



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL
ÜSKÜDAR-ACIBADEM

2013_300_41_REVİZYON

“6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE
SOSYAL TESİS”

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDELER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	18
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	18
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	18
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	19
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	19
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	19
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	19
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	20
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	20
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	21
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	21
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	21
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	22
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	22
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	23
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	24
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	24
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	24
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	29
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	29
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	31
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	32
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	34
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	34
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	34
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	34
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	34
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	35
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	35
8.	SONUÇ.....	36
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	36
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	36
8.2.1.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	36
8.2.2.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	37
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ	37

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 – LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parselde konumlu 6 adet BAĞIMSIZ BÖLÜM – BİNA (<i>Kat mülkiyetli</i>) : 1341 ada 64 parsel – PROJE (<i>henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır</i>) Olarak portföyde yer almalıdır.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan 6 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasıdır. <ul style="list-style-type: none">• 1083 ada 67 parsel: 34.902,07 m²• 1341 ada 60 parsel: 24.137,18 m²• 1341 ada 64 parsel: 4.637,08 m²
ARSA ALANI	: <ul style="list-style-type: none">• 60 parsel üzerinde: 100.422 m²• 64 parsel üzerinde: 3.991 m²• 67 parsel üzerinde: 98,663 m²
KAPALI KULLANIM ALANI	: Değerleme konusu taşınmazlardan Akasya Göl ve Akasya Kuru etaplarında yer alan 6 adet dairenin hâlihazırda iç dekorasyon çalışmaları tamamlanmamış olup sosyal tesis binası hâlihazırda spor tesis amacıyla kullanılmak üzere düzenlenmektedir.
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	: 1341 ada 60 parsel; 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında h:serbest irtifada, ayrık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "konut" alanında, kısmen kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 1083 ada, 67 parsel; 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında h:serbest irtifada, ayrık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "konut" alanında, kısmen rekreasyon alanında kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır. Değerleme konusu 64 no.lu parsel ise aynı plan kapsamında, rekreasyon alanında kalmaktadır. 64 no.lu parsel üzerinde bulunan sosyal tesis için nihai değer, maliyet yöntemi ile verilmiş olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: 1083 ada, 67 parsel no ve 1341 ada 60 parsel no üzerinde bulunan toplam 6 adet bağımsız bölüm için nihai değer emsal karşılaştırma yöntemi ile verilmiş olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 27.12.2013
TESPİT EDİLEN DEĞER	: Toplam Değer, KDV hariç: 18.786.891-TL (Onsekizmilyonyediyüzseksenaltıbinsekizyüzdoksanbir)-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	: 03.09.2014 Sermaye Piyasası Kurulunun, 13.08.2014 tarih, 12233903-340.99-748 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup, değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.
RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_41
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 27.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2013_300_36...41
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İş bu Rapor; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan 6 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasının değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
REVİZYON	: NAZEN TÖMEN SPK Lisans No: 400645 Yük.Mimar Değerleme Uzmanı
RAPORU HAZIRLAYAN	: Halil AKKAYA SPK Lisans No: 401198 İnşaat Mühendisi
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Harita Mühendisi Genel Müdür Yardımcısı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Daha önce şirketimizce hazırlanmış raporlara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir: <ul style="list-style-type: none">• 13.01.2012 tarih ve 2011_300_12_03 numaralı raporda 1341 ada 64 parselde yer alan sosyal tesisin satış değeri KDV hariç 15.936.063.-TL (Onbeşmilyondokuzyüzotuzaltıbinaltmışüç.-Türk Lirası) ve• 17.01.2013 tarih ve 2012_300_40 numaralı raporda 6

adet bağımsız bölüm ve sosyal tesis satış değeri KDV hariç **17.963.891.-TL (Onyedimilyon dokuzyüzaltmışüçbinsekizyüzdoksanbir.-Türk Lirası)** Olarak takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. NO:4 ÜMRANIYE / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu raporun amacı, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan 6 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasının piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kitası'yla Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin

Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %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.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.



İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

Türkiye topraklarınının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

ÜSKÜDAR İLÇESİ

Yüzölçümü: 35,34 km²

Mahalle Sayısı: 33

Koordinatlar: 41°01'30, 29°01'58

Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazı ile çevrilidir.

İlçenin yüzölçümü 35,34 m²'dir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul boğazına iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 m, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 m yüksekliktedir. Üsküdar'ın toplamda 33 adet mahallesi mevcuttur: Acıbadem, Ahmediye, Altunizade, Aziz Mahmud Hüdayi, Bahçelievler, Barbaros, Beylerbeyi, Bulgurlu, Burhaniye, Cumhuriyet, Çengelköy, Ferah, Güzeltepe, İcadiye, Kandilli, Kısıklı, Kirazlıtepe, Kuleli, Kuzguncuk, Küçük Çamlıca, Küçüksu, Küplüce, Mehmet Akif Ersoy, Mimar Sinan, Murat Reis, Salacak, Selami Ali, Selimiye, Sultantepe, Ünalın, Valide-i Atik, Yavuztürk, Zeynep Kamil.



Kısıklı Mahallesi, Çakaldağı Mezarlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Çamlıca Sosyal Tesisleri'ne ev sahipliği yapmaktadır.

Yıllara göre ilçe nüfus verileri			
Yıllar	Kent	Kır	Toplam
2010	526.947	-	526.947
2007	582.666	-	582.666
2000	495.118	-	495.118
1997	472.124	-	472.124
1990	395.623	-	395.623
1985	467.212	22.973	490.185
1980	261.141	105.045	366.186
1975	202.957	51.938	254.895
1970	143.527	27.740	171.267
1965	115.336	19.720	135.056
1960	101.814	10.007	111.821
1955	88.087	10.141	98.228
1950	69.477	2.948	72.425
1945	60.722	3.073	63.795
1940	52.859	2.110	54.969

NÜFUSU: İlçenin nüfusu, 1985 genel nüfus sayımında 490185 iken 1988 yılında Ümraniye'nin ilçe olması ile Üsküdar'ın nüfusu 1990 yılı genel nüfus sayımında 395623 kişiye düşmüştür. 2000 yılı son genel nüfus tespitinde ise kesin olmayan sonuçlara göre ilçemizin nüfusu 496402 olmuş ve nüfus bazında İstanbul ilçeler nüfus sıralamasında 5.sırada yer almıştır. Nüfus artış hızı son iki nüfus sayımına göre ilçede % 4'tür. Hızlı artışın nedeni Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden şehre yönelik iç göçtür. İlçenin 60 yıllık nüfus seyri yukarıda tabloda görülmektedir. 1960 yıllarına kadar Ümraniye ve çevresi henüz teşekkül etmediğinden, toplam nüfusun şehir merkezine ait olduğu sanılmaktadır. 1985 yılına kadar ise şehir nüfusu Üsküdar'a ait olduğu, Ümraniye ve çevresinin köy nüfusu olarak sayıldığı belirlenmiştir. 1985 genel nüfus sayımında şehir nüfusunda Ümraniye ve diğer kasabalar yer almaktadırlar.1960 ve sonraki yıllar iç göçün yol açtığı nüfus hareketinden Üsküdar da cazibe merkezi olarak etkilenmiştir. 1935 sayımında tespit edilen nüfusa göre 9 kati artmış hâlbuki bu tarihte

genel nüfus 4 kati artmıştır.

SOSYO-EKONOMİK YAPI: İstanbul Büyükşehir çerçevesinde yer alan Üsküdar'da, iskân mahalli olma özelliğinden dolayı, belirgin ekonomik faaliyet bulunmaktadır.

Tarımsal Faaliyetler: Eski küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüşmüştür. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. 90 üyesi bulunmaktadır. Üye olmayan tahminen 500 civarında balıkçı avcılıkla geçinmektedir.

Sanayi Ve Ticaret: Üsküdar'da eskiden beri sınaî teşebbüs yer almamıştır. Atölye boyutunda, sayısı fazla olmayan imalathaneler, nüfusa göre kayda değer bulunmamaktadır. Bununla birlikte, ilçede çok sayıda sınaî ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi vardır.

Günlük ihtiyacı karşılayacak ticaret merkezleri faaliyet göstermektedir. İki büyük alışveriş merkezi vardır. Belirli sayıda da hiper ve süper market hizmete başlamıştır. Alınan bilgilere göre kooperatiflerin % 90'ı yapı kooperatifidir.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülebilmiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan

finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesele Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Dolan (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH' ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt İçi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt İçi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
- (2) Program
- (3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
- (4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

Ekonomi İle İlgili Diğer Göstergeler:

Kapasite Kullanım Oranı

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NISAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , yakın dönemde Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu BB+'dan "BBB-"ye yükseltti, görünümünü ise "durağan" olarak belirledi. Ülke tavanını ise "BBB-"den "BBB"ye yükseltti. Ekim ayında da notu teyit etti.

Moody's, Türkiye'nin kredi notunu, 16 Mayıs 2013'te yatırım yapılabilir seviyenin bir kademe altı olan "Ba1"den, "yatırım yapılabilir" seviye olan "Baa3"e yükseltti. Kuruluşa göre, Türkiye'nin kredi notunun görünümü "durağan" durumda bulunuyor.

Kredi derecelendirme kuruluşu Standard & Poor's Türkiye'nin kredi notunu 28 Mart 2013'te "BB"den "BB+"ya yükseltti. Görünüm ise durağan.

Japon kredi derecelendirme kuruluşu JCR, 23 Mayıs 2013'te Türkiye'nin kredi notunu iki "BB"den "BBB-"ye iki basamak birden artırarak "yatırım yapılabilir" dereceye yükseltti.

Aynı günün akşam saatlerinde ise Kanadalı Dominion Bond Rating Services, Türkiye'yi ilk kez notlayarak, "yatırım yapılabilir" seviye olan "BBB-" notunu verdi.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m2 iken; bunun 45 767 548 m2'si (%58,7) konut, 19 595 468 m2'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m2'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya,yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasa 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

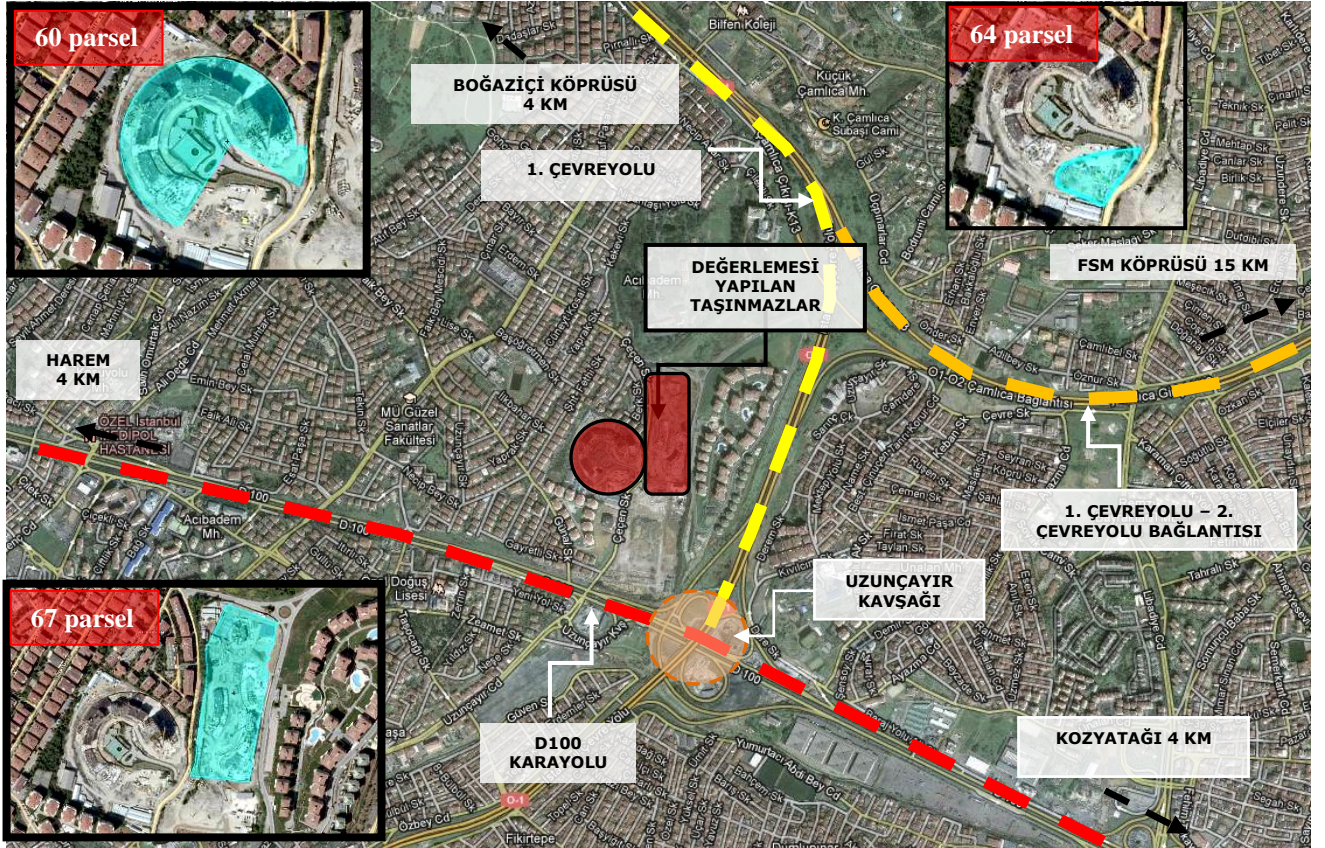
Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TUSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Taşınmazlar İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak'ta konumlandırılmıştır. E-5 Karayolu - Kozyatağı Carrefour Alışveriş Merkezi'nden Harem istikametine gidilirken yaklaşık 4 km sonra Boğaziçi Köprüsü Çevre Yolunun üzerinden geçtiği köprüyü geçtikten yaklaşık 150 m sonra Uzunçayır Yolu Çeçen Sokak üzerinden taşınmaza ulaşılabilir.

Komşu parsellerinde Taş Yapı Almondhill Evleri ve Önalanlar Art Ever Konutları ve aynı proje kapsamında geliştirilen Akasya Kent Konutları yer almaktadır. Taşınmazlar Üsküdar - Kadıköy ilçeleri sınırında bulunmakta olup Üsküdar Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Çamlıca Tepesi'nin 2.500 m güneyindedir. Taşınmazın yakın çevresinde Tepe Nautilus Alışveriş Merkezi, Optimum Alışveriş merkezi, Metro Market, Kozyatağı CarrefourSA, gibi alışveriş merkezleri, Şükrü Saraçoğlu Stadyumu, Acıbadem Hastanesi, Göztepe SSK Hastanesi, Numune Hastanesi, Marmara Üniversitesi Göztepe Kampusu, Marmara Üniversitesi Tıp Fakültesi yer almaktadır. Sosyo-ekonomik olarak orta gelir grubundan üst gelir grubuna geçişin olduğu bir değişim yaşanmaktadır.



TAŞINMAZLARIN MERKEZLERE KUŞ UÇUŞU UZAKLIKLARI

Boğaziçi Köprüsü	4750 m	Kadıköy	3480 m
Göztepe Köprüsü	430 m	Üsküdar	2835 m
1. Çevreyolu	160 m	Eminönü	7160 m
Göztepe E-5 Karayolu	110 m	Marmara Üniv.	1540 m

Değerlemesi yapılan 1341 Ada 60 ve 64 parseller bütün AKASYA projesi içerisinde, içerisinde alışveriş merkezi olan ve D100 karayoluna doğudan cephesi olan KENT PROJESİNİN, arkasında, Almodhill Projesine ve mevcut kent dokusuna yakın bir şekilde konumlandırılmış olup üzerinde AKASYA KORU projesi ile sosyal tesis yer almaktadır. Konu taşınmazlardan 1083 ada 67 parsel Akasya projesi kapsamında olup üzerinde AKASYA GÖL projesi yer almaktadır. D-100 otoyoluna doğrudan cephesi olmamakla birlikte, bu karayolundan erişimi kolay olup, projenin mimari konseptinden dolayı (yüksek katlı kule vardır) görünürlüğü vardır.

D 100 otoyolundan Akasya Projesi'ne direkt bağlantı sağlanması planlanmaktadır.

Boğaziçi Köprüsü'nden Anadolu Yakasına geçtikten sonra ayrılan İzmit-Ankara bağlantı yolu üzerinden, parsellere doğrudan ulaşım imkânı sağlayacak yol düzenlemelerinin inşaatı devam etmektedir.

Üsküdar'dan başlayıp Kartal'a kadar gidecek olan, Marmaray projesinin Anadolu yakasındaki devamı niteliğindeki İstanbul Metrosundan da projeye direkt bağlantı sağlanmaktadır.

Deniz ulaşımı açısından hem Kadıköy hem de Üsküdar iskelelerine yakın olmaları ve toplu kara taşımacılığına kolay geçişleri ile parsellere erişimi kolaylaştırmaktadır.



5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi,
 - 1341 ada 60 sayılı parselde konumlu Akasya Kuru projesi kapsamında 4 adet bağımsız bölüm,
 - 1083 ada 67 sayılı parselde konumlu Akasya Göl projesi kapsamında 2 adet bağımsız bölüm ile proje kapsamında
 - 1341 ada 64 sayılı parselde konumlu sosyal tesistir.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 6 adet bağımsız bölüm Akasya Kuru ve Göl etaplarında yer almaktadır. Taşınmazlar ilk ruhsatına göre tesisat katı olarak belirtilen alanlarda tadilat ruhsat ve projesine uygun olarak yapılmıştır.
- KORU VE GÖL Projelerinde yer alan, değerlemeye konu mesken vasıflı 6 adet bağımsız bölümün proje kapsamında tip ve alan bilgileri tabloda verilmiştir.

ADA	PARSEL	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT	TİP	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
1083	67	A3 KULE	74	12. Kat	1+1	44	54
1083	67	A3 KULE	77	12. Kat	3+1	114	139
1341	60	B3 KULE C	93	15. Kat	3,5+1	156	194
1341	60	B3 KULE C	94	15. Kat	2+1	123	153
1341	60	B3 KULE C	95	15. Kat	2+1	80	103
1341	60	B3 KULE C	96	15. Kat	2+1	84	104

- Değerlemeye konu taşınmazlar satış politikası nedeniyle iç dekorasyonları müşterinin kendi zevkine göre dekore edebilmesi için mevcut hali ile satılacaktır. Bu nedenle taşınmazların mevcut dekorasyonsuz durumları dikkate alınmıştır.
- Taşınmazların zeminleri şap halde duvarları kısmen boyalıdır. Taşınmazların giriş kapıları çelik kapı olup iç kapıları henüz takılı değildir. Hacimleri oluşturulmamış mutfak ve banyo alanlarında vitrifiye montajları yapılmıştır.
- Proje aynı lokasyonda 3 etap olarak gerçekleştirilmektedir.
- Parsellerin toplam büyüklüğü 63.676,33 m²'dir. 1341 ada 60 ve 64 parselleri alanları sırasıyla **24.137,18 m²** - **4.637,08 m²** ve 1083 ada 67 parsel **34.902,07 m²'dir**.
- Konut Projesi 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olup, sosyal tesis 64 parselde yer almaktadır.
- 64 parsel üzerinde geliştirilmekte olan sosyal tesis binası ruhsatına göre 1 bodrum+zemin kattan ibaret olup, toplam 3.991 m² kapalı alana sahiptir.

1341 ada 60 no.lu parsel üzerindeki proje: AKASYA KORU PROJESİ

- Projenin tamamında 4 adet blokta yer alan toplam 436 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Tapuda kat mülkiyeti kurulmuştur.
- 60 parsel üzerinde geliştirilmekte olan konut bölümünün toplam kapalı inşaat alanı, ruhsata göre 100.422 m²'dir. Sosyal tesis ile birlikte (64 parsel) toplam alan 104.413 m²'dir. 64 parsel üzerinde toplam 3.991 m² kapalı inşaat alanı ruhsatı bulunmaktadır.
- 60 no.lu parseller üzerinde B1, B2, B3 ve B3 kule olmak üzere toplam 4 adet blok yer almaktadır. 63 ve 64 no.lu parseller üzerinde ise sosyal tesis binası yer almaktadır. Ancak 63 ve 64 no.lu parseller eski 61 no.lu parselin ifraz işleminden sonra oluşan 2 parsel olduğundan sosyal tesis binasına ait ruhsat 61 no.lu parselde görünmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazlar B3 Kule blok 35.469 m²'lik bir inşaat alanına sahiptir ve 2 bodrum, zemin ve 40 normal kattan oluşmaktadır. Blokta toplamda 1 adet giriş yer almaktadır.
- İlk yapı ruhsatına göre 199 adet bağımsız bölümden oluşan blok tadilat projesi ve ruhsatına göre 203 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İlk projesinde tesisat katı (15. normal kat)

olarak belirlenen alanda mevcut haline uygun olarak değerlemeye konu 93-94-95-96 no'lu bağımsız bölümlerin yer alacağı şekilde tadilat projesi ve ruhsatı onaylanmıştır.

- Blokların tamamı için ortak otopark alanı mevcut olup toplam 599 araç kapasitesine sahiptir.
- Parsel üzerindeki bütün bloklarda yer alan 1+1 daireler 51 m² - 80 m² arasında, 2+1 daireler 81 m² - 120 m², 3+1 daireler 121 m² - 180 m², 4+1 daireler ise 180 m² - 260 m² arasında büyüklüklere sahiptir.

PARSEL	BLOK	ALAN	BAĞ.BÖL. ADT.
60	B1	13.714	81
	B2	11.578	63
	B3	16.156	89
	B3 KULE	35.469	203
	OTOPARK	23.505	
	TOPLAM	100.422	436
64	SOSYAL TESİS	3.991	

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, B3 Kule blok, 15. katta konumlu 93, 94, 95 ve 96 sayılı bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla iç hacimleri projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

1083 ada 67 sayılı parsel üzerindeki proje; AKASYA GÖL PROJESİ

- Parsel büyüklüğü 34.902,07 m²'dir. Toplam kapalı inşaat alanı, ruhsata göre 98,663 m²'dir.
- Projenin tamamında 5 adet blokta yer alan toplam 463 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Tapuda kat mülkiyeti kurulmuştur.
- Parsel üzerinde A1, A2, A3, A4 ve A5 olmak üzere, toplam 5 adet blok yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar A3 Kule bloğunda yer almaktadır.
- İlk yapı ruhsatına göre 206 adet bağımsız bölümden oluşan blok tadilat projesi ve ruhsatına göre 210 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İlk projesinde tesisat katı (12. normal kat) olarak belirlenen alanda mevcut haline uygun olarak değerlemeye konu 74-75-76-77 no'lu bağımsız bölümlerin yer alacağı şekilde tadilat projesi ve ruhsatı onaylanmıştır.
 - A3 blok 27.100 m²'lik bir inşaat alanına sahiptir ve 2 bodrum, zemin ve 37 normal kattan oluşmaktadır. Blokta toplam 210 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokta toplamda 1 adet giriş yer almaktadır.

- Blokların tamamı için ortak otopark alanı mevcut olup 527'si kapalı 157'si ise açık olmak üzere toplam 684 araç kapasitesine sahiptir.

BLOK	ALAN	BAĞ.BÖL. ADT.
A 1	18.010	105
A2	14.911	84
A 3	27.101	210
A 4	5.471	30
A 5	6.926	34
OTOPARK	26.244	
TOPLAM	98.663	463

- Bloklar yandaki gibi özetlenebilir.
- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, A3 Kule Blokta, 12. katta konumlu 74 ve 77 sayılı bağımsız bölümler olup taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyla iç hacimleri projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

1341 ada 64 sayılı parsel üzerinde yer alan SOSYAL TESİS projesi.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, halen arsa vasfında olup, hâlihazırda bir spor tesisi firması ile anlaşılması olup; firma tarafından iç mekân tasarımı yapılmaktadır. Bina, bu geçici satış ofisi amacına uygun olarak tamamlanmıştır. Burada yer alan AKASYA PROJESİ, toplam 3 etaptan oluşmakta olup, 64 parsel, tüm etapların ortasında kalmış bir yerdir. Tüm bu 3 etaba hitap edecek şekilde, hizmet verecek bir sosyal tesis olması amaçlanmıştır. Ruhsat eki mimari projeye göre 1 Bodrum+ 1 zemin kattan oluşan, toplam inşaat alanı 3.991 m² olan bir yapıdır. Yapı sınıfı, ruhsata göre, 4A dır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	60 VE 67 PARSELLERDE YER ALAN A3 kule ve B3 bloklar : 5A , Sosyal Tesis: 4A ,
Yapının Yaşı	:	2
Kat Adedi	:	60 parsel B3 Blok (kule): 2 Bodrum + Zemin Kat + 40 Normal Kat 67 parsel A3 Blok (kule): 2 Bodrum + Zemin Kat + 37 Normal Kat 64 parsel Sosyal Tesis: 1 Bodrum + Zemin
Dış Cephe	:	Mantolama
Kapalı Alan (m ²)	:	B3 Kule: 35.469 m ² A3 Kule: 27.101 m ² Sosyal Tesis: 3.991 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 6 adet bağımsız bölüm mesken vasıflı olup projesinin tesisat katında konumlanacak şekilde tadilat görmüş ve kat mülkiyetine geçmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar satış politikası nedeniyle iç dekorasyonları müşterinin kendi zevkine göre dekore edebilmesi için mevcut hali ile satılacaktır. Bu nedenle taşınmazların mevcut dekorasyonsuz durumları dikkate alınmıştır.

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 0
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün teknik özellikleri raporun 5.2 başlığı altında verilmiştir.

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ			
İLİ	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ÜSKÜDAR	ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	BULGURLU	BULGURLU	BULGURLU
KÖYÜ	-	-	-
SOKAĞI	-	-	-
MEVKİİ	-	-	-
SINIRI	PLANINDADIR.	PLANINDADIR.	PLANINDADIR.
PAFTA NO	74	74	74
ADA NO	1083	1341	1341
PARSEL NO	67	60	64
YÜZÖLÇÜMÜ	34902,07 m ²	24137,18 m ²	
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	2 bod. Zemin, 9 normal katlı çatı aralı bet. A 1 ve A 2 blok, 2 bod., zemin, 36 normal katlı A3 blk, 2 bod., zemin 6 normal katlı çatı aralı bet. A 4 blk,2bod., zemin, 5 normal katlı çatı aralı bet. A 5 blk ve 2 bod. Katlı otopark ve arsası	2 bodrum zemin,9 normal katlı çatı aralı betonarme B1 ve B2 blokı, 2 bodrum,zemin,15 normal katlı çatı aralı betonarme B3 (A -B)blok,2 bodrum,zemin,39 normal katlı çatı aralı betonarme B3C blok ve 2 bodrum katlı otopark ve arsası	Arsa
MALİK VE HİSSE ORANI	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Hisse Oranı:TAM)		

- 64 parsel üzerinde tek bir sosyal tesis binası bulunmaktadır. Konu taşınmaz yasal süresi içerisinde (yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 5 yıl içerisinde inşaatı tamamlayıp) yapı kullanma izin belgesi alınacak ve tek bir bölüm/bina olması nedeniyle cins tashihi yapılması gerekecektir. Rapor revizyon tarihi itibariyle, yapı kullanma izin belgesi almış ancak cins tashihi henüz yapılmamıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan, 60 ve 67 parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Bu iki parselde yer alan 6 adet bağımsız bölümün, bağımsız bölüm bazında tapu kayıtları tablodaki gibidir.

İL	İLÇE	MAHALLE MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİK	BAĞ. BÖL. NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA	BLOK NO	KAT NO
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1083	67	MESKEN	74	85	/ 100000	A3	12
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1083	67	MESKEN	77	233	/ 100000	A3	12
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1341	60	MESKEN	93	302	/ 100000	B3C	15
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1341	60	MESKEN	94	243	/ 100000	B3C	15
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1341	60	MESKEN	95	162	/ 100000	B3C	15
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1341	60	MESKEN	96	162	/ 100000	B3C	15

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

1341 Ada 64 Parsel

Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 25.11.2013 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmazlar 1341 ada 64 parsel üzerinde;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

- Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir rehin kaydı yoktur.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

- Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir şerh kaydı yoktur.

HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:

- Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı yoktur.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

- Taşınmazlar üzerinde; otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Y:17025, T:21/10.2011)

1341 Ada 60 Parsel
Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 25.11.2013 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmazlar 1341 ada 60 parsel üzerinde yer alan B3C Blok 93, 94, 95 ve 96 no.lu bağımsız bölümler için;
REHİNLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir rehin kaydı yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde belirtilen 188,25 m²'lik kısımda trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 0,01 krş bedelle 99 yıllığına Tedaş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (Başlama Tarih: 29/12/2011 Süre: 99 Yıl) (Y:21419, T: 29.12.2011)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Yönetim Planı (Y: 17924, T:09.11.2012)KM'ye çevrilmiştir. (Y:10215 T:23/05/2013)
1083 Ada 67 Parsel
Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 25.11.2013 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmazlar 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan A3 Blok 74 ve 77 no.lu bağımsız bölümler için;
REHİNLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir rehin kaydı yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Aktaş Elektrik A.Ş. lehine 99 yıllığına 1 TL'den kira şerhi (Başlama Tarih: 21/02/1997 Süre:) (Y:844, T:21.02.1997)0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde belirtilen 164,04 m²'lik kısımda trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 0,01 krş bedelle 99 yıllığına Tedaş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (Başlama Tarih: 28/12/2011 Süre: 99 Yıl) (Y:21418, T: 29.12.2011)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Haritasında sarı ile boyalı kısımda İski Genel Müdürlüğü lehine su borusu geçirilmek üzere irtifak hakkı (Y:4560, T:07.09.1973)
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Yönetim Planı (Y: 17923, T:09.11.2012)Korunması Gerekli Kültür Varlığı (Y: 17466, T: 25.12.2008)KM'ne çevrilmiştir. (T:23/05/2013 Y:10213)

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtlarına göre devir ve temlik ile ilgili bir sınırlama görülmemiştir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 25.11.2013 tarihinde alınan yazılı imar durum belgesine göre;

- 1341 ada 60 parsel; 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında h:serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "konut" alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.
- 1083 ada, 67 parsel; 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında h:serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "konut" alanında, kısmen rekreasyon alanında kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.
- Değerleme konusu 64 no.lu parsel ise aynı plan kapsamında, rekreasyon alanında kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu 1341 ada 60 ve 64 parseller üzerinde yer alan Akasya Koru Projesi'ne ait onaylı mimari projeler incelenmiş olup, blokların hâlihazır durumlarının mimari projelerine uygun olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bloklara ait yapı ruhsatları, 60 parseldeki blokların yapı kullanma izin belgeleri ve proje bilgileri aşağıda sunulmuştur. 64 parsel rapor tarihi itibarıyla henüz yapı kullanma izin belgesi almamıştır.

Parsel	Blok Adı	Ünite Sayısı	Toplam Alan	Bodrum Kat Dahil Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Kul. İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Mimari Proje No
60	B1 BLOK	81	13.714	12	4-A	25.12.2008	12/27	08.04.2013	5476	2008/9091
	B2 BLOK	63	11.578	12	4-A	25.12.2008	12/27-1	08.04.2013	5476	2008/9091
	B3 BLOK	89	16.156	18	4-A	25.12.2008	12/27-2	08.04.2013	5476	2008/9091
	B3 KULE	203	35.469	43	5-A	04.04.2013	12/270	08.04.2013	5476	2008/9091
	OTOPARK		23.505		3-B	25.12.2008	12/27-4	08.04.2013	5476	2008/9091
	Toplam	436	100.422							
64*	SOSYAL TESİS	1	3991	2	4-A	15.03.2011	3/11	-	-	2010/7946

* 64 parsel ile ilişkin yapı ruhsatı, bu parselin geldisi olan 61 parsel için alınmış olup halen 61 parsel için bir yapı ruhsatı olarak görülmektedir.

Değerleme konusu 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan Akasya Göl Projesi'ne ait onaylı mimari projeler incelenmiş olup, blokların hâlihazır durumlarının mimari projelerine uygun olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bloklara ait yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve ruhsatlarda yer alan proje bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Parsel	Blok Adı	Ünite Sayısı	Toplam Alan	Bodrum Kat Dahil Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Yapı Kul. İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Mimari Proje No
67	A1 BLOK	105	18.010	13	4-A	09.03.2009	314	08.04.2013	5473	2008/8161
	A2 BLOK	84	14.911	12	4-A	09.03.2009	314/1	08.04.2013	5473	2008/8161
	A3 BLOK	210	27.101	40	5-A	04.04.2013	-	08.04.2013	5473	2012/4172
	A4 BLOK	30	5.471	9	4-A	09.03.2009	314/3	08.04.2013	5473	2008/8161
	A5 BLOK	34	6.926	9	4-A	09.03.2009	314/4	08.04.2013	5473	2008/8161
	OTOPARK	1	26.244	2	3-B	09.03.2009	314/5	08.04.2013	5473	2008/8161
	TOPLAM	464	98.663							

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilen yapı ile ilgili herhangi bir yıkım kararı ya da olumsuz belge bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmazlardan Akasya Koru projesinin yapı denetimi Temel Taş Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından ve Akasya Göl projesinin yapı denetimi Tek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ÜNVANI: Temel Taş Yapı Denetim Ltd. Şti.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ADRESİ: Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi C Blok No:46 Üsküdar

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ÜNVANI: Tek Yapı Yapı Denetim Ltd. Şti.

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN ADRESİ: Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi C Blok No:46 Üsküdar/İstanbul

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Değerleme konusu 60, 64 ve 67 parseller,</p> <ul style="list-style-type: none">• 60 sayılı parsel üzerindeki taşınmazlar 09.11.2012 ve 17924 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis işleminden tescil edilmiştir.• 64 sayılı parsel, 18/05/2011 tarih ve 8443 yevmiye ile 1341 ada 61 parselin ifraz işleminden elde edilmiş olup daha sonra 21.12.2011 tarih ve 20797 yevmiye numarası ile tüzel kişilerin unvan değişikliği işleminden tescil edilmiştir.• 67 sayılı parsel üzerindeki taşınmazlar 09.11.2012 ve 17923 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis işleminden tescil edilmiştir.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan yazılı imar durum belgesine göre;</p> <ul style="list-style-type: none">• 1341 ada 60 parsel; 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında h:serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "konut" alanında, kısmen kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.• 1083 ada, 67 parsel; 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında, kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında h:serbest irtifada, ayırık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "konut" alanında, kısmen rekreasyon alanında kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.• Değerleme konusu 64 no.lu parsel ise aynı plan kapsamında, rekreasyon alanında kalmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme konusu taşınmazlar Akasya projesi kapsamında Kuru ve Göl etaplarında konumlu 6 adet bağımsız bölüm ile sosyal tesis binasıdır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- D-100 Karayolu'na bitişik bir konumda bulunması
- Ulaşımı kolay bir bölge içerisinde ve şehrin merkezi noktalarına yakın olması
- Değerleme konusu taşınmazların nitelikli bir projede yer almaları.

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma ve maliyet** yöntemleri kullanılmıştır.

Değerlemesi yapılan, Göl ve Kuru projelerinde yer alan toplam 6 adet bağımsız bölümün değeri **Emsal karşılaştırma** ve **Gelir Kapitalizasyonu** yöntemleri ile hesaplanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer nitelikteki projelerdeki ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın bulunduğu Göl ve Kuru sitelerindeki ikinci el talep edilen satış bedelleri tespit edilmiştir. Gelir yöntemi çerçevesinde; proje kapsamında emsal taşınmaz araştırması yapılarak konu taşınmazların m² birim kira değerleri tespit edilmiştir. Gelir yöntemi kapsamında taşınmazların değer takdiri belirlenmiş ve direkt kapitalizasyon yöntemi ile değer tespit edilmiştir.

Değerlemesi yapılan 64 nolu parselde yer alan "sosyal tesis"in değerlendirilmesi **ise maliyet yöntemi ve gelir yöntemleri** ile hesaplanmıştır. Maliyet yöntemi çerçevesinde; değerlendirilmesi konusu sosyal tesis binasının yapı maliyeti hesaplanmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değerine yapı maliyeti ve bölge piyasa verileri doğrultusunda tespit edilen girişimci karı eklenmek suretiyle projenin toplam değeri hesaplanmıştır. Maliyet yönteminde kullanılan boş arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunmuştur. Gelir yöntemi çerçevesinde; proje kapsamında emsal taşınmaz araştırması yapılarak konu taşınmazların m² birim kira değerleri tespit edilmiştir. Gelir yöntemi kapsamında taşınmazların değer takdiri belirlenmiş ve direkt kapitalizasyon yöntemi ile değer tespit edilmiştir.

Emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi çerçevesinde yapılan piyasa araştırmaları ve hesaplamalar aşağıda başlıklar halinde sunulmuştur.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu projenin güncel satış rakamlarının bölge piyasası ile uygunluğu, arsa değerinin tespitine yönelik gerçekleştirilen piyasa araştırmaları ve emsal proje bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

Anadolu yakasının en prestijli mahallelerinden olan Acıbadem’de az sayıda satılık arsa bulunmaktadır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ									
NO	EMLAK YETKİLİSİ İLETİŞİM	ALAN(m ²)	FONKSİYON	AÇIKLAMA	İSTENEN ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	GERÇEKLEŞEBİLECEK ORTLAMA ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	YAPILAŞMA HAKKI (EMSAL)	YAPILABİLECEK EMSAL İNŞAAT ALANI	YAPILABİLECEK EMSAL İNŞAAT ALANI ÜZERİNDEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Eva Gayrimenkul (0532 401 90 41)	89.000	Konut+ Ticaret	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Göztepe istikametinde E-5 cepheli konut-ticaret Emsal:2,07 imarlı arsa 350.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır.	3.933	3932,58427	2,07	184.230	1.900
2	Century21 (0542 685 43 04)	4.207	Konut	Emlak yetkilisi değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan konut fonksiyonlu KAKS:1,8 yapılaşma koşullarına sahip arsanın 24.000.000 TL ile pazarlandığını belirtmiştir.	5.704	5704	1,8	7.573	3.169
ORTALAMA									2.534
1341 ADA 64 PARSEL İNŞAAT ALANI(M²) :3.991									

Değerlendirme:

Mevcutta var olan arsa emsalleri yukarıda özetlenmiştir. Emsal taşınmazların birim fiyatlarının konumu, imar fonksiyonu ve E-5 yoluna cephesi olup olmamasına göre değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, üzerindeki mevcut yapılaşmanın arsanın yaklaşık %86’sına tekabül etmektedir. Emsal taşınmazların emsal inşaat hakkı üzerinden birim fiyatları ortalama 2.534 TL/m² olarak bulunmuş olup değerlendirme yapılan parselin rekreasyon alanında kalmasından dolayı yaklaşık %15 daha düşük şerefiyeli olarak değerlendirildiğinde yaklaşık 2.150 TL/m² yapılaşma hakkına göre birim fiyat bulunmakta olup bu değer arsa birim fiyatı olarak yaklaşık 1850 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Konut Fiyat Araştırması:**Kiralık Konut Fiyat Araştırması:**

<i>İLETİŞİM</i>	<i>PROJE</i>	<i>TİP</i>	<i>ALAN (m²)</i>	<i>KİRA DEĞERİ (TL/ay)</i>	<i>BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²/ay)</i>
Remax Sapphire (0532 706 54 33)	AKASYA KORU	3+1	150	2900	19
Dinamo Emlak (0532 487 49 17)	AKASYA KORU	1+1	71	2000	28
Uzay Emlak Acıbadem (0532 388 32 53)	AKASYA KORU	2,5+1	127	2700	21
Umut Proje (0532 485 69 92)	AKASYA KORU	3+1	121	2700	22
Realty World (0533 728 38 01)	AKASYA KORU	2+1	120	2750	23
Coldwell Banker (0532 486 83 62)	AKASYA KORU	3+1	127	2750	22
Coldwell Banker (0532 486 83 62)	AKASYA KORU	3+1	150	3000	20
Projest (0532 510 67 79)	AKASYA GÖL	1+1	72	1500	21
C21 Hedef Emlak (0532 410 09 35)	AKASYA GÖL	1+1	93	2000	22
Umut Proje (0532 485 69 92)	AKASYA GÖL	2,5+1	120	2200	18
Dinamo Emlak (0532 487 49 17)	AKASYA GÖL	3+1	141	3000	21
Realty World (0533 728 38 01)	AKASYA GÖL	3+1	156	3500	22
Century21 (0533 692 24 17)	AKASYA GÖL	1,5+1	86	2200	26
ORTALAMA			118	2554	22

Değerlendirme:

Proje kapsamında yapılan kira araştırmalarına göre ortalama birim kira değeri üzerinden %10 pazarlık payı alındığında birim kira değeri 17-25 TL/m²/ay aralığında hesaplanmaktadır. Değerlemeye konu 6 adet bağımsız bölüm, GÖL ve KORU projelerinde yer alan Kule bloklarda yer almakta olup katı, kattaki konumu gibi özellikleri göz önüne alındığında ortalama birim kira değerleri 22 TL olarak belirlenmiştir.

Satılık Konut Fiyat Araştırması:

İLETİŞİM	PROJE	TİP	KAT	ALAN (m ²)	İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL/ay)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ² /ay)
Coldwell Banker (0532 486 83 62)	AKASYA KORU (KULE)	2,5+1	5	127	900.000	7087
Coldwell Banker (0532 486 83 62)	AKASYA KORU (KULE)	3+1	Bahçe Katı	176	1.100.000	6250
Coldwell Banker (0532 486 83 62)	AKASYA KORU (KULE)	3+1	30 üzeri	165	1.400.000	8485
Lux Properties (0533 641 20 07)	AKASYA KORU (KULE)	2,5+1	26	128	900.000	7031
Realty World (0533 728 38 01)	AKASYA KORU (KULE)	3+1	10	205	1.350.000	6585
Century 21 (0533 692 24 17)	AKASYA KORU (YATAY)	1+1	5	82	465.000	5671
Umut Proje (0532 485 69 92)	AKASYA KORU (KULE)	1+1	25	127	935.000	7362
Realty World (0542 443 66 65)	AKASYA GÖL (KULE)	1,5+1	13	86	625.000	7267
Projest Gayrimenkul (0532 510 67 79)	AKASYA GÖL (KULE)	4+1	7	161	1.150.000	7143
Realty World (0542 443 66 65)	AKASYA GÖL (KULE)	1+1	30	84	700.000	8333
Realty World (0532 443 66 65)	AKASYA GÖL (KULE)	3+1	12	166	1.200.000	7229
ABN Gayrimenkul (0532 733 79 98)	AKASYA GÖL (KULE)	3,5+1	13	155	1.200.000	7742

Proje kapsamında portföyleri bulunan emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde birim satış değerlerinin 5.700-8.500 TL aralığında olduğu ancak bu değerler içerisinde yaklaşık %7-8 oranının hizmet bedelinin bulunduğu belirtilmiştir. Ayrıca satış değeri üzerinden yaklaşık %10-15 Aralığında pazarlık payının bulunacağı tahmin edilmiştir. Piyasa araştırmalarına göre KDV dâhil gerçekçi birim satış değerlerinin 4.750 TL ile 7.050 TL aralığında olduğu tespit edilmiştir. Gerçekleşebilir satış değerleri ortalaması 5.900 TL/m² olarak hesaplanmaktadır.

İLETİŞİM	PROJE	TİP	ALAN (m ²)	SATIŞ FİYATI (TL/ay)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ² /ay)
KENTSEL (0216 546 05 45)	Akasya Kuru (Yatay Blok)	3+1	168	1.300.000	7.738
	Akasya Göl (Kule)	1,5+1	86	570.000	6.628
	Akasya Kuru (Kule)	4,5+1	240	1.750.000	7.292
	Akasya Kuru (Kule)	2,5+1	120	770.000	6.417
	Akasya Göl (Yatay Blok)	3+1	147	940.000	6.395
	Akasya Kent (Yatay)	3+1	190	1.482.000	7.800
	Akasya Kuru (Kule)	3+1	180	1.200.000	6.667

Proje kapsamında aynı zamanda Akasya Projesi yetkilisi Kentsel Hizmetler ile görüşülmüş olup yakın zamanda gerçekleşmiş olan satışların bilgisi alınmıştır. Fiyatların 6.300-7.800 TL/m² birim fiyatlarla gerçekleştiği ve ortalamasının 6.991 TL/m² civarında olduğu hesaplanmaktadır.

YAKIN ÇEVREDEKİ EMSAL PROJE BİLGİLERİ:



ALMONDHILL KONUTLARI

Acıbademde, değerlemesi yapılan proje arazisine komşu olan proje, şehir içinde sosyal ve sportif imkânlar açısından zengin bir proje sunmakta olup, tarz olarak değerlemesi yapılan taşınmazdan az katlı olması nedeniyle farklılıklar göstermektedir. Buna rağmen aynı bölge ve konum özelliklerini ve benzer site olanakları sunması bakımından da benzerlikler göstermektedir.

Toplam arazi alanı: 106.000 m²

Toplam konut âdeti: 710

Projedeki konutlar 82 – 240 m² arasında 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 şeklindedir.

ALMONDHILL KONUT SATIŞ DEĞERLERİ				
TİP	ALAN (m²)	İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	SATILABİLİR DEĞER (TL/m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m²)
1+1	89	525.000	472.500	5.309
1+1	82	550.000	495.000	6.037
2+1	110	750.000	675.000	6.136
2+1	120	760.000	684.000	5.700
3+1	152	1.100.000	990.000	6.513
3+1	152	1.000.000	900.000	5.921
ORTALAMA	117,5	780.833	702.750	5.936

Almondhill konutları 2. el satış fiyatları ile ilgili olarak emlak yetkilisi ile görüşülmüş olup proje kapsamında satış değerleri tabloda verilmiştir (Realty World, Ahmet Murak Öktan, 0532 716 59 97). Emlak yetkilisi proje kapsamında cephe ve kat gibi özelliklerine göre satış değerlerinin 5.000–7.000 TL aralığında olduğunu belirtmiştir.

Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere konu projede ortalama m² birim fiyatı yüzde 10 pazarlık düşülmüş şekilde 5.000 – 6.500 TL/m² civarındadır.

ARTE VERDE KONUTLARI



Acıbademde, değerlemesi yapılan proje arazisine komşu olan bir başka proje de "Arte Verde" konutlarıdır. Tarz olarak değerlemesi yapılan taşınmazdan daha düşük çaplı bir proje olması nedeniyle farklılıklar göstermektedir. Buna rağmen aynı bölge ve konum özelliklerini ve nispeten benzer site olanakları sunması bakımından da benzerlikler göstermektedir. 14 dönümlük arazinin 10 dönümü yeşil alanlara ayrılırken, 1 dönümü sosyal tesislere ve 3 dönümü inşaat alanına ayrılmış. Arte Verde'de yürüyüş parkuru, tenis kortu, basketbol sahası, kapalı spor salonu

ve önü açılabilen kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır.

Toplam arazi alanı: 14.000 m²

Toplam konut âdeti: 90

Projedeki konutlar 162 – 310 m² arasında 3+1, 4+1, 5+1 şeklindedir.

Arteverde konut projesi kapsamında emlak yetkilisi ile yapılan görüşmelerde site bünyesinde 3+1 dairelerin şuanda dolu olduğu ve satışa konu olan herhangi bir 3+1 dairenin yer almadığı bilgisi alınmıştır. 4+1 ve 5+1 tipindeki dairelerin satışa konu değerleri aşağıdaki gibi sıralanmıştır. Emlak yetkilisi (Century 21 Bravo, Figen Vardar, 0532 486 83 62) ile yapılan görüşmede satış fiyatları üzerinden yaklaşık %10 indirim bulunduğunu belirtmiştir. Bu kapsamda Arte Verde projesinde birim satış fiyatları 5.000-6.000 TL/m² arasında değişmektedir.

ARTEVERDE KONUT FİYATLARI				
TİP	ALAN (m ²)	İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)	SATILABİLİR DEĞER (TL/m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
4+1	185	1.450.000	1.305.000	7.054
4+1	268	1.350.000	1.215.000	4.534
5+1	240	1.450.000	1.305.000	5.438
4+1	268	1.400.000	1.260.000	4.701
5+1	240	1.350.000	1.215.000	5.063
ORTALAMA	240,2	1.400.000	1.260.000	5.358

(Fiyatlar 2. El fiyatlarıdır)

Sosyal tesise ilişkin emsal kira bilgileri:

Bu konuda bulunan emsaller, mevcut sosyal tesisin düşünülen kullanım şekli olan spor kompleksi amacıyla kullanımına ilişkindir. 2012 yılında Esenyurtta, yoğun konut bölgesi içerisinde yer alan yaklaşık 1.000 m² büyüklüğündeki taşınmaz, markalı bir spor işletme firmasına, içi boş olarak yaklaşık ,7.5 USD/m² bedel ile kiralanmıştır. Taşınmaz bir alışveriş merkezi içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu sosyal tesis vasıflı taşınmazın birim kira değerinin 12,5 TL/m² olabileceği düşünülmektedir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemesi yapılan 6 adet bağımsız bölümün değeri ve maliyet yönteminde kullanılan boş arsa değeri bu yöntem ile hesaplanmıştır.

6 adet bağımsız bölüm değeri:

Değerleme konusu taşınmazlardan 6 adet bağımsız bölüme ilişkin konut satış değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiştir.

Raporun 6.5 piyasa araştırması bölümünde yer alan Akasya Göl ve Kuru Etaplarına ilişkin kiralık konut (sayfa 26) ve satılık konut (sayfa 27) fiyat araştırmasına göre, piyasada ikinci el olarak satışta olan dairelerde, istenen değerler üzerinden emlak komisyonu ve %10 civarında pazarlık payları düşüldüğü zaman gerçekleşebilir satış değerleri ortalama 5.900 TL/m² ve firmanın kendi bünyesinde son zamanlarda gerçekleşmiş daire satış değerleri ortalaması 6.991 TL/m² olup her ikisinin ortalaması **6.446 TL/m²** olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan 1083 ada, 67 parsel no ve 1341 ada 60 parsel no.daki toplam 6 adet bağımsız bölümün mevcut dekorasyonsuz hali ile pazarlanıyor olması nedeniyle birim fiyatları dekorasyonlu emsallerine göre daha düşük kalmaktadır. 93 numaralı bağımsız bölüm, deniz değil şehir manzarası yönüne bakması nedeniyle birim satış değeri nispeten daha düşük takdir edilmiştir.

GÖL ETABI					
1083 ADA 67 PARSEL GÖL ETABI					
BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (KDV HARİÇ) TL
74	12. KAT	1+1	44	6.143	270.292
77	12. KAT	3+1	114	6.336	722.304
			158		992.596
KORU ETABI					
1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI					
BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (KDV HARİÇ) TL
93	15. KAT	3,5+1	156	5.551	865.956
94	15. KAT	2+1	123	6.459	794.457
95	15. KAT	2+1	80	6.384	510.720
96	15. KAT	2+1	84	6.428	539.952
TOPLAM			443,00		2.711.085

Boş arsa değeri:

Arsa emsalleri ve değerlendirme raporun 6.5 bölümünde verilmiştir.

Yapılan araştırmalar neticesinde rekreasyon imarlı arsaların ortalama m² birim fiyatının 1.850 TL civarında olabileceği düşünülmektedir

64 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değeri **maliyet ve gelir kapitalizasyonu** yöntemleri ile verilmiştir. Bu durumda, değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılan, 64 parsel üzerinde yer alan "sosyal tesis" in değerlendirilmesi için boş arsa değerine gereksinim olduğundan, raporun 6.5 bölümünde belirtilen emsal arsalar değerlendirilmiş (değerlendirmelere sayfa 25'te yer verilmiştir) ve aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

64 PARSEL ARSA DEĞER TESPİTİ, TL	
ARSA ALANI	4637,08
ARSA m ² FİYATI	1850
TOPLAM ARSA DEĞERİ	8.578.598

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

64 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın (sosyal tesis amaçlı) değerlendirme çalışmalarında maliyet ve gelir kapitalizasyonu yöntemleri kullanılmıştır.

Maliyet yöntemi çerçevesinde; değerlendirme konusu sosyal tesis binasının yapı maliyeti hesaplanmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değerine, yapı maliyeti ve bölge piyasa verileri doğrultusunda tespit edilen girişimci karı eklenmek suretiyle projenin toplam değeri hesaplanmıştır. Maliyet yönteminde kullanılan boş arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunmuş olup yukarıda 6.6.1 bölümünde hesaplanmıştır.

64 parsel için ruhsatta yapı sınıfı, 4A olarak belirlenmiştir. 2013 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 4 A yapı sınıfı, 650 TL/m² olarak belirlenmiştir.

64 PARSEL İÇİN, MALİYET YÖNTEMİ HESAPLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR

BİTMİŞ OLMASI DURUMUNA GÖRE (%100 TAMAMLANMA) DEĞER TESPİTİ, TL	
ARSA ALANI	4.637,08
ARSA m ² FİYATI	1.850
TOPLAM ARSA DEĞERİ, TL	8.578.598
YAPI ALANI, m ²	3.991
YAPI ALANI YAPI MALİYETİ, (TL/m ²) (4A)	650
TOPLAM YAPI MALİYETİ, TL	2.594.150
TOPLAM DEĞER, TL (ARSA + YAPI)	11.172.748
GELİŞTİRİCİNİN BEKLEDİĞİ KAR ORANI, %	35,00%
GELİŞTİRME KARI, TL	3.910.462
DEĞERİ, TL	15.083.210

Maliyet yöntemi ile 64 sayılı parsel üzerinde konumlu sosyal tesis değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

Değerlemesi yapılan diğer 6 adet bağımsız bölüm değeri için maliyet yaklaşımı uygulamasına gerek görülmemiş, Emsal KARŞILAŞTIRMA Yöntemi ile elde edilen değer, aşağıda belirtilen Gelir Yöntemi ile desteklenmiştir.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu;

1083 ada, 67 parsel ve 1341 ada 60 parseller üzerinde yer alan 6 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm için değer tespiti, gelir yöntemi uygulanarak desteklenmiştir. Ana yöntem olarak emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırması bulgularına göre kira değeri tespiti raporun 6.7 bölümünde yapılmıştır. Bu tarz, projelerde, benzer hedef kitleye hitap eden, örneğin, Kanyon, Metrocity, Levent Loft gibi projelerde, Aylık brüt kira çarpanı, 250-300 aralığında hesaplanmaktadır. Bu sebeple proje için de 285 olarak uygulanmıştır. Kapitalizasyon oranına dönüştürülerek değer hesabında %4 olarak uygulanmıştır.

Değerlemesi yapılan proje kapsamında da kapitalizasyon oranı hesaplanmış olup %4'ü desteklemektedir. Raporun 6.5 piyasa araştırması bölümünde yer alan Akasya Göl ve Koru Etaplarına ilişkin kiralık konut (sayfa 26) ve satılık konut (sayfa 27) fiyat araştırmasına göre, piyasada ikinci el olarak satışta olan dairelerde, istenen değerler üzerinden emlak komisyonu ve %10 civarında pazarlık payları düşüldüğü zaman gerçekleşebilir satış değerleri ortalama 5.900 TL/m² ve firmanın kendi bünyesinde son zamanlarda gerçekleşmiş daire satış değerleri ortalaması 6.991 TL/m² olup her ikisinin ortalaması **6.446 TL/m²** olarak hesaplanmaktadır. Raporun yine aynı bölümünde kiralık konut fiyat araştırmasına göre ortalama kira değerleri 22 TL/m²/aydır. Kapitalizasyon oranı, "Yıllık Gelir / Değer" denklemi ile hesaplandığında, yıllık gelir = 12*22TL/m²/ay = 264 TL/m²/yıl. 264/6.446 = 0,04 olarak hesaplanmaktadır.

GÖL ETABI										
1083 ADA 67 PARSEL GÖL ETABI										
BLOK ADI	BLOK NO	BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/yıl)	Ro	DEĞER (TL)
A03	C	74	12. KAT	1+1	44	22	968	11.616	0,04	290.400
A03	C	77	12. KAT	3+1	114	22	2.508	30.096	0,04	752.400
TOPLAM					158		3.476	41.712		1.042.800
KORU ETABI										
1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI										
BLOK ADI	BLOK NO	BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/yıl)	Ro	DEĞER (TL)
B03	C	93	15. KAT	3,5+1	156	19,5	3.042	36.504	0,04	912.600
B03	C	94	15. KAT	2+1	123	20	2.460	29.520	0,04	738.000
B03	C	95	15. KAT	2+1	80	22	1.760	21.120	0,04	528.000
B03	C	96	15. KAT	2+1	84	22	1.848	22.176	0,04	554.400
TOPLAM					443,00		9.110	109.320		2.733.000
GENEL TOPLAM							12.586	151.032		3.775.800

Konu taşınmazlardan 6 adet bağımsız bölümün değer takdiri gelir yöntemi ile desteklenmiş olup yöntem kapsamında varsayımlar tabloda verilmiştir.

1341 ada, 64 parsel, sosyal tesis:

Değerleme konusu taşınmazlardan, proje içerisinde kalan 64 no.lu parselde bulunan mevcutta satış ofisi olarak kullanılan sosyal tesisin içeriği bu yıl netlik kazanmış olup taşınmaz Akasya Projesi kapsamında bulunan 3 etaba (Göl,Koru,Kent) hizmet verecek şekilde bir spor kompleksine dönüştürülecektir. Bina bir bütün olarak spor işletme firmasına kiralanacak olup, ayrı parçalar halinde kiralama düşünülmektedir.

Yapılan piyasa araştırmasına (Rapor 6.5) göre spor kompleksi işletmeleri kullanıma esas dekorasyonu ve ekipmanları kendileri karşılamak kaydıyla taşınmazları kiraladıkları yani boş bina kiraladıkları tespit edilmiştir. Piyasadan edinilen bilgilerde (Raporun 6.5 bölümünde verilmiştir) benzer iç düzenlemeleri yapılmamış 1.027m² spor kompleksinin 2012 yılında 7,5 USD/m²/ay bedel ile kiralandığı tespit edilmiştir. Piyasada çıplak binaların kiralanmasına ilişkin duyular da bu fiyat seviyelerindedir. Değerlemesi yapılan tesis ise 3.991 m² alana sahip olup, taşınmazın alanının büyük olması nedeniyle 7,5 USD/m²/ay bedelden daha düşük bir bedelden kiralanabileceği, ve kira bedellerinin 12-13 TL/m²/Ay bedel ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Kiralamada taşınmazın spor kompleksi olarak tek bir firmaya kiralanacak olması dikkate alınmıştır. Akasya Projesine hizmet verecek olması nedeniyle ticari kaygı güdülmeden kaliteli hizmet verebilmesi amacıyla kurumsal firmalara kiralanacak olması gibi nedenler dikkate alınarak kapitalizasyon oranı tayin edilmiş olup konutlarda hesaplanan kapitalizasyon oranı kullanılmıştır.

Yapı Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Ro	Değer (TL)
3.991	12,5	49.888	598.650	0,04	14.966.250

Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazın değeri, yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu;

1083 ada, 67 parsel ve 1341 ada 60 parseller üzerinde yer alan 6 adet meskenin kira değeri tespiti, raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırması bölümündeki kiralık konut fiyatları alt başlığı altındaki veriler dikkate alınarak yapılmıştır. Akasya Projesi Göl ve Koru etaplarını içeren bu araştırmaya göre kira bedelleri 17-25 TL/m²/ay aralığında gerçekleşmekte olup ortalama 22 TL/m²/ay civarındadır. Değerlemeye konu 6 adet bağımsız bölüm, GÖL ve KORU projelerinde yer

alan Kule bloklarda yer almakta olup ortalama birim kira değerler olan 22 TL/m²/ay bedel ile kira takdiri yapılmıştır. 93 numaralı bağımsız bölüm, deniz değil şehir manzarası yönüne bakması nedeniyle, 94 numaralı bağımsız bölüm ise alanı nispeten büyük olması nedeniyle kira değerleri nispeten ortalamanın altında ancak proje için geçerli olan 17-25 TL/m²/ay aralığından tutulmuştur.

GÖL ETABI							
1083 ADA 67 PARSEL GÖL ETABI							
BLOK ADI	BLOK NO	BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)
A03	C	74	12. KAT	1+1	44	22	968
A03	C	77	12. KAT	3+1	114	22	2.508
TOPLAM					158		3.476
KORU ETABI							
1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI							
BLOK ADI	BLOK NO	BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)
B03	C	93	15. KAT	3,5+1	156	19,5	3.042
B03	C	94	15. KAT	2+1	123	20	2.460
B03	C	95	15. KAT	2+1	80	22	1.760
B03	C	96	15. KAT	2+1	84	22	1.848
TOPLAM					443,00		9.110
GENEL TOPLAM							12.586

Raporun 6.6.3. başlığı altında değerlemesi yapılan 1083 ada, 67 parsel ve 1341 ada 60 parseller üzerinde yer alan 6 adet bağımsız bölüm değer takdirinde gelir yöntemi uygulanmış olup yöntem kapsamında konu taşınmazların kira değerleri dikkate alınmıştır.

1341 ada, 64 parsel, sosyal tesis, kira değeri tespiti:

64 nolu parselde bulunan mevcutta satış ofisi olarak kullanılan sosyal tesisin içeriği bu yıl netlik kazanmış olup taşınmaz Akasya Projesi kapsamında bulunan 3 etaba (Göl,Koru,Kent) hizmet verecek şekilde bir spor kompleksine dönüştürülecektir. Yapılan piyasa araştırmasına göre spor kompleksi işletmeleri kullanıma esas dekorasyonu ve ekipmanları, işletmeci kendisi karşılamak kaydıyla taşınmazları kiraladıkları tespit edilmiştir. Piyasadan edinilen bilgilerde benzer iç düzenlemeleri yapılmamış 1.027m² spor kompleksinin 2012 yılında 7,5 USD/m²/ay bedel ile kiralandığı tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan tesis ise 3.991 m² alana sahip olup, taşınmazın alanının büyük olması nedeniyle 7,5 USD/m²/ay bedelden daha düşük bir bedelden kiralanabileceği, ve kira bedellerinin (12-13 TL/m²/ay) bedel ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Kiralamada taşınmazın spor kompleksi olarak tek bir firmaya kiralanacak olması dikkate alınmıştır. Akasya Projesine hizmet verecek olması nedeniyle ticari kaygı güdülmeden kaliteli hizmet verebilmesi amacıyla kurumsal firmalara kiralanacak olması gibi nedenler dikkate alınarak birim kira değerinin 12,5 TL/m²/ay olabileceği düşünülmektedir.

Yapı Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)
3.991	12,5	49.888	598.650

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu 60, 67 ve 64 nolu parsellerin arsa değerine ilişkin hesaplamalar 6.5. ve 6.6.2 başlıkları altında detaylı olarak verilmiştir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı; Mer'î İmar Planı'nda belirtildiği gibi 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel için "Konut" fonksiyonlu, 1341 ada 64 parsel için rekreasyon amaçlı olarak kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Projeye ait ortak alanların taşınmazlara kattığı değer birim satış fiyatına yansıtılmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Rapor'a konu projede; Değerleme konusu taşınmazlardan 1083 ada, 67 parsel ve 1341 ada 60 parselde bulunan toplam 6 adet bağımsız bölüm için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer hesaplanmıştır. Nihai değer takdirinde piyasa verilerini daha gerçekçi yansıtmasından dolayı emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer alınmıştır.

Değerlemesi yapılan 1083 ada, 67 parsel no ve 1341 ada 60 parsel no.lu taşınmazlar üzerinde yer alan toplam 6 adet bağımsız bölümün mevcut dekorasyonsuz hali ile pazarlanıyor olması nedeniyle birim fiyatları dekorasyonlu olan emsallerine göre daha düşük kalmaktadır.

ADA/PARSEL	BB. NO	Emsal Karşılaştırma Yön. (TL)	Gelir Yöntemi (TL)	Maliyet Yöntemi (TL)	Nihai Değer (TL)
1083/67	74	270.292	290.400		270.292
1083/67	77	722.304	752.400		722.304
1341/60	93	865.956	912.600		865.956
1341/60	94	794.457	738.000		794.457
1341/60	95	510.720	528.000		510.720
1341/60	96	539.952	554.400		539.952
1341/64	-			15.083.210	15.083.210
TOPLAM DEĞER					18.786.891

Değerlemeye konu 1341 ada 64 sayılı parsel üzerinde bulunan sosyal tesisin inşaatı tamamlanmış olmakla birlikte, taşınmaz hâlihazırda bir spor firmasına kiralanmış olup; firma taşınmazın iç dekorasyonunu gerçekleştirmektedir. Nihai değer takdirinde maliyet yöntemi ile elde edilen değer alınmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu 60 ve 67 no.lu parsellerde yer alan Akasya Göl ve Akasya Kuru Sitelerinin, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış olup, inşasını ve yasal sürecini tamamlayarak, kat mülkiyetine geçmiştir. Projede yaşam başlamıştır. Tüm izinleri tamdır.

64 no.lu parsel " sosyal tesis" amacıyla geliştirilmiş olup, arsa üzerindeki bina "satış ofisi" olarak kullanılmak amacıyla hizmet edecek şekilde inşası geçici olarak tamamlanmış olmakla birlikte, rapor tarihi itibariyle taşınmaz içerisinde esas fonksiyonu olan sosyal tesise ve spor kompleksine dönüştürülmek amacıyla tadilatlar devam etmektedir. Tadilatlar neticelendiği zaman taşınmazın yapı kullanma izin belgesi alması gerekecektir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesine göre ruhsat tarihinden itibaren 5 yıllık süre içerisinde inşaatın tamamlanması gerekmektedir. Bu süre yapı ruhsatı tarihine göre 15.03.2016 tarihinde dolacaktır. Taşınmaz tapu kayıtlarında halen arsa vasıflı olup, yapı kullanma izin belgesine aldıktan sonra cins tashihi/kat mülkiyeti kurulabilecektir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 29. Maddesi : Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parselde konumlu 6 adet bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamış olup; GYO Portföyüne BİNA olarak yer alması uygundur..

1341 ada 64 parsel için;

- Rapor tarihi itibariyle, 1341 ada 64 parsel, tapuda halen arsa vasıflı olup; yapı ruhsatı mevcut olmasına rağmen, yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamış olduğundan ve yapı kullanma izin belgesi almak için henüz yasal süresi devam ettiğinden (tadilat da devam etmektedir), bu süreçte GYO portföyünde PROJE olarak yer alması uygundur.
- Revizyon tarihi itibariyle, taşınmaz, 12 Haziran 2014 tarih 1374 sayı ile yapı kullanma izin belgesi almış olduğundan, portföyde bina olarak yer almalıdır. Sermaye Piyasası Kurulunun, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazetede Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.a) 'in 22.maddesi "b" fıkrası uyarınca cins tashihi yapılarak veya kat mülkiyetine geçilerek taşınmazın fiili kullanımı ile tapu niteliği uyumlu hale getirilmelidir.

Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar, MADDE 22 – (Değişik: III-48.1.a sayılı Tebliğ ile): b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

GÖL ETABI									
1083 ADA 67 PARSEL GÖL ETABI									
BLOK ADI	BLOK NO	BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞER (USD)
A03	C	74	12. KAT	1+1	44	22	968	11.616	5.585
A03	C	77	12. KAT	3+1	114	22	2.508	30.096	14.469
TOPLAM					158		3.476	41.712	20.054
KORU ETABI									
1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI									
BLOK ADI	BLOK NO	BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞER (USD)
B03	C	93	15. KAT	3,5+1	156	20	3.042	36.504	17.550
B03	C	94	15. KAT	2+1	123	20	2.460	29.520	14.192
B03	C	95	15. KAT	2+1	80	22	1.760	21.120	10.154
B03	C	96	15. KAT	2+1	84	22	1.848	22.176	10.662
TOPLAM					443,00		9.110	109.320	52.558
64 PARSEL SOSYAL TESİS									
-	-	-	-	-	3991	12,5	49.887,5	598.650	287.813
TOPLAM					3991,00		49.887,5	598.650	287.813
GENEL TOPLAM							62.473,5	749.682	360.425

Değerleme konusu taşınmazların toplam kira değeri, yıllık, KDV hariç; **749.682-TL (Yediyüzkırkdokuzbinaltıyüzsekseniki - Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

GÖL ETABI							
1083 ADA 67 PARSEL GÖL ETABI							
BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL, TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
74	12. KAT	1+1	44	6.143	270.292	272.995	129.948
77	12. KAT	3+1	114	6.336	722.304	729.527	347.262
			158		992.596	1.002.522	477.210
KORU ETABI							
1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI							
BB. NO.	KAT	TİP	NET DAİRE ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL, TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
93	15. KAT	3,5+1	156	5.551	865.956	1.021.828	416.325
94	15. KAT	2+1	123	6.459	794.457	802.402	381.950
95	15. KAT	2+1	80	6.384	510.720	515.827	245.538
96	15. KAT	2+1	84	6.428	539.952	545.352	259.592
TOPLAM			443,00		2.711.085	2.885.409	1.303.405
64 PARSEL SOSYAL TESİS							
BB. NO.	KAT	TİP	ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (KDV HARİÇ) TL	SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL, TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
-	-	-	3991		15.083.210	17.798.188	7.251.543
GENEL TOPLAM					18.786.891	21.686.119	9.032.158

Değerleme konusu taşınmazların toplam değeri, KDV Hariç toplam; **18.786.891-TL (Onsekizmilyonyediyüzseksenaltıbinsekizyüzdoksanbir)- Türk Lirası** olarak takdir edilmiştir.

Kdv oranları doğrudan bağımsız bölümün net alanı dikkate alınarak eklenmiştir. 150 m² net alandan küçük konutlarda Kdv oranı %1dir. *93 nolu bağımsız bölüm alanı 150 m² net üzerindedir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazların sigortaya esas değeri tabloda verilmiştir.

SİGORTAYA ESAS DEĞER						
ADA	PARSEL	BB. NO	FONKSİYON	ALAN (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	SİGORTA DEĞERİ (TL)
1083	67	74	Konut	44	1.040	45.760
1083	67	77	Konut	114	1.040	118.560
1341	60	93	Konut	156	1.040	162.240
1341	60	94	Konut	123	1.040	127.920
1341	60	95	Konut	80	1.040	83.200
1341	60	96	Konut	84	1.040	87.360
1341	64	-	Sosyal Tesis	3991	650	2.594.150
TOPLAM				4592		3.219.190

Değerleme konusu taşınmazların toplam sigorta değeri, yapı sınıfları ve 2013 yılı Bayındırlık ve İSKAN Bakanlığı Yapı yaklaşık Maliyetleri dikkate alınarak, 3.219.190.-TL olarak hesaplanmıştır.

*(24.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,08.-TL'dir).

REVİZYONU HAZIRLAYAN

DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı

