

 Adres
DEĞERLEME



ISO 9001

FS 565366



**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ,
ALTUNİZADE MAHALLESİ 1127 ADA 1-2-3
PARSEL, 1139 ADA 3-4-5 NOLU PARSELLERDE
BULUNAN "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZLARA
AİT DEĞERLEME RAPORUDUR.**

**PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ A.Ş.
(6 ADET ARSA)**

**OZL201800216
03 EKİM 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	11
3.2.1 İstanbul İli	11
3.2.2 Üsküdar İlçesi	12
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları.....	13
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	13
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	17
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,.....	16
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	17
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	18
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	18
4.4 Hukuki durum analizi	18
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.....	20
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	19
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	19
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	22
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	22
5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler.....	28
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	32

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	33
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	33
6.2 Maliyet Yaklaşımı.....	33
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	33
6.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	33
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	34
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	35
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	35
7.2 En yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi.....	35
7.3 Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması.....	35
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	35
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	36
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.....	36
8.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	38
8.2 Nihai değer takdiri	38
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	40

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 03.10.2018, Rapor No: OZL201800216 'dır.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 Ada 1 Parsel, 1127 Ada 2 Parsel, 1127 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 3 Parsel, 1139 Ada 4 Parsel Ve 1139 Ada 5 Parsellerde Bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazların Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Yekta SÜSLÜ (Değerleme Uzman Yardımcısı – SPK Lisans No: 409214)
Mehmet TAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No: 403674)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 03.10.2018 'dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 03.10.2018 tarihli ve 2018/216 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(iki) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor "PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş." 'nin 03.10.2018 tarihli 2018/216 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulle 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 ve OZL2017100 talep numaralı 2 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,
- 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 PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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 alanlarındandır. 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, Erciyas 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 açmıştır.

Kıyıların açığına irili ufaklı birçok ada vardır. Birkaç kayalık dışında Karadeniz adadan yoksundur. Akdeniz kıyıları açığına 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 seyrektir.

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 İkliminin iç kesimlere ulaşmasına olanak sağlamıştır. Marmara Bölgesinde görülen Akdeniz İkliminde, yazlar Akdeniz kıyılarına göre daha serin, kışlar ise daha soğuk ve karlıdır. Akdeniz İkliminin 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 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 Yöresi'nde beslenir. Ülkemizde büyükbaş hayvanlar arasında en çok siğir beslenir. Erzurum ve Kars Yaylaları siğir 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.

Hükümetimiz tarafından Ekim 2011’de açıklanan Orta Vadeli Ekonomik Programa paralel olarak, hükümetin özel sektör yatırımları ve doğrudan yabancı yatırımlar ile ihracatın gelişmesini desteklemek için çabalarının süreceğini, Türkiye’nin TL cinsinden notunu BBB-’ye yükseltmesiyle birlikte uzun vadede yerel ve yabancı para birimi cinsinden kredi notu görünümünün pozitif olacağını öngörüldüğünü, yatırım piyasalarına bakıldığında, yüksek arsa fiyatları, lojistik gelişiminin önündeki en önemli engellerden biri olmaya devam etmektedir. Bunun yanı sıra, Türkiye lojistik pazarında Türk lojistik yatırımcı veya geliştiricileriyle ortaklık kurarak büyümek isteyen bazı büyük küresel yatırımcıların olduğu bilinmektedir. Fakat arsa fiyatları bu gibi ortak girişimlerin gelişmesinin önündeki en önemli engeli oluşturmaktadır.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından bu yana TL ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmektedir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. Ekonomideki ve perakende pazarındaki olumlu gelişim ve orta vadede Türkiye’nin kredi notunun yükseltilmesine yönelik beklentiler ile birlikte perakende yatırım pazarında artış beklenmektedir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme henüz tam anlamıyla kira işlemleri ve

kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmaktadır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, İstanbul geçen yıl olduğu gibi bu yıl da, birinciliğini koruyor ve Türkiye, kendi iç finansman sorunlarını çözmüş Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki tek yatırım seçeneği olmaya devam ediyor. Kriz öncesindeki yoğun uluslararası yatırımcı talebi bunun en önemli göstergesiydi. 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. 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. Yapılması gereken durgunluğun olduğu bu dönemlerde ileri sürülen bu riskleri en aza indirecek düzenlemeleri bir an önce hayata geçirip normal koşullar geri geldiğinde yatırımcılara hazır olmaktır. Türkiye'de döviz piyasalarında son dönemde meydana gelen hareketliliğin gayrimenkul pazarını 2015 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



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.

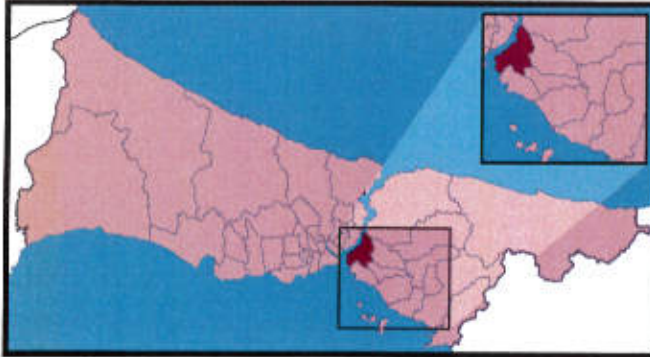
İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Avrupa Yakasında; Arnavutköy, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Eyüp, Esenler, Esenyurt, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Küçükçekmece, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Şişli ve Zeytinburnu, Anadolu Yakasında ise; Adalar,

Ataşehir, Beykoz, Çekmeköy, Kadıköy, Kartal, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sultanbeyli, Şile, Tuzla, Ümraniye ve Üsküdar bulunmaktadır.

İSTANBUL NUFUSU

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 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. 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.

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		
KÖYÜ :	-		
SOKAĞI :	-		
MEVKİİ :	-		
SINIRI :	PLANINDADIR		
PAFTA NO :	167		
ADA NO :	1127		
PARSEL NO :	1		
CİLT NO :	9		
SAYFA NO :	806		
YÜZÖLÇÜMÜ :	2.360,00 m ²		
NİTELİĞİ :	ARSA		
TARİH	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
YEVMIYE	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
MALİK	PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	
		ANA TAŞINMAZ	X

1127 ADA 2 PARSEL			
İLİ :	İSTANBUL		
İLÇESİ :	ÜSKÜDAR		
MAHALLESİ :	ALTUNİZADE		
KÖYÜ :	-		
SOKAĞI :	-		
MEVKİİ :	-		
SINIRI :	PLANINDADIR		
PAFTA NO :	167		
ADA NO :	1127		
PARSEL NO :	2		
CİLT NO :	9		
SAYFA NO :	807		
YÜZÖLÇÜMÜ :	1.680,00 m ²		
NİTELİĞİ :	ARSA		
TARİH	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
YEVMIYE	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
MALİK	PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	
		ANA TAŞINMAZ	X

1127 ADA 3 PARSEL			
İLİ :	İSTANBUL		
İLÇESİ :	ÜSKÜDAR		
MAHALLESİ :	ALTUNİZADE		
KÖYÜ :	-		
SOKAĞI :	-		
MEVKİİ :	-		
SINIRI :	PLANINDADIR		
PAFTA NO :	167		
ADA NO :	1127		
PARSEL NO :	3		
CİLT NO :	9		
SAYFA NO :	808		
YÜZÖLÇÜMÜ :	1.970,00 m ²		
NİTELİĞİ :	ARSA		
TARİH	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
YEVMIYE	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
MALİKLER	PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	
		ANA TAŞINMAZ	X

1139 ADA 3 PARSEL			
İLİ :	İSTANBUL		
İLÇESİ :	ÜSKÜDAR		
MAHALLESİ :	ALTUNİZADE		
KÖYÜ :	-		
SOKAĞI :	-		
MEVKİİ :	-		
SINIRI :	PLANINDADIR		
PAFTA NO :	167		
ADA NO :	1139		
PARSEL NO :	3		
CİLT NO :	6		
SAYFA NO :	551		
YÜZÖLÇÜMÜ :	895,00 m ²		
NİTELİĞİ :	ARSA		
TARİH	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
YEVMIYE	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
MALİK	PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	
		ANA TAŞINMAZ	X

1139 ADA 4 PARSEL

İLİ :	İSTANBUL		
İLÇESİ :	ÜSKÜDAR		
MAHALLESİ :	ALTUNİZADE		
KÖYÜ :	-		
SOKAĞI :	-		
MEVKİİ :	-		
SINIRI :	PLANINDADIR		
PAFTA NO :	167		
ADA NO :	1139		
PARSEL NO :	4		
CİLT NO :	6		
SAYFA NO :	552		
YÜZÖLÇÜMÜ :	1.868,00 m ²		
NİTELİĞİ :	ARSA		
TARİH	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
YEVMIYE	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
MALİK	PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	ANA TAŞINMAZ	X

1139 ADA 5 PARSEL

İLİ :	İSTANBUL		
İLÇESİ :	ÜSKÜDAR		
MAHALLESİ :	ALTUNİZADE		
KÖYÜ :	-		
SOKAĞI :	-		
MEVKİİ :	-		
SINIRI :	PLANINDADIR		
PAFTA NO :	167		
ADA NO :	1139		
PARSEL NO :	5		
CİLT NO :	6		
SAYFA NO :	553		
YÜZÖLÇÜMÜ :	1.828,00 m ²		
NİTELİĞİ :	ARSA		
TARİH	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
YEVMIYE	EKLER KISMINDA BULUNAN TAKBİS BELGESİNDE GÖRÜLMEKTEDİR.		
MALİK	PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.	HİSSESİ	TAM
KAT MÜLKİYETİ	KAT İRTİFAKI	ANA TAŞINMAZ	X

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

1127 ADA 1 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ

Üsküdar Tapu Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.10.2018 Tarihinde, Saat 15:36 da alınan bilgiye göre;

Rehinler Bölümünde: İVAZ FAKİH VAKFI lehine : 04.06.1963 tarih ve 2236 yevmiye no ile 1. Dereceden 428,47 TL bedel ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir **Şerh** kaydı bulunmamaktadır.

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde:

- 1- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 04.12.2013 Tarih ve 21894 yevmiye no ile,
- 2- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 11.04.2014 Tarih ve 6894 yevmiye no ile,
- 3- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 30.09.2014 Tarih ve 17918 yevmiye no ile,
- 4- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 10.10.2014 Tarih ve 18337 yevmiye no ile,
- 5- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 12.02.2015 Tarih ve 2805 yevmiye no ile,
- 6- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 13.04.2015 Tarih ve 7230 yevmiye no ile **İrtifak Hakları** bulunmaktadır.

1127 ADA 2 PARSEL, 1139 ADA 3, 4 VE 5 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ

Üsküdar Tapu Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.10.2018 Tarihinde, Saat 15:36 da alınan bilgiye göre;

Rehinler Bölümünde: İVAZ FAKİH VAKFI lehine : 04.06.1963 tarih ve 2236 yevmiye no ile 1. Dereceden 428,47 TL bedel ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir **Şerh** kaydı bulunmamaktadır.

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde:

- 1- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 04.12.2013 Tarih ve 21894 yevmiye no ile,
- 2- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 11.04.2014 Tarih ve 6894 yevmiye no ile,
- 3- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 22.04.2014 Tarih ve 7665 yevmiye no ile,
- 4- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 24.04.2014 Tarih ve 7722 yevmiye no ile,
- 5- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 30.09.2014 Tarih ve 17918 yevmiye no ile,
- 6- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 10.10.2014 Tarih ve 18337 yevmiye no ile,
- 7- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 12.02.2015 Tarih ve 2805 yevmiye no ile,
- 8- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 13.04.2015 Tarih ve 7230 yevmiye no ile **İrtifak Hakları** bulunmaktadır.

1127 ADA 3 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ

Üsküdar Tapu Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.10.2018 Tarihinde, Saat 15:36 da alınan bilgiye göre;

Rehinler Bölümünde: İVAZ FAKİH VAKFI lehine : 04.06.1963 tarih ve 2236 yevmiye no ile 1. Dereceden 428,47 TL bedel ile **İpotek** kaydı bulunmaktadır.

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir **Şerh** kaydı bulunmamaktadır.

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

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde:

1- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 04.12.2013 Tarih ve 21894 yevmiye no ile,

2- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 10.10.2014 Tarih ve 18337 yevmiye no ile,

3- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 30.09.2014 Tarih ve 17918 yevmiye no ile,

4- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 12.02.2015 Tarih ve 2805 yevmiye no ile,

5- "İntifa hakkı vardır." (Malik : HASAN PEKER : FUAT Oğlu) 13.04.2015 Tarih ve 7230 yevmiye no ile **İrtifak Hakları** bulunmaktadır.

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

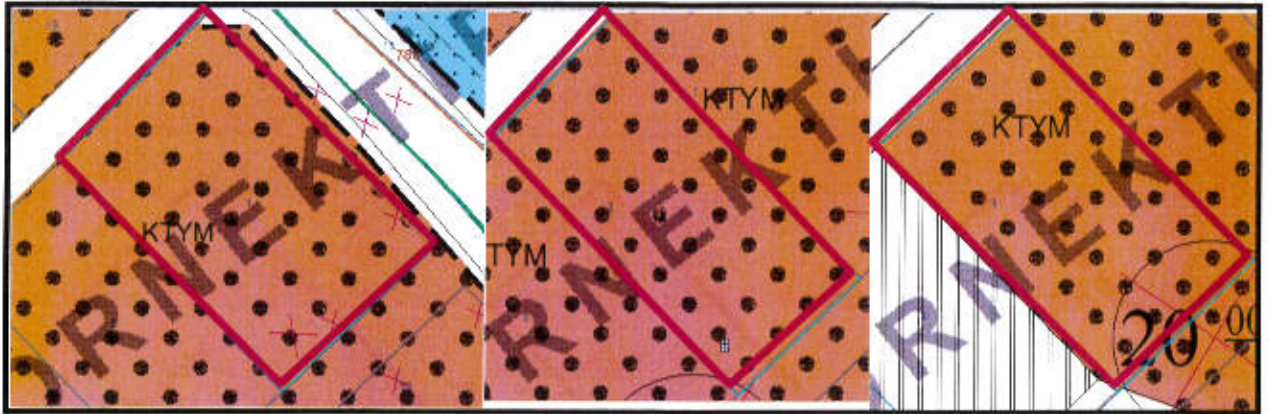
Taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım satıma konu olmuştur. İş bu alım satımlar Ekler kısmında bulunan Takbis Belgelerinde bulunmaktadır.

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

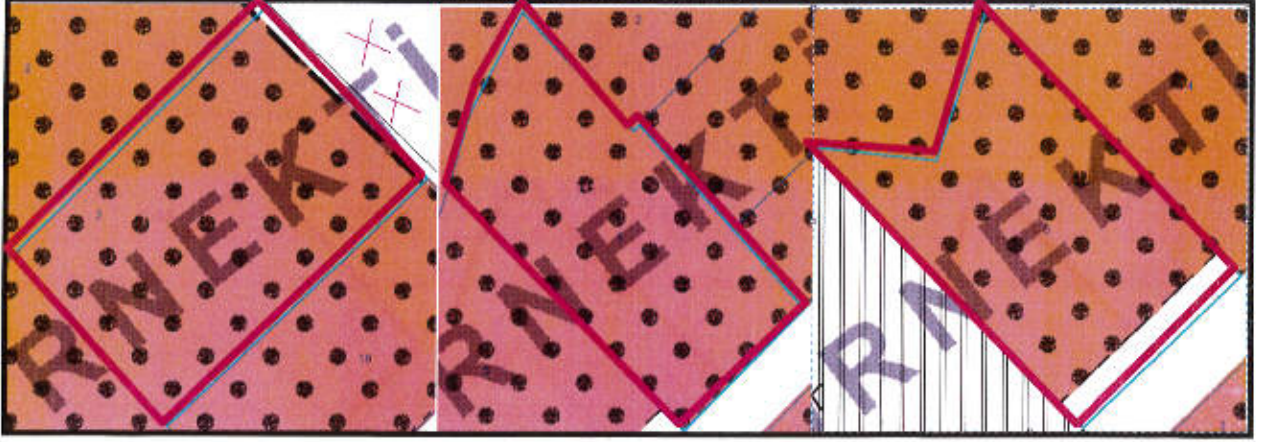
Rapora konu taşınmazın tapu Sicilinde yapılan incelemelerinde; gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

1127 ADA 1, 2 VE 3 PARSEL



1139 ADA 3, 4 VE 5 PARSEL



Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 03.10.2018 tarihinde yapılan incelemede alınan bilgiye göre;

Rapora konu taşınmazlar için imar durumu, 04.10.2007 onay tarihli olup, 1/1000 ölçekli çamlica 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** ayrık nizamdır. **Yönetici merkez alanı** için bu alanlarda ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yer alabilir. Taks:0,10 , **HMAX: 6,50** ayrık nizamdır. Her 1000 m² 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 ayrık 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 Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

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

4.4 Hukuki durum analizi

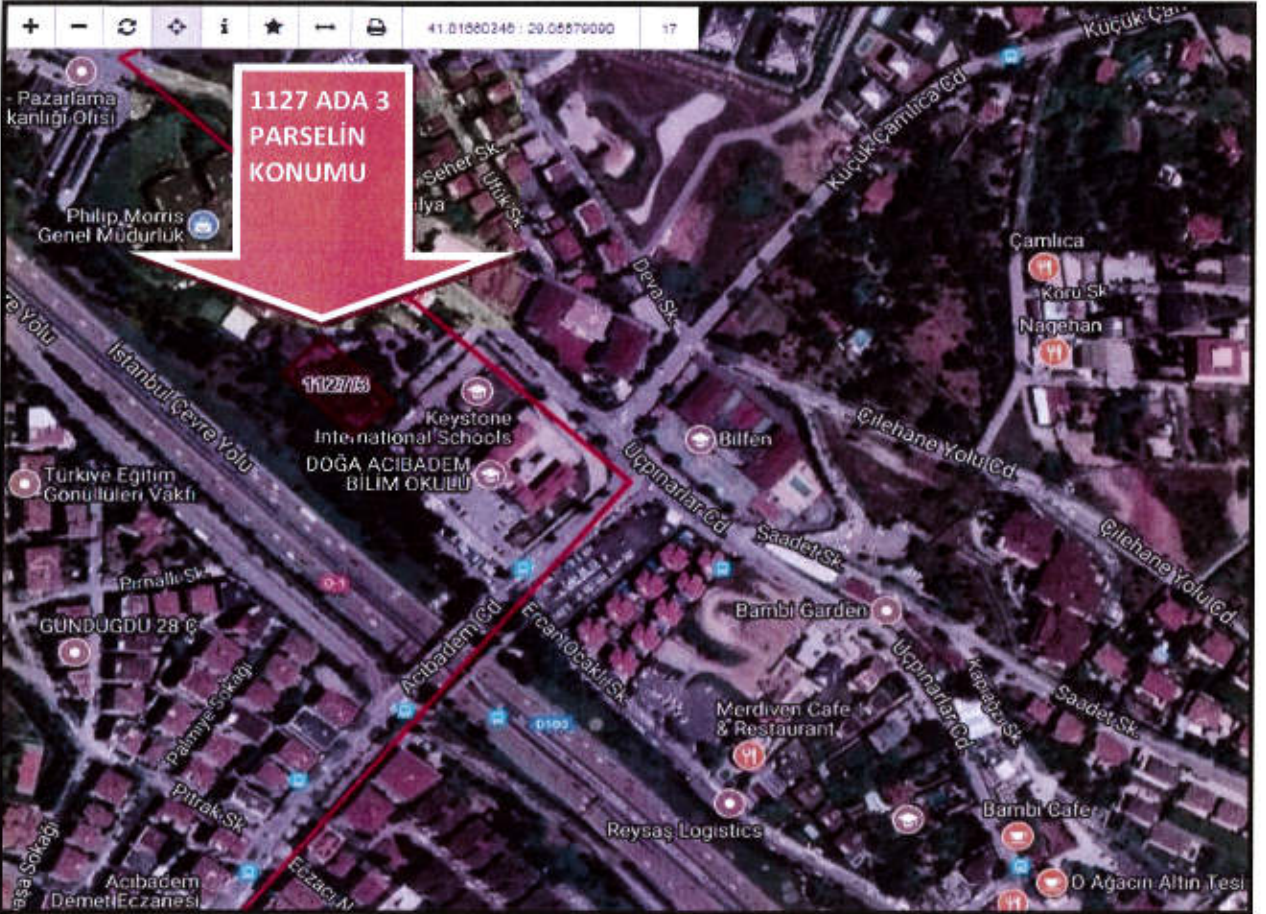
Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; hukuki durumunda herhangi bir engel tespit edilmemiştir.

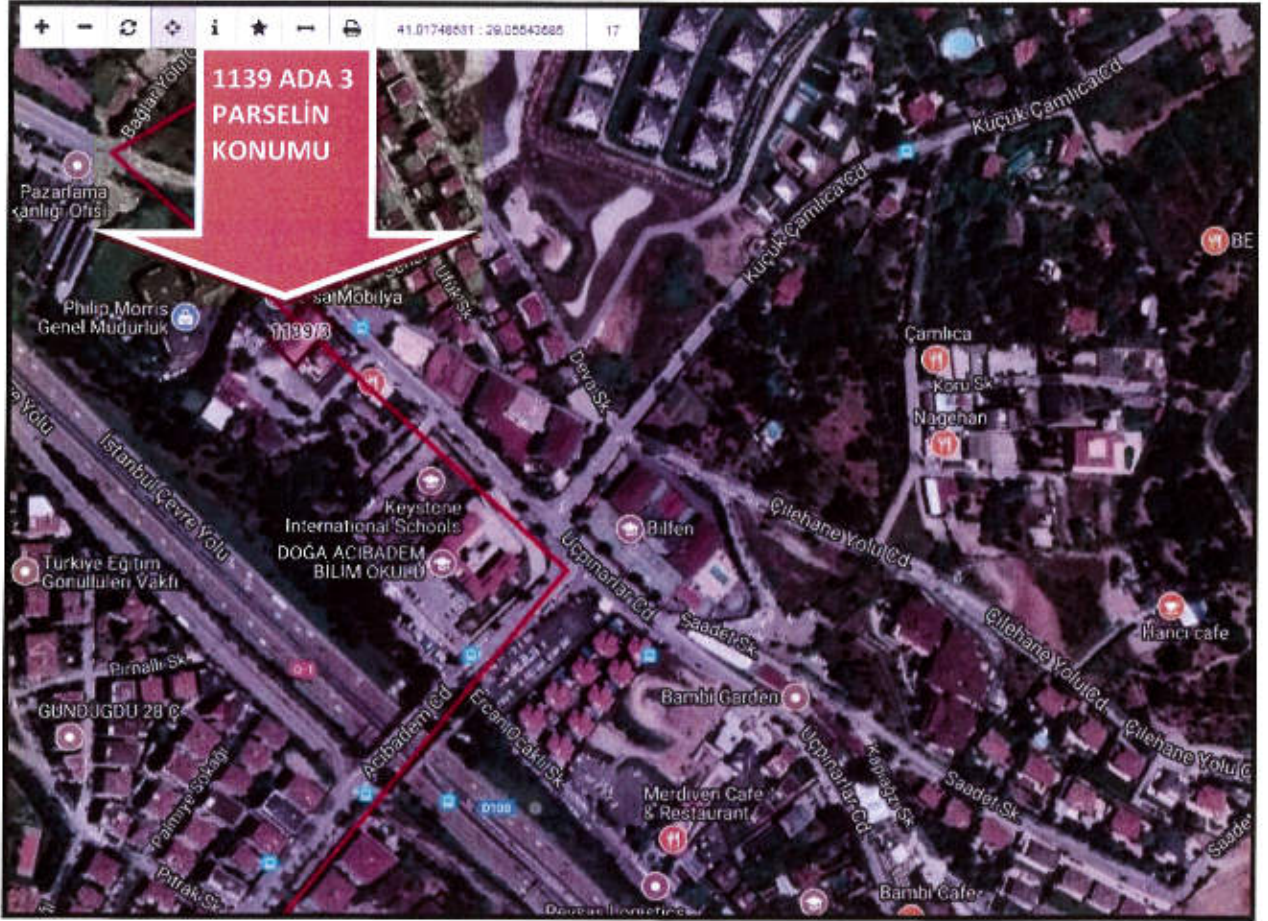
BÖLÜM 5

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 inşaat 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; İş yeri tarımsal muhtelif katlı yapılar ve boş durumdaki araziler vardır.

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

PARSELLERİN BİRLEŞTİRİLMESİ HALİNDE						
SIRA NO	ADA	PARSEL	MAHALLE	NİTELİK	PARSEL ALANI (m ²)	
1	1127	1	ALTUNİZEDE	ARSA	2.360,00	
2	1127	2	ALTUNİZEDE	ARSA	1.680,00	
3	1127	3	ALTUNİZEDE	ARSA	1.970,00	
4	1139	3	ALTUNİZEDE	ARSA	895,00	
5	1139	4	ALTUNİZEDE	ARSA	1.868,00	
6	1139	5	ALTUNİZEDE	ARSA	1.828,00	
7	1139	19	ALTUNİZEDE	ARSA	677,00	
8	-	-	ALTUNİZEDE	İMAR YOLU	1.000,00	
TOPLAM PARSEL :					12.278,00 m²	

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 geliri 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 bilmeseydi 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 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

• **Ömer Öztürk Emlak Hizmetleri – (216) 326 63 65**

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, rapora konu taşınmazın yaklaşık 450 m kuzeybatısında yer alan, ticari imarlı olduğu bildirilen, 4.300,00 m² alanlı arsanın 87.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 20.232,- TL/m²)

• **Turyap Altunizade Temsilciliği – Emrah Kemal YERSEL - (216) 474 74 50**

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, rapora konu taşınmazın yaklaşık olarak 1,18 km kuzeydoğusunda konumlu ticari imarlı olduğu bildirilen, 810,00 m² alanlı arsanın 2.500.000,- USD (15.025.000,- TL) bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha çok tercih edilen bir bölgededir. Emsal taşınmaz rapora konu taşınmaza nazaran D-100 karayoluna daha uzak mesafededir, bu nedenle ulaşımı daha zor sağlanmaktadır. Bu nedenlerle m² birim fiyatının rapora konu taşınmaza nazaran daha düşük olduğu kanaatindeyiz. (Birim değer: 18.549,- TL/m²)

• **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 m² alanlı Arsanın 13.500.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha çok tercih edilen bir bölgededir. Emsal taşınmazın cephe genişliği değerlendirme konusu taşınmaza nazaran daha geniştir. Ticari amaçla kullanılan yapıların olduğu bölgede yer almaktadır. Bu nedenlerle m² birim fiyatının rapora konu taşınmaza nazaran daha yüksek olduğu kanaatindeyiz. (Birim değer: 25.961,- TL/m²)

• **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 m² alanlı arsanın 20.000.000,- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha az tercih edilen bir bölgededir. Emsal taşınmaz rapora konu taşınmaza nazaran D-100 karayoluna daha uzak mesafededir, bu nedenle ulaşımı daha zor sağlanmaktadır. Emsal taşınmazın cephe genişliği değerlendirme konusu taşınmaza nazaran daha dardır. Bu nedenlerle de m² birim fiyatının rapora konu taşınmaza nazaran daha düşük olduğu kanaatindeyiz. (Birim değer: 14.695,- TL/m²)

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.

EMSALLER	Emsal1	Emsal2	Emsal3	Emsal4
İstenen Fiyat (TL)	87.145.000	15.025.000	13.500.000	20.000.000
Alan (m2)	4.300	810	520	1.361
Birim Satış Fiyatı	20.232	18.549	25.961	14.695
Taşınmaz Alanına İlişkin Düzeltme	10%	-50%	-20%	5%
Yapılaşma Koşullarına İlişkin Düzeltme	25%	15%	15%	25%
Konuma İlişkin Düzeltme	0%	10%	10%	15%
Pazarlık Payı Düzeltmesi	-10%	-15%	-12%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat	25.290	11.130	24.143	19.838
Düzeltilmiş Birim Fiyatlar Ortalaması				20.100

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 m² değerinin **20.000 TL/m²** 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 mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı 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, fiili 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-g 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." Hükmü 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 ve 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. Değerleme konusu taşınmazların aşağıda detayları verilen hisseleri üzerinde İVAZ FAKİH VAKFI lehine 1. Dereceden 428,47 TL bedel ile İpotek kaydı bulunmaktadır.

PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	HİSSESİ			HİSSEYE DÜŞEN ALAN (m ²)
		PAY	/	PAYDA	
1127-1	2.360	3	/	640	11
1127-1	2.360	1	/	80	30
1127-1	2.360	9	/	160	133
TOPLAM	2.360	-	-	-	173

PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	HİSSESİ			HİSSEYE DÜŞEN ALAN (m ²)
		PAY	/	PAYDA	
1127-2	1.680	1	/	160	11
1127-2	1.680	1	/	80	21
1127-2	1.680	9	/	160	95
TOPLAM	1.680	-	-	-	126

PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	HİSSESİ			HİSSEYE DÜŞEN ALAN (m ²)
		PAY	/	PAYDA	
1127-3	1.970	1	/	80	25
1127-3	1.970	7	/	160	86
TOPLAM	1.970	-	/	-	111

PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	HİSSESİ			HİSSEYE DÜŞEN ALAN (m ²)
		PAY	/	PAYDA	
1139-3	895	109	/	1920	51
1139-3	895	1	/	80	11
1139-3	895	9	/	160	50
TOPLAM	895	-	-	-	112

PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	HİSSESİ			HİSSEYE DÜŞEN ALAN (m ²)
		PAY	/	PAYDA	
1139-4	1.868	1	/	96	19
1139-4	1.868	1	/	80	23
1139-4	1.868	9	/	160	105
TOPLAM	1.868	-	-	-	148

PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	HİSSESİ			HİSSEYE DÜŞEN ALAN (m ²)
		PAY	/	PAYDA	
1139-5	1.828	1	/	80	23
1139-5	1.828	9	/	160	103
TOPLAM	1.828	-	-	-	126

GENEL TOPLAM	10.601	-	-	-	796
---------------------	---------------	---	---	---	------------

Tebliğinin 22-1-c maddesi uyarınca, üzerlerinde yer alan ipotekler, yukarıda detayları verilen hisselerin gayrimenkul yatırım ortakları portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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 taşınmazın 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 ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	MEVCUT DEĞER (TL)	MEVCUT DEĞER (USD)
1127	1	ARSA	2.360,00	20.000	47.200.000	7.853.577
1127	2	ARSA	1.680,00	20.000	33.600.000	5.590.682
1127	3	ARSA	1.970,00	20.000	39.400.000	6.555.740
1139	3	ARSA	895,00	20.000	17.900.000	2.978.369
1139	4	ARSA	1.868,00	20.000	37.360.000	6.216.306
1139	5	ARSA	1.828,00	20.000	36.560.000	6.083.195
TOPLAM			10.601		212.020.000	35.277.870

(Taşınmazların Pazar Değeri; İkiYüzOnikiMilyonYirmiBin Türk Lirası'dır)

PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 'ne ait hisselerin 10.080,04 m² si üzerinde HASAN PEKER: FUAT Oğlu adına İntifa Hakkı vardır. Bu hisselere düşen değer 201.600.800 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 intifa hakkı olan hisselerinin değerleri aşağıdaki tablodaki gibi olacaktır.

Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş Kuru Mülkiyet Hakkı	67.200.267 TL	11.181.409 USD
Hasan Peker İntifa Hakkı	134.400.533 TL	22.362.818 USD

PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 'nin üzerinde intifa hakkı olan hisselerinin kuru mülkiyeti değeri ile, üzerinde intifa hakkı olmayan hisselerinin tam mülkiyet değeri toplamı aşağıdaki gibidir.

Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ' nin Üzerinde İntifa Hakkı Olan Hisselerdeki Kuru Mülkiyet Hakkı	67.200.267 TL	11.181.409 USD
Peker Proje Geliştirme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. ' nin Üzerinde İntifa Hakkı Olmayan Hisselerdeki Tam Mülkiyet Hakkı	10.419.200 TL	1.733.644 USD
PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş LEHİNE OLAN HAKLARIN TOPLAM DEĞERİ	77.619.467 TL	12.915.053 USD

PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 'ne ait irtifaklı mülkiyetler bedeli ve irtifaksız mülkiyetler bedeli Toplamı :

Hasan PEKER: FUAT Oğlu İrtifak Bedeli:

77.619.467,- TL

134.400.533,- TL

TOPLAM = 212.020.000,- TL

(Taşınmazların Pazar Değeri; İkiYüzOnikiMilyonYirmiBin Türk Lirası'dır)

* Hazırlanan değerlendirme raporunun tamamında 1 USD= 6.01 TL olarak alınmıştır.

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

Yekta SÜSLÜ
Değerleme Uzman Yardımcısı
SPK Lisans No:409214



Yekta Süslü

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

Mehmet Taş

BÖLÜM 9

9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)

TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ									
Kayıtda Alan: MENHET TAŞ		Makbuz No: 180118205533		Doküman No: 20181002-915-200957		Tarih: 10/03/2018 3:36:22 PM			
Kayıt No: 180118205533		Makbuz No: 180118205533		Doküman No: 20181002-915-200957		Barut No: 30553			
Yatırım Tipi:	Ana Yatırım	Adı (Fazla):	1127/1						
Tarım ID:	2485533	Yatırım (m2):	2360.00						
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	İnşaatın Durumu:	ARSA						
Kurum Adı:	Üsküdar İM	İnşaatın Durumu:	ARSA						
Mahalle/İkiz Adı:	ALTUNTAŞ M	İnşaatın Durumu:	ARSA						
Merkezi:		İnşaatın Durumu:	ARSA						
Çift/Sayfa No:	9/806	İnşaatın Durumu:	ARSA						
Kayıt Durumu:	Aktif	İnşaatın Durumu:	ARSA						
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
(Sıra) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye			
(R1) 263034145	(SN:7827458) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	1593 / 1920	1945.77	Üsküdar TM Tuzel Kurumlarının Devan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-			
S/B/T									
Açıklama									
İttifak	İttifa baki vardır.		Malik/Lehtar		Kurul Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye				
			(SN:161878660) RAGAN PEKER : EVLAT OĞLU SN:17930585064 21894		Üsküdar TM 04/12/2013 - 21894				
(Sıra) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye			
(R2) 263034146	(SN:7827458) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	3 / 640	11.06	Üsküdar TM Tuzel Kurumlarının Devan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-			

(Bilin) Alacaklı (lar)	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ EKİRİŞ VMSPI VEM:..	428.47TL	kabunl	1/0		04/06/1963 - 2236	Yok

(Bilene) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H3) 292606955	(SN:7827448) PERKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	23 / 240	226.17	Uskudar TM Çiplak Mülkiyet Satışı ve 3. Kısıpı İntifa Devri 12/02/2015 - 2805	-

S/B/T	Açıklama	Malik/Lahzar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Uskudar TM 11/04/2014 - 6994	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Uskudar TM 10/10/2014 - 18137	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrejare	Edilme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(B4) 417054094	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	1 / 80	29.50	Uskudar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-
(Borç)						
Alacaklı(İlar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VEY.	428.47TL	kanunl	1/0		Uskudar TM 04/06/1963 - 2236	Yok
(B5) 417094182	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	9 / 160	132.75	Uskudar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-
(S/M/T)						
İtilafak	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Tarih-Yevmiye	Muruk Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye	
	İtilafa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT COĞLU KSN:17930585064, 7230		Uskudar TM 13/04/2013 - 7230		
(Borç)						
Alacaklı(İlar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VEY.	428.47TL	kanunl	1/0		Uskudar TM 04/06/1963 - 2236	Yok
(B6) 417241797	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	1 / 160	14.75	Uskudar TM Satış 26/02/2018 - 3449	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ									
Kavidi Alan: MEHMET TAŞ		Tarih: 10/3/2018 3.36.18 PM		Dokü No: 20181003-915-F00958		Başvuru No: 30554			
Makuz No: 180118305543		Anlatılmama		Ada/Parsel:		1127/2			
Tasınmaz Tipi:		24323409		Tebliğim (m2):		1680.00			
İl/İlçe		İSTANBUL/ÜSKÜDAR		Ana Taahhüt Mithak:		ARSA			
Kurum Adı:		Üsküdar İN		ALTUNIZADE M					
Mahalle/Köy Adı:		9/807		Aktif					
Cilt/Sayfa No:									
Kavat Durum:									
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
(BİSE) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi- Tarih-Yerliye			
(B1) 263034140	(SN:7827458) FERER PROJE GELİSTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	359 / 480	1256.50	Üsküdar TM Tuzel Kişiliklerin Davan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-			
9/9/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yerliye	Kurum Tarih- Yerliye	Terkin Sebebi- Tarih-Yerliye				
İttifak	İttifa hakkı vardır.	(SN:161878660) RASAN FERER : FİYAT OĞLU EN:17930585064.	Üsküdar TM 04/12/2013 - 21894	Üsküdar TM 04/12/2013 - 21894	-				
(BİSE) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Fayda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi- Tarih-Yerliye			
(B2) 263034141	(SN:7827458) FERER PROJE GELİSTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	1 / 160	10.50	Üsküdar TM Tuzel Kişiliklerin Davan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-			

(Bebin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarihi-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VKN:.	428.47TL	kanuni	1/0		04/04/1963 - 2236	Yok
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metre/kare	Zimmes Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(HJ) 292606943	(SN:7827458) PERER PROJE ÇALIŞTIRMA VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	187 / 1200	261.80	Üsküdar TM Çaplık Mülkiyet Satışı ve 3. Kişiyi Intifa Devri 12/02/2015 - 2805	-
S/S/İ	Açıklama			Malik/İhtisar	Kurum Tarihi-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 11/04/2014 - 6894	-
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 11/04/2014 - 6894	-
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	-
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	-
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	-
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	-
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	-
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	-
İttifak	Intifa hakkı vardır.			(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Üsküdar TM 30/09/2014 - 17918	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Yerkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H4) 417094103	İrtifak	Intifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN FEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-
	İrtifak	Intifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN FEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 10/10/2014 - 18337	-
	İrtifak	Intifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN FEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
	İrtifak	Intifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN FEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
	İrtifak	Intifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN FEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
	İrtifak	Intifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN FEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
(H5) 417094177	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Yerkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(SN:7905464) BEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VEN:6330484260	-	1 / 80	21.00	Uskudar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-	-
(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SOF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VE ENL.	428.47TL	kanuni	1/0		Uskudar TM 04/06/1963 - 2236	Yok
(H5) 417094177	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Yerkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(SN:7905464) BEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VEN:6330484260	-	9 / 160	94.50	Uskudar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-	-

S/B/1	Açıklama	Malik/Lahtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
	İrtifak	İntifa hakkı vardır.	Uskudar TM 13/04/2015 - 7230	-
	(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Derece/Sıra	Vade
	(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VKN:.	42B.47TL	1/0	Uskudar TM 04/06/1963 - 2236
	(Sıfır) Sıfır	Faiz	Hisse Pay/Payda	Metrekare
		kamuni	17 / 800	35.70
	Malik	El Birliği No	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H6) 417241811	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	Uskudar TM Satış 26/02/2018 - 3449	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt No: Alan: MEHMET TAŞ
Makbuz No: 18011830553
Dekont No: 20181003-915-F00940
Tarih: 10/3/2018 3:36:02 PM
Rapor No: 30555

Taahhüt Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parcel:	1127/3
Taahhüt ID:	24323579	Yasadışı(m2):	1970.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Tapınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	ÜSKÜDAR TM		
Mahalle/Köy Adı:	ALTUNIZADE M		
Merkezi:			
Çiğ/Sayfa No:	9/808		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 263034143	(SN:7827458) PERFER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	709 / 960	1454.93	Üsküdar TM Tüzel Kuruluşlarının Unvan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İtirafok	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PERFER : FURAT OĞLU KON:17930585064,	Üsküdar TM 04/12/2013 - 21894	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H2) 280911689	(SN:7827458) PERFER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VEN:8330484260	-	1 / 160	12.31	Üsküdar TM Çıplak Mülkiyet Satış ve 3. Kısım İntifa Devri 10/10/2014 - 18337	-

9/8/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064, 2805	Uskudar TM 10/10/2014 - 18377	-		
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metreler	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H3) 292606952	(SN:7827458) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	37 / 192	379,64	Uskudar TM Çiçek Mülkiyet Satış ve 3. K.sıya Intifa Devri 12/02/2015 - 2805	-
9/8/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064, 17918	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064, 17918	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064, 2805	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064, 2805	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064, 2805	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064, 2805	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-		
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metreler	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H4) 417090112	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	1 / 80	24,62	Uskudar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-

(Bilin) Alacaklı(lar)	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VEN:1	428.47TL	Karuni	1/0		04/06/1963 - 2236	Yok
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H5) 417094180	(SN:7905464) FERER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANCNİM SİRETTİ VEN:8330484260	-	7 / 160	86.19	Üsküdar TM Salis 23/02/2018 - 3448	-
9/9/1	Açıklama		Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye	
İrtifak	İntifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN FERER : FUAT OĞLU KN:17930595064,	Üsküdar TM 13/04/2015 - 7230	-	
(Bilin) Alacaklı(lar)	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VEN:1	428.47TL	Karuni	1/0		04/06/1963 - 2236	Yok
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H6) 417241800	(SN:7905464) FERER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANCNİM SİRETTİ VEN:8330484260	-	1 / 160	12.31	Üsküdar TM Salis 26/02/2018 - 3449	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdın Alan: MEHMET TAŞ
Makbuzat No: 180118305563
Doküman No: 20181003-915-F00964
Tarih: 10/3/2018 3.35.59 PM
Beyuru No: 30556

Tapınma Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parcele:	1139/3
Tapınmaz ID:	24321082	Yüzölçüm (m2):	895.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Tapınmaz Mülkiyeti:	ANCA
Kurum Adı:	Üsküdar TM		
Mahalle/Köy Adı:	AUTONİZADE M		
Merkizi:	-		
Çift/Sayfa No:	6/551		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 263039128	(SN:7827458) FERİD PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	1339 / 1920	624.17	Üsküdar TM Tuzel Kurumunun Unvan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-

Ş/Ş/İ	Acıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) BAKAN FERİD : FUAT OĞLU EN:17930583064,	Üsküdar TM 04/12/2013 - 21894	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H2) 263039132	(SN:7827458) FERİD PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	109 / 1920	50.81	Üsküdar TM Tuzel Kurumunun Unvan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-

(Rahlin) Alacaklı(lar)	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SOY Hakkı
(SN:5785739) İVAZ PAKİŞ VAKFI VEONİ,	428.47TL	kanuni	1/0		Uskudar TM 04/06/1963 - 2236	Yok
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Motrekare	Kidama Sebabi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
(HJ) 292606922	(SN:7827458) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:9330484260	-	187 / 1200	139.47	Uskudar TM Cıplak Mülkiyet Satış ve 3. Kisiye Intifa Devri 12/02/2015 - 2805	-
S/S/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 11/04/2014 - 6894	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 11/04/2014 - 6894	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 22/04/2014 - 7665	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 22/04/2014 - 7665	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 22/04/2014 - 7665	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 24/04/2014 - 7722	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 24/04/2014 - 7722	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 24/04/2014 - 7722	-		
İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-		

(Klas) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Tertin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H4) 417094129	(SN:7905464) FERER PROJE GELİSTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ YKN:8330484260	-	1 / 80	11.19	Üsküdar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-
(H5) 417094167	(SN:7905464) FERER PROJE GELİSTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ YKN:8330484260	-	9 / 160	50.34	Üsküdar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-

(Borç) Alacaklı (İzar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Bakki
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAREFİ VEN.Ş.	428.47TL	kanunî	1/0		Üsküdar TM 04/06/1963 - 2236	Yok

(Borç) Alacaklı (İzar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Bakki
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAREFİ VEN.Ş.	428.47TL	kanunî	1/0		Üsküdar TM 04/06/1963 - 2236	Yok

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye		
	İrtifak	Intifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064,	Uskudar TM 13/04/2015 - 7230 -		
	(Behin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
	(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VKN:1,	428.47TL	kanuni		Uskudar TM 04/06/1963 - 2236	Yok
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H6) 417241808	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	17 / 800	19.02	Uskudar TM Satış 26/02/2018 - 3449	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdın Alan: MEMMET TAŞ	Dakika No: 20181003-915-F00965	Tarih: 10/3/2018 3:35:55 PM
Makbuzat No: 180118305573		Başvuru No: 30557
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz:	1139/4
Taşınmaz ID:	24321083	1868.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	AKSA
Kurum Adı:	ÜSKÜDAR TM	
Mahalle/Köy Adı:	ALTUNIZADE M	
Mevkii:		
Çift/Sayı No:	6/552	
Kayıt Durumu:	Aktif	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	EL Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Kideme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 263034134	(SN:7827458) BENER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	119 / 160	1389.32	Üsküdar TM Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-

Ş/Ş/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
İttifak	İttifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN FERİT FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 04/12/2013 - 21894	-

(Hisse) Sistem No	Malik	EL Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Kideme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H2) 263034135	(SN:7827458) BENER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	1 / 96	19.46	Üsküdar TM Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VKN:...	428.47TL	kanunl	1/0		Üsküdar TM 04/06/1983 - 2236	Yok
(Bisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metre Kare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H3) 292.606932	(SN:7827458) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	187 / 1200	291.10	Üsküdar TM Çiplak Mülkiyet Satışı ve 3. Kişiyi İntifa Devri 12/02/2015 - 2805	-
S/B/1	Açıklama	Malik/Lahzar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Tarih- Yevmiye
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 11/04/2014 - 6894	Üsküdar TM 11/04/2014 - 6894	-	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 11/04/2014 - 6894	Üsküdar TM 11/04/2014 - 6894	-	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	-	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	-	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	Üsküdar TM 22/04/2014 - 7665	-	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	-	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	-	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	Üsküdar TM 24/04/2014 - 7722	-	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 30/09/2014 - 17918	Üsküdar TM 30/09/2014 - 17918	-	-

İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU EK:17930585064,	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU EK:17930585064,	Uskudar TM 10/10/2014 - 18337	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU EK:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU EK:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU EK:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
İttifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU EK:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H4) 417094140	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VEK:8330484260	-	1 / 80	23.35	Uskudar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-

(Behin) Alecaklı (Iyar)	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Rurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VKN:.	429.47TL	kanuni	1/0		Uskudar TM 04/06/1963 - 2236	Yok

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H5) 417094170	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VEK:8330484260	-	9 / 160	105.08	Uskudar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-

Ş/B/İ		Açıklama		Malik/Lehtar		Kurum Tarih-Yevmiye		Kurum Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye					
İrtifak				İntifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN PEKER : FURAT OĞLU EM:17930585064,		Uskudar TM 13/04/2015 - 7230		-			
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye	(Behin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(H6) 417241809	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:9330484260	-	17 / 800	39.70	Uskudar TM Satış 26/02/2018 - 3449	-	(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKEL VKN:,	428.47TL	kanuni	1/0		Uskudar TM 04/06/1963 - 2236	Yok

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kavramı Alan: MEHMET TAŞ		Tarih: 10/3/2018 3.35.51 PM	
Makbuz No: 190118305583		Başvuru No: 30558	
Dekont No: 20181003-915-P00966			
Tasınmaz Tipi:	Ara Tasınmaz	Ada/Parsel:	1139/5
Tasınmaz ID:	24321084	Yürürlük (m2):	1828.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ara Tasınmaz Mitefiki:	ARSA
Kurum Adı:	ÜSKÜDAR TM		
Mahalle/Köy Adı:	ALTUNIZADE M		
Merkezi:			
Çift/Sayfa No:	6/553		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi - Tarih-Yerliye
(H1) 263034138	(SN:7827450) FERER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VEN:8330484260	-	1349 / 1920	1284.36	Üsküdar TM Tuzel kişiliklerin Unvan Değişikliği 10/03/2014 - 4489	-
Ş/Ş/İ	Açıklama				Kurum Tarih-Yerliye	Kurum Terkin Sebebi - Tarih-Yerliye
İttifak	İnfitâ hakkı vardır.				Üsküdar TM 04/12/2013 - 21894	-
					(SN:161878660) HASAN FERER : POAT Oğlu KSN:17930585064	

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi - Tarih-Yerliye
(H2) 298983843	(SN:7827458) FERER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VEN:8330484260	-	797 / 6000	242.82	Üsküdar TM Satış 15/04/2015 - 7394	-
Ş/Ş/İ	Açıklama				Kurum Tarih-Yerliye	Kurum Terkin Sebebi - Tarih-Yerliye
					Üsküdar TM 04/12/2013 - 21894	-
					(SN:161878660) HASAN FERER : POAT Oğlu KSN:17930585064	

S/B/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 11/04/2014 - 6894	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 11/04/2014 - 6894	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 22/04/2014 - 7665	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 22/04/2014 - 7665	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 24/04/2014 - 7722	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 24/04/2014 - 7722	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 24/04/2014 - 7722	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 30/09/2014 - 17918	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 10/10/2014 - 18337	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-
İrtifak	İntifa hakkı vardır.	(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT Oğlu KN:17930585064,	Uskudar TM 12/02/2015 - 2805	-

İrtifak	İnşifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 12/02/2015 - 2805	-	
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
(H3) 417094149	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	1 / 80	22.95	Üsküdar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-
(Borç) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VERİŞİ.	428.47TL	kanuni	1/0		Üsküdar TM 04/06/1963 - 2236	Yok
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
(H4) 417094175	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİŞTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:8330484260	-	9 / 160	102.82	Üsküdar TM Satış 23/02/2018 - 3348	-
S/B/1	Açıklama		Malik/Lehtar	Kurum Tarih- Yevmiye	Kurum Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye	
İrtifak	İrtifa hakkı vardır.		(SN:161878660) HASAN PEKER : FUAT OĞLU KN:17930585064	Üsküdar TM 13/04/2015 - 7230	-	
(Borç) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:5785739) İVAZ FAKİH VAKFI VERİŞİ.	428.47TL	kanuni	1/0		Üsküdar TM 04/06/1963 - 2236	Yok

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Mettekare	Edinme Sebabi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi- Tarih-Yevmiye
(H5) 417241810	(SN:7905464) PEKER PROJE GELİSTİRME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ VEM:8330484260	-	1533 / 16000	175.15	Doküman TM Satış 26/02/2018 - 3449	-

LİSANS BELGELERİMİZ



Tarih : 30.01.2015

No : 403674

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet TAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Tarih : 03.04.2018

No : 409214

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yekta SÜSLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15- 468
Konu :

7262

03./06/2009

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ortaklar Cad. Birlik Apt. No:19/1
34394 Mecidiyeköy/İSTANBUL

İlgi: 12.03.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.113.00.0-140-55 - 9443

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi, ayrıca Şirketinizde hâlihazırda istihdam edilmekte olan ve Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının (ı) bendinde tanımlanan nitelikleri haiz kadrolu personelinizin yönetim kurulu kararı ile belirlenmesi ve bir defaya mahsus olmak üzere karar örneğinin yazımız tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı