

 Adres  
DEĞERLEME



ISO 9001  
FS 565366



**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ,  
ALTUNIZADE MAHALLESİ,  
1127 ADA 1-2-3 PARSELLER İLE  
1139 ADA 3-4-5 NOLU PARSELLERE  
AİT DEĞERLEME RAPORU**

**PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ  
(6 ADET ARSA)**

**OZL201904352  
25 ARALIK 2019**



## 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 - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	12
3.2.1 İstanbul İli .....	12
3.2.2 Üsküdar İlçesi .....	13
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ .....	14
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları .....	14
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri .....	18
4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	19
4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	19
4.4 Hukuki Durum Analizi .....	19
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri .....	20
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	23
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları .....	23
5.3 Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri, Teknik Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	25
5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler .....	25
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	28
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	28
6.2 Maliyet Yaklaşımı .....	28



6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	28
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri .....	28
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri .....	29
7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ .....	30
7.1 Taşınmazların 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 .....	30
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. SONUÇ .....	32
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	32
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	32
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler) .....	34



## BÖLÜM 1

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 25.12.2019, Rapor numarası OZL201904253' tür.

#### 1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 ADA 1-2-3 parseller ile 1139 ada 3-4-5 nolu parsel nolu Taşınmazların Güncel Adil Piyasa Değerinin Tespit Edilmesidir.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Ömer BAŞAR (Değerleme Uzman Yardımcısı – SPK Lisans No: 411020)  
Mehmet TAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674)

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 24.12.2019 'dur.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 23.12.2019 tarihli ve 2019/4352 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 numaralı tebliğ uyarınca tanımlanan "Standart Rapor Formatına" uygun, 2(İki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" 'nin 23.12.2019 tarihli 2019/4352 numaralı talebine istinaden, gayrimenkullerle 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

Kayıtlarımızda rapora konu taşınmazlara ait OZL201500227, OZL2017100 ve OZL2018-00216 talep numaralı 3 adet rapor bulunmaktadır.

#### 1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Taşınmazların 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 Asgari Hususlara 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,
- Raporda 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 ANONİM ŞİRKETİ**

Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. 7 nolu Sok. No: 8 / 1-2-3 (Bomonti Business Center)  
Şişli/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 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 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 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 belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyes 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, Uzunada ve Alibey (Cunda) Adası'dır.

Yüzey şekillerinin çeşitlilik göstermesi yaşam koşullarını önemli ölçüde belirler. Ülkenin kıyıdan 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 seyrek.

### **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 km<sup>2</sup> '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.

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu			
Yıl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	80.810.525	40.535.135	40.275.390
2016	79.814.871	40.043.050	39.771.221
2015	78.741.953	39.511.191	39.229.862
2014	77.695.904	38.964.302	38.711.002
2013	76.667.864	38.473.300	38.194.504
2012	76.627.384	37.955.168	37.671.216
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2009	72.661.312	36.462.470	36.098.842
2008	71.617.100	35.901.154	35.615.946
2007	70.686.255	35.376.533	35.209.723

### 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, turuncgiller, 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 kıl ve tiftik keçileri izler. Bunlar da, daha çok, Akdeniz, Doğu, Güneydoğu ve İç Anadolu ile Marmara Bölgeleri'nde beslenir. Tiftik keçisi daha çok Ankara Yöresinde 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 hiyerarşisi 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.

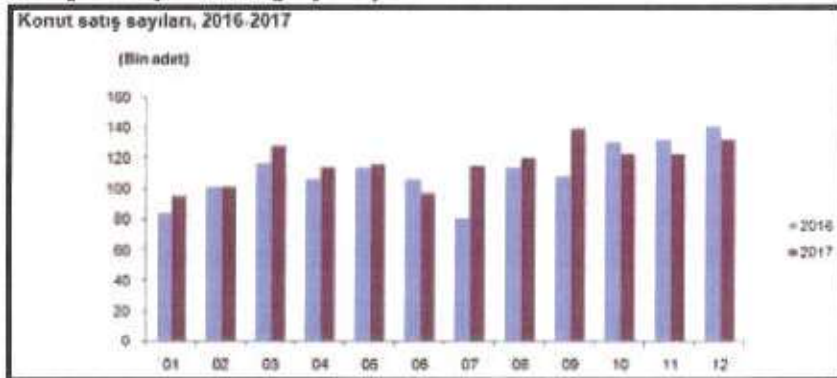
İstanbul geçen yıl olduğu gibi 2017 yılında da, birinciliğini korumuş ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam etmiştir. 2014 Yılında ise bir önceki yıla oranla inşaat sektöründe %14,6 oranında 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 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 2017 yılında 1.409.314 konut satış sonucu el değiştirdi.**

Konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %5,1 artış gösterdi. Konut satışlarında 2017 yılında, İstanbul 238.383 konut satışı ve %16,9 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 150.561 konut satışı ve %10,7 pay ile Ankara, 84.184 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 124 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 473.099 tanesi ipotekli, 936.215 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.



TÜİK 2017 yılı verilerine göre Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı %16,2, yüzölçümü %31,8, değeri %56,8, daire sayısı %32,3 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen binaların toplam yapıların toplam yüzölçümü 2017 yılında 270,7 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 151,5 milyon m<sup>2</sup> 'si konut, 59,7 milyon m<sup>2</sup> 'si konut dışı ve 59,5 milyon m<sup>2</sup> 'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 208 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 15,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2015-2017					
Östergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	155 148	133 461	125 741	16,2	6,1
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	270 740 538	205 437 099	180 674 525	31,8	8,3
Değer (TL)	293 501 364 777	187 132 149 771	160 566 234 008	56,8	16,5
Daire sayısı	1 323 118	1 000 368	897 230	32,3	11,5

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Yine TÜİK 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 m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup> 'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup> 'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup> '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 öngörüyor. 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.

**Sanayi üretimi bir önceki yılın aynı ayına göre %7,6 arttı.**

Sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, 2018 yılı Mart ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %10,7, imalat sanayi sektörü endeksi %7,9 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %2,9 arttı.

Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Mart 2018 [2015=100]					
Sektörler ve ana sanayi grupları	Anndirilmemiş	Takvim etkisinden anndirilmiş	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkisinden anndirilmiş	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
Toplam sanayi	121,0	118,0	7,6	117,0	0,2
Madencilik ve taş ocakçılığı	108,7	107,6	10,7	118,8	-2,1
İmalat sanayi	122,3	119,0	7,9	118,3	0,4
Elektrik, gaz, buhar	113,9	112,9	2,9	113,5	-0,4
Ara malı	119,4	116,1	7,2	116,5	-1,1
Dayanıklı tüketim malı	111,9	106,3	-2,8	106,6	2,6
Dayanısız tüketim malı	121,1	118,1	12,1	118,8	1,2
Enerji	113,3	112,4	2,4	112,8	0,1
Sermaye malı	130,7	127,5	7,9	125,6	1,0
Düşük teknoloji	118,7	115,3	8,8	115,7	1,0
Orta düşük teknoloji	120,5	117,3	7,1	118,5	-1,1
Orta yüksek teknoloji	128,4	124,9	4,4	119,4	0,4
Yüksek teknoloji	138,4	135,4	21,3	133,5	4,0

### 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.2.1 İstanbul İli



İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi sınırlamaktadır. İstanbul Boğazı, 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 Kandıra 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.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay % 12.9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 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 itibariyle 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.

İstanbul 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	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

### 3.2.2 Üsküdar İlçesi



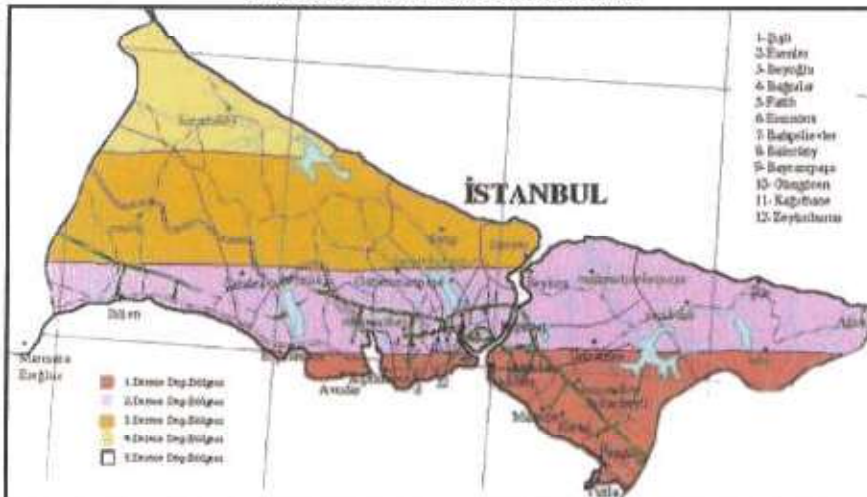
Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip 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. İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir.

Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır. Beylerbeyinden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul İli'nde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

Yıl	Üsküdar Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	529.145	257.831	271.314
2017	533.570	260.604	272.966
2016	535.537	262.380	273.147
2015	540.617	265.637	274.980
2014	534.970	263.453	271.517
2013	534.636	263.386	271.271
2012	536.916	264.966	270.946
2011	532.182	262.793	269.369
2010	526.947	260.201	266.746
2009	524.379	259.336	265.041
2008	524.889	260.109	264.700
2007	582.666	287.042	295.654

### İSTANBUL 'UN JEOLOJİ HARİTASI



**BÖLÜM 4**

**4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

**4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları**

1127 ADA 1 PARSEL				
İLİ	İSTANBUL			
İLÇESİ	ÜSKÜDAR			
MAHALLESİ	ALTUNİZADE			
MEVKİİ	-			
SINIRI	PLANI GİBİDİR			
PAFTA NO	167			
ADA NO	1127			
PARSEL NO	1			
YÜZÖLÇÜMÜ	2360,00 m <sup>2</sup>			
NİTELİĞİ	ARSA			
CİLT NO	9			
SAHİFE NO	806			
TARİH	20.03.2019			
YEVMIYE NO	5840			
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	1583/1920	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		3/640	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		23 / 240	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/80	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		9/160	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/160	
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	ARSA	X

1127 ADA 2 PARSEL				
İLİ	İSTANBUL			
İLÇESİ	ÜSKÜDAR			
MAHALLESİ	ALTUNİZADE			
MEVKİİ	-			
SINIRI	PLANI GİBİDİR			
PAFTA NO	167			
ADA NO	1127			
PARSEL NO	2			
YÜZÖLÇÜMÜ	1680,00 m <sup>2</sup>			
NİTELİĞİ	ARSA			
CİLT NO	9			
SAHİFE NO	807			
TARİH	20.03.2019			
YEVMIYE NO	5840			
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	359/480	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/160	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		187/1200	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/80	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		9/160	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		17/800	
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	ARSA	X



**1127 ADA 3 PARSEL**

İLİ	İSTANBUL		
İLÇESİ	ÜSKÜDAR		
MAHALLESİ	ALTUNİZADE		
MEVKİİ	-		
SINIRI	PLANI GİBİDİR		
PAFTA NO	167		
ADA NO	1127		
PARSEL NO	3		
YÜZÖLÇÜMÜ	1970,00 m <sup>2</sup>		
NİTELİĞİ	ARSA		
CİLT NO	9		
SAHİFE NO	808		
TARİH	20.03.2019		
YEVMIYE NO	5840		
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	709/960
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/160
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		37/192
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/80
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		7/160
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/160
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	ARSA X

**1139 ADA 3 PARSEL**

İLİ	İSTANBUL		
İLÇESİ	ÜSKÜDAR		
MAHALLESİ	ALTUNİZADE		
MEVKİİ	-		
SINIRI	PLANI GİBİDİR		
PAFTA NO	167		
ADA NO	1139		
PARSEL NO	3		
YÜZÖLÇÜMÜ	895,00 m <sup>2</sup>		
NİTELİĞİ	ARSA		
CİLT NO	6		
SAHİFE NO	551		
TARİH	20.03.2019		
YEVMIYE NO	5840		
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	1339/1920
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		109/1920
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		187/1200
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/80
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		9/160
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		17/800
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	ARSA X

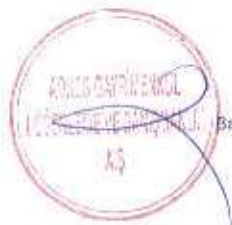


**1139 ADA 4 PARSEL**

İLİ	İSTANBUL			
İLÇESİ	ÜSKÜDAR			
MAHALLESİ	ALTUNİZADE			
MEVKİİ	-			
SINIRI	PLANI GİBİDİR			
PAFTA NO	167			
ADA NO	1139			
PARSEL NO	4			
YÜZÖLÇÜMÜ	1868,00 m <sup>2</sup>			
NİTELİĞİ	ARSA			
CİLT NO	6			
SAHİFE NO	552			
TARİH	20.03.2019			
YEVMIYE NO	5840			
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	119/160	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/96	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		187/1200	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/80	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		9/160	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		17/800	
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	ARSA	X

**1139 ADA 5 PARSEL**

İLİ	İSTANBUL			
İLÇESİ	ÜSKÜDAR			
MAHALLESİ	ALTUNİZADE			
MEVKİİ	-			
SINIRI	PLANI GİBİDİR			
PAFTA NO	167			
ADA NO	1139			
PARSEL NO	5			
YÜZÖLÇÜMÜ	1828,00 m <sup>2</sup>			
NİTELİĞİ	ARSA			
CİLT NO	6			
SAHİFE NO	553			
TARİH	20.03.2019			
YEVMIYE NO	5840			
MALİK	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	1349/1920	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/80	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		9/160	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1533/16000	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		797/6000	
	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	ARSA	X





#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

##### 1127 ADA 1-2-3 PARSELLER ve 1139 ADA 3-4-5 NOLU PARSELLER

TAKBİS Sisteminden 23.12.2019 tarih saat 12:28 de alınan Tapu kayıt örneklerine göre;

**Rehinler Bölümünde:** "İVAZ FAKİH VAKFI lehine: 04.06.1963 tarih ve 2236 yevmiye numarası ile kanuni faiz ile 1.dereceden 428,47 TL Borç ile İpotek kaydı bulunmaktadır. (Bütün parsellerde ve hisselerde)

**Şerhler Bölümünde:** "KAMU HACZİ; ŞİŞLİ VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/10/2019 tarih E.897646 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. (Borç: 1.273.757,49 TL) (Alacaklı: Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü) 24.10.2019 tarih 23355 yevmiye ile Kamu haczi Şerh kayıtları" vardır. (Bütün parsellerde ve hisselerde)

**Beyanlar Hanesinde:** Herhangi bir Beyan kayıtları bulunmamaktadır.

**Haklar ve Mükellefiyetler Hanesinde:**

**(1127 Ada 1 Parselde)**

**1583/1920 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\* 04.12.2013 tarih 21894 yevmiye ile

**23/240 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\*\* 11.04.2014 Tarih ve 6894 yevmiye ile,

\*\*\* 30.09.2014 Tarih ve 17918 yevmiye ile,

\*\*\*\* 10.10.2014 Tarih ve 18337 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 12.02.2015 Tarih ve 2805 yevmiye ile,

**9/160 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\*\*\*\*\* 13.04.2015 Tarih ve 7230 yevmiye ile **İntifa hakkı vardır.**

**(1127 Ada 2 Parselde)**

**359/480 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\*\* 04.12.2013 tarih 21894 yevmiye ile

**187/1200 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\*\* 11.04.2014 Tarih ve 6894 yevmiye ile,

\*\*\* 22.04.2014 tarih 7665 yevmiye ile,

\*\*\*\* 24.04.2014 Tarih ve 7722 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 30.09.2014 tarih 17918 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 10.10.2014 Tarih ve 18337 yevmiye ile,

**9/160 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\*\*\*\*\* 13.04.2015 Tarih ve 7230 yevmiye ile **İntifa hakkı vardır.**

**(1127 Ada 3 Parselde)**

**709/960 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\* 10.10.2014 tarih 18337 yevmiye ile

**1/160 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\*\* 10.10.2014 tarih 18337 yevmiye ile

**37/192 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\*\*\* 30.09.2014 tarih 17918 yevmiye ile,

\*\*\*\* 12.02.2015 tarih 2805 yevmiye ile,

**7/160 hissesinde "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"**

\*\*\*\*\* "13.04.2015 tarih 7230 yevmiye ile **İntifa hakkı vardır.**



**(1139 Ada 3 Parselde)**

**1339/1920 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"

\* 04.12.2013 tarih 21894 yevmiye ile

**187/1200 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"

\*\* 11.04.2014 Tarih ve 6894 yevmiye ile,

\*\*\* 22.04.2014 tarih 7665 yevmiye ile,

\*\*\*\* 24.04.2014 Tarih ve 7722 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 30.09.2014 tarih 17918 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 10.10.2014 Tarih ve 18337 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 12.24.2015 Tarih ve 2805 yevmiye ile,

**9/160 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"

\*\*\*\*\* 13.04.2015 tarih 7230 yevmiye ile **İntifa hakkı vardır.**

**(1139 Ada 4 Parselde)**

**119/160 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"

\* "04.12.2013 tarih 21894 yevmiye ile

**187/1200 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine "

\*\* 11.04.2014 Tarih ve 6894 yevmiye ile,

\*\*\* 22.04.2014 tarih 7665 yevmiye ile,

\*\*\*\* 24.04.2014 Tarih ve 7722 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 30.09.2014 tarih 17918 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 10.10.2014 Tarih ve 18337 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 12.24.2015 Tarih ve 2805 yevmiye ile,

**9/160 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"

\*\*\*\*\* "13.04.2015 tarih 7230 yevmiye ile **İntifa hakkı vardır.**

**1139 Ada 5 Parselde)**

**1349/1920 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine"

\* 04.12.2013 tarih 21894 yevmiye ile

**9/160 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine

\*\* 13.04.2015 Tarih ve 7230 yevmiye ile

**797/600 hissesinde** "HASAN PEKER: FUAT Oğlu lehine

\*\*\* 11.04.2014 Tarih ve 6894 yevmiye ile,

\*\*\*\* 22.04.2014 tarih 7665 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 24.04.2014 Tarih ve 7722 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 30.09.2014 tarih 17918 yevmiye ile,

\*\*\*\*\* 10.10.2014 Tarih ve 18337 yevmiye ile,

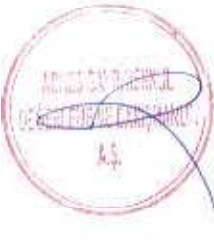
\*\*\*\*\* 12.24.2015 Tarih ve 2805 yevmiye ile, **İntifa hakkı kayıtları vardır.**

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

Rapora konu taşınmazlar son üç yılda alım – satım işlemine konu olmuştur. İş bu alım satımlar Ekler kısmında bulunan Takbis Belgelerinde bulunmaktadır.

**4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyıdat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazın tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı görülmüştür.

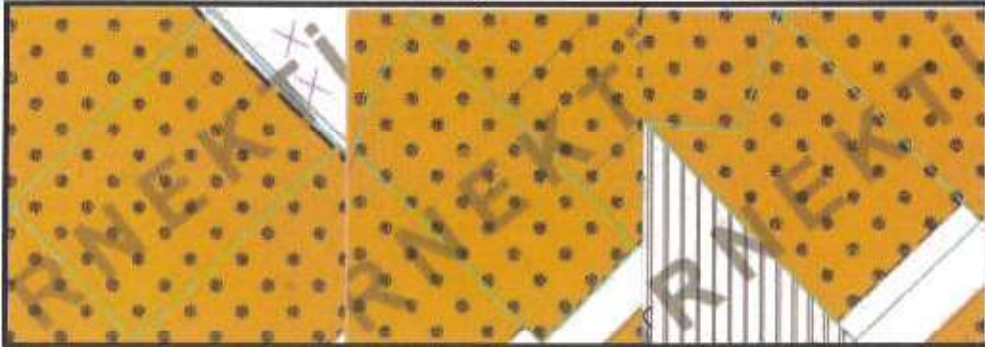


#### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

##### 1127 ADA 1, 2 VE 3 PARSEL



##### 1139 ADA 3, 4 VE 5 PARSEL



Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan Şifahi bilgiye göre;

Rapora Konu taşınmazlar için imar durumu; 04.10.2007 onay tarihli olup, 1/1000 ölçekli çamlıca uygulama imar planında "Konut Turizm Yönetici" Alanında kalmakta olup, imar şartları avan projeye göre belirleneceği bilgisine ulaşılmıştır. Konu parsellerin mevcut imar durumu **Konut alanı** için Taks:0,10, Kaks:0,20 HMAX: 6,50 ayırık nizamdır. **Yönetici merkez alanı** için bu alanlarda ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yer alabilir. Taks:0,10, HMAX: 6,50 ayırık nizamdır. Her 1000 m<sup>2</sup> de bir bağımsız bölüm yapılabilir. **Turizm alanı** için Taks:0,15, Kaks:0,40 HMAX: 9,50 m ve ön, yan- arka bahçe mesafesi: 5.00 m 'dir ve ayırık nizamdır.

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

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

#### 4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### 4.4 Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; hukuki durumunda herhangi bir engel tespit edilmemiştir.

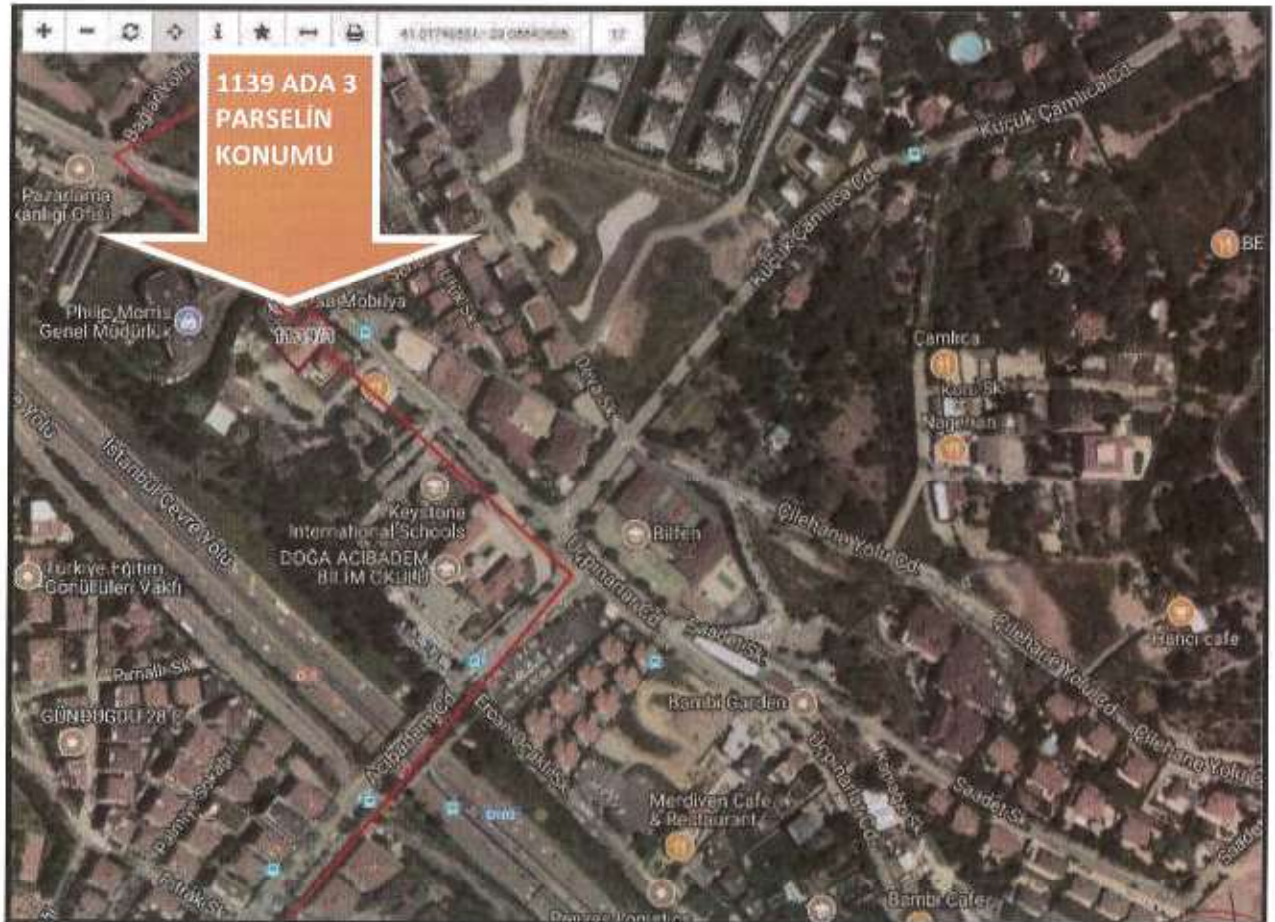


## BÖLÜM 5

### 5. GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri







Taşınmazlar; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Gülhan Çıkmazı adresinde yer almakta olup; **N: 41.017354 E:29.056105** coğrafi koordinatlar üzerindedir. Taşınmazların yakın çevresinde ticaret amaçlı kullanılan binalar bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için; Çevre yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ile sağlanabilmektedir. Taşınmazlar; Çevre yoluna 100 m, Şile otoyoluna 700 m., Üsküdar Vapur iskelesine 750 m, mesafededir.

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Rapora konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi 1127 Ada 1-2-3 Parsel, 1139 Ada 3-4-5 Parsel nolu "**Arsa**" nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlar dikdörtgen bir yapıda olup düz arazide yer almaktadır.

### 5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları









### 5.3 Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri, Teknik Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Topografya	Düz	Elektrik	Var
Parsel Şekli	Kare-Dikdörtgen	Su	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Kanalizasyon	Var
Yol	Mevcut	Doğalgaz	Var

Değerleme; gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, fiziksel durumu, konumu, alanı, bölgedeki emsal Arsa değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

### 5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazların üzerinde muhtelif yapılar bulunmakta fakat yıkımlarına başlanıldığından dolayı müşterinin isteği doğrultusunda, ölçüm alınmamış, içine girilmemiş ve değerlemeye dahil edilmemiştir. Taşınmazın yakın çevresinde; iş yeri tarımsal muhtelif katlı yapılar ve boş durumdaki araziler vardır.

ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	HİSSE		HİSSE ALANI	İNTİFA HAKKI	
			PAY	/ PAYDA			
1127	1	2.360,00	1583	/	1920	1.945,77	VAR
			3	/	640	11,06	YOK
			23	/	240	226,17	VAR
			1	/	80	29,50	YOK
			9	/	160	132,75	VAR
			1	/	160	14,75	YOK
		2.360,00			2.360,00		
<b>PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI :</b>					<b>2.304,69 m<sup>2</sup></b>		

ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	HİSSE		HİSSE ALANI	İNTİFA HAKKI
			PAY	/ PAYDA		
1127	2	1.680,00	359	/ 480	1.256,50	VAR
			1	/ 160	10,50	YOK
			187	/ 1200	261,80	VAR
			1	/ 80	21,00	YOK
			9	/ 160	94,50	VAR
			17	/ 800	35,70	YOK
		<b>1.680,00</b>			<b>1.680,00</b>	
<b>PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI :</b>					<b>1.612,80 m<sup>2</sup></b>	

ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	HİSSE		HİSSE ALANI	İNTİFA HAKKI
			PAY	/ PAYDA		
1127	3	1.970,00	709	/ 960	1.454,93	VAR
			1	/ 160	12,31	VAR
			37	/ 192	379,64	VAR
			1	/ 80	24,63	YOK
			7	/ 160	86,19	VAR
			1	/ 160	12,31	YOK
		<b>1.970,00</b>			<b>1.970,00</b>	
<b>PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI :</b>					<b>1.933,06 m<sup>2</sup></b>	

ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	HİSSE		HİSSE ALANI	İNTİFA HAKKI
			PAY	/ PAYDA		
1139	3	895,00	1339	/ 1920	624,17	VAR
			109	/ 1920	50,81	YOK
			187	/ 1200	139,47	VAR
			1	/ 80	11,19	YOK
			9	/ 160	50,34	VAR
			17	/ 800	19,02	YOK
		<b>895,00</b>			<b>895,00</b>	
<b>PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI :</b>					<b>813,98 m<sup>2</sup></b>	



ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	HİSSE		HİSSE ALANI	İNTİFA HAKKI	
			PAY	/ PAYDA			
1139	4	1.868,00	119	/	160	1.389,33	VAR
			1	/	96	19,46	YOK
			187	/	1200	291,10	VAR
			1	/	80	23,35	YOK
			9	/	160	105,08	VAR
			17	/	800	39,70	YOK
		<b>1.868,00</b>			<b>1.868,00</b>		
<b>PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI :</b>					<b>1.785,50 m<sup>2</sup></b>		

ADA	PARSEL	ALANI (m <sup>2</sup> )	HİSSE		HİSSE ALANI	İNTİFA HAKKI	
			PAY	/ PAYDA			
1139	5	1.828,00	1349	/	1920	1.284,36	VAR
			1	/	80	22,85	YOK
			9	/	160	102,83	VAR
			1533	/	16000	175,15	YOK
			797	/	6000	242,82	VAR
		<b>1.828,00</b>			<b>1.828,00</b>		
<b>PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI :</b>					<b>1.630,00 m<sup>2</sup></b>		

<b>6 ADT PARSELDE TOPLAM İNTİFA HAKKI ALANI :</b>	<b>10.080,04 m<sup>2</sup></b>
<b>6 ADET PARSELDE İNTİFA HAKKI OLMAYAN ALAN</b>	<b>520,96 m<sup>2</sup></b>
<b>PARSELLERİN VE HİSSELERİN TOPLAM ALANI :</b>	<b>10.601,00 m<sup>2</sup></b>

S.NO	ADA	PARSEL	MAHALLE	NİTELİK	ALANI (m <sup>2</sup> )	PEKER PROJE GELİŞTİRME ve DAN. HİSSESİNİN ARSA ALANI(m <sup>2</sup> )
1	1127	1	ALTUNİZADE	ARSA	2.360,00	2.360,00
2	1127	2	ALTUNİZADE	ARSA	1.680,00	1.680,00
3	1127	3	ALTUNİZADE	ARSA	1.970,00	1.970,00
4	1139	3	ALTUNİZADE	ARSA	895,00	895,00
5	1139	4	ALTUNİZADE	ARSA	1.868,00	1.868,00
6	1139	5	ALTUNİZADE	ARSA	1.828,00	1.828,00
<b>TOPLAM</b>					<b>10.601,00</b>	<b>10.601,00</b>

## 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 boş 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 takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi 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 değerlendirilmesi 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 pazarın 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 örneklere 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

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak değerlendirme yapılmıştır.



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

**SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER**

- **Coldwell Banker An – (216) 462 37 97**  
İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, rapora konu taşınmazın yaklaşık 1 km kuzeyinde yer alan, ticari imarlı olduğu bildirilen, 887,00 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 29.500.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 33.258,- TL/m<sup>2</sup>)
- **GOLDEN PLACE – Yusuf Südaş - (532) 383 74 83**  
İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, rapora konu taşınmazın yaklaşık olarak 1,8 km güneybatısında konumlu Konut imarlı olduğu bildirilen, 1 632,00 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 30.000.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 18.382,- TL/m<sup>2</sup>)
- **Nil Grup Gayrimenkul – Bilal ÖZCAN - (216) 523 22 72**  
İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, rapora konu taşınmazın yaklaşık olarak 800 m kuzeybatısında yer alan, Ticaret+ Konut imarlı olduğu bildirilen, 520,00 m<sup>2</sup> alanlı Arsanın 13.500.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 25.961,- TL/m<sup>2</sup>)
- **Arel Emlak – Muhsin KALAYCI - (216) 630 04 05**  
İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, rapora konu taşınmazın yaklaşık olarak 300 m kuzeydoğusunda yer alan, ticaret + konut imarlı olduğu bildirilen, 1.361,00 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 20.000.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 14.695,- TL/m<sup>2</sup>)
- **RE/MAX Prestij - Mehmet Olcay (216) 523 91 91**  
İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, rapora konu taşınmazın yaklaşık olarak 2 km. kuzeyinde yer alan, ticaret imarlı olduğu bildirilen, 4298,00 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 77.000.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 17.915,- TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden – Selahattin Kopuz (536) 252 14 14**  
İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, rapora konu taşınmazın yaklaşık olarak 2 km kuzeybatısında yer alan, ticaret imarlı olduğu bildirilen, 1.435,00 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 74.000.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 51.568,- TL/m<sup>2</sup>)

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Düzeltme oranı öngörülürken taşınmazların özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
ALANI (m <sup>2</sup> )	887,00	1.632,00	520,00	1.361,00	4.298,00	1.435,00
FİYAT (TL)	29.500.000	30.000.000	13.500.000	20.000.000	77.000.000	74.000.000
BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	33.258	18.382	25.962	14.695	17.915	51.568
TAŞINMAZ ALANINA İLİŞKİN DÜZELTME	-15%	-10%	-15%	-5%	15%	-5%
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	-15%	0%	5%	5%	0%	-15%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	5%	10%	5%	10%	5%	-5%
PAZARLIK PAYI DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT	19.955	15.625	20.769	13.960	18.811	30.941
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLAR ORTALAMASI	<b>20.010</b>					

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan analizlerde: Emsal alınan taşınmazların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek gerekli düzeltmeler yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmazların birim m<sup>2</sup> değerinin **20.000 TL/m<sup>2</sup>** olabileceği kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 7

### 7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

##### Olumlu Faktörler

- Ana yola cepheli olması,
- İmarlı parsel olması,
- Dikdörtgen ve düz bir yapıya sahip olması,
- Proje alanının büyük olması,
- Ulaşımının kolay sağlanması.

##### Olumsuz Faktörler

- 1. Deprem bölgesinde bulunması.

#### 7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. 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 değerlendirilmesi 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 mali 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 açıklaması

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak "Emsal Karşılaştırma 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 taşınmazlara değerlendirme talep eden kişinin isteği doğrultusunda sadece arsa değeri, bilgi amaçlı şerefiye bedelleri ve taşınmazların mevcut piyasa fiyatları verilmiştir.

**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**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarının arsa ve arazileri alabilecekleri belirtilmektedir. Diğer yandan tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, filli kullanım şeklinin ve portföye edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde metruk halde bulunan ve herhangi bir gelir getirmeyen yapılar bulunmaktadır. Söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağını Kurula beyan edilmesi halinde anılan taşınmazların "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel olmadığı düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-a maddesinde " Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler." Hükümü ve 22-1-ğ maddesinde "Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler" hükmü yer almaktadır. Anılan hükümler çerçevesinde anılan taşınmazların çıplak mülkiyet haklarının ve üzerlerinde tesis edilmiş olan intifa haklarının gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel olmadığı düşünülmektedir.

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. 30. maddede 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 aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmü yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde "Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 23/10/2019 tarih E.897646 sayılı yazısı ile konulmuş 1.273.757,49 TL tutarlı, alacaklısı Şişli Vergi Dairesi Müdürlüğü olan kamu haczi şerhi bulunmaktadır Anılan şerhin Peker GYO'nun vergi borcunun vadelenirilmesi nedeniyle vergi dairesi müdürlüğü tarafından otomatik olarak konulmuş bir şerh olduğu anlaşılmaktadır. Söz konusu işlem bir ipotek olmadığından ve mülk sahibinin iradesi dışında gelişen bir durumun sonucu olarak ortaya çıkmış olduğundan, yukarıda anılan tebliğ maddeleri kapsamına girmeyeceği ve anılan taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasına engel teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Diğer yandan değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde İvaz Fakih Vakfı lehine tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21.02.2019 tarih ve 11/254 sayılı toplantısında, Peker GYO'nun Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'yi devralması işlemine söz konusu ipotekten kaynaklanabilecek muhtemel zarar ve risklerin Peker GYO ortağı Hasan PEKER tarafından şahsen ödenmesi şartıyla izin verildiği ve Hasan Peker'in bu amaçla bir teminat mektubunu İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'ye tevdi ettiği dikkate alınarak, anılan ipotegün değerlendirme konusu taşınmazların Peker GYO portföyünde bulunmaya devam etmesine engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

## BÖLÜM 8

### 8. SONUÇ

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların tamamında ve tüm hisseler üzerinde "Kamu Haczi" şerhi bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın satış kabiliyetinin "SATILAMAZ" nitelikte olduğu, Kamu Hacizlerinin kaldırılması halinde "SATILABİLİR" niteliklerde olacağını öngörülmektedir.

#### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Taşınmazların mevcut durumları göz önünde bulundurularak "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak Pazar değerleri tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU						
ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	HİSSESİNE DÜŞEN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	MEVCUT DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)
1127	1	ARSA	2.360,00	20.000	47.200.000	7.924.782
1127	2	ARSA	1.680,00	20.000	33.600.000	5.641.370
1127	3	ARSA	1.970,00	20.000	39.400.000	6.615.178
1139	4	ARSA	895,00	20.000	17.900.000	3.005.373
1139	5	ARSA	1.868,00	20.000	37.360.000	6.272.666
1139	6	ARSA	1.828,00	20.000	36.560.000	6.138.348
TOPLAM					212.020.000	35.597.717

**(Taşınmazların Pazar Değeri; İkiYüzOnikiMilyonYirmiBin Türk Lirası'dır)**

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'ne ait hisselerin 10.080,04 m<sup>2</sup> si üzerinde HASAN PEKER: FUAT Oğlu adına İntifa Hakkı vardır. Bu hisseler düşen değer 201.600.705 TL 'dir. İntifa hakkı olması nedeniyle taşınmazların 1/3 'ü Kuru Mülkiyet Hakkı için 2/3 'ü de İntifa Hakkı olarak ayrılacaktır. Bu durumda taşınmazların üzerinde İntifa hakkı olan hisselerinin değerleri aşağıdaki tablodaki gibi olacaktır.



PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	67.200.235 TL	11.282.780 USD
Hasan PEKER İntifa Hakkı	134.400.470 TL	22.565.559 USD

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin üzerinde intifa hakkı olan hisselerinin kuru mülkiyeti değeri ile, üzerinde intifa hakkı olmayan hisselerinin tam mülkiyet değeri toplamı aşağıdaki gibidir.

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin Üzerinde İntifa Hakkı Olan Hisselerdeki Kuru Mülkiyet Hakkı	67.200.235 TL	11.282.780 USD
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin Üzerinde İntifa Hakkı Olmayan Hisselerdeki Tam Mülkiyet Hakkı	10.419.295 TL	1.749.378 USD
<b>Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. LEHİNE OLAN HAKLARIN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>77.619.530 TL</b>	<b>13.032.157 USD</b>

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne ait (çıplak) irtifaklı mülkiyetler bedeli ve irtifaksız mülkiyetler bedeli Toplamı : **77.619.530,- TL**  
Hasan PEKER: FUAT Oğlu İntifa (İrtifak) hakkı Bedeli: **134.400.470,- TL**  
**TOPLAM = 212.020.000,- TL**

**(Taşınmazların Pazar Değeri; İkiYüzOnikiMilyonYirmiBin Türk Lirası'dır)**

\* Hazırlanan değerieme raporunun tamamında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası 25.12.2019 tarihli Efektif Satış Kuru 1 USD = 5,9560 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.

**Ömer BAŞAR**  
Değerieme Uzman Yardımcısı  
SPK Lisans No: 411020



**Mehmet TAŞ**  
Sorumlu Değerieme Uzmanı  
İnşaat Mühendisi  
SPK Lisans No: 403674