yükseltisi doğuya doğru gidildikçe artar. Doğu Anadolu Bölgesi'nde birbirine yaklaşan Kuzey Anadolu Dağları ve Toroslara bağlı dağ sıraları düğümü andıran bir görünümün ortaya çıkmasına yol açar. Ülkenin en yüksek alanları bu bölgededir. Güneydoğu Toroslar yayının güneyinde yer alan Güneydoğu Anadolu Bölgesi, önemli bir yükseltiye rastlanmayan eşik alanlar ile yayla ve ovalardan oluşur. Ülkenin batı kesiminde ise dağlar denize dik olarak uzanır. Bir elin parmaklarını andıran bu dağlar çöküntü alanlarıyla birbirinden ayrılır. Bu kesimde genellikle doğu-batı doğrultusunda akan ırmakların taşıdığı alüvyonların birikmesiyle oluk biçimli çukur alanlarda oluşan ovalar ülkedeki en verimli tarım alanlarındandır. Türkiye'nin Trakya'daki toprakları fazla yüksek sayılmaz. Kuzey ve doğu kesimi Istranca (Yıldız) Dağları, güney ve güneybatı kesimi Işıklar (Ganos) ve Karu dağları tarafından engebell. bu toprakların orta ve batı kesiminde alçak dalgalı düzlükler yer alır. Orta kesiminde Ergene Havzası bulunan Trakya, yüzey şekilleri açısından bir çanağı andırır.

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvrımlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erziyas ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan

yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kırık kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresel etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştır.

Kıyılarının açığında irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kıyılık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığında da önemli ve büyük bir adaya rastlanmaz. Türkiye'nin en büyük adaları Ege ve Marmara denizlerindedir. Bunlardan başlıcaları Gökçeada, Marmara Adası, Bozcaada, Uzun ada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıydan uzak iç kesimi ile yüksek doğu kesimi denizlerin etkisine kapalıdır. Bu kesimlerde yağış az, doğal bitki örtüsü çalız, iklim serttir. Buna bağlı olarak kıyı kesimleri ile süyu bol ovalık kesimlerde sık olan yerleşim yerleri, yarı kurak ve yüksek kesimlerde oldukça seyrekler.

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir.

Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 80 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

1) **KARADENİZ İKLİMİ:** Bu iklim asil olarak Kuzey Anadolu Dağlarının Karadeniz'e bakan yamaçlarında görülür. Genel özellikleri şunlardır: Her mevsim yağışlıdır. Doğu Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 2000-2500 mm'dir. Batı Karadeniz Bölümünde maksimum yağış sonbaharda, minimum yağış ilkbaharda düşer. Yıllık yağış miktarı 1000-1500 mm'dir. Orta Karadeniz Bölümünde ise maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yıllık yağış miktarı 700-1000 mm'dir. Karadeniz ikliminin görüldüğü alanlarda kar yağışlı günlerin ortalaması 18 gündür. Yıllık ortalama sıcaklık 13-15°C'dir. Ocak ayı ortalama sıcaklığı 6-7°C'dir. Temmuz ayı ortalama sıcaklığı 21-23°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 13-15°C'dir. Doğal bitki örtüsü ormandır. Yüksek alanlarda Alpin çayırlar görülür.

2) **AKDENİZ İKLİMİ:** Bu iklim tipi ülkemizde en belirgin olarak Akdeniz kıyılarında görülmekle birlikte, Ege ve Marmara Bölgelerinde de etkili olmaktadır. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Maksimum yağış kışın, minimum yağış yazın düşer. Yaz ve kış yağışları arasındaki fark oldukça fazladır. Yıllık yağış ortalaması, 600-1000 mm arasındadır. Yıllık sıcaklık ortalaması 18-20°C'dir. Ocak ayı ortalaması 8-10°C'dir. Temmuz ayı ortalaması 28-30°C'dir. Yıllık sıcaklık farkı 15-18°C'dir. Ege Bölgesinde dağların kıyıya dik uzanması, Akdeniz ikliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz ikliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz ikliminin karakteristik bitki örtüsü zeytin, defne, mersin, kekik gibi bitkilerden oluşan makilerdir.

3) **KARASAL İKLİM:** Ülkemizde Karasal İklim, İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri ile İç Batı Anadolu Bölümünde görülür. Genel özellikleri şunlardır: Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır.

NÜFUS

Bölgeler	Köy	Şehir	Toplam
Akdeniz-TR6	330.367	9.852.409	10.182.776
Batı Anadolu-TR5	65.445	7.687.986	7.753.431
Batı Karadeniz-TR8	1.129.558	3.421.808	4.551.366
Batı Marmara-TR2	426.297	3.015.932	3.442.229
Doğu Karadeniz-TR9	380.604	2.264.980	2.645.584
Doğu Marmara-TR4	330.998	7.353.189	7.684.187
Ege-TR3	575.719	9.689.892	10.265.111
Güneydoğu Anadolu-TRC	663.418	7.845.469	8.508.887
İstanbul-TR1		14.804.116	14.804.116
Kuzeydoğu Anadolu-TRA	668.054	1.539.314	2.201.368
Orta Anadolu-TR7	803.048	3.145.192	3.948.240
Ortadoğu Anadolu-TRB	769.615	3.057.961	3.827.576
	6.143.123	73.671.748	79.814.871

3.1.2. Ekonomik Veriler
EKONOMİK VERİLER
TARIM

Ülkemiz nüfusunun yaklaşık yarısı tarımla geçmektedir. Cumhuriyet Dönemi'nde tarımın modernleştirilmesi ve verimin artırılması için alt yapı çalışmaları öncelikli yapılmıştır. GAP enerji ve sulama projesi ülkemizin dev projelerinden biridir. Ekili alanlar ülkemiz topraklarının yaklaşık üçte birini kaplar. Ülkemizde yaygın olarak üretilen tarım ürünleri şunlardır: buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk, tütün, şeker pancarı, ayçiçeği, zeytin, çay, meyve ve sebzeler. Ülkemizde yaygın olarak üretilen meyveler şunlardır: üzüm, turunçgiller, fındık, elma, armut, şeftali, kavun, karpuz, kayısı, incir, kiraz, vişne, Antep fıstığı ve ceviz. Ülkemizde yaygın olarak üretilen sebzeler şunlardır: patates, domates, biber, patlıcan, fasulye ve soğan.

HAYVANCILIK

Ülkemizin yüksek kesimlerinde ve tarıma uygun olmayan alanlarda hayvancılık yaygın olarak yapılır. Ülkemizde küçükbaş hayvanlar arasında en çok koyun beslenir. Koyun daha çok İç, Doğu ve Güneydoğu Anadolu'da beslenir. Koyunu kil ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresi'nde beslenir. Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok sığır beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları sığır besiciliğine çok uygundur. Son yıllarda süt üretimi için ahır besiciliği de yaygınlaşmıştır. Tavukçuluk da son yıllarda çok gelişmiştir. Son yıllarda hindi besiciliği de yaygınlaşmıştır. Arıcılık ve ipek böcekçiliği de yapılmaktadır.

BALIKÇILIK

Türkiye'nin deniz ve göl konusundaki zenginliğine karşın balıkçılığın ekonomideki yeri çok düşüktür. Ülkemizde daha çok kıyı balıkçılığı yapılmaktadır. Balıkçıların büyük bir bölümü Karadeniz'de avlanır.

Denizlerimizde yaygın olarak avlanan balıklar şunlardır: hamsi, istavrit, uskumru, lüfer, kefal, barbunya, kalkan ve torik. Karadeniz dışında Marmara, Ege ve Akdeniz'de de balık avlanır. Türkiye'nin en büyük gölleri ya tuzludur ya da sodalıdır. Bu nedenle bu göllerde balık yetişmez. Denizlerin kirliliği nedeniyle balık türleri azalmaktadır. Baraj göllerinde ise tatlı su balıkçılığı yapılır. Ülkemizde, Karadeniz Bölgesi dışında balıkçılıkla geçinen fazla kişi yoktur.

MADENCİLİK

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz. Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır. Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür. Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır. Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

Cumhuriyet'in ilk yıllarında sınırlı kaynaklarla yapılan dokuma ve şeker fabrikaları sanayinin yapı taşlarıydı. Bugün, ihracatımızdaki en büyük gelir sanayi ürünlerinden sağlanmaktadır. Bu oran giderek artmaktadır. Ülkemizdeki fabrikaların çoğunluğunu gıda tesisleri oluşturur. Bunlar: un, bitkisel yağ, konserve ve şeker fabrikalarıdır. Ülkemizde, son yıllarda, dokuma sanayisi çok gelişmiştir. Türkiye, dünya tekstil pazarının önemli bir bölümünü yönetmektedir. Türkiye'de dokuma fabrikaları şu illerde yoğunlaşmıştır: Adana, Denizli, Gaziantep, Bursa, İzmir, Kayseri ve Malatya. Türkiye'de imalat sanayisi de çok gelişmiştir. İstanbul-İzmit arasında çok sayıda fabrika bulunur. Son yıllarda, otomotiv sanayisi de gelişmektedir.

TURİZM

Türkiye tarihi ve doğal güzellikleriyle dünyanın en cazip turizm alanlarından birisidir. Ancak, yeterli konaklama tesisinin olmaması ve yeterli tanıtımın yapılamaması nedeniyle bu potansiyel kullanılamıyordu. Son 20 yılda yapılan büyük bir hamle ile Türkiye, çok kaliteli konaklama tesisleri yaptı. Tanıtıma önem verdi. Sektör, bu çabaların karşılığını almakta gecikmedi. Bugün Türkiye'ye yaklaşık 15 milyon turist gelmekte, yaklaşık 10 milyar dolarlık döviz bırakmaktadır. Türkiye'nin turizm merkezi Antalya ve çevresidir. Türkiye'nin en önemli turizm alanlarından biri de İstanbul kentidir. Bu tarihi kente her yıl milyonlarca turist, milyarlarca dolar döviz bırakmaktadır.

3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarsisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkulün barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkul talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkulün fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bildiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temelinde bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkul bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir

yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur.

ABD'de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi fatz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkulde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

İstanbul geçen yıl olduğu gibi 2017 yılında da, birinciliğini korumuş ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam etmiştir. 2014 yılında ise bir önceki yıla oranla inşaat sektöründe %14,6 oranında bir büyüme sağlanmıştır. 2015 yılında bir miktar gerileme olan sektördeki büyüme bir önceki yıla nazaran %6,5'a düşmüştür.

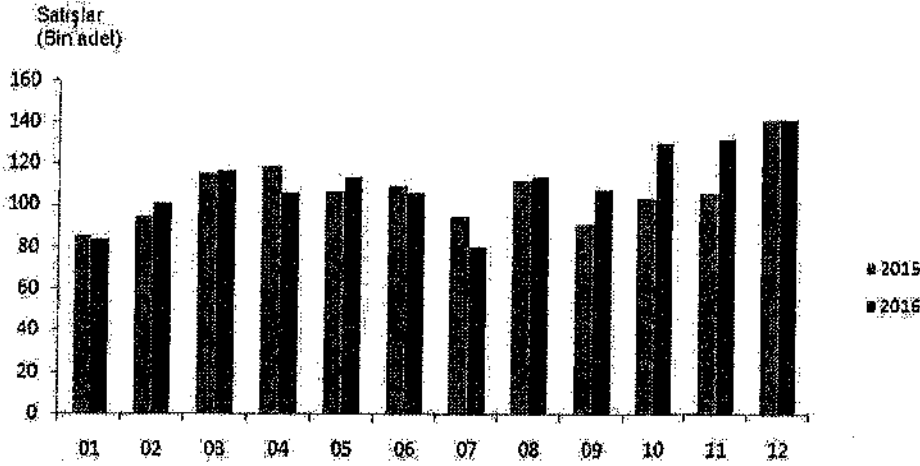
Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkanları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. 2016 yılında GSYH'da %2,6 oranında bir büyüme sağlanmıştır. 2017 yılının II. Çeyreğinde (Nisan-Haziran) da ise GSYH bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,1 oranında artış göstermiştir. Buna rağmen Türkiye hala gelişmekte olan bir pazar ve dolayısı ile hem mevzuat hem ekonomik koşullar ve hem de iş yapış tarzları açısından riskler barındırıyor.

Komşularımızda olan iç savaşın etkileri, güçler sebebiyle ekonomimizi etkilemektedir. Ancak, inşaat sektörü, oldukça fazla sayıdaki sektörü etkileyen özelliğinden dolayı hükümet tarafından desteklenmektedir. 2015 yılında satılan konut sayısı 935.811 adet iken, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü verilerine göre 2016 yılında satılan konut sayısı 1.149.122 adet olmuştur. En fazla konut satış sayısı sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'de gerçekleşmiştir. TÜİK verilerine göre ise 2016 yılında konut satış rakamı 1.341.453 olarak verilmiştir.

Türkiye genelinde 2016 yılında 1 341 453 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış gösterdi. Konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232 428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 144 570 konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 81 316 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 130 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508 tanesi ipotekli, 891 945 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Konut satış sayıları, 2015-2016



TUİK 2016 yılı verilerine göre, belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2016 yılında bir önceki yıla göre bina sayısı %5,5, yüzölçümü %7,3, değeri %15,4, daire sayısı %10,6 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 2016 yılında 202,3 milyon m² iken; bunun 112,8 milyon m²'si konut, 48,2 milyon m²'si konut dışı ve 41,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanım amacına göre 150,9 milyon m² ile en yüksek paya ikli ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 11,5 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 (i)	2014 (ii)	2016	2015
Bina sayısı	131.848	124.952	139.541	5,5	-10,5
Yüzölçümü (m ²)	202.321.341	188.472.301	220.653.829	7,3	-14,6
Değer (TL)	184.172.950.675	159.576.743.337	176.001.925.189	15,4	-9,3
Daire sayısı	986.119	891.798	1.031.754	10,6	-13,6

(i) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

Yine TUİK verilerine göre 2017 yılında belediyelerce Yapı İzin ruhsatı verilen yapı sayısında artış gözlenmiştir. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m² iken; bunun 69,9 milyon m² 'si konut, 26,9 milyon m² 'si konut dışı ve 26,9 milyon m² 'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2018 yılında fiyatlanma anlamında yeni bir dengeye yönlendireceğini öngörülmüyor. Mevcut politik kargaşanın ekonomi ve TL üzerindeki olası etkileri, yatırımcılar için endişe yaratmakla birlikte orta ve uzun vadede Türk pazarına olan yatırımcı algısının, Türkiye'nin güçlü ekonomik büyümesi ve demografik gücü sayesinde pozitif seyredeceği düşünülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



Istanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi sınırlamaktadır. İstanbul Boğazi, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandira ilçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

Istanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içinde aldığı pay % 12.9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır.

1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı % 2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

Istanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Avrupa Yakasında; Arnavutköy, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Eyüp, Esenler, Esenyurt, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Küçükçekmece, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Şişli ve Zeytinburnu, Anadolu Yakasında ise; Adalar, Ataşehir, Beykoz, Çekmeköy, Kadıköy, Kartal, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sultanbeyli, Şile, Tuzla, Ümraniye ve Üsküdar bulunmaktadır.

Yıl	Istanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.667.434	7.380.409	7.286.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.864.740	6.956.808	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.256.686	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.184	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

3.2.2 ÜSKÜDAR İLÇESİ



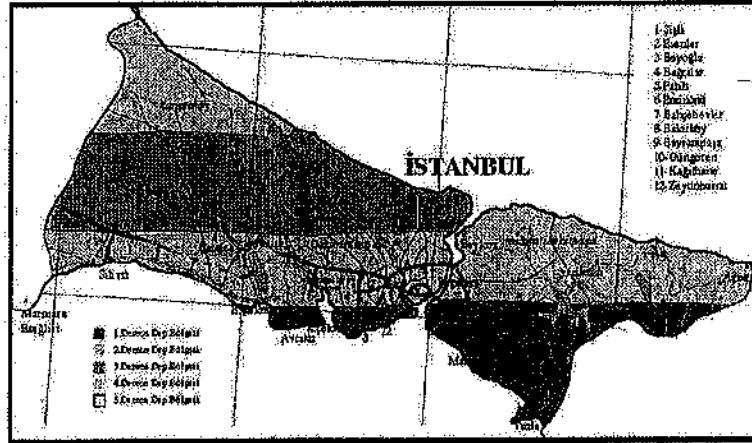
Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2014 ADNKS verilerine göre 534.970 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal

düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul'un ilçelerinden Üsküdar'da, konum olarak, İstanbul Boğazına yakın ve İstanbul Boğazına manzaralı olması nedeniyle tercih edilen bir bölgededir. Taşınmazların bulunduğu sitenin yakın çevresinde de aynı nedenle yapılmış lüks siteler bulunmaktadır. Bölgenin, Boğaz manzaralı ve lüks özellikli sitelerin fazla olduğu bir bölge olması nedeniyle bölgedeki meskenler ve site içerisindeki meskenler genel olarak orta üstü gelir seviyesindeki kişilerce tercih edilmektedir. Sitelerin güvenli olması da ayrıca şerefyelerini olumlu yönde etkilemektedir.

ÜSKÜDAR'IN JEOLJİSİ



BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları

879 Ada 51 Parsel Ana Gayrimenkul					
İLİ	İSTANBUL				
İLÇESİ	ÜSKÜDAR				
MAHALLESİ	ÇENGELKÖY				
KÖYÜ	GÖKTÜRK				
SOKAĞI	-				
MEVKİİ	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BAYIR				
SINIRI	PLANINDADIR				
PAFTA NO	140-141				
ADA NO	879				
PARSEL NO	51				
YÜZÖLÇÜMÜ	40.413,94 m ²				
NİTELİĞİ	A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, B6, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, C1, C2, C3, C4, C5, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C22, C31, C32, C33, C34, C35 NOLU BETONARME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+BEKÇİ EVİ VE ARSASI				
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	

A20 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm		
NİTELİĞİ	DEPOLU KONUT	
ARSA PAYI	2068748/180000000	
BLOK NO	A20	
KAT NO	ZEMİN	
BAĞ. BÖL. NO	1	
ÇİLT NO	31	
SAHİFE NO	2987	
TARİH	08.09.2015	
YEVMIYE NO	17723	
MALİK	ÇAĞDAŞ YAPI- İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	97103/6206244
	DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	97103/6206244
	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	97103/6206244
	DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1608331/6206244
	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1608331/6206244
	ÇAĞDAŞ YAPI- İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1608331/6206244
	İSRAEL AVRAHAM BİLDİRİCİ : Oğju	153479/2068748
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	209835/2068748

A20 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	ÇATI PİYESLİ KONUT		
ARSA PAYI	1842171/180000000		
BLOK NO	A20		
KAT NO	1		
BAĞ. BÖL. NO	2		
CİLT NO	31		
SAHİFE NO	2988		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	ÇAĞDAŞ YAPI- İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hisse:	1518647/5526513
	DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1518647/5526513
	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1518647/5526513
	İSRAEL AVRAHAM BİLDİRİCİ : Oğlu		136670/1842171
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		186854/1842171

A21 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU KONUT		
ARSA PAYI	1763361/180000000		
BLOK NO	A21		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	1		
CİLT NO	31		
SAHİFE NO	2989		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	ÇAĞDAŞ YAPI- İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hisse:	320344/1763361
	DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		320344/1763361
	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		320344/1763361
	ŞUA BİLDİRİCİ : CABRA Oğlu		338935/1763361
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		463394/1763361

A21 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	ÇATI PİYESLİ KONUT		
ARSA PAYI	1536784/180000000		
BLOK NO	A21		
KAT NO	1		
BAĞ. BÖL. NO	2		
CİLT NO	31		
SAHİFE NO	2990		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	ÇAĞDAŞ YAPI- İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hisse	837547/4610352
	DELTA-PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		837547/4610352
	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		837547/4610352
	ŞUA BİLDİRİCİ : CABRA OĞLU		147693/768392
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		403851/1536784

B29 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU KONUT		
ARSA PAYI	2374138/180000000		
BLOK NO	B29		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	1		
CİLT NO	31		
SAHİFE NO	3006		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse	1/1

B29 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	ÇATI PİYESLİ KONUT		
ARSA PAYI	2374136/180000000		
BLOK NO	B29		
KAT NO	1		
BAĞ. BÖL. NO	2		
CİLT NO	31		
SAHİFE NO	3007		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse	1/1

C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	KONUT		
ARSA PAYI	1125166/180000000		
BLOK NO	C1		
KAT NO	1		
BAĞ. BÖL. NO	2		
CİLT NO	30		
SAHİFE NO	2938		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	ÇAĞDAŞ YAPI-İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hisse	306608/1687749
	DELTA-PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		306608/1687749
	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		306608/1687749
	İSRAEL AVRAHAM BİLDİRİCİ OĞLU		108134/562583
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		147841/562583

C2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	DEPOLU KONUT		
ARSA PAYI	1902361/180000000		
BLOK NO	C2		
KAT NO	ZEMİN		
BAĞ. BÖL. NO	1		
CİLT NO	30		
SAHİFE NO	2940		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	SARAH NINA BİLDİRİCİ KIZI	Hisse	833866/1902361
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1068495/1902361

C2 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	ÇATI PİYESLİ KONUT		
ARSA PAYI	1842171/180000000		
BLOK NO	C2		
KAT NO	2		
BAĞ. BÖL. NO	3		
CİLT NO	30		
SAHİFE NO	2942		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	CAROLİNE BİLDİRİCİ KIZI	Hisse	806819/1842171
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1035352/1842171

C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	ÇATI PİYESLİ KONUT		
ARSA PAYI	1930831/180000000		
BLOK NO	C4		
KAT NO	2		
BAĞ. BÖL. NO	3		
CİLT NO	30		
SAHİFE NO	2948		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse	1/1

C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	KONUT		
ARSA PAYI	1812618/180000000		
BLOK NO	C5		
KAT NO	1		
BAĞ. BÖL. NO	2		
CİLT NO	30		
SAHİFE NO	2950		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	ÇAĞDAŞ YAPI- İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hisse	1804439/5437854
	DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1804439/5437854
	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1804439/5437854
	ISRAEL AVRAHAM BİLDİRİCİ : Oğlu		1727/906309
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		175/67134

C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	ÇATI PİYESLİ		
ARSA PAYI	1605742/180000000		
BLOK NO	C32		
KAT NO	2		
BAĞ. BÖL. NO	3		
CİLT NO	31		
SAHİFE NO	3015		
TARİH	08.09.2015		
YEVMIYE NO	17723		
MALİK	DASIA SİMA FRAYMAN : ERDAL HENRİ Kızı	Hisse	351635/802871
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		451236/802871

C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm			
NİTELİĞİ	ÇATI PİYESLİ KONUT		
ARSA PAYI	1753511/180000000		
BLOK NO	C33		
KAT NO	2		
BAĞ. BÖL. NO	3		
ÇİLT NO	31		
SAHİFE NO	3018		
TARİH	08.09.2015		
YEVİMİYE NO	17723		
MALİK	ÇAĞDAŞ YAPI- İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hisse	955663/5260533
	DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		955663/5260533
	EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		955663/5260533
	ISRAEL AVRAHAM BİLDİRİCİ : Oğlu		337043/1753511
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		460805/1753511

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

A20 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler
Takbis Sisteminden 17.10.2017 tarih saat 14:33 'de alınan Tapu kayıtlarına göre;
Rehinler Bölümünde : Herhangi bir İpotek kaydı bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümünde :
1. "GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVİMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yevmiye no ile,
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile Şerhi kayıtları bulunmaktadır.
Beyanlar Bölümünde :
1. "Tabiat Vahşi Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu (erguvan), 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu (meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" dır." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.202 tarih ve 8764 yevmiye no ile,
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile Beyan kayıtları bulunmaktadır.

C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm

Takbîs Sisteminden 17.10.2017 tarih saat 14:33 'de alınan Tapu kayıtlarına göre;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde :

1. "GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile;
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yev. ile,
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile Şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

1. "Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu (erguvan) 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu (meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" 'dir." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.2012 tarih ve 8764 yevmiye no ile,
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile. Beyan kayıtları bulunmaktadır.

Eklenti Bilgileri: "BODRUM KATTA DEPO" 02.03.2011 tarih ve 3519 no ile Eklentisi bulunmaktadır.

C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm

Takbîs Sisteminden 17.10.2017 tarih saat 13:35 'de alınan Tapu kayıtlarına göre;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde :

1. "GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile;
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yev. ile,
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile;
4. Malik: ÇAĞDAŞ YAPIL-İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş. - DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ve EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş. lehine Şerh: - "İcraî Haciz: İSTANBUL 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ "nin 20/04/2012 tarih ve 2012/3337 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.163.399,53 TL bedel ile Alacaklı: İBRAHİM ÖZTÜRK lehine haciz işlenmiştir." 20.04.2012 tarih ve 6606 yevmiye no ile Şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

1. "Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu (erguvan) 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu (meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" 'dir." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.2012 tarih ve 8764 yevmiye no ile,
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile. Beyan kayıtları bulunmaktadır.

Eklenti Bilgileri: "BODRUM KATTA DEPO" 02.03.2011 tarih ve 3519 yevmiye no ile Eklentisi bulunmaktadır.

C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm

Takbîs Sisteminden 02.02.2018 tarih saat 12:10 'da alınan Tapu kayıtlarına göre;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir İpotek kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde :

1. "GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ" 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile Şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

1. "Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu(erguvan), 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu(meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" 'dır." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.202 tarih ve 8764 yevmiye no ile,
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile Beyan kayıtları bulunmaktadır.

C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm

Takbîs Sisteminden 17.10.2017 tarih saat 13:35 'de alınan Tapu kayıtlarına göre;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir İpotek kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde :

1. "GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ" 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile,
4. Malik: ÇAĞDAŞ YAPI-İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş. - DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ve EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş. lehine Şerh: "İcra Haciz: İSTANBUL 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ" nin 20/04/2012 tarih ve 2012/3337 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.163.399,53 TL bedel ile Alacaklı: İBRAHİM ÖZTÜRK lehine haciz işlenmiştir." 20.04.2012 tarih ve 6606 yevmiye no ile Şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

1. "Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu(erguvan), 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu(meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" 'dır." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.202 tarih ve 8764 yevmiye no ile,
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile Beyan kayıtları bulunmaktadır.

B29 BLOK 1 VE 2 NOLU B.B.

Takbîs Sisteminden 19.10.2017 tarih saat 15:47 'de alınan Tapu kayıtlarına göre;

Rehinler Bölümünde : TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine;

1. 28.06.2017 tarih ve 12068 yevmiye no ile 1. Dereceden 23.600.000,- TL Borç ile İpotek kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde :

1. GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile;
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yevmiye no ile;
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile Şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

1. "Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu (erguvan), 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu (meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" dir." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile;
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.202 tarih ve 8764 yevmiye no ile;
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile Beyan kayıtları bulunmaktadır.

C2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm

Takbîs Sisteminden 19.10.2017 tarih saat 13:47 'de alınan Tapu kayıtlarına göre;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir İpotek kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde :

1. "GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile;
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yevmiye no ile;
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile Şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

1. "Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu (erguvan), 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu (meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" dir." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile;
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.202 tarih ve 8764 yevmiye no ile;
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile Beyan kayıtları bulunmaktadır.

C2 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm

Takbis Sisteminden 19.10.2017 tarih saat 13:47 'de alınan Tapu kayıtlarına göre;

Rehinler Bölümünde : Herhangi bir İpotek kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümünde :

1. "GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yevmiye no ile,
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile Şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

1. "Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu(erguvan) 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu(meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" 'dır." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.2012 tarih ve 8764 yevmiye no ile,
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile Beyan kayıtları bulunmaktadır.

C4 BLOK 3 NOLU B.B.

Takbis Sisteminden 19.10.2017 tarih saat 15:47 'de alınan Tapu kayıtlarına göre;

Rehinler Bölümünde : FIBABANKA A.Ş. lehine;

1. 06.07.2017 tarih ve 12503 yevmiye no ile 1. Dereceden 12.600.000,- TL Borç ile İpotek kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde :

1. "GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,
2. "KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yevmiye no ile,
3. "LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile Şerh kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümünde :

1. "Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu(erguvan) 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe), 53 nolu(meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" 'dır." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,
2. "Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.2012 tarih ve 8764 yevmiye no ile,
3. "İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile Beyan kayıtları bulunmaktadır.

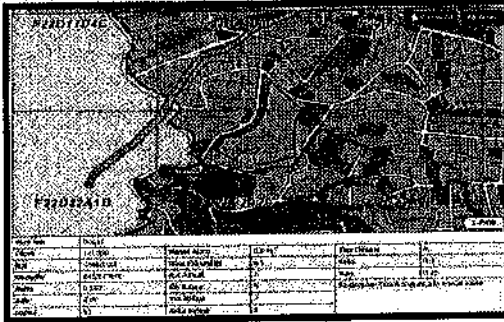
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar son üç yıl içerisinde herhangi bir alım - satım işlemine konu olmamıştır.

4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde; gayrimenkul hisse karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadli sözleşmesi, kat karşılığı inşaat ve satış vaadli sözleşmesi, geçmiş tarihlerde yükümlü olarak el değiştirmiş olduğu, üzerinde korunması gerekli anıt ağaçlar bulunduğu, yönetim planı değişikliği olduğu, kat mülkiyetine geçilmiş olduğu, Peker GYO dışındaki mallıkere ait hisselerin bazıları üzerinde icrai haciz olduğu ve Peker GYO'nun tamamına sahip olduğu bağımsız bölümler üzerinde bankalar lehine ipotek olduğuna dair takyidatlar bulunmaktadır. Anılan takyidatlar değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir. Üzerinde icrai haciz bulunan hisseler Peker GYO dışındaki mallıklere aittir. Bu hacizler alacaklısına müstakilen ilgili hisseleri icra yoluyla sattırma hakkı vermekte olup, alacaklısına taşınmazın tamamını sattırma hakkı vermemektedir. İcrai haciz nedeniyle bir satış gerçekleşmesi durumunda, satışa konu hisselerin el değiştirebileceği, buna karşılık Peker GYO'nun ilgili taşınmazdaki hisse oranının değişmeyeceği ve ayrıca böyle bir satışın taşınmazın değeri üzerinde bir etkisi olmayacağı düşünülmektedir. Hisselerinin bazıları üzerinde hacizler bulunan gayrimenkullerin mevcut hall ile bir bütün olarak satılmak istenmesi durumunda ise, bu gayrimenkulleri satın alacak olan potansiyel alıcıların alımdan önce anılan hacizlerin terkin edilmesini talep etmesi kuvvetle muhtemeldir. Bu durumda payları üzerinde haciz bulunan pay sahiplerinin anılan şerhleri terkin ettirmeleri gerekecektir. Diğer yandan İcra ve İflas Kanunu'nun 106. maddesi alacaklılara taşınmaz mallarda hacizden itibaren bir yıl içinde satışı talep etme hakkı vermekte, 110. maddesi ise bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya icra müdürü tarafından verilecek karar gereği gerekli gider onbeş gün içinde depo edilmese veya talep geri alınıp da kanuni müddet içinde yenilenmezse o mal üzerindeki haczin kalkacağını belirtmektedir. Anılan icrai haciz şerhlerinin 20.04.2012 tarihli olması ve kanunda öngörülen sürenin dolmuş olması sebebiyle, hacizli hisselerin maliklerinin istemi halinde anılan haciz şerhlerinin terkin edileceği ve sonuç olarak söz konusu şerhlerin anılan taşınmazların satış kabiliyeti ve piyasa değerine olumsuz bir etkisi olmadığı düşünülmektedir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri



24.10.2017 Tarihinde Üsküdar Belediyesinden Alınan Bilgilere Göre : Rapora konu taşınmaz : Ölçek : 1/1000 Taks:0,15 Kaks:0,30 Hmax:6,50 Ayrık hizam yapılaşma şartlarında Düşük yoğunlukta konut alanında kalmaktadır.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmaz son üç yıl içerisinde herhangi bir hukuki değişiklik görmemiştir.

4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

İmar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4 Hukuki durum analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanmamıştır.

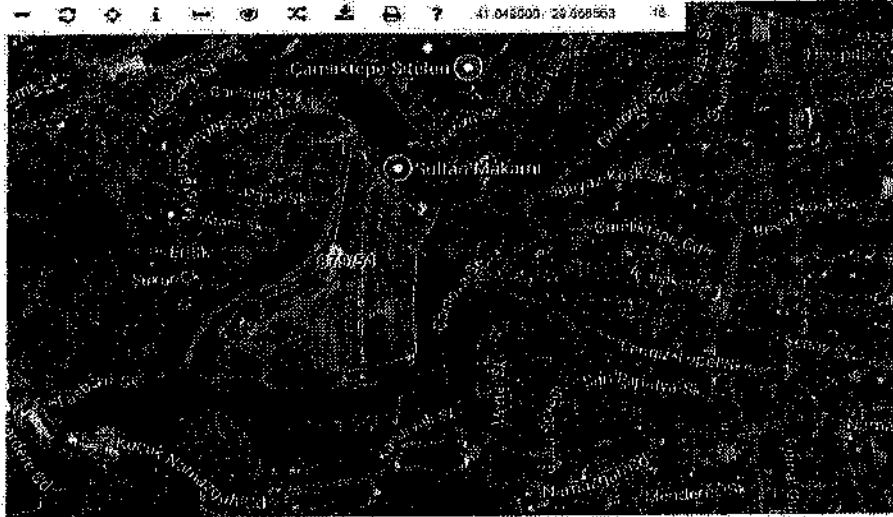
4.5 Değerlemesi yapılan projeler ile, ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı tamamlanmış ve kat mülkiyeti kurulmuş olup, proje değerlemesi söz konusu değildir.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Rapora konu taşınmaz; Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, Beyazköşk Sokak üzerinden girişi olan Sultan Makamı Sitesi içinde 41.049801 29.066434 coğrafi koordinatlarında konumlanmıştır.

Taşınmaza Ulaşım: Prof. Dr. Beynun Akyavaş Caddesinden kuzeye doğru yaklaşık 300 m ilerledikten sonra sağ tarafta kalan Defterdaroğlu 2. Sokağa sapılır. Buradan 350 m ilerledikten sonra Mustafa Kemal Paşa Cad. çıkarılır. Yaklaşık 100 m sonra Beyaz Köşk Sokağına sapılır. Rapora konu olan taşınmaz sağ tarafta kalan Sultan Makamı Sitesidir. Çengelköy Vapur İskelesine ve sahiline 1.25 km, Bosphor Bulvarına 850 m. mesafede yer almaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Güzeltepe Mahallesi Beyaz Köşk Sokak cepheli, Sultan Makamı Sitesinde A20 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, B29 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C2 Blok 1 ve 3 Nolu Bağımsız Bölümler, C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm, C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm ve C33 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölümlerin bulunduğu "Konut" nitelikli taşınmazlardır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme	Otopark	Mevcut
Yapı Sınıfı	IV-B	Güvenlik	Mevcut
Yapının Yaşı	6	Spesyal Tesis	Mevcut
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Mantolama	Asansör	Mevcut
İnşaat Kalitesi	Lüks	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	Lüks	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Mevcut Değil	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	1. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topografya	Düz		

Değerleme; gayrimenkulün yasal durumu, konumu, alanı, fiziksel durumu, bölgedeki emsal daire satışları ve kira değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.3.1 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler.

Gayrimenkule ilişkin,	
İnşaat Kalitesi	: Lüks
Malzeme Kalitesi	: Lüks
Fiziksel Eskişime	: Mevcut Değil
Altyapı	: Tamamlanmış

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlendirilmede baz alınan veriler

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, ana yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazın satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Rapora konu taşınmazlar; Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 879 Ada 51 parsel, 40.413,94 m² arsa üzerindeki Sultan makamı Sitesi içerisinde yer alan taşınmazdır.

A20 blok Zemin katta yer alan 1 Bağımsız bölüm numaralı "Depolu konut" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **217,21 m²** olarak hesaplanmıştır.

A20 blok 1. katta yer alan 2 Bağımsız bölüm numaralı "Çatı Piyesli konut" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **307,56 m²** olarak hesaplanmıştır.

A21 blok Zemin katta yer alan 1 Bağımsız bölüm numaralı "Depolu konut" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **202,12 m²** olarak hesaplanmıştır.

A21 blok 1. katta yer alan 2 Bağımsız bölüm numaralı "Çatı Piyesli konut" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **307,56 m²** olarak hesaplanmıştır.

B29 blok Zemin katta yer alan 1 Bağımsız bölüm numaralı "Depolu konut" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **360,75 m²** olarak hesaplanmıştır.

B29 blok 1. katta yer alan 2 Bağımsız bölüm numaralı "Çatı Piyesli konut" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **452,23 m²** olarak hesaplanmıştır.

C1 blok 1. katta yer alan 2 Bağımsız bölüm numaralı "Konut" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **221,10 m²** olarak hesaplanmıştır.

C2 blok Zemin katta yer alan 1 Bağımsız bölüm numaralı "Depolu Konut" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **197,25 m²** olarak hesaplanmıştır.

C2 blok 2. katta yer alan 3 Bağımsız bölüm numaralı "Çatı Piyesli Mesken" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **283,83 m²** olarak hesaplanmıştır.

C4 blok 2. katta yer alan 3 Bağımsız bölüm numaralı "Çatı Piyesli Mesken" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **283,33 m²** olarak hesaplanmıştır.

C5 blok 1. katta yer alan 2 Bağımsız bölüm numaralı "Mesken" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **219,80 m²** olarak hesaplanmıştır.

C32 blok 2. katta yer alan 3 Bağımsız bölüm numaralı "Çatı Piyesli Mesken" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **287,03 m²** olarak hesaplanmıştır.

C33 blok 2. katta yer alan 3 Bağımsız bölüm numaralı "Çatı Piyesli Mesken" nitelikli taşınmazda; brüt kullanım alanı toplam **288,33 m²** olarak hesaplanmıştır.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Rapora konu taşınmazda; yerler laminatdır. Camlarda PVC kullanılmıştır. Tuvalet ve banyo seramikten yapılmıştır. Amerikan mutfağı mevcuttur. Bazı binalarda müstemilat bulunmaktadır. Binalardan boğaz manzarası görülmektedir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir, yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden; taşınmazın baş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan; fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazanın varlığı peşinen kabul edilir;
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda, taşınmazlar otel benzeri gelir getiren yapılar olmayıp, Mesken vasıflı olmalarından dolayı "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Maliyet Yöntemi"

kullanılarak değerlendirilmiştir. Emsal Karşılaştırma yönteminde, yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Maliyet yönteminde ise; bölgedeki arsa değerleri tespit edilip, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu arsa ile Pazar değerlerini etkileyecek kriterler dikkate alınarak arsa değeri tespit edilmektedir. Üstündeki yapı değerleri ise serbest piyasa koşulları ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığınca her yıl yayınlanmakta olan "Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" listesindeki değerler de dikkate alınarak bir değerlendirme yapılarak taşınmaz değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır.

Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, büyüklük, cephe, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta, Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yani sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

• **Remax Eksen - (216) 642 02 22**

Taşınmazla aynı mahalle içerisinde konumlu, 6+2 ve 500,00 m² özellikli tripleks villanın 4.250.000 \$ (15.725.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: 31.450 TL/m²)

• **SPACE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME & DANIŞMANLIK - AMBER ERDOĞAN - (212) 263 63 63**

Taşınmazla aynı mahalle içerisinde konumlu, 4+2 ve 470,00 m² özellikli villanın 2.545.000 \$ (9.416.500 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri :20.035 TL/m²)

• **SPACE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME & DANIŞMANLIK - AMBER ERDOĞAN - (212) 263 63 63**

Taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 9+2 ve 1.000,00 m² özellikli villanın 6.500.000 \$ (9.060.200 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =24.050 TL/m²)

• **SPACE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME & DANIŞMANLIK - AMBER ERDOĞAN - (212) 263 63 63**

Taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 6+1 ve 415,00 m² özellikli villanın 3.250.000 \$ (12.025.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =28.976 TL/m²)

• **SPACE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME & DANIŞMANLIK - AMBER ERDOĞAN - (212) 263 63 63**

Taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 4+1 ve 340,00 m² özellikli villanın 3.250.000 \$ (12.025.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =35.368 TL/m²)

• **ALFA GAYRİMENKUL - İBRAHİM GÜNDÜZ - (212) 287 15 60**

Taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 8+2 ve 1.200,00 m² özellikli villanın 10.000.000 \$ (37.000.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =30.833 TL/m²)

• **ACARKENT REALTY WEST GAYRİMENKUL - CEM BARTU GÜRPINAR - (216) 485 31 31**

Taşınmazla aynı mahalle içerisinde konumlu, 4+1 ve 320,00 m² özellikli villanın 3.300.000 \$ (12.210.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =38.156 TL/m²)

KİRALIK EMSALLER

• **Star House - Hakan ZUBUN - (216) 321 21 73**

Taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 3 katlı binanın 3. Katında, 4+1 ve 400,00 m² özellikli dairenin 18.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =45 TL/m²)

• **Space Gayrimenkul Geliştirme & Danışmanlık - Amber ERDOĞAN - (212) 263 63 63**

Taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 4 katlı binanın 1. katında 6+1 ve 415,00 m² özellikli dairenin 9.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Güncel kur ile 33.300 TL 'ye denk gelmektedir. (Birim Değeri =80 TL/m²)

• **Space Gayrimenkul Geliştirme & Danışmanlık – Amber ERDOĞAN – (212) 263 63 63**
Taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 4 katlı binanın Çatı dubleksinde 4+1 ve 340,00 m² özellikli dairenin 9.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Güncel kur ile 33.300 TL ' ye denk gelmektedir. (Birim Değeri =98 TL/m²)

• **Remax Sahil – Deniz VURAL – (850) 251 42 84**
Taşınmazla aynı site içerisinde konumlu, 4 katlı binanın 4. Katında 5+1 ve 533,00 m² özellikli dairenin 25.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =46 TL/m²)

KİRA PARSEL DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ				
SIRA NO	m ² BİRİM FİYATI (TL)	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	PAZARLIK PAYI	EMSAL DEĞER (TL)
EMSAL 1	45	10%	20%	32
EMSAL 2	80	7%	25%	56
EMSAL 3	98	5%	25%	70
EMSAL 4	46	10%	20%	33
ORTALAMA :				47,75

Yapılan araştırmalarda pazarlık payı ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak değerleri yukarıdaki tabloda belirtilmiştir.

ARSA EMSALLERİ

• **HEDEF GAYRİMENKUL – SALİH ATLI – (216) 508 15 50**
Taşınmazla aynı mahallede konumlu, 330,00 m² imarlı konut özellikli arsanın 700.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =2.121 TL/m²)

• **HAMZA ODABAŞI – (536) 644 50 04**
Taşınmazla aynı mahallede konumlu 235,00 m² imarlı konut özellikli arsanın 750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =3.191 TL/m²)

• **BÉYAZ GAYRİMENKUL – (216) 290 32 52**
Taşınmazla aynı mahallede konumlu 4.300,00 m² imarlı konut özellikli arsanın 6.000.000 \$ (22.200.000 TL) bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =5.163 TL/m²)

• **ÜÇ EL EMLAK ÇENGELKÖY –MESUT ERDEMİR – (216) 318 12 42**
Taşınmazla aynı mahallede konumlu 925,00 m² imarlı konut özellikli arsanın 6.100.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =6.595 TL/m²)

• **DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM – (282) 673 38 22**
Taşınmazla aynı mahallede konumlu 900,00 m² imarlı konut özellikli arsanın 8.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri =9.444 TL/m²)

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan analizlerde : konumları , satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek, alınan emsaller ve görüşler doğrultusunda bölgede satılık olan arsalar dikkate alınarak arsasının m² birim değerinin **5.250,-TL/m²**, Maliyet Yöntemine göre yapılan araştırmanın sonucunda Resmi Gazetede yayımlanan 2017 yılı Yapı Yaklaşık birim m² değerlerine göre ise **1.021,-TL/m²** değeri olduğu, ancak, birim fiyat listesindeki fiyatlar Ocak 2017 tarihi esas alınarak düzenlenmiş fiyatlardır. Bu fiyatın değerlendirme tarihindeki karşılığını bulmak için TÜİK TEFE Endeks Tablosundan yararlanacağız.

Ocak 2017 TEFE Endeks Rakamı : 20669,17

Kasım 2017 Endeks Rakamı : 22643,32

Kasım ayındaki IV. Sınıf B. Grubu Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti : 22643,32 / 20669,17 X 2012,- TL/m² = **1.119,- TL/m²** olacaktır.

Ayrıca, değerlendirme konusu binalarda kullanılan malzemeler IV. Sınıf B Grubu yapılara nazaran daha özellikli lüks malzemeler olması nedeniyle yapı yaklaşık birim maliyetinin **1.600,- TL/m²** olması gerektiği kanaatine varılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre de yapılan araştırma sonucuna göre birim m² değerlerinin 19.850 TL/m² ile 21.350,- TL/m² aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Şerefiye değerlerine göre bu değerler aşağıdaki "**Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Tablosu**" ismini verdiğimiz tabloda gösterilmiştir.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- Deniz manzaralı olması,
- Ulaşımın kolay sağlanması,
- Kat Mülkiyetinin olması.

Olumsuz Faktörler

- Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirme yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımidir. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurları olan "Kullanım makul ve olası bir kullanım olduğu", "Kullanım yasallığı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı", "Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun olduğu veya uygun hale getirebilmesi", "Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir olması" koşullarını en iyi sağlayan kullanım "**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**" dir.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıklı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım "**EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI**" dir.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mall ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir. Taşınmazın mevcut kullanımı en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklanması

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" ve "**Maliyet Yöntemi**" kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.

7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Rapora konu taşınmazlarda sadece arsa ve bina değeri, bilgi amaçlı şerefiye bedelleri ve taşınmazların mevcut piyasa fiyatları verilmiştir.

7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul profesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Tebliğ'in 22. Maddesinin 1. Fıkrasının (a) bendinde "Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." hükmü yer almaktadır. Aynı fıkranın (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konu taşınmazların yapı kullanma izni alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, yasal süreçleri tamamlanmıştır. Diğer yandan aynı fıkranın (c) bendi uyarınca portföye dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbirleriyle uyumlu olması esastır. Taşınmazların tapudaki niteliği betonarme bloklar+ sosyal tesis+ bekiçi evi ve arsası şeklindedir. Taşınmazların fiilen konut kullanımındadır. Bu çerçevede taşınmazların "BİNA" olarak gayrimenkul portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-j maddesinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapılamaz." hükmü yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir şekilde devredilebilmesini sınırlayan bir takyidat bulunmamakta olup, anılan tebliğ hükmü çerçevesinde taşınmazların GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğin 30. Maddesinin 1. Fıkrasında ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmü yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlardan B29 Blok 1 ve 2 Bağımsız Bölümler ve C4 Blok 3 nolu Bağımsız Bölümde Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 23.600.000 TL (B29 Blok 1 ve 2 Bağımsız Bölümler), Fibabanka A.Ş. lehine 12.600.000 TL (C4 Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm) tutarlı ipotek bulunmaktadır. Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 26.10.2017 tarihli yazıda, söz konusu ipoteklerin Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yatırımlarının finansmanı için Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Fibabanka A.Ş. den kullandığı kredilerin teminatı olarak tesis edildiği ifade edilmektedir. Bu çerçevede söz konusu ipoteklerin taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları değerlendirmelere ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, mimari özelliği, inşaat kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazın mevcut kullanım ve fiziksel durumları göz önünde bulundurularak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Maliyet Yöntemi" kullanılarak mevcut değerleri tespit edilmiş olup konumu ve cephelerine göre şerefiye değerleri eklenmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan, A20 Blok 1 ve 2 nolu Bağımsız Bölümler, A21 Blok 1 ve 2 nolu Bağımsız Bölümler, C1 Blok 2 nolu Bağımsız Bölüm, C5 Blok 2 nolu Bağımsız Bölüm, C32 Blok 3 nolu Bağımsız bölüm, C33 Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm ve C2 Blok 1 ve 3 Bağımsız Bölümlerin hisseli olmasının satışlarını olumsuz yönde etkilemeyeceği kanaatindeyiz. Güvenlikli ve prestijli bir site içerisindeki bir meskeni almak isteyen kişinin Tapu Kaydındaki hisse durumunun giderilmesini istemesi, satışını isteyen maliklerin de bu satış için bir kişiyi yetkilendirmesi zor olmayacağından taşınmazların satış kabiliyetinin "Satılabilir" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

A 20 BLOK 1 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	2068748	/	180000000	464,48	5.250	0	2.438.520	659.059
2	MESKEN	1				217,21	1.600	10%	312.782	84.536
TOPLAM								: 2.751.302	743.595	

A 20 BLOK 2 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1842171	/	180000000	413,61	5.250	0	2.171.453	586.879
2	MESKEN	1				307,56	1.600	10%	442.886	119.699
TOPLAM								: 2.614.339	706.578	

A 21 BLOK 1 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1763361	/	180000000	396,00	5.250	0	2.079.000	561.892
2	MESKEN	1			202,12	1.600	10%	291.053	78.663	
TOPLAM								: 2.370.053	640.555	

A 21 BLOK 2 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1536784	/	180000000	345,00	5.250	0	1.811.250	489.527
2	MESKEN	1			307,56	1.600	10%	442.886	119.699	
TOPLAM								: 2.254.136	609.226	

B 29 BLOK 1 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	2374138	/	180000000	533,00	5.250	0	2.798.250	756.284
2	MESKEN	1			360,75	1.600	10%	519.480	140.400	
TOPLAM								: 3.317.730	896.684	

B 29 BLOK 2 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	2374136	/	180000000	533,00	5.250	0	2.798.250	756.284
2	MESKEN	1			452,23	1.600	10%	651.211	176.003	
TOPLAM								: 3.449.461	932.287	

C 1 BLOK 2 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1125166	/	180000000	253,00	5.250	0	1.328.250	358.986
2	MESKEN	1				221,10	1.600	10%	318.384	86.050
TOPLAM								1.646.634	445.036	

C 2 BLOK 1 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1902361	/	180000000	427,00	5.250	0	2.241.750	605.878
2	MESKEN	1				197,25	1.600	10%	284.040	76.768
TOPLAM								2.525.790	682.646	

C 2 BLOK 3 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1842171	/	180000000	414,00	5.250	0	2.173.500	587.432
2	MESKEN	1				283,83	1.600	10%	408.715	110.464
TOPLAM								2.582.215	697.896	

C 4 BLOK 3 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1930831	/	180000000	434,00	5.250	0	2.278.500	615.811
2	MESKEN	1				288,33	1.600	10%	415.195	112.215
TOPLAM								2.693.695	728.026	

C 5 BLOK 2 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1812618	/	180000000	407,00	5.250	0	2.136.750	577.500
2	MESKEN	1				219,80	1.600	10%	316.512	85.544
TOPLAM								2.453.262	663.044	

C 32 BLOK 3 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1605742	/	180000000	361,00	5.250	0	1.895.250	512.230
2	MESKEN	1				287,03	1.600	10%	413.323	111.709
TOPLAM								2.308.573	623.939	

C 33 BLOK 3 NOLU B.B. DEĞER TABLOSU

SIRA NO	NİTELİK	B.B. NO	ALANI (m ²)		Hisseye Düşen Arsa (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA (%)	MEVCUT DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)	
			PAY	PAYDA						
1	ARSA	1	1753511	/	180000000	394,00	5.250	0	2.068.500	559.054
2	MESKEN	1				288,33	1.600	10%	415.195	112.215
TOPLAM								2.483.695	671.269	

TAŞINMAZ BİLGİSİ	MALİKLER	TAŞINMAZ DEĞERİ	HİSSESİ		HİSSE DEĞERİ		
			PAY	PAYDA	TL	USD	
A 20 BLOK 1 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.751.302	209835	/	2068748	279.067	75.424
A 20 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.614.339	186854	/	1842171	265.176	71.669
A 21 BLOK 1 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.370.053	463394	/	1763361	622.827	168.332
A 21 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.254.136	403851	/	1536784	592.364	160.098
B 29 BLOK 1 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3.317.730	1	/	1	3.317.730	896.684

B.29 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3.349.461	1	/	1	3.349.461	905.260
C.1 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1.646.634	147841	/	562583	432.718	116.951
C.2 BLOK 1 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.525.790	1068495	/	1902361	1.418.655	383.420
C.2 BLOK 3 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.582.215	1035352	/	1842171	1.451.278	392.237
C.4 BLOK 3 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.693.695	1	/	1	2.693.695	728.026
C.5 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.453.262	175	/	67134	6.395	1.728
C.32 BLOK 3 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.308.573	451236	/	802871	1.297.483	350.671
C.33 BLOK 3 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2.483.695	460805	/	1753511	652.690	176.403
						16.379.538	4.426.902

**(Taşınmazların Maliyet Yöntemine göre PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri;
OnAltıMilyonÜçYüzYetmişDokuzBinBeşYüzOtuzSekiz Türk Lirası'dır)**

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TESPİT

Taşınmaz değerlemesinde kullandığımız diğer yöntem ise; "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" dir.
Bu yöntemde taşınmazın arsa payı dahil ortalama birim fiyatı emsaller ile karşılaştırılarak
bulunduktan sonra, taşınmazın konumu ve manzara hakimiyeti de dikkate alınarak bir değerlendirme
yapmak yoluna gidilmiştir. Bu değerlemede taşınmazın alanı ile birim fiyatı çarpıldığında bulunan
değerler TL cinsinden değerler olup, aşağıdaki tabloda yuvarlatılarak esas değere ulaşılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU

BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞERİ	
						TL	USD
A20	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	217,21	20.100	4.365.000	1.179.730
A20	1	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	307,56	20.600	6.335.000	1.712.162
A21	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	202,12	20.100	4.060.000	1.097.297
A21	1	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	307,56	20.600	6.335.000	1.712.162
B29	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	360,75	20.600	7.430.000	2.008.108
B29	1	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	452,23	21.100	9.540.000	2.578.378
C1	1	2	KONUT	221,10	19.850	4.390.000	1.186.486
C2	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	197,25	19.850	3.915.000	1.058.108
C2	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	283,83	21.100	5.990.000	1.618.919
C4	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	288,33	21.100	6.085.000	1.644.595
C5	1	2	KONUT	219,80	19.850	4.365.000	1.179.730
C32	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	287,03	21.350	6.130.000	1.656.757
C33	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	288,33	21.350	6.155.000	1.663.513
TOPLAM						75.095.000	20.295.946

(Taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Toplam Değeri; YetmişBeşMilyonDoksanBeşBin Türk Lirası'dır)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KİRA DEĞER TABLOSU

BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	
						TL	USD
A20	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	217,21	40	8.500	2.381
A20	1	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	307,56	47,75	15.000	4.202
A21	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	202,12	40	8.000	2.241
A21	1	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	307,56	45	13.750	3.852
B29	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	360,75	42	15.000	4.202
B29	1	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	452,23	45	20.000	5.602
C1	1	2	KONUT	221,10	44	9.750	2.731
C2	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	197,25	41	8.000	2.241
C2	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	283,83	46	13.000	3.642
C4	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	288,33	47,75	13.750	3.851
C5	1	2	KONUT	219,80	47,75	10.500	2.941
C32	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	287,03	47,75	13.500	3.782
C33	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	288,33	47,75	13.750	3.851
TOPLAM						162.500	45.518

(Taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Toplam Kira Değeri; YüzAltmışikiBinBeşYüz Türk Lirası'dır)

Not: Ortalama m² kira bedeli her ne kadar da 47,75,-TL/m² bulunmuş ise de taşınmazların konumuna göre Şerefiyeleri dikkate alınarak bazılarında eksiltme yoluna gidilmiştir.

BULUNAN DEĞERLERİN HİSSELERE GÖRE DAĞILIMI;

TAŞINMAZ BİLGİSİ	MALİKLER	TAŞINMAZ DEĞERİ	HİSSE			HİSSE DEĞERİ	
			PAY	/	PAYDA	TL	USD
A 20 BLOK 1 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4.365.000	209835	/	2068748	442.746	119.661
A 20 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6.335.000	186854	/	1842171	642.568	173.667
A 21 BLOK 1 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4.060.000	463394	/	1763361	1.066.928	288.359
A 21 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6.335.000	403851	/	1536784	1.664.773	449.939
B 29 BLOK 1 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	7.430.000	1	/	1	7.430.000	2.008.108
B 29 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	9.540.000	1	/	1	9.540.000	2.578.378
C 1 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4.390.000	147841	/	562583	1.153.647	311.796
C 2 BLOK 1 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.915.000	1068495	/	1902361	2.198.929	594.305
C 2 BLOK 3 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	5.990.000	1035352	/	1842171	3.366.549	909.878
C 4 BLOK 3 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6.085.000	1	/	1	6.085.000	1.644.595
C 5 BLOK 2 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4.365.000	175	/	67134	11.378	3.075
C 32 BLOK 3 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6.130.000	451236	/	802871	3.445.231	931.144
C 33 BLOK 3 NOLU B.B.	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	6.155.000	460805	/	1753511	1.617.472	437.155
						38.665.221	10.450.060

(Taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri; OtuzSekizMilyonAltıYüzAltmışBeşBinikiYüzYirmiBir Türk Lirası'dır)

Taşınmazların değer tespitlerinde Maliyet Yöntemi ve Emsal Karşılaştırma Yöntemi ayrı ayrı kullanılmıştır. Bulunan değerlerde; her ne kadar da aynı parsel içerisinde yapılar olsa da serbest piyasa koşullarında, taşınmazın, parseldeki konumu, binadaki konumu, manzara hakimiyeti ve ana kapiya mesafe gibi birçok etki, tercihi etkilemektedir. Bu nedenlerle, taşınmazların "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerinin daha doğru olduğu kanaatindeyiz. Buna göre taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemindeki değeri olan;

OtuzSekizMilyonAltıYüzAltmışBeşBinikiYüzYirmiBir Türk Lirası taşınmazların değerinin daha doğru olarak göstermektedir. Buna Göre;

Taşınmazların PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Hissesine Düşen Değeri	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
	38.665.221	45.624.961

* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD=3.70 TL olarak alınmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

Mehmet TAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
İnşaat Mühendisi
SPK Lisans No:403674

Mehmet TAŞ