

# PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 879 ADA 51 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
SULTAN MAKAMI BÜNYESİNDEKİ  
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL KİRA VE DEĞERLEME RAPORU**

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.12.2022
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	5.12.2022
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	3.01.2023
<b>RAPOR NO</b>	PEKGY-2210076
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KİRA VE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GÜZELTEPE MAHALLESİ BEYAZ KÖŞK SOKAĞI SULTAN MAKAMI SİTESİ NO:46 C1 BLOK BB:2, C2 BLOK BB:1, C4 BLOK BB:3, ÜSKÜDAR/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT-Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Değer Listesi**
- Ek 4 - Tapu Belgeleri (kopya)**
- Ek 5 - Tapu Kayıtları - (kopya)**
- Ek 6 - İmar Durumu (kopya)**
- Ek 7 - Yapılaşma Belgeleri**
- Ek 8 - İpotek Yazısı**
- Ek 9 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın Peker GYO' ya ait hisselerinin değerlendirme tarihindeki kira ve pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sok. No:8 Bomonti Business Center Şişli/İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın Peker GYO' ya ait hisselerinin değerlendirme tarihindeki kira ve Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için PEKGY-2210076 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı olarak Gizem GEREGÜL EVLEK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde, Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun kontrol edilmesinde / onaylanmasında görev almıştır.

#### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	PEKGY-2101013	PEKGY-2110082	
<b>Rapor Tarihi</b>	29.01.2021	7.01.2022	
<b>Rapor Konusu</b>	10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Gizem GEREGÜL EVLEK- Berrin KURTULUŞ SEVER	Gizem GEREGÜL EVLEK- Berrin KURTULUŞ SEVER	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	49.608.100	69.414.300	

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul  
İlçesi : Üsküdar  
Bucağı :  
Mahallesi : Çengelköy  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii : Çakal Dağı Taşlık Bayır  
Pafta No :  
Ada No : 879  
Parsel No : 51  
Alanı : 40.413,94 m<sup>2</sup>  
Vasfı : A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24B25B26B27B28B29B30  
C1C2C3C4C5C7C8C9C10C11C12C13C22C31C32C33C34C35 NOLU  
BETONARME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+BEKÇİ EVİ VE ARSASI  
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti  
Sahibi :  
Blok No :  
Bağ. Böl. No :  
Niteliği :  
Kat No : *EK-1' DE MÜLKİYET LİSTESİNDE BELİRTİLMİŞTİR.*  
Arsa Payı :  
Yevmiye No :  
Cilt No :  
Sayfa No :  
Tapu Tarihi :

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Peker GYO A.Ş. tarafından alınan ve tarafımıza iletilen 20.10.2022 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

### **Değerleme konu tüm bağımsız bölümlerin üzerinde;**

\*İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) 23-12-2013 tarih ve 23139 yev. no

\*Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 25-05-2012 tarih ve 8764 yev. no

\* Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz): Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu ( erguvan), 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (meşe), 14 nolu (meşe), 53 nolu (meşe), 128 nolu (meşe), 147 nolu (meşe), 148 nolu (meşe) ağaçları korunması gerekli anıt ağaçlar dır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi) (3. ve 4. Gup - Harç Muafiyetsiz) 25-01-2010 tarih ve 1457 yev. no  
C1 Blok 2 No'lu b.b. ve C5 Blok 2 No'lu b.b.üzerinde ;

\* Depo: Bodrum Katta Depo 02-03-2011 tarih ve 3519 yevmiye no ile

### **İpotek:**

#### **C4 Blok 3 No'lu b.b. Üzerinde;**

QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine yıllık % 90 değişken faizli, 1. derece 19.000.000.00 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. 06-11-2019 tarih ve 24511 yev. no

*(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesinde“ (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağıli ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağıli ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.”*



*Borçlanma sınırı MADDE 31 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. (2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür. (3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler. (4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir." denilmektedir.*

*C4 Blok 3 No'lu b.bölüm üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklama eklerde yer almaktadır.)*

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Taşınmazlar 23.12.2013 tarih 23139 yevmiye ile Kat Mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların mülkiyet bilgilerinde son üç yılda değişiklik olmadığı görülmüştür.

## **2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar**

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan 01.11.2022 tarihli imar durumu yazısına göre; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Güzeltepe (eski Çengelköy) Mah. 879 ada, 51 parsel sayılı taşınmaz, 26.09.2016 t.t.'li ve 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında, 14.09.2018 t.t.li ve 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde; 2.etapta, kısmen A1 rumuzlu konut alanda, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. Söz konusu planın, plan notlarının, 1.5.maddesinde; "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen ifraz hattı ile ayrılan A1 ve A2 rumuzlu alanlardır. Bu alanlarda kalan parsellerin yeni imar haklarından yararlanması durumunda; A1 rumuzlu alanlarda, TAKS:0.15, Yençok:12.50 m. olup, terk miktarı toplamının %40'ın altında olması durumunda proje onay sürecinde, Donatı Anahtar Paftasında belirlenen alanlar bilabedel terk edilecek, ilave donatı alanları ile terk miktarı %40'a tamamlanacak olup; daha önce yapılan terkler de dahil toplam terk miktarı %40'a tamamlanmadan uygulama yapılamaz." hükmü bulunmakta olup, söz konusu plan notu, muhtelif mahkeme kararları ile iptal edilmiştir. Hukuki süreç devam etmektedir.

Ayrıca, 879 ada 51 parsel, Prof.Dr.Beynun Akyavaş Caddesi ile Küçük Namazgah Caddesi arasındaki tünel projesi güzergahında kalmakta olup, yeni bir uygulamada ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Taşınmazlar, yapı kullanma izin belgesine sahip olması ve yasal sürecini tamamlamış olması (ruhsat, iskan vb.) nedeniyle mevcut yapılaşma koşullarından etkilenmemektedir.

### 2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde bulunduğu 879 ada 51 parsel üzerinde bulunan C1, C2, C4 Bloklara ait ruhsat ve iskan bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir., C1, C2, C4 Bloklara ait bila tarih 2010/7349 no'lu tadilat projesi TKGM web portal sitesi üzerinden incelenmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
C1	10.12.2009	12-13	YENİ YAPI	KONUT	2	1	2	3	4A	
C2	10.12.2009	12-13/1	YENİ YAPI	KONUT	2	1	2	3	4A	
C4	10.12.2009	12-13/3	YENİ YAPI	KONUT	2	1	2	3	4A	
C1	25.10.2010	10-24	KAT İLAVESİ	KONUT	2	1	2	3	4A	1.043,00
C2	25.10.2010	10-24/1	KAT İLAVESİ	KONUT	2	1	2	3	4A	1.002,00
C4	25.10.2010	10-24/3	KAT İLAVESİ	KONUT	2	1	2	3	4A	1.046,00
C1	26.12.2011		ŞANTİYE ŞEFİ VE DENETÇİ DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT	2	1	2	3	4A	1.043,00
C2	26.12.2011		ŞANTİYE ŞEFİ VE DENETÇİ DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT	2	1	2	3	4A	1.002,00
C4	26.12.2011		ŞANTİYE ŞEFİ VE DENETÇİ DEĞİŞİKLİĞİ	KONUT	2	1	2	3	4A	1.046,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
C1	6.11.2013	4788	YAPI KULLANMA İZİNİ	KONUT	2	1	3	4	4A	1.043,00
C2	6.11.2013	4788	YAPI KULLANMA İZİNİ	KONUT	2	1	3	4	4A	1.002,00
C4	6.11.2013	4788	YAPI KULLANMA İZİNİ	KONUT	2	1	3	4	4A	1.046,00

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

TİMAK Yapı Denetim LTD.ŞTİ.  
Adres:Florya Cad., No:36/3 Şenlikköy-Florya/İSTANBUL

### 2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

C bloklar için 31.07.2013 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Güzeltepe Mahallesi, Beyaz Köşk Sokağı, 40.413,94 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 879 ada 51 parselde konumlu Sultan Makamı Sitesi'nde , C1 Blok 2 no'lu bağımsız 34 adet bağımsız bölümdür.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme Konusu taşınmazlar Üsküdar İlçesi'nde Çengelköy Mahallesi'nde yer almaktadır. Yakın çevresi konut fonksiyonlu gelişmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde Yıldırım Bayezid Cami, Çamlıca Cami, Üsküdar İmam Hatip Lisesi, Doğu Üniversitesi Çengelköy Yerleşkesi, Özel Medivia Hastanesi bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde daha çok villa nitelikli tasarlanmış konut siteleri ile 3-4 katlı mesken binaları yer almaktadır.



#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım özel araçlar ile Avrupa Yakası üzerinden 15 Temmuz Şehitler Köprüsü aracılığıyla sırasıyla Beylerbeyi Köprülü Kavşağı, Yalıboyu Caddesi, Prof. Dr. Beynun Akyavaş Caddesi, Mustafa Kemal Paşa Caddesi aracılığıyla ya da Şile Otoyolu üzerinden Bosna Bulvarı üzerinden Güleş Sokak ve Saray Bosna Caddesi aracılığıyla sağlanmaktadır. Toplu taşıma araçlarıyla ise Prof. Dr. Beynun Akyavaş Caddesi üzerinden erişim sağlanmaktadır. Çengelköy İskelesi'ne yaklaşık 1,5 km mesafededir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

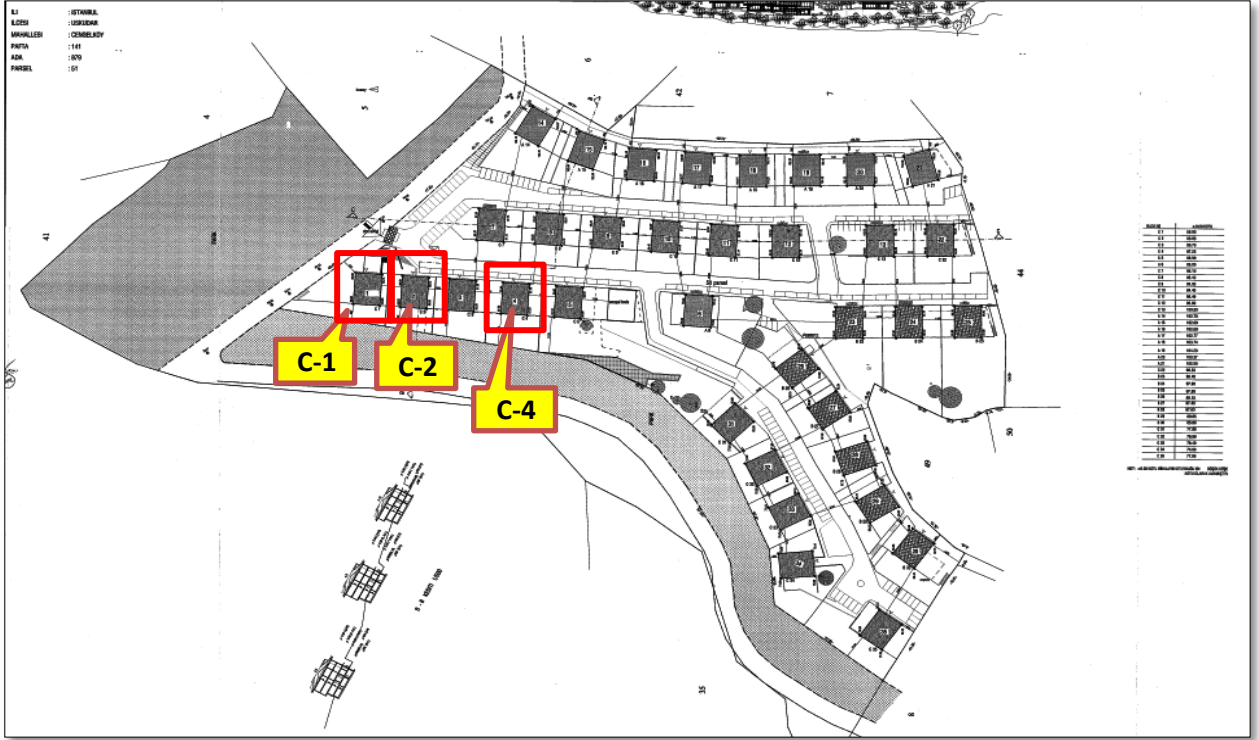
Sultan Makamı Sitesi, 40.413,94 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 879 ada 51 parsel üzerinde 35 adet blok ve 89 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu;

C1, C2, C4 blokların zemin, 1. normal kat ve 2.normal kat olmak üzere 3 kattan oluşmakta olup 3'er adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Site içi yollar arnavut kaldırımı taşı kaplıdır. Site içinde fitness merkezi, yüzme havuzu ve yürüyüş yolları, açık otopark mevcuttur. Ayrıca her bir bloğun kendine ait yüzme havuzu ve bazı bloklarda ise müştemilat ve garaj bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar , C1 Blok 2 no'lu bağımsız bölüm, C2 Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, C4 Blok 3 no'lu bağımsız bölüm olmak üzere 3 adet bağımsız bölümdür.

### VAZİYET PLANI



#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı :	B.A.K
Yapı Nizamı :	AYRIK
Yapı Sınıfı :	4A
Kullanım Amacı :	KONUT
Elektrik :	MEVCUT
Su :	MEVCUT
Isıtma Sistemi :	MEVCUT
Kanalizasyon :	MEVCUT
Su Deposu :	MEVCUT
Hidrofor :	MEVCUT
Asansör :	MEVCUT
Jeneratör :	MEVCUT
Intercom Tesis :	MEVCUT
Yangın Tesisatı :	MEVCUT
Dış Cephe :	MANTOLAMA CEPHE
Park Yeri :	MEVCUT
Güvenlik :	MEVCUT
Manzarası :	BOĞAZ MANZARASI
Cephesi :	KUZEY-DOĞU-GÜNEY-BATI
Deprem Bölgesi	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

**C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm:** Taşınmaz projesine göre 1. katta konumlu konut nitelikli olup yaklaşık brüt kullanım alanı 205 m<sup>2</sup>, 1.bodrum katta yer alan depo alanının yaklaşık brüt kullanım alanı 9 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın toplam kullanım alanı yaklaşık brüt 214 m<sup>2</sup> dir.

**C2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm:** Taşınmaz projesine göre zemin katta konumlu depolu konut nitelikli olup yaklaşık brüt kullanım alanı 166 m<sup>2</sup>, 1.bodrum katta yer alan depo alanının yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın toplam kullanım alanı yaklaşık brüt 184 m<sup>2</sup> dir.

**C4 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm:** Taşınmaz projesine göre 2. katta konumlu konumlu çatı piyesli konut nitelikli olup yaklaşık brüt kullanım alanı 250 m<sup>2</sup> dir.

### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 4.1.2 - Üsküdar İlçesi

Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının birleştiği yerde Kocaeli Yarımadası'nın ucunda Kadıköy, Beykoz ve Ümraniye ile sınırı olan, iki yakası tepelerden oluşan derin ve denize açık bir vadi içinde kurulmuştur. İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

Kıyı şeridi genellikle dardır. İskelelerin bulunduğu, kamuya açık alan dışındaki kıyı şeridi ya denize dik ya da özel yapılarla kapatılmış şekildedir.

İklim yönünden Marmara Bölgesi'nin karakteristik özelliğini gösterir. Bir yandan Marmara'nın ılıman havası öte yandan Balkanlar'dan gelen soğuk hava ilçemizi etkisi altında bulundurur. Yazları sıcak ve kurak, ilkbahar, sonbahar ve kış ayları ise genelde yağmurlu geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 15 derecedir. Yıllık ortalama yağış miktarı metrekare başına 650 - 700 kg'dır. Nem oranı yüksektir. Ortalama nispi nem %75'tir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Üsküdar'ın Toplam Nüfusu 525.395 kişidir.



#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrıışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

## Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### **Gayrimenkul Sektörü:**

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya’da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye’de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, "kullandığın kadar öde" trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföyelerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadır. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### **Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).



Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

2020 yılında, Covid-19 salgınına rağmen düşen faiz oranlarının etkisiyle tüm zamanların en yüksek konut satış adedine ulaşılmıştı. İlk yarısı 2020 yılına kıyasla daha durgun geçen 2021 yılının, ikinci yarısında hızla artan döviz kurlarının da etkisiyle konut yatırımına olan ilgi oldukça arttı. 2021 yılındaki toplam konut satışı 2020 yılı seviyesine göre az da olsa düşüş göstererek benzer seviyelerde seyretti. 2021 yılında ipotekli satışların toplam satışların içindeki oranı ise önceki döneme göre düşüş gösterdi.

2020 yılında %4,03 oranında genişleyen Türkiye'deki toplam konut kredisi hacmi, 2021 yılında bir önceki yıla göre %37,71 oranında azaldı. Özellikle yılın ilk yarısında artış eğiliminde olan konut kredi faiz oranları, kredi hacminin azalmasında etkili oldu. 2021 yılı sonu itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %6,1'ini oluşturuyor.(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

2021 yılında Türkiye genelinde yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020'nin aynı dönemine göre %4,5 oranında düşerken; yeni yapı ruhsatı alan toplam konut sayısı ise %29 oranında artmıştır. İstanbul İli'ne baktığımızda ise 2021 yılında yapı kullanım izin belgesi alan toplam konut sayısı, 2020 yılına göre %4 oranında azalırken; yeni yapı ruhsatı sayısı ise %57 oranında artmıştır.

2019 yılında yavaşlamış olan inşaat maliyeti endeksindeki artış, 2020 yılında döviz kuru kaynaklı hammadde fiyatlarındaki yükselmenin de etkisiyle ivme kazanmaya başladı. 2021 yılında da döviz kurlarındaki agresif dalgalanma ile endeks 2021 yılı kasım ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,8 oranında artarak 348,46'ye çıktı. Bu dönemde inşaat sektöründeki yatırımcılar üzerindeki maliyet baskısı oldukça arttı. 2020 yılını rekor satışla kapatan sektörde ağırlıklı ortalama faiz oranlarının 2020 yılı eylül ayında %1'in üzerine çıkması ve 2021 yılı haziran ayı itibarıyla %1,39'a kadar yükselmesi ile konut satışları tekrar düşmüştü. 2021 yılı temmuz ayında sınırlı da olsa tekrar düşmeye başlayan ağırlıklı ortalama faiz oranları, aralık ayı itibarıyla %1.34'e geriledi.

(Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Yıl	Yeni Yapı Kullanım İzin Belgesi		Yeni Yapı Ruhsatı	
	Türkiye	İstanbul	Türkiye	İstanbul
2013	698,571	-	814,031	-
2014	766,527	141,188	1,014,678	209,902
2015	724,331	146,846	870,515	193,744
2016	750,336	158,709	986,119	213,526
2017	820,526	160,471	1,323,118	254,598
2018	870,501	154,740	643,125	80,539
2019	734,373	135,731	305,938	49,005
2020	599,889	102,137	555,410	70,536
2021	627,029	98,155	718,956	111,082

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m<sup>2</sup>'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 6.225 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

İnşaatı devam etmekte olan konut projeleri de piyasadaki olumsuz gelişmelerden etkilenmeye devam ediyor. Döviz kurlarındaki agresif artışın maliyetleri artırması ve finansman koşullarının zorlaşması inşaatların tamamlanmasını geciktiriyor.

2020 yılında konut satışlarında rekor kırılmasından sonra 2021 yılında da 2020 yılına oldukça benzer oranda konut satışı gerçekleşti. 2022 yılının ilk 5 ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre oldukça artan konut satışları, konut fiyatlarındaki artışa rağmen konut satın almak isteyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. 2021 yılının ikinci yarısıyla birlikte agresif bir şekilde artan döviz kurları ve enflasyon, fiyatların daha da artacağı beklentisiyle konut talebini artırdı. Önümüzdeki dönemde artan fiyatlarla birlikte konut satışlarındaki artışın ivmesini kaybetmesini bekliyoruz. (Colliers International, 2022, 1. Yarı Raporu).

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir. Rus ve Ukrayna vatandaşlarının Antalya ve Ege Bölgeleri'ne ilgisi, kira fiyatlarını daha fazla yükseltmekte ve dolayısıyla yatırımın geri dönüş sürelerini dönemsel olarak kısaltmaktadır.

Bu durum yatırımcılara bu illerde konut yatırımı yapmak için avantaj sağlamaktadır. Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşti.

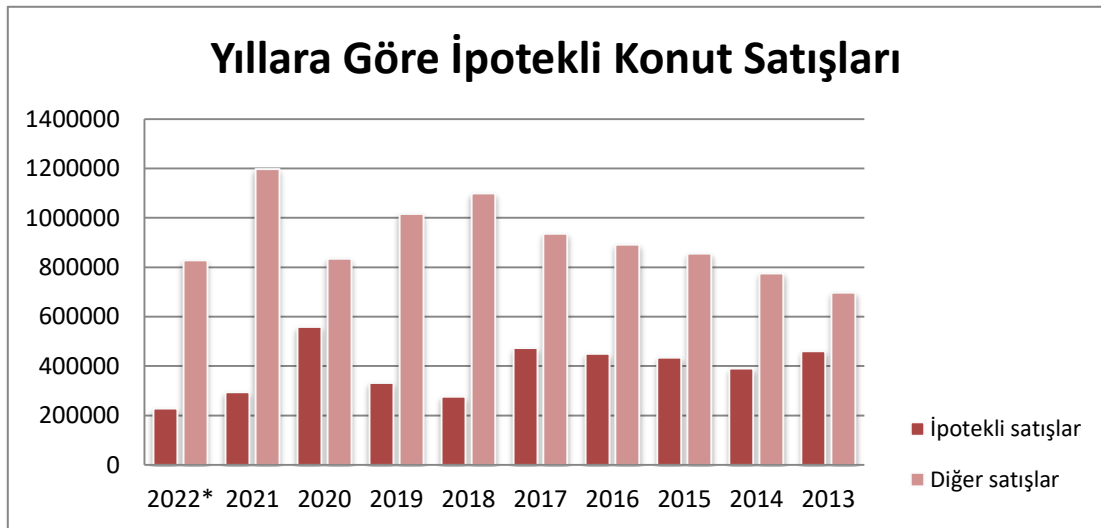
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

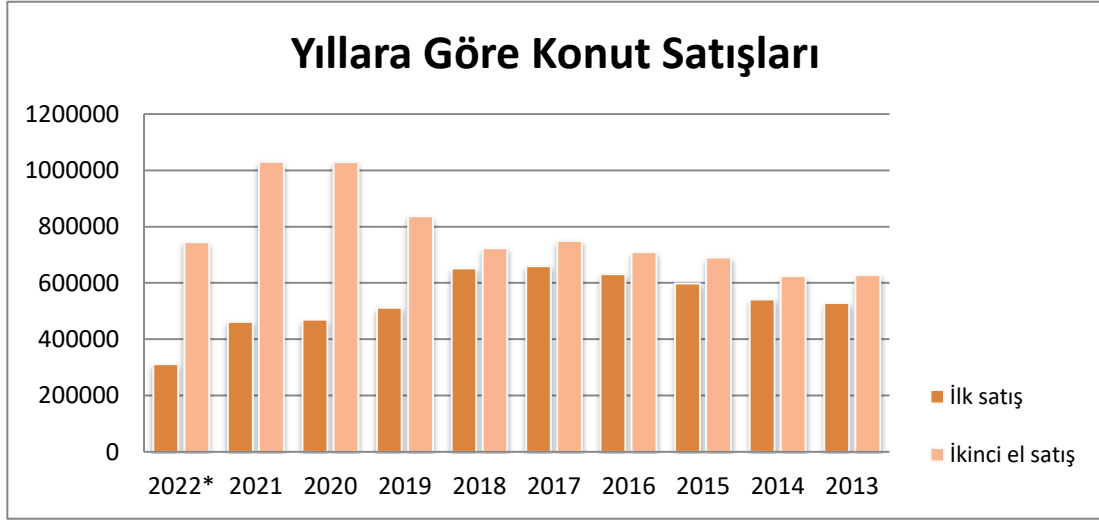
Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.(Konut Satış İstatistikleri, Eylül, 2022, TÜİK)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2022*	1.057.192	228.601	828.592	21,6%	1.057.192	312.118	745.075
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,3%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,1%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,5%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,4%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Üsküdar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü, Peker GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Kat mülkiyetlidirler.
- \* Boğaz manzarasına sahiplerdir.
- \* Nitelikli projede yer almaktadırlar.
- \* Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Taşınmazlardan C1-2; C2-1 hisseli mülkiyettir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### 1- Çengelköy Cihannüma Evleri



Değerleme konusu taşınmazların komşu parselinde konumlu Çengelköy Cihannüma Evleri Projesi 10.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde 5 adet blok ve 25 adet konuttan oluşmaktadır. Projedeki tüm daireler boğaz manzarasında sahiptir. 2020 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
VARTUR EMLAK İSTANBUL 0 (552) 818 02 48	3+1 ZEMİN	121m <sup>2</sup>	18.500.000 TL	152.893 TL/m <sup>2</sup>
İNVEST CO. 0 (535) 267 00 65	4+2 3.KAT	350m <sup>2</sup>	39.200.000 TL	112.000 TL/m <sup>2</sup>
COLDWELL BANKER EXTRA 0 (532) 261 72 05	4+2 4.KAT	360m <sup>2</sup>	39.000.000 TL	108.333 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				124.409 TL/m <sup>2</sup>



## 2- Çengelköy Park Evleri



William Turner ve Demirland GYG A.Ş.'nin ortak projesi Çengelköy Park Evleri, boğaz manzaralı 65 dönümlük arazide, 89 villa, 73 rezidans ve mini çarşı yer almaktadır.

65000 m<sup>2</sup>'lik alana 80.000 m<sup>2</sup> inşa edilen proje villa ve rezidans şeklinde tasarlanmıştır. 2019 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Dosso Dossi Residence 0 (533) 390 78 71	3+1 3.KAT	185m <sup>2</sup>	12.000.000 TL	64.865 TL/m <sup>2</sup>
Dosso Dossi Residence 0 (533) 390 78 71	4+1 Bahçe Dubleks	360m <sup>2</sup>	21.500.000 TL	59.722 TL/m <sup>2</sup>
Dosso Dossi Residence 0 (545) 876 97 20	5+1 Bahçe Dubleks	360m <sup>2</sup>	90.000 TL	250 TL/m <sup>2</sup>
Dosso Dossi Residence 0 (533) 390 78 71	4+1 1.KAT	360m <sup>2</sup>	50.000 TL	139 TL/m <sup>2</sup>
Dosso Dossi Residence 0 (533) 390 78 71	3+1 DUBLEKS 3.KAT	185m <sup>2</sup>	35.000 TL	189 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama SATILIK</b>				62.294 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama KİRALIK</b>				193 TL/m <sup>2</sup>

### 3- Çengelköy Mesa Evleri 2011



%80'i yeşile ayrılan 100.000m<sup>2</sup>'lik özel bir alanda yer alan Çengelköy'de Mesa, Çengelköy'ün sıcaklığını yansıtan üçer katlı 46 bloktan oluşmaktadır. 6 Farklı tipteki bloklarda, 1 oda, 2 oda, 4 oda, 5 oda-salon seçenekleri ile brüt alanları 78 m<sup>2</sup> ile 285 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 298 adet daire bulunmaktadır. 2011 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
DBA GAYRİMENKUL 0 (533) 597 58 25	6+1 ÇATI DUBLEKSİ	285m <sup>2</sup>	55.000.000 TL	192.982 TL/m <sup>2</sup>
DBA GAYRİMENKUL 0 (533) 597 58 25	4+1 BAHÇE KATI	186m <sup>2</sup>	19.000.000 TL	102.151 TL/m <sup>2</sup>
PROJEOFİSİNDEN 0 (542) 223 17 17	4,5+1 BAHÇE KATI	249m <sup>2</sup>	102.500 TL	412 TL/m <sup>2</sup>
AC GAYRİMENKUL 0 (532) 213 13 85	5+2 ÇATI KATI	320m <sup>2</sup>	100.000 TL	313 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama SATILIK				147.566 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama KİRALIK				362 TL/m <sup>2</sup>

#### 4- Şehrizar Konakları



Proje, 38 blok ve 209 lüks daireden oluşmaktadır. 49 bin 500 metrekarelik arazide 108 bin metrekare inşaat alanı bulunan Şehrizar Konakları'nda dairelerin büyüklükleri 180 metrekare ile 626 metrekare arasında değişmektedir. Şehrizar Konakları; Boğaziçi Köprüsü ve bağlantı yollarına yakınlığı ile ön plandadır. 3+1'den 9+1'e kadar farklı daire seçeneklerinin bulunmaktadır. 2016 yılında inşaatı tamamlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
ATILLA SOLGUN GAYRİMENKUL 0 (532) 660 73 93	6+1 BAHÇE	310m <sup>2</sup>	34.500.000 TL	111.290 TL/m <sup>2</sup>
BY GAYRİMENKUL 0 (530) 865 62 58 (boğaz manzaralı)	7+1 DUBLEKS	610m <sup>2</sup>	83.000.000 TL	136.066 TL/m <sup>2</sup>
ATILLA SOLGUN GAYRİMENKUL 0 (532) 660 73 93	3+1 1.KAT	189m <sup>2</sup>	20.000.000 TL	105.820 TL/m <sup>2</sup>
LEVEL GAYRİMENKUL 0 (530) 865 62 58 (geniş bahçe kullanımı)	5+1 BAHÇE	309m <sup>2</sup>	60.000.000 TL	194.175 TL/m <sup>2</sup>
ATILLA SOLGUN GAYRİMENKUL 0 (532) 660 73 93	6+1 ÇATI DUBLEKSİ	315m <sup>2</sup>	29.500.000 TL	93.651 TL/m <sup>2</sup>
KW BOĞAZIÇI 0 (532) 723 48 60	6+1 ZEMİN KAT	315m <sup>2</sup>	100.000 TL	317 TL/m <sup>2</sup>
ATILLA SOLGUN GAYRİMENKUL 0 (532) 660 73 93	6+1 DUBLEKS 3. KAT	385m <sup>2</sup>	100.000 TL	260 TL/m <sup>2</sup>
ATILLA SOLGUN GAYRİMENKUL 0 (532) 660 73 93	6+1 DUBLEKS BAHÇE	375m <sup>2</sup>	130.000 TL	347 TL/m <sup>2</sup>
INVEST PROPERTY 0 (532) 592 58 12	3+1 1. KAT	190m <sup>2</sup>	53.100 TL	279 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama SATILIK</b>				128.200 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama KİRALIK</b>				301 TL/m <sup>2</sup>

**SATILIK EMSALLER**

**5 KRİSTAL TÜRKİYE NÜKET DOĞAN**

Tel 0 (555) 993 81 82

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu, 4+1 kullanımlı, 520 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen çatı dubleksi 45.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	520 .-M <sup>2</sup>	45.000.000	.-TL	86.538	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

**6 İLGİLİSİ**

Tel 0 (532) 281 94 11

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu, 4+1 kullanımlı, 420 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen çatı dubleksi 37.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	420 .-M <sup>2</sup>	37.000.000	.-TL	88.095	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

**7 COLDWELL BANKER**

Tel 0 (533) 680 45 88

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu, 5+2 kullanımlı, 450 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen bahçe dubleksi 48.500.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	48.500.000	.-TL	107.778	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

**8 İLGİLİSİ**

Tel 0 (532) 281 94 11

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu, 4+1 kullanımlı, 240 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen ara kat daire 22.500.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	240 .-M <sup>2</sup>	22.500.000	.-TL	93.750	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

**9 PROPER HOUSE GAYRİMENKUL**

Tel 0 (532) 683 29 50

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu, 4+1 kullanımlı, 550 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen çatı dubleksi 53.500.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	550 .-M <sup>2</sup>	53.500.000	.-TL	97.273	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

### 10 AC GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 213 13 85

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu, 6+1 kullanımlı, 450 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen boğaz manzaralı bahçe dubleksi 60.125.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	60.125.000	.-TL	133.611	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

### 11 REMAX PİAR

Tel 0 (553) 590 77 01

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu, 6+1 kullanımlı, 400 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen özel dizayn edilmiş bahçe dubleksi 47.500.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	47.500.000	.-TL	118.750	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

### 12 ACARKENT REALİTY WEST

Tel 0 (532) 790 53 70

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu, 4+1 kullanımlı, 400 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen boğaz manzaralı çatı dubleksi daire 37.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	400 .-M <sup>2</sup>	37.000.000	.-TL	92.500	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

### 13 HAMİM GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 421 09 70

Taşınmazlara yakın konumda bulunan yaklaşık 15 yıllık Sinpaş Boğaztepe projesinde konumlu 350 m<sup>2</sup> alanlı 5,5+1 bahçe dubleksi daire 26.600.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	350 .-M <sup>2</sup>	26.600.000	.-TL	76.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

### 14 KW BOĞAZIÇI

Tel 0 (535) 313 78 78

Taşınmazlara yakın konumda bulunan yaklaşık 15 yıllık Sinpaş Boğaztepe projesinde konumlu 500 m<sup>2</sup> alanlı 3,5+1 bahçe dubleksi daire 32.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	32.000.000	.-TL	64.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

### 15 HAREN GAYRİMENKUL

Tel 0 (537) 913 08 58

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Saban Çengelköy Evleri Sitesi'nde konumlu fiziksel yaşı 20 yıl olan 420 m<sup>2</sup> villa için 38.000.000 TL bedel istenilmektedir. Emsale konu taşınmaz giriş+ zemin+ 1.Kat+ çatı katından oluşmaktadır.

<b>SATILIK</b>	420 .-M <sup>2</sup>	38.000.000	.-TL	90.476	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

## 16 HAMİM GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 421 09 70

Taşınmazlara yakın konumda bulunan yaklaşık 15 yıllık Sinpaş Boğaztepe projesinde konumlu 350 m2 alanlı 5,5+1 bahçe dubleksi daire 26.600.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	350 .-M <sup>2</sup>	26.600.000	.-TL	76.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

## 17 KW BOĞAZIÇI

Tel 0 (535) 313 78 78

Taşınmazlara yakın konumda bulunan yaklaşık 15 yıllık Sinpaş Boğaztepe projesinde konumlu 500 m2 alanlı 3,5+1 bahçe dubleksi daire 32.000.000 TL bedel ile satılıktır. Müstakil havuzlu ve bahçelidir.

<b>SATILIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	32.000.000	.-TL	64.000	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

## 18 TURYAP NATO

Tel 0 (532) 412 97 98

Güzeltepe mahallesinde konumlu,yüzme havuzlu,16-20 yıllık butik sitede konumlu 350 m2 alanlı 5+2 daire 19.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	350 .-M <sup>2</sup>	19.000.000	.-TL	54.286	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

## 19 TELEVİ GAYRİMENKUL

Tel 0 (533) 592 26 22

Güzeltepe mahallesinde konumlu,yüzme havuzlu,11-15 yıllık 550 m2 alanlı 5+2 daire 32.000.000 TL bedel ile satılıktır.

<b>SATILIK</b>	550 .-M <sup>2</sup>	32.000.000	.-TL	58.182	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	------------	------	--------	---------------------

## KİRALIK EMSALLER

## 20 İLGİLİSİ

Tel 0 (532) 606 41 44

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 20 yıllık, kale seramik evlerinde konumlu triplex 120 m2 alanlı olduğu beyan edilen 3+1 daire 20.000 TL bedel ile kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	20.000	.-TL	167	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------	------	-----	---------------------

### 21 REMAX YASEMİN

Tel 0 (532) 314 91 24

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 3+1 boğaz manzaralı, 2 yıllık binada bulunan 200 m2 alanlı olarak pazarlanan daire 55.000 TL bedel ile kiralıktır.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	55.000 .-TL	275	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-----	---------------------

### 22 REDSTONE LİVA

Tel 0 (545) 613 23 23

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan kısmi deniz manzaralı, 10-15 yıllık ,havuzlu 550 m2 alanlı olarak pazarlanan villa 70.000 TL bedel ile kiralıktır.

<b>SATILIK</b>	550 .-M <sup>2</sup>	70.000 .-TL	127	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-----	---------------------

### 23 REMAX CİTY

Tel 0 (532) 675 21 31

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 4 katlı müstakil, havuzlu 30 yıllık pembe evler sitesinde konumlu 415 m2 alanlı villa 45.000 TL bedel ile kiralıktır.

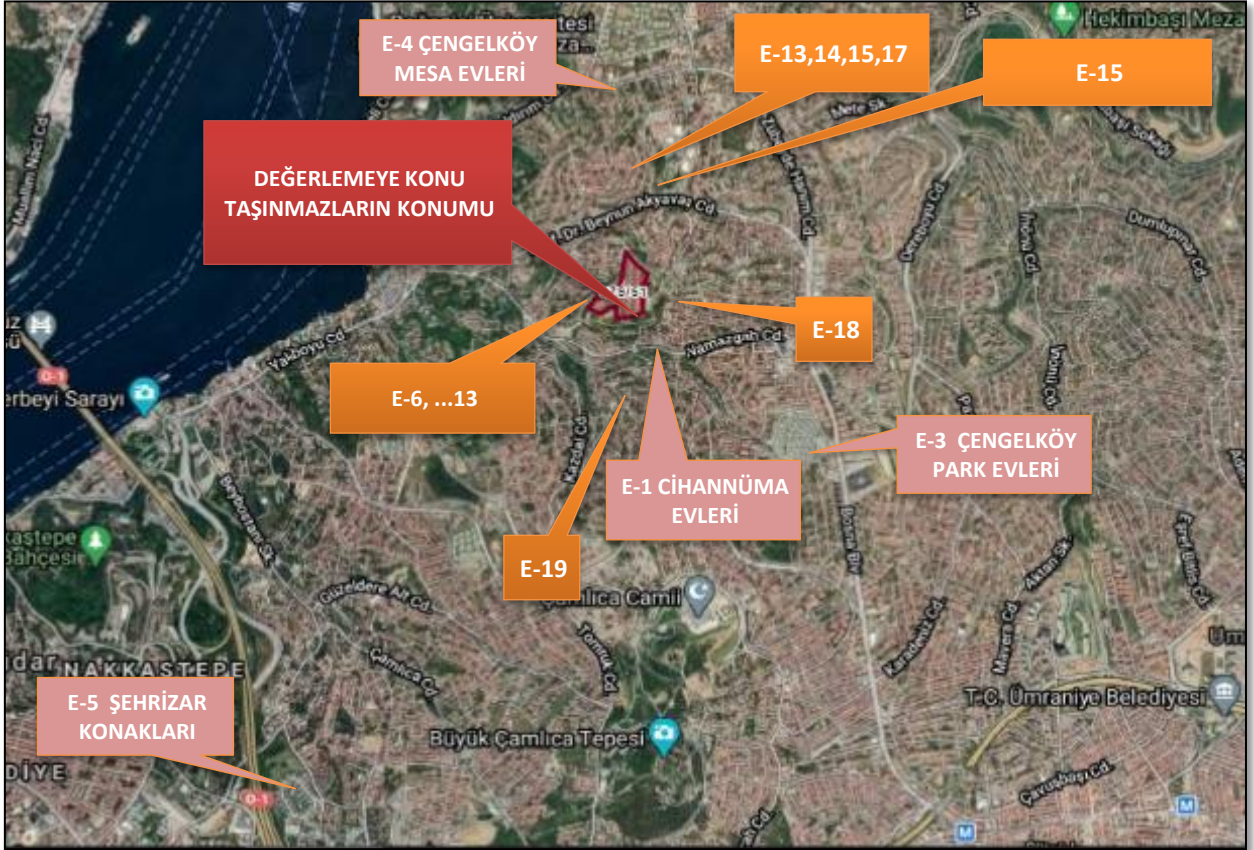
<b>SATILIK</b>	415 .-M <sup>2</sup>	45.000 .-TL	108	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-----	---------------------

### 24 REMAX CONCEPT

Tel 0 (532) 761 52 76

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan yaklaşık 20 yıllık yapı olduğu beyan edilen deniz manzaralı,650 m2 alanlı illa 300.000 TL bedel ile kiralıktır.

<b>SATILIK</b>	650 .-M <sup>2</sup>	300.000 .-TL	462	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------





### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

DEĞER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - C4 Blok 3 No'lu Bağımsız Bölüm						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1) Çengelköy Cihannüma Evleri	EMSAL (4) Çengelköy Mesa Evleri	EMSAL (5) Şehrizar Konakları	EMSAL (7) Sultan Makamı	EMSAL (14) Sinpaş Boğaztepe
SATIŞ FİYATI		39.200.000	55.000.000	83.000.000	37.000.000	26.600.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	250	350	285	610	420	350
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		112.000	192.982	136.066	88.095	76.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	0%	25%	20%	15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%	KONUT 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	Çatı Dupleksi	Çatı Dupleksi 0%	Çatı Dupleksi 0%	Çatı Dupleksi 0%	Çatı Dupleksi 0%	Bahçe Dupleksi 15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	Boğaz Manzarası	Boğaz Manzarası 0%	Boğaz Manzarası 0%	Boğaz Manzarası 0%	Boğaz Manzarası 0%	Bahçe 20%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		Yakın konumda 0%	Yakın konumda 0%	Yakın konumda 0%	Aynı Sitede 0%	Yakın Konumda 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	pazarlanan alan farkı	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		15%	0%	25%	20%	50%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>142.310</b>	<b>128.800</b>	<b>192.982</b>	<b>170.082</b>	<b>105.714</b>	<b>114.000</b>

<b>KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - C4 Blok 3 No'lu Bağımsız Bölüm</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1) Çengelköy Park Evleri	EMSAL (4) Çengelköy Mesa Evleri	EMSAL (5) Şehrizar Konakları	EMSAL(21)	EMSAL(22)
SATIŞ FİYATI		35.000	100.000	100.000	20.000	55.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	250	185	320	385	120	200
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		189	313	260	167	275
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	10%	15%	-10%	0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	Çatı Dupleksi	Çatı Dupleksi	Çatı Dupleksi	Çatı Dupleksi	3 katlı tripleks	Daire
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	20%	-10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	Boğaz Manzarası	Manzara yok	Manzara yok	Manzara yok	Manzara yok	Manzara yok
		30%	30%	30%	30%	30%
KONUM		Yakın konumda	Yakın konumda	Yakın konumda	Yakın konumda	Yakın konumda
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	pazarlanan alan farkı				Yapı Yaşı	Yapı yaşı-Site Dış
		10%	10%	10%	30%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		30%	45%	50%	65%	35%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>347</b>	<b>246</b>	<b>453</b>	<b>390</b>	<b>275</b>	<b>371</b>

Konu taşınmazların bulunduğu bölge, villa nitelikli yapıların yer aldığı projelerin yoğunlukta olduğu bir bölgedir. Yapılan konut pazar araştırmasında emsal taşınmazların satış değerlerinin konumlu oldukları sitelerin konumuna niteliğine, site içindeki konumu, iç mekan özellikleri, manzarası ve alanına göre değişiklik gösterdiği belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma tablosu C4 Blokta bulunan 3 no' lu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup m<sup>2</sup> birim satış değeri 142.310.-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Pazar yaklaşımı analizine göre değerlendirme konu taşınmazlar için belirlenen satış değerleri ekte yer alan tabloda gösterilmiştir.

Taşınmazın kira değerinde Emsal karşılaştırma tablosu C4 Blokta bulunan 3 no' lu bağımsız bölüm için hazırlanmış olup m<sup>2</sup> birim kira birim değeri 347.-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	86.320.000 TL
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PEKER GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ	55.865.900 TL

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ	212.041 TL
3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PEKER GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM KİRA DEĞERİ	136.800 TL

#### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

#### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>86.320.000 TL</b>
<b>3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PEKER GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>55.865.900 TL</b>

<b>3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM KİRA DEĞERİ</b>	<b>212.041 TL</b>
<b>3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PEKER GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM KİRA DEĞERİ</b>	<b>136.800 TL</b>

### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e 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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

#### 6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar için kira değerleri Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE KİRA DEĞER LİSTESİ																
BLOK NO	BB NO	KAT NO	NİTELİĞİ	NET ALANI (M <sup>2</sup> )	BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	BAĞIMSIZ BÖLÜM SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ (TL)	EKLENTİ BRÜT ALANI (DEPO) (M <sup>2</sup> )	EKLENTİ ALANININ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	EKLENTİ ALANININ DEĞERİ (DEPO) (TL)	NİHAİ BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	TAŞINMAZIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	PEKER GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (TL)	TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL) (KDV DAHİL)	PEKER GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (TL) (KDV DAHİL)
C1	2	1	KONUT	178	205	284	326	66.867	9	114	1.027	331	67.894	17.800	80.115	21.053
C2	1	ZEMİN	DEPOLU KONUT	144	166	486	333	55.298	18	117	2.099	346	57.397	32.200	57.971	32.560
C4	3	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	218	250	520	347	86.750	0	121	0	347	86.750	86.800	102.365	102.365
TOPLAM													212.041	136.800	240.451	155.979

#### Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

#### 6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

#### Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

#### 6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, bu kapsam dışındadır.

**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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme neticesinde; Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmalarını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

879 Ada 51 Parsel üzerindeki değerlendirilmesi yapılan 4 adet bağımsız bölümün bulunduğu ana gayrimenkulün ruhsat, proje ve iskan belgelerinin bulunması, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**MADDE 31 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır. (2) Ortaklıklar sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dahilinde borçlanma aracı ihraç edebilirler. Ancak ihraç edecekleri borçlanma araçları için sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hesaplanacak ihraç limitinden birinci fıkrada bahsedilen krediler düşülür. (3) Ortaklıklar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkul sertifikası ve portföydeki gayrimenkullerin satışından veya satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan senetli alacakları ile kira gelirlerinin teminatı altında varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilirler. (4) Kurul, münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işleten ortaklıklar için altyapı yatırım ve hizmetlerinin niteliğini dikkate almak suretiyle borçlanma sınırını artırabilir." denilmektedir.**

C4 Blok 3 No'lu b.bölüm üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklama eklerde yer almaktadır.)

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 3 Adet bağımsız bölümün;

**30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;**

**1/1 (tam) hissenin toplam değeri için ;**

**86.320.000 .-TL**

(Seksen Altı Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**97.903.400 .-TL**

**Değerlemeye konu olan Peker GYO hisselerinin toplam değeri için ;**

**55.865.900 .-TL**

(Elli Beş Milyon Sekiz Yüz Altmış Beş Bin Dokuz Yüz Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**63.700.761 .-TL** kıymet takdir edilmiştir.



**30.12.2022** tarihli toplam KİRA değeri için ;

**1/1 (tam) hissenin toplam değeri için :**

**212.041 .-TL**

**Değerlemeye konu olan Peker GYO hisselerinin toplam değeri için :**

**136.800 .-TL**

**Değerleme Uzmanı**

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Gizem GEREGÜL EVLEK**

Lisans No: 409558

**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.