Adres
DEĞERLEME

ISO 9001
FS 565366

İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, KARTALTEPE MAHALLESİ, 62 ADA 116 PARSELDE BULUNAN "NEF ATAKÖY 22" PROJESİNDEKİ 176 ADET "KONUT" NİTELİKLİ VE 66 ADET "İŞ YERİ" NİTELİKLİ TAŞINMAZA AİT DEĞERLEME RAPORUDUR.

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(176 ADET KONUT VE 66 ADET İŞ YERİ)

OZL201800303
25 ARALIK 2018

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ 3
1.1 Rapor Tarihi 3
1.2 Rapor Numarası 3
1.3 Raporun Türü 3
1.4 Raporu Hazırlayanların Adı Soyadı 3
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı Soyadı 3
1.6 Değerleme Tarihi 3
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası 3
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 3
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 3
1.10 Uygunluk Beyanı 4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 4
2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi 4
2.2 Müşterinin Unvanı ve Adresi 4
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER 5
3.1 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu 5
3.2 Gayrimenkullerin Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 5
3.3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 12
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 13
3.5 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş 13
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş 13
3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13
3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 13
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER 14
4.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14
4.1.1 İstanbul İli 14
4.1.2 Bakırköy İlçesi 15
4.1.3 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler 16
4.2 Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörler 18

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 18
4.4 Gayrimenkulün Yapısal ve İnşaat Özellikleri 19
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler 19
4.6 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 19
4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 19
4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 20
4.8.1 Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) 20
4.8.2 Gelir Yaklaşımı 20
4.8.3 Maliyet Yaklaşımı 21
4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 21
4.10 Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) Analizi 22
4.11 Maliyet Oluşumları Analizi 23
4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri 23
4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 24
4.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 25
4.15 Boş arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar 25
4.16 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 25
4.17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 25
4.18 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları 25
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 26
5.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla Izlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 26
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 26
5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken Izin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 26
5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 26
6. SONUÇ 27
6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 27
6.2 Nihai Değer Takdiri 27
Ek – 1 Lisans Belgeleri
Ek – 2 SPK Listeye Alınma Yazısı
Ek – 3 BDDK Listeye Alınma Yazısı
Ek - 4 : Tapular
Ek - 5 : Proje Resimleri Ve Yapı Ruhsatları
Ek - 6 : Tapu Malikler Listesi Ve Takbis Belgesi
Ek - 7 : Taşınmaz Resimleri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800303

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

Rapor tarihi 25.12.2018 'dir.

1.2 Rapor Numarası

Rapor numarası OZL2018-00303 'tür.

1.3 Raporun Türü

Bu rapor; mülkiyeti Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (eski unvanı ile Peker Investment Gayrimenkul A.Ş.) (kısaca Peker GYO olarak anılacaktır) ait olan; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. (kısaca Timur Gayrimenkul olarak anılacaktır) tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen **"Nef Ataköy 22 Projesi"** 'nde yer alan 176 adet **"Konut"** nitelikli ve 66 adet **"İş Yeri"** nitelikli bağımsız bölümle ilgili olarak Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen hakların piyasa değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanların Adı Soyadı

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanın Adı Soyadı

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

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 25.12.2018 'dir.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarih Ve Numarası

İş bu rapor 18.12.2018 tarihli ve 2018/303 numaralı talebe istinaden hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

değeri projenin mevcut durumuyla KDV Hariç 483.477.803,- TL olarak, projenin tamamlanmış olması durumunda KDV Hariç 505.854.495,- TL olarak takdir edilmiştir.

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 Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 2

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi

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 Müşterinin Unvanı ve Adresi

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cumhuriyet Mahallesi, Silahşör Caddesi, Yeni Yol Sokak, No: 8 / 1-G (Bomonti Business Center)
Şişli/İSTANBUL

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin talebi mülkiyeti Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye (eski unvanı ile Peker Investment Gayrimenkul A.Ş.) ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen ***"Nef Ataköy 22 Projesi"*** *'nde yer alan 176 adet* ***"Konut"*** *nitelikli ve 66 adet* ***"İş Yeri"*** *nitelikli bağımsız bölümle ilgili olarak Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen hakların piyasa değerinin tespit edilmesidir. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.*

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

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

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

3.2 Gayrimenkullerin Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu projenin yer aldığı arsa tapuda; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı olup; A,B,C,D,E ve F Bloklarda yer alan 176 adet ***"Konut"*** *nitelikli ve 66 adet* ***"İş Yeri"*** *nitelikli kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölüm değerlemeye konu edilmiştir.*

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

Ana Gayrimenkul						
İLİ		İSTANBUL				
İLÇESİ		BAKIRKÖY				
MAHALLESİ		KARTALTEPE				
KÖYÜ		-				
SOKAĞI		-				
MEVKİİ		-				
CİLT		125				
SAYFA		12400				
SINIRI		PLANINDADIR				
PAFTA NO		52				
ADA NO		62				
PARSEL NO		16				
YÜZÖLÇÜMÜ		19.248,98 m²				
NİTELİĞİ		ARSA				
ANA TAŞINMAZ			KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	X

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

62 ADA 116 PARSEL

Bakırköy Tapu Müdürlüğü TAKBİS sistemi üzerinde 29.11.2018 tarihi saat 13:34 'te yapılan incelemelere göre;

Rehinler Bölümünde: *İpotek bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.*

Şerhler Bölümünde: *Şerh bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.*

Beyanlar Hanesinde:

1. *"Yönetim Planı: 28/02/2017" 03.03.2017 tarih ve 2803 yevmiye numarası ile* ***Beyan*** *kaydı bulunmaktadır.*

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

DEĞERLEMEYE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ

SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	BANKALARA GÖRE İPOTEK DURUMU		
				HALKBANK	ODEABANK	FİNANSBANK
1	A16	1	Konut	-	310.000.000	-
2	A17	1	Konut	-	310.000.000	-
3	A24	1	Konut	-	-	-
4	A25	1	Konut	-	310.000.000	-
5	A26	1	Konut	-	-	-
6	A27	1	Konut	-	-	-
7	A28	1	Konut	-	-	-
8	A30	1	Konut	-	-	-
9	A37	2	Konut	-	-	-
10	A38	2	Konut	-	-	-

11	A39	2	Konut	-	310.000.000	-
12	A41	2	Konut	-	-	-
13	A42	2	Konut	-	-	-
14	A44	3	Konut	-	-	-
15	A45	3	Konut	-	-	-
16	A46	3	Konut	-	-	-
17	A47	3	Konut	-	-	-
18	A48	3	Konut	-	310.000.000	-
19	A49	3	Konut	-	310.000.000	-
20	A50	3	Konut	-	310.000.000	-
21	A51	3	Konut	-	310.000.000	-
22	A52	3	Konut	-	310.000.000	-
23	A53	3	Konut	-	310.000.000	-
24	A56	3	Konut	-	-	-
25	A57	3	Konut	-	-	-
26	A63	4	Konut	-	310.000.000	-
27	A64	4	Konut	-	310.000.000	-
28	A65	4	Konut	-	310.000.000	-
29	A66	4	Konut	-	310.000.000	-
30	A73	5	Konut	-	310.000.000	-
31	A78	5	Konut	-	310.000.000	-
32	A80	5	Konut	-	310.000.000	-
33	A81	5	Konut	-	310.000.000	-
34	A89	6	Konut	-	310.000.000	-
35	A90	6	Konut	-	310.000.000	-
36	A92	6	Konut	-	310.000.000	-
37	A93	6	Konut	-	310.000.000	-
38	A94	6	Konut	-	310.000.000	-
39	A98	6	Konut	-	310.000.000	-
40	A99	6	Konut	-	310.000.000	-
41	A103	7	Konut	-	-	-
42	A104	7	Konut	-	-	-
43	A121	8	Konut	-	310.000.000	-
44	A122	8	Konut	-	310.000.000	-
45	A124	8	Konut	-	-	-
46	A125	8	Konut	-	-	-
47	A126	8	Konut	-	310.000.000	-
48	A127	8	Konut	-	310.000.000	-
49	A129	9	Konut	-	310.000.000	-
50	A130	9	Konut	-	310.000.000	-
51	A131	9	Konut	-	310.000.000	-
52	A133	9	Konut	-	310.000.000	-
53	A134	9	Konut	-	310.000.000	-

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

54	A135	9	Konut	-	310.000.000	-
55	A136	9	Konut	-	310.000.000	-
56	A139	9	Konut	-	-	-
57	A150	10	Konut	-	310.000.000	-
58	A154	10	Konut	-	-	-
59	A155	10	Konut	-	-	-
60	A156	11	Konut	-	310.000.000	-
61	A157	11	Konut	-	-	-
62	A158	11	Konut	-	-	-
63	A162	11	Konut	-	310.000.000	-
64	A163	11	Konut	-	310.000.000	-
65	A164	11	Konut	-	310.000.000	-
66	A166	11	Konut	-	310.000.000	-
67	A167	11	Konut	-	-	-
68	A168	11	Konut	-	-	-
69	A169	11	Konut	-	-	-
70	A170	12	Konut	-	310.000.000	-
71	A173	12	Konut	-	310.000.000	-
72	A174	12	Konut	-	310.000.000	-
73	A175	12	Konut	-	310.000.000	-
74	A180	12	Konut	-	310.000.000	-
75	A181	12	Konut	-	-	-
76	A184	13	Konut	-	310.000.000	-
77	A185	13	Konut	-	310.000.000	-
78	A186	13	Konut	-	310.000.000	-
79	A191	13	Konut	-	310.000.000	-
80	A192	13	Konut	-	310.000.000	-
81	A198	14	Konut	-	310.000.000	-
82	A205	14	Konut	-	310.000.000	-
83	A206	14	Konut	-	310.000.000	-
84	A219	15	Konut	-	310.000.000	-
85	A220	15	Konut	-	310.000.000	-
86	A221	15	Konut	-	-	-
87	A222	15	Konut	-	-	-
88	A227	16	Konut	-	310.000.000	-
89	A228	16	Konut	-	310.000.000	-
90	A229	16	Konut	-	310.000.000	-
91	A230	16	Konut	-	310.000.000	-
92	A231	16	Konut	-	310.000.000	-
93	A233	16	Konut	-	310.000.000	-
94	A234	16	Konut	-	310.000.000	-
95	A235	16	Konut	-	310.000.000	-
96	A237	16	Konut	-	310.000.000	-

97	A239	16	Konut	-	310.000.000	-
98	A240	17	Konut	-	310.000.000	-
99	A241	17	Konut	-	310.000.000	-
100	A242	17	Konut	-	310.000.000	-
101	A243	17	Konut	-	310.000.000	-
102	A244	17	Konut	-	310.000.000	-
103	A245	17	Konut	-	310.000.000	-
104	A246	17	Konut	-	310.000.000	-
105	A247	17	Konut	-	310.000.000	-
106	A248	17	Konut	-	310.000.000	-
107	A249	17	Konut	-	310.000.000	-
108	A250	17	Konut	-	310.000.000	-
109	A251	17	Konut	-	310.000.000	-
110	A252	17	Konut	-	310.000.000	-
111	A253	17	Konut	-	310.000.000	-
112	B164	8	Konut	960.000	-	-
113	B176	8	Konut	920.000	-	-
114	B228	11	Konut	-	-	-
115	B272	14	Konut	1.000.000	-	-
116	B315	16	Konut	510.000	-	-
117	B325	17	Konut	1.230.000	-	-
118	B326	17	Konut	1.700.000	-	-
119	B327	17	Konut	1.060.000	-	-
120	B328	17	Konut	1.060.000	-	-
121	B329	17	Konut	1.060.000	-	-
122	B330	17	Konut	1.060.000	-	-
123	B331	17	Konut	1.060.000	-	-
124	B332	17	Konut	1.060.000	-	-
125	B333	17	Konut	1.060.000	-	-
126	B334	17	Konut	530.000	-	-
127	B335	17	Konut	530.000	-	-
128	B336	17	Konut	2.560.000	-	-
129	B337	17	Konut	880.000	-	-
130	B338	17	Konut	495.000	-	-
131	B339	17	Konut	495.000	-	-
132	B340	17	Konut	495.000	-	-
133	B341	17	Konut	495.000	-	-
134	C129	8	Konut	-	310.000.000	-
135	C175	11	Konut	-	310.000.000	-
136	D25	Zemin	Konut	-	-	-
137	D28	1	Konut	-	-	-
138	D36	1	Konut	-	310.000.000	-
139	D48	3	Konut	-	-	-

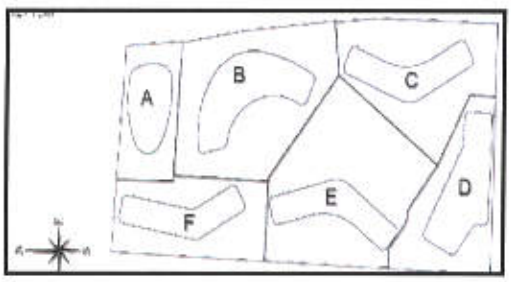
140	D63	4	Konut	-	-	-
141	D90	8	Konut	-	-	-
142	D105	10	Konut	-	-	-
143	D113	11	Konut	-	-	-
144	D121	12	Konut	-	-	-
145	D136	14	Konut	-	-	-
146	D140	14	Konut	-	-	-
147	D142	14	Konut	-	-	-
148	E22	1	Konut	-	-	-
149	E42	2	Konut	-	-	-
150	E47	2	Konut	-	-	-
151	E48	2	Konut	-	-	-
152	E60	3	Konut	-	-	-
153	E67	3	Konut	-	-	-
154	E71	3	Konut	-	-	-
155	E73	3	Konut	-	-	-
156	E80	4	Konut	-	-	-
157	E107	5	Konut	-	310.000.000	-
158	E195	13	Konut	-	-	-
159	E196	13	Konut	-	-	-
160	F17	1	Konut	-	310.000.000	-
161	F18	1	Konut	-	310.000.000	-
162	F26	1	Konut	-	-	1.320.000
163	F27	1	Konut	-	-	1.320.000
164	F28	1	Konut	-	310.000.000	-
165	F29	1	Konut	-	-	590.000
166	F30	1	Konut	-	310.000.000	-
167	F47	2	Konut	-	-	505.000
168	F61	3	Konut	-	-	-
169	F64	3	Konut	-	-	1.150.000
170	F66	3	Konut	-	310.000.000	-
171	F82	4	Konut	-	310.000.000	-
172	F89	5	Konut	-	310.000.000	-
173	F220	16	Konut	-	310.000.000	-
174	F221	16	Konut	-	310.000.000	-
175	F223	17	Konut	-	-	1.080.000
176	F233	17	Konut	-	-	1.280.000
177	A3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
178	A4	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
179	A5	2.Bodrum	Depolu İşyeri	0	310.000.000	-
180	A7	1. Bodrum	İşyeri	-	-	-
181	A8	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
182	A9	Zemin	İşyeri	-	0	-

183	A10	Zemin	İşyeri	-	0	-
184	A12	Zemin	İşyeri	1.105.000	-	-
185	A13	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
186	A14	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
187	B1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
188	B6	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
189	B7	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
190	B342	Zemin	İşyeri	990.000	-	-
191	B346	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
192	C3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
193	C4	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
194	C6	1. Bodrum	İşyeri	-	-	-
195	C11	Zemin	İşyeri	-	-	-
196	C13	Zemin	İşyeri	-	-	-
197	C15	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
198	D3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
199	D4	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
200	D9	1. Bodrum	İşyeri	-	310.000.000	-
201	D18	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
202	E2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
203	E3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
204	E5	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
205	E9	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
206	E10	1. Bodrum	İşyeri	-	310.000.000	-
207	E13	1. Bodrum	İşyeri	-	-	-
208	E14	1. Bodrum	İşyeri	-	-	-
209	E15	1. Bodrum	İşyeri	-	-	-
210	E16	1. Bodrum	İşyeri	-	-	-
211	E18	Zemin	İşyeri	-	0	-
212	E20	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
213	E21	Zemin	İşyeri	-	310.000.000	-
214	F1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
215	F2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
216	F3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
217	F5	1. Bodrum	İşyeri	-	310.000.000	-
218	F8	1. Bodrum	İşyeri	-	-	20.000.000
219	F245	1. Bodrum	İşyeri	-	-	640.000

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEMEYE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ						
SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	BANKALARA GÖRE İPOTEK DURUMU		
				HALKBANK	ODEABANK	FİNANSBANK
1	A1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	840.000	-	-
2	A6	2.Bodrum	Depolu İşyeri	5.120.000	-	-
3	B5	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
4	B8	2.Bodrum	Depolu İşyeri	1.230.000	-	-
5	B14	1.Bodrum	İşyeri	-	0	-
6	B344	Zemin	İşyeri	990.000	-	-
7	C1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	3.030.000
8	C2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
9	C5	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
10	C273	2.Bodrum	İşyeri	-	-	-
11	C274	2.Bodrum	İşyeri	-	-	-
12	C275	2.Bodrum	İşyeri	-	-	-
13	C276	1.Bodrum	İşyeri	-	-	-
14	C277	1.Bodrum	İşyeri	-	-	-
15	C278	1.Bodrum	İşyeri	-	-	-
16	D1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
17	D2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
18	D5	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
19	D7	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
20	E1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	-	-
21	E7	2.Bodrum	Depolu İşyeri	-	310.000.000	-
22	F246	1.Bodrum	İşyeri	-	-	640.000
23	F247	Zemin	İşyeri	-	-	640.000

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İşbu değerleme raporu Bölüm 3.3 'te bilgileri verilen yapı ruhsatlarına istinaden inşa edilmekte olan "NEF Ataköy 22" projesine istinaden hazırlanmıştır. Raporda ulaşılan sonuçlar tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1 İstanbul İli

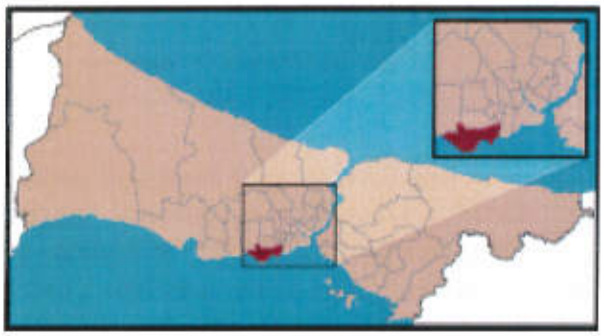
İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli sıradağlarının yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi sınırlamaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini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

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
OZL201800303

4.1.2 Bakırköy İlçesi



Bakırköy, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçedir. İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alır. 1926 yılında kurulan Bakırköy İlçesi, 1992'de bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören ve doğudan Zeytinburnu ilçeleriyle, güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir. İstanbul'un en eski ve gelenekli semtlerinden biri olan Bakırköy'ün tarihinin Roma İmparatorluğu'na kadar gittiği, imparatorluğun Avrupa kesimini Bizantion'a bağlayan anayol Via Egnatia'nın üzerinde bulunduğu, o dönemde Hebdomon adıyla tanındığı bilinmektedir. Bizans'ın son dönemlerinde, bugünün Bakırköy'ü kimi kaynaklara göre "Makro Hori" (Uzun Köy), kimi kaynaklara göre "Makri Köy" (Uzak Köy) adıyla anılıyordu. Osmanlı döneminde de kullanılan Makriköy adı, Cumhuriyetin ilanından sonra, 1925'te yer adları Türkçeleştirilirken Bakırköy'e çevrilmiştir.

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

Yıl	Bakırköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	222.370	104.052	118.318
2016	222.437	104.439	117.998
2015	223.248	105.257	117.991
2014	221.594	104.671	116.923
2013	220.974	104.526	116.448
2012	221.336	104.924	116.412
2011	220.663	104.532	116.131
2010	219.146	103.881	115.264
2009	218.362	104.312	114.040
2008	214.810	103.174	111.636
2007	214.821	102.465	112.356

Yıllara Göre Kartaltepe Mahallesi Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2017	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.460
2016	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.363
2015	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.238
2014	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.168
2013	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.059
2012	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.104
2011	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.563
2010	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.754
2009	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.725
2008	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.658
2007	KARTALTEPE MAHALLESİ	44.789

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

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

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

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

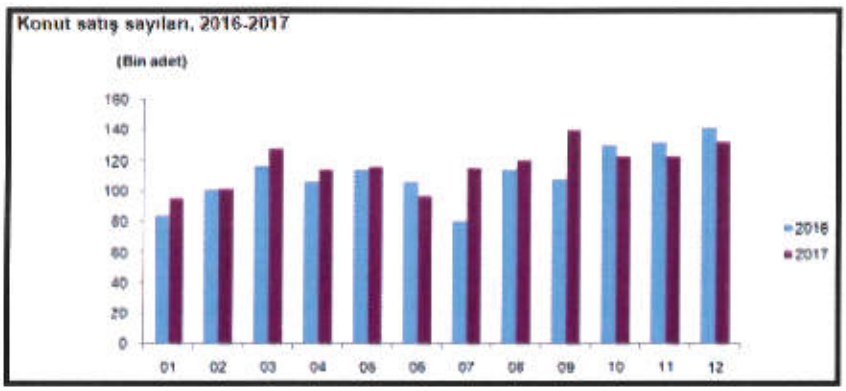
%14,6 oranında bir büyüme sağlanmıştır. 2015 yılında bir miktar gerileme olan sektördeki büyüme bir önceki yıla nazaran %6,5 'a düşmüştür.

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.



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)	293 501 364 777	187 132 149 771	160 566 234 008	56,8	16,5
Daire sayısı	1 323 118	1 000 368	897 230	32,3	11,5

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

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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.

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

	Arındırılmamış	Takvim etkisinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış	
Sektörler ve ana sanayi grupları	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 malı	119,4	116,1	7,2	116,5	-1,1
Dayanıklı tüketim malı	111,9	108,3	-2,8	106,8	2,8
Dayanıksız tüketim malı	121,1	118,1	12,1	116,5	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	118,6	-1,1
Orta yüksek teknoloji	126,4	124,9	4,4	119,4	0,4
Yüksek teknoloji	136,4	135,4	21,3	133,6	4,0

4.2 Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- *Herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.*

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu projenin yapısal inşaat özellikleri aşağıdaki gibidir;

Yapı Tarzı	B.A.K.	Otopark	Mevcut
Yapı Sınıfı	V-A	Güvenlik	Mevcut
Yapının Yaşı	0	Sosyal Tesis	Mevcut
Yapı Nizamı	Ayrık	Su Deposu	Mevcut
Dış Cephe	Cam Giydirme	Asansör	Mevcut
İnşaat Kalitesi	Lüks	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	Lüks	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	-	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	2. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topografya	Düz		

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

BLOK	KONUT (m²)	İŞYERİ (m²)	TOPLAM
A	5.903,09	4.172,35	10.075,44
B	1.518,06	1.684,05	3.202,11
C	94,00	2.427,45	2.521,45
D	1.998,93	3.099,00	5.097,93
E	1.164,81	2.827,65	3.992,46
F	1.329,63	2.475,00	3.804,63
TOPLAM	**12.008,52**	**16.685,50**	**28.694,02**

Projede yer alan bloklar için henüz yapı kullanma izni alınmamıştır. İmar Kanunu'nun 17. maddesi bir yapının kullanılabilmesi için yapı kullanma izni alınmasını gerektirmekte olup, yapıların kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarının tamamlanması durumunda bu kısımların kullanılabilmesi için kısmi olarak da yapı kullanma izni alınması mümkündür. Projede yer alan blokların ise az da olsa halen tamamlanması gereken imalatları bulunmaktadır.

İmar Kanunu'nun 17. maddesi uyarınca henüz yapı kullanma izni alınmış olmadığından, projede yer alan bağımsız bölümlerin kullanımına başlanması (iskan edilmesi) uygun değildir. Öte yandan yerinde yapılan incelemede bağımsız bölümlerin henüz iskan edilmediği ve mevzuata aykırı bir kullanımın bulunmadığı görülmüştür.

4.6 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.8.1 Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Mülk hakları benzer bir yapıya sahip değildirler. Değerlemesi yapılan hakların ilişkili olduğu arsa ve binalar, pazarda el değiştirenler ile aynı fiziksel özelliklere sahip olsalar da, konumları farklı olmaktadır. Bu benzersizliklere rağmen, taşınmaz mülkiyet haklarının değerlemesinde pazar yaklaşımı yaygın olarak uygulanmaktadır.

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

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

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

4.8.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

Bu gibi durumlarda, farklı indirgenmiş nakit akışları modelleri kullanılabilmektedir. Bunların ayrıntılarında önemli ölçüde farklılıklar olsa da temel özellikleri aynı olup, belirlenmiş bir gelecek

dönemde elde edilecek net gelirler bir indirgeme oranı kullanılarak günümüze uyarlanmaktadır. Ayrı dönemlere ait bugünkü değerlerin toplamı sermaye değerini temsil etmektedir. Tüm risk verimi yönteminde olduğu gibi, indirgenmiş nakit akışları modelindeki indirgeme oranı paranın zaman maliyetine ve söz konusu gelir akışlarına bağlı risklere ve getirilere dayanır.

Yukarıda değinilen verim veya indirgeme oranı değerlemenin amacı doğrultusunda tespit edilir. Eğer amaç, değerin belirli veya potansiyel bir malikin kendi yatırım kriterlerine bağlı bir değerin tespit edilmesiyse, kullanılacak oran kendi bekledikleri getiri oranını veya ağırlıklı ortalama sermaye maliyetini yansıtabilir. Eğer amaç, pazar değerinin tespit edilmesiyse, bu oran pazarda pazar katılımcıları arasında el değiştiren taşınmaz mülkiyet hakları için ödenen fiyatın barındırdığı getirinin gözlenmesiyle elde edilir.

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

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

4.8.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme, mülkiyeti Peker GYO'ya ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Timur Gayrimenkul tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef Ataköy 22 Projesi" 'nde yer alan 242 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Değerleme konusu arsa ve üzerinde geliştirilmekte olan projedeki bağımsız bölümlerin tamamı değerleme kapsamında olmadığından, değerleme konusu bağımsız bölümlerin inşaatları büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan ve yeterli miktarda değerleme konusu arsa ile karşılaştırılabilir boş arsa emsal bilgisi temin edilemediğinden, boş arazi değeri takdir edilmemiştir.

4.10 Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı) Analizi

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

DURUMU	NİTELİK	ADET	SATIŞA ESAS ALAN (m^2)
Satıldı	Konut	140	8.370,39
	İşyeri	47	12.565,45
TOPLAM		**187**	**20.935,84**
Stokta	Konut	36	3.638,13
	İşyeri	19	4.120,05
TOPLAM		**55**	**7.758,18**
GENEL TOPLAM		**242**	**28.694,02**

ADET	SATILAN	STOK	TOPLAM	ADEDE GÖRE ORAN
KONUT	140	36	176	80%
İŞYERİ	47	19	66	71%

ALAN (m^2)	SATILAN	STOK	TOPLAM	ALANA GÖRE ORAN
KONUT	8.370,39	3.638,13	12.008,52	70%
İŞYERİ	12.565,45	4.120,05	16.685,50	75%

Yukarıda yer alan tablolarda görüleceği üzere; değerlemeye konu konutların adet olarak %80 'inin ve satışa esas m^2 olarak da %70 'inin ön satışları gerçekleştirilmiştir. Değerlemeye konu işyerlerinin ise adet olarak %71 'inin ve satışa esas m^2 olarak da %75 'inin ön satışı tamamlanmıştır.

ATAKÖY NEF 22 - 219 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM ARSA PAYI					
DURUM	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATIŞA ESAS ALAN (m^2)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
Satıldı	Konut	140	8.370,39	73.502.823	13.842.079
	İşyeri	36	8.846,05	144.761.588	27.261.556
Stokta	Konut	36	3.638,13	26.012.778	4.898.736
	İşyeri	7	1.434,90	19.989.584	3.724.986
TOPLAM				**264.266.773**	**49.727.357**
PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 1/2 HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER				**132.133.387**	**24.883.408**

ATAKÖY NEF 22 - 23 ADET TİCARİ ÜNİTE					
DURUM	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	SATIŞA ESAS ALAN (m^2)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
Satıldı	İşyeri	7	2.649,75	35.480.543	6.681.709
Stokta	İşyeri	16	3.754,80	44.090.250	7.682.710
PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 1/1 HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER				**79.570.793**	**14.364.419**

TOPLAM DEĞER TABLOSU			
SIRA NO	DURUM	TOPLAM FİYAT (TL)	TOPLAM FİYAT (USD)
1	219 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM ARSA PAYI	132.133.386	24.863.678
2	23 ADET TİCARİ ÜNİTE	79.570.793	14.364.419
GENEL TOPLAM :		**211.704.180**	**39.228.098**

*Yukarıda özetlenen veriler ışığında; projede yer alan bağımsız bölümlerin tamamlanmış olması durumunda ortaya çıkacak toplam satış değeri **211.704.180,- TL** olarak takdir edilmiştir. Bunların Peker GYO payına düşen değeri ise yukarıdaki tabloda verilmiştir.*

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

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

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

Değerleme konusu projenin inşaatlarının büyük ölçüde tamamlanmış olması ve projede yer alan bağımsız bölümlerin büyük bölümünün satışlarının yapılmış olması nedeniyle raporun 4.10 ve bölümünde pazar yaklaşımı kullanılarak yapılan hesaplamaların doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulmakta olup, bu çerçevede değerlemede maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

DAİRE EMSALLERİ

- ***Victory Invest - Mert Hacıahmetoğlu - (544) 612 95 61***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 18 katlı binanın 2. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 55,00 m^2 alanlı dairenin 455.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 8.273,- TL/m^2**)*

- ***Tirink Sistem Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. - Nazlı Sarpel - (212) 561 15 00***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 18 katlı binanın 8. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 45,00 m^2 alanlı dairenin 400.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 8.889,- TL/m^2**)*

- ***Misyon Gayrimenkul - Dursun Güler - (212) 556 37 06***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 16 katlı binanın 2. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 55,00 m² alanlı dairenin 500.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 9.091,- TL/m²**)*

- ***Remax Odak - Dilek Tıraşoğlu - (212) 696 44 99***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 18 katlı binanın 5. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 65,00 m² alanlı dairenin 600.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 9.231,- TL/m²**)*

- ***Victory Invest - Mert Hacıahmetoğlu - (544) 612 95 61***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 18 katlı binanın 4. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 45,00 m² alanlı dairenin 425.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 9.445,- TL/m²**)*

DÜKKAN EMSALLERİ

- ***Konut Market - (544) 661 76 61***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 18 katlı binanın 11. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 48,00 m² alanlı home ofisin 549.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 11.437,- TL/m²**)*

- ***Oğuz Emlak – Ali Oğuz - (212) 560 72 72***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 18 katlı binanın 12. katında konumlu, 1+1 (oda ve salon sayısı) özellikli, 48,00 m² alanlı ofisin 750.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 15.625,- TL/m²**)*

- ***Ataköy Ali Kemal Taş Emlak – Ali Kemal Taş - (212) 560 61 16***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 1 bölümlü, 400,00 m² alanlı ofisin 10.000.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 25.000,- TL/m²**)*

- ***Pera Gayrimenkul Danışmanlık Ekspertiz Ltd. – Mesut Meral - (212) 573 98 80***

*İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, rapora konu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan, 2 bölümlü, 126,00 m² alanlı asma katlı ofisin 5.000.000,-TL fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (**Birim değer: 39.682,- TL/m²**)*

*Rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yapılan analizlerde; konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda bölgedeki arz ve talep eğilimleri ile talep edilen fiyatlardaki pazarlık payları da dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Daire emsallerinin m² birim fiyatlarının **8.273 – 9.455 TL/m²** aralığında, dükkan ve ofis emsallerinin m² birim fiyatlarının ise **11.437 – 39.682 TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.*

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

4.13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Projenin inşaat çalışmaları henüz tamamlanmamış olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

4.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölümün tüm mülkiyet hakları Peker GYO adına kayıtlıdır. Diğer yandan Peker GYO ile Timur Gayrimenkul arasındaki gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca proje Timur Gayrimenkul tarafından geliştirilmektedir. Söz konusu sözleşme 16.01.2015 tarih ve 510 yevmiye numarası ile tapuya şerh edilmiş bulunmaktadır. Bu çerçevede bağımsız bölüm tapularının tamamı Peker GYO mülkiyetinde olmakla birlikte, tapu kayıtlarına da şerh edilmiş sözleşme uyarınca projede yer alan 219 adet bağımsız bölümden elde edilen satış geliri %50'si Peker GYO 'ya ve %50'si Timur Gayrimenkule olacak şekilde taraflar arasında paylaşılacaktır. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

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

Değerleme, mülkiyeti Peker GYO'ya ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Timur Gayrimenkul tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef Ataköy 22 Projesi" 'nde yer alan 242 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Değerleme konusu arsa ve üzerinde geliştirilmekte olan projedeki bağımsız bölümlerin tamamı değerleme kapsamında olmadığından, değerleme konusu bağımsız bölümlerin inşaatları büyük ölçüde tamamlanmış olduğundan ve yeterli miktarda değerleme konusu arsa ile karşılaştırılabilir boş arsa emsal bilgisi temin edilemediğinden, boş arazi değeri takdir edilmemiştir. Buna karşılık projenin mevcut durumuyla Peker GYO payına düşen değer ve projenin tamamlanmış olması durumunda Peker GYO payına düşen değer takdirlerine raporun sonuç bölümünde yer verilmiştir. Bu sonuçlara ulaşılmasında kullanılan veri ve varsayımlar ise raporun ilgili bölümlerinde açıklanmaktadır.

4.16 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

4.17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Proje kapsamında inşa edilmekte olan bağımsız bölümler teknik şartnamesine uygun olarak tamamlanıp alıcılara teslim edilecektir. Bağımsız bölümlerin tamamlanmış olarak piyasa değerleri raporun sonuç bölümünde verilmektedir.

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

NEF Ataköy 22 (219 adet bağımsız bölüm için) halihazırda arsa sahibi %50, geliştirici %50 olacak şekilde gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilmektedir. Bu oranların emsallerin uygun olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 5

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Raporda pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı kullanılarak projede yer alan 219 adet bağımsız bölümün tamamlanmış olması durumundaki değeri takdir edilmiştir. Bunun %50'si Peker GYO payına düşmektedir (sözleşmeye göre bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek gelirden %50 oranında pay alacağı için). Ayrıca 23 adet ticari ünite için Peker GYO NEF'e ait olan %50 hisseleri satın alıp %100 hak sahibi durumunda geldiği için, bu 23 adet ünitenin değerinin %100'ü Peker GYO payına düşmektedir.

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmaz üzerinde inşaatı devam eden NEF Ataköy 22 projesi için yasal gerekler yerine getirilmiş ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup, Bölüm 3.3 'te detayları verilen yapı ruhsatları alınmış bulunmaktadır.

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

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

Değerlemeye konu taşınmazların inşaatı için gereken yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve yapı ruhsatları alınmış olup, inşaat çalışmaları halen devam etmektedir. Değerlemeye konu bağımsız bölümleri tapudaki niteliği "Konut" veya "İşyeri" şeklindedir. İnşaat henüz devam etmekte olduğundan fiili kullanımı bulunmamaktadır. Bu çerçevede değerleme konusu taşınmazların "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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

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

Tebliğ'in 22. maddesinin (c) bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğin 30. maddesinin 1. fıkrasında ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz

veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur." hükmü yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde Raporun 3.2. bölümünde detaylarına yer verildiği üzere Odea Bank A.Ş., Türkiye Halk Bankası A.Ş. ve Finansbank A.Ş. lehine ipotekler bulunmaktadır. Peker GYO 'dan alınan 26.10.2017 tarihli yazıda, söz konusu ipoteklerin, Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yatırımlarının finansmanı için söz konusu bankalardan kullandığı kredilerin teminatı olarak tesis edildiği ifade edilmektedir. Bu çerçevede söz konusu ipoteklerin taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

BÖLÜM 6

6. SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

İşbu Rapor, mülkiyeti Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 62 Ada 116 Parselde kayıtlı arsa üzerinde Timur Gayrimenkul Geliştirme Yapı ve Yatırım A.Ş. tarafından gelir paylaşımı yöntemiyle geliştirilen "Nef Ataköy 22 Projesi" 'nde yer alan 242 adet bağımsız bölümle ilgili olarak Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen hakların piyasa değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme konusu 242 adet bağımsız bölümün tüm mülkiyet hakları Peker GYO adına kayıtlıdır. Diğer yandan Peker GYO ile Timur Gayrimenkul arasındaki gelir paylaşımı sözleşmesi uyarınca proje Timur Gayrimenkul tarafından geliştirilmektedir. Söz konusu sözleşme 16.01.2015 tarih ve 510 yevmiye numarası ile tapuya şerh edilmiş bulunmaktadır. Bu çerçevede bağımsız bölüm tapularının tamamı Peker GYO mülkiyetinde olmakla birlikte, tapu kayıtlarına da şerh edilmiş sözleşme uyarınca projede yer alan 219 adet bağımsız bölümden elde edilen satış geliri %50'si Peker GYO 'ya ve %50'si Timur Gayrimenkule olacak şekilde taraflar arasında paylaşılacaktır. Ayrıca 23 adet ticari ünite için Peker GYO NEF'e ait olan %50 hisseleri satın alıp %100 hak sahibi durumunda geldiği için, bu 23 adet ünitenin değerinin %100'ü Peker GYO payına düşmektedir. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.

DEĞER TABLOSU							
SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	DURUMU	ALANI (m²)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
1	A16	1	Konut	SATILDI	61,48	549.400	103.463
2	A17	1	Konut	SATILDI	61,48	520.000	97.927
3	A24	1	Konut	SATILDI	58,37	510.000	96.043
4	A25	1	Konut	SATILDI	58,92	520.000	97.927
5	A26	1	Konut	SATILDI	48,09	421.500	79.377
6	A27	1	Konut	SATILDI	48,12	421.500	79.377
7	A28	1	Konut	SATILDI	48,09	421.500	79.377
8	A30	1	Konut	SATILMADI	61,48	540.000	101.693
9	A37	2	Konut	SATILDI	53,66	464.000	87.381
10	A38	2	Konut	SATILDI	58,37	510.000	96.043
11	A39	2	Konut	SATILDI	58,92	516.000	97.173
12	A41	2	Konut	SATILMADI	48,12	420.000	79.095
13	A42	2	Konut	SATILMADI	48,09	420.000	79.094
14	A44	3	Konut	SATILDI	61,48	535.730	100.889
15	A45	3	Konut	SATILDI	61,48	535.730	100.889
16	A46	3	Konut	SATILMADI	48,41	421.500	79.377
17	A47	3	Konut	SATILDI	48,09	420.000	79.095
18	A48	3	Konut	SATILDI	48,12	444.925	83.788
19	A49	3	Konut	SATILDI	48,09	444.650	83.737
20	A50	3	Konut	SATILDI	52,5	485.425	91.415
21	A51	3	Konut	SATILDI	53,66	475.000	89.452
22	A52	3	Konut	SATILMADI	58,37	513.500	96.703
23	A53	3	Konut	SATILMADI	58,92	518.500	97.644
24	A56	3	Konut	SATILDI	48,09	421.500	79.377
25	A57	3	Konut	SATILDI	48,41	421.500	79.377
26	A63	4	Konut	SATILMADI	48,09	421.000	79.283
27	A64	4	Konut	SATILDI	52,5	523.500	98.586
28	A65	4	Konut	SATILDI	53,66	525.200	98.906
29	A66	4	Konut	SATILDI	58,37	459.275	86.491
30	A73	5	Konut	SATILDI	61,48	530.000	99.810
31	A78	5	Konut	SATILDI	52,5	527.000	99.245
32	A80	5	Konut	SATILDI	58,37	555.100	104.537
33	A81	5	Konut	SATILDI	58,92	550.000	103.576
34	A89	6	Konut	SATILDI	48,09	570.000	107.343
35	A90	6	Konut	SATILDI	48,12	570.000	107.343
36	A92	6	Konut	SATILDI	52,5	533.100	100.394
37	A93	6	Konut	SATILDI	53,66	500.000	94.160
38	A94	6	Konut	SATILDI	58,37	500.000	94.160
39	A98	6	Konut	SATILDI	48,09	529.000	99.621
40	A99	6	Konut	SATILDI	48,41	529.000	99.621
41	A103	7	Konut	SATILDI	48,09	796.515	150.000

42	A104	7	Konut	SATILDI	48,12	796.515	150.000
43	A121	8	Konut	SATILDI	53,66	480.000	90.394
44	A122	8	Konut	SATILDI	58,37	479.780	90.352
45	A124	8	Konut	SATILDI	48,09	440.000	82.861
46	A125	8	Konut	SATILDI	48,12	440.000	82.861
47	A126	8	Konut	SATILDI	48,09	490.000	92.277
48	A127	8	Konut	SATILDI	48,41	490.000	92.277
49	A129	9	Konut	SATILDI	61,48	600.000	112.992
50	A130	9	Konut	SATILDI	48,41	450.000	84.744
51	A131	9	Konut	SATILDI	48,09	450.000	84.744
52	A133	9	Konut	SATILMADI	48,09	450.000	84.744
53	A134	9	Konut	SATILDI	52,5	367.000	69.114
54	A135	9	Konut	SATILMADI	53,66	480.000	90.394
55	A136	9	Konut	SATILDI	58,37	485.077	91.350
56	A139	9	Konut	SATILDI	48,12	421.500	79.377
57	A150	10	Konut	SATILDI	58,37	490.715	92.412
58	A154	10	Konut	SATILDI	48,09	421.500	79.377
59	A155	10	Konut	SATILMADI	48,41	423.500	79.754
60	A156	11	Konut	SATILDI	61,48	588.500	110.827
61	A157	11	Konut	SATILDI	61,48	538.000	101.316
62	A158	11	Konut	SATILDI	48,41	423.500	79.754
63	A162	11	Konut	SATILDI	52,5	400.000	75.328
64	A163	11	Konut	SATILMADI	53,66	480.000	90.394
65	A164	11	Konut	SATILDI	58,37	496.183	93.441
66	A166	11	Konut	SATILDI	48,09	430.000	80.978
67	A167	11	Konut	SATILDI	48,12	421.500	79.377
68	A168	11	Konut	SATILDI	48,09	421.500	79.377
69	A169	11	Konut	SATILDI	48,41	421.500	79.377
70	A170	12	Konut	SATILDI	61,48	574.500	108.190
71	A173	12	Konut	SATILDI	48,09	555.150	104.546
72	A174	12	Konut	SATILDI	48,12	555.150	104.546
73	A175	12	Konut	SATILDI	48,09	555.150	104.546
74	A180	12	Konut	SATILDI	48,09	437.500	82.390
75	A181	12	Konut	SATILDI	48,12	421.500	79.377
76	A184	13	Konut	SATILDI	61,48	574.500	108.190
77	A185	13	Konut	SATILDI	61,48	678.580	127.790
78	A186	13	Konut	SATILDI	48,41	534.320	100.623
79	A191	13	Konut	SATILDI	53,66	460.000	86.627
80	A192	13	Konut	SATILDI	58,37	503.700	94.857
81	A198	14	Konut	SATILDI	61,48	574.000	108.096
82	A205	14	Konut	SATILDI	66,12	574.779	108.243
83	A206	14	Konut	SATILDI	64,47	559.743	105.411
84	A219	15	Konut	SATILDI	53,66	492.082	92.669
85	A220	15	Konut	SATILDI	58,37	510.534	96.144
86	A221	15	Konut	SATILDI	58,92	524.930	98.855

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

87	A222	15	Konut	SATILDI	48,09	428.480	80.692
88	A227	16	Konut	SATILDI	61,48	573.750	108.049
89	A228	16	Konut	SATILDI	48,41	573.750	108.049
90	A229	16	Konut	SATILDI	48,09	573.750	108.049
91	A230	16	Konut	SATILDI	48,12	573.750	108.049
92	A231	16	Konut	SATILMADI	48,09	572.500	107.813
93	A233	16	Konut	SATILDI	53,66	496.183	93.441
94	A234	16	Konut	SATILDI	58,37	514.634	96.916
95	A235	16	Konut	SATILDI	58,92	526.600	99.170
96	A237	16	Konut	SATILDI	48,12	421.050	79.292
97	A239	16	Konut	SATILDI	48,41	423.588	79.770
98	A240	17	Konut	SATILDI	61,48	676.900	127.474
99	A241	17	Konut	SATILDI	61,48	676.900	127.474
100	A242	17	Konut	SATILDI	48,41	528.750	99.574
101	A243	17	Konut	SATILDI	48,09	528.750	99.574
102	A244	17	Konut	SATILDI	48,12	528.750	99.574
103	A245	17	Konut	SATILDI	48,09	528.750	99.574
104	A246	17	Konut	SATILDI	52,5	586.000	110.356
105	A247	17	Konut	SATILDI	53,66	589.500	111.015
106	A248	17	Konut	SATILDI	58,37	643.000	121.090
107	A249	17	Konut	SATILDI	58,92	648.700	122.163
108	A250	17	Konut	SATILDI	48,09	528.750	99.574
109	A251	17	Konut	SATILDI	48,12	528.750	99.574
110	A252	17	Konut	SATILDI	48,09	528.750	99.574
111	A253	17	Konut	SATILDI	48,41	528.750	99.574
112	B164	8	Konut	SATILDI	54,06	399.600	75.253
113	B176	8	Konut	SATILDI	53,14	367.200	69.151
114	B228	11	Konut	SATILDI	95,65	800.000	150.656
115	B272	14	Konut	SATILDI	122,33	980.000	184.554
116	B315	16	Konut	SATILDI	54,08	450.000	84.744
117	B325	17	Konut	SATILDI	137,86	889.000	167.417
118	B326	17	Konut	SATILDI	85,97	537.000	101.128
119	B327	17	Konut	SATILDI	53,78	344.000	64.782
120	B328	17	Konut	SATILDI	53,78	344.000	64.782
121	B329	17	Konut	SATILDI	54,06	346.000	65.159
122	B330	17	Konut	SATILDI	54,06	346.000	65.159
123	B331	17	Konut	SATILDI	54,06	346.000	65.159
124	B332	17	Konut	SATILDI	54,05	346.000	65.159
125	B333	17	Konut	SATILDI	53,52	344.000	64.782
126	B334	17	Konut	SATILDI	53,55	344.000	64.782
127	B335	17	Konut	SATILDI	53,52	344.000	64.782
128	B336	17	Konut	SATILDI	122,69	795.000	149.715
129	B337	17	Konut	SATILDI	95,67	632.000	119.018
130	B338	17	Konut	SATILDI	53,08	352.000	66.289
131	B339	17	Konut	SATILDI	53,1	352.000	66.289

132	B340	17	Konut	SATILDI	52,95	352.000	66.289
133	B341	17	Konut	SATILDI	53,1	352.000	66.289
134	C129	8	Konut	SATILDI	48,46	250.018	47.084
135	C175	11	Konut	SATILDI	45,54	400.000	75.328
136	D25	Zemin	Konut	SATILMADI	78,38	470.000	88.511
137	D28	1	Konut	SATILMADI	127,07	762.500	143.594
138	D36	1	Konut	SATILMADI	208,79	1.253.000	235.965
139	D48	3	Konut	SATILMADI	117,16	703.000	132.389
140	D63	4	Konut	SATILDI	107,62	614.040	115.636
141	D90	8	Konut	SATILMADI	233,55	1.401.500	263.931
142	D105	10	Konut	SATILMADI	219,91	1.319.500	248.489
143	D113	11	Konut	SATILMADI	219,91	1.319.500	248.489
144	D121	12	Konut	SATILMADI	219,91	1.319.500	248.489
145	D136	14	Konut	SATILDI	219	1.309.686	246.641
146	D140	14	Konut	SATILDI	125,98	814.016	153.296
147	D142	14	Konut	SATILDI	121,65	763.750	143.830
148	E22	1	Konut	SATILMADI	87,43	612.000	115.252
149	E42	2	Konut	SATILDI	77,11	458.812	86.404
150	E47	2	Konut	SATILMADI	116,4	815.000	153.481
151	E48	2	Konut	SATILMADI	116,4	815.000	153.481
152	E60	3	Konut	SATILDI	85,9	612.250	115.299
153	E67	3	Konut	SATILMADI	106,78	747.500	140.769
154	E71	3	Konut	SATILMADI	111,48	780.500	146.984
155	E73	3	Konut	SATILMADI	81,37	569.500	107.248
156	E80	4	Konut	SATILDI	84,98	640.000	120.525
157	E107	5	Konut	SATILDI	68,57	450.000	84.744
158	E195	13	Konut	SATILMADI	103,31	723.000	136.156
159	E196	13	Konut	SATILMADI	125,08	875.500	164.874
160	F17	1	Konut	SATILMADI	64,98	520.000	97.927
161	F18	1	Konut	SATILDI	64,98	520.000	97.927
162	F26	1	Konut	SATILMADI	138,32	1.072.000	201.879
163	F27	1	Konut	SATILMADI	139,08	1.078.000	203.009
164	F28	1	Konut	SATILMADI	82,6	661.000	124.480
165	F29	1	Konut	SATILMADI	80,77	646.000	121.655
166	F30	1	Konut	SATILMADI	79,85	639.000	120.337
167	F47	2	Konut	SATILMADI	80,76	646.280	121.708
168	F61	3	Konut	SATILDI	78,37	568.000	106.966
169	F64	3	Konut	SATILDI	80,92	500.000	94.160
170	F66	3	Konut	SATILMADI	75,45	603.500	113.651
171	F82	4	Konut	SATILDI	82,58	1.670.026	314.500
172	F89	5	Konut	SATILDI	64,98	620.000	116.759
173	F220	16	Konut	SATILDI	44,96	637.212	120.000
174	F221	16	Konut	SATILDI	45,51	626.592	118.000
175	F223	17	Konut	SATILDI	59,72	370.007	69.680
176	F233	17	Konut	SATILDI	65,8	395.140	74.413

177	A3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	77,625	824.393	155.250
178	A4	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	77,625	824.393	155.250
179	A5	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	334,8	5.841.110	1.100.000
180	A7	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	1789,8	11.380.000	2.143.086
181	A8	Zemin	İşyeri	SATILDI	137,24	4.229.000	796.407
182	A9	Zemin	İşyeri	SATILDI	35,65	864.000	162.709
183	A10	Zemin	İşyeri	SATILDI	34,42	833.000	156.871
184	A12	Zemin	İşyeri	SATILDI	60,72	2.655.050	500.000
185	A13	Zemin	İşyeri	SATILDI	50,4	2.227.587	419.500
186	A14	Zemin	İşyeri	SATILDI	37,32	1.911.636	360.000
187	B1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	211,5	4.009.126	755.000
188	B6	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	198,3	2.105.986	396.600
189	B7	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	290,55	5.097.696	960.000
190	B342	Zemin	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
191	B346	Zemin	İşyeri	SATILDI	10,8	1.433.727	270.000
192	C3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	334,8	3.555.643	669.600
193	C4	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	244,5	2.596.639	489.000
194	C6	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	165,6	1.870.000	352.159
195	C11	Zemin	İşyeri	SATILDI	68,4	3.209.955	604.500
196	C13	Zemin	İşyeri	SATILMADI	38,4	2.084.214	392.500
197	C15	Zemin	İşyeri	SATILMADI	67,2	2.978.966	561.000
198	D3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	512,4	5.441.790	1.024.800
199	D4	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	451,65	4.796.613	903.300
200	D9	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	135,6	2.300.000	433.137
201	D18	Zemin	İşyeri	SATILDI	75,6	3.398.464	640.000
202	E2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	343,65	3.608.000	640.000
203	E3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	457,2	4.855.555	914.400
204	E5	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	440,25	4.675.543	880.500
205	E9	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	SATILDI	195,15	2.415.373	454.864
206	E10	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	122,4	5.739.898	1.080.940
207	E13	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	164,4	6.903.130	1.300.000
208	E14	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	165,6	6.903.130	1.300.000
209	E15	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	223,2	3.442.445	648.283
210	E16	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	69,6	2.734.702	515.000
211	E18	Zemin	İşyeri	SATILDI	74,4	2.324.450	437.741
212	E20	Zemin	İşyeri	SATILDI	60	2.920.555	550.000
213	E21	Zemin	İşyeri	SATILDI	60	2.435.000	458.560
214	F1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	582,45	6.185.735	1.164.900
215	F2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	331,2	6.292.469	1.185.000
216	F3	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	544,95	5.787.478	1.089.900
217	F5	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	591,6	11.947.725	2.250.000
218	F8	1. Bodrum	İşyeri	SATILDI	392,4	8.030.995	1.512.400
219	F245	1. Bodrum	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
TOPLAM					**:**	**264.266.773**	**49.727.357**

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞER TABLOSU							
SIRA NO	BLOK / BB NO	KAT NO	NİTELİK	DURUMU	ALANI (m^2)	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)
1	A1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	433,35	6.536.733	1.231.000
2	A6	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	1103,4	10.616.000	1.999.209
3	B5	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	266,55	3.252.436	612.500
4	B8	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	550,35	6.604.000	612.501
5	B14	1.Bodrum	İşyeri	SATILDI	134,4	4.115.328	775.000
6	B344	Zemin	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
7	C1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	649,8	6.822.900	1.295.676
8	C2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	533,7	5.603.850	1.055.319
9	C5	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	SATILDI	260,25	4.152.498	782.000
10	C273	2.Bodrum	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
11	C274	2.Bodrum	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
12	C275	2.Bodrum	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
13	C276	1.Bodrum	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
14	C277	1.Bodrum	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
15	C278	1.Bodrum	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
16	D1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	489,9	5.144.000	968.720
17	D2	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	555,3	5.830.500	1.098.002
18	D5	2.Bodrum	Asma Katlı Depolu İşyeri	SATILMADI	294,9	3.096.500	583.134
19	D7	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILMADI	583,65	6.128.500	1.154.121
20	E1	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	293,7	4.447.209	837.500
21	E7	2.Bodrum	Depolu İşyeri	SATILDI	158,1	2.360.339	444.500
22	F246	1.Bodrum	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
23	F247	Zemin	İşyeri	SATILMADI	10,8	540.000	101.693
TOPLAM					:	**79.570.793**	**14.364.419**

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TOPLAM DEĞER TABLOSU						
SIRA NO	DURUM	DEĞER (TL)	DEĞER (USD)	HİSSESİ	TOPLAM FİYAT (TL)	TOPLAM FİYAT (USD)
1	219 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM ARSA PAYI	264.266.773	49.727.357	1/2	132.133.386	24.863.678
2	23 ADET TİCARİ ÜNİTE	79.570.793	14.364.419	TAM	79.570.793	14.364.419
GENEL TOPLAM				:	**211.704.180**	**39.228.098**

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

Yekta SÜSLÜ
Değerleme Uzman Yardımcısı
SPK Lisans No:409214

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

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu'su

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.

Adres DEĞERLEME

PEKER GYO

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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.

OZL201800303

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 yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul 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 6 Km No:150 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 00 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için: www.sgk.gov.tr
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Hacı Ali Paşa Mah. Ankaracılık Cad. No:15 34367 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 319 55 00 Faks: (212) 319 55 01 www.sgk.gov.tr

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

OZL201800303

Ek – 3 BDDK Listeye Alınma Yazısı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.113.00.0-140-55 -8443
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