

PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ
ALTUNİZADE MAHALLESİ
1127 ADA 1-2-3 PARSEL VE 1139 ADA 3-4-5 PARSEL ARSA VASIFLI
TAŞINMAZLARIN
20.04.2020 TARİHİ İTİBARIYLA
DEĞER TESPİT RAPORU
(20.04.2020)



EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A. Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1. Talep Tarihi	6
1.2. Rapor Tarihi	6
1.3. Değerleme Tarihi	6
1.4. Rapor Numarası	6
1.5. Raporun Amacı	6
1.6. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	6
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	6
1.8. Dayanak Sözleşmesi No	6
1.9. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.10. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere ilişkin Bilgiler	7
1.11. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	8
2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri	8
2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri	8
2.3. Kullanılan Değer Tanımları	8
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER	9
3.1. Türkiye Gayrimenkul Sektörü	9
3.2. Bölge Analizi	11
3.2.1 İstanbul İli	11
3.2.2 Üsküdar İlçesi	12
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	13
4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları	13
4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler	14
4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	19
4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	20
4.5. Takyidata İlişkin Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (devredilebilmesine ilişkin 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	22
4.6. Gayrimenkulün İmar ve Proje Bilgileri – Yasal İzinler	22
4.6.1. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	22
4.6.2. Yasal İzin ve Belgeler	22
4.6.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi	23
4.6.4. Hukuki Durum Analizi	23

4.6.5. 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	23
4.6.6. 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
4.6.7. 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	24
4.6.8. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	24
4.6.9. 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesi Doğrultusunda Hazırlanmış Yapı Kayıt Belgeleri Hakkında Bilgi	24
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	24
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri	24
5.2. Gayrimenkule Erişim	25
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	25
5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	26
5.4.1. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	26
5.4.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	26
5.4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	26
5.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	26
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	27
6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	27
6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	27
6.1.3. Maliyet Yaklaşımı	27
6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	28
6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	28
6.4. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	29
6.5. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	29
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	30
7.1. Taşınmanın Değerine Etki Eden Faktörler	30
7.2. Kısıtlılık Yaratan Haklar	30
7.3. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Olumlu Özellikler	31
7.4. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Olumsuz Özellikler	31
7.5. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	31
7.6. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri	31

7.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7.8. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
7.9. Yasal Durum Değeri	31
7.10. Kiraya Esas Değeri	34
7.11. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	34
7.12. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.13. 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. SONUÇ	35
8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
8.2. Nihai Değer Takdiri	35
8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	36
8.4. SPK Tarafından Alınan Kurul Kararı Çerçevesinde Yapılan Değerleme Çalışması.....	37
9. RAPOR EKLERİ	40

1. RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi	13.04.2020
1.2. Rapor Tarihi	20.04.2020
1.3. Değerleme Tarihi	16.04.2020
1.4. Rapor Numarası	2020-ÖZEL-289
1.5. Raporun Amacı	
PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafından 15.04.2020 tarihinde talepte bulunulan İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 ada 1-2-3 parsel ve 1139 ada 3-4-5 parsellerde konumlu taşınmazlara ait Ekip Taşınmaz Değerleme A.Ş tarafından hazırlanan 20.04.2020 Tarih 2020-ÖZEL-289 numaralı rapor aşağıda bilgilerinize sunulmuştur.	
Not: Bu çalışma, "PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması Ekip Taşınmaz Değerleme A.Ş iznine bağlıdır.	

1.6. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Emre ÖZKÖK	Ersen BOZKURT	Orhan KARAMUSTAFA
SPK Lisans No: 403859	SPK Lisans No: 408008	SPK Lisans No :404193

1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	13.04.2020
1.8. Dayanak Sözleşmesi No	2020-ÖZEL-289

1.9. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1127 ada 1-2-3 ve 1139 ada 3-4-5 parsel mülklerin piyasa değerlerinin tespiti.

1.10. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere ilişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün şirketimiz tarafından 20.04.2020 tarih 2020-289 numaralı değerleme raporu oluşturulmuştur.

1.11. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca tanımlanan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

İstanbul Merkez:

Telefon:0212-695913 Faks:0212 6953345 Merkez Mah. Çiğdem Caddesi. No.37 Kat.1 D:4-5
Avcılar/İSTANBUL

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı	PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Şirket Adresi	Cumhuriyet Mah. Silahşör Cad. Yeniyol Sok No:8 Bomonti Business Center Şişli İstanbul
Şirket Telefon / Faks	444 44 96
Şirket Yetkili Kişi	-
Notlar	-

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

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

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.

Gayrimenkule satış için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

3.1. Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2019 yılı üçüncü çeyreğinde de ilk altı aylık süreçte yaşanan ekonomik gelişmelerin devamı görülmüştür. Küresel olarak artan büyüme endişeleri ve buna karşı alınmaya çalışılan önlemler dikkat çekmiştir. Diğer yandan yaşanan ticaret savaşları ise küresel ekonomik dengesizlikleri artırmaktadır. IMF, Ekim ayında yayınladığı küresel ekonomik görünüm raporunda; büyüme tahminini ticaret savaşlarını gerekçe göstererek düşürmüştür. Kurum, 2019 yılı büyüme beklentisini yüzde 3.2'den yüzde 3'e, 2020 yılı için büyüme beklentisini yüzde 3.5'ten yüzde 3.4'e revize etmiştir. Gelişmiş ekonomiler için 2019 yılı büyüme beklentisi yüzde 1.9'dan yüzde 1.7'ye, 2019 yılı gelişen ekonomiler için büyüme beklentisini ise yüzde 4.1'den yüzde 3.9'a düşürmüştür. Küresel büyüme ve ticarete yaşanan yavaşlama eğilimi varlık fiyatlarında da aşağı yönlü beklentileri güçlendirmiştir. Benzer bir süreç gayrimenkul fiyatlarında da görülmeye başlanmıştır.

Diğer yandan Ortadoğu'dan Hong Kong'a kadar uzanan pek çok farklı coğrafyalarda artan jeopolitik risklerin ekonomi açısından da dikkatle izlenmesi gereklidir. 2020 yılında Dünya çapında görülen ve hala devam etmekte olan salgın hastalıklar ve hastalıkla mücadele kapsamında alınan ekonomik tedbirler Dünya Ekonomisinde büyük oranlarda küçülme öngörmektedir.

Küresel anlamda ise 2008'de krizin akut döneminde uygulanan para politikaları 2019 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar gündeme gelmiştir. Japon ve Avrupa Birliği Merkez Bankası'na durgunluk endişesi ile ABD Merkez Bankası da katılarak tedrici faiz indirimine gitmiştir. Gelişmiş ülkelerde yatırım ve tüketim için sağlanan parasal teşvikler özellikle sıfır veya eksi faiz politikası istenilen başarıya ulaşamamıştır. Gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise enflasyon politikalarına göre benzer uygulamalar yaparak ekonomik büyümeye daha çok dikkat eder duruma gelmişlerdir.

Küresel boyuttan ülkemize döndüğümüzde ise ekonomik olarak yaşanan dalgalanmaların(özellikle kur ve faiz bağlamında) etkilerinin giderek daha normaleştiği gözlenmektedir. Bu süreçte bağlı olarak enflasyon, cari açık gibi makro ekonomik değişkenlerde de iyileşme eğilimi sürmektedir. Büyümede görülen negatif trendin ise giderek küçüldüğü son çeyrek de göz önüne alındığında yılı pozitif bir rakamla kapamamız mümkün görülmektedir. IMF Türkiye ekonomisi için 2019 yılı büyüme tahminini Nisan tahmini olan eksi yüzde 2.5'ten yüzde 0.2'ye revize ederken, 2020 yılı büyüme tahmini yüzde 2.5'ten yüzde 3'e yükseltmiştir.

Büyüme patikasının normalleşmeye başlamış olması ile 2020'de bu eğilimin daha da güçlenmesi söz konusu olabilecektir. Diğer yandan büyümenin inşaat sektöründe yaratacağı pozitif etki sektörü de olumlu olarak etkilemesi beklenmelidir. Diğer yandan küresel büyümede yaşanan sorunlardan kurtulmak için gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkeler merkez bankaları daha gevşek para politikaları uygulamaya başlamış ve faiz oranlarında düşüşler görülmüştür. Benzer bir süreç TCMB tarafından da hayata geçirilmekte olup düşen politika faizlerinin konut faizlerini de aşağıya çekmesi hem tüketici hem de üretici açısından canlılığı artırmaya başlamıştır.

Geçtiğimiz 20 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Gayrimenkul ve Konut Sektörünün Değerlendirilmesi

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde ‘inşaat’, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içeride yaşadığı sistematik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur.

2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

Yabancıya Konut Satışı Artıyor

2012 yılında yapılan ‘yabancı uyruklu kişilere’ taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir.

2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerinde ‘sürdürülebilir karlılık ve risk yönetimi’ kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. 2020 yılında sektörün 2019 yılına göre daha canlı bir eğilim göstermesi beklenebilir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek Raporu

T.C. Kalkınma Bakanlığı 2019 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler
Table: I.1- Selected Economic Indicators

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2010=100) (% Değişme) (1)	Mayıs	3,0	5,2	9,1	5,8	6,8	-0,5
	Ocak-Mayıs	8,1	4,3	7,8	5,0	8,1	-3,9
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09
	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45
	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03
	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0268	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)
Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Toplam İhracat (Milyon \$)	Mayıs	13.682	11.080	12.099	13.582	14.257	15.981
	Ocak-Mayıs	67.186	61.483	58.719	64.250	69.239	72.666
Toplam İthalat (Milyon \$)	Mayıs	20.875	17.869	17.197	20.923	22.067	17.819
	Ocak-Mayıs	98.992	88.555	80.181	89.146	104.518	84.301
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	138.369	156.152	181.420	197.777	232.046	402.984
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	110.953	128.200	140.989	158.699	190.852	307.743
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	142.606	160.211	176.016	215.657	255.220	481.567
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-4.237	-4.059	5.404	-17.880	-23.174	-78.583
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mayıs	-3.905	-5.131	-171	-16.392	-21.933	-66.530
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	78.530	94.881	108.279	122.881	137.079	141.322
M2 (Milyon TL.)	Haziran	931.345	1.123.000	1.256.922	1.488.590	1.825.422	2.160.947
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.037.303	1.293.763	1.468.632	1.787.672	2.212.983	2.341.380
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	106.314	95.703	92.050	84.110	71.980	73.544
Borsa İstanbul	Haziran	79.290	82.981	77.803	97.542	100.652	96.485

(1) Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini kapsamaktadır.

Kaynak: T.C. Kalkınma Bakanlığı

3.2. Bölge Analizi

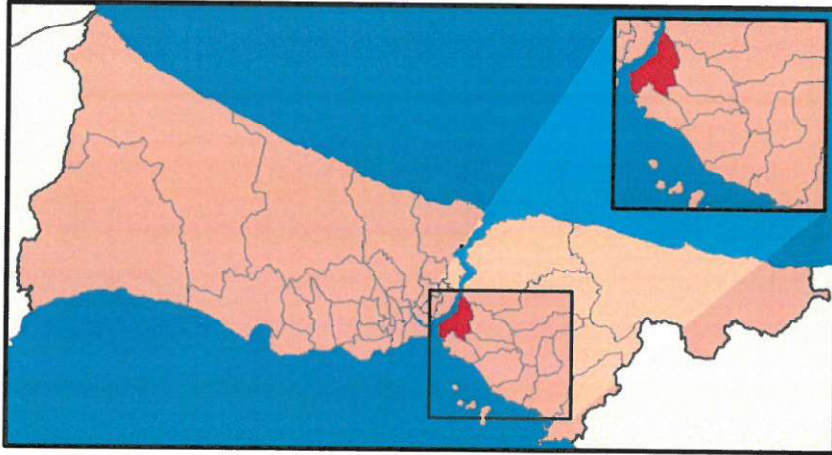
3.2.1 İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biri. Ülkenin en kalabalık, ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topografik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönencealtı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marma Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar.

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 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 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..



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları			
İLİ	İSTANBUL	PARSEL ALANI (M ²)	2360
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ADA NO	1127
BUCAĞI	-	PARSEL NO	1
KÖYÜ	-	ARSA PAYI	1/1
MAHALLESİ	ALTUNİZEDE	BLOK NO	-
SOKAĞI	-	KAT NO	-
MEVKİİ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
TAKYİDATLAR		MALİK	*PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1583/1920) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (3/640) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (23/240) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/80) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (9/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/160)

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İLİ	İSTANBUL	PARSEL ALANI (M ²)	1680,00
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ADA NO	1127
BUCAĞI	-	PARSEL NO	2
KÖYÜ	-	ARSA PAYI	1/1
MAHALLESİ	ALTUNİZADE	BLOK NO	-
SOKAĞI	-	KAT NO	-
MEVKİİ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
TAKYİDATLAR		MALİK	*PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (359/480) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (187/1200) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/80) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (9/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (17/800)

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr

**EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**Merkez Mah. Çiğdem Cad. No: 37/4 Avcılar / İST.
Tel.: (0212) 695 33 45 - 695 33 04 Fax: 695 91 34
Avcılar VİD / 329 062 9657
Mersis No: 0329062865700019 Tic. Sic. No: 745700-0
www.ekip.com.tr

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İLİ	İSTANBUL	PARSEL ALANI (M ²)	1970,00
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ADA NO	1127
BUCAĞI	-	PARSEL NO	3
KÖYÜ	-	ARSA PAYI	1/1
MAHALLESİ	ALTUNİZADE	BLOK NO	-
SOKAĞI	-	KAT NO	-
MEVKİİ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
TAKYİDATLAR		MALİK	*PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (709/960) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (37/192) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/80) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (7/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/160)

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İLİ	İSTANBUL	PARSEL ALANI (M ²)	895,00
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ADA NO	1139
BUCAĞI	-	PARSEL NO	3
KÖYÜ	-	ARSA PAYI	1/1
MAHALLESİ	ALTUNİZADE	BLOK NO	-
SOKAĞI	-	KAT NO	-
MEVKİİ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
TAKYİDATLAR		MALİK	*PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1339/1920) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (109/1920) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (187/1200) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/80) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (9/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (17/800)

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İLİ	İSTANBUL	PARSEL ALANI (M ²)	1868,00
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ADA NO	1139
BUCAĞI	-	PARSEL NO	4
KÖYÜ	-	ARSA PAYI	1/1
MAHALLESİ	ALTUNİZADE	BLOK NO	-
SOKAĞI	-	KAT NO	-
MEVKİİ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
TAKYİDATLAR		MALİK	*PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (119/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/96) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (187/1200) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/80) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (9/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (17/800)

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İLİ	İSTANBUL	PARSEL ALANI (M ²)	1828,00
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ADA NO	1139
BUCAĞI	-	PARSEL NO	5
KÖYÜ	-	ARSA PAYI	1/1
MAHALLESİ	ALTUNİZADE	BLOK NO	-
SOKAĞI	-	KAT NO	-
MEVKİİ	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	-
TAKYİDATLAR		MALİK	*PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1349/1920) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/80) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (9/160) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1533/16000) *PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (797/6000)

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

Rapora konu gayrimenkul proje değerlemesi niteliğinde değildir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis Sisteminden 13.04.2020 tarih ve saat 14:53 itibariyle tarafımızca tapu kütüğünde yapılan incelemede

- * 1127 Ada 1 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 23/240 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 30-09-2014 tarih 17918 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 1 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 23/240 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 30-09-2014 tarih 17918 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 1 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 23/240 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 10-10-2014 tarih 18337 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 1 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 23/240 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 12-02-2015 tarih 2805 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 1 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 9/160 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 13-04-2015 tarih 7230 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 1 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 3/640, 1/80 ve 9/160 hissesi üzerinde İVAZ FAKİH VAKFI lehine 1/0 dereceden 428,47 TL bedelle 04.06.1963 tarih 2236 yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.
- * 1127 Ada 2 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 11-04-2014 tarih 6894 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 2 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 22-04-2014 tarih 7665 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 2 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 24-04-2014 tarih 7722 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 2 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 30-09-2014 tarih 17918 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 2 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 10-10-2014 tarih 18337 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 2 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 12-02-2015 tarih 2805 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 2 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 9/160 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 13-04-2015 tarih 7230 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A. Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr

- *1127 Ada 2 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 1/160, 1/80 ve 9/160 hissesi üzerinde İVAZ FAKİH VAKFI lehine 1/0 dereceden 428,47 TL bedelle 04.06.1963 tarih 2236 yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.
- * **1127 Ada 3 Parsel'de** PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 1/160 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 10-10-2014 tarih 18337 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 37/192 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 30-09-2014 tarih 17918 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 37/192 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 12-02-2015 tarih 2805 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1127 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 7/160 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 13-04-2015 tarih 7230 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1127 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 1/80 ve 7/160 hissesi üzerinde İVAZ FAKİH VAKFI lehine 1/0 dereceden 428,47 TL bedelle 04.06.1963 tarih 2236 yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.
- * **1139 Ada 3 Parsel'de** PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 11-04-2014 tarih 6894 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 22-04-2014 tarih 7665 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 24-04-2014 tarih 7722 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 30-09-2014 tarih 17918 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 10-10-2014 tarih 18337 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 12-02-2015 tarih 2805 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 9/160 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 13-04-2015 tarih 7230 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 3 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 109/1920, 1/80 ve 9/160 hissesi üzerinde İVAZ FAKİH VAKFI lehine 1/0 dereceden 428,47 TL bedelle 04.06.1963 tarih 2236 yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.
- * **1139 Ada 4 Parsel'de** PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 11-04-2014 tarih 6894 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.

- *1139 Ada 4 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 22-04-2014 tarih 7665 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 4 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 24-04-2014 tarih 7722 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 4 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 30-09-2014 tarih 17918 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 4 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 10-10-2014 tarih 18337 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 4 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 187/1200 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 12-02-2015 tarih 2805 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 4 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 9/160 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 13-04-2015 tarih 7230 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 4 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 1/96, 1/80 ve 9/160 hissesi üzerinde İVAZ FAKİH VAKFI lehine 1/0 dereceden 428,47 TL bedelle 04.06.1963 tarih 2236 yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.
- * 1139 Ada 5 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 797/6000 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 11-04-2014 tarih 6894 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 5 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 797/6000 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 22-04-2014 tarih 7665 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 5 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 797/6000 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 24-04-2014 tarih 7722 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 5 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 797/6000 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 30-09-2014 tarih 17918 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 5 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 797/6000 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 10-10-2014 tarih 18337 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- * 1139 Ada 5 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 797/6000 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 12-02-2015 tarih 2805 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 5 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 9/160 hissesi üzerinde HASAN PEKER : FUAT Oğlu lehine 13-04-2015 tarih 7230 yevmiye ile İntifa hakkı vardır.
- *1139 Ada 5 Parsel'de PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin 1/80 ve 9/160 hissesi üzerinde İVAZ FAKİH VAKFI lehine 1/0 dereceden 428,47 TL bedelle 04.06.1963 tarih 2236 yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

13.04.2020 tarihi itibarı ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nde saat 14:53' de yapılan incelemede; Değerleme konusu taşınmaz üzerinde son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi görülmemiştir. Taşınmazlar üzerinde 20.03.2019 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği yapılmıştır.

4.5. Takyidata İlişkin Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat (devredilebilmesine ilişkin 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

"8.11.1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğine istinaden Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına aynı sermaye olarak ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkuller üzerindeki sair aynı haklar konabilir, bunlar dışında kalan maddi ve gayri maddi varlıklar aynı sermaye olarak konulamaz". Buna göre değerlendirme raporuna konu olan taşınmazın aynı sermaye olarak konulmasında sakınca görülmemiştir.

4.6. Gayrimenkulün İmar ve Proje Bilgileri – Yasal İzinler

4.6.1. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Üsküdar Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Üsküdar Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazların 04.10.2007 tarihli Çamlıca Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Turizm Yönetici Merkezi Alanı" nda kalmaktadır.

Parsellerin;

Konut Alanı için yapılaşma şartı TAKS: 0,10 KAKS:0,20 Hmax:6,50 ayrık nizamdır. Cephe boyu toplamının yarısı kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Bu alan emsale dahil değildir.

Yönetici Merkez Alanı için yapılaşma şartı TAKS:0,10 KAKS:0,20 Hmax:6,50 ayrık nizamdır. Bu alanda her bir 1000 m2 için 1 bağımsız bölüm yapmak şartıyla ticari yönetim merkezi yapılabilir. Cephe boyu toplamının yarısı kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

4.6.2. Yasal İzin ve Belgeler

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların ada, parsel bazında yerinin doğruluğu parsellasyon planından tespit edilmiştir. Taşınmazlar üzerinde büyük kısmı yıkılmış iki adet ekonomik ömrünü

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr

tamamlamış 2 katlı yapı bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır. Üsküdar Belediyesinden alınan bilgiye göre taşınmazlarla ilgili proje bulunmamaktadır.

4.6.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Üsküdar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazlarda son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, 20.03.2019 tarihinde ise Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Kapsamında ünvan değişikliği gerçekleştirilmiştir.

4.6.4. Hukuki Durum Analizi

Taşınmazlar arsa vasıflı mülk olup, dosyasında herhangi bir mimari projeye ve ruhsata rastlanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.

4.6.5. 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

Mezuat Uyarınca Tüm İzinler	:	Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.
İnşaata Başlamak için Yasal Gereklilikleri Tamamı	:	
GYO Portföyüne alınmasına SPK Mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel var mı	:	

4.6.6. 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

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa değerlemesi kapsamında incelenmiş olup yapı denetim sistemi ile ilgili inceleme yapılmamıştır.

4.6.7. 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Üsküdar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.6.8. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili enerji kimlik belgesine rastlanılmamıştır.

4.6.9. 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesi Doğrultusunda Hazırlanmış Yapı Kayıt Belgeleri Hakkında Bilgi

Taşınmazlarla ilgili Yapı Kayıt Belgesi bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde yer almaktadır. Üsküdar İlçesi, İstanbul İl Merkezinin Asya/Andaolu yakasının Batısında Marmara Denizinin kenarında yer almaktadır. Taşınmazların ulaşimleri İstanbul Çevre Yolu üzerinde yer almaları, ilçe merkezine yakın mesafede konumlu olmaları sebebi ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Toplu taşıma araçları ve özel araçlar vasıtası ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır.



KROKİ: Yakın Çevreye İlişkin Kroki

5.2. Gayrimenkule Erişim

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İl merkezinin Asya Yakasının batısında yer almaktadırlar. İstanbul Çevre Yolu üzerinde Kocaeli istikametine giderken Altunizade kavşağından Üçpınarlar Caddesine bağlanarak ulaşılır.

Taşınmazların çevresinde genel olarak Holding ve büyük ölçekli şirketlerin yönetim merkezleri, lüks konut projeleri çeşitli eğitim alanları ve kamu kuruluşları bulunmaktadır.

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlardan 1127 Ada 1 Parsel 2360,00 m2 yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmazdır. Parselin kuzey, doğu ve batı kenarı imar yoluna, güney kenarı komşu parselle ile çevrilidir. Parsel dikdörtgen formundadır.

1127 ada 2 Parsel: Taşınmaz 1680,00 m2 yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmazdır. Parselin doğu ve batı kenarı imar yoluna, güney, kuzey kenarı komşu parselle ile çevrilidir. Parsel dikdörtgen formundadır.

1127 ada 3 Parsel: Taşınmaz 1970,00 m2 yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmazdır. Parselin güney, doğu ve batı kenarı imar yoluna, kuzey kenarı komşu parselle ile çevrilidir. Parsel dikdörtgen formundadır.

1139 ada 3 Parsel: Taşınmaz 895,00 m2 yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmazdır. Parselin kuzey kenarı imar yoluna, güney, doğu-batı kenarı komşu parselle ile çevrilidir. Parsel dikdörtgen formundadır.

1139 ada 4 Parsel: Taşınmaz 1868,00 m2 yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmazdır. Parselin doğu kenarı imar yoluna, güney, kuzey-batı kenarı komşu parselle ile çevrilidir. Parsel yamuk formundadır.

1139 ada 5 Parsel: Taşınmaz 1828,00 m2 yüzölçüme sahip arsa vasıflı taşınmazdır. Parselin doğu ve güney kenarı imar yoluna, kuzey-batı kenarı komşu parselle ile çevrilidir. Parsel yamuk formundadır.

5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Taşınmazlar üzerinde büyük kısmı yıkılmış iki adet ekonomik ömrünü tamamlamış 2 katlı yapı bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.4.1. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemede gayrimenkulün yasal durumu, yapılaşma hakları, fiziksel durumu, konumu, alanı, bölgedeki emsal arsa değerleri göz önünde alınarak değerlendirilmiştir.

5.4.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, konumu ve bölgedeki emsal arsa bedelleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

5.4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Taşınmazlar üzerinde büyük kısmı yıkılmış iki adet ekonomik ömrünü tamamlamış 2 katlı yapı bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.5. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazlarla ilgili olarak dosyasında yapılan incelemesinde herhangi bir mimari projeye ve ruhsata rastlanılmamıştır. Taşınmazlar üzerinde büyük kısmı yıkılmış iki adet ekonomik ömrünü tamamlamış 2 katlı yapı bulunmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri 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. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir(genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya Iskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Bu yöntemde,

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Mevcut bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, 'Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.' şeklinde tanımlanmaktadır.

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. Mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, bina teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerle dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; taşınmazlar ile benzer özelliklerde karşılaştırılabilir yakın çevresinde benzer imara sahip arsa emsalleri incelenmiş, bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş. buna göre taşınmazlar emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiştir.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje geliştirme niteliğinde değildir.

6.4. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

EMSAL	NİTELİĞİ	ALAN (m2)	İSTENİLEN FİYAT	PAZARLIKLI FİYAT	BİRİM FİYATI (TL/m²)	ŞEREFİYE FARKI	ŞEREFİYE FARKI UYGULANMIŞ BİRİM DEĞER	EMSAL KAYNAĞI	EMSAL HAKKINDA BİLGİ
1	ARSA	700,00	13.600.000,00 ₺	12.000.000,00 ₺	17.142,86 ₺	15%	19.714,29 ₺	REMAX: 02165239191	Taşınmazın yakınında yer alan benzer imar şartlarına sahip olup konum olarak daha düşük şerefiyeye sahip arsa
2	ARSA	887,00	27.000.000,00 ₺	24.000.000,00 ₺	27.057,50 ₺	-25%	20.293,12 ₺	COLDWELL BANKER: 02164623797	Taşınmazın yakınında yer alan daha yüksek imar şartlarına sahip olup konum olarak daha yüksek şerefiyeye sahip arsa
3	ARSA	1435,00	75.000.000,00 ₺	65.000.000,00 ₺	45.296,17 ₺	-55%	20.383,28 ₺	SELAHATTİN BEY: 05362521414	Taşınmazın yakınında yer alan daha yüksek imar şartlarına sahip olup konum olarak daha yüksek şerefiyeye sahip arsa (Emsal 1 yıldır satılık olduğundan pazarlık payı yüksek tutulmuştur.)
4	ARSA	520,00	13.000.000,00 ₺	11.500.000,00 ₺	22.115,38 ₺		22.115,38 ₺	NİL EMLAK: 02165232272	Taşınmazın yakınında yer alan daha yüksek imar şartlarına sahip olmasına rağmen konum olarak daha düşük şerefiyeye sahip arsa(şerefiye farkı uygulanmamıştır.)
5	ARSA	1,00	25.000,00 ₺	20.000,00 ₺	20.000,00 ₺		20.000,00 ₺	AREL EMLAK: 02166300405	Taşınmaz için bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede bölgede yer alan benzer arsalar için m2 birim fiyatı için 25.000-30.000 TL civarı talep edildiği satışların 20.000 TL civarında olacağını belirtmiştir.

EMSAL ANALİZİ: Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile benzer imar özelliklerinde olması, benzer yapılaşma haklarına sahip olması ve taşınmazlar ile benzer büyüklüklerde olması gibi özelliklerine de dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiştir.

6.5. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutara pazar kirası denir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit

edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığı ve hesaplama esasları tanımlanmalı ve anlaşılmalıdır.

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1. Taşınmanın Değerine Etki Eden Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı arsa yüz ölçümü, imar durumu, yapılaşma şartları, taşınmazın konumu, parsel üzerinde yer alan yapının yaşı, iç hacim özellikleri, yıpranma payı ve çevrede yer alan benzer özellikli gayrimenkuller için istenen bedeller değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

7.2. Kısıtlılık Yaratıcı Haklar

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin her biri üzerinde ayrı ayrı olmak üzere farklı miktarlarda alan için Hasan PEKER lehine intifa hakkı bulunmaktadır.

Vergi Usul Kanunu esaslarına göre üzerinde intifa hakkı olan taşınmazlar aşağıda anlatıldığı şekilde değerlendirilmektedir.

1. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi doldurmamış olduğu takdirde gayrimenkulün emsal bedelinin onda yedisi intifa hakkının ve onda üçü çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.
2. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi aşkın olduğu takdirde yukarıdaki bendde yazılı nispet, her tam on yıllık bir devre için çıplak mülkiyet hakkı onda bir artırılmak ve intifa hakkı onda bir indirilmek suretiyle değer tayin olunur.
3. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yetmiş aşkın ise gayrimenkulün emsal bedelinin onda biri intifa hakkının ve onda dokuzu çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.
4. Sabit bir süre için tayin edilmiş olan intifa hakkının değeri yaş kaydı nazara alınmaksızın sürenin her tam on yılı için gayrimenkul emsal bedelinin onda ikisi olarak hesaplanır.
5. Ömür boyunca aylık gelir şeklinde vaki ivazsız intikallerde bu gelirin ödeneceği azami süreye göre baliğ olacağı miktar bulunarak intifa hakkı sahibinin ödemenin başladığı tarihteki yaşı elliyi aşmış ise elliden yukarı her yaş yılı için yirmide biri indirilmek suretiyle değeri tayin olunur. Ancak ömür boyunca aylık gelir, muayyen bir sermaye ödenerek tasfiye edilmiş ise bu sermaye aynen değer olarak kabul edilir.
6. Hayat kaydıyla ödenen rant şeklinde vaki ivazsız intikallerde intifa hakkı sahibinin yaşı ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmamış ise rantın bir yıllık tutarının yirmi katı değeri sayılır. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmış ise kırktan yukarı her tam on yıllık bir devre için yirmi katın dörtte biri indirilmek suretiyle rantın değeri takdir olunur. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte yetmiş aşmış ise rantın değeri bir yıllık tutarıdır.

7.3. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Olumlu Özellikler

- *Çevre yoluna yakın konumda olması
- * Tercih edilen bölgede bulunması

7.4. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Olumsuz Özellikler

- *Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- *İntifa hakkının bulunması

7.5. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme raporu proje geliştirme niteliğinde değildir.

7.6. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının imar planlarına uygun kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

7.8. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme raporu proje değerlendirme raporu değildir.

7.9. Yasal Durum Değeri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu Altunizade Mahallesinde yapılan analizlerde: konumu, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal durumları, değerlendirilerek alınan emsaller doğrultusunda değer takdir edilmiştir.

YASAL VE MEVCUT DURUM

ADA	PARSEL	ALAN (m²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m²)	İNTİFA HAKKI
1127	1	2360,00	1583/1920	1945,77	YOK
			3/640	11,06	YOK
			23/240	226,17	VAR
			1/80	29,5	YOK
			9/160	132,75	VAR
			1/160	14,75	YOK
TOPLAM İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (m²)				358,92	

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI
1127	2	1680,00	359/480	1256,5	YOK
			1/160	10,5	YOK
			187/1200	261,8	VAR
			1/80	21	YOK
			9/160	94,5	VAR
			17/800	35,7	YOK
TOPLAM İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (m ²)				356,30	

ADA	PARSEL	ALAN (m²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m²)	İNTİFA HAKKI
1127	3	1970,00	709/960	1454,93	YOK
			1/160	12,31	VAR
			37/192	379,64	VAR
			1/80	24,63	YOK
			7/160	86,19	VAR
			1/160	12,31	YOK
TOPLAM İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (m²)				478,14	

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI
1139	5	1868,00	1349/1920	1284,36	YOK
			1/80	22,85	YOK
			9/160	102,83	VAR
			1533/16000	175,15	YOK
			797/6000	242,82	VAR
TOPLAM İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (m ²)				345,65	

ADA	PARSEL	ALAN (m²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m²)	İNTİFA HAKKI
1139	4	1868,0000	119/160	1389,33	YOK
			1/96	19,46	YOK
			187/1200	291,1	VAR
			1/80	23,35	YOK
			9/160	105,08	VAR
			17/800	39,7	YOK
TOPLAM İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (m²)				396,18	

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI
1139	3	895,00	1339/1920	624,17	YOK
			109/1920	50,81	YOK
			187/1200	139,47	VAR
			1/80	11,19	YOK
			9/160	50,34	VAR
			17/800	19,02	YOK
TOPLAM İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (m ²)				189,81	

1127 ADA 1-2-3 ve 1139 ADA 3-4-5 PARSELLER ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI ALANI	2125,00 m2
1127 ADA 1-2-3 ve 1139 ADA 3-4-5 PARSELLER ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI OLMAYAN ALAN	8476,00 m2
1127 ADA 1-2-3 ve 1139 ADA 3-4-5 PARSELLER TOPLAM ALAN	10601,00 m2

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (m ²)	İNTİFA HAKKINA KONU ALAN DEĞERİ (TL)
1127	1	2360,00	19.500,00	46.020.000,00 TL	358,92	7.000.000,00 TL
1127	2	1680,00	18.500,00	31.080.000,00 TL	356,3	6.590.000,00 TL
1127	3	1970,00	18.000,00	35.460.000,00 TL	478,14	8.605.000,00 TL
1139	3	895,00	19.500,00	17.455.000,00 TL	189,81	3.700.000,00 TL
1139	4	1868,00	18.500,00	34.560.000,00 TL	396,18	7.330.000,00 TL
1139	5	1828,00	18.000,00	32.905.000,00 TL	345,65	6.220.000,00 TL
TOPLAM		10601,00		197.480.000,00 TL	2125,00	39.445.000,00 TL

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin her biri üzerinde ayrı ayrı olmak üzere farklı miktarlarda alan için Hasan PEKER lehine intifa hakkı bulunmaktadır.

Vergi Usul Kanunu esaslarına göre üzerinde intifa hakkı olan taşınmazlar aşağıda anlatıldığı şekilde değerlendirilmektedir.

1. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi doldurmamış olduğu takdirde gayrimenkulün emsal bedelinin onda yedisi intifa hakkının ve onda üçü çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.
2. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi aşkın olduğu takdirde yukarıdaki bendde yazılı nispet, her tam on yıllık bir devre için çıplak mülkiyet hakkı onda bir artırılmak ve intifa hakkı onda bir indirilmek suretiyle değer tayin olunur.
3. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yetmiş aşkın ise gayrimenkulün emsal bedelinin onda biri intifa hakkının ve onda dokuzu çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.
4. Sabit bir süre için tayin edilmiş olan intifa hakkının değeri yaş kaydı nazara alınmaksızın sürenin her tam on yılı için gayrimenkul emsal bedelinin onda ikisi olarak hesaplanır.
5. Ömür boyunca aylık gelir şeklinde vaki ivazsız intikallerde bu gelirin ödeneceği azami süreye göre baliğ olacağı miktar bulunarak intifa hakkı sahibinin ödemenin başladığı tarihteki yaşı elliye aşmış ise elliden yukarı her yaş yılı için yirmide biri indirilmek suretiyle değeri tayin olunur. Ancak ömür boyunca aylık gelir, muayyen bir sermaye ödenerek tasfiye edilmiş ise bu sermaye aynen değer olarak kabul edilir.
6. Hayat kaydıyla ödenen rant şeklinde vaki ivazsız intikallerde intifa hakkı sahibinin yaşı ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmamış ise rantın bir yıllık tutarının yirmi katı değeri sayılır. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmış ise kırktan yukarı her tam on yıllık bir devre için yirmi katın dörtte biri indirilmek suretiyle rantın değeri takdir olunur. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte yetmiş aşmış ise rantın değeri bir yıllık tutarıdır.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yukarıda da belirtilen 2. Madde gereğince hesaplanmıştır.

* Değerleme gününde intifa hakkı sahibi Hasan PEKER' in 01.06.1959 tarihinde doğduğu ve 60 yaşında olduğu göz önünde bulundurulduğundan, 20 yaştan sonraki her 10 yıl için bir birim(1/10) düşürülerek intifa hakkı değeri 3/10; kuru mülkiyet değeri ise 7/10 olarak hesaplanmıştır.

İNTİFA HAKKINA KONU ALAN (m²)	2.125,00 m²				
İNTİFA HAKKINA KONU ALAN TOPLAM DEĞER (TL)	2.125,00 m²	X	18.562,35	=	39.445.000,00 TL
PEKER GYO LEHİNE KURU MÜLKİYET DEĞERİ (TL)	39.445.000,00 TL	X	7/10	=	27.610.000,00 TL
HASAN PEKER LEHİNE İNTİFA HAKKI DEĞERİ (TL)	39.445.000,00 TL	X	3/10	=	11.835.000,00 TL

7.10. Kiraya Esas Değeri

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer özellikte kiralık gayrimenkule rastlanmamış olup, benzer özellikte gayrimenkuller için kiralama piyasasının olmadığı görülmüştür. Bu sebep ile taşınmaz için kira değeri belirtilmemiştir.

7.11. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerleri hesap edilirken emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Mevcut durumda taşınmazın çevresinde yer alan benzer özellikli arsa/arazi fiyatlarının karşılaştırması yapılarak taşınmazın arsa+maliyet değerine ulaşılmıştır.

7.12. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazların ada, parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından tespit edilmiştir. Taşınmazlarla ilgili belediyede yer alan dosyasında herhangi bir resmi belge bulunmamaktadır.

7.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulunu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin

22-1-a maddesinde "Alım satım kârı 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. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar bu bentte yer alan işlemleri gerçekleştiremezler."

22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." Denilmektedir. Bu sebeple "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ile ilgili olarak yapılan emsal araştırmasında taşınmazın bulunduğu lokasyonda benzer özellikte taşınmazların alım-satım fiyatları hakkında bölge sakinlerinden beyan niteliğinde bilgi alınmış, taşınmazın bulunduğu bölgenin çevresinde yer alan benzer şekilde gayrimenkullerin satış bedelleri öğrenilerek, konu taşınmaz ile emsal gayrimenkuller mukayese edilmiştir.

Değer takdirinde taşınmazların konumu, çevresel özellikleri göz önünde bulundurularak sonuca gidilmiştir.

Parsellerde yer alan bazı hisselerde İntifa Hakkı bulunmakta olup intifa hakkı olan hisselerde "Kuru Mülkiyet Hakkı" ve "İntifa Hakkı" değerleri hesaplanmış olup Hasan PEKER lehine kalan intifa hakkı değeri 11.835.000,00 TL; PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine olan kuru mülkiyet değeri ise 185.645.000,00 TL olarak hesaplanmıştır.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu gayrimenkul ile ilgili olarak yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumu, mevcut durumu, yapısal kalitesi ve çevrede yapılan araştırmalar neticesinde; takdir edilen mevcut durumuyla satış değerleri aşağıdaki gibidir.

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr

Bu değerin belirlenmesinde şu hususlar dikkate alınmıştır:

Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

Değerlemenin **katma değer vergisi hariç** yapılması,

Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, proje değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

	TL	USD	EURO
PEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE TOPLAM DEĞER	171.185.000,00	24.681.007,51 USD	22.777.896,05 EUR
TOPLAM ARSA DEĞERİ	197.480.000,00	28.472.152,14 USD	26.276.711,82 EUR
17.04.2020 tarihi itibarıyla TCMB Döviz Satış Kuru;			
1.USD =	6,9359	1.EURO =	7,5154

*Taşınmaz için KDV hariç değer takdir edilmiştir.

8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Emre ÖZKÖK	Ersen BOZKURT	Orhan KARAMUSTAFA
SPK Lisans No: 403859	SPK Lisans No: 408008	SPK Lisans No :404193
		

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Merkez Mah. Çiğdem Cad. No: 37/4 Avcılar / İST.
Tel.: (0212) 695 33 45 / 695 01 34 Fax: 695 91 34
Avcılar V.B. / 329 042 8657
Mersis No: 0329062865700019 Tic. Sic. No: 745700-0
www.ekip.com.tr

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Merkez Mah. Çiğdem Cad. No: 37/4 Avcılar / İST.
Tel.: (0212) 695 33 45 / 695 01 34 Fax: 695 91 34
Avcılar V.B. / 329 042 8657
Mersis No: 0329062865700019 Tic. Sic. No: 745700-0
www.ekip.com.tr

8.4. SPK Tarafından Alınan Kurul Kararı Çerçevesinde Yapılan Değerleme Çalışması

25.12.2019 tarihine ilişkin yapılan incelemelerde söz konusu parseller üzerinde toplamda 10.0.80,06 m² alanda intifa hakkı olduğu, daha sonra 30.12.2019 tarihinde ise bu intifa hakkı tesis edilen hisselerden 7.955,06 m² sinin terkin edilmek suretiyle intifa hakkının kaldırıldığı tespit edilmiştir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin her biri üzerinde ayrı ayrı olmak üzere farklı miktarlarda alan için Hasan PEKER lehine intifa hakkı bulunmaktadır.

Vergi Usul Kanunu esaslarına göre üzerinde intifa hakkı olan taşınmazlar aşağıda anlatıldığı şekilde değerlendirilmektedir.

1. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi doldurmamış olduğu takdirde gayrimenkulün emsal bedelinin onda yedisi intifa hakkının ve onda üçü çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.
2. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yirmiyi aşkın olduğu takdirde yukarıdaki bendde yazılı nispet, her tam on yıllık bir devre için çıplak mülkiyet hakkı onda bir artırılmak ve intifa hakkı onda bir indirilmek suretiyle değer tayin olunur.
3. İntifa hakkı sahibinin yaşı intikal tarihinde yetmişi aşkın ise gayrimenkulün emsal bedelinin onda biri intifa hakkının ve onda dokuzu çıplak mülkiyet hakkının değeri sayılır.
4. Sabit bir süre için tayin edilmiş olan intifa hakkının değeri yaş kaydı nazara alınmaksızın sürenin her tam on yılı için gayrimenkul emsal bedelinin onda ikisi olarak hesaplanır.
5. Ömür boyunca aylık gelir şeklinde vaki ivazsız intikallerde bu gelirin ödeneceği azami süreye göre baliğ olacağı miktar bulunarak intifa hakkı sahibinin ödemenin başladığı tarihteki yaşı elliye aşmış ise elliden yukarı her yaş yılı için yirmide biri indirilmek suretiyle değeri tayin olunur. Ancak ömür boyunca aylık gelir, muayyen bir sermaye ödenerek tasfiye edilmiş ise bu sermaye aynen değer olarak kabul edilir.
6. Hayat kaydiyle ödenen rant şeklinde vaki ivazsız intikallerde intifa hakkı sahibinin yaşı ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmamış ise rantın bir yıllık tutarının yirmi katı değeri sayılır. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte kırkı aşmış ise kırktan yukarı her tam on yıllık bir devre için yirmi katın dörtte biri indirilmek suretiyle rantın değeri takdir olunur. İntifa hakkı sahibinin yaşı, ödemenin başladığı tarihte yetmişi aşmış ise rantın değeri bir yıllık tutarıdır.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yukarıda da belirtilen 2. Madde gereğince hesaplanmıştır.

* Değerleme gününde intifa hakkı sahibi Hasan PEKER' in 01.06.1959 tarihinde doğduğu ve 60 yaşında olduğu göz önünde bulundurulduğundan, 20 yaştan sonraki her 10 yıl için bir birim düşürülerek intifa hakkı değeri 3/10; kuru mülkiyet değeri ise 7/10 olarak hesaplanmıştır.

25.12.2019 tarihinde 7.955,06 m² parsel üzerindeki intifa hakkı terkin edilmiştir. Terkine konu intifa haklarının değeri, işbu rapor tarihi itibarıyla 44.515.000,00 TL hesaplanmış olup, Söz konusu terkin işlemi tarihi itibarıyla de 44.515.000,00 TL olarak takdir edilmiştir. (Daimî intifa hakkı değerleri Vergi Usulü kanununa göre hesaplanmıştır. Dünya genelinde yaşanan pandemi nedeni ile ekonomide yaşanan daralma ve gayrimenkul sektörü özelinde yaşanan durgunluk sebebi ile konu taşınmazların değerlerinde herhangi bir değişiklik olmayacağı kanaatine varılmıştır). Detaylar ekteki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.

25.12.2019 TARİHİNDE İNTİFA HAKKINA KONU ALANLAR

ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI	ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI
1127	1	2360,00	1583/1920	1945,77	VAR	1127	2	1680,00	359/480	1256,50	VAR
			3/640	11,06	YOK				1/160	10,50	YOK
			23/240	226,17	VAR				187/1200	261,80	VAR
			1/80	29,5	YOK				1/80	21,00	YOK
			9/160	132,75	VAR				9/160	94,50	VAR
			1/160	14,75	YOK				17/800	35,70	YOK
PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI (m ²)				2304,69		PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI (m ²)				1612,80	
ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI	ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI
1127	3	1970,00	709/960	1454,93	VAR	1139	5	1868,00	1349/1920	1284,36	VAR
			1/160	12,31	VAR				1/80	22,85	YOK
			37/192	379,64	VAR				9/160	102,83	VAR
			1/80	24,63	YOK				1533/16000	175,15	YOK
			7/160	86,19	VAR				797/6000	242,82	VAR
			1/160	12,31	YOK						
PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI (m ²)				1933,07		PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI (m ²)				1630,01	
ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI	ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	HİSSE	HİSSE ALANI (m ²)	İNTİFA HAKKI
1139	4	1868,00	119/160	1389,33	VAR	1139	3	895,00	1339/1920	624,17	VAR
			1/96	19,46	YOK				109/1920	50,81	YOK
			187/1200	291,1	VAR				187/1200	139,47	VAR
			1/80	23,35	YOK				1/80	11,19	YOK
			9/160	105,08	VAR				9/160	50,34	VAR
			17/800	39,7	YOK				17/800	19,02	YOK
PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI (m ²)				1785,51		PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI (m ²)				813,98	
6 ADET PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI ALANI										10.080,06 m ²	
6 ADET PARSEL ÜZERİNDE TOPLAM İNTİFA HAKKI OLMAYAN ALAN										520,94 m ²	
PARSELLERİN TOPLAM ALAN										10.601,00 m ²	

30.12.2019 TARİHİNDE ÜZERLERİNDEKİ İNTİFA HAKKI TERKİN EDİLEN HİSSELER

ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	TERKİN EDİLEN HİSSE	TERKİN EDİLEN HİSSE ALANI (m ²)
1127	1	2360,00	1583/1920	1945,77
1127	2	1680,00	359/480	1256,5
1127	3	1970,00	709/960	1454,93
1139	3	895,00	1339/1920	624,17
1139	4	1868,00	119/160	1389,33
1139	5	1828,00	1349/1920	1284,36
TOPLAM				7955,06

ÜZERLERİNDEKİ İNTİFA HAKKI TERKİN EDİLEN HİSSELERİN PİYASA DEĞERLERİ

ADA	PARSEL	ALANI (m ²)	TERKİN EDİLEN HİSSE	TERKİN EDİLEN HİSSE ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
1127	1	2360,00	1583/1920	1945,77	19.500,00	37.945.000,00
1127	2	1680,00	359/480	1256,5	18.500,00	23.245.000,00
1127	3	1970,00	709/960	1454,93	18.000,00	26.190.000,00
1139	3	895,00	1339/1920	624,17	19.500,00	12.170.000,00
1139	4	1868,00	119/160	1389,33	18.500,00	25.705.000,00
1139	5	1828,00	1349/1920	1284,36	18.000,00	23.120.000,00
TOPLAM				7955,06		148.375.000,00

* Değerleme gününde intifa hakkı sahibi Hasan PEKER' in 01.06.1959 tarihinde doğduğu ve 60 yaşında olduğu göz önünde bulundurulduğundan, yukarıda belirtilen hisselerin; 20 yaştan sonraki her 10 yıl için bir birim düşürülerek intifa hakkı değeri 3/10; kuru mülkiyet değeri ise 7/10 olarak hesaplanmıştır.



TAŞINMAZ DEĞERLEME A. Ş.

İNTİFA HAKKI TERKİN EDİLEN HİSSELER TOPLAM ALAN (m ²)	7.955,06 m ²				
İNTİFA HAKKI TERKİN EDİLEN HİSSELERİN TOPLAM PİYASA DEĞER (TL)	7.955,06 m ²	X	18.651,65	=	148.375.000,00 TL
İNTİFA HAKKI TERKİN EDİLEN HİSSELER PEKER GYO LEHİNE KURU MÜLKİYET DEĞERİ (TL)	148.375.000,00 TL	X	7/10	=	103.865.000,00 TL
İNTİFA HAKKI TERKİN EDİLEN HİSSELERDE HASAN PEKER LEHİNE İNTİFA HAKKI DEĞERİ (TL)	148.375.000,00 TL	X	3/10	=	44.515.000,00 TL

EKİP TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Genel Merkez - Merkez Mah. Çiğdem Cad. No:37/4 Avcılar İSTANBUL Tel: 0212 695 33 45 www.ekip.com.tr



**EKİP TAŞINMAZ
DEĞERLEME A.Ş.**

Merkez Mah. Çiğdem Cad. No: 37/4 Avcılar / İST.
Tel.: (0212) 695 33 45 - 695 08 04 Fax: 695 91 34
Avcılar V.D. : 399 062 8657
Mersis No: 0329062955700019 Tic. Sic. No: 745780-8
www.ekip.com.tr