Adres
DEĞERLEME

ISO 9001
FS 565366

İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, ÇENGELKÖY MAHALLESİ, ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BAYIR MEVKİİ, 879 ADA 51 PARSELDE BULUNAN SULTAN MAKAMI SİTESİ A21, B29, C1, C2, C4, C5, C32, C33 BLOKLARDAKİ 10 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT DEĞERLEME RAPORUDUR.

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

OZL201800302
25 ARALIK 2018

Adres Gayrimenkul Değerleme
OZL201800302

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ 4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası 4
1.2 Rapor Türü ve amacı 4
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerleme uzmanları 4
1.4 Değerleme Tarihi 4
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası 4
1.6 Raporun Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına İlişkin açıklama 4
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 4
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 4
1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 4
1.10 UYGUNLUK BEYANI 5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI 5
2.1 Şirket Bilgileri 5
2.2 Müşteri Bilgileri 5
2.3 Kullanılan Değer Tanımları 5
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) 5
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER 6
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler 6
3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler 6
3.1.2 Ekonomik Veriler 8
3.1.3 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler 9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 6
3.2.1 İstanbul İli 12
3.2.2 Üsküdar İlçesi 13
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ 15
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları 15
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 20
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 22
4.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkul İle İlgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine İlişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, ... 15
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri 22
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 23
4.3.2 (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 23
4.4 Hukuki durum analizi 23
4.5 Değerlemesi yapılan projeler İle, İlgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul İle İlgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi. 23
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ 23
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 23
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı 24
5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları 24
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri 30
5.3.1 Fiziksel değerlemede baz alınan veriler. 30

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5.3.2 Gayrimenkulün teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler 31
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler 31
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER 32
6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 32
6.2 Maliyet Yaklaşımı 32
6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 32
6.4 Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri 32
6.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri İle bunların seçilmesinin nedenleri 33
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ 34
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler 34
7.2 En yüksek ve en İyi kullanım değeri analizi 34
7.3 Farklı değerleme metotlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla İzlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması 35
7.4 Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri 35
7.5 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş 35
7.6 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkında görüş 35
8.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi 36
8.2 Nihai değer takdiri 36
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule İlişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler) 42

Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/2 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 56
operasyon@adresdegerleme.com www.adresdegerleme.com

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor Tarihi 25.12.2018, Rapor No: OZL2018-00302 'dir.

1.2 Rapor Türü ve Amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, Çakal Dağı Taşlık Bayır Mevkii, 879 Ada 51 Parselde kayıtlı ***"Sultan Makamı"*** *Sitesi* ***A21 Blok 1 ve 2 bağımsız bölüm*** *numaralı,* ***B29 Blok 1 ve 2 bağımsız bölüm*** *numaralı,* ***C1 Blok 2 bağımsız bölüm*** *numaralı,* ***C2 Blok 1 bağımsız bölüm*** *numaralı,* ***C4 Blok 3 bağımsız bölüm*** *numaralı,* ***C5 Blok 2 bağımsız bölüm*** *numaralı,* ***C32 Blok 3 bağımsız bölüm*** *numaralı ve* ***C33 Blok 3 bağımsız bölüm*** *numaralı taşınmazların* ***"Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."*** *hisselerinin Güncel Adil Piyasa Değerlerinin tespit edilmesidir.*

1.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

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

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 25.12.2018 'dir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 18.12.2018 tarihli 2018/302 numaralı talebe istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor ***"PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş."*** *'nin 18.12.2018 tarihli 2018/302 numaralı talebine istinaden, gayrimenkulün ilgili SPK hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.*

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

Kayıtlarımızda değerleme konusu gayrimenkuller için OZL2017-00114 ve OZL2017-00241 numaralı iki adet rapor bulunmaktadır. Bu raporlar 28.04.2017 ve 27.10.2017 tarihinde "PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş." adına düzenlenmiştir. Bu raporların hazırlanma amacı; değerleme tarihi itibarı ile PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş. 'nin İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 879 Ada, 51 Parselde kayıtlı arsa üzerinde yer alan ***"Sultan Makamı Sitesi"*** *içerisinde "PEKER Investment Gayrimenkul A.Ş." payına düşen hakların piyasa değerinin tespit edilmesidir.*

1.9 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Taşınmazların değerleme çalışmasında herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş

1.10 Uygunluk Beyanı

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar'a uygun olarak hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerleme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Şişli/İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kollektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerleme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ *Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.*
- ✓ *Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.*
- ✓ *Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.*
- ✓ *Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.*
- ✓ *Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.*

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

BÖLÜM 3

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Genel ve Sosyal Veriler

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

İlk jeolojik zamanlarda oluşan kıvamlanmalarla belirmeye başlayan ülke toprakları sonraki jeolojik dönemlerde aşınmış, göl ve denizlerle kaplanmış, kırıklar boyunca yer yer çökmüş ve yükselmiştir. Ağrı, Süphan, Nemrut, Erciyas ve Hasan dağları gibi sönmüş yanardağlar magmanın bu kırıklardan yeryüzüne çıkması sonucunda oluşmuştur. Türkiye'de, son jeolojik dönemde geliştiği sanılan iki büyük kırık kuşağı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, Anadolu'nun içlerinden Yunanistan'a kadar uzanan Kuzey Anadolu kınk kuşağı, ikincisi ise Karlıova'dan Akdeniz'e doğru uzanan Doğu Anadolu kırık kuşağıdır. Bu kırık kuşakları ile çevresi etkinliğini sürdürmekte olan önemli deprem bölgeleridir. Bu

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

bölgeler içindeki Erzincan'da 1939'daki bir deprem 33 bine yakın insanın yaşamını yitirmesine yol açmıştı.

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

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

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

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

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

Türkiye'de İklim Çeşitleri ve Bitki Örtüsü

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

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

Yıllara Göre Türkiye Nüfusu			
Yıl	**Toplam Nüfus**	**Erkek Nüfusu**	**Kadın Nüfusu**
2017	**80.810.525**	40.535.135	40.275.390
2016	**79.814.871**	40.043.650	39.771.221
2015	**78.741.053**	39.511.191	39.229.862
2014	**77.695.904**	38.984.302	38.711.602
2013	**76.667.864**	38.473.360	38.194.504
2012	**75.627.384**	37.956.168	37.671.216
2011	**74.724.269**	37.532.954	37.191.315
2010	**73.722.988**	37.043.182	36.679.806
2009	**72.561.312**	36.462.470	36.098.842
2008	**71.517.100**	35.901.154	35.615.946
2007	**70.586.256**	35.376.533	35.209.723

3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK VERİLER

TARIM

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

HAYVANCILIK

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

BALIKÇILIK

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

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

MADENCİLİK

Türkiye'de çok çeşitli ve işletilebilir maden yatakları vardır. Ancak, bunları yer üstüne çıkarma maliyetleri çok yüksek olduğu için Türkiye'de madencilik ekonomide önemli bir yer tutmaz. Madenlerin ekonomik olabilmesi için yeryüzüne yakın olması ve cevherin topraktaki oranının yüksek

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

olması gerekir. Ülkemizde bu tür maden yatakları çok azdır. Ülkemizde işletilen madenler şunlardır: demir, bakır, krom, bor, boksit, kükürt, zımpara taşı, mermer, tuz, cıva, kurşun, çinko ve kömür. Çok zengin yataklar olmasa da ülkemizde petrol çıkarılır. Petrol Batman, Siirt ve Diyarbakır çevresinde çıkarılır. Türkiye'de enerji kaynağı olarak su, taş kömürü, linyit kömürü, doğal gaz ve su buharı kullanılır.

SANAYİ

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

TURİZM

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

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

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

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

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

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

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

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

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

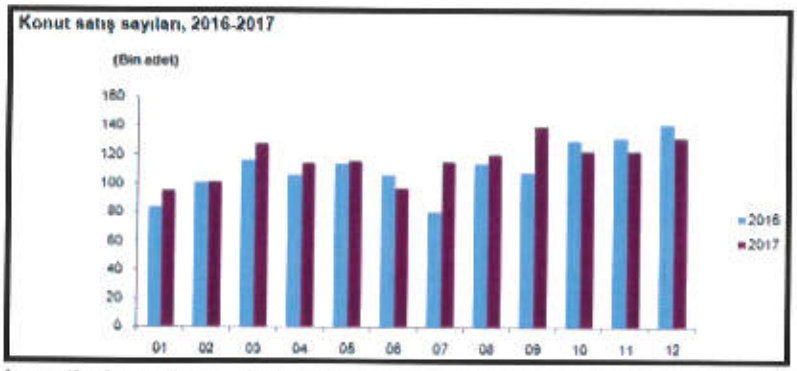
Türkiye, sadece genç nüfus yapısı ve şehirleşme oranları ile değil artan ticaret ve finans imkânları ile de gayrimenkulde çok önemli bir yatırım hedefi olarak ortaya çıkıyor. 2016 Yılında GSYH 'da %2,6 oranında bir büyüme sağlanmıştır. 2017 yılının II. Çeyreğinde (Nisan-Haziren) 'da ise GSYH bir önceki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

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

Türkiye genelinde 2017 yılında 1.409.314 konut satış sonucu el değiştirdi.

Konut satışları 2017 yılında bir önceki yıla göre %5,1 artış gösterdi. Konut satışlarında 2017 yılında, İstanbul 238.383 konut satışı ve %16,9 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 150 561 konut satışı ve %10,7 pay ile Ankara, 84.184 konut satışı ve %6 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 124 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 473.099 tanesi ipotekli, 936.215 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91 Sitesi A-1 Blok No: 2/2 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 56
operasyon@adresdegerleme.com www.adresdegerleme.com
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



TUİK 2017 yılı verilerine göre Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı %16,2, yüzölçümü %31,8, değeri %56,8, daire sayısı %32,3 oranında arttı. Yapı ruhsatı verilen binaların toplam yapıların toplam yüzölçümü 2017 yılında 270,7 milyon m² iken; bunun 151,5 milyon m² 'si konut, 59,7 milyon m² 'si konut dışı ve 59,5 milyon m² 'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 208 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 15,3 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2015-2017

	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
Göstergeler	2017	2016(r)	2015(r)	2017	2016
Bina sayısı	155 148	133 461	125 741	16,2	6,1
Yüzölçümü (m²)	270 740 538	205 437 099	189 674 525	31,8	8,3
Değer (TL)	293 601 364 777	187 132 149 771	160 566 234 009	56,8	16,5
Daire sayısı	1 323 118	1 000 368	897 230	32,3	11,5

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

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

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

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

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

Sanayi üretim endeksi ve değişim oranları, Mart 2018
[2015=100]

Sektörler ve ana sanayi grupları	Arındırılmamış	Takvim etkisinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Aylık değişim (%)
Toplam sanayi	**121,0**	**118,0**	**7,6**	**117,9**	**0,2**
Madencilik ve taşocakçılığı	108,7	107,6	10,7	118,8	-2,1
İmalat sanayi	122,3	119,0	7,9	118,3	0,4
Elektrik, gaz, buhar	113,9	112,9	2,9	113,5	-0,4
Ara mal	119,4	116,1	7,2	116,5	-1,1
Dayanıklı tüketim malı	111,9	108,3	-2,8	106,8	2,6
Dayanıksız tüketim malı	121,1	118,1	12,1	118,5	1,2
Enerji	113,3	112,4	2,4	112,8	0,1
Sermaye malı	130,7	127,6	7,9	125,6	1,0
Düşük teknoloji	118,7	115,3	8,8	115,7	1,0
Orta düşük teknoloji	120,6	117,3	7,1	116,5	-1,1
Orta yüksek teknoloji	128,4	124,9	4,4	119,4	0,4
Yüksek teknoloji	136,4	135,4	21,3	133,5	4,0

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli

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

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

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

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

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

3.2.2 Üsküdar İlçesi

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

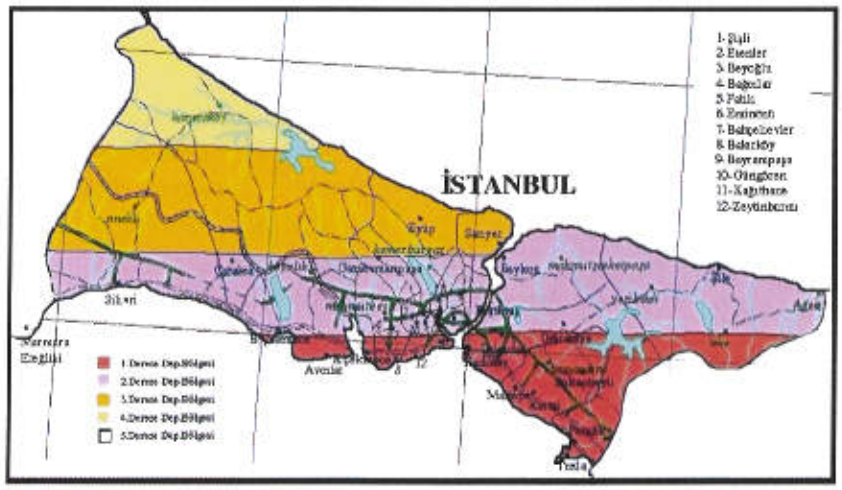
33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2014 ADNKS verilerine göre 534.970 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

Yıl	Üsküdar Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	**533.570**	260.604	272.966
2016	**535.537**	262.390	273.147
2015	**540.617**	265.637	274.980
2014	**534.970**	263.453	271.517
2013	**534.636**	263.365	271.271
2012	**536.916**	264.968	270.948
2011	**532.182**	262.783	269.399
2010	**526.947**	260.201	266.746
2009	**524.379**	259.338	265.041
2008	**524.889**	260.109	264.780
2007	**582.666**	287.012	295.654

İSTANBUL 'UN JEOLOJİSİ HARİTASI



Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul		
İLİ		İSTANBUL
İLÇESİ		ÜSKÜDAR
MAHALLESİ		ÇENGELKÖY
KÖYÜ		GÖKTÜRK
SOKAĞI		-
MEVKİİ		ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BAYIR
SINIRI		PLANINDADIR
PAFTA NO		140-141
ADA NO		879
PARSEL NO		51
YÜZÖLÇÜMÜ		40.413,94 m²
NİTELİĞİ		A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, B6, B23, B24, B25, B26, B27, B28, B29, B30, C1, C2, C3, C4, C5, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13, C22, C31, C32, C33, C34, C35 NOLU BETONARME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+BEKÇİ EVİ VE ARSASI

KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

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

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

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

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

A21 Blok 1 ve 2 Nolu Bağımsız Bölümler
Üsküdar Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinde 29.11.2018 tarihi saat 15:50 'de yapılan incelemelere göre; ***Rehinler Bölümünde :*** *Herhangi bir* ***İpotek*** *kaydı bulunmamaktadır.* ***Şerhler Bölümünde :*** **1.** *"GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,* **2.** *"KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yevmiye no ile,* **3.** *"LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile* ***Şerh*** *kayıtları bulunmaktadır.* ***Beyanlar Bölümünde :*** 1. *"Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu(erguvan) 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe),53 nolu(meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" 'dır." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,* 2. *"Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.202 tarih ve 8764 yevmiye no ile,* 3. *"İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile* ***Beyan*** *kayıtları bulunmaktadır.*

B29 BLOK 1 VE 2 NOLU B.B.
Üsküdar Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinde 29.11.2018 tarihi saat 15:50 'de yapılan incelemelere göre; ***Rehinler Bölümünde :*** *TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine;* 1. *28.06.2017 tarih ve 12068 yevmiye no ile 1. Dereceden 23.600.000,- TL Borç ile* ***İpotek*** *kaydı bulunmaktadır.* ***Şerhler Bölümünde :*** **1.** *GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,* **2.** *"KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yevmiye no ile,* **3.** *"LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile* ***Şerh*** *kayıtları bulunmaktadır.* ***Beyanlar Bölümünde :*** 1. *"Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetsiz) : Taşınmaz üzerindeki 1 nolu (servi), 31 nolu (ceviz), 72 nolu(erguvan) 145 nolu (erguvan), 151 nolu (at kestanesi), 8 nolu (meşe), 9 nolu (Meşe), 14 nolu (Meşe),53 nolu(meşe), 128 nolu (Meşe), 147 nolu (Meşe), 148 nolu (Meşe), ağaçları" korunması gerekli anıt ağaçlar" 'dır." 25.01.2010 tarih ve 1457 yevmiye no ile,* 2. *"Yönetim Planı Değişikliği: 16.05.2012" 25.05.202 tarih ve 8764 yevmiye no ile,* 3. *"İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir." 23.12.2013 tarih ve 23139 yevmiye no ile* ***Beyan*** *kayıtları bulunmaktadır.*

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

C1 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm

Üsküdar Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinde 29.11.2018 tarihi saat 15:50 'de yapılan incelemelere göre;

Rehinler Bölümünde : *Herhangi bir* ***İpotek*** *kaydı bulunmamaktadır.*

Şerhler Bölümünde :

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

Beyanlar Bölümünde :

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

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

C2 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm

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

Rehinler Bölümünde : *Herhangi bir* ***İpotek*** *kaydı bulunmamaktadır.*

Şerhler Bölümünde :

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

Beyanlar Bölümünde :

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

C4 BLOK 3 NOLU B.B.

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

Rehinler Bölümünde : *FİBABANKA A.Ş. lehine;*

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

Şerhler Bölümünde :

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

Beyanlar Bölümünde :

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

C5 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm

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

Rehinler Bölümünde : *Herhangi bir* ***İpotek*** *kaydı bulunmamaktadır.*

Şerhler Bölümünde :

1. *"GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATIN ALINMIŞTIR." 03.06.2005 Tarih ve 5162 yevmiye no ile,*
2. *"KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ" 03.07.2014 tarih ve 12616 yevmiye no ile,*
3. *"LİZET FRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR." 30.12.2005 tarih ve 13349 yevmiye no ile,*
4. ***Malik: ÇAĞDAŞ YAPI-İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş. - DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. ve EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET A.Ş. lehine Şerh:***

- ***"İcrai Haciz:*** *İSTANBUL 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ ' nin 20/04/2012 tarih ve 2012/3337 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.163.399,53 TL bedel ile Alacaklı: İBRAHİM ÖZTÜRK lehine haciz işlenmiştir." 20.04.2012 tarih ve 6606 yevmiye no ile* ***Şerh*** *kayıtları bulunmaktadır.*

Beyanlar Bölümünde :

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

C32 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm

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

Rehinler Bölümünde : *Herhangi bir* ***İpotek*** *kaydı bulunmamaktadır.*

Şerhler Bölümünde :

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

Beyanlar Bölümünde :

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

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

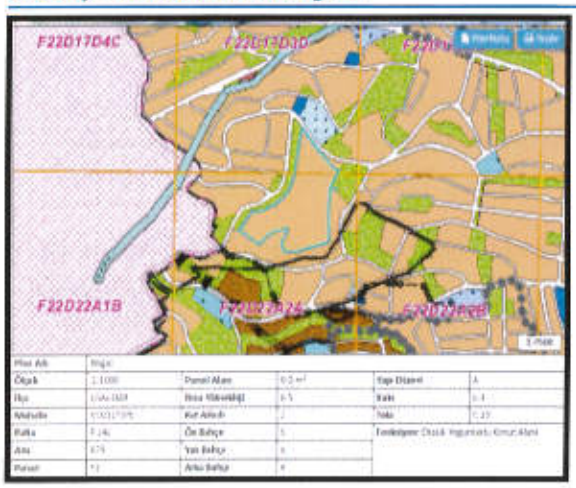
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

4.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu gayrimenkullerin tapu sicilinde yapılan incelemelerinde; taşınmazların tapu kütüğü bilgilerinde bulunan bazı ifadeler geçerliliğini kaybetmiştir. Yapıların tamamı Yapı Ruhsatı alınarak yapılmış, Yapı Kullanma izin belgeleri alınmış ve "Kat Mülkiyeti" 'ne geçmiş olan yapılardır. Bu nedenle gayrimenkullerin devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri



Üsküdar Belediyesinden Alınan Bilgilere göre;

Rapora konu taşınmazların bulunduğu parsel; 1/1000 Ölçekli İmar Planına göre ***"Düşük Yoğunlukta Konut Alanı"*** *'nda kalmakta olup; TAKS: 0,15, KAKS: 0,30, Hmax: 6,50 ve ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.*

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazlarda son üç yıl içerisinde herhangi bir hukuki değişiklik görmemiştir.

4.3.2 İmar Planında Meydana Gelen Değişikliklere (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

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

4.4 Hukuki Durum Analizi

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

4.5 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi V.B) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Uygulamasındaki bilgilere göre; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 879 Ada 51 Parselde yer almakta olup; ***N: 41.049801 E: 29.066434*** *coğrafi koordinatlarında konumludur.*

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

Taşınmazlara ulaşım için; Prof. Dr. Beynun Akyavaş Caddesinden kuzeye doğru yaklaşık 300 m ilerledikten sonra sağ tarafta kalan Defterdaroğlu 2. Sokağa sapılır. Buradan 350 m ilerledikten sonra Mustafa Kemal Paşa Cad. çıkılır. Yaklaşık 100 m sonra Beyaz Köşk Sokağa sapılır. Rapora konu olan taşınmaz sağ tarafta kalan Sultan Makamı Sitesidir. Çengelköy Vapur iskelesine ve sahiline 1.25 km, Bosna Bulvarına 850 m. mesafede yer almaktadır.

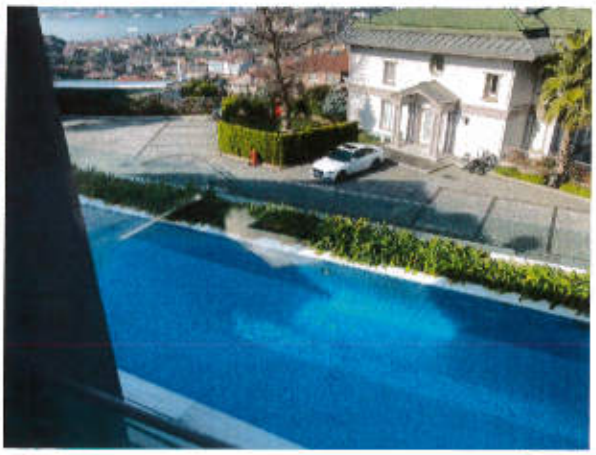
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

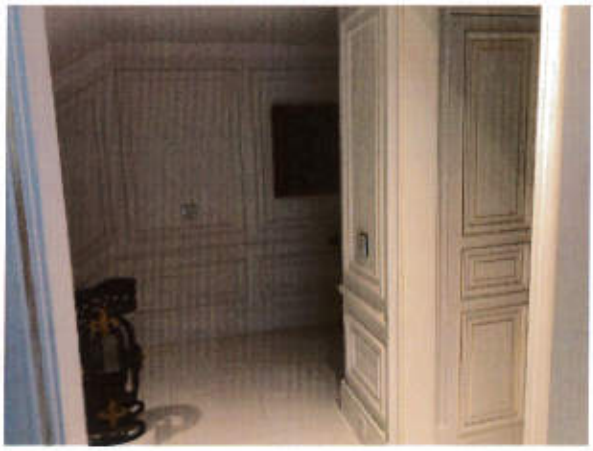
*Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Beyaz Köşk Sokak, Sultan Makamı Sitesi, A21 Blok 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı, B29 Blok 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı, C1 Blok 2 bağımsız bölüm numaralı, C2 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı, C4 Blok 3 bağımsız bölüm numaralı, C5 Blok 2 bağımsız bölüm numaralı, C32 Blok 3 bağımsız bölüm numaralı ve C33 Blok 3 bağımsız bölüm numaralı **"Konut"** nitelikli taşınmazlardır.*

5.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fotoğrafları

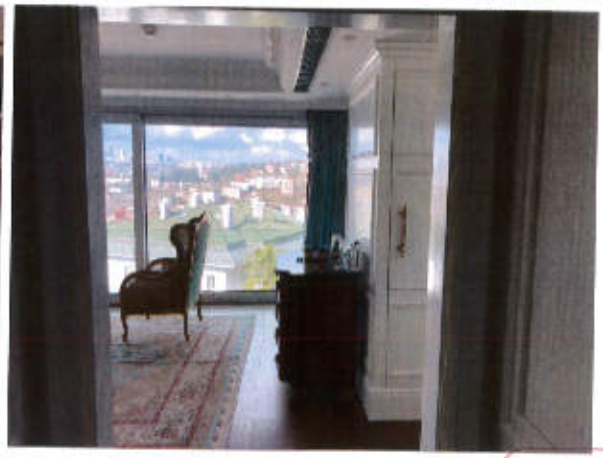
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





Adres
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.



Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme	Otopark	Mevcut
Yapı Sınıfı	IV-B	Güvenlik	Mevcut
Yapının Yaşı	7	Sosyal Tesis	Mevcut
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Mantolama	Asansör	Mevcut
İnşaat Kalitesi	Lüks	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	Lüks	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Mevcut Değil	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	1. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topografya	Düz		

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

5.3.1 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : Lüks
Malzeme Kalitesi : Lüks
Fiziksel Eskime : Mevcut Değil
Altyapı : Tamamlanmış

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5.3.2 Gayrimenkullerin teknik özellikleri ve değerlemede baz alınan veriler

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

5.4 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Rapora konu taşınmazlar; Üsküdar ilçesi, Çengelköy Mahallesi, 879 Ada 51 parsel, 40.413,94 m² arsa üzerindeki Sultan Makamı Sitesi içerisinde yer alan taşınmazlardır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Rapora konu taşınmazda, yerler laminatdır. Camlarda PVC kullanılmıştır. Tuvalet ve banyo seramikten yapılmıştır. Amerikan mutfağı mevcuttur. Bazı binalarda müştemilat bulunmaktadır. Binalardan boğaz manzarası gözükmektedir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

6.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

6.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

6.4 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda, taşınmazlar otel benzeri gelir getiren yapılar olmayıp, Mesken vasıflı olmalarından dolayı ***"Emsal Karşılaştırma Yöntemi"*** *ve* ***"Maliyet Yöntemi"*** *kullanılarak değerleme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma yönteminde, yakın dönemde pazara çıkarılmış*

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

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

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

DAİRE EMSALLERİ

- ***Remax Pier - Erez Samsun - (212) 327 00 77***

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmazlarla aynı site içerisinde konumlu, 6+2 (oda+salon sayısı) özellikli ve 550,00 m² alanlı dubleks dairenin 10.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ***(Birim Değeri: 19.091 TL/m²)***

- ***Remax Piramit - Evrim Kırmızıtaş - (216) 327 30 35***

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmazlarla aynı site içerisinde konumlu, 5+1 (oda+salon sayısı) özellikli ve 480,00 m² alanlı dubleks dairenin 12.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ***(Birim Değeri: 25.000 TL/m²)***

- ***Space Gayrimenkul ve Danışmanlık - Amber Erdoğan - (212) 263 47 97***

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmazlarla aynı site içerisinde konumlu, 9+2 (oda+salon sayısı) özellikli ve 1.000,00 m² alanlı dubleks dairenin 27.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ***(Birim Değeri: 27.000 TL/m²)***

- ***Novus Gayrimenkul Müzayedecilik A.Ş. - Ozan Küçük - (212) 327 77 00***

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmazlarla aynı site içerisinde konumlu, 9+2 (oda+salon sayısı) özellikli ve 480,00 m² alanlı dubleks dairenin 13.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ***(Birim Değeri: 28.125 TL/m²)***

ARSA EMSALLERİ

- ***Sahibinden – Hikmet Tuğcu – (532) 436 09 05***

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 200,00 m² alanlı konut imarlı arsanın 730.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ***(Birim Değeri = 3.650 TL/m²)***

- ***Turyap Koşuyolu Temsilciliği – Üstün Yavuz – (216) 326 76 02***

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 114,00 m² alanlı konut imarlı arsanın 600.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ***(Birim Değeri = 5.263 TL/m²)***

- ***Turyap Koşuyolu Temsilciliği – Üstün Yavuz – (216) 326 76 02***

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 841,00 m² alanlı konut imarlı arsanın 5.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. ***(Birim Değeri = 5.945 TL/m²)***

- ***Sahibinden – Levent Perçin – (530) 542 14 08***

*İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 2.500,00 m² alanlı konut imarlı arsanın 25.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.**(Birim Değeri = 10.200 TL/m²)***

- ***Şeker Gayrimenkul Danışmanlığı – Yasin Şeker – (551) 599 66 08***

*İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, rapora konu taşınmaz ile aynı mahallede konumlu, 1.000,00 m² alanlı konut imarlı arsanın 14.500.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.**(Birim Değeri = 14.500 TL/m²)***

*Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde; konumları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda bölgedeki arz ve talep eğilimleri ile talep edilen fiyatlardaki pazarlık payları da dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Arsa emsallerinin m² birim fiyatlarının **3.650 – 14.500 TL/m²** aralığında, daire emsallerinin ise **19.091 - 28.125 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.*

*Ancak alım-satım kolaylıkları, projelendirme, çıkma payları ile kazanılan alan farkı, geometrik yapıları, caddeye veya sokağa cephesi ile cephe genişliği, arsa/arazi eğimi, eğimden dolayı kazanılacak avantajlar ve daha birçok özellik dikkate alınarak rapora konu arsanın birim m² değerinin **8.000,- TL/m²**, dairelerin birim m² değerlerinin ise aşağıdaki değer tablosundaki gibi olabileceği kanaatine varılmıştır.*

Bina değerinde ise Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın her yıl yayınladığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri listesindeki ilgili gruba ait birim fiyatı, raporun yazıldığı tarihe göre güncellenmiş olup, aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- *Deniz manzaralı olması,*
- *Ulaşımın kolay sağlanması,*
- *Kat mülkiyetinin kurulmuş olması.*

Olumsuz Faktörler

- *Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.*

7.2 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

7.3 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

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

7.4 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.6 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

Tebliğ 'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğin 30. Maddesinin 1. Fıkrasında ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık porföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak yada yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar

dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmü yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlardan B29 Blok 1 ve 2 Bağımsız Bölümler ve C4 Blok 3 nolu Bağımsız Bölümde Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 23.600.000 TL(B29 Blok 1 ve 2 Bağımsız Bölümler), Fibabanka A.Ş. lehine 12.600.000 TL(C4 Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm) tutarlı ipotek bulunmaktadır. Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan 26.10.2017 tarihli yazıda, söz konusu ipoteklerin Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yatırımlarının finansmanı için Türkiye İş Bankası A.Ş. ve Fibabanka A.Ş.'den kullandığı kredilerin teminatı olarak tesis edildiği ifade edilmektedir. Bu çerçevede söz konusu ipoteklerin taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

BÖLÜM 8

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TAKDİRİ

Maliyet Yöntemine göre yapılan araştırmanın sonucunda Resmi Gazetede yayınlanan 2017 yılı Yapı Yaklaşık birim m² değerlerine göre ise 1.177,-TL/m² değeri olduğu, ancak, birim fiyat listesindeki fiyatlar Ocak 2017 tarihi esas alınarak düzenlenmiş fiyatlardır. Bu fiyatın değerleme tarihindeki karşılığını bulmak için TUİK TEFE Endeks Tablosundan yararlanacağız.

- *Ocak 2018 Endeks Rakamı : 23179,29*
- *Ekim 2018 Endeks Rakamı : 32185,56*
- *Kasım 2018 IV-B Sınıfı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti: 32185,56 / 23179,29 X 1.177,- TL/m² = **1.635,- TL/m²** olacaktır.*

*Ayrıca, değerleme konusu binalarda kullanılan malzemeler IV. Sınıf B Grubu yapılara nazaran daha özellikli lüks malzemeler olması nedeniyle yapı yaklaşık birim maliyetinin **2.000,- TL/m²** olması gerektiği kanaatine varılmıştır.*

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

A21 BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU

NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	1763361	/	180000000	395,91	8.000	3.167.305	596.468
DEPOLU	IV-B	10%	A21	1	202,12	-			202,12	2.000	363.816	68.514
DÜZELTME											3.879	730
TOPLAM										:	**3.535.000**	**665.713**

A21 BLOK 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU

NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	1536784	/	180000000	345,04	8.000	2.760.333	519.827
ÇATI PİYESLİ KONUT	IV-B	10%	A21	2	307,56	-			307,56	2.000	553.608	104.256
DÜZELTME											1.059	199
TOPLAM										:	**3.315.000**	**624.282**

B29 BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU

NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	2374138	/	180000000	533,05	8.000	4.264.368	803.067
DEPOLU	IV-B	10%	B29	1	360,75	-			360,75	2.000	649.350	122.286
DÜZELTME											1.282	241
TOPLAM										:	**4.915.000**	**925.595**

B29 BLOK 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU

NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	2374136	/	180000000	533,05	8.000	4.264.364	803.067
ÇATI PİYESLİ KONUT	IV-B	10%	B29	2	452,23	-			452,23	2.000	814.014	153.295
DÜZELTME											1.622	305
TOPLAM										:	**5.080.000**	**956.667**

C1 BLOK 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU

NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	1125166	/	180000000	252,62	8.000	2.020.995	380.595
KONUT	IV-B	10%	C1	2	221,1	-			221,10	2.000	397.980	74.948
DÜZELTME											1.025	193
TOPLAM										:	**2.420.000**	**455.735**

C2 BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU

NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	1902361	/	180000000	427,12	8.000	3.416.973	643.486
DEPOLU	IV-B	10%	C2	1	197,25	-			197,25	2.000	355.050	66.863
DÜZELTME											2.977	561
TOPLAM										:	**3.775.000**	**710.909**

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

C4 BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU											
NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	1930831	/	180000000	433,51	8.000	3.468.111	653.116
ÇATI PİYESLİ KONUT	IV-B	10%	C4	3	288,33	-			288,33	2.000	518.994	97.737
DÜZELTME											2.895	545
TOPLAM										:	3.990.000	751.398

C5 BLOK 2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU											
NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	1812618	/	180000000	406,97	8.000	3.255.779	613.130
KONUT	IV-B	10%	C5	2	219,8	-			219,80	2.000	395.640	74.507
DÜZELTME											3.581	674
TOPLAM										:	3.655.000	688.311

C32 BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU											
NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	1605742	/	180000000	360,52	8.000	2.884.194	543.152
ÇATI PİYESLİ KONUT	IV-B	10%	C32	3	287,03	-			287,03	2.000	516.654	97.296
DÜZELTME											-848	-160
TOPLAM										:	3.400.000	640.289

C33 BLOK 3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU											
NİTELİK	YAPI SINIFI	YIPRANMA (%)	BLOK	B.B. NO	ALAN (m²)	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
						PAY	/	PAYDA				
ARSA	-	-	-	-	40413,94	1753511	/	180000000	393,70	8.000	3.149.613	593.136
ÇATI PİYESLİ KONUT	IV-B	10%	C33	3	288,33	-			288,33	2.000	518.994	97.737
DÜZELTME											1.393	262
TOPLAM										:	3.670.000	691.136

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU				
SIRA NO	BLOK	BB NO	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
1	A21	1	3.535.000	682.182
2	A21	2	3.315.000	639.727
3	B29	1	4.915.000	948.494
4	B29	2	5.080.000	980.335
5	C1	2	2.420.000	467.010
6	C2	1	3.775.000	728.497
7	C4	3	3.990.000	769.988
8	C5	2	3.655.000	705.340
9	C32	3	3.400.000	656.130
10	C33	3	3.670.000	708.234
TOPLAM		**:**	**37.755.000**	**7.285.938**

(Taşınmazların Maliyet Yöntemine Göre Toplam Değeri; OtuzYediMilyonYediYüzElliBeşBin Türk Lirası'dır)

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'NİN HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER TABLOSU								
SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)	HİSSESİ			HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)	HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (USD)
				PAY	/	PAYDA		
1	A21	1	3.535.000	463394	/	1763361	928.963	179.271
2	A21	2	3.315.000	403851	/	1536784	871.148	168.114
3	B29	1	4.915.000	1	/	1	4.915.000	948.494
4	B29	2	5.080.000	1	/	1	5.080.000	980.335
5	C1	2	2.420.000	147841	/	562583	635.951	122.725
6	C2	1	3.775.000	1068495	/	1902361	2.120.296	409.174
7	C4	3	3.990.000	1	/	1	3.990.000	769.988
8	C5	2	3.655.000	175	/	67134	9.528	1.839
9	C32	3	3.400.000	451236	/	802871	1.910.895	368.763
10	C33	3	3.670.000	460805	/	1753511	964.439	186.117
TOPLAM:							**21.426.220**	**4.134.819**

(Taşınmazların Maliyet Yöntemine Göre Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri; YirmiBirMilyonDörtYüzYirmiAltıBinİkiYüzYirmi Türk Lirası'dır)

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAKDİRİ

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU							
BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	NİTELİĞİ	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TOPLAM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
A21	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	202,12	20.250	4.093.000	770.795
A21	1	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	307,56	20.750	6.383.000	1.202.049
B29	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	360,75	20.750	7.485.000	1.409.578
B29	1	2	ÇATI PİYESLİ KONUT	452,23	21.250	9.610.000	1.809.759
C1	1	2	KONUT	221,10	20.000	4.423.000	832.941
C2	ZEMİN	1	DEPOLU KONUT	197,25	20.000	3.945.000	742.924
C4	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	288,33	21.250	6.127.000	1.153.839
C5	1	2	KONUT	219,80	20.000	4.396.000	827.856
C32	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	287,03	22.000	6.315.000	1.189.243
C33	2	3	ÇATI PİYESLİ KONUT	288,33	22.000	6.343.000	1.194.516
TOPLAM					:	**59.120.000**	**11.133.500**

(Taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Toplam Değeri; ElliDokuzMilyonYüzYirmiBin Türk Lirası'dır)

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'NİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER TABLOSU								
SIRA NO	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)	HİSSESİ			HİSSE DEĞERİ	
				PAY	/	PAYDA	TL	USD
1	A21	1	4.093.000	463394	/	1763361	1.075.600	202.557
2	A21	2	6.383.000	403851	/	1536784	1.677.387	315.886
3	B29	1	7.485.000	1	/	1	7.485.000	1.409.578
4	B29	2	9.610.000	1	/	1	9.610.000	1.809.759
5	C1	2	4.423.000	147841	/	562583	1.162.319	218.888
6	C2	1	3.945.000	1068495	/	1902361	2.215.780	417.276
7	C4	3	6.127.000	1	/	1	6.127.000	1.153.839
8	C5	2	4.396.000	175	/	67134	11.459	2.158
9	C32	3	6.315.000	451236	/	802871	3.549.207	668.388
10	C33	3	6.343.000	460805	/	1753511	1.666.876	313.907
TOPLAM :							**34.580.626**	**6.512.236**

(Taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri; OtuzDörtMilyonBeşYüzSeksenBinAltıYüzYirmiAltı Türk Lirası'dır)

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

TAŞINMAZLARIN PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞERİ (TL)	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
	34.580.626	40.805.139

(Taşınmazların Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Toplam Değeri; OtuzDörtMilyonBeşYüzSeksenBinAltıYüzYirmiAltı Türk Lirası'dır)

* *Hazırlanan değerleme raporunun tamamında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası 25.12.2018 tarihli Efektif Satış Kuru 1 USD = 5,3101 TL olarak alınmıştır.*

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

Yekta SÜSLÜ
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:409214

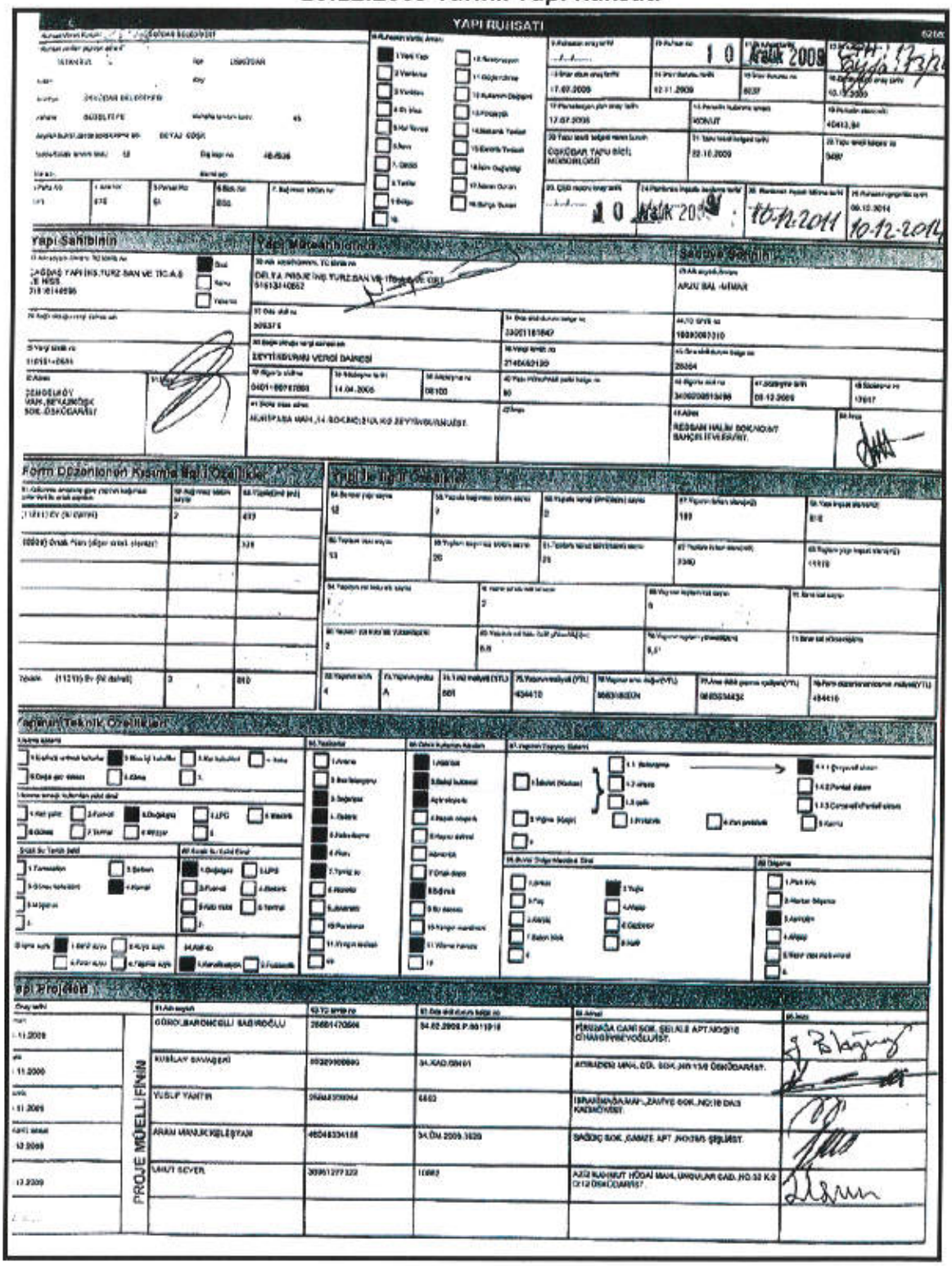
Mehmet TAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
İnşaat Mühendisi
SPK Lisans No:403674

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

BÖLÜM 9

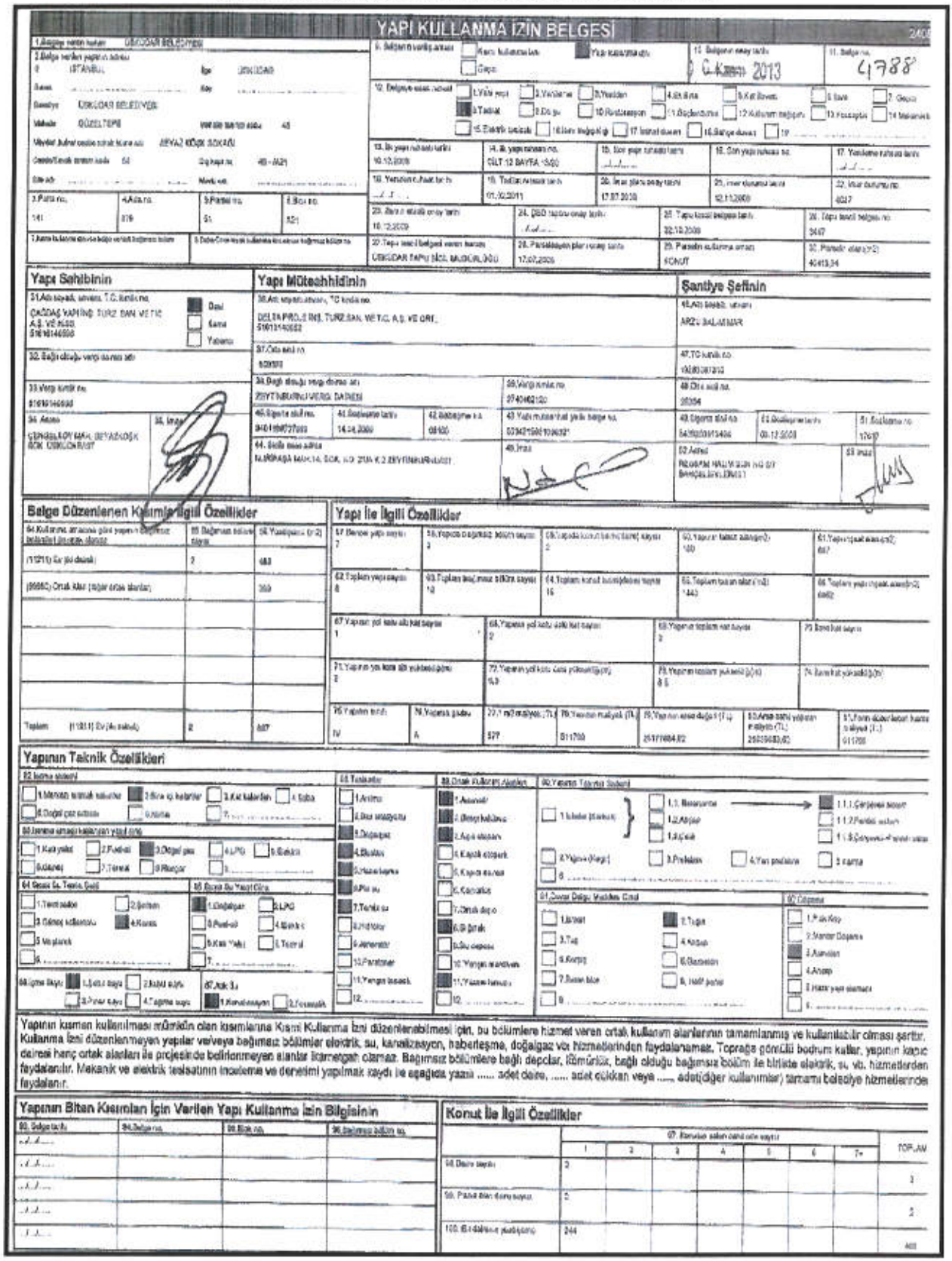
9.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule İlişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)

10.12.2009 Tarihli Yapı Ruhsatı



Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

A 21 BLOĞA AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımlar İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

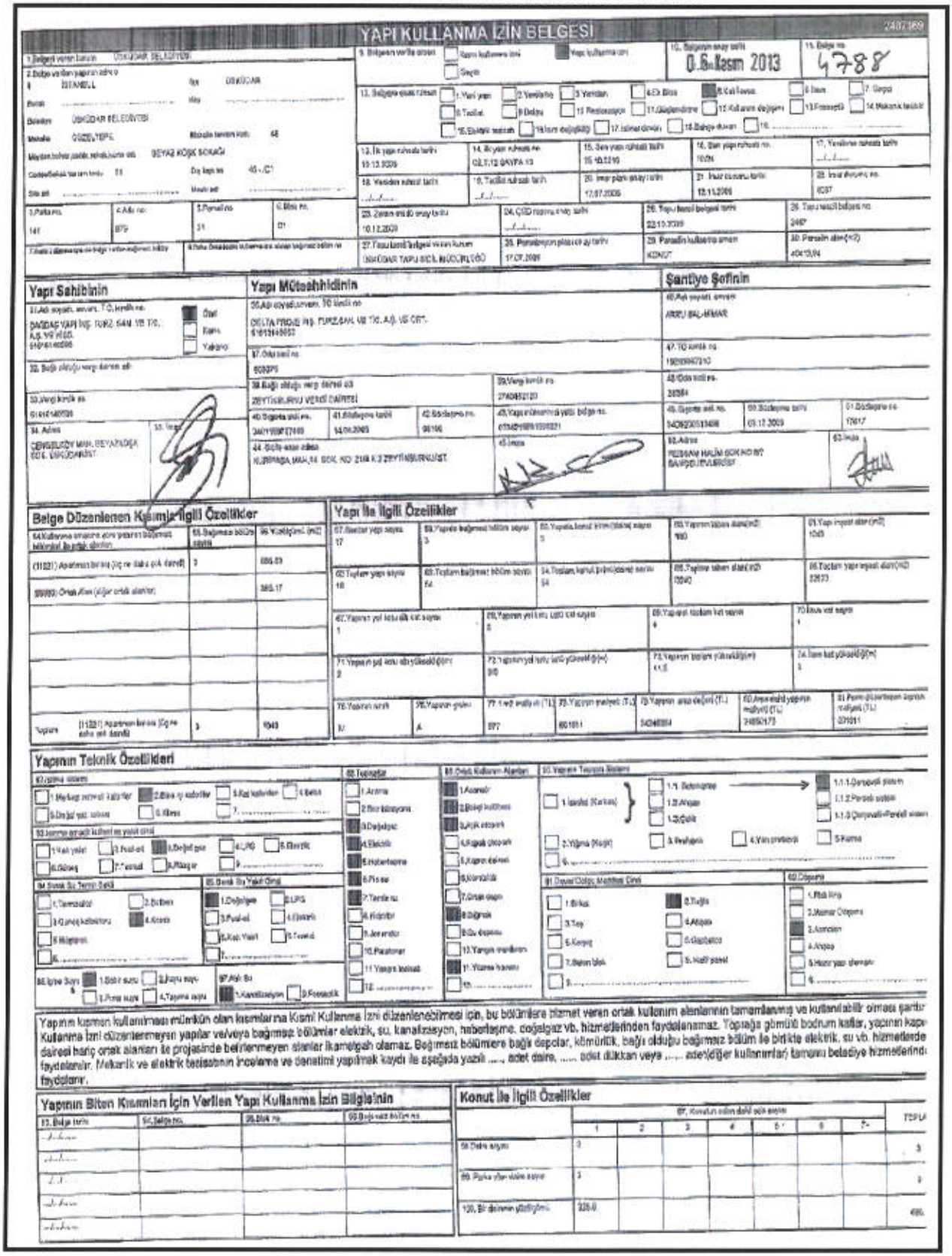
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz ve hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar iskmetgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, otoparklar, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bitan Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

C 1 BLOĞA AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

0.6 Kasım 2013

4788

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

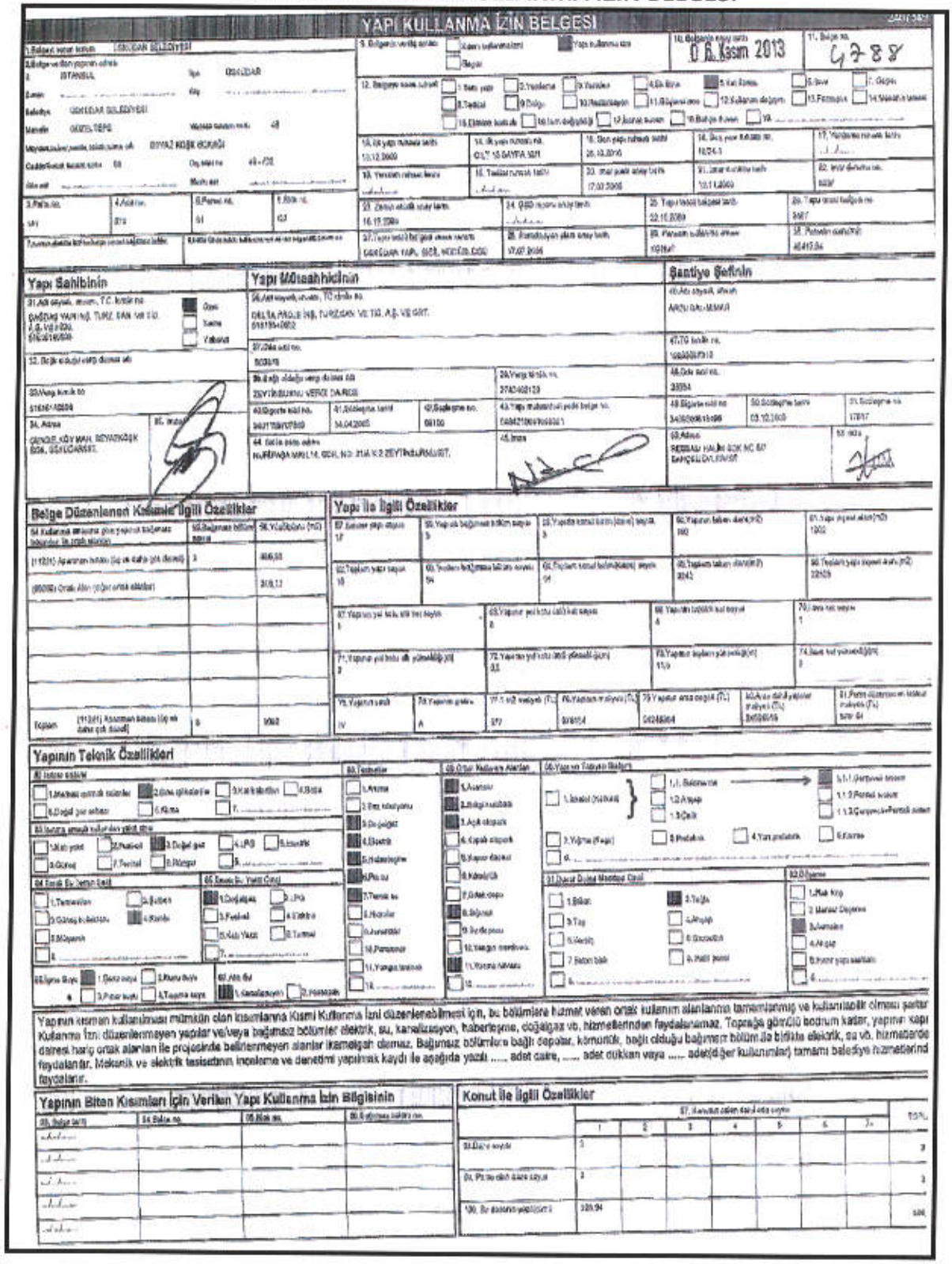
Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgileri'nin

Konut İle İlgili Özellikler

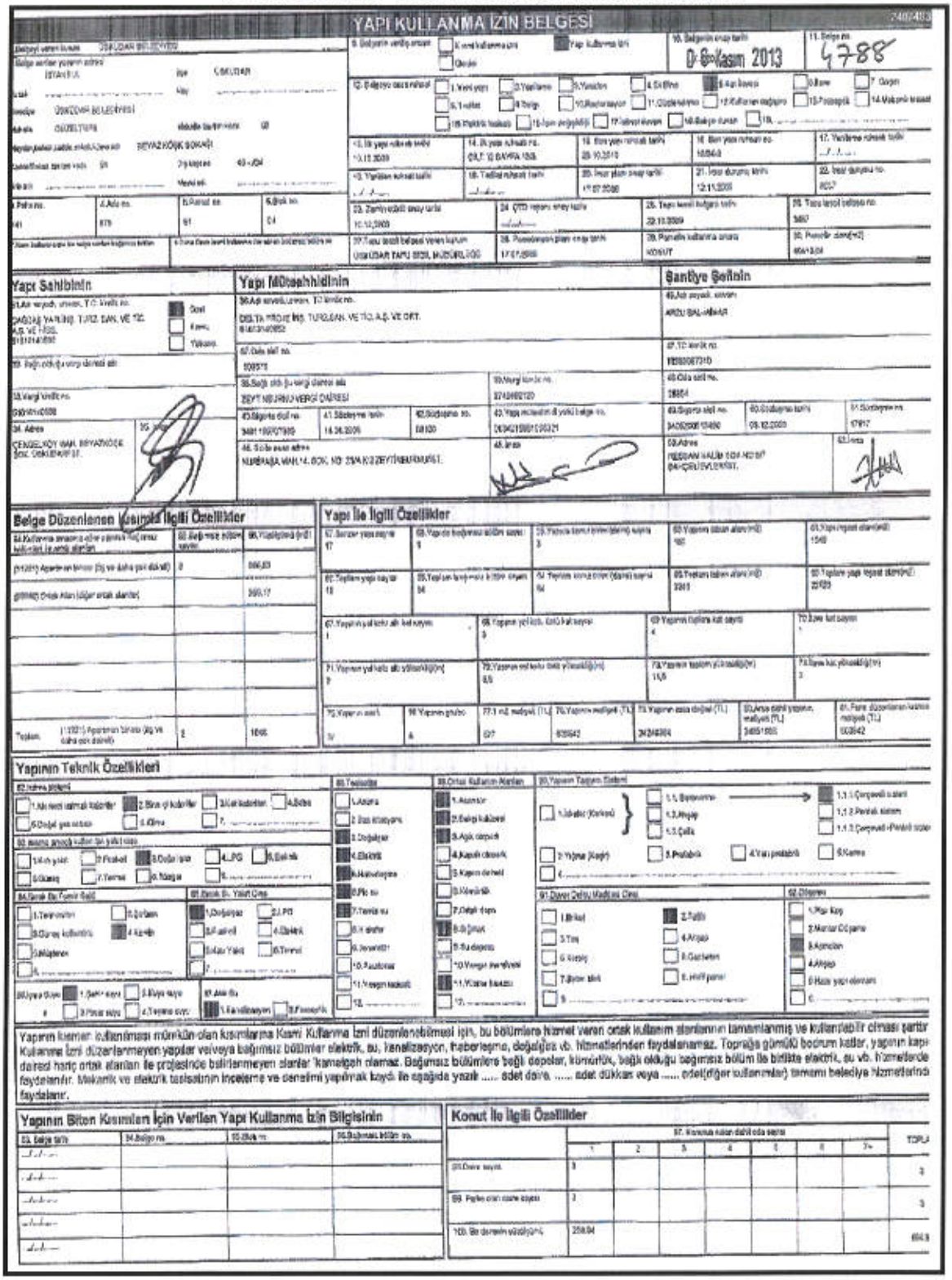
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

C 2 BLOĞA AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

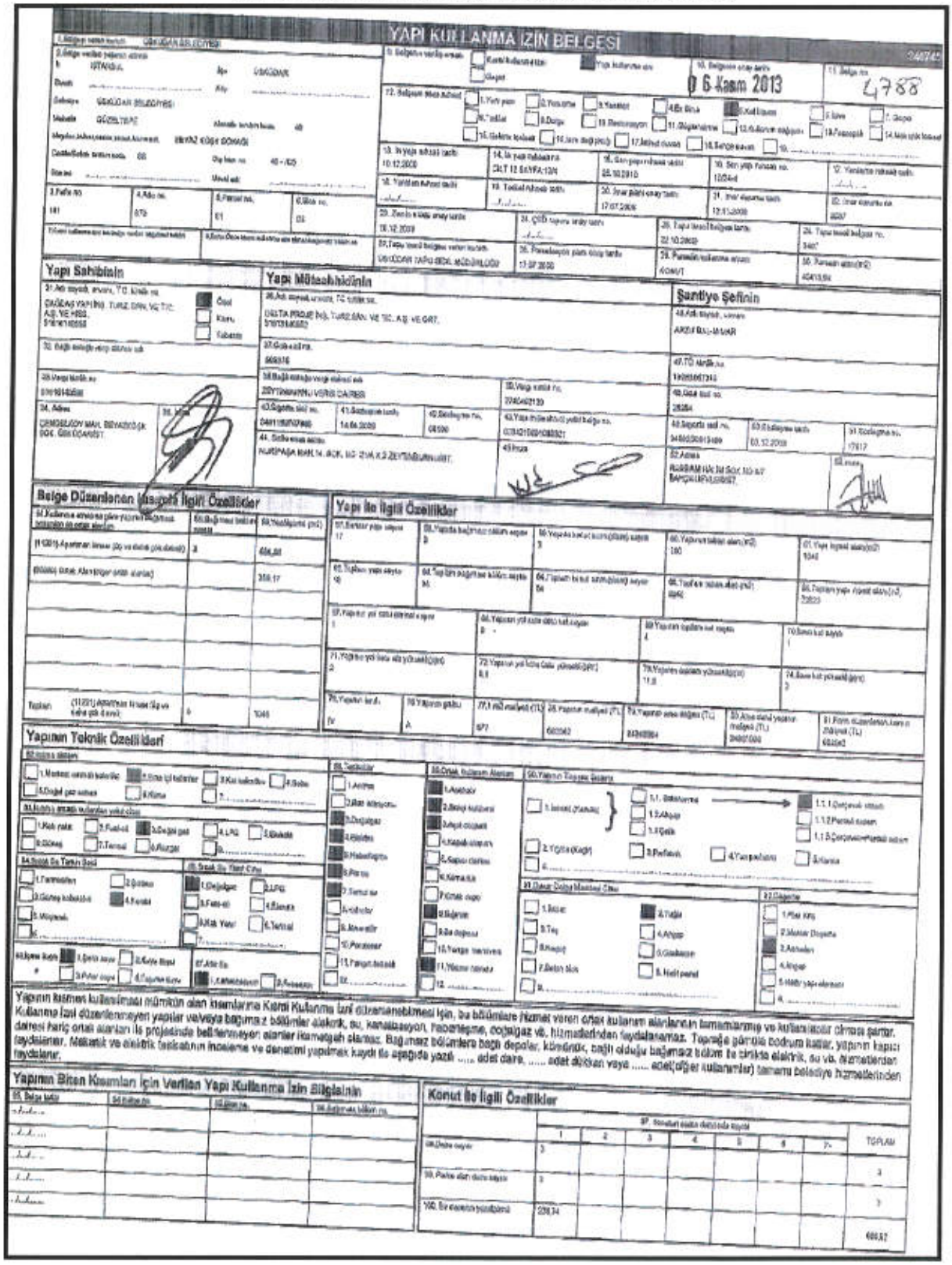
C 4 BLOĞA AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

C 5 BLOĞA AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Yapıya İlgili Özellikler

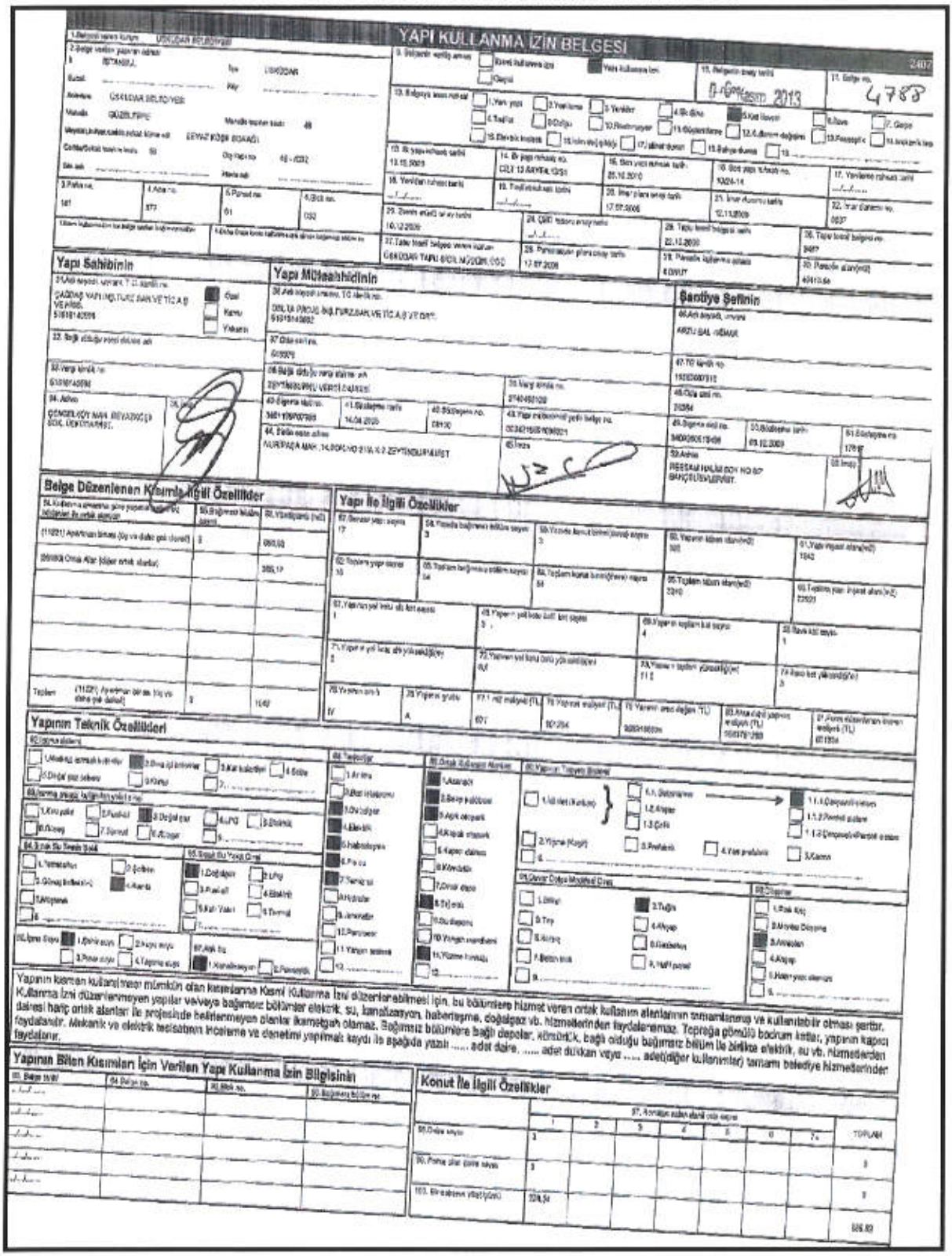
Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin

Konut İle İlgili Özellikler

C 32 BLOĞA AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı ile İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

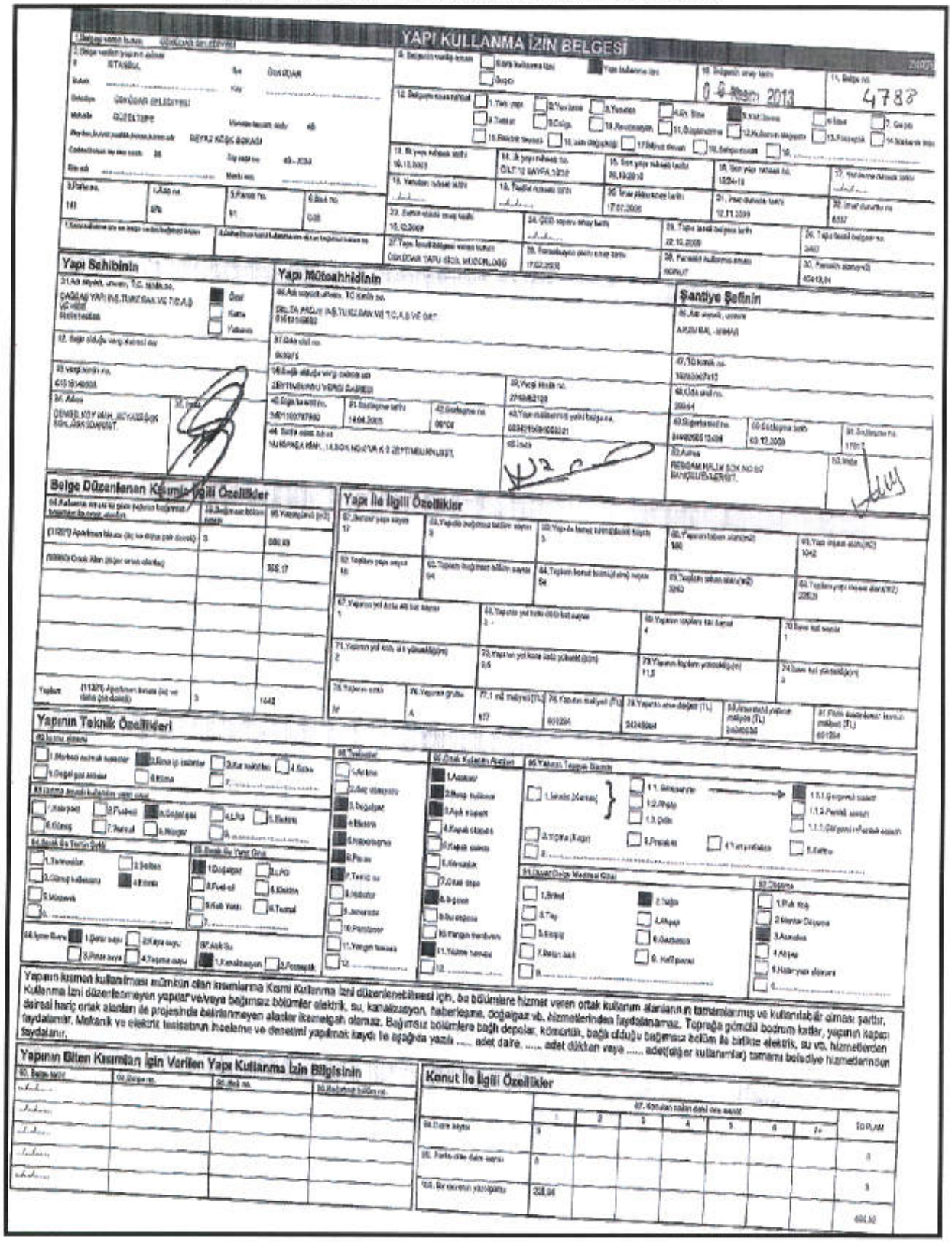
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapsı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikamete tahsis olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmalı kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut ile İlgili Özellikler

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

C 33 BLOĞA AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

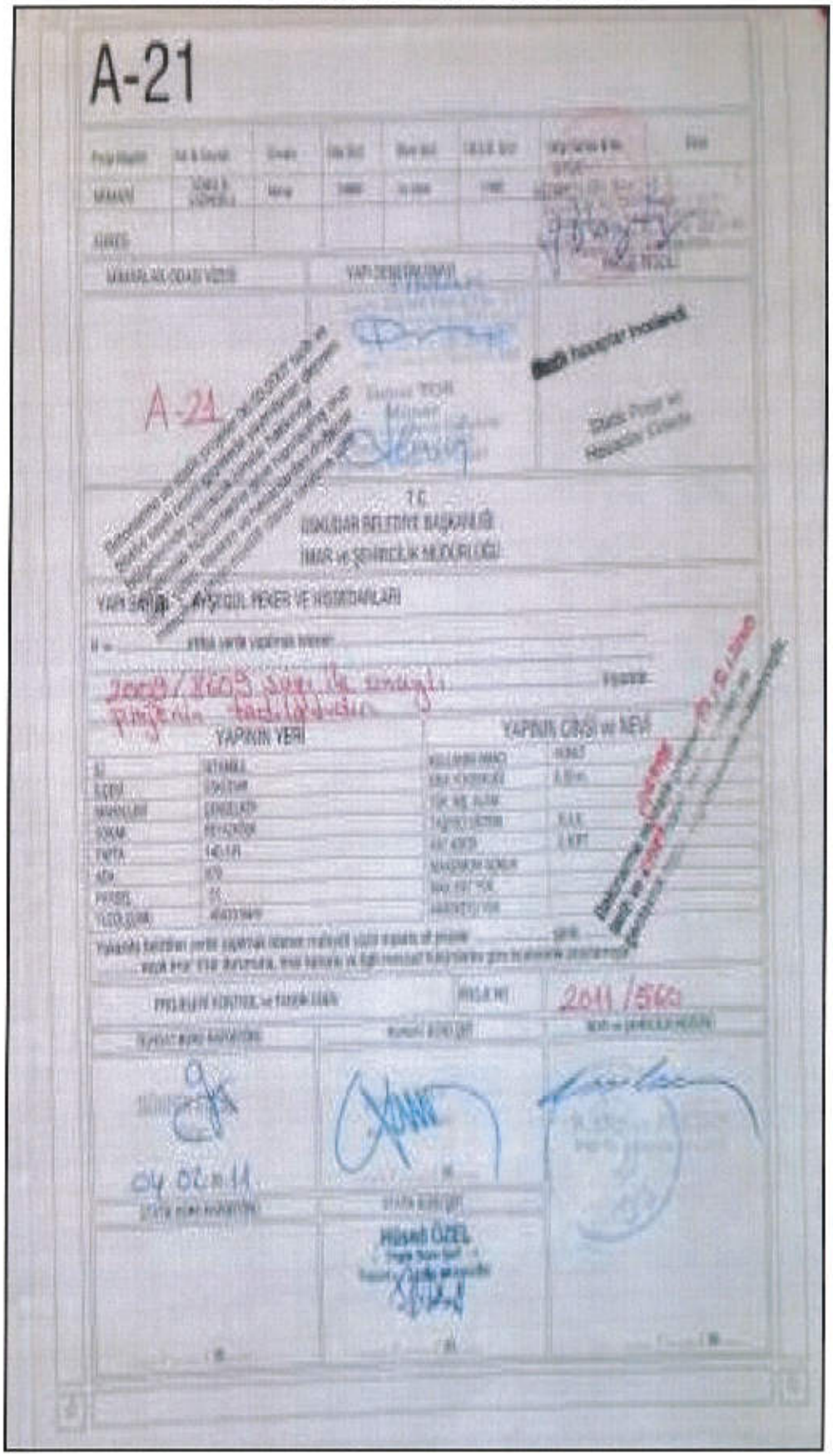
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapalı dışındaki hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ilkmelgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

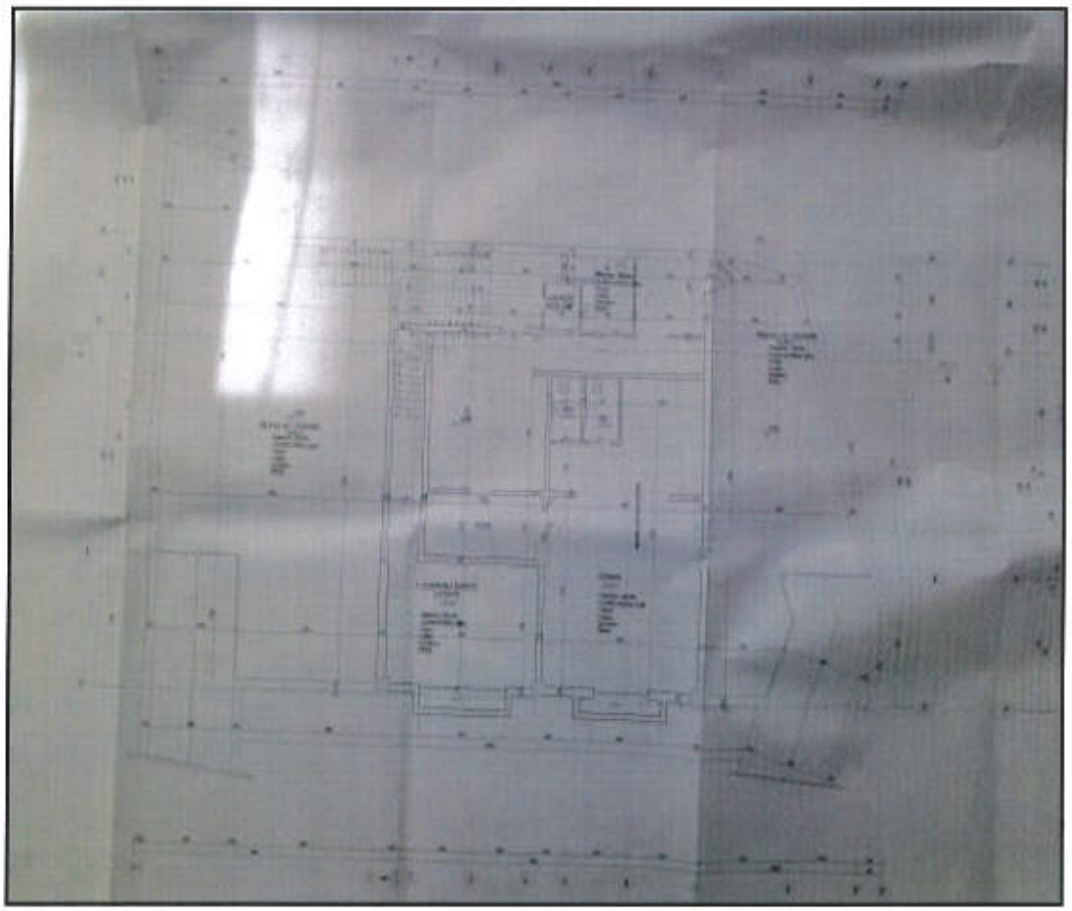
Konut İle İlgili Özellikler

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

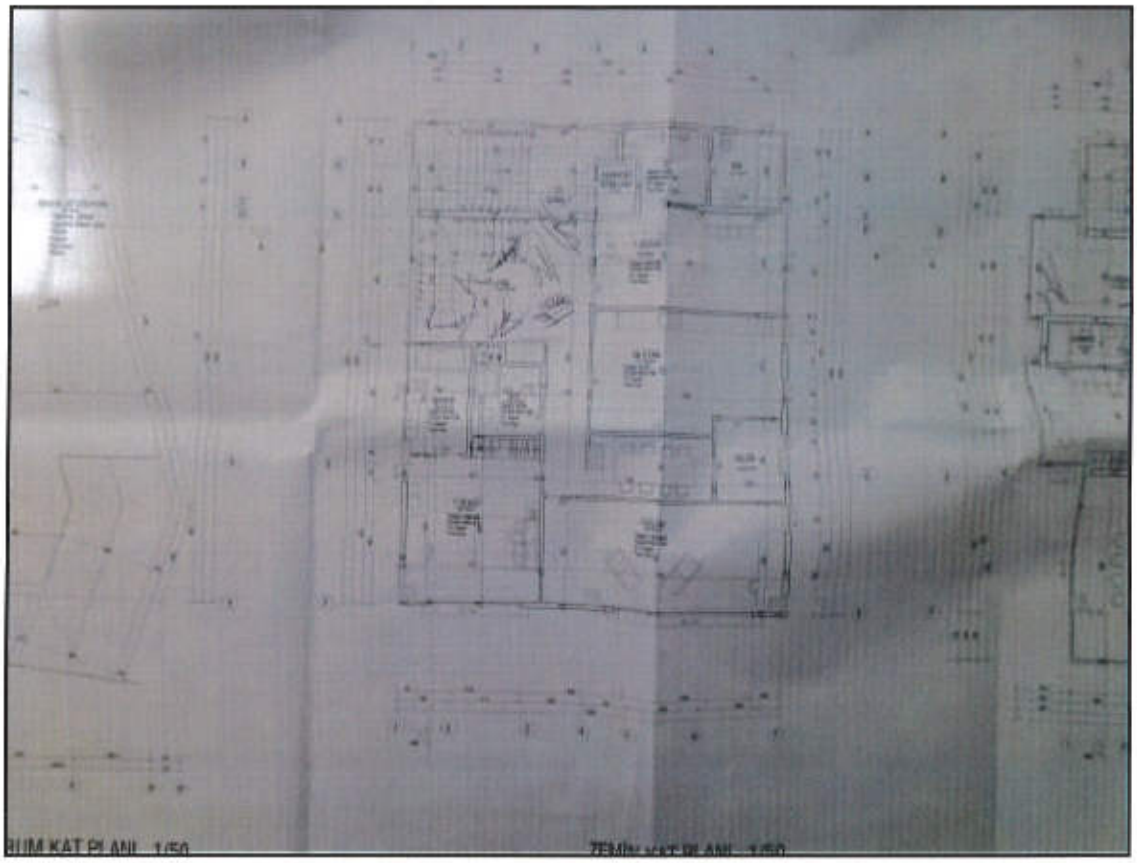
A 21 BLOK MEVCUT PROJE RESİMLERİ

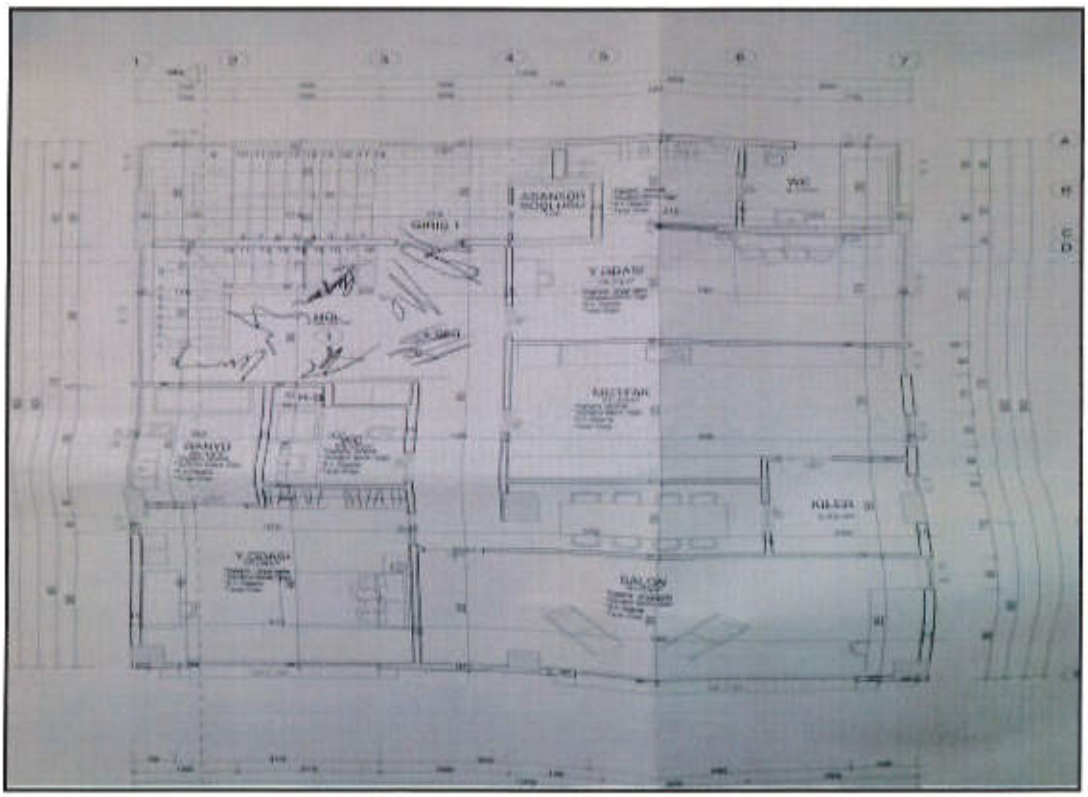


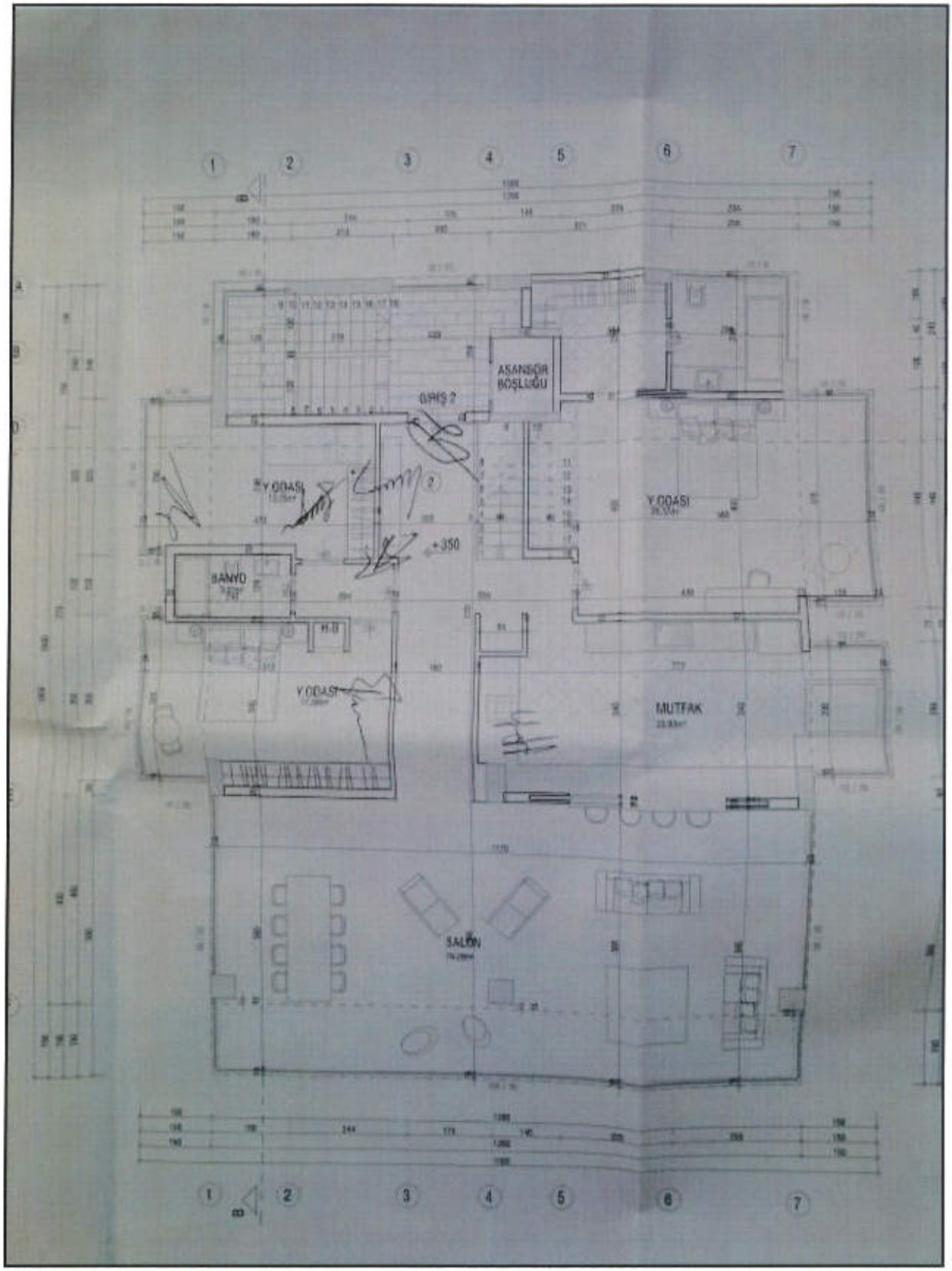
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



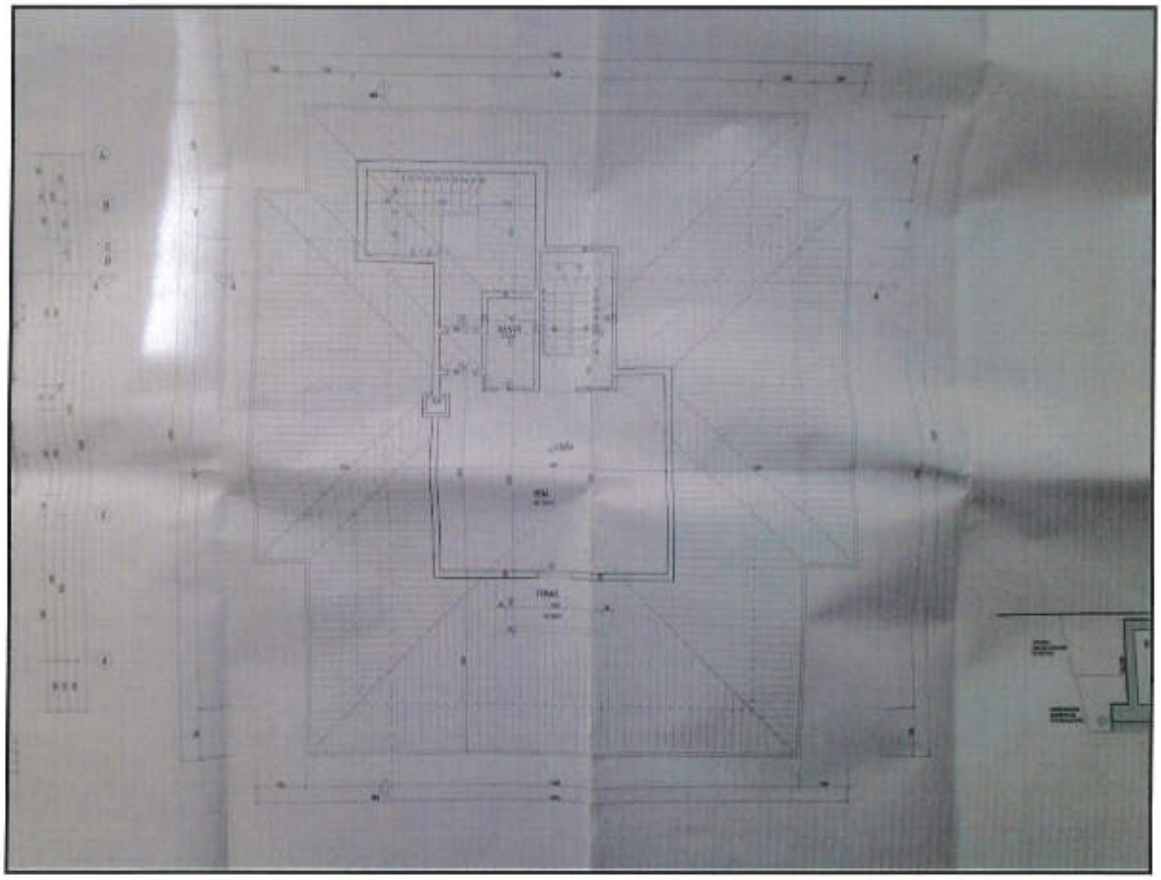
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

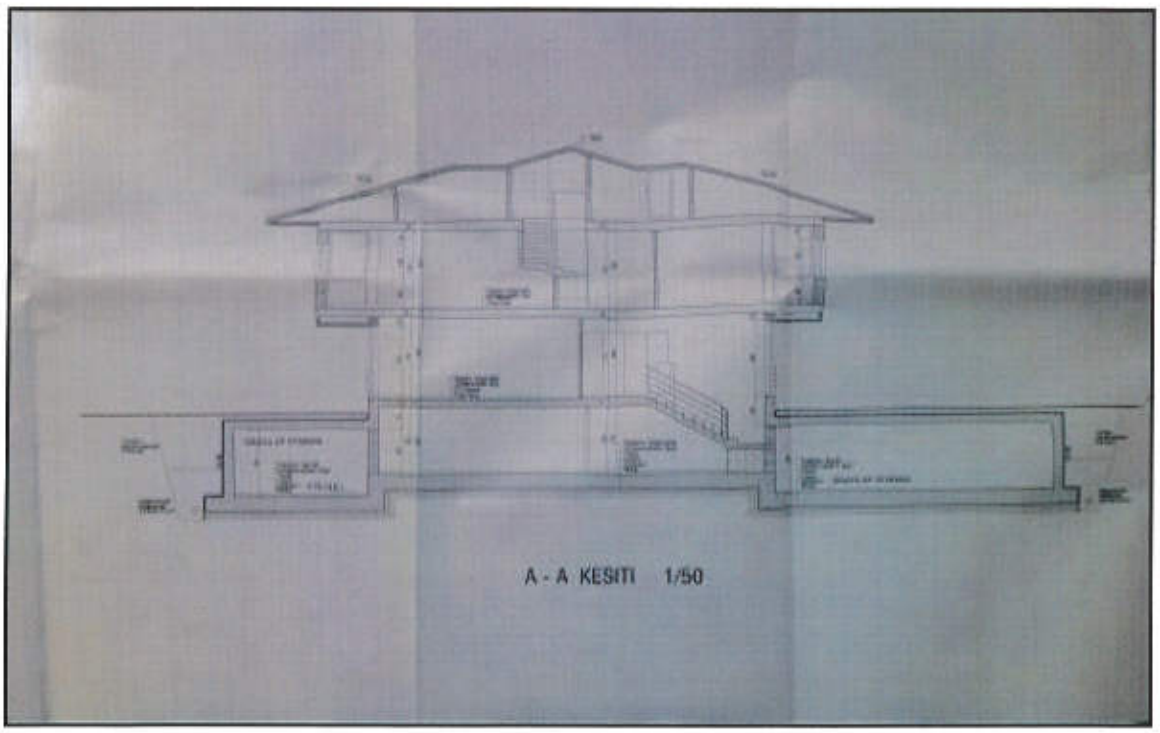






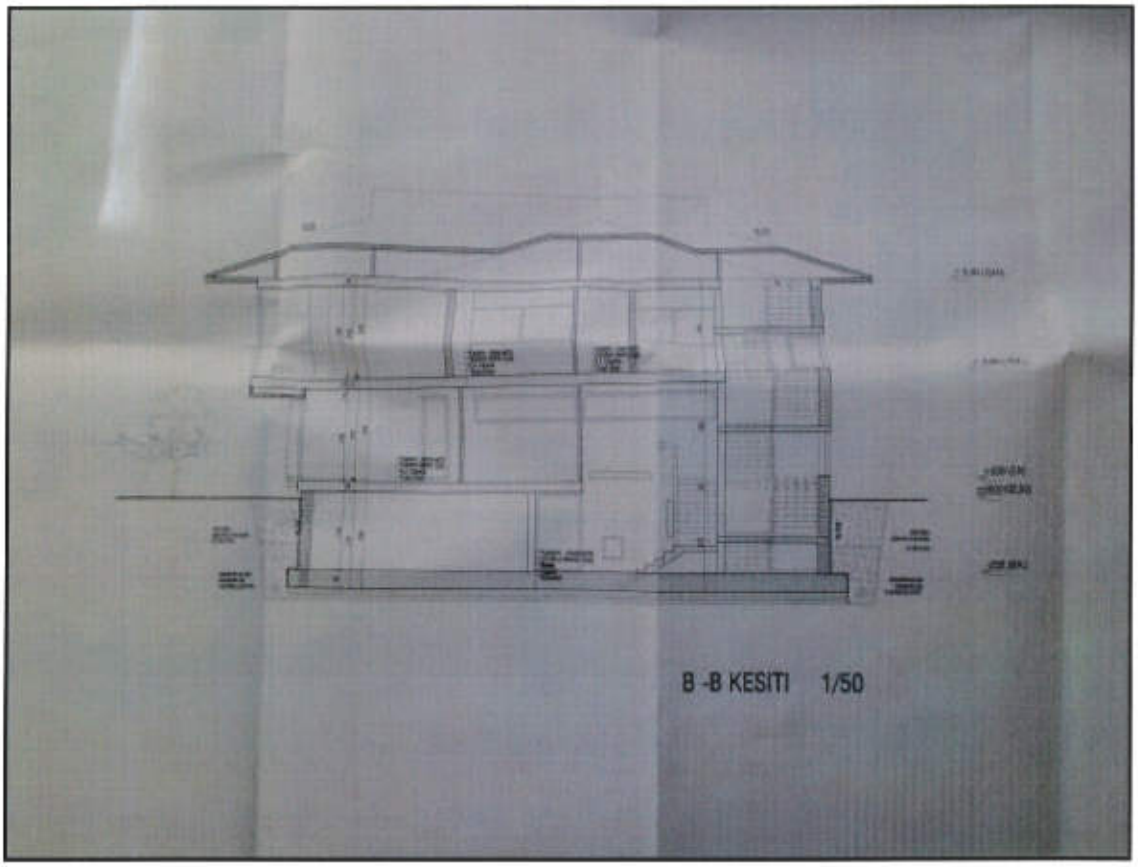
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

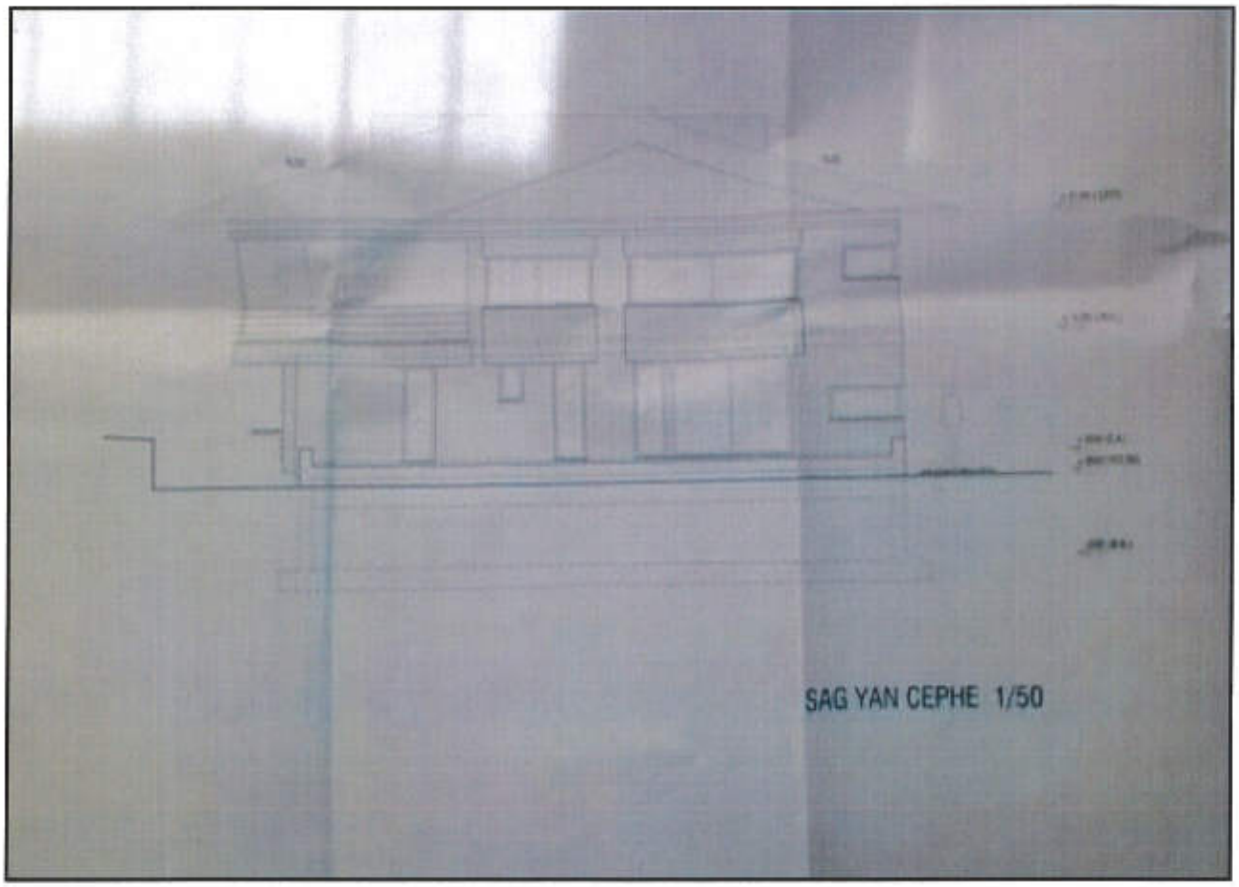




A - A KESİTİ 1/50

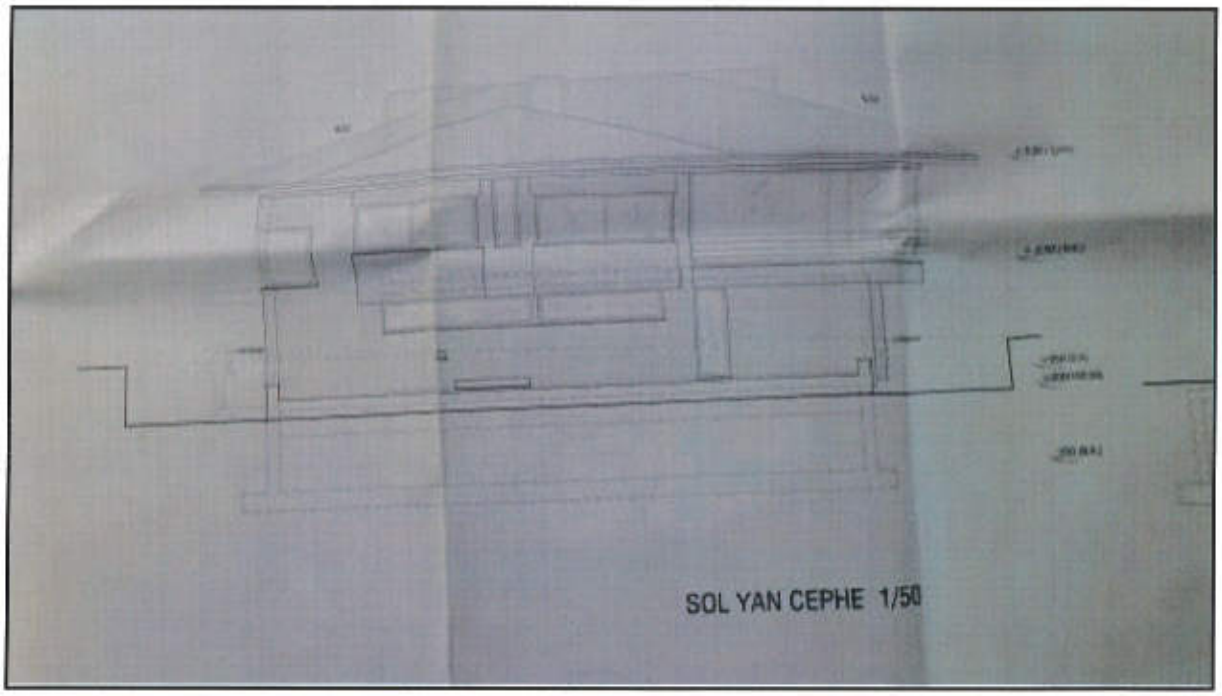
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





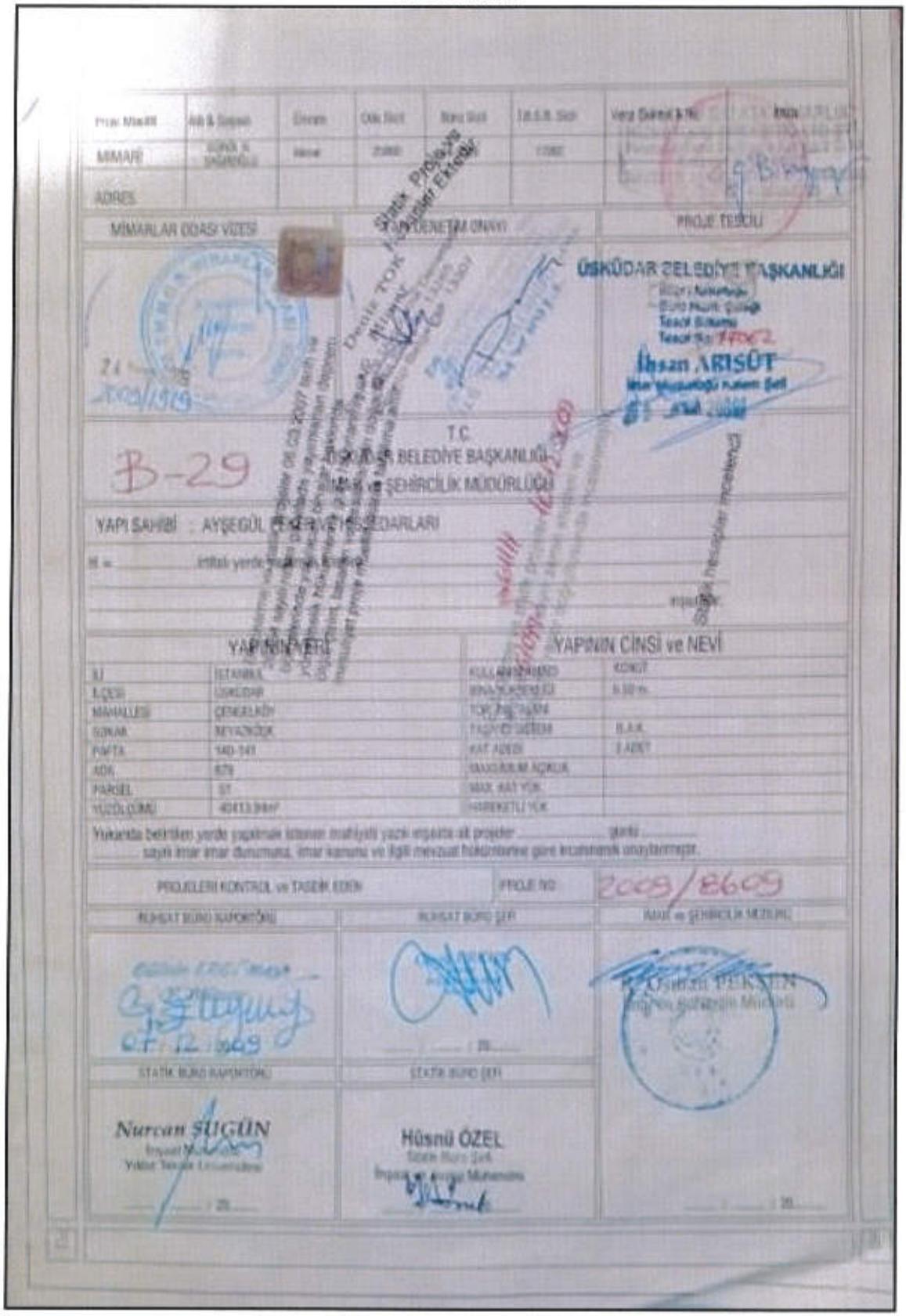
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/2 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 56
operasyon@adresdegerleme.com www.adresdegerleme.com

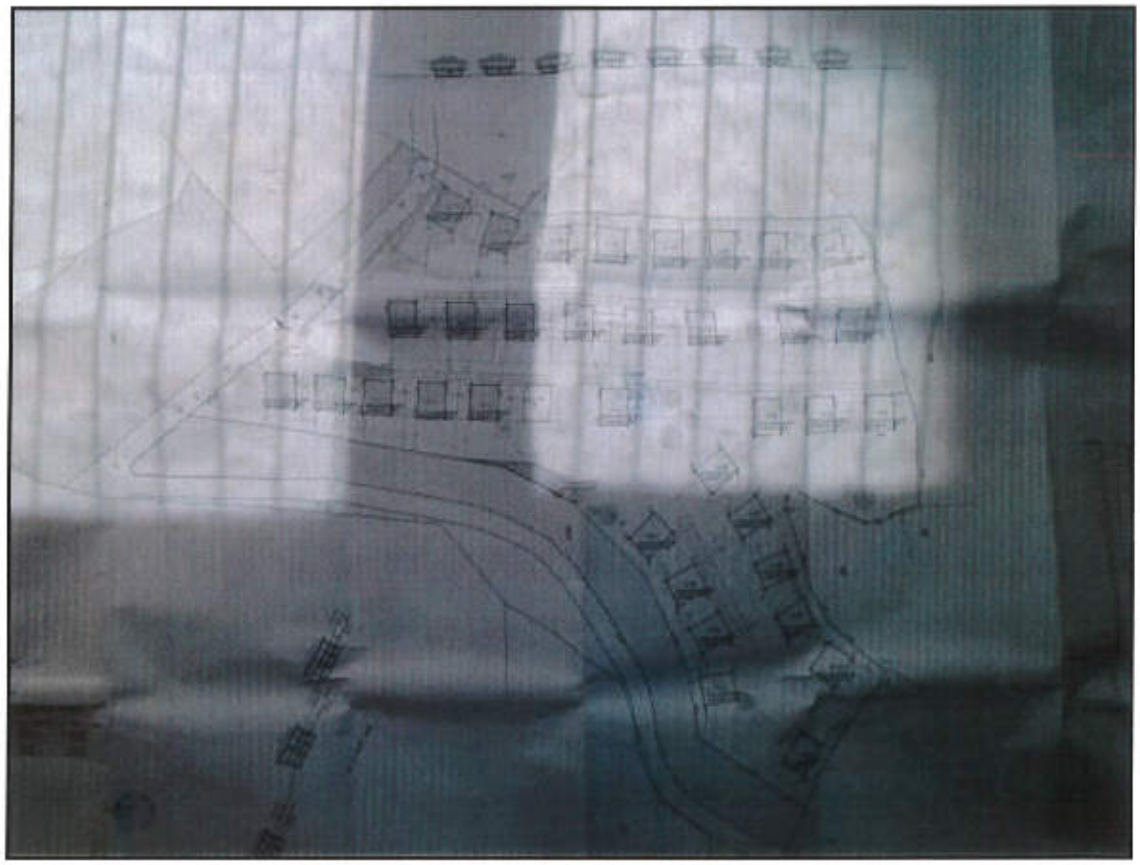
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

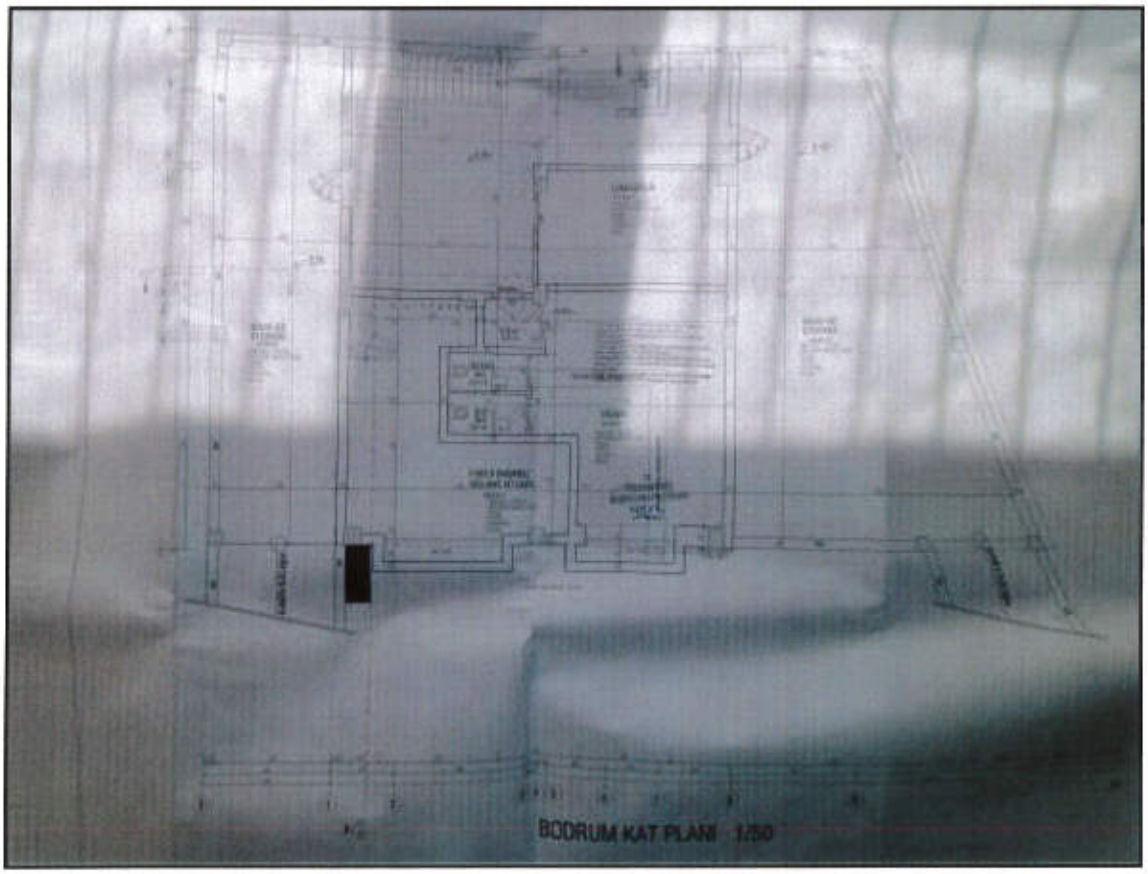


Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

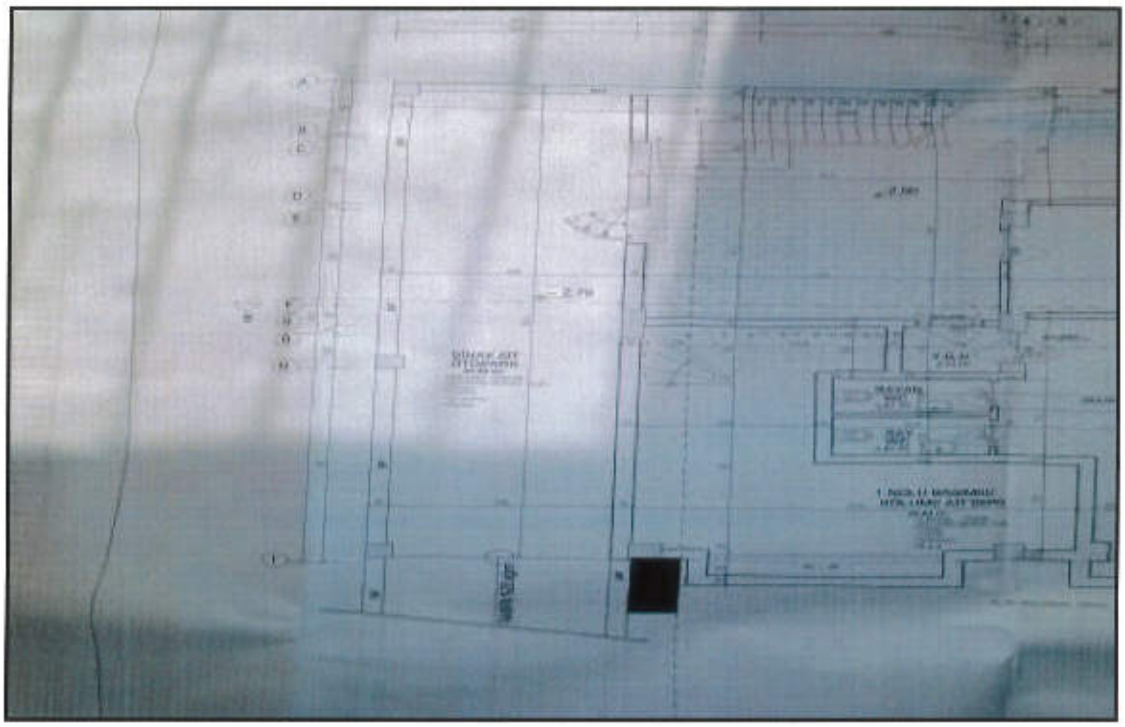
B 29 BLOK MEVCUT PROJE RESİMLERİ

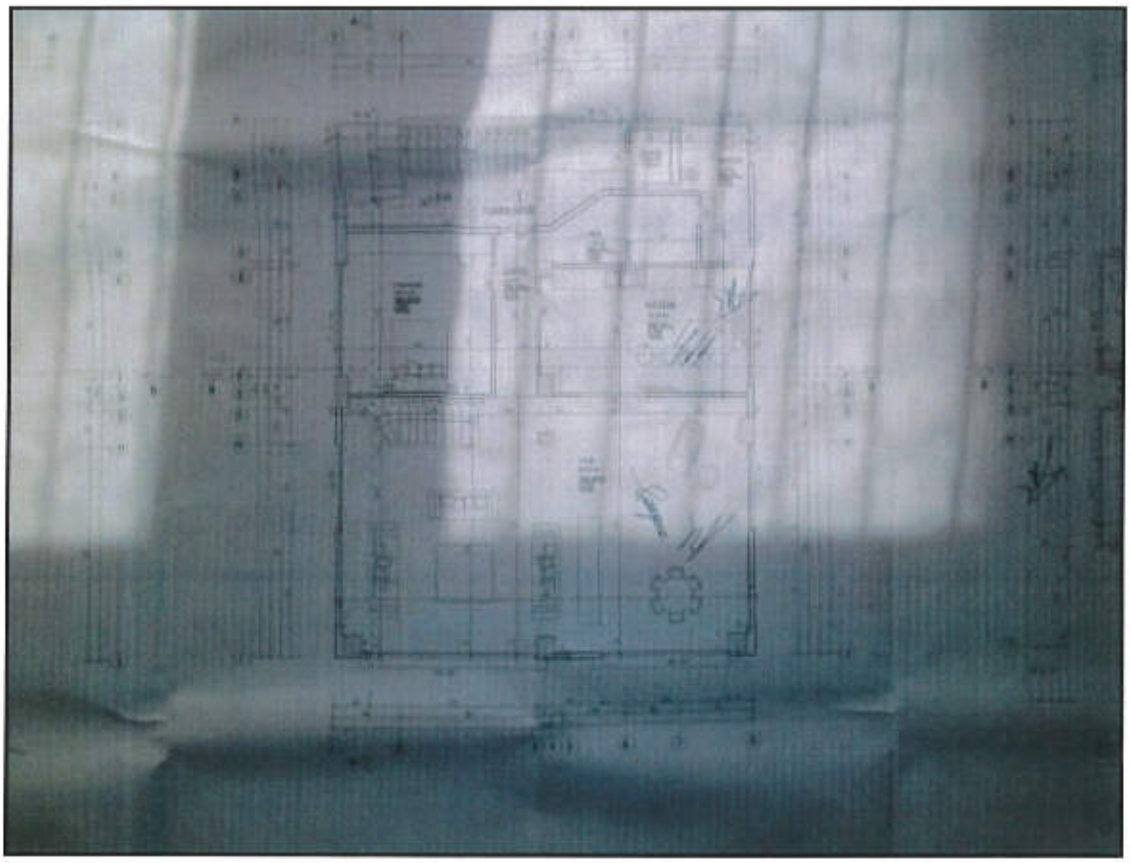


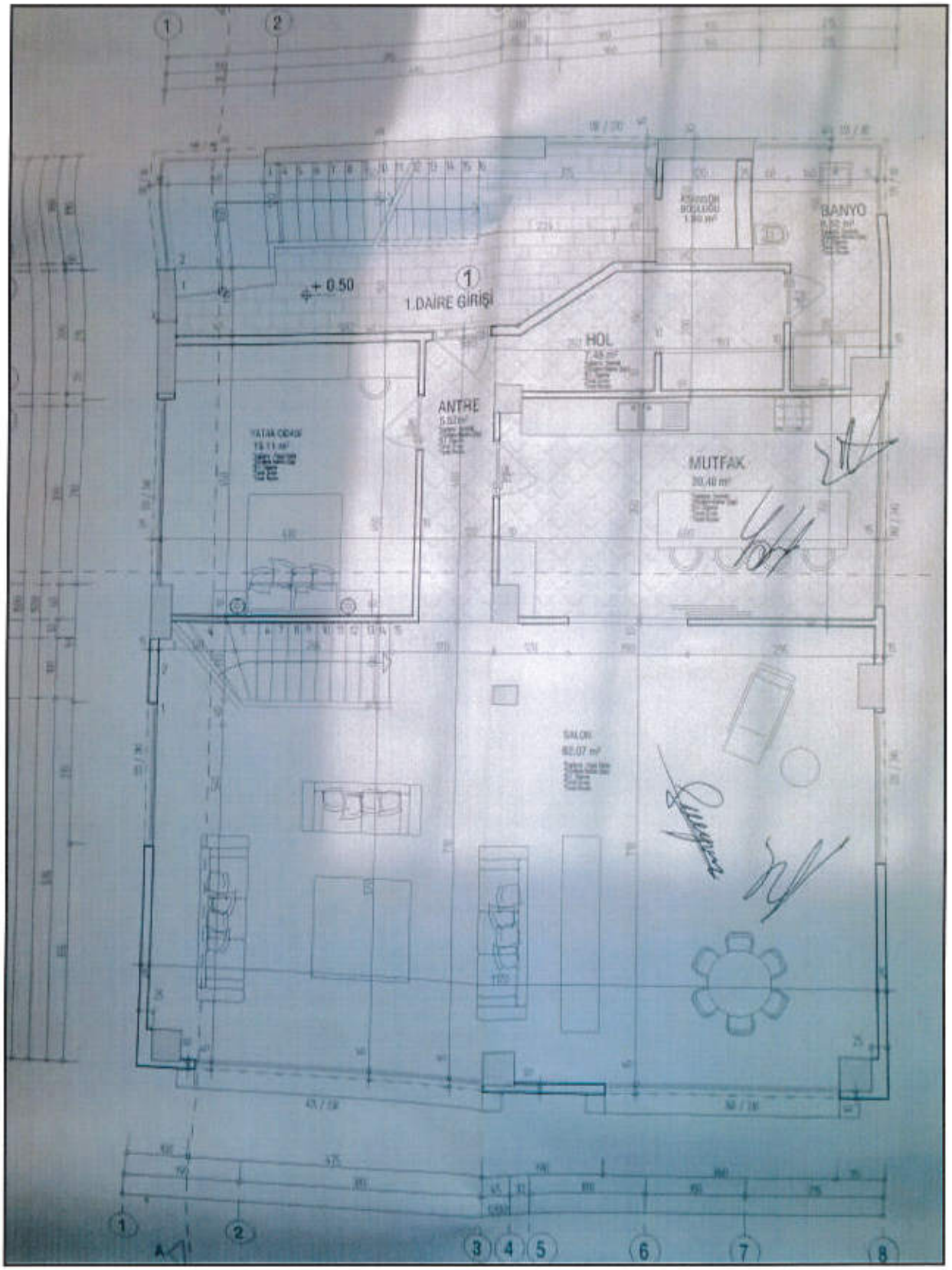


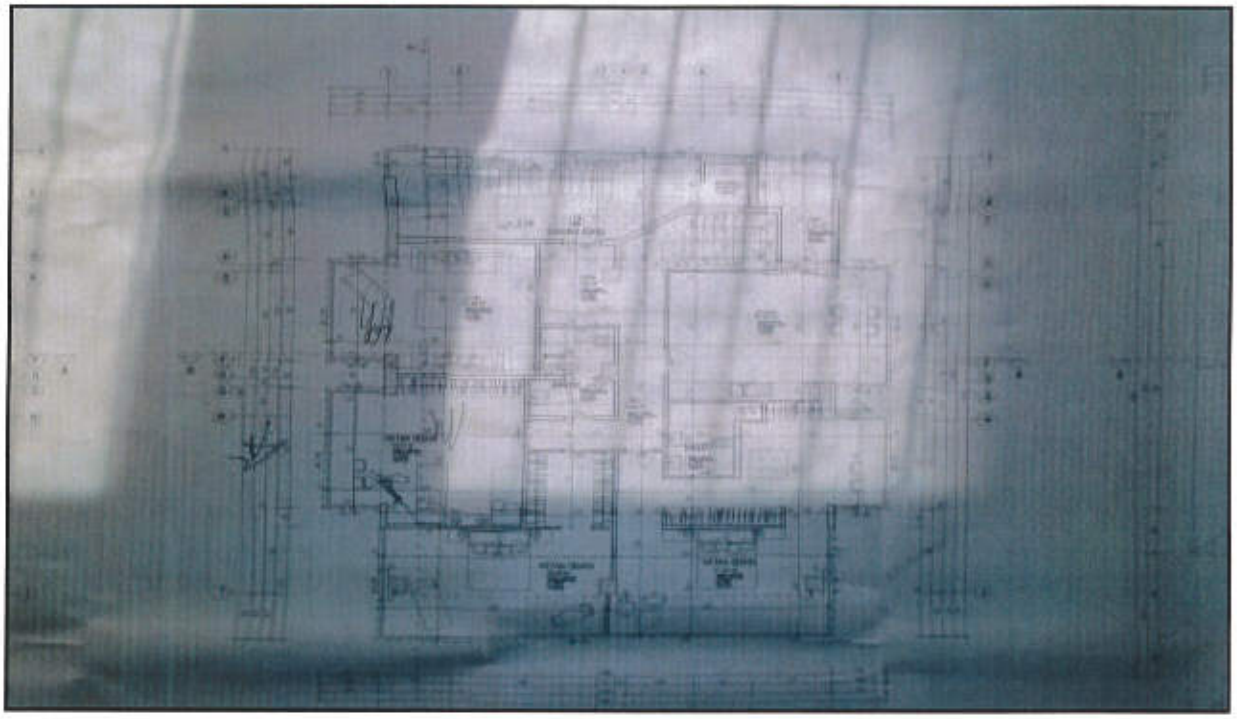


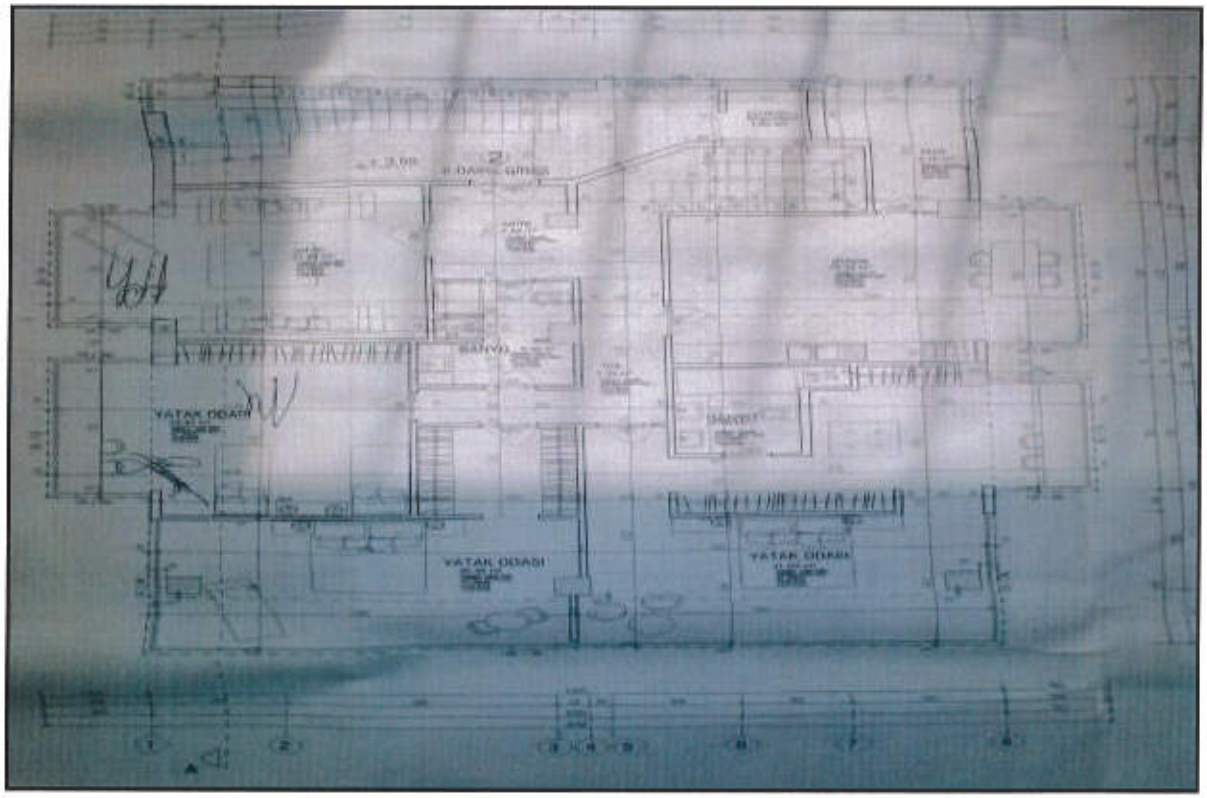
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



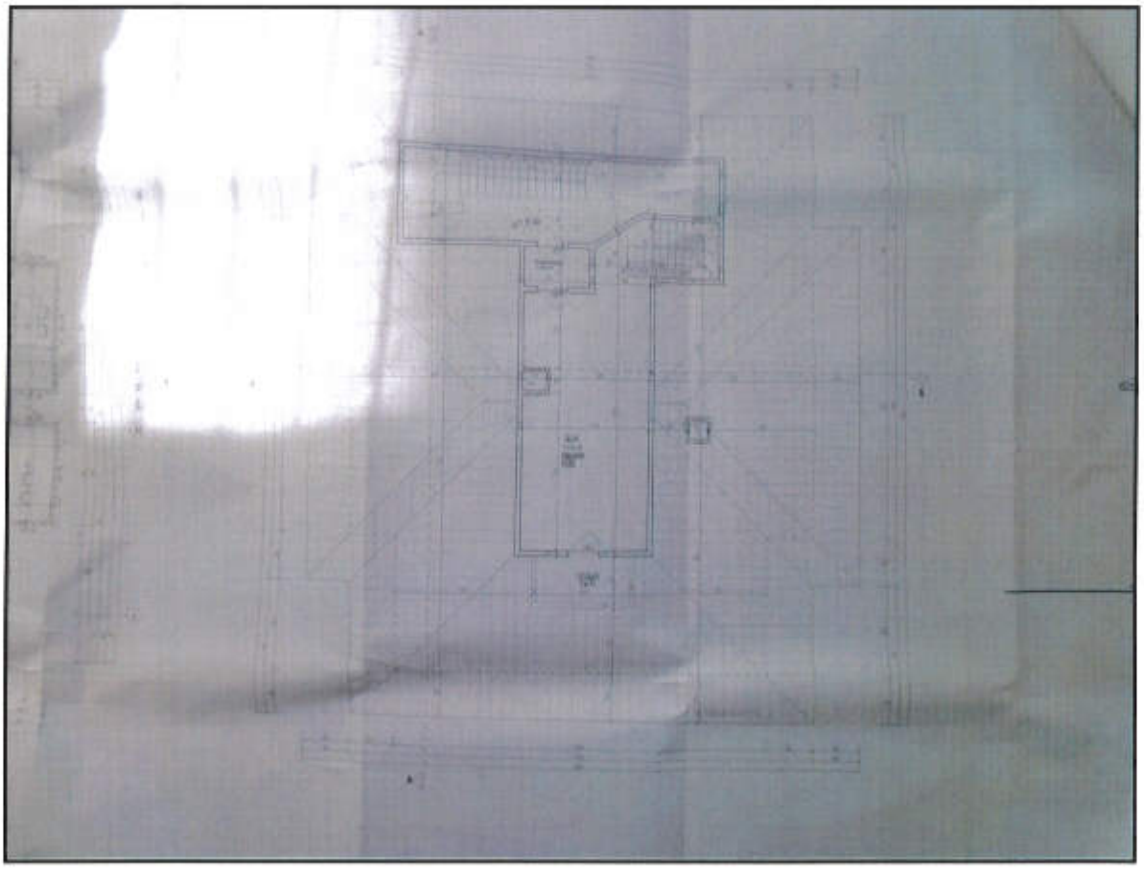


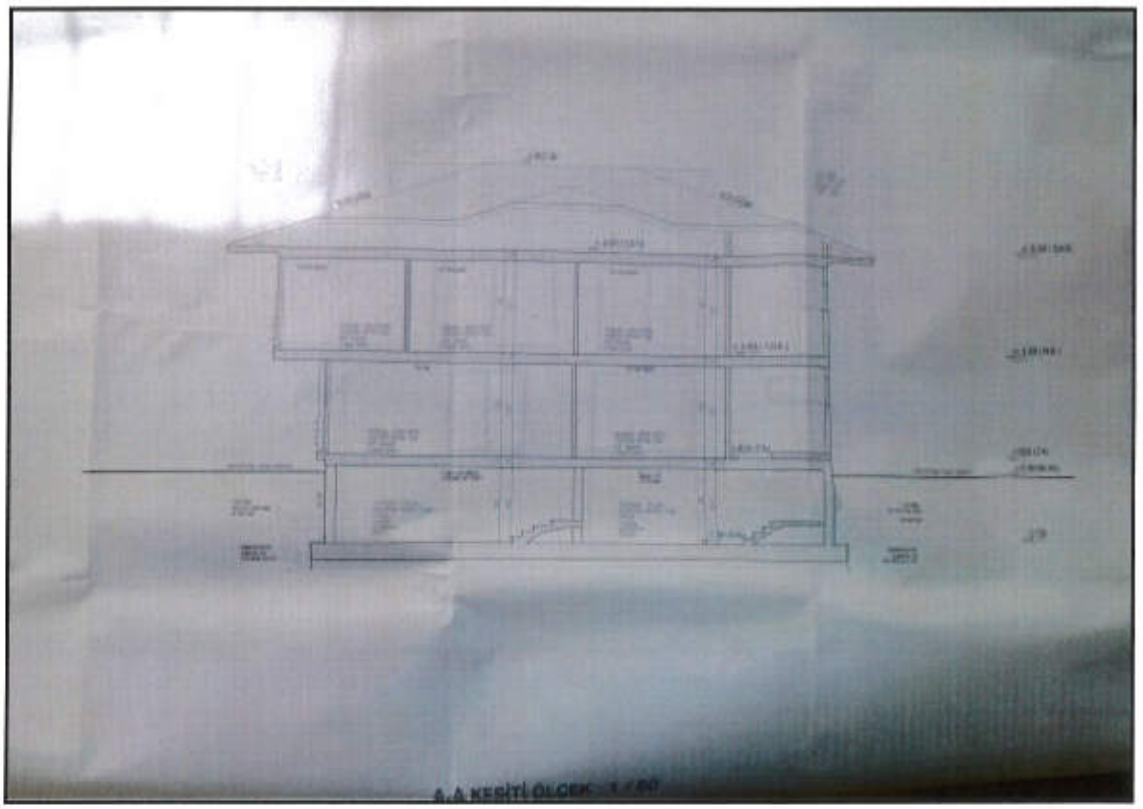

+ 0.50
1
1.DAİRE GİRİŞİ
HOL
ANTRE
BANYO
MUTFAK
SALON



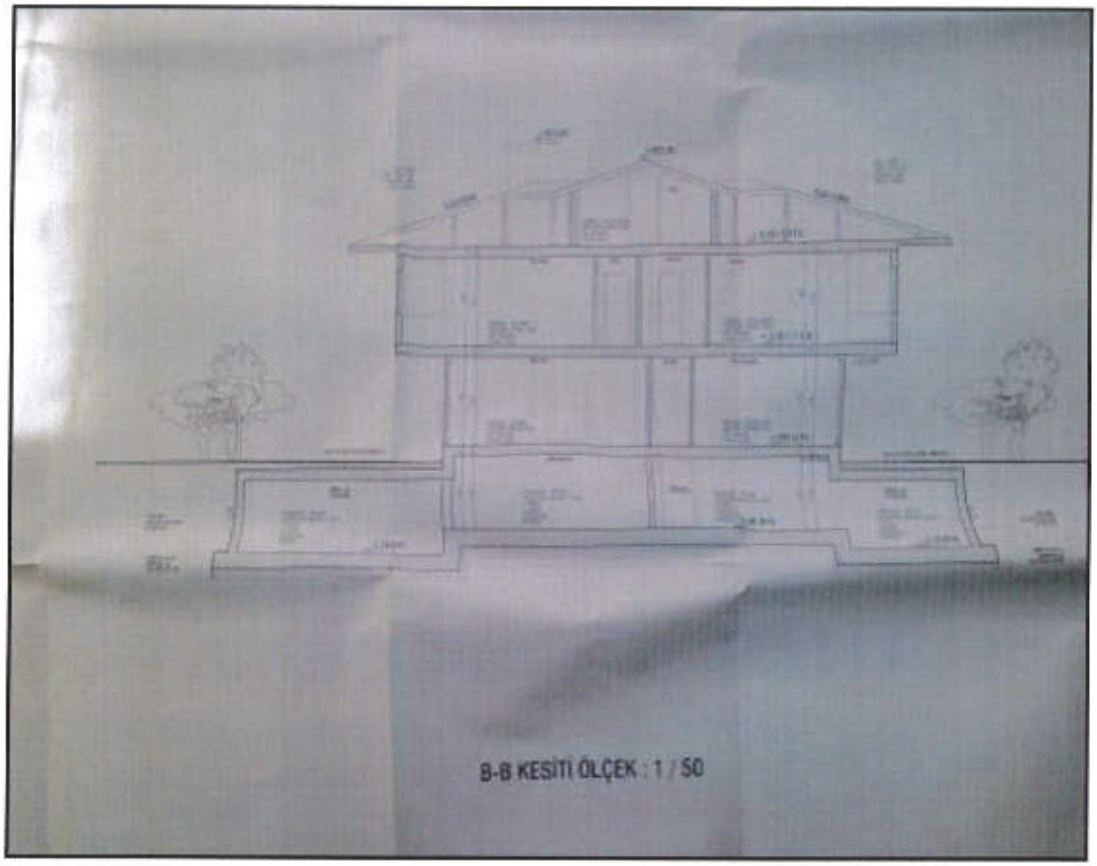


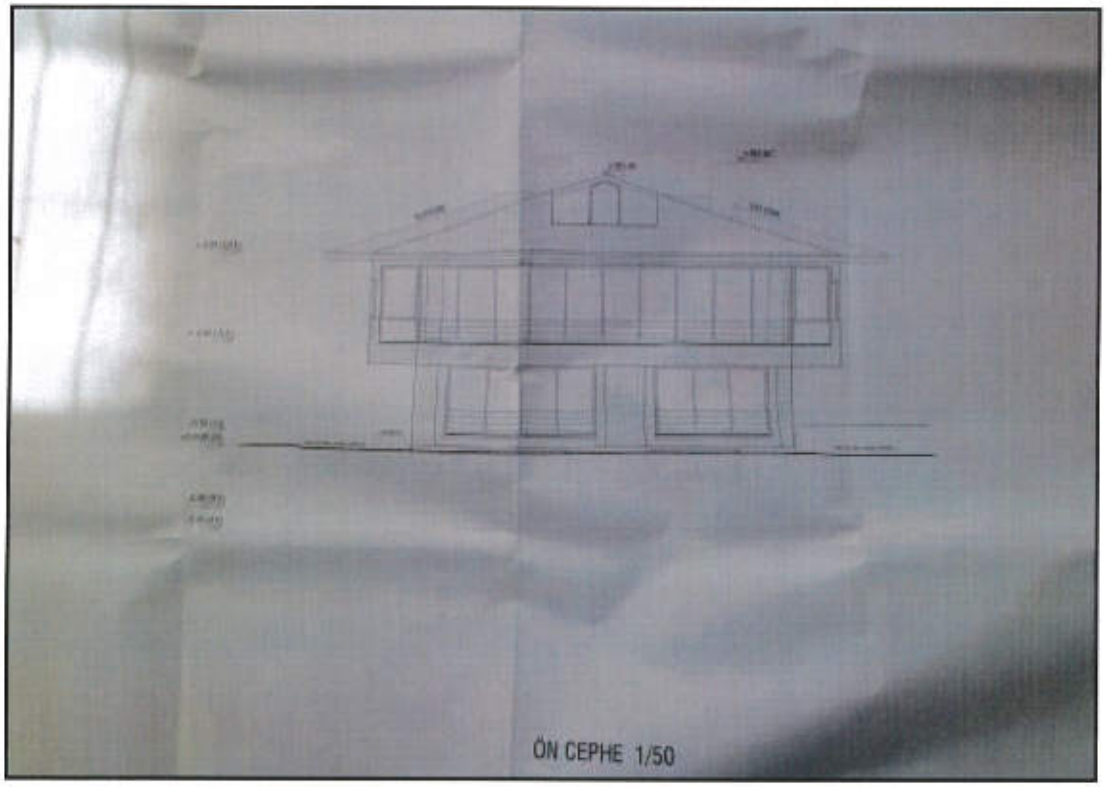
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302





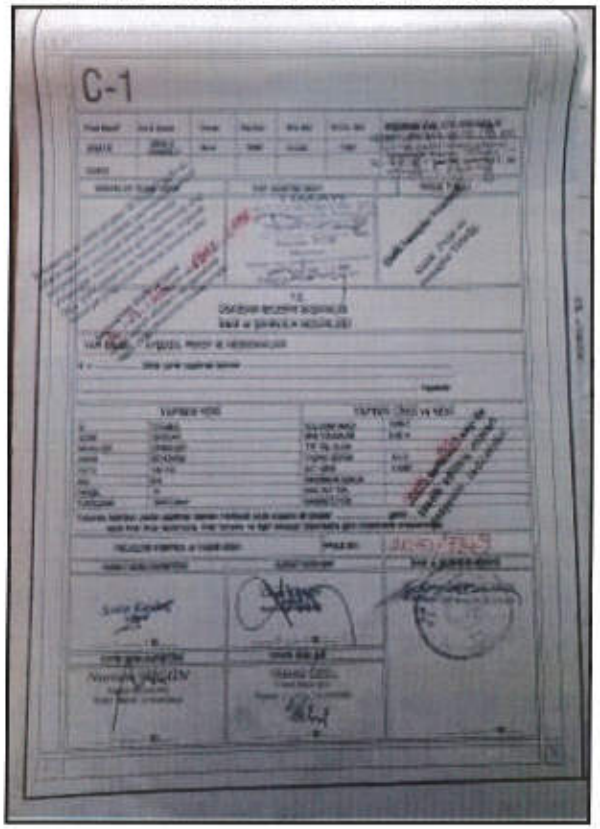
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

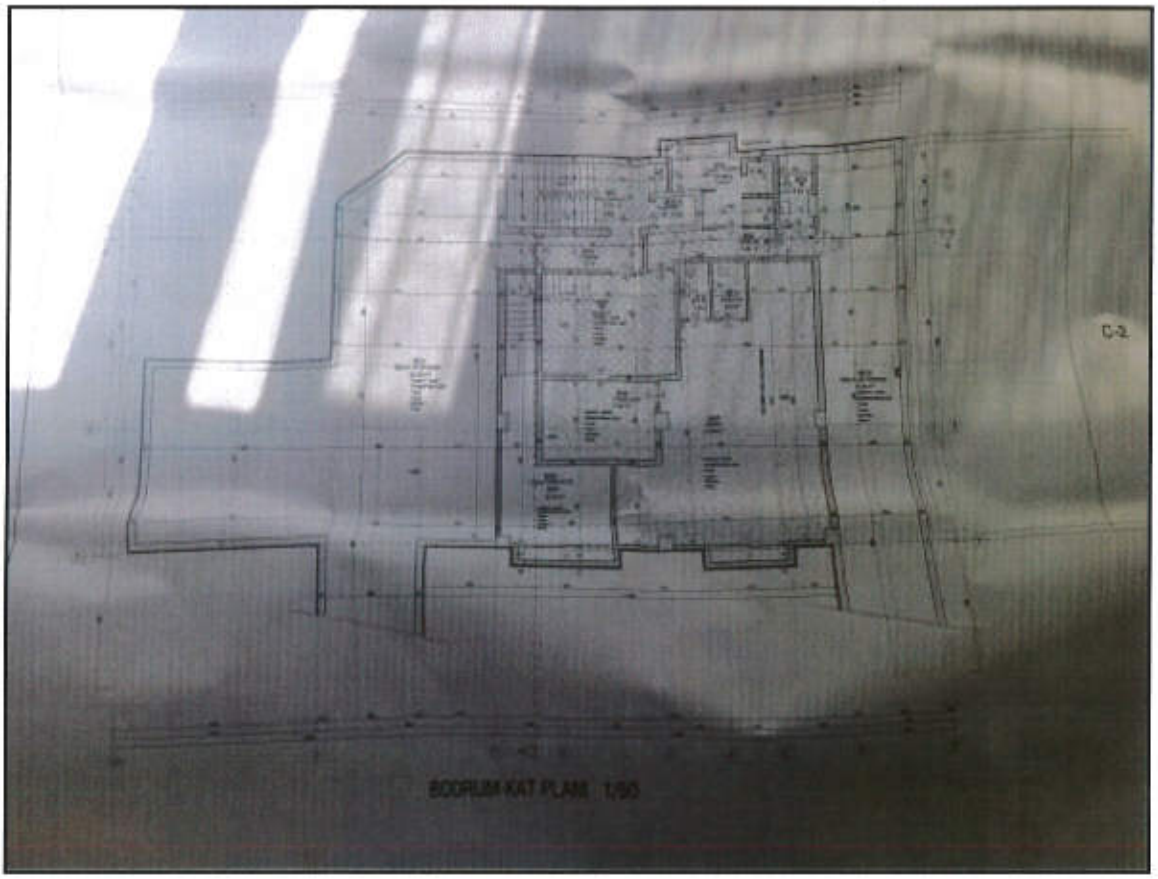




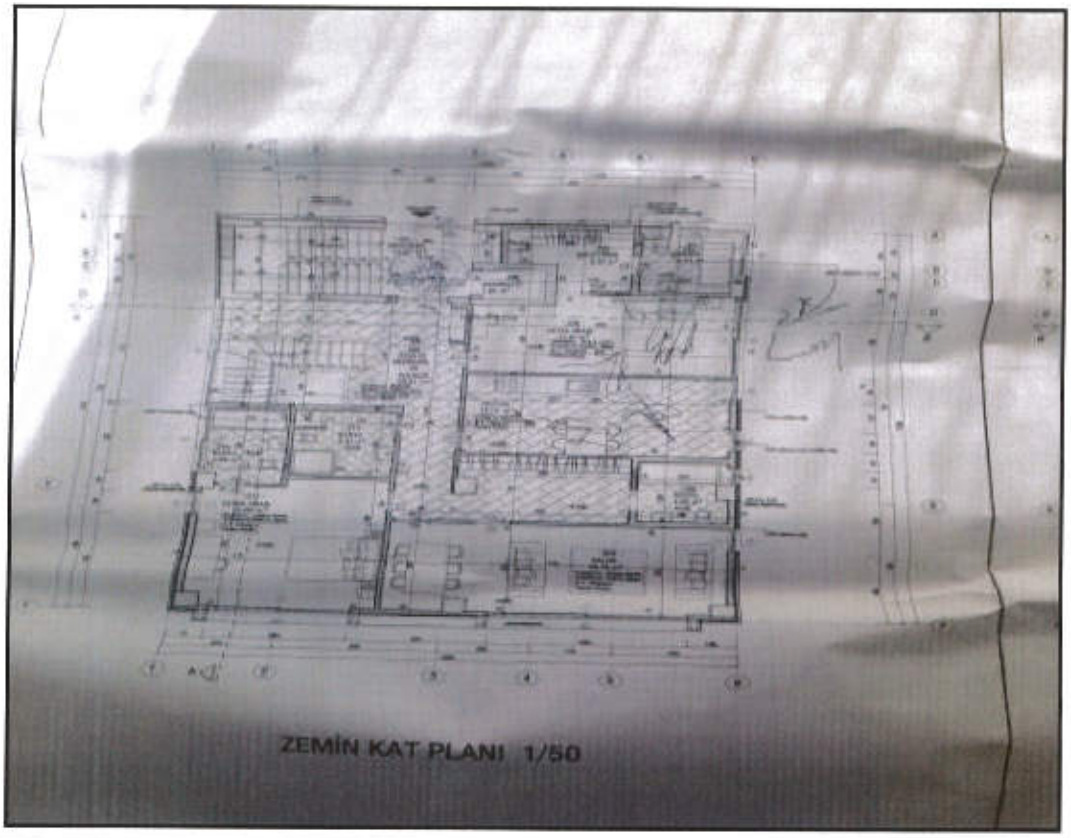
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

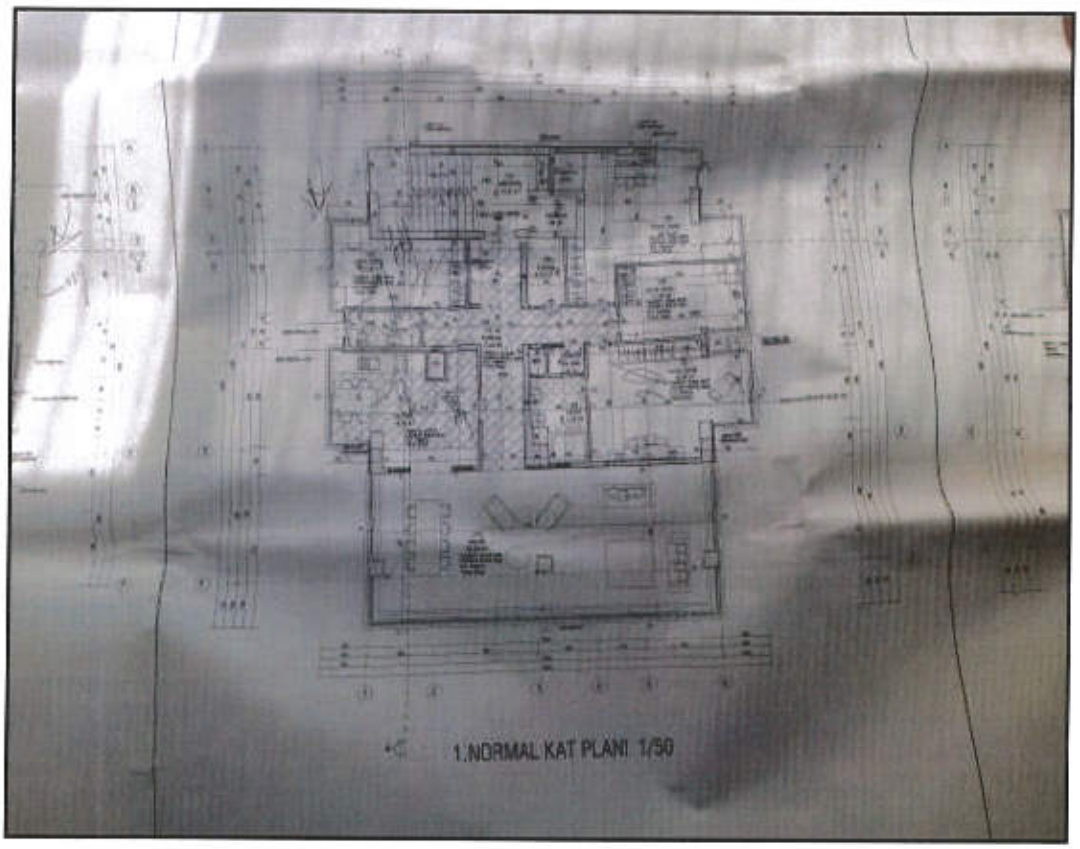
C 1 BLOK MEVCUT PROJE RESİMLERİ



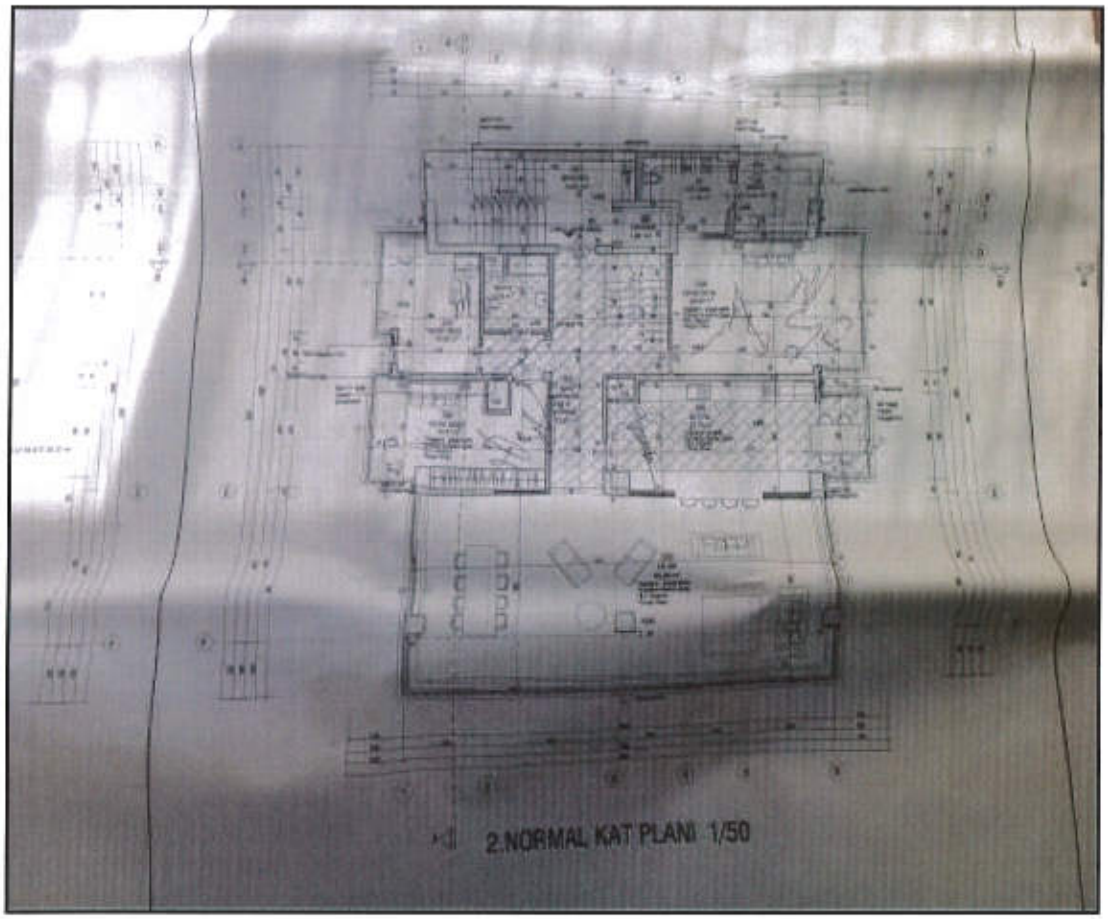


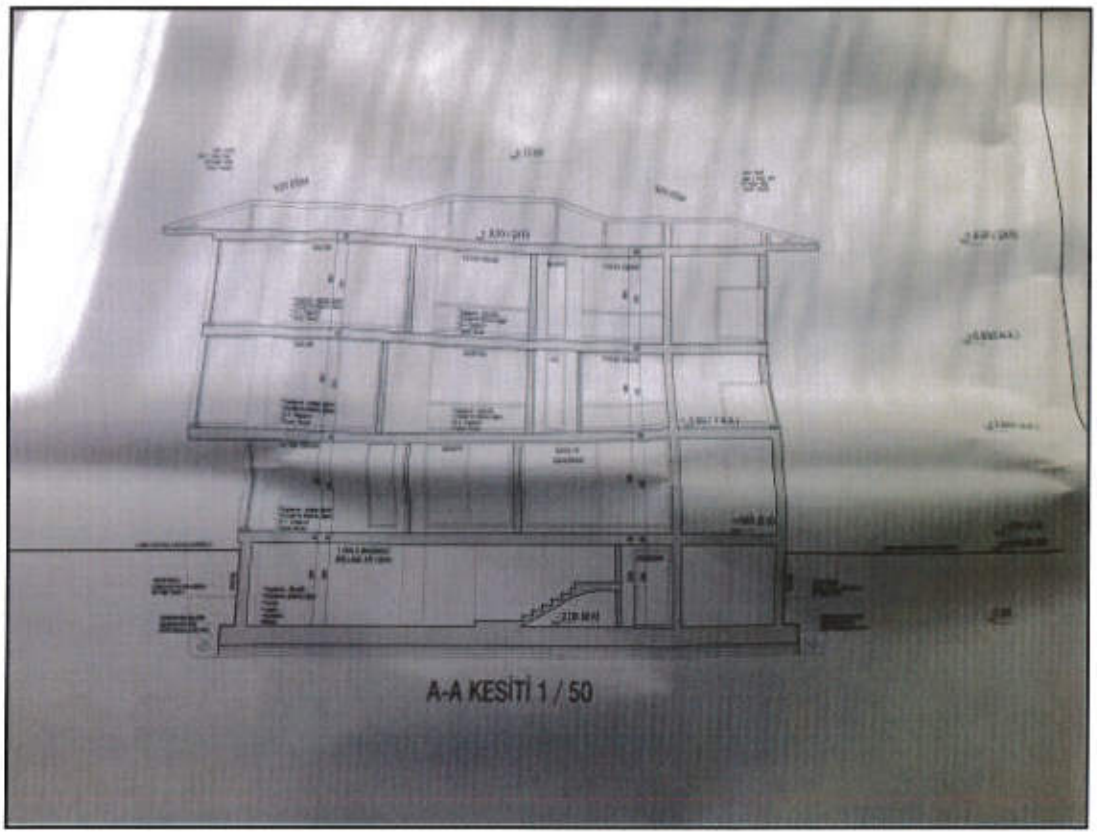
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



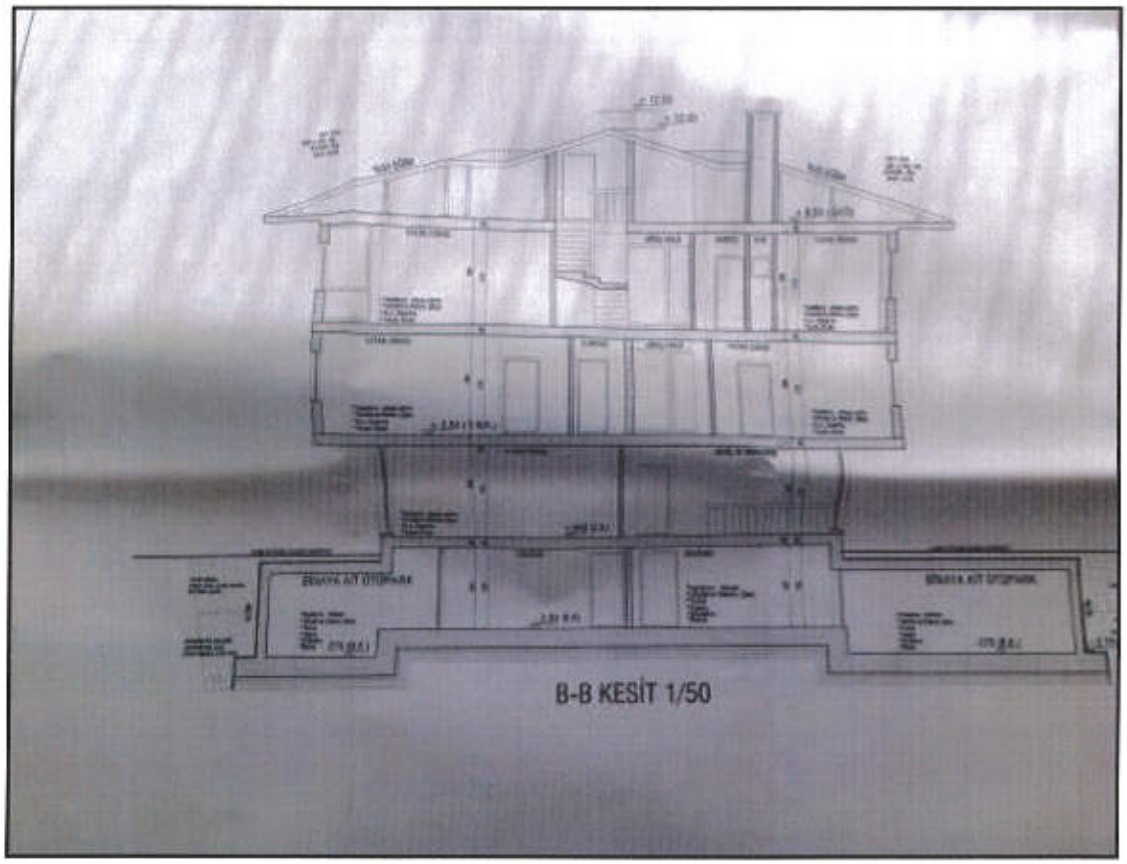


Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

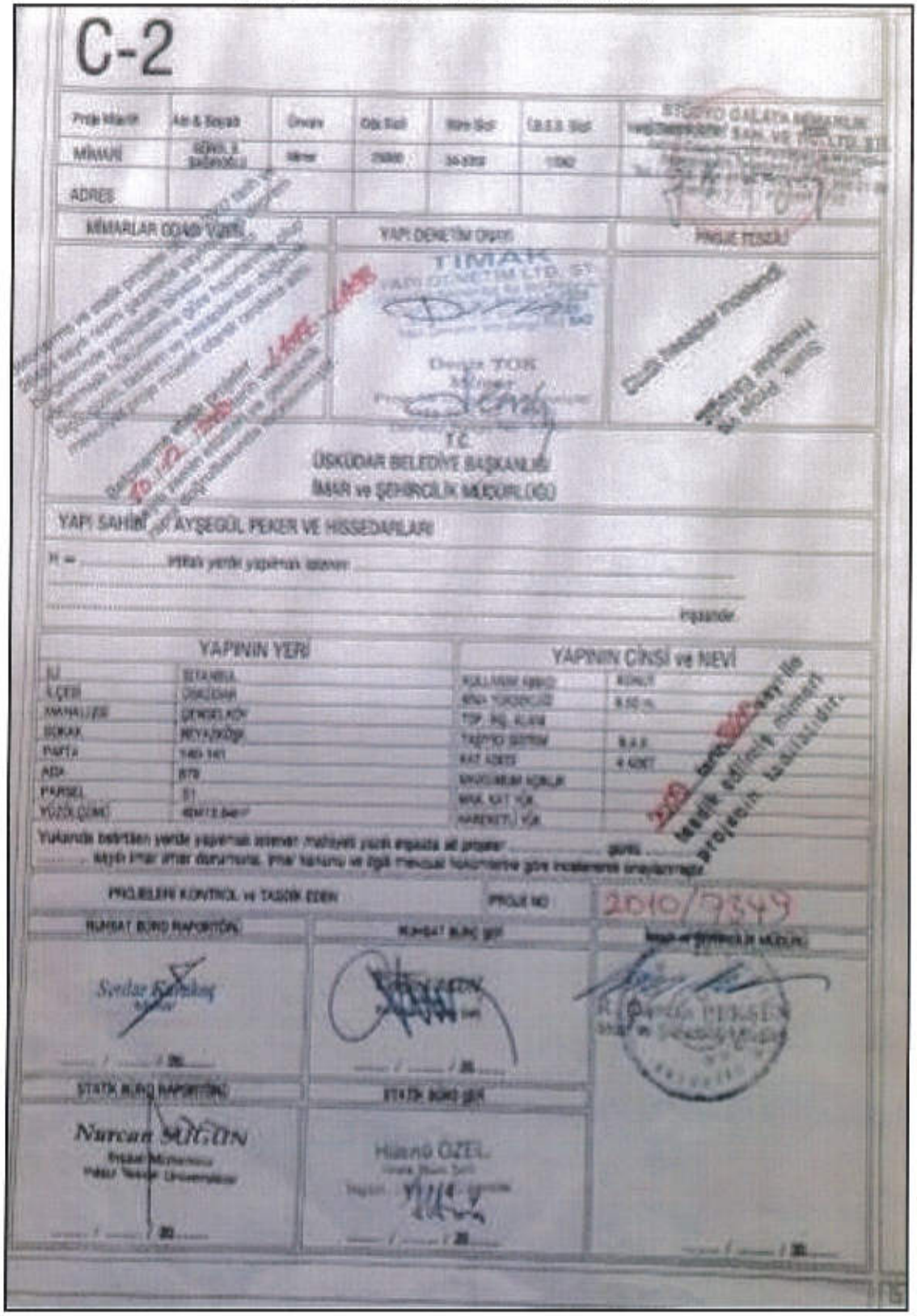


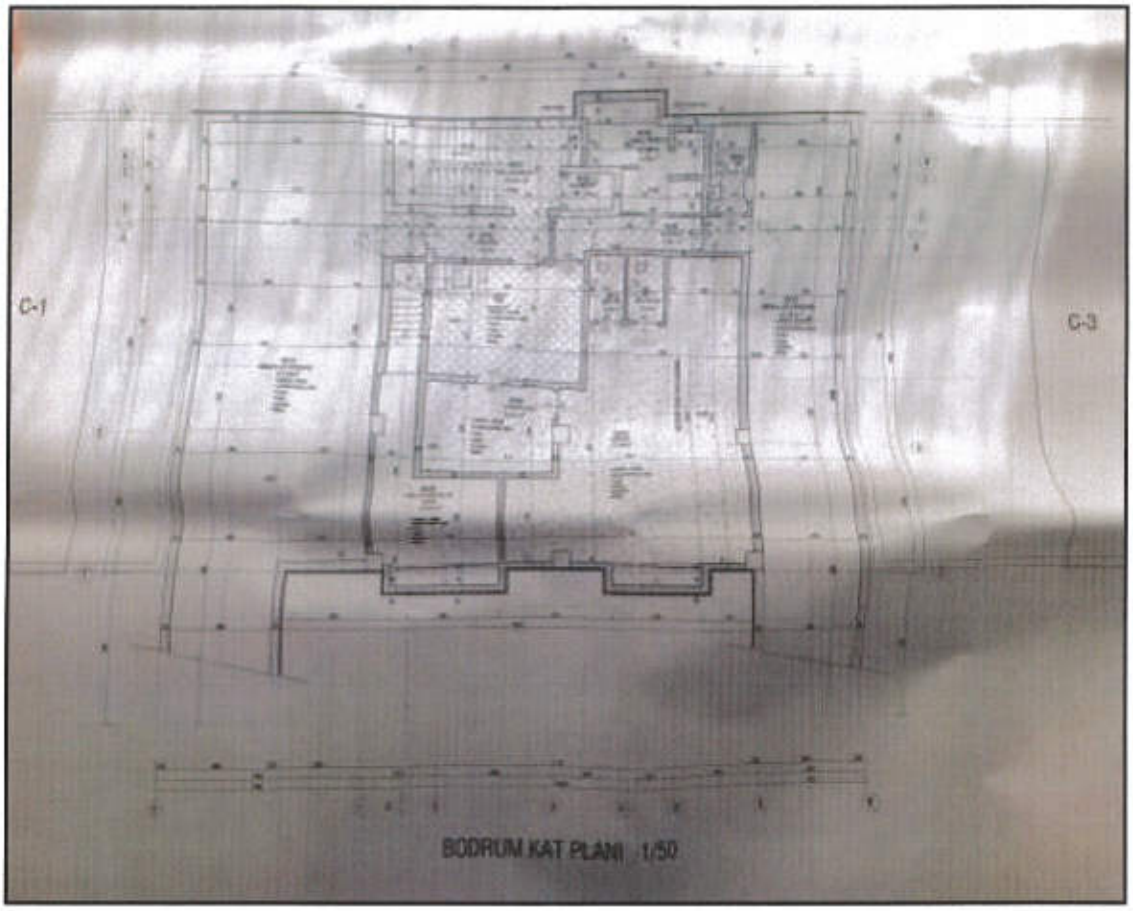


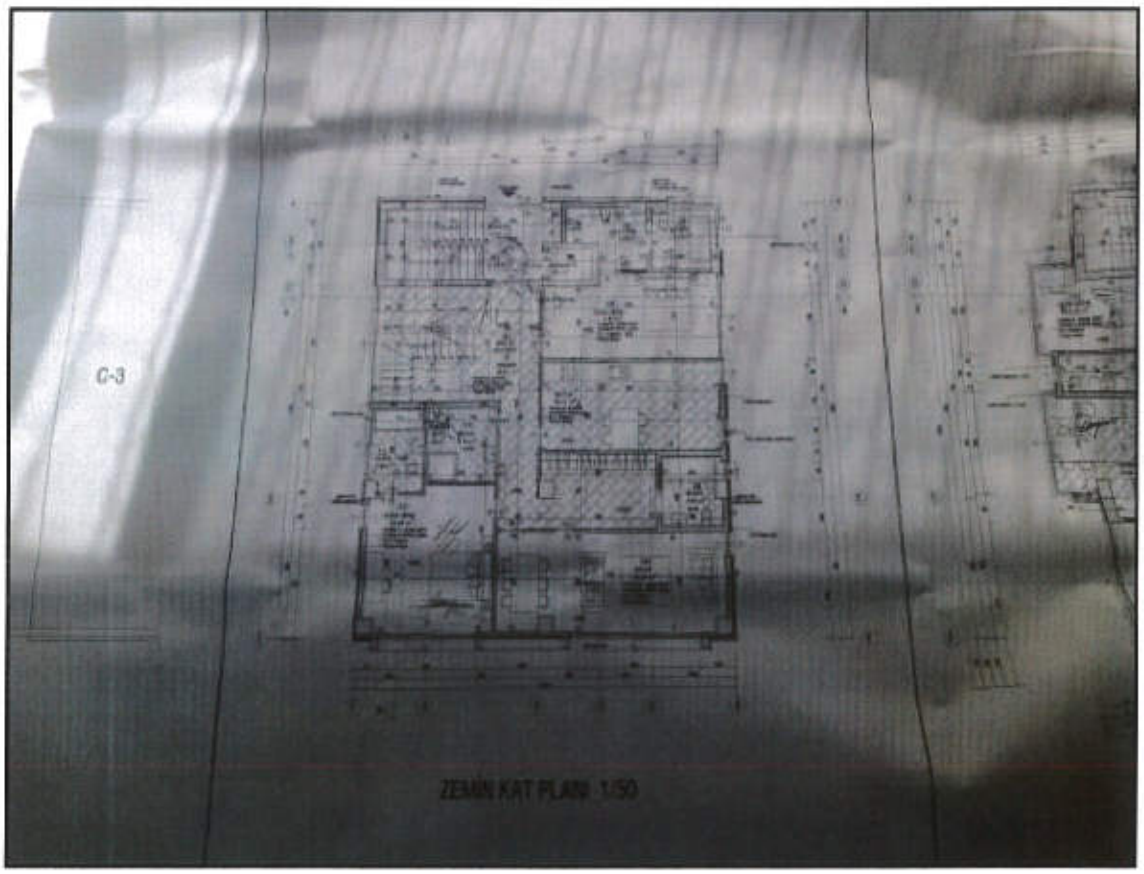
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


B-B KESİT 1/50

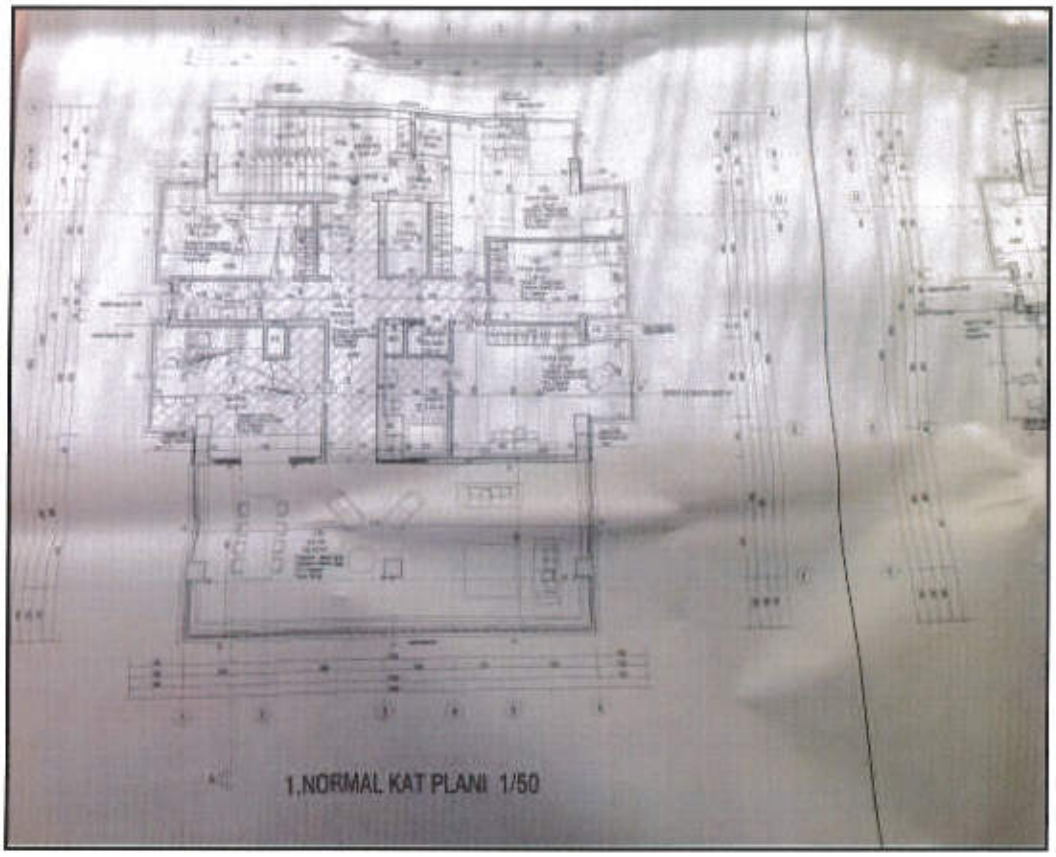
C 2 BLOK MEVCUT PROJE RESİMLERİ

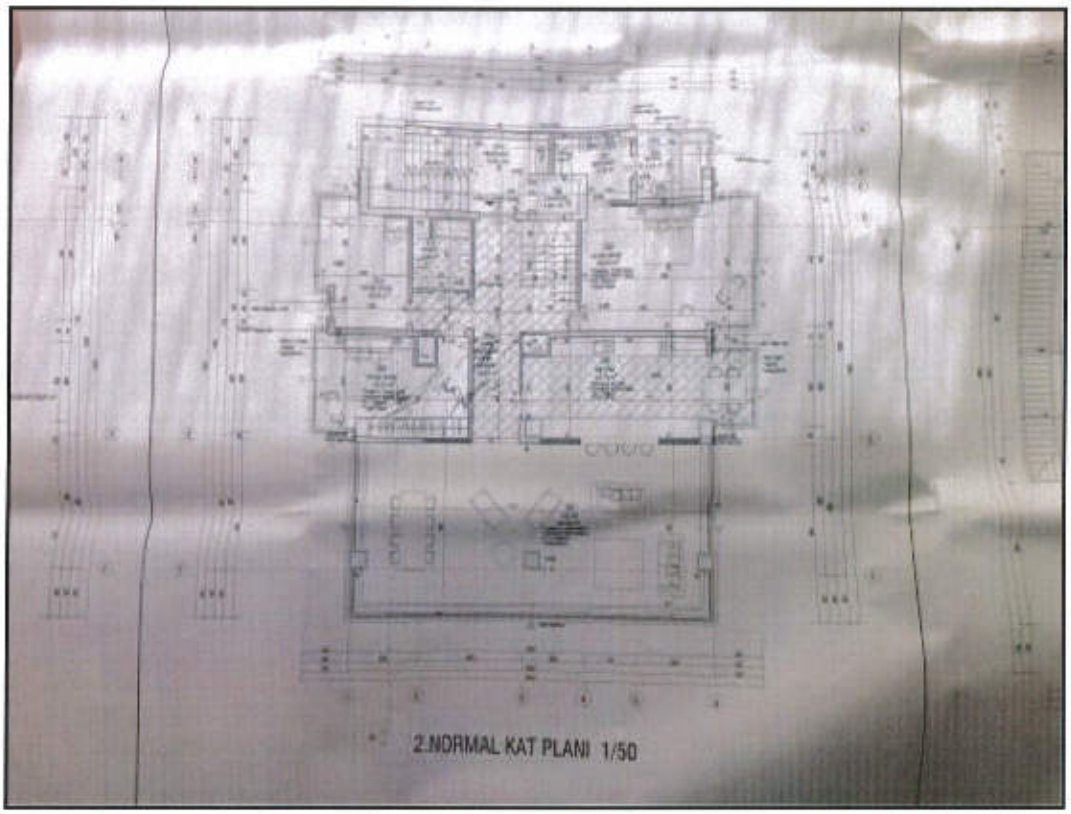


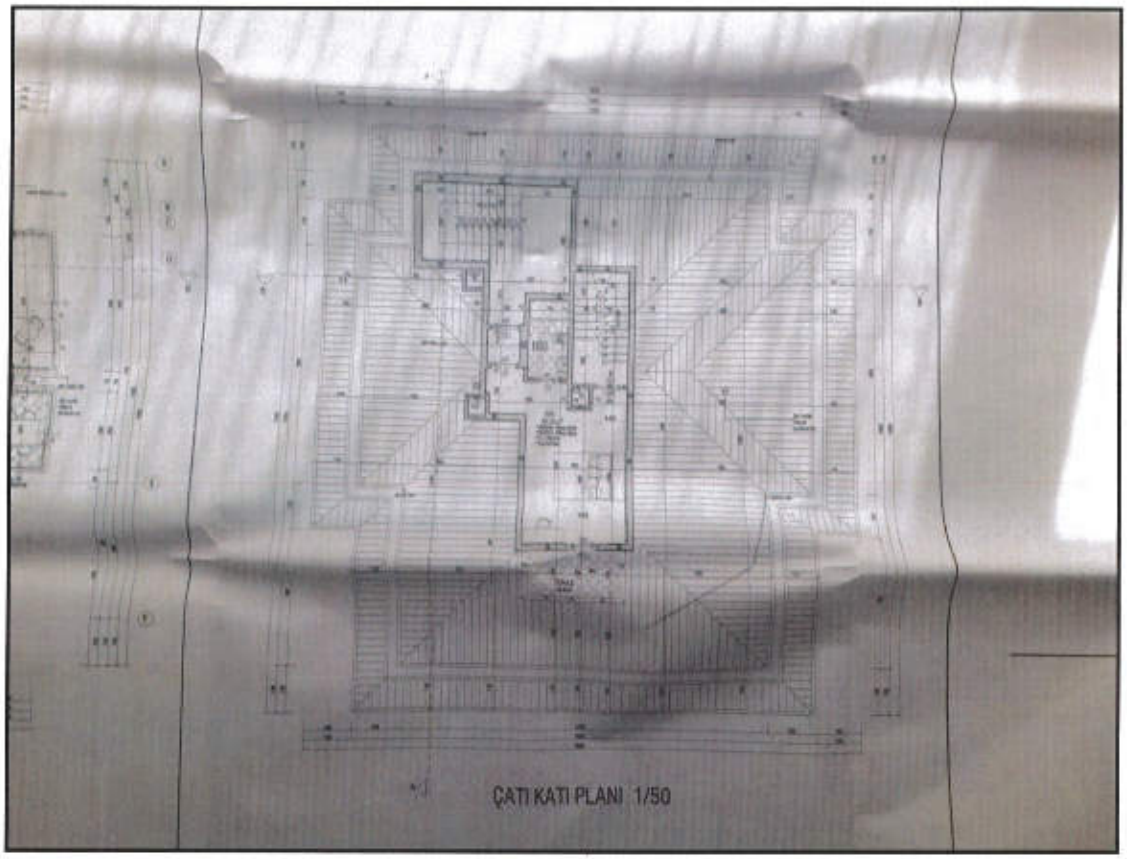


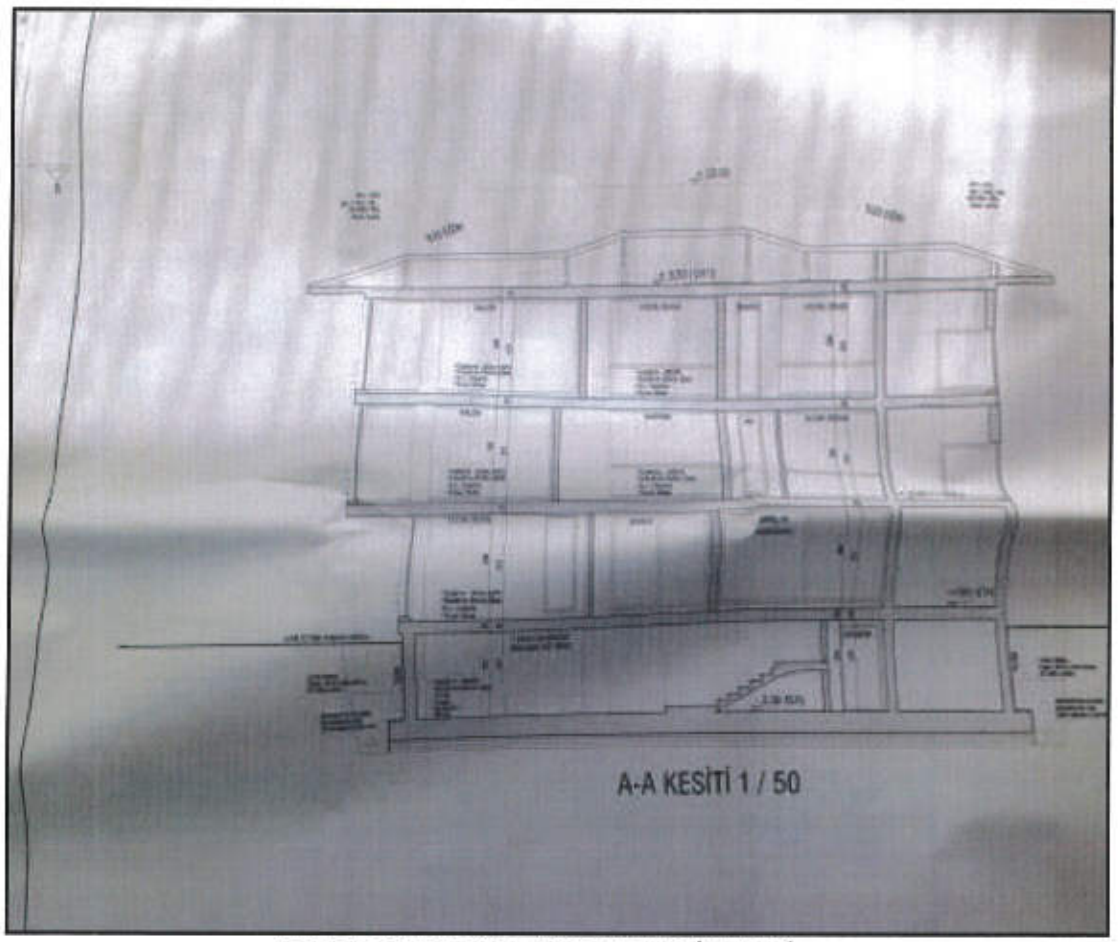


Adres
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302


1.NORMAL KAT PLANI 1/50

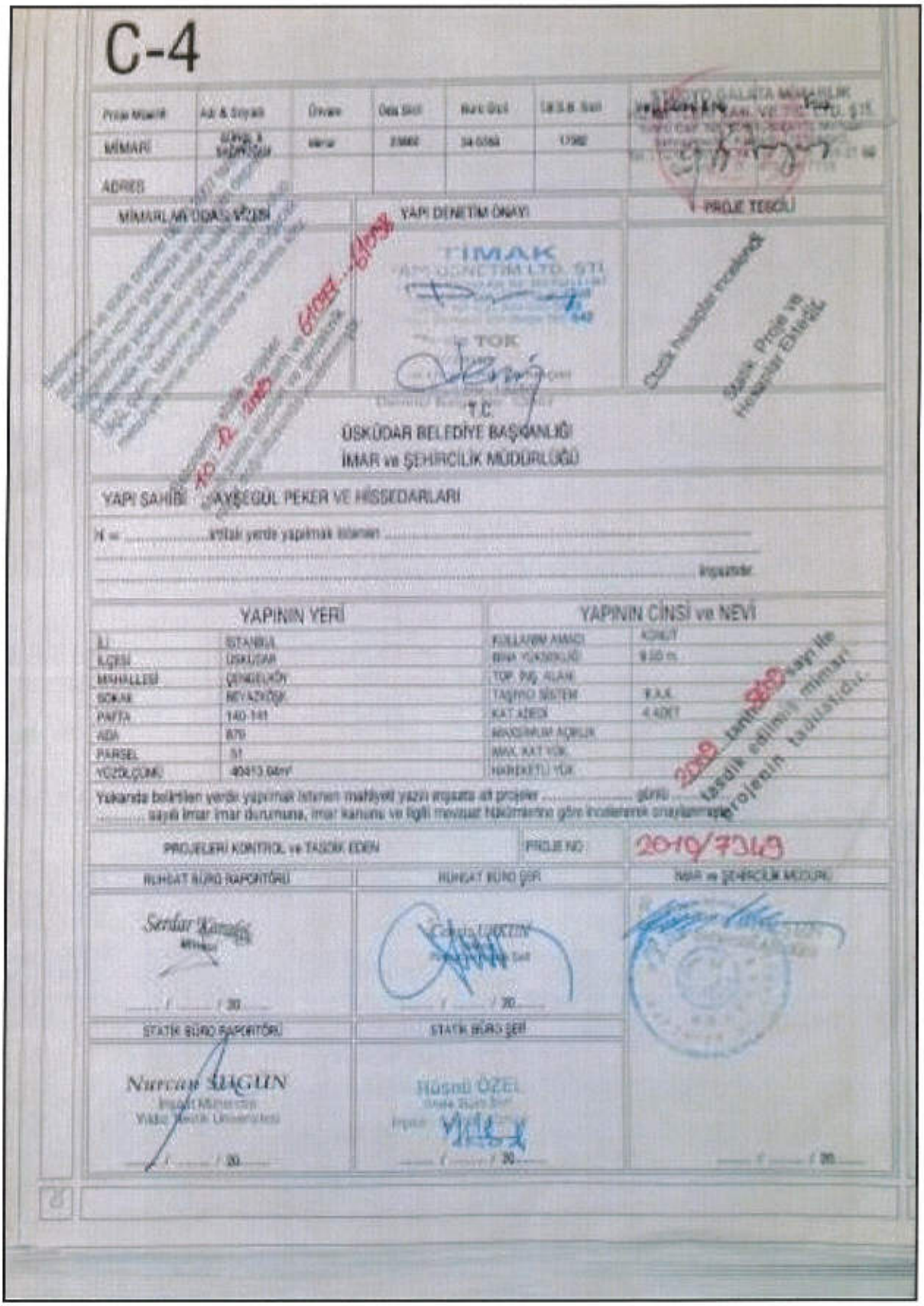

2.NORMAL KAT PLANI 1/50





C 4 BLOK MEVCUT PROJE RESİMLERİ

Adres Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302



C-4

Proje Müellifi	Adı & Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil	Büro Sicil	İ.B.S.B. Sicil	
MİMARİ	[illegible]	Mimar	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
ADRES						

MİMARLAR ODASI VİZESİ	YAPI DENETİM ONAYI	PROJE TESCİLİ
[illegible]	TİMAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. [illegible] TOK [illegible]	Ctcik hesaplar incelendi. Statik Proje ve Hesaplar Ektedir.

T.C.
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ : AYŞEGÜL PEKER VE HİSSEDARLARI

N = ... kritik yerde yapılmak istenen .....
..... inşaatlar

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	İSTANBUL	KULLANIM AMACI	KONUT
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	BİNA YÜKSEKLİĞİ	9.50 m
MAHALLESİ	ÇENGELKÖY	TOP. İNŞ. ALANI	
SOKAK	BEYAZKÖŞK	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	140-141	KAT ADEDİ	4 ADET
ADA	870	MAKSİMUM AÇIKLIK	
PARSEL	51	MAX. KAT YÜK	
YÜZÖLÇÜMÜ	40413.04m²	HAREKETLİ YÜK	

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaata ait projeler ..... günlü ..... sayılı imar imar durumuna, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

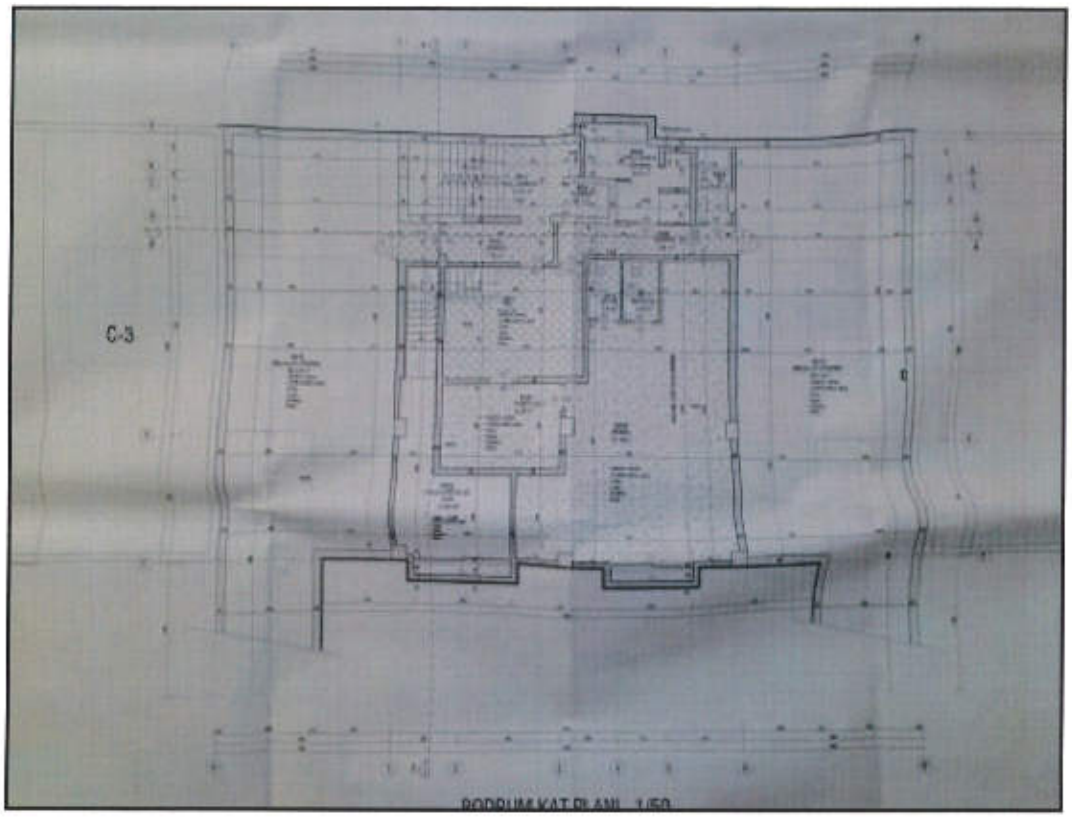
2019 tarih 2019 sayı ile tasdik edilmiş mimari projenin tadilatıdır.

PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN	PROJE NO :	2019/7349

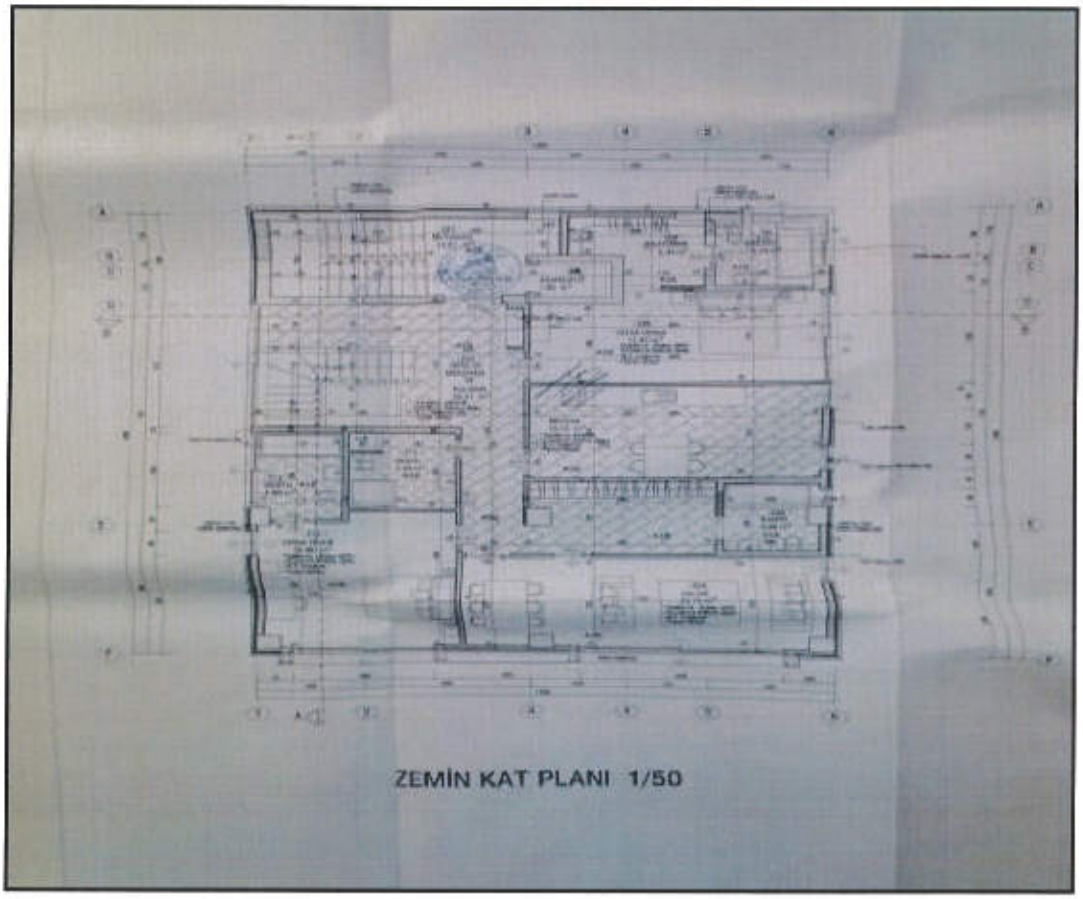
RUHSAT BÜRO RAPORTÖRÜ	RUHSAT BÜRO ŞEFİ	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Serdar Karadağ Mimar	Cengiz UÇKUN Ruhsat Bürosu Şefi	
..../..../20....	..../..../20....	..../..../20....

STATİK BÜRO RAPORTÖRÜ	STATİK BÜRO ŞEFİ
Nurcan SUGÜN İnşaat Mühendisi Yıldız Teknik Üniversitesi	Hüsnü ÖZEL Ruhsat Bürosu Şefi İnşaat Mühendisi
..../..../20....	..../..../20....

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

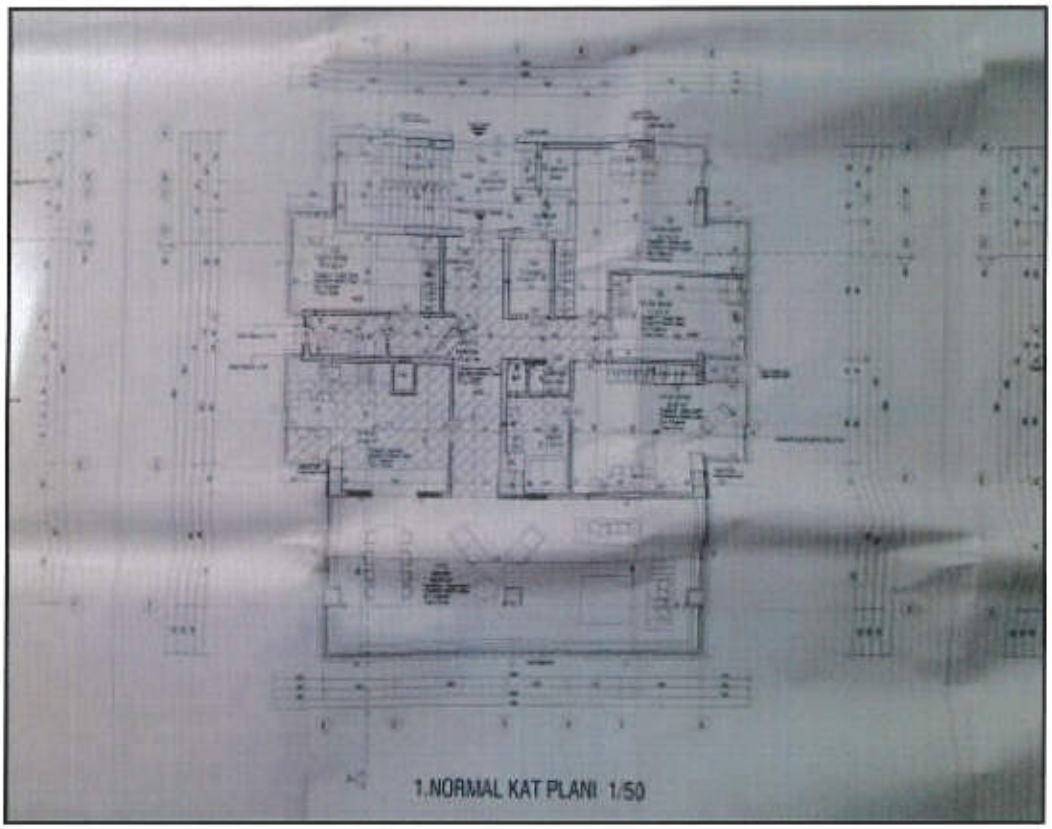


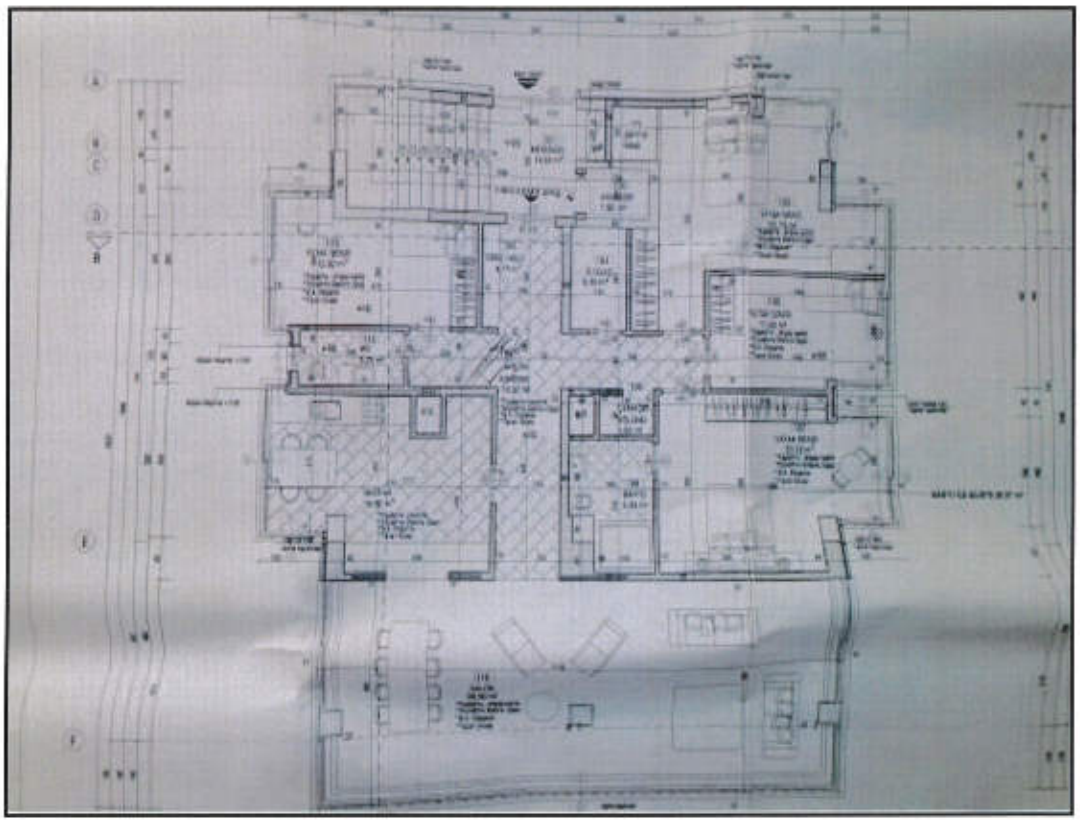
BODRUM KAT PLANI 1/50



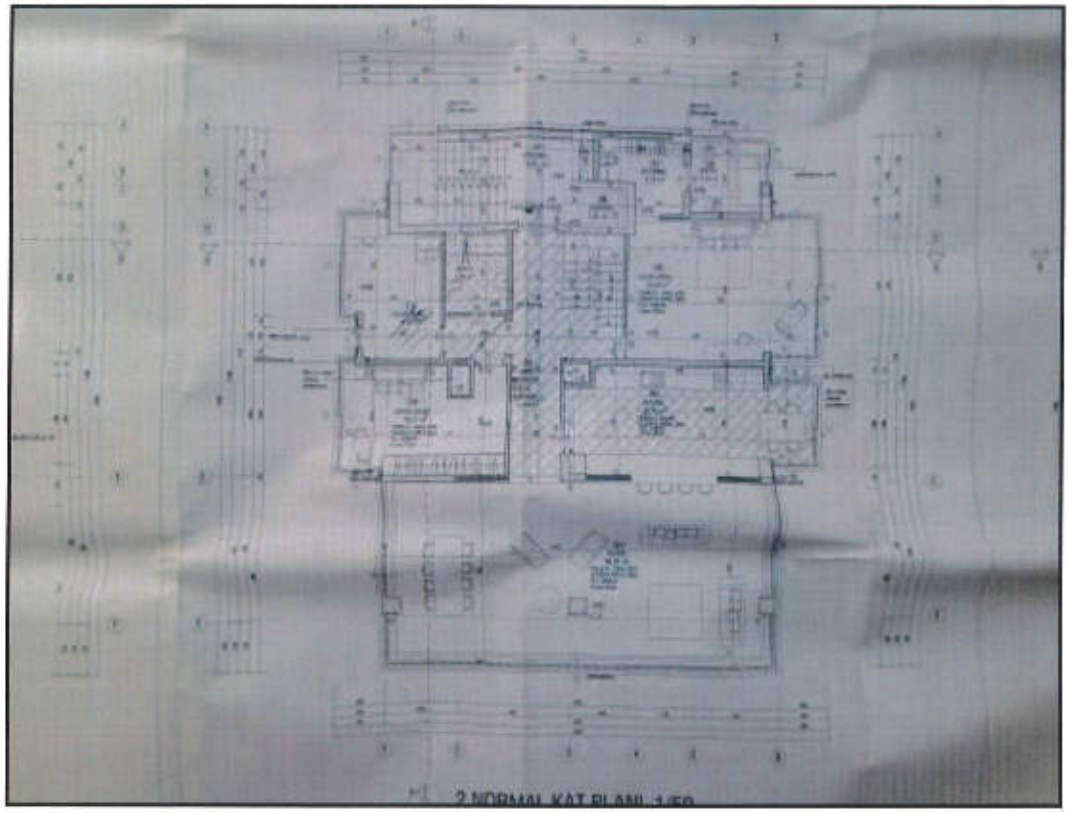
ZEMİN KAT PLANI 1/50

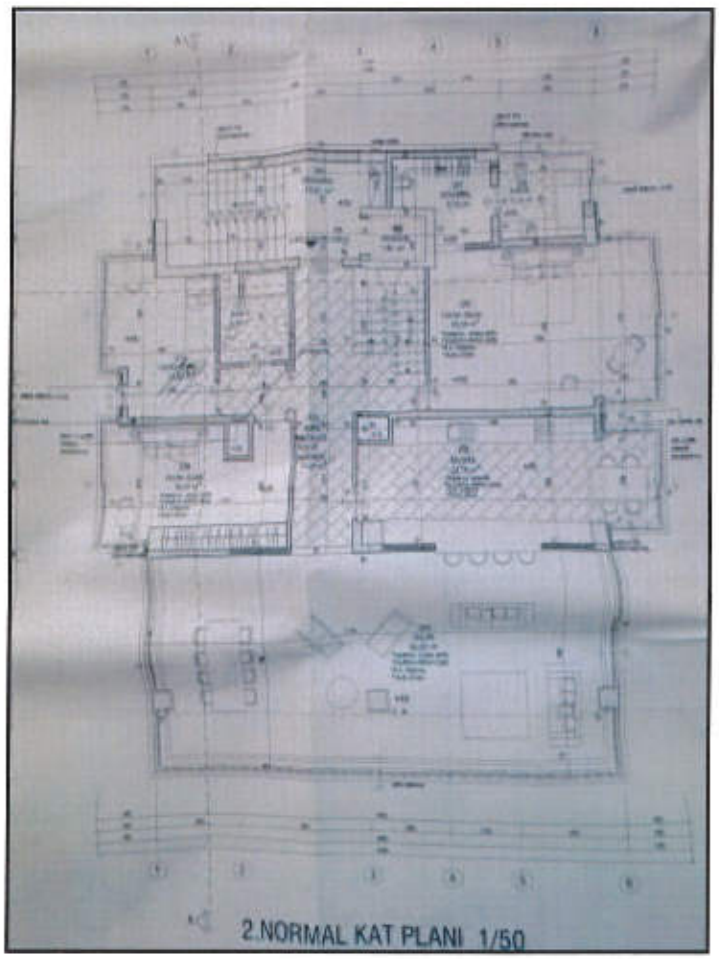
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302



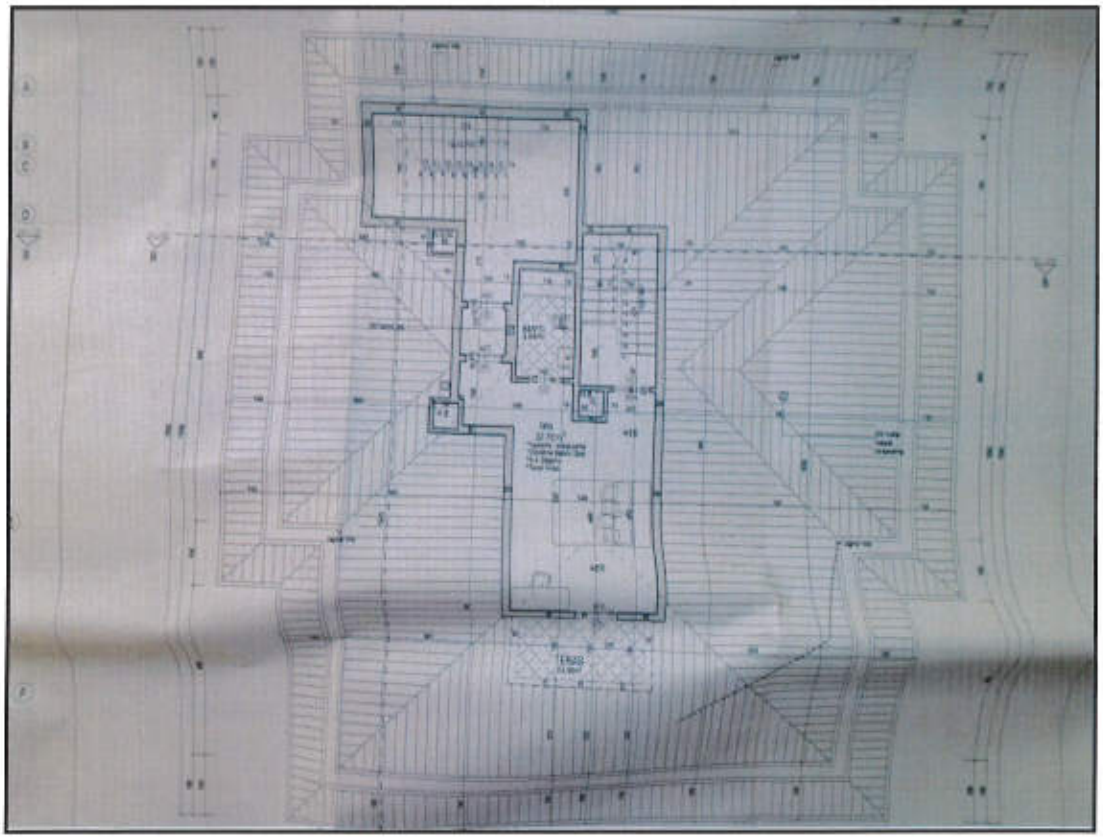


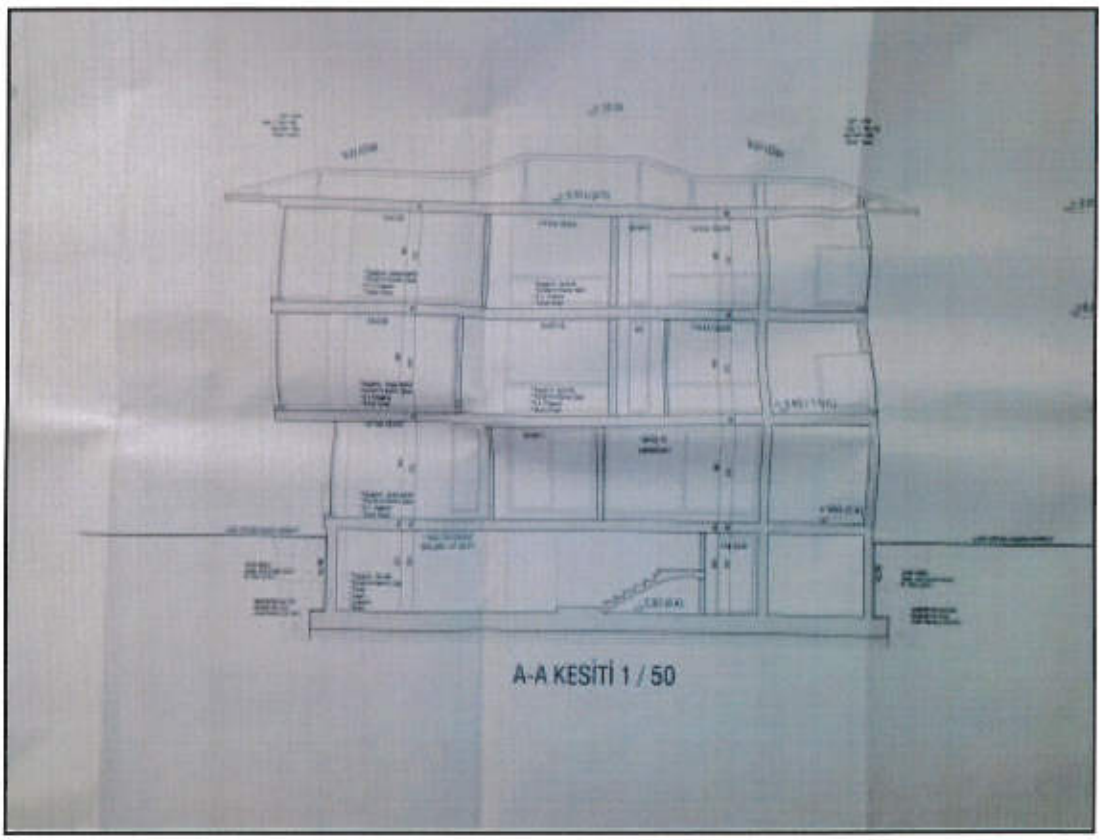
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



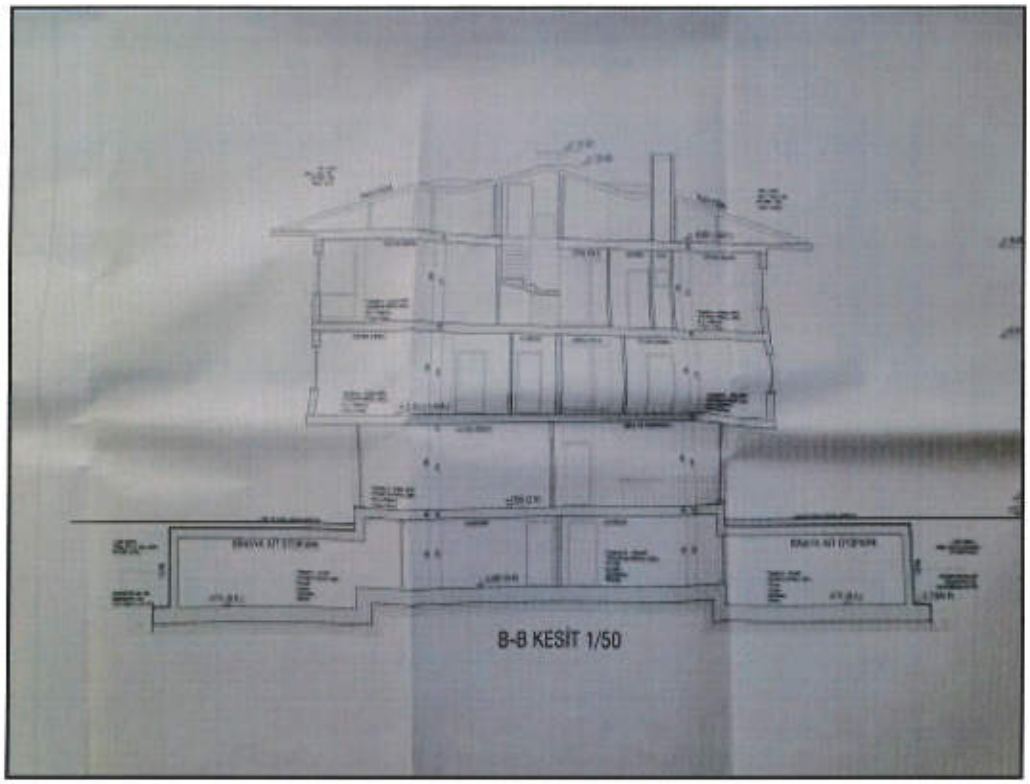


Adres
Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302



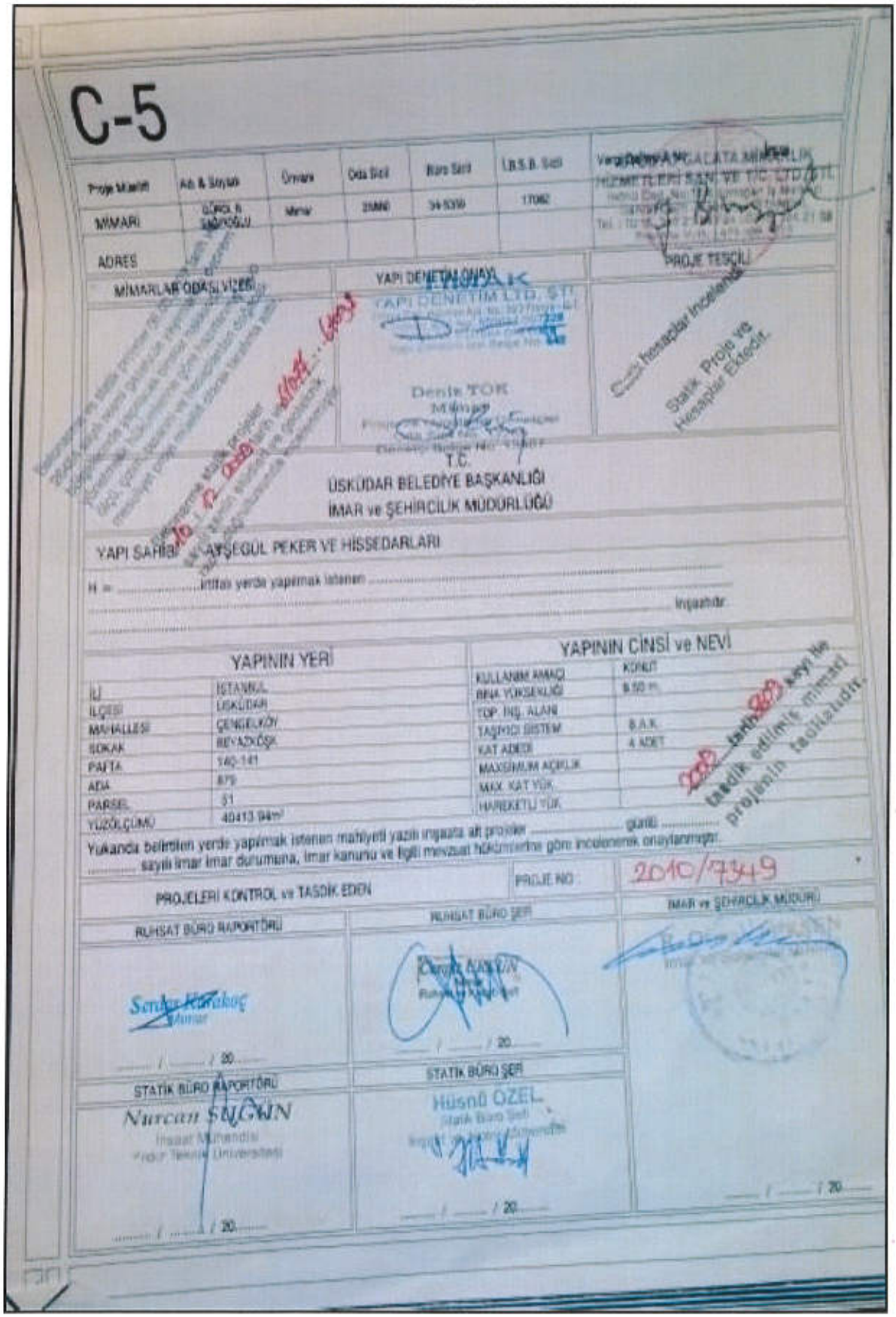


Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

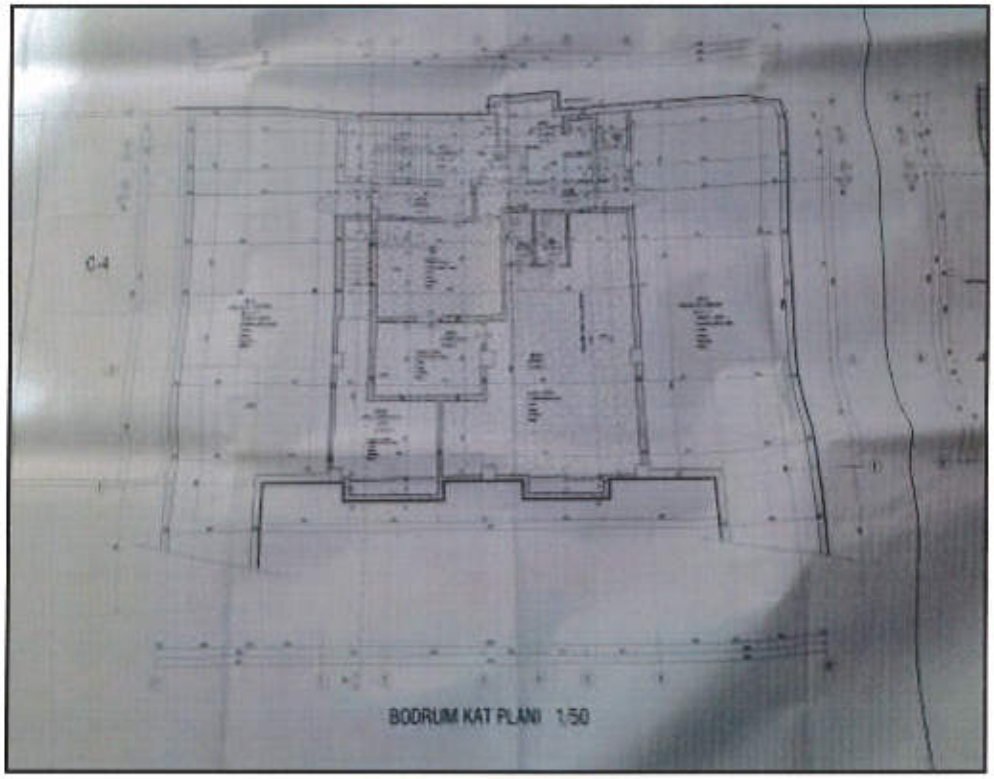


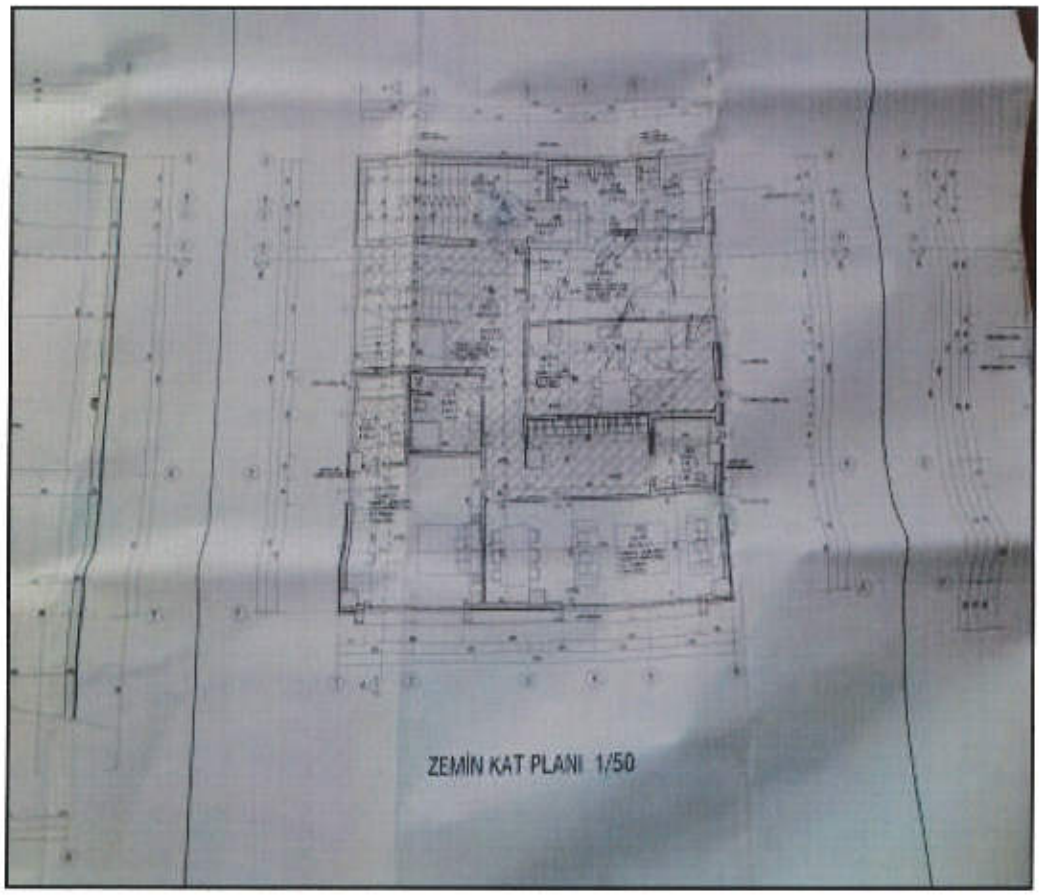
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

C 5 BLOK MEVCUT PROJE RESİMLERİ

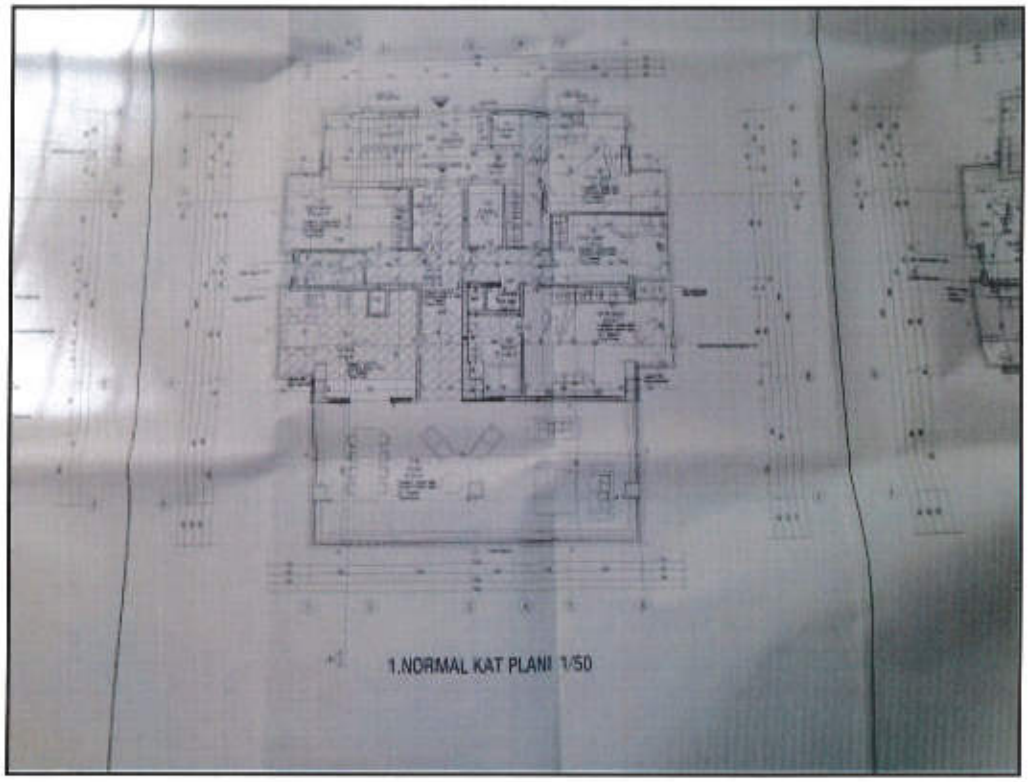


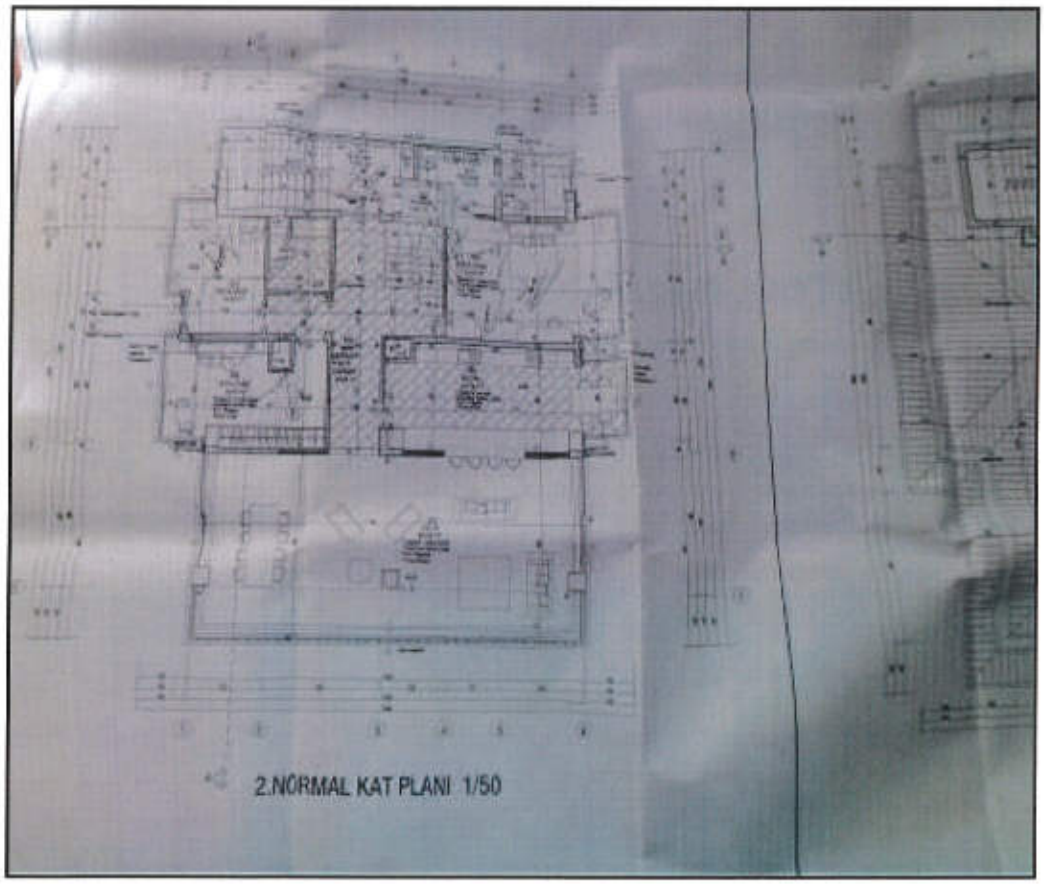
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



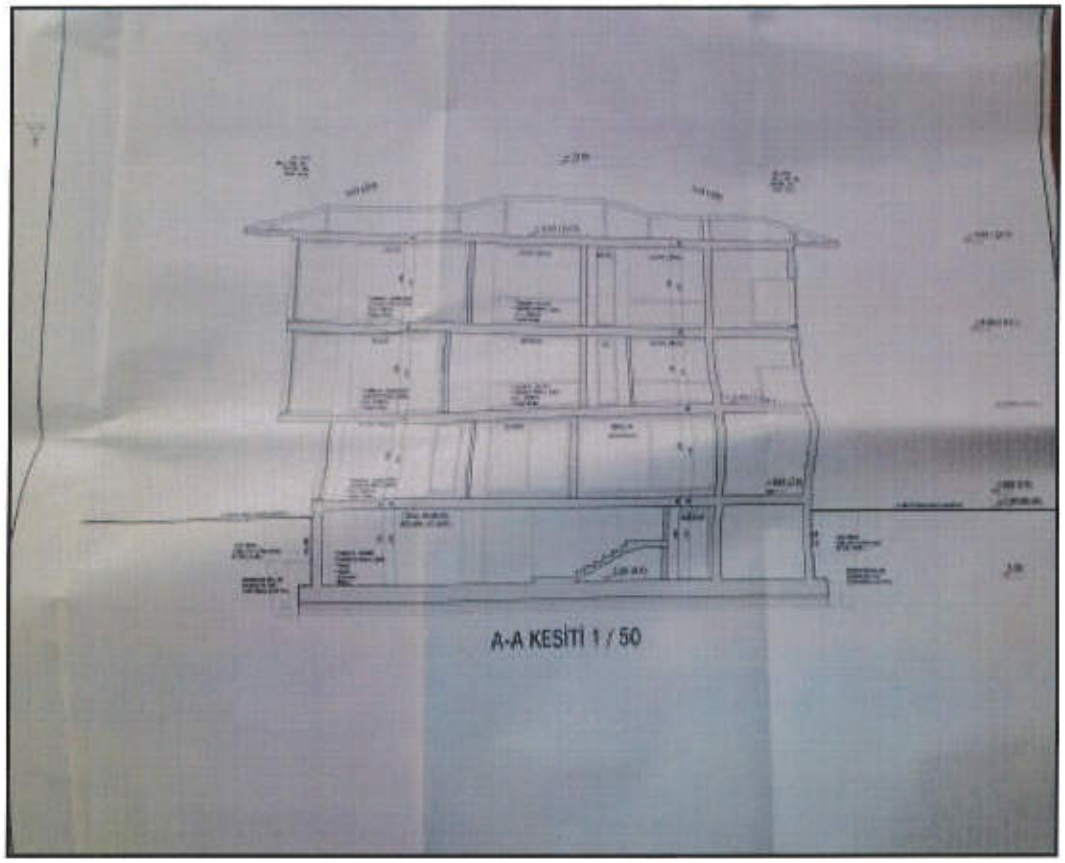


Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302



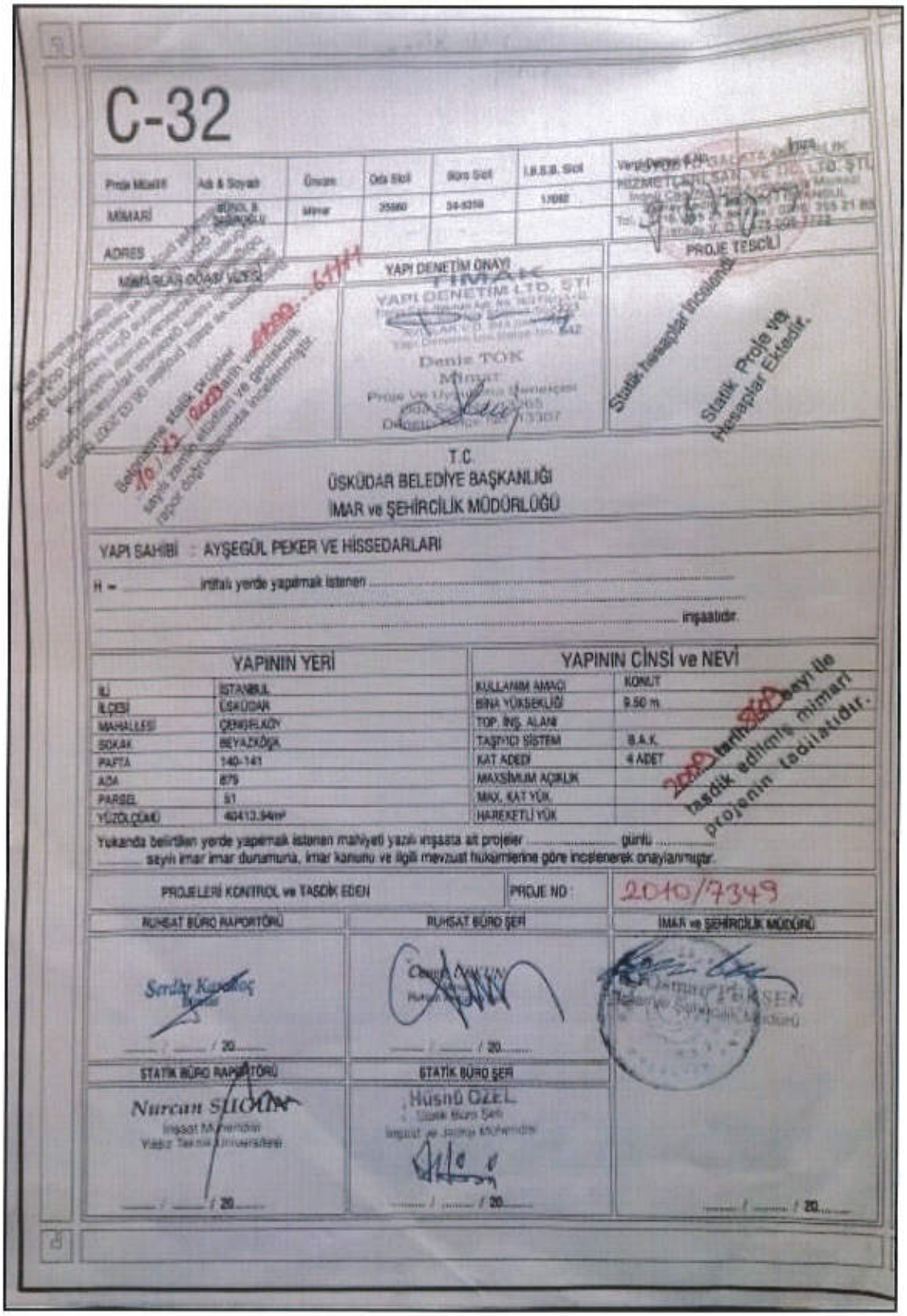


Adres
Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.



Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

C 32 BLOK MEVCUT PROJE RESİMLERİ



C-32

Proje Müellifi	Adı & Soyadı	Ünvanı	Oda Sicil	Büro Sicil	İ.B.S.B. Sicil	Verdiği Dersek & No.	İmza
MİMARİ	BÜNÜL B. [illegible]	Mimar	25980	34-5359	17082	[illegible]	
ADRES							

MİMARLAR ODASI VİZESİ

YAPI DENETİM ONAYI

TİMAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Deniz TOK
Mimar

PROJE TESCİLİ

Statik hesaplar incelendi.
Statik Proje ve Hesaplar Ektedir.

Betonarme statik projeler 10/12/2010 tarih ve 6100...61111 sayılı zemin etüdleri ve geçirilmiş rapor doğrultusunda incelenmiştir.

T.C.
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ : AYŞEGÜL PEKER VE HİSSEDARLARI

H = ... irtifalı yerde yapılmak istenen .....
..... inşaatıdır.

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	İSTANBUL	KULLANIM AMACI	KONUT
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	BİNA YÜKSEKLİĞİ	9.50 m
MAHALLESİ	ÇENGELKÖY	TOP. İNŞ. ALANI	
SOKAK	BEYAZKÖŞK	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	140-141	KAT ADEDİ	4 ADET
ADA	879	MAKSİMUM AÇIKLIK	
PARSEL	51	MAX. KAT YÜK	
YÜZÖLÇÜMÜ	40413.94m²	HAREKETLİ YÜK	

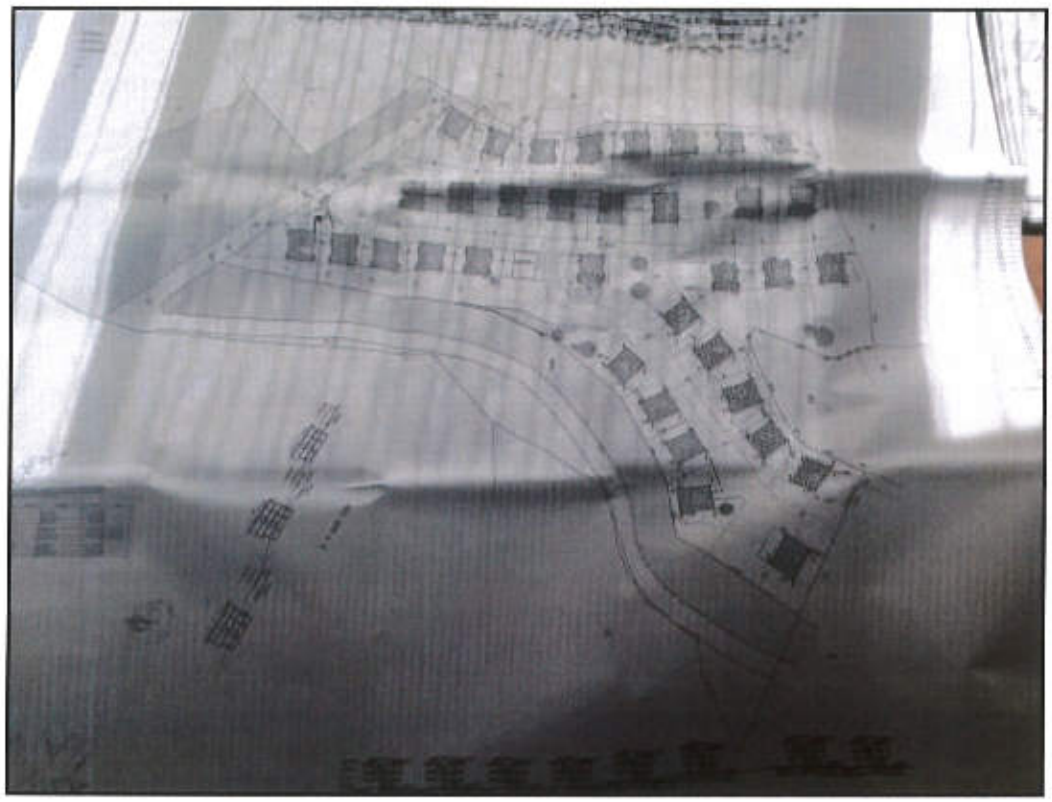
2010 tarih 2010 sayı ile tasdik edilmiş mimari projenin tadilatıdır.

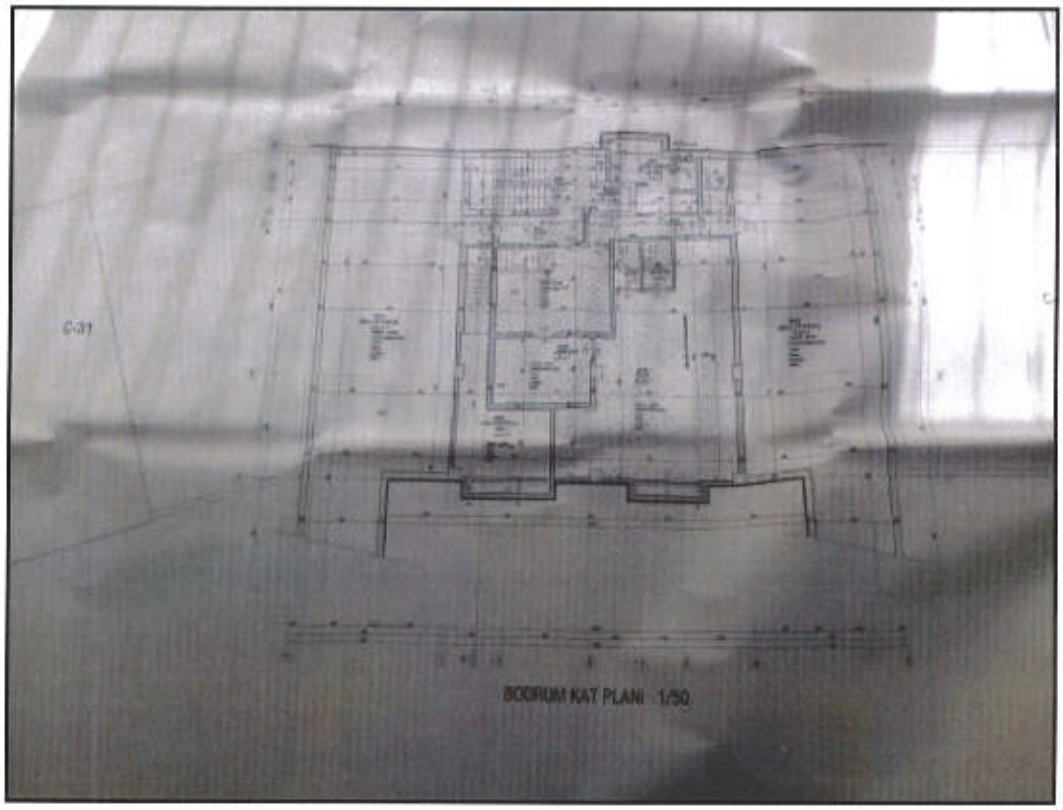
Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaata ait projeler ..... günlü ..... sayılı imar imar durumuna, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN	PROJE NO :	2010/7349

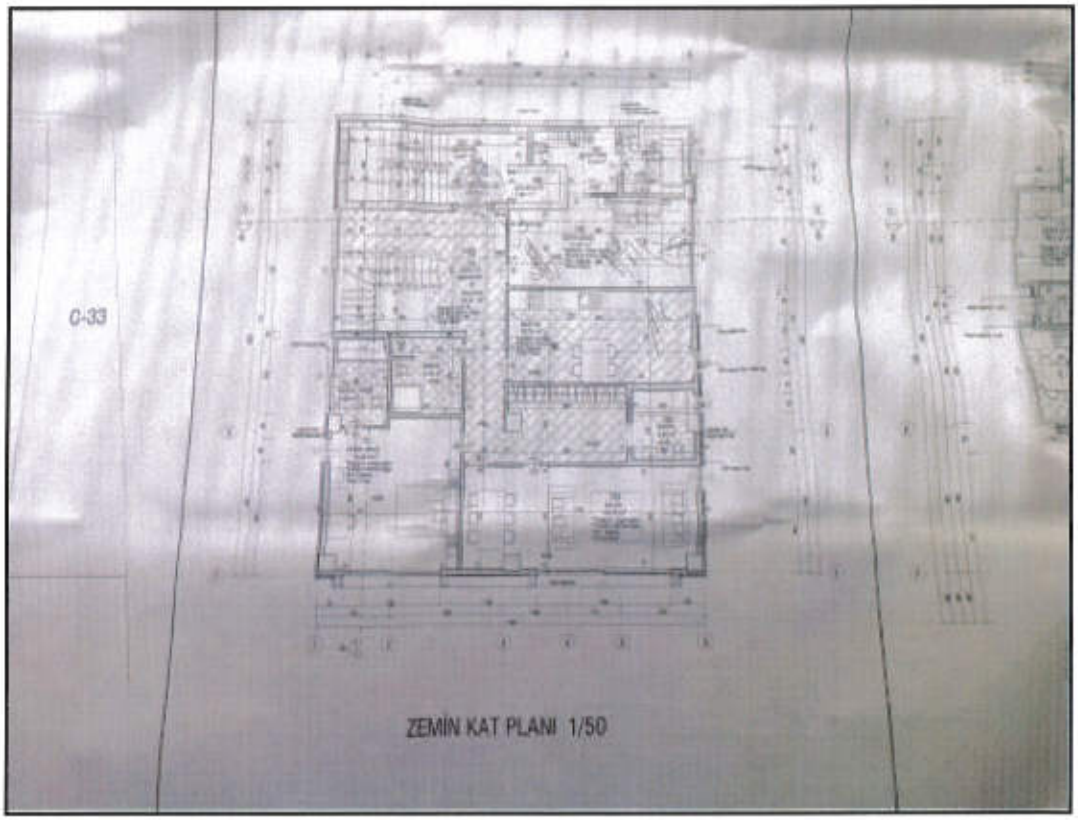
RUHSAT BÜRO RAPORTÖRÜ	RUHSAT BÜRO ŞEFİ	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Serdar Karakoç Mimar ..... / ..... / 20.....	Cengiz ÜRKÜN Mimar ..... / ..... / 20.....	Osman TEKSEN İmar ve Şehircilik Müdürü ..... / ..... / 20.....
STATİK BÜRO RAPORTÖRÜ	**STATİK BÜRO ŞEFİ**	
Nurcan SUCUN İnşaat Mühendisi Yıldız Teknik Üniversitesi ..... / ..... / 20.....	Hüsnü ÖZEL Üsküdar Büro Şefi İnşaat ve Jeoloji Mühendisi ..... / ..... / 20.....	

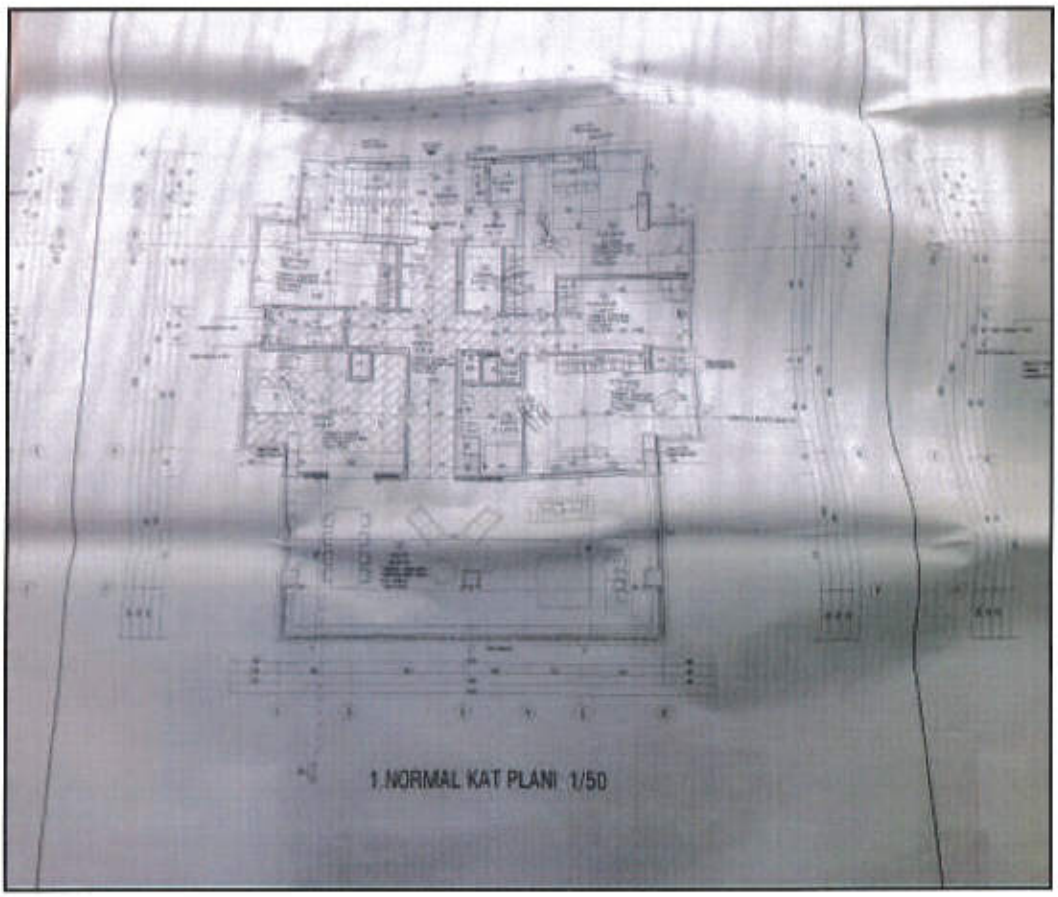
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



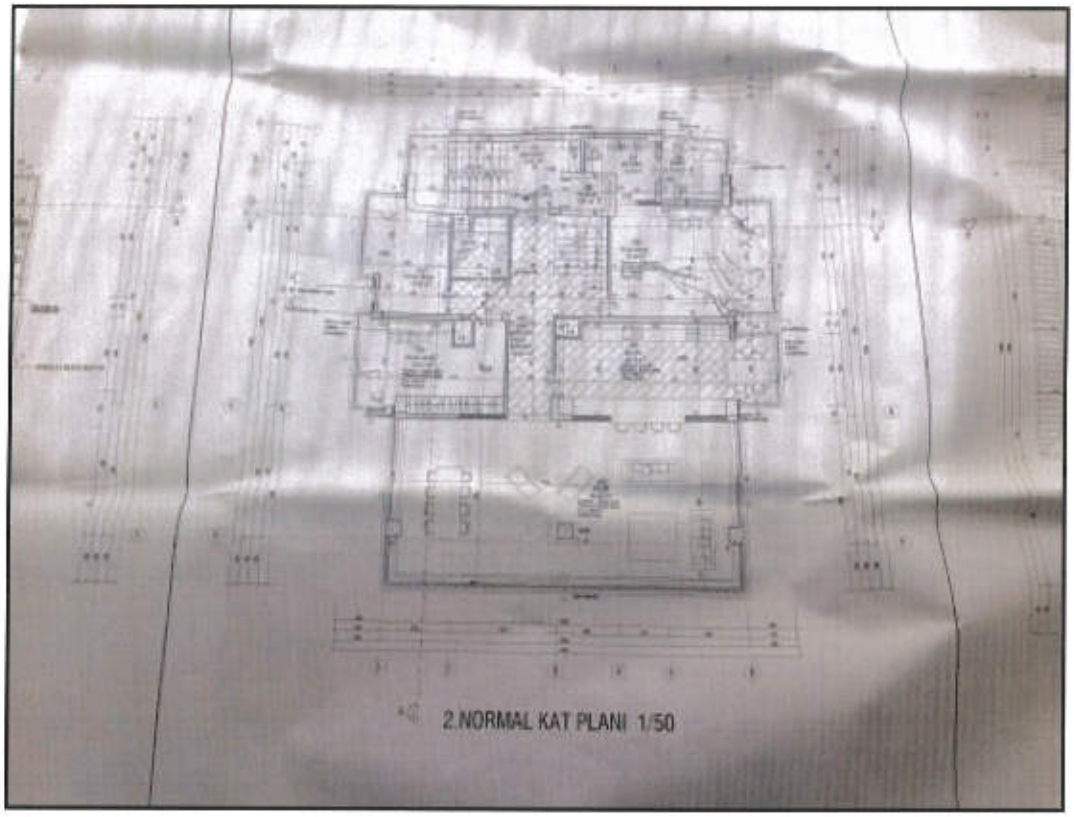


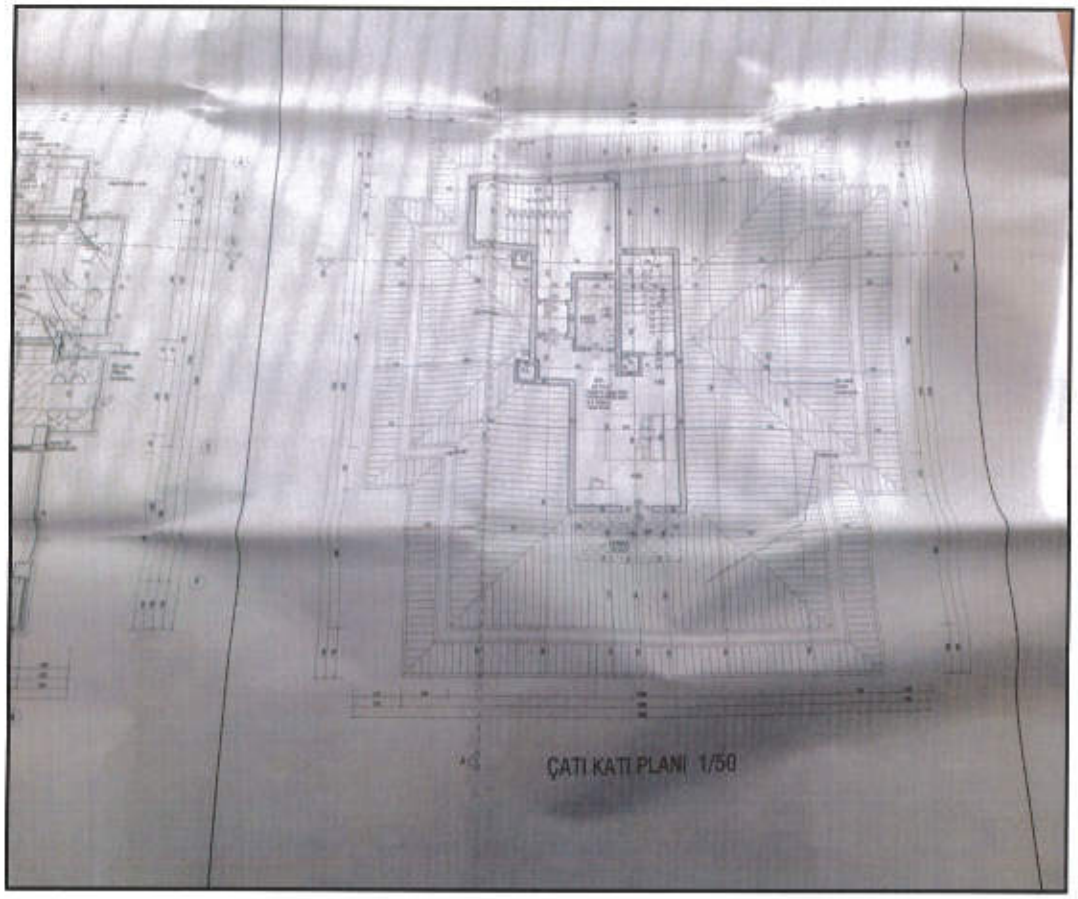
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302



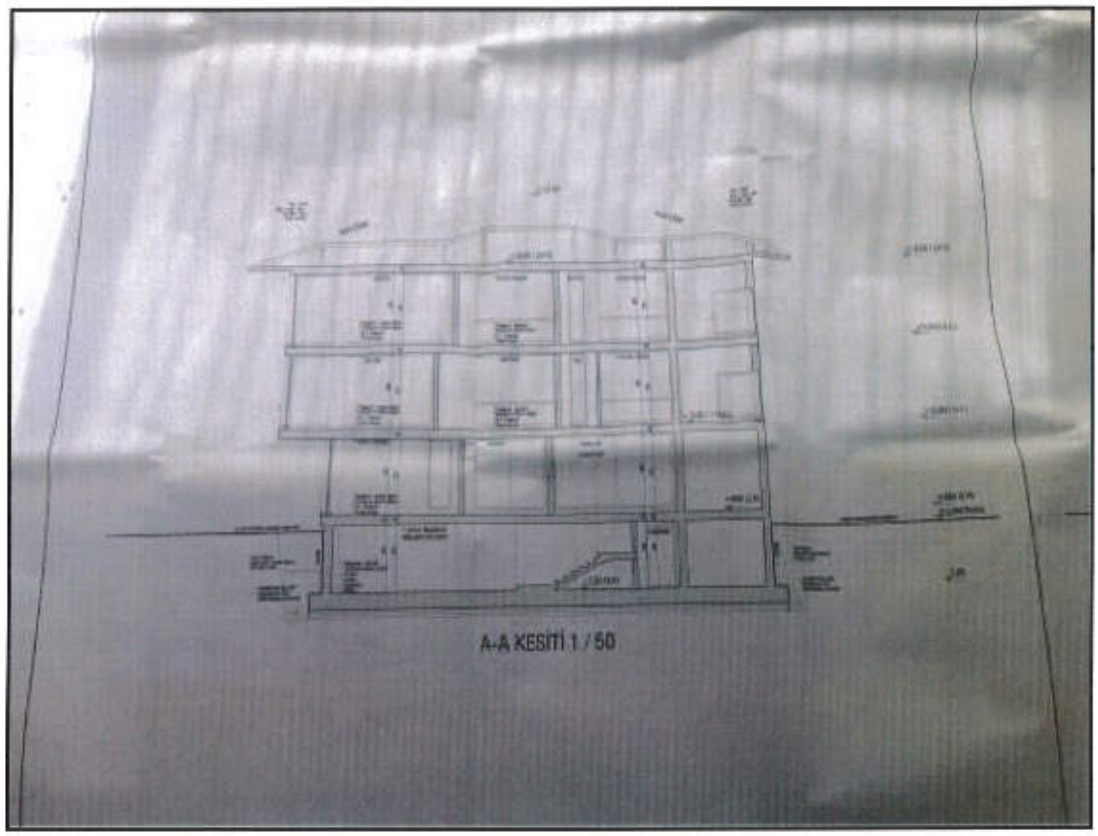


Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

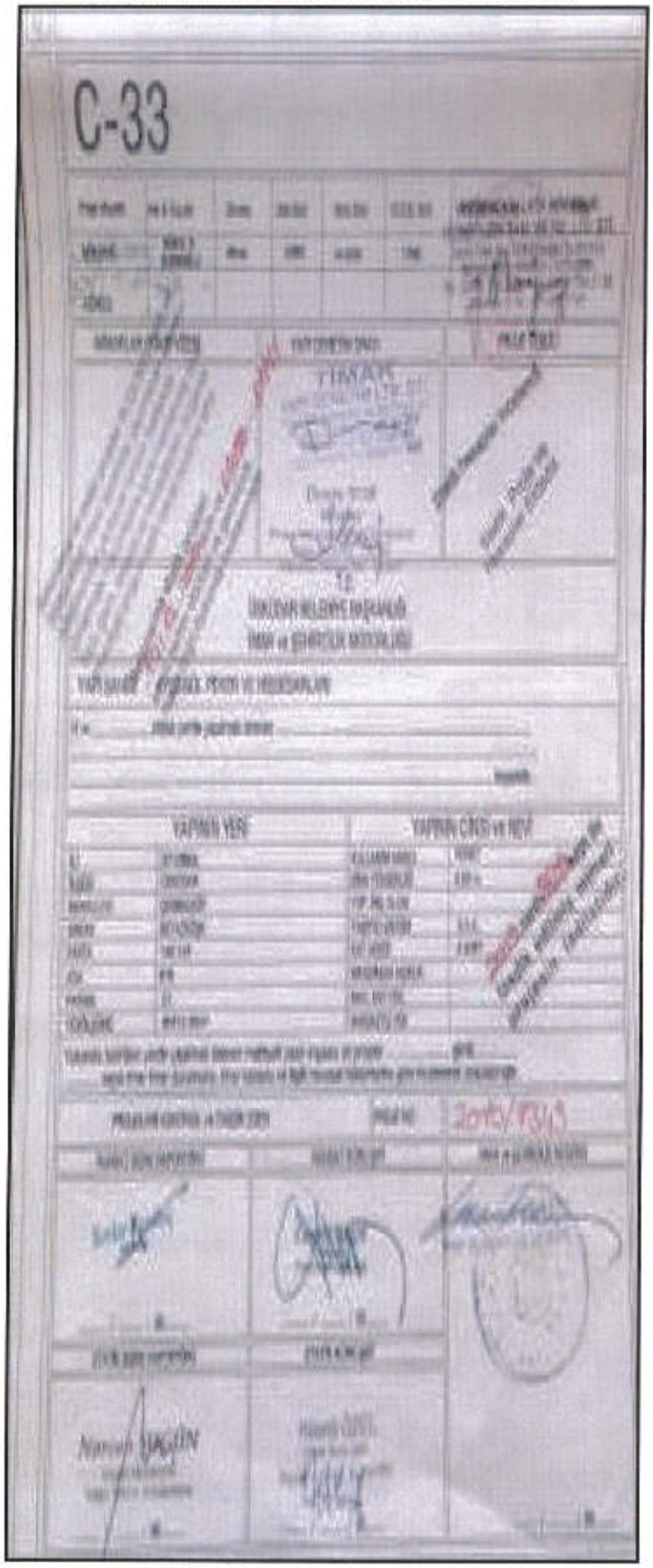


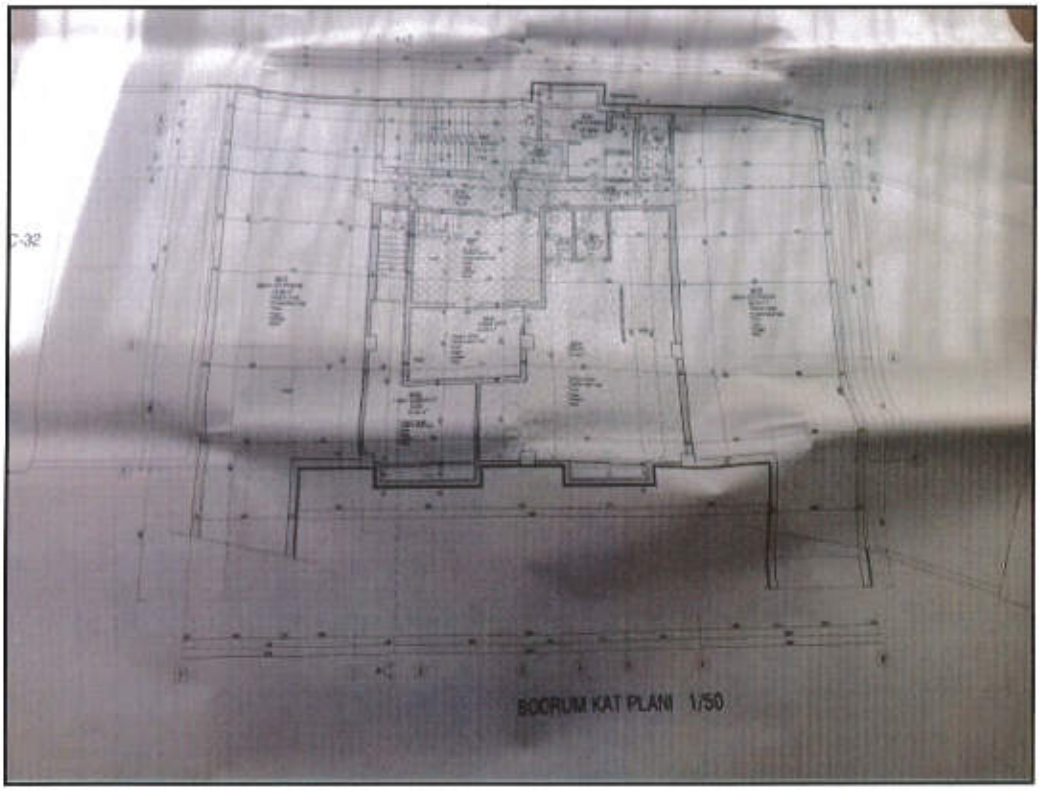


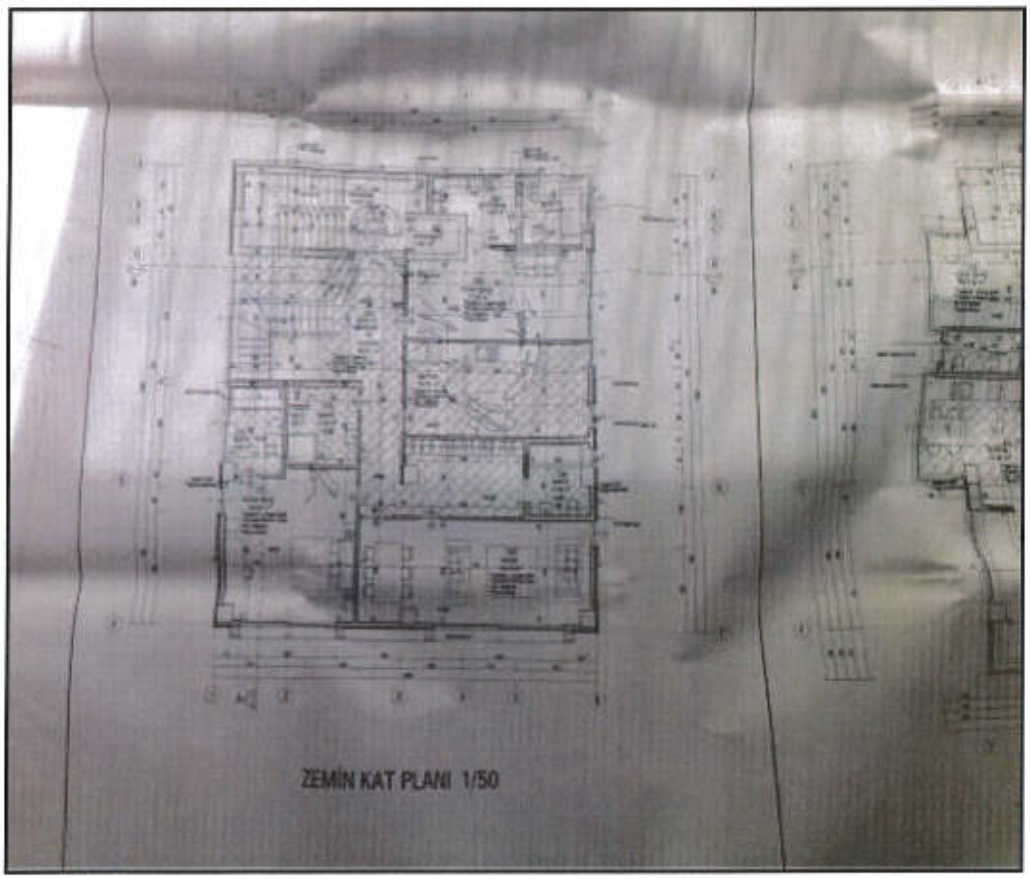
OZL201800302
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


A-A KESİTİ 1 / 50

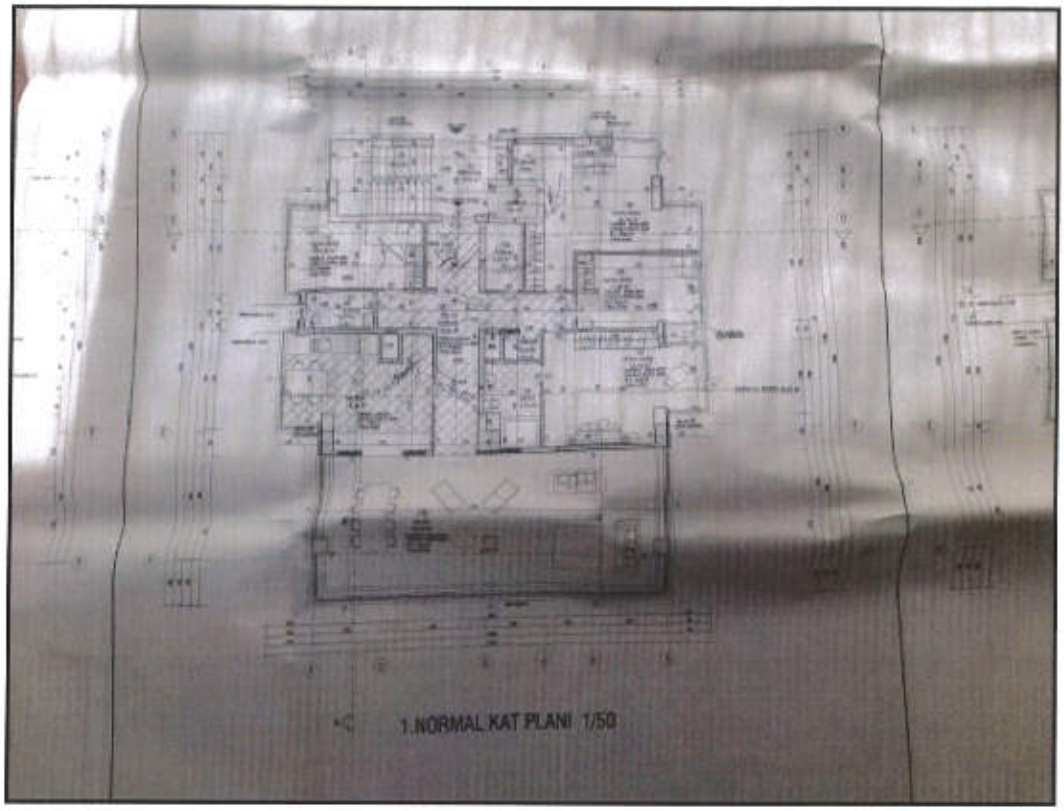
C 33 BLOK MEVCUT PROJE RESİMLERİ

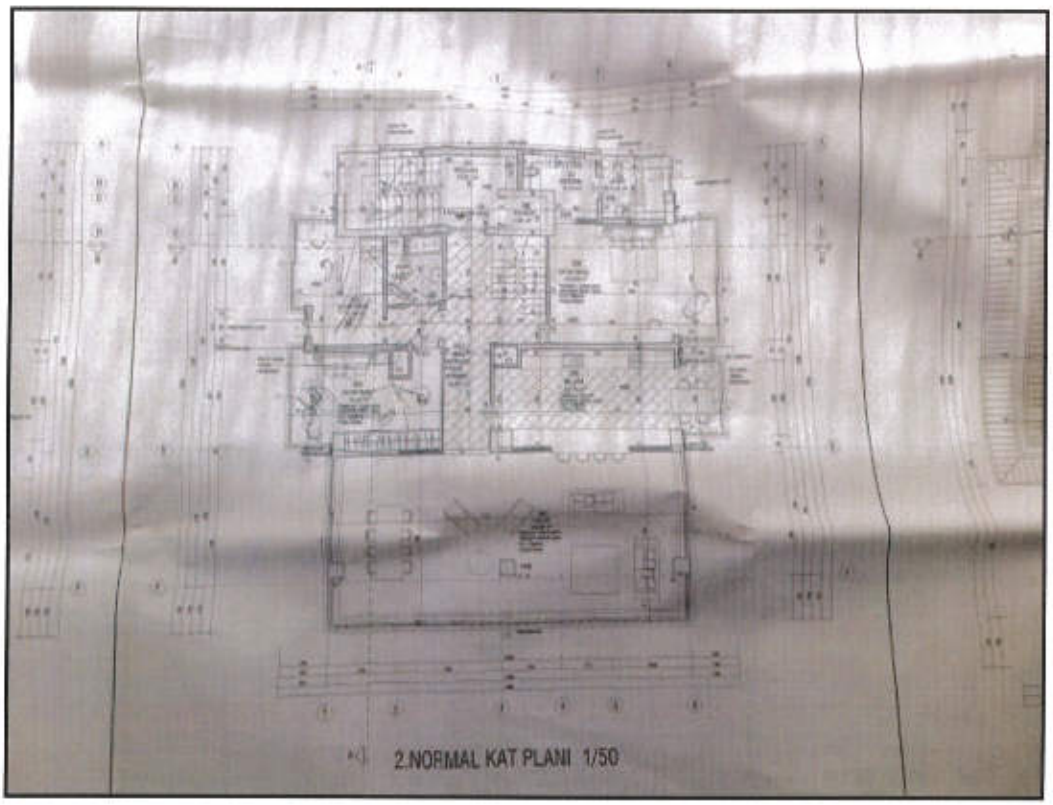




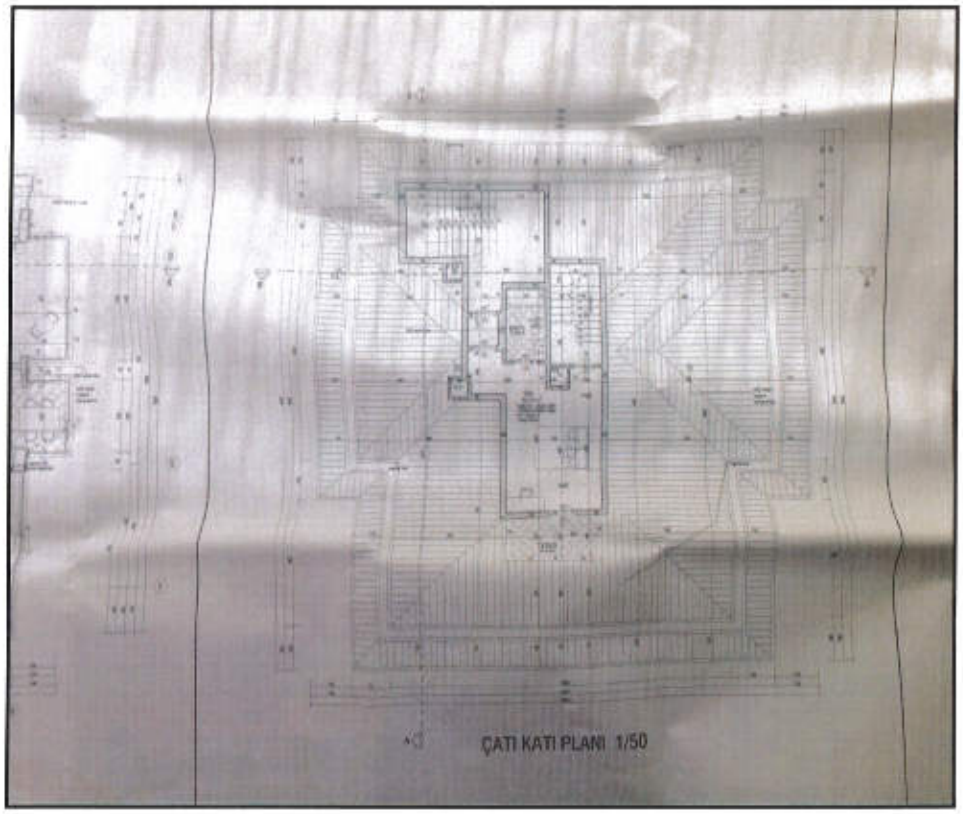


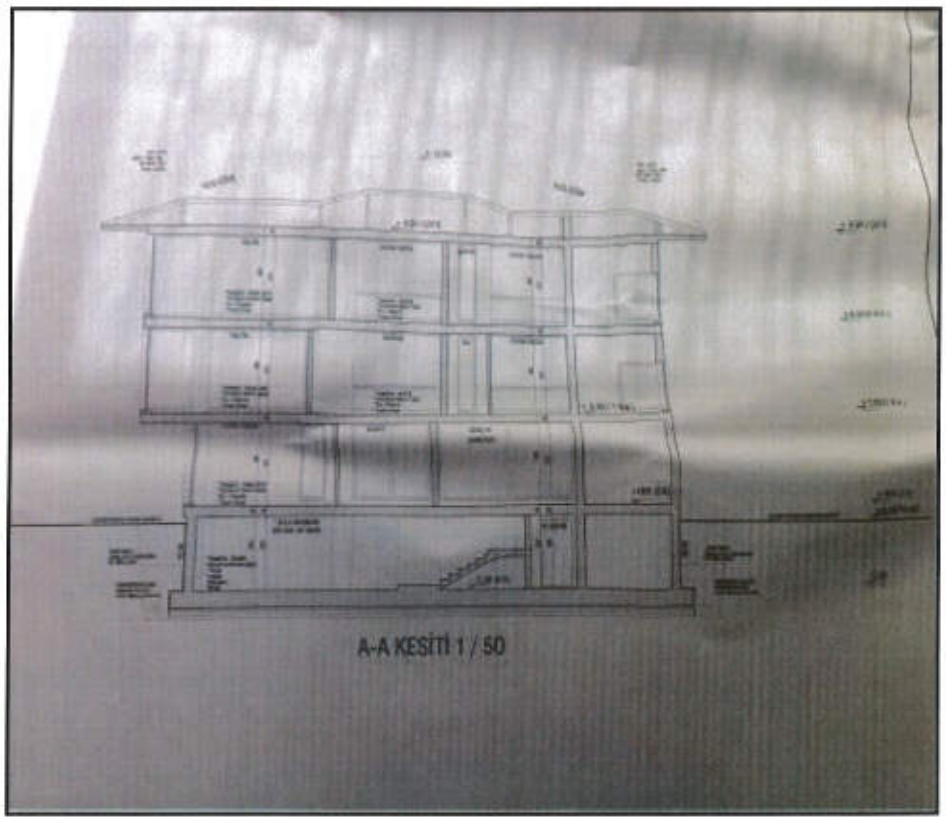
Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





Adres Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302





Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAPU VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
141	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C4C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI	42.413,94 m2		
Sınırı	Planındadır					

Zemin Sistem No : 44863325

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DEPOLU KONUT	1761361/1800000	A21A	ZEMİN	1

Edinme Sebebi: 463394/1763361 pay PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 16/05/2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 463394/1763361

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	31	2989		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.		Sicilne Uygundur. Erdal SEZER Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyeti geçen eşyalı taşınır ile gemiler için bunu kaydettirmeye mecbur edilmelidir.
** Tapulama Kanunu Hükümleri gereğince tapu değişmiş olsa Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 199

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
141	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C1C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI		40.413,94 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 44863326

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00	ÇATI PİYESLİ KONUT	1536784/18000000 A21/-0		1	2

Edinme Sebebi: 403851/1536784 pay PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN PLANI : Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 403851/ 1536784

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	31	2990		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.		Sicilline Uygundur. Erdal SEZER Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri aynı hakkın ile şerhler için tapu kütüğünü müracaan edilmelidir. ** Tabiat Kanunu Hükümleri gereğince tahsis değişikliğinin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

D.M.O Basım İşl. Md

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201800302

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
141	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C1C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI		40.413,94 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 44863347

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DEPOLU KONUT	2374138/18000000	B29-	ZEMİN	1

Edinme Sebebi: Tamamı PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	31	3006		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Erdal SEZER Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Müteyaklı gayrı aynı fiatlar ile yeniden için tapu kütüğüne Müdürlüğü edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir						Tarih

OZL201800302

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
41	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C1C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI		40.413,94 m2	
Sınır	Plandadır					

Zemin Sistem No : 44863346

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	ÇATI PİYESLİ KONUT	2374136/18000000	B29.-	1	2

Edinme Sebebi: Tamamı PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	31	3007		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.		Sicilne Uygundur. Erdal SEZER Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT: * Bu sütüne diğer hususlar ile yeniden ilgi kaydedilmek maksadıyla edinilen ** Tapu Sicil Kanunu hükümleri gereğince yerine getirildikten sonra kapatılacaktır.

D.M.O Basım İşl. Md. Stok No 199

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
141	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C4C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI		40.413,94 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 44863273

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	KONUT	1125166/18000000 C1/-0		1	2

Edinme Sebebi: 147841/562583 pay PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden
EKLENTİ : BODRUM KATTA DEPO
YÖN.PLANI : Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 147841/ 562583

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	30	2938		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.		Sistem Uygundur Erdal SEZER Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyeti gayri ayrı hakları ile şartlar için tapu kütüğüne yerleşmesi edilmesidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

OZL201800302

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
41	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C1C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI		40.413,94 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 44863275

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bölm. No.
0,00	DEPOLU KONUT	1902361/18000000	C2/-	ZEMİN	1

Edinme Sebebi: 1068493/1902361 pay PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Devam Değişikliği işleminden
YÖN.PLANI. Yenetim Plana Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 1068493/1902361

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	30	2940		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur
Erdil SEZER
Tapu Müdür V.

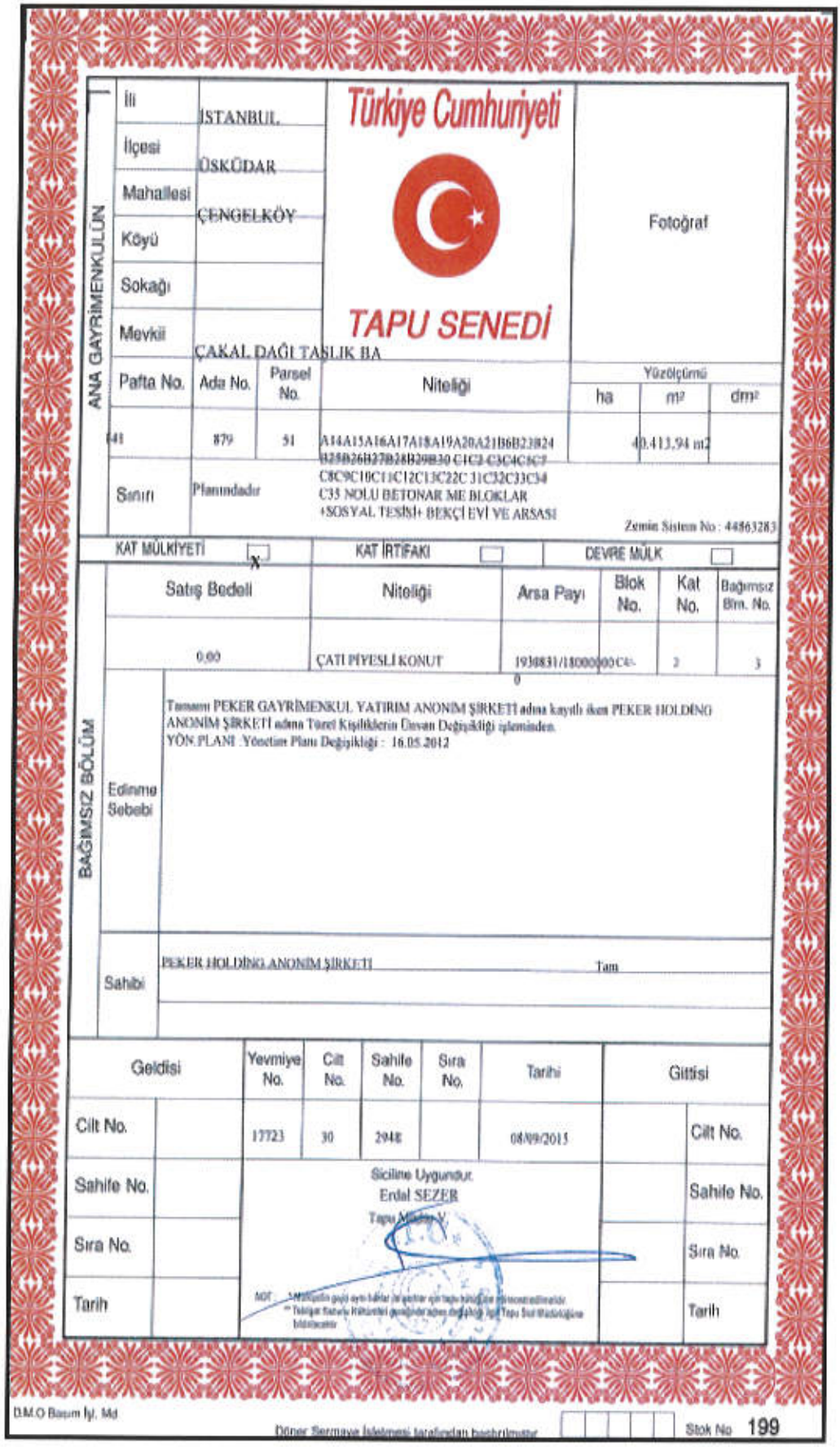
NOT: * Mülkiyeti başkasına ait hatalı tapular için bedeli hazineye müracaat edilmelidir.
** Tahliye edilmiş ikinciler gelişmiş kötü değerlendirilmiş bina bedeli müteahhitine ödenmelidir.

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
141	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C1C2 C3C4C6C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI		40.413,94 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 44863283

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00	ÇATI PİYESLİ KONUT	1930831/18000000		2	3

Edinme Sebebi: Tamamı PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Devam Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	30	2948		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Erdal SEZER Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT: * Mülkiyetin geçiş ayrı tahlar ile gelirler için tapu kütüğüne müracaatlidir.
** Tebliğe Rahvlu Mahkeme gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır

Stok No 199

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
141	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C1C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI	40.413,94 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 44863286

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm. No.
0,00	KONUT	1812618/18000000	CS	1	2

Edinme Sebebi: 175/67134 pay PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden
EKLENTİ : BODRUM KATTA DEPO
YÖN.PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 175/ 67134

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	30	2950		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur Erdal SEZER Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile birlikte için tapu kütüğüne mesnecesi edilmelidir.
** Tatalgat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır

Stok No 199

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
141	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C1C2 C8C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI		43.413,94 m2	

Sınırı: Plandadır

Zemin Sistem No : 41863359

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	ÇATI PİYESİ	1605742/18000000 C32/0		2	3

Edinme Sebebi: 451236/802871 pay PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Dönüşüm Değişikliği işleminden.
YÖN PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 451236/802871

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	31	1015		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.		Sicile Uygundur. Erdal SEZER Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyeti geçiri ayni hakkı ile ilgili işlemlerde malik sıfatıyla imzasını atmalıdır.
** Tasfiyat Kanunu kapsamına giren şirketlerin tasfiye işlemleri için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

DM.O Basım İşl. Md.

Özner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 199

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91Sitesi A-1 Blok No: 2/2 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 56
operasyon@adresdegerleme.com www.adresdegerleme.com

Adres Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İSTANBUL
İlçesi	ÜSKÜDAR
Mahallesi	ÇENGELKÖY
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BA

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
141	879	51	A14A15A16A17A18A19A20A21B6B23B24 B25B26B27B28B29B30 C1C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI		40.413,94 m2	
Sınırı	Plandadır					

Zemin Sistem No : 44863354

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	ÇATI PİYESLİ KONUT	1753511/18000000	C33/-	2	3

Edinme Sebebi: 460805/1753511 pay PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN PLANI :Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012

Sahibi: PEKER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ 460805/1753511

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		17723	31	3018		08/09/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
İrdal SEZER
Tapu Müdür V.

NOT: * Mükellefin üçüncü ayın başından itibaren on beş gün içinde müracaat edilmelidir.
** Bölünen Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

İşl. Md.

Sıra No. 199

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan:MEHMET TAŞ — Tarih:11/29/2018 3:50:25 PM

HakbuşNo:1801183688890	DekontNo:2018-11-29-15.47.21.783416	BaşvuruNo:36589

Taşınmaz Tipi:	BağımsizBolum	**Ada/Parsel:**	879/51
Taşınmaz TD:	44863325	**AT Yüzölçüm(m2):**	40413.94
İl/İlçe	İSTANBUL/USKUDAR	**Taşınmaz Nitelik:**	DEPOLU KONUT
Kurum Adı:	Üsküdar TM	**Blok/Kat/Giriş/BBNo:**	A21/ZEMİN //1
Mahalle/Köy Adı:	ÇENGELKÖY M	**Bağımsız Bölüm Tip:**	Katmülkiyeti
Mevkii:	ÇAKAL DAĞI TAŞLIK BAYIR	**Arsa Pay/Payda**	1763361/1800000000
Cilt/Sayfa No:	31/2989	**Ana Taşınmaz Nitelik**	A14A15A16A17A18A19A20A21B4B23B24 B25B26B27B28B29BJO C1C2 C3C4C5C7 C8C9C10C11C12C13C22C 31C32C33C34 C35 NOLU BETONAR ME BLOKLAR +SOSYAL TESİSİ+ BEKÇİ EVİ VE ARSASI
Kayıt Durumu:	Aktif	**Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No**	2/175

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	GAYRİMENKUL HİSSE KARŞILIĞINDA İNŞAAT YAPIMI VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ, 03/06/2005 TARİH 5162 YEVMİYELİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ OLARAK SATINALMIŞTIR 26/10/2007 TARİH 12644 YEV.	-	Üsküdar 1.Bölge (Birleştirildi) TM 03/06/2005 - 5162	-
Beyan	Tahlat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetesiz): 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.	-	Üsküdar TM 25/01/2010 - 1457	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 16.05.2012	-	Üsküdar TM 25/05/2012 - 8764	-
Şerh	KAT KARŞILIĞI İNŞAAT VE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ	(SN:7920528) EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SAN.TİC.A.Ş VKN:3340383259,(SN:5409208) ÇAĞDAŞ YAPI İNŞ. TUR. SAN.TİC.A.Ş. VKN:2170311412,(SN:4863818) DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. VKN:2740462120,	Üsküdar TM 03/06/2005 - 5162	Üsküdar TM 03/07/2014 - 12616
Beyan	İş bu taşınmazın mülkiyeti KM ne Çevrilmiştir.	-	Üsküdar TM 23/12/2013 - 23139	-
(AT Üzeri)Şerh	LİZET PRAYMAN 03/06/2005/5162 YEVLİ ŞERHLE YÜKÜMLÜ SATIN ALMIŞTIR 30/12/2005 YEV: 13349		Üsküdar 1.Bölge (Birleştirildi) TM 30/12/2005 - 13349	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 217458108	(SN:5461450) ÇAĞDAŞ YAPI - İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2170311412	-	320344 / 1763361	-	Üsküdar TM Satış 19/07/2012 - 12068	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 217458109	(SN:5408214) DELTA PROJE İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2740462120	-	320344 / 1763361	-	Üsküdar TM Satış 19/07/2012 - 12068	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H3) 217458110	(SN:5409209) EMİROĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:3340383259	-	320344 / 1763361	-	Üsküdar TM Satış 19/07/2012 - 12068	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H4) 257069080	(SN:162224539) ŞUA BİLDİRİCİ : CABRA OĞLU	-	338935 / 1763361	-	Üsküdar TM Bağış 07/01/2014 - 302	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H5) 398423068	(SN:8104971) PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7260260411	-	463394 / 1763361	-	Üsküdar TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 05/10/2017 - 17504	-

Adres Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

LİSANS BELGELERİMİZ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 30.01.2015 No : 403674

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Mehmet TAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Barış Mahallesi Akdeniz Caddesi Çağdaş 91 Sitesi A-1 Blok No: 2/2 34520 Beylikdüzü - İSTANBUL Tel : (212) 347 15 51 Fax: (212) 347 15 56
operasyon@adresdegerleme.com www.adresdegerleme.com

OZL201800302

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 03.04.2018 No : 409214

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yekta SÜSLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 468 7262 08./06/2009
Konu :

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

İlgi: 12.03.2009 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için tıklayın
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 90 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201800302

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.113.00.0-140-55 - 9443
Konu: Değerleme Yetkisi

13 Nisan 2011

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800302