

 Adres
DEĞERLEME



İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, KARTALTEPE MAHALLESİ, 62 ADA 116 PARSELDE BULUNAN "NEF ATAKÖY 22 " SİTESİNDEKİ 100 ADET "KONUT" NİTELİKLİ VE 38 ADET "İŞ YERİ" NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT DEĞERLEME RAPORUDUR.

**PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(100 ADET KONUT VE 38 ADET İŞ YERİ)**

**OZL201904504
31 ARALIK 2019**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi	3
1.2 Rapor Numarası.....	3
1.3 Raporun Türü.....	3
1.4 Raporu Hazırlayanların Adı Soyadı.....	3
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	3
1.6 Değerleme Tarihi.....	3
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası.....	3
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	3
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	3
1.10 Uygunluk Beyanı	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi	4
2.2 Müşterinin Unvanı ve Adresi.....	4
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
3.1 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	5
3.2 Gayrimenkullerin Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	5
3.3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar.....	10
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	11
3.5 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş	11
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş	12
3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
4.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	12
4.1.1 İstanbul İli	12
4.1.2 Bakırköy İlçesi.....	13
4.1.3 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	14
4.2 Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörler.....	16

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	16
4.4 Gayrimenkulün Yapısal ve İnşaat Özellikleri	17
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	17
4.6 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	17
4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	17
4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	17
4.8.1 Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)	17
4.8.2 Gelir Yaklaşımı.....	18
4.8.3 Maliyet Yaklaşımı	19
4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	19
4.10 Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) Analizi.....	19
4.11 Maliyet Oluşumları Analizi.....	20
4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	21
4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	22
4.15 Boş arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	22
4.16 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	23
4.17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	23
4.18 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	23
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	23
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	23
5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
5.4 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.....	24
6. SONUÇ.....	25
6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
6.2 Nihai Değer Takdiri.....	25
Ek – 1 : Lisans Belgeleri	
Ek – 2 : SPK Listeye Alınma Yazısı	
Ek – 3 : BDDK Listeye Alınma Yazısı	
Ek - 4 : Tapular	
Ek - 5 : Proje Resimleri Ve Yapı Ruhsatları	
Ek - 6 : Tapu Malikler Listesi	
Ek - 7 : Taşınmaz Resimleri	
Ek - 8 : Takbisler	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

Rapor Tarihi 31.12.2019, Rapor No: OZL201904504 'tür.

1.2 Rapor Numarası

Rapor numarası OZL201904504 'tür.

1.3 Raporun Türü

Bu rapor; mülkiyeti Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (eski unvanı ile Peker Investment Gayrimenkul A.Ş.) (kısaca Peker GYO olarak anılacaktır) ait olan; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (kısaca Timur Gayrimenkul olarak anılacaktır) tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef Ataköy 22 Sitesi" 'nde yer alan 100 adet "Konut" nitelikli ve 38 adet "İş Yeri" nitelikli bağımsız bölümlerle ilgili olarak Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen hakların piyasa değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanların Adı Soyadı

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 31.12.2019 'dir.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 18.12.2019 tarihli ve 2019/4504 numaralı talebe istinaden hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce üç adet rapor hazırlanmıştır. 28.04.2017 tarih ve OZL2017-00115 numaralı raporda pazar yaklaşımı ve gelir/nakit akımları analizi yöntemleriyle mülkiyeti Peker Investment Gayrimenkul A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef 22 Projesi"nin tamamında Peker Investment Gayrimenkul A.Ş. payına düşen hakların piyasa değeri projenin mevcut durumuyla KDV Hariç 623.743.040 TL olarak, projenin tamamlanmış olması durumunda KDV Hariç 653.114.593 TL olarak takdir edilmiştir. 29.11.2017 tarih ve OZL2017-00242 numaralı raporda pazar yaklaşımı ve gelir/nakit akımları analizi yöntemleriyle mülkiyeti Peker Investment Gayrimenkul A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef 22 Projesi"nin tamamında Peker Investment Gayrimenkul A.Ş. payına düşen hakların piyasa değeri projenin mevcut durumuyla KDV Hariç 483.477.803,- TL olarak, projenin tamamlanmış olması

durumunda KDV Hariç 505.854.495,- TL olarak takdir edilmiştir. 25.12.2018 tarih ve OZL2018-00303 numaralı raporda pazar yaklaşımı ve gelir/nakit akımları analizi yöntemleriyle mülkiyeti Peker Investment Gayrimenkul A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parsel nolu arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef 22 Projesi"nin tamamında Peker Investment Gayrimenkul A.Ş. payına düşen hakların piyasa değeri 211.704.180, - TL olarak takdir edilmiştir.

1.10 Uygunluk Beyanı

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, No: 62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı kararında belirlenen Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlendirilmesi 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 beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri: III, No:62.3 sayılı Tebliği gereğince 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşterinin Unvanı ve Adresi

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin talebi mülkiyeti Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye (eski unvanı ile Peker Investment Gayrimenkul A.Ş.) ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef Ataköy 22 Sitesi" 'nde yer alan 100 adet "Konut" nitelikli ve 38 adet "İş Yeri" nitelikli bağımsız bölümle ilgili olarak Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen hakların piyasa değerinin tespit edilmesidir. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu



Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, E-5 Yanyol üzerinde kalmakta olup **N: 40.991220 E: 28.83492** coğrafi koordinatlar üzerinde konumlandırılmıştır.

Taşınmazlara; Sefaköy E-5 Karayolu üzerinden doğu istikametinde ilerlerken, Yenibosna Kavşağı üst geçidinden geçilerek ulaşılır. Taşınmazlar Yenibosna Metrobüs Durağının güneydoğusunda bulunmaktadır. Taşınmazların kuzeybatısında ve yaklaşık 85 m. Mesafede KOÇTAŞ AVM bulunmaktadır, taşınmazların bulunduğu parselin batı komşu parselinde ise AŞÇIOĞLU İnşaat Şirketince yapılan Selenium Ataköy Projesi devam etmektedir.

3.2 Gayrimenkullerin Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı arsa tapuda; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı olup; A,B,C,D,E ve F Bloklarda yer alan 100 adet "Konut" nitelikli ve 38 adet "İş Yeri" nitelikli kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölüm değerlemeye konu edilmiştir.

Ana taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki gibi olup, değerlemeye konu bağımsız bölümlere ait mülkiyet bilgileri ekte sunulmuştur.

Ana Gayrimenkul					
İLİ	İSTANBUL				
İLÇESİ	BAKIRKÖY				
MAHALLESİ	KARTALTEPE				
KÖYÜ	-				
SOKAĞI	-				
MEVKİİ	-				
CİLT	125				
SAYFA	12400				
SINIRI	PLANINDADIR				
PAFTA NO	52				
ADA NO	62				
PARSEL NO	16				
YÜZÖLÇÜMÜ	19.248,98 m ²				
NİTELİĞİ	ARSA				
ANA TAŞINMAZ		KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	

*** Bağımsız bölümlere ait mülkiyet Bilgileri ekte sunulmuştur. ***

62 ADA 116 PARSEL

Bakırköy Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinde 27.12.2019 tarihi saat 11.21 'de yapılan incelemelere göre;

Rehinler Bölümünde: İpotek bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Şerhler Bölümünde: Şerh bilgileri ekte bulunan takbis belgelerinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde:

1. "Yönetim Planı: 28/02/2017" 03.03.2017 tarih ve 2803 yevmiye numarası ile,
2. " KM ne Çevrilmistir." 05.07.2019 tarih ve 7973 yevmiye numarası ile **Beyan** kayıtları bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde: Herhangi bir **Hak ve Mükellefiyet** kaydı bulunmamaktadır.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ						
SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	BANKALARA GÖRE İPOTEK DURUMU		
				HALKBANK	ODEABANK	FİNANSBANK
1	A16	1	Konut	-	310.000.000	-
2	A17	1	Konut	-	310.000.000	-
3	A25	1	Konut	-	310.000.000	-
4	A64	4	Konut	-	310.000.000	-
5	A65	4	Konut	-	310.000.000	-
6	A80	5	Konut	-	310.000.000	-
7	A81	5	Konut	-	310.000.000	-
8	A90	6	Konut	-	310.000.000	-
9	A93	6	Konut	-	310.000.000	-
10	A94	6	Konut	-	310.000.000	-
11	A98	6	Konut	-	310.000.000	-
12	A99	6	Konut	-	310.000.000	-
13	A121	8	Konut	-	310.000.000	-
14	A129	9	Konut	-	310.000.000	-
15	A130	9	Konut	-	310.000.000	-
16	A136	9	Konut	-	310.000.000	-
17	A150	10	Konut	-	310.000.000	-
18	A156	11	Konut	-	310.000.000	-
19	A162	11	Konut	-	310.000.000	-
20	A164	11	Konut	-	310.000.000	-
21	A166	11	Konut	-	310.000.000	-
22	A170	12	Konut	-	310.000.000	-
23	A184	13	Konut	-	310.000.000	-
24	A185	13	Konut	-	310.000.000	-
25	A186	13	Konut	-	310.000.000	-
26	A192	13	Konut	-	310.000.000	-
27	A198	14	Konut	-	310.000.000	-
28	A219	15	Konut	-	310.000.000	-
29	A220	15	Konut	-	310.000.000	-
30	A221	15	Konut	-	-	-
31	A222	15	Konut	-	-	-
32	A227	16	Konut	-	310.000.000	-
33	A228	16	Konut	-	310.000.000	-
34	A229	16	Konut	-	310.000.000	-
35	A230	16	Konut	-	310.000.000	-
36	A237	16	Konut	-	310.000.000	-

SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	BANKALARA GÖRE İPOTEK DURUMU		
				HALKBANK	ODEABANK	FİNANSBANK
37	A239	16	Konut	-	310.000.000	-
38	A240	17	Konut	-	310.000.000	-
39	A241	17	Konut	-	310.000.000	-
40	A242	17	Konut	-	310.000.000	-
41	A243	17	Konut	-	310.000.000	-
42	A244	17	Konut	-	310.000.000	-
43	A247	17	Konut	-	310.000.000	-
44	A248	17	Konut	-	310.000.000	-
45	A249	17	Konut	-	310.000.000	-
46	A251	17	Konut	-	310.000.000	-
47	A252	17	Konut	-	310.000.000	-
48	A253	17	Konut	-	310.000.000	-
49	B164	8	Konut	960.000	-	-
50	B176	8	Konut	920.000	-	-
51	B228	11	Konut	-	-	-
52	B272	14	Konut	1.000.000	-	-
53	B315	16	Konut	510.000	-	-
54	B325	17	Konut	1.230.000	-	-
55	B326	17	Konut	1.700.000	-	-
56	B327	17	Konut	1.060.000	-	-
57	B328	17	Konut	1.060.000	-	-
58	B329	17	Konut	1.060.000	-	-
59	B330	17	Konut	1.060.000	-	-
60	B331	17	Konut	1.060.000	-	-
61	B332	17	Konut	1.060.000	-	-
62	B333	17	Konut	1.060.000	-	-
63	B334	17	Konut	530.000	-	-
64	B335	17	Konut	530.000	-	-
65	B336	17	Konut	2.560.000	-	-
66	B337	17	Konut	880.000	-	-
67	B338	17	Konut	495.000	-	-
68	B339	17	Konut	495.000	-	-
69	B340	17	Konut	495.000	-	-
70	B341	17	Konut	495.000	-	-
71	C129	8	Konut	-	310.000.000	-
72	C175	11	Konut	-	310.000.000	-
73	D63	4	Konut	-	-	-

SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	BANKALARA GÖRE İPOTEK DURUMU		
				HALKBANK	ODEABANK	FİNANSBANK
74	D90	8	Konut	-	-	-
75	D136	14	Konut	-	-	-
76	D140	14	Konut	-	-	-
77	D142	14	Konut	-	-	-
78	E60	3	Konut	-	-	-
79	E80	4	Konut	-	-	-
80	F89	5	Konut	-	310.000.000	-
81	F220	16	Konut	-	310.000.000	-
82	F221	16	Konut	-	310.000.000	-
83	F223	17	Konut	-	-	1.080.000
84	F233	17	Konut	-	-	1.280.000
85	A3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
86	A4	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
87	A5	2.Bodrum	Depolu İşyeri	0	310.000.000	-
88	A7	1. Bodrum	İşyeri	-	-	-
89	A13	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
90	A14	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
91	B1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
92	B7	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
93	B346	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
94	C11	Zemin	İşyeri	-	-	-
95	C15	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
96	D9	1. Bodrum	İşyeri	-	310.000.000	-
97	E10	1. Bodrum	İşyeri	-	310.000.000	-
98	F2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
99	F8	1. Bodrum	İşyeri	-	-	20.000.000

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	BANKALARA GÖRE İPOTEK DURUMU		
				HALKBANK	ODEABANK	FİNANSBANK
1	A1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	840.000	-	-
2	A6	2.Bodrum	Depolu İşyeri	5.120.000	-	-
3	A51	3.Kat	Konut	-	-	-
4	A174	12.Kat	Konut	-	310.000.000	-
5	A191	13.Kat	Konut	-	310.000.000	-
6	B5	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
7	B8	2.Bodrum	Depolu İşyeri	1.230.000	-	-
8	B14	1.Bodrum	İşyeri	-	0	-
9	B344	Zemin	İşyeri	990.000	-	-
10	C5	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
11	C167	10.Kat	Konut	-	310.000.000	-
12	C274	2.Bodrum	İşyeri	-	-	-
13	C275	2.Bodrum	İşyeri	-	-	-
14	C276	1.Bodrum	İşyeri	-	-	-
15	C278	1.Bodrum	İşyeri	-	-	-
16	D2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
17	D3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
18	D5	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
19	D18	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
20	D25	Zemin	Konut	-	-	1.630.000
21	E1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
22	E7	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
23	E9	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
24	E14	1.Bodrum	İşyeri	36.120.000	-	-
25	E22	1.Kat	Konut	-	-	1.660.000
26	E47	2.Kat	Konut	36.120.000	-	-
27	E48	2.Kat	Konut	36.120.000	-	-
28	E67	3.Kat	Konut	36.120.000	-	-
29	E71	3.Kat	Konut	-	-	2.000.000
30	E73	3.Kat	Konut	-	-	1.560.000
31	F1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
32	F3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
33	F18	1.Kat	Konut	-	-	-
34	F28	1.Kat	Konut	-	310.000.000	-

SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	BANKALARA GÖRE İPOTEK DURUMU		
				HALKBANK	ODEABANK	FİNANSBANK
35	F30	1.Kat	Konut	-	310.000.000	-
36	F64	3.Kat	Konut	-	-	-
37	F66	3.Kat	Konut	-	310.000.000	-
38	F246	1.Bodrum	İşyeri	-	-	640.000
39	F247	Zemin	İşyeri	-	-	640.000

3.3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiler ve incelenen belgeler doğrultusunda;

Taşınmazların bulunduğu parsel, 12.11.2010 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, Uygulama İmar Planında, **"Turizm+ Ticaret"** alanında kalmaktadır.

Parsel üzerinde yapılan proje için imar durumu 21.06.2016 Tarih ve 39007 numarası ile alınmış olup, Tadilat Mimari Proje Onay Tarihi 03.11.2016 'dır. Aşağıdaki vaziyet planında da görüleceği gibi; A, B, C, D, E ve F bloklar olmak üzere 6 blok bulunmakta olup, bu bloklardan A Blok için; 23.11.2016 Tarih ve 74975/A no 'lu Yeni Yapı için Yapı Ruhsatı, B Blok için; 28.11.2016 Tarih ve 74975/B no 'lu Tadilat Yapı Ruhsatı, C Blok için; 28.11.2016 Tarih ve 74975/C no 'lu Tadilat Yapı Ruhsatı, D Blok için; 28.11.2016 Tarih ve 74975/D no 'lu Tadilat Yapı Ruhsatı, E Blok için; 28.11.2016 Tarih ve 74975/E no 'lu Tadilat Yapı Ruhsatı ve E Blok için; 28.11.2016 Tarih ve 74975/F no 'lu Tadilat Yapı Ruhsatları alınmıştır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım - satım işlemi bulunmamakta olup; unvan değişikliği nedeniyle "PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş." olan taşınmazlar 13.10.2017 tarihinde "Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir. İmar Planı ve Kamulaştırma yönünden gayrimenkullerin hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine dair sınırlama getiren veya sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil eden herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Projesi hazır ve onaylanmıştır. İnşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Proje A, B, C, D, E ve F bloklar olmak üzere 6 bloktan oluşmakta olup, bu bloklar için alınmış olan yapı ruhsatlarına dair bilgiler raporun Bölüm 3.3 'te verilmiştir.

Bu çerçevede değerlendirme konusu projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Parsel üzerindeki yapıların tamamı için yasal izinlerin alınmış olduğu ve tüm denetimlerin ilgili yapı denetim kuruluşu olan **KDK Yapı Denetim Ltd. Şti.** tarafından yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

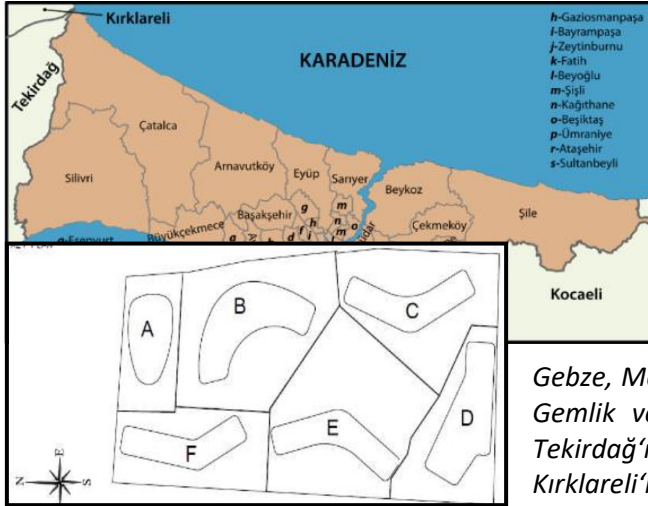
Projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır. Değerleme raporunun konusu olan bağımsız bölümlerin inşaatı tamamlanmış durumdadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1 İstanbul İli



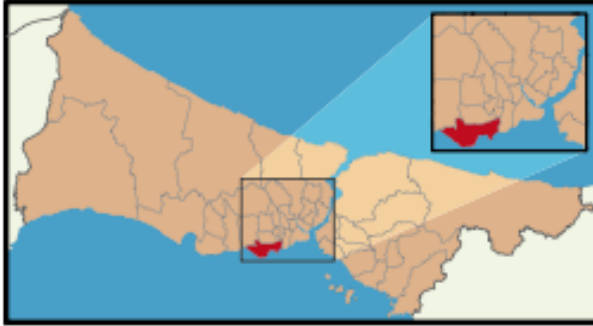
İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi sınırlamaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini 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 itibarıyla Türkiye nüfusu içinde aldığı

pay % 12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile)%15 'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı % 2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık

ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 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.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu			
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
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

4.1.2 Bakırköy İlçesi



Bakırköy, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçedir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan Bakırköy İlçesi, 1992'de bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören ve doğudan Zeytinburnu ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir. İstanbul'un en eski ve

gelenekli semtlerinden biri olan Bakırköy'ün tarihinin Roma İmparatorluğu'na kadar gittiği, imparatorluğun Avrupa kesimini Bizantion'a bağlayan anayol Via Egnatia'nın üzerinde bulunduğu, o dönemde Hebdomon adıyla tanındığı bilinmektedir. Bizans'ın son dönemlerinde, bugünün Bakırköy'ü kimi kaynaklara göre "Makro Hori" (Uzun Köy), kimi kaynaklara göre "Makri Köy" (Uzak Köy) adıyla anılıyordu. Osmanlı döneminde de kullanılan Makriköy adı, Cumhuriyetin ilanından sonra, 1925'te yer adları Türkçeleştirilirken Bakırköy'e çevrilmiştir.

Kartaltepe, İstanbul'un Bakırköy ilçesinde bir mahalledir. Bahçelievler ilçesi ile komşudur. 5 mahalleye sınırı vardır. Mahallenin iklimi, Marmara iklimi etki alanı içerisinde.

Yıllara Göre Bakırköy Nüfusu

Yıl	Bakırköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	222.668	103.677	118.991
2017	222.370	104.052	118.318
2016	222.437	104.439	117.998
2015	223.248	105.257	117.991
2014	221.594	104.671	116.923
2013	220.974	104.526	116.448
2012	221.336	104.924	116.412
2011	220.663	104.532	116.131
2010	219.145	103.881	115.264
2009	218.352	104.312	114.040
2008	214.810	103.174	111.636
2007	214.821	102.465	112.356

Yıllara Göre Kartaltepe Mahallesi Nüfusu

YILLARA GÖRE KARTALTEPE NÜFUSU, İSTANBUL BAKIRKÖY

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2018	KARTALTEPE MAHALLESİ	37.419
2017	KARTALTEPE MAHALLESİ	37.778
2016	KARTALTEPE MAHALLESİ	38.375
2015	KARTALTEPE MAHALLESİ	38.547
2014	KARTALTEPE MAHALLESİ	38.495
2013	KARTALTEPE MAHALLESİ	38.683
2012	KARTALTEPE MAHALLESİ	39.149
2011	KARTALTEPE MAHALLESİ	38.535
2010	KARTALTEPE MAHALLESİ	38.362
2009	KARTALTEPE MAHALLESİ	38.509
2008	KARTALTEPE MAHALLESİ	37.901
2007	KARTALTEPE MAHALLESİ	37.042

4.1.3 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

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

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

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

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

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

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

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

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

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

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

TÜİK 2017 yılı verilerine göre Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı %16,2, yüzölçümü %31,8, değeri %56,8, daire sayısı %32,3 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen binaların toplam yapıların toplam yüzölçümü 2017 yılında 270,7 milyon m² iken;

bunun 151,5 milyon m² 'si konut, 59,7 milyon m² 'si konut dışı ve 59,5 milyon m² 'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 208 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 15,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

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

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

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

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

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

4.2 Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler

- Taşınmazların metro, metrobüs ve otobüs duraklarına yürüme mesafesinde olması,
- E-5 Karayolu üzerinde yer alması,
- Atatürk Havaalanına yakın konumlu olması,
- Yüksek gelir seviyesine hitap ediyor olması,
- Sosyal tesisi ve güvenliği ile ayrıcalıklı bir site içerisinde yer alması,
- Taşınmazların büyük çaplı bir projenin içerisinde bulunması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması.

Olumsuz Faktörler

- Herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu projenin yapısal inşaat özellikleri aşağıdaki gibidir;

Yapı Tarzı	B.A.K.	Otopark	Mevcut
Yapı Sınıfı	V-A	Güvenlik	Mevcut
Yapının Yaşı	1	Sosyal Tesis	Mevcut
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Cam Giydirme	Asansör	Mevcut
İnşaat Kalitesi	Lüks	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	Lüks	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	-	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	2. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topografya	Düz		

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin satışa esas brüt alanları aşağıdaki gibi olup; değerlemede bu alan bilgileri baz alınmıştır.

BLOK	KONUT (m ²)	İŞYERİ (m ²)	TOPLAM
A	5.903,09	4.172,35	10.075,44
B	1.518,06	1.684,05	3.202,11
C	94,00	2.427,45	2.521,45
D	1.998,93	3.099,00	5.097,93
E	1.164,81	2.827,65	3.992,46
F	1.329,63	2.475,00	3.804,63
TOPLAM	12.008,52	16.685,50	28.694,02

Projede yer alan bloklar için yapı kullanma izni alınmıştır. Bağımsız bölümler kullanıma (İskan edilmesi) uygundur.

4.6 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkullerin yapısal inşaat özellikleri Bölüm 4.5 'te yer almaktadır. Değerlemede baz alınan satışa esas alan bilgileri ise Bölüm 4.6 'da verilmiştir.

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme işleminde pazar yaklaşımı uygulanmış olup, yapılan hesaplamalarda kullanılan varsayımlar ve kullanılma nedenleri raporun "4.10. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) analizi" bölümünde açıklanmaktadır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkul değerlemede kullanılan üç yöntem bulunmakta olup, bu yöntemleri açıklayıcı bilgiler aşağıda verilmektedir. Değerleme konusu parsellerin değerlendirilmesinde, bu yöntemlerden "Emlak Karşılaştırma Yöntemi" uygulanmıştır.

4.8.1 Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Mülk hakları benzer bir yapıya sahip değildirler. Değerlemesi yapılan hakların ilişkili olduğu arsa ve binalar, pazarda el değiştirenler ile aynı fiziksel özelliklere sahip olsalar da, konumları farklı

olmaktadır. Bu benzersizliklere rağmen, taşınmaz mülkiyet haklarının değerlendirilmesinde pazar yaklaşımı yaygın olarak uygulanmaktadır.

Değerleme konusunu, son zamanlarda el değiştirmiş veya halen pazarda mevcut olan başka taşınmaz mülkiyet haklarının fiyatlarıyla karşılaştırmak amacıyla genelde uygun bir karşılaştırma birimi benimsenmektedir. Karşılaştırma birimi olarak, bina için birim metrekare veya arsa için birim dekar fiyatlar hesaplanarak satış fiyatlarının analiz edilmesi yaygın bir uygulamadır. Fiyat karşılaştırmasında kullanılan diğer birimler ise, fiziksel özellikler arasında yeterince benzerlik bulunan hallerde odabaşına fiyat veya örneğin mahsul veriminde olduğu gibi birim üretim başına fiyattır. Bir karşılaştırma birimi ancak tutarlı bir şekilde seçilip her bir analizde değerlendirme konusu mülke ve emsal mülklere uygulanabildiğinde yararlı olmaktadır. Mümkün olduğunca, ilgili pazarın katılımcıları tarafından yaygın olarak kullanılan bir karşılaştırma biriminin kullanılması gerekir.

Değerleme sürecinde karşılaştırılabilir tüm fiyat verileri, bu verilerin alındığı mülkün ve işlemin farklı özellikleri ile değerlendirilmesi yapılan mülkün karşılaştırılması suretiyle kullanılmalıdır. Aşağıdakiler arasında gözlenen farklılıklar dikkate alınmalıdır.

- Emsal hak ile değerlendirme konusu hak arasındaki farklılıklar,
- Konum farklılıkları,
- İlgili arsaların nitelikleri veya binaların yaşları ve teknik özellikleri arasındaki farklılıklar,
- Her bir mülk için izin verilen kullanımlar veya imar durumları arasındaki farklılıklar,
- Fiyatların saptandığı koşullar ile değer esasları arasındaki farklılıklar,
- Emsal fiyatın geçerlilik tarihi ile değerlendirme tarihi arasındaki farklılıklar.

4.8.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup, bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Binanın sadece belirli bir tür ticari faaliyete uygun olması halinde, gelir, genellikle bina sahibinin bu binadaki ticari faaliyetlerden sağlayacağı fiili veya potansiyel nakit akışlarına bağlı olur. Değer hak bir mülkün ticari potansiyeli kullanılarak belirlenmesi sıklıkla "kârlar yöntemi" olarak nitelendirilir.

Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder. Genellikle tüm risk verimi yöntemi olarak adlandırılan bu yöntem hızlı ve basit bir yöntem olsa da, gelecek dönemlerde gelirin pazarda genel olarak beklenen düzeyin üzerinde gerçekleşmesi bekleniyorsa veya daha ileri risk analiz yöntemleri gerektiren durumlarda güvenilir olmayabilir.

Bu gibi durumlarda, farklı indirgenmiş nakit akışları modelleri kullanılabilir. Bunların ayrıntılarında önemli ölçüde farklılıklar olsa da temel özellikleri aynı olup, belirlenmiş bir gelecek dönemde elde edilecek net gelirler bir indirgeme oranı kullanılarak günümüze uyarlanmaktadır. Ayrı dönemlere ait bugünkü değerlerin toplamı sermaye değerini temsil etmektedir. Tüm risk verimi yönteminde olduğu gibi, indirgenmiş nakit akışları modelindeki indirgeme oranı paranın zaman maliyetine ve söz konusu gelir akışlarına bağlı risklere ve getirilere dayanır.

Yukarıda değinilen verim veya indirgeme oranı değerlemenin amacı doğrultusunda tespit edilir. Eğer amaç, değer hak belirli veya potansiyel bir malikin kendi yatırım kriterlerine bağlı bir değer hak tespit edilmesiyse, kullanılacak oran kendi bekledikleri getiri oranını veya ağırlıklı ortalama sermaye maliyetini yansıtabilir. Eğer amaç, pazar değer hak tespit edilmesiyse, bu oran pazarda pazar

katılımcıları arasında el değiştiren taşınmaz mülkiyet hakları için ödenen fiyatın barındırdığı getirinin gözlenmesiyle elde edilir.

Uygun indirgeme oranı, pazardaki işlemlerde uygulanan fiyatların barındırdığı oranların analizi sonucunda tespit edilmelidir. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, belirli bir taşınmaz mülkiyet hakkına özgü ilave risk ve fırsatlara göre düzeltilmiş tipik bir "risksiz getiri" oranına dayanan uygun bir indirgeme oranı geliştirilebilir.

Uygun verim veya indirgeme oranı, ayrıca gelir girdilerinin veya nakit akışlarının güncel seviyelere dayanıp dayanmadığına veya projeksiyonların gelecekte beklenen enflasyon veya deflasyon oranlarını yansıtmak amacıyla yapılıp yapılmadığına bağlıdır.

4.8.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşım taşınmaz mülkiyet haklarının değerlendirilmesinde genellikle itfa edilmiş ikame maliyeti yöntemiyle uygulanmaktadır. Bu yöntem normalde, benzer mülklere ait işlem fiyatlarına ilişkin emsal bulunamıyorsa veya ilgili hakkın sahibi tarafından elde edilecek tanımlanabilir fiili veya farazi gelir akışı saptanamıyorsa kullanılır. Temelde bu yöntem, parçası olduğu bir işletme veya faaliyetin satışı yoluyla gerçekleşen işlemler haricinde, pazarda satışı çok seyrek gerçekleşen ve belli bir amaca hizmet eden mülk türlerinin değerlendirilmesi için kullanılır.

Burada ilk adım olarak bir ikame maliyetinin hesaplanması gerekir. Bu işlem normalde ilgili değerlendirme tarihi itibarıyla mülk modern bir eşdeğeri ile ikame etme maliyetidir. Bir pazar katılımcısına aynı kullanımı sağlayabilmek için, bir eşdeğer mülkün ancak konu mülkün aynısının yeniden imal edilmesi halinde mümkün olduğu durumlar buna istisnadır; bu durumda ikame maliyeti, modern bir eşdeğeri ile ikamesine değil, değerlendirme konusu binanın yeniden aynısının inşa edilmesine dayanır. İkame maliyeti, bir pazar katılımcısının eşdeğer bir varlığı üretmek için katlanacağı tüm arazi maliyetlerini, arsa değerini, altyapı maliyetini, tasarım ücretlerini ve finansman giderlerini yansıtmalıdır.

Daha sonra modern eşdeğerin maliyeti, yıpranma için düzeltmeye tabi tutulur. Yıpranma için yapılacak düzeltmenin amacı, potansiyel bir alıcının modern bir eşdeğer yerine değerlendirme konusu mülkü alması halinde değerinden ne kadar kaybetmiş olacağını tahmin etmektir. Yıpranma, modern eşdeğeriyle kıyaslandığında, değerlendirme konusu mülkün fiziksel koşulları, işlevselliği ve ekonomik kullanımını dikkate alır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri

Proje geliştirme süreci tamamlanmış olup üzerinde proje geliştirilen arsa bulunmamaktadır. Bu nedenle boş arazi ve proje değeri takdir edilmemiştir.

4.10 Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) Analizi

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümlerin ön satışları devam etmekte olup, diğer emsallerden önce, projenin kendi satışları bir emsal teşkil etmektedir. Son durum itibarıyla satışları tamamlanan ve stoktaki bağımsız bölüm sayıları ve bunların satışa esas metrekare bilgileri aşağıdaki gibidir;

ATAKÖY NEF 22 - 99 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM ARSA PAYI				
NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATIŞA ESAS ALAN (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
Konut	84	5.491,94	45.140.581	7.574.177
İşyeri	15	3.997,62	62.287.378	10.451.253
TOPLAM			107.427.958	18.025.430
PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 1/2 HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER			53.713.979	9.012.715

ATAKÖY NEF 22 - 39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				
NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATIŞA ESAS ALAN (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
Konut	16	1.340,00	9.411.260	1.579.123
İşyeri	23	6.202,05	80.473.665	13.502.746
PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 1/1 HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER			89.884.925	15.081.869

TOPLAM DEĞER TABLOSU			
SIRA NO	DURUM	TOPLAM FİYAT (TL)	TOPLAM FİYAT (USD)
1	99 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM ARSA PAYI	53.713.979	9.012.715
2	39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	83.508.102	14.011.897
GENEL TOPLAM :		137.222.081	23.024.612

Yukarıda özetlenen veriler ışığında; projede yer alan bağımsız bölümlerin Peker GYO payına düşen toplam satış değeri **137.222.081,- TL** olarak takdir edilmiştir.

Takdir edilen değerlerin bağımsız bölüm bazında dağılımı raporun sonuç bölümünde verilmektedir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

"Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme faaliyetlerinde, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması gerekmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri bölümünün 10.4 maddesine göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu projenin bitmiş olması ve projede yer alan bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışlarının yapılmış olması nedeniyle raporun 4.10 ve bölümünde pazar yaklaşımı

kullanılarak yapılan hesaplamaların doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulmakta olup, bu çerçevede değerlendirilmede maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

DAİRE EMSALLERİ

- **Çizgim Emlak - Faruk Ateş - (533) 334 28 98**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 15 katlı binanın 4. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 97,00 m² alanlı dairenin 455.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 4.691,- TL/m²**)
- **BIG PROPERTY TURKEY FOR SALE - (530) 330 22 82**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 17 katlı binanın 10. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 55,00 m² alanlı dairenin 430.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 7.818,- TL/m²**)
- **Emart real estate group - (533) 920 19 72**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 18 katlı binanın 11. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 47,00 m² alanlı dairenin 500.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 10.638,- TL/m²**)
- **Bayram Bey - (532) 158 28 64 - (Emlak Ofisi Ziyaret Edildi)**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 20 katlı binanın 3. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 55,00 m² alanlı dairenin 950.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 17.273,- TL/m²**)
- **Selenium Retro - Burcu Özdel - (532) 179 47 29**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 18 katlı binanın 12. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 79,00 m² alanlı dairenin 800.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 10.127,- TL/m²**)

DÜKKAN EMSALLERİ

- **İNDEED Real Estate - (535) 418 22 22 - (Emlak Ofisi Ziyaret Edildi)**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 1 bölüm özellikli, 382,00 m² net alanlı dükkanın 26.800.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 70.157,- TL/m²**)
- **METROPOL EMLAK GAYRİMENKUL – Mustafa Kocakaplan - (537) 730 67 98 -**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 1 bölüm özellikli, 100,00 m² net alanlı dükkanın 3.900.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 39.000,- TL/m²**)
- **İNDEED Real Estate - (535) 418 22 22**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 1 bölüm özellikli, 512,00 m² net alanlı dükkanın 10.500.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 20.508,- TL/m²**)
- **COLDWELL BANKER COMMERCIAL – Erkul Kıvanç İsmail - (542) 643 46 01**
İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 2 bölümlü, 1002,00 m² net alanlı dükkanın 12.000.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 11.976,- TL/m²**)

- **TURYAP – İshak Keleş - (533) 640 56 76 - (Emlak Ofisi Ziyaret Edildi)**

İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi, rapora konu taşınmazlara yakın konumda yer alan alan, 3 bölümlü, 4500,00 m² net alanlı dükkanın 27.500.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim değer: 6.111,- TL/m²)

Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde; konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda bölgedeki arz ve talep eğilimleri ile talep edilen fiyatlardaki pazarlık payları da dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Daire emsallerinin m² birim fiyatlarının 4.691 – 17.273 TL/m² aralığında, dükkan ve ofis emsallerinin m² birim fiyatlarının ise 6.111 – 70.157 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Ancak alım-satım kolaylıkları, projelendirme, geometrik yapıları, caddeye cephesi ile cephe genişliği, ve daha birçok özellik dikkate alınarak rapora konu taşınmazlardan satışı gerçekleşmemiş olanların birim m² değerlerinin sonuç bölümünde yer alan değer tablosundaki gibi olabileceği kanaatine varılmıştır.

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Projenin inşaat çalışmaları yeni tamamlanmış olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

4.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu 138 adet bağımsız bölümün tüm mülkiyet hakları Peker GYO adına kayıtlıdır. Diğer yandan Peker GYO ile Timur Gayrimenkul arasındaki gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca proje Timur Gayrimenkul tarafından geliştirilmektedir. Söz konusu sözleşme 16.01.2015 tarih ve 510 yevmiye numarası ile tapuya şerh edilmiş bulunmaktadır. Bu çerçevede bağımsız bölüm tapularının tamamı Peker GYO mülkiyetinde olmakla birlikte, tapu kayıtlarına da şerh edilmiş sözleşme uyarınca projede yer alan 99 adet bağımsız bölümden elde edilen satış geliri %50'si Peker GYO 'ya ve %50'si Timur Gayrimenkule olacak şekilde taraflar arasında paylaşılacaktır. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

4.15 Boş arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Raporun konusu boş arazi ve proje değerlendirilmesi değildir.

4.16 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır;

- Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

Değerleme konusu NEF Ataköy 22 projesinde yer alan bağımsız bölümlerin bir kısmı konut bir kısmı ise işyeri olarak planlanmış olup; projedeki mevcut bu dağılımın en yüksek ve en iyi kullanımı yansıttığı düşünülmektedir.

4.17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümlerin piyasa değerleri raporun sonuç bölümünde verilmektedir.

4.18 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

NEF Ataköy 22 (99 adet bağımsız bölüm için) halihazırda arsa sahibi %50, geliştirici %50 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Bu oranların emsallerin uygun olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 5

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Raporda pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı kullanılarak projede yer alan 99 adet bağımsız bölümün değeri takdir edilmiştir. Bunun %50'si Peker GYO payına düşmektedir (sözleşmeye göre bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirden %50 oranında pay alacağı için). Ayrıca 39 adet ünite için Peker GYO NEF'e ait olan %50 hisseleri satın alıp %100 hak sahibi durumunda geldiği için, bu 39 adet ünitenin değerinin %100'ü Peker GYO payına düşmektedir.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

NEF Ataköy 22 sitesi için yasal gereklere yerine getirilmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup, Bölüm 3.3 'te detayları verilen yapı ruhsatları alınmış bulunmaktadır.

5.4 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

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22. maddesi (ç) bendi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları mülkiyetlerindeki arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı maddenin (d) bendi uyarınca gerçekleştirilen projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Aynı maddenin (r) bendi uyarınca portföye dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı için gereken yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve yapı ruhsatları alınmıştır. Değerlemeye konu bağımsız bölümleri tapudaki niteliği "Konut" veya "İşyeri" şeklindedir. Taşınmazların "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22. maddesinin (j) bendinde "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtlı olarak değerlendirilmez." hükmü yer almaktadır. Taşınmazın tapu kayıtlarında;

Bu çerçevede taşınmazın devredilebilmesine engel herhangi bir durum bulunmamakta olup, Tebliğ'in 22/j maddesi hükmü uyarınca taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22. maddesinin (c) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğin 30. maddesinin 1. fıkrasında ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususta ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmü yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde Raporun 3.2. bölümünde detaylarına yer verildiği üzere Odea Bank A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Finansbank A.Ş. lehine ipotekler bulunmaktadır. Peker GYO 'dan alınan 31.12.2019 tarihli yazıda, söz konusu ipoteklerin, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yatırımlarının finansmanı için söz konusu bankalardan kullandığı kredilerin teminatı olarak tesis edildiği ifade edilmektedir. Bu çerçevede söz konusu ipoteklerin taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

BÖLÜM 6

6. SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

İşbu Rapor, mülkiyeti Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef Ataköy 22 Sitesi" 'nde yer alan 138 adet bağımsız bölümle ilgili olarak Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen hakların piyasa değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu 138 adet bağımsız bölümün tüm mülkiyet hakları Peker GYO adına kayıtlıdır. Diğer yandan Peker GYO ile Timur Gayrimenkul arasındaki gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca proje Timur Gayrimenkul tarafından geliştirilmiştir. Söz konusu sözleşme 16.01.2015 tarih ve 510 yevmiye numarası ile tapuya şerh edilmiş bulunmaktadır. Bu çerçevede bağımsız bölüm tapularının tamamı Peker GYO mülkiyetinde olmakla birlikte, tapu kayıtlarına da şerh edilmiş sözleşme uyarınca projede yer alan 99 adet bağımsız bölümden elde edilen satış geliri %50'si Peker GYO 'ya ve %50'si Timur Gayrimenkule olacak şekilde taraflar arasında paylaşılacaktır. Ayrıca 39 adet stok gayrimenkul için Peker GYO NEF'e ait olan %50 hisseleri satın alıp %100 hak sahibi durumunda geldiği için, bu 39 adet ünitenin değerinin %100'ü Peker GYO payına düşmektedir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

DEĞER TABLOSU (GENEL)

SIRA NO	BLOK / BB NO	NİTELİK	ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
1	A16	Konut	61,48	430.360	72.210
2	A17	Konut	61,48	514.094	86.260
3	A25	Konut	58,92	412.440	69.204
4	A64	Konut	52,5	517.559	86.842
5	A65	Konut	53,66	423.995	71.142
6	A80	Konut	58,37	461.619	77.455
7	A81	Konut	58,92	466.074	78.203
8	A90	Konut	48,12	570.000	95.641
9	A93	Konut	53,66	494.292	82.938
10	A94	Konut	58,37	494.292	82.938
11	A98	Konut	48,09	523.005	87.755
12	A99	Konut	48,41	523.005	87.755
13	A121	Konut	53,66	480.000	80.540
14	A129	Konut	61,48	600.000	100.675
15	A130	Konut	48,41	450.000	75.506
16	A136	Konut	58,37	485.077	81.391

SIRA NO	BLOK / BB NO	NİTELİK	ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
17	A150	Konut	58,37	490.715	82.337
18	A156	Konut	61,48	581.916	97.640
19	A162	Konut	52,5	400.000	67.116
20	A164	Konut	58,37	496.183	83.255
21	A166	Konut	48,09	432.243	72.526
22	A170	Konut	61,48	568.054	95.314
23	A184	Konut	61,48	568.054	95.314
24	A185	Konut	61,48	678.580	113.860
25	A186	Konut	48,41	534.320	89.654
26	A192	Konut	58,37	503.700	84.516
27	A198	Konut	61,48	574.000	96.312
28	A219	Konut	53,66	492.082	82.567
29	A220	Konut	58,37	510.534	85.663
30	A221	Konut	58,92	518.975	87.079
31	A222	Konut	48,09	423.480	71.056
32	A227	Konut	61,48	573.750	96.270
33	A228	Konut	48,41	573.750	96.270
34	A229	Konut	48,09	573.750	96.270
35	A230	Konut	48,12	573.750	96.270
36	A237	Konut	48,12	416.124	69.822
37	A239	Konut	48,41	418.637	70.243
38	A240	Konut	61,48	669.441	112.326
39	A241	Konut	61,48	669.441	112.326
40	A242	Konut	48,41	522.757	87.714
41	A243	Konut	48,09	522.757	87.714
42	A244	Konut	48,12	522.757	87.714
43	A247	Konut	53,66	589.500	98.913
44	A248	Konut	58,37	643.000	107.890
45	A249	Konut	58,92	641.520	107.641
46	A251	Konut	48,12	522.757	87.714
47	A252	Konut	48,09	522.757	87.714
48	A253	Konut	48,41	522.757	87.714
49	B164	Konut	54,06	399.600	67.049
50	B176	Konut	53,14	362.807	60.876
51	B228	Konut	95,65	800.000	134.233
52	B272	Konut	122,33	980.000	164.435
53	B315	Konut	54,08	450.000	75.506
54	B325	Konut	137,86	889.000	149.166
55	B326	Konut	85,97	537.000	90.104

SIRA NO	BLOK / BB NO	NİTELİK	ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
56	B327	Konut	53,78	344.000	57.720
57	B328	Konut	53,78	344.000	57.720
58	B329	Konut	54,06	346.000	58.056
59	B330	Konut	54,06	346.000	58.056
60	B331	Konut	54,06	346.000	58.056
61	B332	Konut	54,05	346.000	58.056
62	B333	Konut	53,52	344.000	57.720
63	B334	Konut	53,55	344.000	57.720
64	B335	Konut	53,52	344.000	57.720
65	B336	Konut	122,69	795.000	133.394
66	B337	Konut	95,67	632.000	106.044
67	B338	Konut	53,08	352.000	59.062
68	B339	Konut	53,1	352.000	59.062
69	B340	Konut	52,95	352.000	59.062
70	B341	Konut	53,1	352.000	59.062
71	C129	Konut	48,46	250.018	41.951
72	C175	Konut	45,54	382.428	64.168
73	D63	Konut	107,62	614.040	103.030
74	D90	Konut	233,55	1.634.850	274.313
75	D136	Konut	219	1.182.419	198.399
76	D140	Konut	125,98	814.016	136.584
77	D142	Konut	121,65	763.750	128.150
78	E60	Konut	85,9	612.250	102.730
79	E80	Konut	84,98	632.906	106.196
80	F89	Konut	64,98	620.000	104.030
81	F220	Konut	44,96	712.698	119.584
82	F221	Konut	45,51	700.798	117.588
83	F223	Konut	59,72	370.007	62.084
84	F233	Konut	65,8	395.140	66.301
85	A3	Depolu İşyeri	77,625	923.737	154.995
86	A4	Depolu İşyeri	77,625	923.737	154.995
87	A5	Depolu İşyeri	334,8	6.545.000	1.098.191
88	A7	İşyeri	1789,8	11.380.000	1.909.460
89	A13	İşyeri	50,4	2.496.025	418.810
90	A14	İşyeri	37,32	2.142.000	359.408
91	B1	Depolu İşyeri	211,5	4.492.250	753.759
92	B7	Depolu İşyeri	290,55	5.712.000	958.421
93	B346	İşyeri	10,8	600.000	100.675
94	C11	İşyeri	68,4	1.504.800	252.492

SIRA NO	BLOK / BB NO	NİTELİK	ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
95	C15	İşyeri	67,2	1.478.400	248.062
96	D9	İşyeri	135,6	2.300.000	385.919
97	E10	İşyeri	122,4	5.739.898	963.102
98	F2	Depolu İşyeri	331,2	7.050.750	1.183.051
99	F8	İşyeri	392,4	8.998.780	1.509.913
TOPLAM				: 107.427.958	18.025.430

DEĞER TABLOSU (STOKLAR)					
SIRA NO	BLOK / BB NO	NİTELİK	ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
1	A1	Depolu İşyeri	433,35	4.350.000	1.011.078
2	A6	Depolu İşyeri	1103,4	11.489.153	1.927.775
3	A51	Konut	53,66	475.000	79.701
4	A174	Konut	48,12	336.840	56.519
5	A191	Konut	53,66	375.620	63.026
6	B5	Depolu İşyeri	266,55	2.150.000	360.750
7	B8	Depolu İşyeri	550,35	6.549.165	1.098.890
8	B14	İşyeri	134,4	2.750.000	461.425
9	B344	İşyeri	10,8	400.000	67.116
10	C5	Asma Katlı Depolu İşyeri	260,25	2.750.000	461.425
11	C167	Konut	102,28	715.960	120.132
12	C274	İşyeri	10,8	400.000	67.116
13	C275	İşyeri	10,8	400.000	67.116
14	C276	İşyeri	10,8	400.000	67.116
15	C278	İşyeri	10,8	400.000	67.116
16	D2	Depolu İşyeri	555,3	6.608.070	1.108.774
17	D3	Depolu İşyeri	512,4	6.097.560	1.023.115
18	D5	Asma Katlı Depolu İşyeri	294,9	3.509.310	588.830
19	D18	İşyeri	75,6	1.799.280	301.903
20	D25	Konut	78,38	548.660	92.060
21	E1	Depolu İşyeri	293,7	3.000.000	503.373
22	E7	Depolu İşyeri	158,1	1.550.000	260.076
23	E9	Asma Katlı Depolu İşyeri	195,15	2.322.285	389.658
24	E14	İşyeri	165,6	2.955.960	495.983
25	E22	Konut	87,43	612.010	102.690
26	E47	Konut	116,4	814.800	136.716
27	E48	Konut	116,4	814.800	136.716

SIRA NO	BLOK / BB NO	NİTELİK	ALANI (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
28	E67	Konut	106,78	747.460	125.417
29	E71	Konut	111,48	780.360	130.937
30	E73	Konut	81,37	569.590	95.572
31	F1	Depolu İşyeri	582,45	6.931.155	1.162.984
32	F3	Depolu İşyeri	544,95	6.484.905	1.088.108
33	F18	Konut	64,98	454.860	76.321
34	F28	Konut	82,6	578.200	97.017
35	F30	Konut	79,85	558.950	93.787
36	F64	Konut	80,92	500.000	83.895
37	F66	Konut	75,45	528.150	88.619
38	F246	İşyeri	10,8	400.000	67.116
39	F247	İşyeri	10,8	400.000	67.116
TOPLAM				: 83.508.102	14.011.897

TOPLAM DEĞER TABLOSU						
SIRA NO	DURUM	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)	HİSSESİ	TOPLAM FİYAT (TL)	TOPLAM FİYAT (USD)
1	GENEL (1/2)	107.427.958	18.025.430	1/2	53.713.979	9.012.715
2	STOKLAR (1/1)	83.508.102	14.011.897	TAM	83.508.102	14.011.897
GENEL TOPLAM :					137.222.081	23.024.612

**(Taşınmazların Peker Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen
Toplam Piyasa Değeri; YüzOtuzYediMilyonİkiYüzYirmilkiBinSeksenBir
Türk Lirası 'dır.)**

Ömer BAŞAR
Değerleme Uzman Yardımcısı
SPK Lisans No:411020

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

EKLER :

- Ek-1 : Lisans Belgeleri
- Ek-2 : SPK Listeye Alınma Yazısı
- Ek-3 : BDDK Listeye Alınma Yazısı
- Ek-4 : Tapular
- Ek-5 : Proje Resimleri Ve Yapı Ruhsatları
- Ek-6 : Tapu Malikler Listesi
- Ek-7 : Taşınmaz Resimleri
- Ek-8 : Takbisler

Ek – 1 Lisans Belgeleri


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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 : 16.11.2018

No : 411020

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

Ömer BAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Ek – 2 SPK Listeye Alınma Yazısı



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 463 - 7262
Konu :

08./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 yazımızda; 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 - 2443

Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

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 bildirimlerle 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