



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.

İSTANBUL
ÜSKÜDAR-KISIKLI
2013_300_35
"2773 ADA - 2 PARSEL
2774 ADA - 2 PARSEL
804 ADA 57 PARSEL"

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 TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	16
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	17
5.3.1.1.	TAPU İNCELEMELERİ	17
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	18
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	19
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	19
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	25
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	25
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	25
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	26
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	26
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	27
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	27
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	28
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	28
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	28
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	29
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	30
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	33
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
6.10.	EN ETKİN VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	33
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	33
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	34
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
8.	SONUÇ	35
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	35
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	35

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 - LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	ARSA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada, 2 parsel sayılı yer 48.417,75 m ² yüzölçümlü (Akış hissesi 19.340,29 m ²) 2774 ada ve 2 parsel sayılı yer 24.133,03 m ² yüzölçümlü Akış hissesi 9.653,99 m ²) 804 ada 57 no.lu parsel 2.223,44 m ² yüzölçümlü (Akış hissesi 525,13 m ²) arsa vasıflı taşınmazlardır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada, 2 parsel sayılı yer, 48.417,75 m ² yüzölçümlü (Akış hissesi 19.340,29 m ²) , 2774 ada ve 2 parsel sayılı yer, 24.133,03 m ² yüzölçümlü Akış hissesi 9.653,99 m ²) 804 ada 57 no.lu parsel 2.223,44 m ² yüzölçümlü (Akış hissesi 525,13 m ²) arsa vasıflı taşınmazlardır. 31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile 1/1.000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; 2773 ada, 2 parsel sayılı arsa "Turizm" alanında kalmakta olup, TAKS:0,15 , KAKS:0,30, konaklama tesisi yapılması durumunda hmax:11 m, diğer yapılaşmalarda hmax:5,50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. 2774 ada, 2 parsel sayılı arsa " Rekreasyon Alanı"ndakalmakta olup, TAKS:0,03, h:5,50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. 804 ada 57 no.lu parsel,(57-A nolu parsel olarak planlara işlenmiş) konut alanında kalmakta olup TAKS:0,15 KAKS:0,30 H:6,50m yapılanma şartlarına sahip olduğu şifahi bilgisi alınmıştır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Plan henüz onaylanmamış, belirsizlikler devam etmekte ve resmi imar durumu alınamamakta, planın bu haliyle onaylanacağı varsayımı altındaki piyasa rayiç değeri tespit edilmiştir. Piyasa rayiç değerinde, Gelir Yöntemi, ve Emlak Rayici kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ hissesine düşen değer KDV Hariç; 51.311.137,67-TL (Ellibirmilyonüçyüzonbirbinyüzotuzyediyedi, altmışyedi Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.
DEĞER İLE İLGİLİ AÇIKLAMA	:	<i>Önceki yıllarda, emlak rayici, brüt parsel üzerinden Akış Gayrimenkul hissesine düşen kısım üzerinden emlak vergi beyannamesi düzenlenmekte iken, İfraz sonrası parsel alanı küçülmüş, yeni oluşan parsel alanı üzerinden belirlenen arsa rayiç bedeli eski rayiç birim değerine göre de düşük bedelli olduğundan, emlak rayiç değerinde düşüş olmuştur. Önceki yıllarda emlak rayici yüksek olarak belirlenmiştir.</i> <i>Mevcut imar koşullarına göre belirlenen değer de, önceki rayiç bedele göre düşük olduğu görülmüştür. Emsal alan üzerinden hesaplama yapılmış olup, Avan Proje ile oluşabilecek inşaat alanındaki artış dikkate alınmamıştır. Avan Proje ile inşaat alanında artış olması durumunda, değerde artış olacaktır.</i>

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 31.12.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_300_35
- DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** : 26.12.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 13.11.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_300_31...35 aralığı
- 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** : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada 2 parsel ve 2774 ada 2 parsel ve 804 ada, 57 parselde kayıtlı taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmaktadır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Mehmet Emin KIZILBOĞA**
SPK Lisans No : 401040
İşletmeci/Kontrolör
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Mustafa NURAL**
SPK Lisans No: 400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 18.07.2011/2011_300_03_11 tarih ve numaralı ve 09.01.2012 /2012_300_01_10 08.03.2013 / 2013_300_02 tarih ve numaralı rapor hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4
ÜMRANİYE/ İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Miralay Şefik Bey Sok. No:11, Kat 4,
34437 Gümüşsuyu/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu Rapor'un kapsamı İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada 2 parsel ve 2774 ada ve 2 parsel ile 804 ada 57 no.lu parselin güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti ve Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse değerleri tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri, mevcut planın onaylanacağı varsayımı altında, piyasa rayiç değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

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 nüfustur. 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 nüfustur. 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: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler,

Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

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

ÜSKÜDAR İLÇESİ

Yüzölçümü: 35,34 km², **Mahalle Sayısı:** 33,

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.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Üsküdar	532.182	262.783	269.399				532.182	262.783	269.399
İstanbul	13.483.052	6.774.602	6.708.450	141.188	71.379	69.809	13.624.240	6.845.981	6.778.259

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 496.402 olmuş ve nüfus bazında İstanbul ilçeler nüfus sıralamasında 5.sırada yer almıştır. 2011 yılı adres kayıt sistemine göre yapılan sayımlarda ilçe nüfusu toplam 13.624.240 kişi olarak belirlenmiştir. 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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

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 sürdürülememiştir. 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 Doları (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 düzelleme 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 içi 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 içi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi 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 ilgili Diğer Göstergeler:

Kapasite Kullanım Oranı

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	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 Aya 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 yasası 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazlardan 2773 ada – 2 sayılı parsel 48.417,75 m² alana sahip ve 2774 ada – 2 sayılı parsel 24.133,03 m² alana sahip, 804 ada, 57 parsel 2.223,44 m² alana sahip arsa vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar 804 ada 57 parselin ifraz edilmesi ile oluşturulmuş yeni imar parselleri olup, planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış, henüz onaylandığı ve Üsküdar Belediyesi sistemine geçmediğinden parsellerin imar planındaki konum bilgisi alınamamıştır.

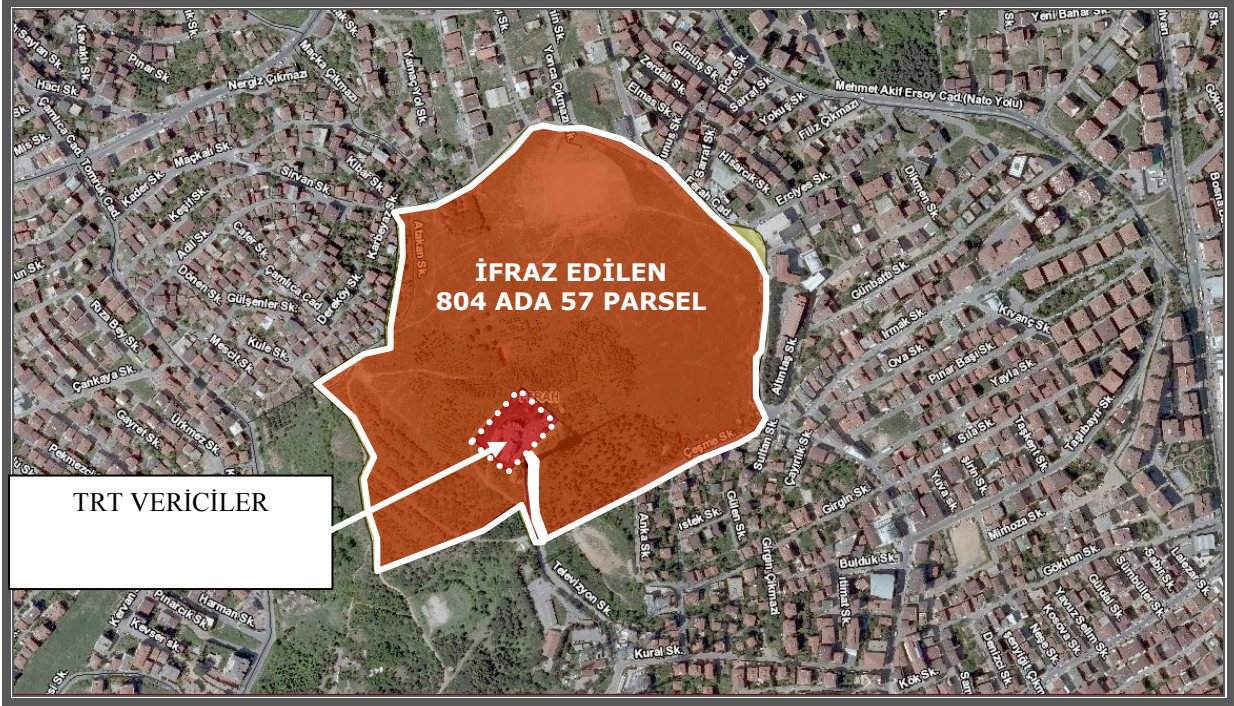
Parseller konum olarak Çamlıca Tepesi'ne yapılacak olan cami alanı bitişiğinde yer almaktadır.

İfraz edilmeden önceki parsel üzerinde ruhsatsız yıkılabilir gecekondu niteliğinde bir yapı olduğundan boş parsel olarak kabul edilmiştir. Taşınmaz, Çamlıca Sosyal Tesislerine yaklaşık 250 m mesafede, Boğaziçi Köprüsü'ne yaklaşık 5 km mesafede bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Üsküdar Merkez	6 km	Boğaziçi Köprüsü	5 km
Çamlıca	1,5-2 km	Altunizade	3 km

N: 41.033868, S: 29.069746





5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar arsa vasıflıdır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Parseller arsa vasıflıdır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın çevresinde bulunan konut bölgesinde elektrik, su, doğalgaz, telefon, kanalizasyon gibi altyapı olanakları tamdır.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU İNCELEMELERİ

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	: KISIKLI
ADA NO	: 2773
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 48.417,75 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 5271 (AKİŞ İÇİN)
CİLT NO	: 39
SAHİFE NO	: 4119
EDİNİM TARİHİ	: 19.03.2013
EDİNİM ŞEKLİ	: İMAR (TSM)
MALİK	: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:1934029/4841775 HİSSE (19.340,29 m ²)
TAPU CİNSİ	: ARSA

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	: KISIKLI
ADA NO	: 2774
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 24.133,03 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 5271 (AKİŞ İÇİN)
CİLT NO	: 39
SAHİFE NO	: 4122
EDİNİM TARİHİ	: 19.03.2013
EDİNİM ŞEKLİ	: İMAR (TSM)
MALİK	: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:965399/241303 HİSSE (9.653,99 m ²)
TAPU CİNSİ	: ARSA

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	: KISIKLI
ADA NO	: 804
PARSEL NO	: 57
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.223,44 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA
YEVMIYE NO	: 5271 (AKİŞ İÇİN)
CİLT NO	: 7
SAHİFE NO	: 993
EDİNİM TARİHİ	: 19.03.2013
EDİNİM ŞEKLİ	: İMAR (TSM)
MALİK	: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:7739/32768 HİSSE (525,12 m ²)
TAPU CİNSİ	: ARSA

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

2773 ADA – 2 NO.LU PARSEL

22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı takbis belgesine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait hisse üzerinde;

*Şayeste: İbrahim Kızı lehine 50.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

* Turizm Alanı – 16.10.2012 tarih ve 16713 yevmiye

2774 ADA – 2 NO.LU PARSEL

22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait hisse üzerinde;

*Şayeste: İbrahim Kızı lehine 50.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

* Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

* Rekreasyon Alanı – 16.10.2012 tarih ve 16713 yevmiye

804 ADA – 57 NO.LU PARSEL

22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait hisse üzerinde;

*Şayeste: İbrahim Kızı lehine 50.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

*** Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, eski 160 pafta, 804 ada, 57 parsel sayılı yerin ifraz edilmesi ile, 31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile 1/1.000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 2773 ada- 2 no.lu parsel "Turizm Alanı"nda kalmakta olup, TAKS:0,15 , KAKS:0,30 konaklama tesisi yapılması durumunda hmax:11 m ve diğer tesisler için hmax:6,50 m yapılanma şartları geçerlidir.

2774 ada – 2 parsel "Rekreasyon Alanı"nda kalmakta olup, TAKS:0,03, hmax:5,50 m yapılanma şartları bulunmaktadır.

804 ada 57 no.lu parsel "Konut Alanı"nda kalmakta olup, TAKS:0,15, KAKS:0,30 hmax:6,50 m yapılanma şartları bulunmaktadır.

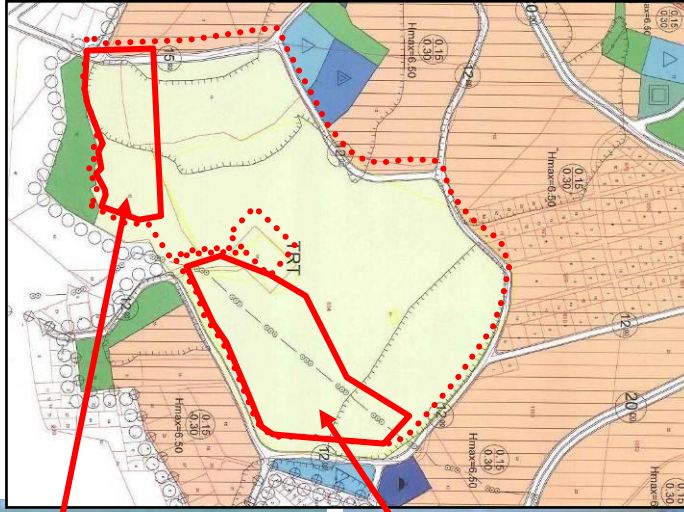
Üsküdar Belediyesi'nden, söz konusu plan ile ilgili belirsizliklerin devam ettiği ve planın henüz onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Plan henüz onaylanmadığından resmi imar durumu alınamamıştır.

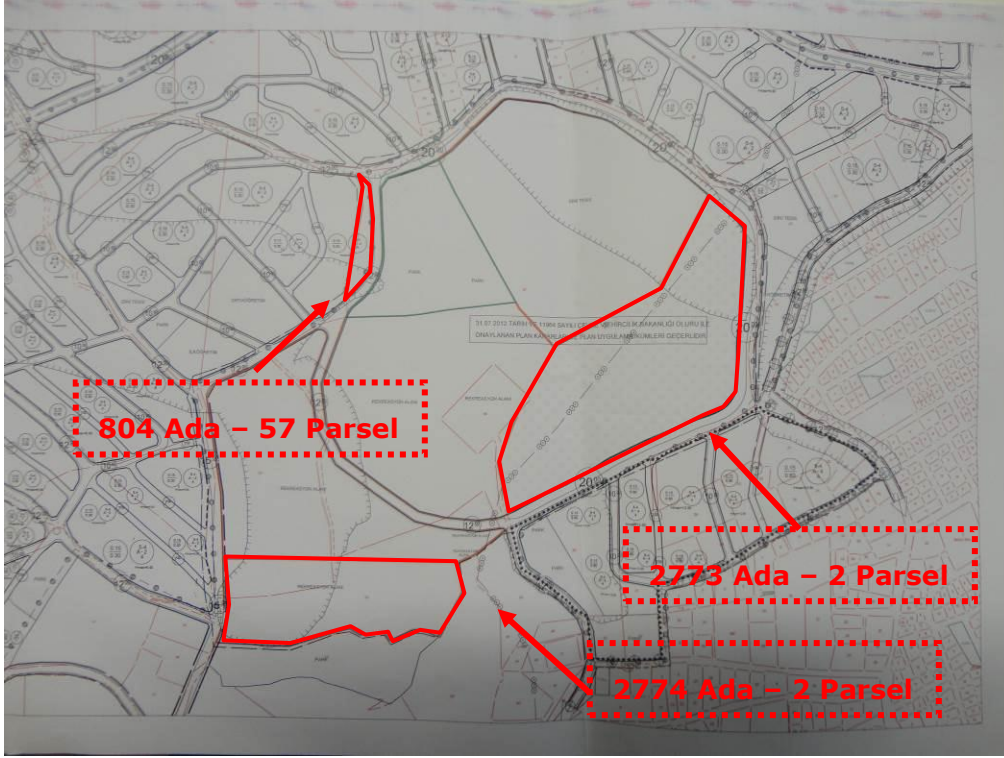


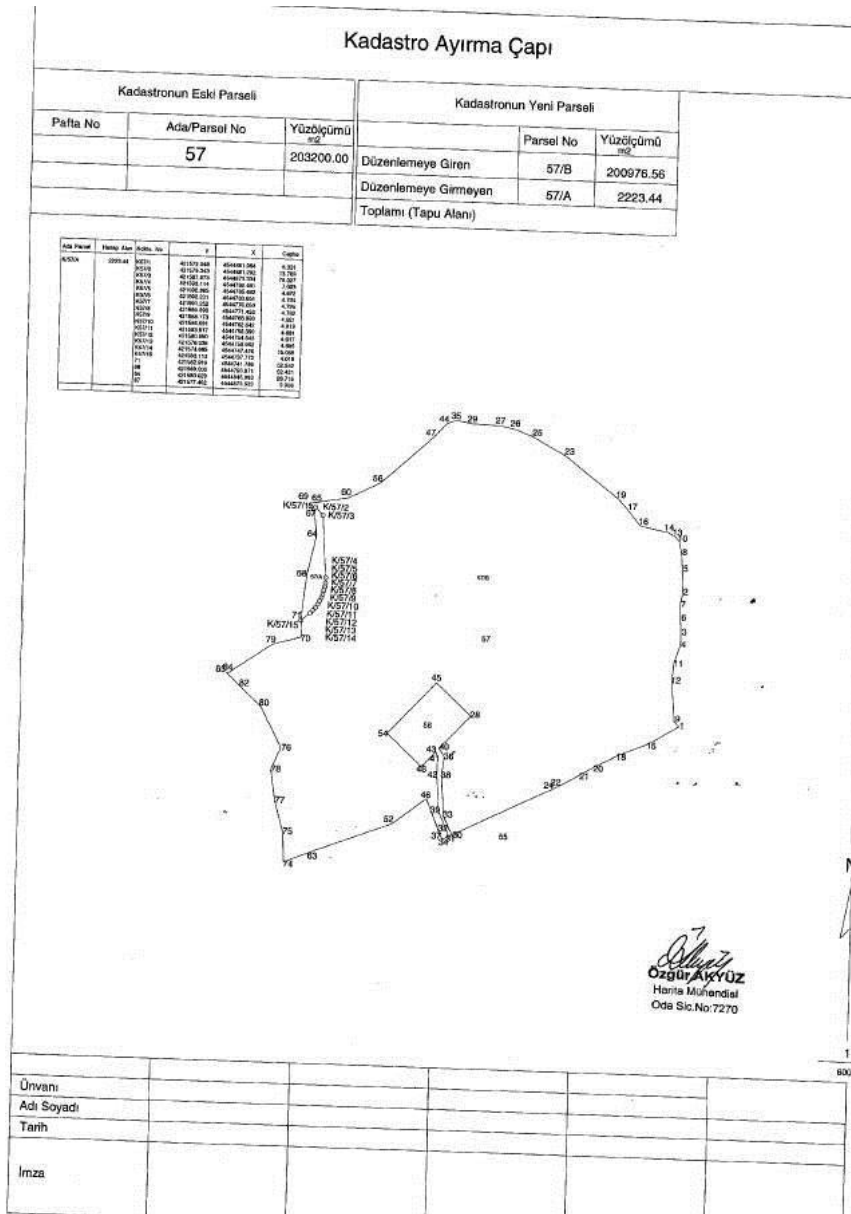
Plan Notları

İLİ : İSTANBUL					SAYFA NO: 1			
İLÇESİ : ÜSKÜDAR					F E N K L A S Ö R Ü			
KASABASI :								
KÖY/MAH. : ÇAMLICA								
ADANO: 2773					PAFTANO:			
Kütük Sıra No	Par. No	Yüzölçümü			Cinsi	Düşünceler	Dag Sıra No	App. Kroki No
		He.	M2	Dm2				
	1	5	7481	32	CAMI			
	2	4	8417	75	T.TESIS A			
	3	4	8833	25	REKREASYO			

İLİ :					SAYFA NO: 2			
İLÇESİ :					F E N K L A S Ö R Ü			
KASABASI :								
KÖY/MAH. :								
ADANO: 2774					PAFTANO:			
Kütük Sıra No	Par. No	Yüzölçümü			Cinsi	Düşünceler	Dag Sıra No	App. Kroki No
		He.	M2	Dm2				
	1	4	1331	11	REKREASYON			
	2	2	4133	03	REKREASYON			







804 ADA 57 NO.LU PARSEL KADASTRO AYIRMA ÇAPI(DÜZENLEME ÖNCESİ)

Ada Röleve Krokisi

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
277408	421702.802	454268.932	277454	421700.034	454418.941
277409	421699.816	454343.931	277425	421704.811	454424.984
277427	421674.888	454343.202	277426	421699.806	454394.933
277428	421674.888	454343.202	277429	421699.806	454394.933
277429	421674.888	454343.202	277430	421699.806	454394.933
277431	421674.888	454343.202	277432	421699.806	454394.933
277433	421674.888	454343.202	277434	421699.806	454394.933
277435	421674.888	454343.202	277436	421699.806	454394.933
277437	421674.888	454343.202	277438	421699.806	454394.933
277439	421674.888	454343.202	277440	421699.806	454394.933
277441	421674.888	454343.202	277442	421699.806	454394.933
277443	421674.888	454343.202	277444	421699.806	454394.933
277445	421674.888	454343.202	277446	421699.806	454394.933
277447	421674.888	454343.202	277448	421699.806	454394.933
277449	421674.888	454343.202	277450	421699.806	454394.933
277451	421674.888	454343.202	277452	421699.806	454394.933
277453	421674.888	454343.202	277454	421699.806	454394.933
277455	421674.888	454343.202	277456	421699.806	454394.933
277457	421674.888	454343.202	277458	421699.806	454394.933
277459	421674.888	454343.202	277460	421699.806	454394.933
277461	421674.888	454343.202	277462	421699.806	454394.933
277463	421674.888	454343.202	277464	421699.806	454394.933
277465	421674.888	454343.202	277466	421699.806	454394.933
277467	421674.888	454343.202	277468	421699.806	454394.933
277469	421674.888	454343.202	277470	421699.806	454394.933
277471	421674.888	454343.202	277472	421699.806	454394.933
277473	421674.888	454343.202	277474	421699.806	454394.933
277475	421674.888	454343.202	277476	421699.806	454394.933
277477	421674.888	454343.202	277478	421699.806	454394.933
277479	421674.888	454343.202	277480	421699.806	454394.933
277481	421674.888	454343.202	277482	421699.806	454394.933
277483	421674.888	454343.202	277484	421699.806	454394.933
277485	421674.888	454343.202	277486	421699.806	454394.933
277487	421674.888	454343.202	277488	421699.806	454394.933
277489	421674.888	454343.202	277490	421699.806	454394.933
277491	421674.888	454343.202	277492	421699.806	454394.933
277493	421674.888	454343.202	277494	421699.806	454394.933
277495	421674.888	454343.202	277496	421699.806	454394.933
277497	421674.888	454343.202	277498	421699.806	454394.933
277499	421674.888	454343.202	277500	421699.806	454394.933

Ada	Parçesi	Noktası	Alanı(m ²)
2774	2	277408,277409,277425,277426,277427,277428,277429,277430,277431,277432,277433,277434,277435,277436,277437,277438,277439,277440,277441,277442,277443,277444,277445,277446,277447,277448,277449,277450,277451,277452,277453,277454,277455,277456,277457,277458,277459,277460,277461,277462,277463,277464,277465,277466,277467,277468,277469,277470,277471,277472,277473,277474,277475,277476,277477,277478,277479,277480,277481,277482,277483,277484,277485,277486,277487,277488,277489,277490,277491,277492,277493,277494,277495,277496,277497,277498,277499,277500	24133.03



Osman AKYÜZ
Osman AKYÜZ
Harita Mühendisi
Oda Sic.No:7270

ADA : 2774/2			
İl			
Belediye			
Mahallesi			
Plan No			
Parça No			
Nokta No	Koordinatlar		
	Y	X	
277402	421720.111	454481.817	
277423	421687.978	454423.938	
277424	421700.034	454418.949	
277425	421702.830	454438.555	
277426	421694.811	454435.888	
277427	421674.888	454434.922	
277428	421654.906	454434.680	
277429	421643.935	454434.164	
277430	421628.042	454434.222	
277431	421619.109	454434.739	
277432	421612.010	454435.437	
277433	421584.255	454434.905	
277434	421571.453	454435.725	
277435	421551.234	454436.081	
277436	421501.124	454436.486	
277437	421476.288	454436.075	
277438	421421.967	454435.861	
277439	421423.828	454435.861	
277440	421425.817	454435.122	
277441	421428.743	454435.989	
277442	421435.899	454437.811	
277443	421425.748	454438.551	
277444	421439.939	454438.590	
277445	421770.905	454439.200	
X1	421728.788	454439.200	
X2	421712.838	454439.200	
X3	421700.000	454439.200	
X4	421700.000	454439.200	
X5	421700.000	454439.200	
X6	421692.070	454439.200	
X7	421693.000	454439.200	
X8	421693.000	454439.200	
X9	421693.000	454439.200	
X10	421693.000	454439.200	
X11	421693.000	454439.200	
X12	421693.000	454439.200	
X13	421693.000	454439.200	
X14	421693.000	454439.200	
X15	421693.000	454439.200	
X16	421693.000	454439.200	
X17	421693.000	454439.200	
X18	421693.000	454439.200	
X19	421693.000	454439.200	
X20	421693.000	454439.200	
X21	421693.000	454439.200	
X22	421693.000	454439.200	
X23	421693.000	454439.200	
X24	421693.000	454439.200	
X25	421693.000	454439.200	
X26	421693.000	454439.200	
X27	421693.000	454439.200	
X28	421693.000	454439.200	
X29	421693.000	454439.200	
X30	421693.000	454439.200	
X31	421693.000	454439.200	
X32	421693.000	454439.200	
X33	421693.000	454439.200	
X34	421693.000	454439.200	
X35	421693.000	454439.200	
X36	421693.000	454439.200	
X37	421693.000	454439.200	
X38	421693.000	454439.200	
X39	421693.000	454439.200	
X40	421693.000	454439.200	
X41	421693.000	454439.200	
X42	421693.000	454439.200	
X43	421693.000	454439.200	
X44	421693.000	454439.200	
X45	421693.000	454439.200	
X46	421693.000	454439.200	
X47	421693.000	454439.200	
X48	421693.000	454439.200	
X49	421693.000	454439.200	
X50	421693.000	454439.200	
X51	421693.000	454439.200	
X52	421693.000	454439.200	
X53	421693.000	454439.200	
X54	421693.000	454439.200	
X55	421693.000	454439.200	
X56	421693.000	454439.200	
X57	421693.000	454439.200	
X58	421693.000	454439.200	
X59	421693.000	454439.200	
X60	421693.000	454439.200	
X61	421693.000	454439.200	
X62	421693.000	454439.200	
X63	421693.000	454439.200	
X64	421693.000	454439.200	
X65	421693.000	454439.200	
X66	421693.000	454439.200	
X67	421693.000	454439.200	
X68	421693.000	454439.200	
X69	421693.000	454439.200	
X70	421693.000	454439.200	
X71	421693.000	454439.200	
X72	421693.000	454439.200	
X73	421693.000	454439.200	
X74	421693.000	454439.200	
X75	421693.000	454439.200	
X76	421693.000	454439.200	
X77	421693.000	454439.200	
X78	421693.000	454439.200	
X79	421693.000	454439.200	
X80	421693.000	454439.200	
X81	421693.000	454439.200	
X82	421693.000	454439.200	
X83	421693.000	454439.200	
X84	421693.000	454439.200	
X85	421693.000	454439.200	
X86	421693.000	454439.200	
X87	421693.000	454439.200	
X88	421693.000	454439.200	
X89	421693.000	454439.200	
X90	421693.000	454439.200	
X91	421693.000	454439.200	
X92	421693.000	454439.200	
X93	421693.000	454439.200	
X94	421693.000	454439.200	
X95	421693.000	454439.200	
X96	421693.000	454439.200	
X97	421693.000	454439.200	
X98	421693.000	454439.200	
X99	421693.000	454439.200	
X100	421693.000	454439.200	
Yüzölçümü : 24133.03			
Ölçen Adı Soyadı :		Kontrol eden Adı Soyadı :	

Ada Röleve Krokisi

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
277301	422030.987	454484.286	277378	422027.191	454482.342
277302	422030.987	454484.286	277379	422027.191	454482.342
277303	422030.987	454484.286	277380	422027.191	454482.342
277304	422030.987	454484.286	277381	422027.191	454482.342
277305	422030.987	454484.286	277382	422027.191	454482.342
277306	422030.987	454484.286	277383	422027.191	454482.342
277307	422030.987	454484.286	277384	422027.191	454482.342
277308	422030.987	454484.286	277385	422027.191	454482.342
277309	422030.987	454484.286	277386	422027.191	454482.342
277310	422030.987	454484.286	277387	422027.191	454482.342
277311	422030.987	454484.286	277388	422027.191	454482.342
277312	422030.987	454484.286	277389	422027.191	454482.342
277313	422030.987	454484.286	277390	422027.191	454482.342
277314	422030.987	454484.286	277391	422027.191	454482.342
277315	422030.987	454484.286	277392	422027.191	454482.342
277316	422030.987	454484.286	277393	42	

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerlemesi yapılan parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. belgeye rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmaz boş arazi niteliğinde olup, herhangi bir yapılaşma bulunmadığından yapı denetim firması söz konusu değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkuller hisseli olup, bölüm 5.6'da ayrıntılı olarak verilmiştir. Son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak 16.10.2012 tarihli imar değişikliği yapılmış olup, eski 804 ada 57 parselden ifraz olunmuştur.

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>⋮ Taşınmaz son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Taşınmazlardan 48.417,75 m² alanlı 2773 ada – 2 parsel “Turizm Alanı”nda kalmakta olup, TAKS:0,15 , KAKS:0,30 , konaklama tesisi ise hmax:11 m, diğer tesislerde ise hmax:6,50 m yapılanma şartlarına sahiptir.</p> <p>⋮ Taşınmazlardan 24.133,03 m² alanlı 2774 ada – 2 parsel “Rekreasyon Alanı”nda kalmakta olup, TAKS:0,03 hmax:5,50 m yapılanma şartlarına sahiptir.</p> <p>Taşınmazlardan 2.223,44 m² alanlı 804 ada – 57 parsel “Konut Alanı”nda kalmakta olup, TAKS:0,15 KAKS:0,30 hmax:6,50 m yapılanma şartlarına sahiptir.</p> <p>Plan onama sınırı içerisindeki alanlarda uygulama aşamasında Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu’nun uygun görüşü alınacaktır.</p> <p>19.01.2010 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. Maddesine göre onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Etüd Raporu’na uyulacaktır.</p> <p>Turizm Alanı’nda emsal, net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda ticaret ve hizmet alanları (kafe, büfe vb.), konaklama ile sosyal kültürel tesis alanları yer alabilir.</p> <p>Hazırlanacak Kentsel Tasarım Projesi’ne göre ve Bakanlıkça onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Ruhsat işlemleri de projeye uygun olarak belediyesince yürütülecektir.</p> <p>31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Bakanlık Makamı Oluru bulunan, 1/1000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış olup, Üsküdar Belediyesi sistemine henüz işlenmemiş olması sebebi ile parseller ile ilgili ulaşılan bilgiler netlik kazanmamıştır.</p>

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

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 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 bilmeseydi 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR 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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri 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**
 - Taşınmazların çok hisseli olması,
 - Planın henüz onaylanmamış olması

- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Önemli ulaşım akslarına, köprü ve çevreyollarına yakın konumlu olması,
 - Taşınmazın ulaşımın kolay olması,
 - Taşınmazın Çamlıca Sosyal tesislerine yakın konumlu olması.

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

31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Bakanlık Makamı Oluru bulunan, 1/1000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış olup, Üsküdar Belediyesi sistemine henüz işlenmemiş olması sebebi ile parseller ile ilgili ulaşılan bilgilerin netlik kazanmamış olduğu ancak bu planın bu haliyle onaylanacağı varsayılmıştır.

Avan proje ile emsal inşaat alanı dışında oluşabilecek ilave inşaat alanı göz ardı edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 2773 ada 2 sayılı parsel için, mevcut planın onaylanması durumunda, turizm alanında kalan taşınmazın üzerine konaklama tesisi inşa edileceği varsayılmıştır.

2774 ada 2 sayılı parsel için, mevcut planın onaylanması durumunda, rekreasyon alanında kalan taşınmazın %3 yapılaşma hakkı mevcuttur. Parsel üzerine restaurant, lokanta veya dinlenme tesisi amaçlı hizmet veren tesislerin yapılması uygundur. H=5,5 m denildiğinden, zemin kat alanı kadar asma kata yapılarak kullanılabilirliği varsayılmıştır.

804 ada 57 sayılı parsel için, mevcut planın onaylanması durumunda, konut alanında kalan taşınmazın %30 yapılaşma hakkı mevcuttur. Parsel üzerine villa, konut yapılması uygundur.

Parseller ile ilgili kullanılan varsayımlar tablo üzerinde gösterilmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazlar turizm ve rekreasyon lejantına sahip olup, bölgede turizm fonksiyonlu lejanta sahip başka satılık emsal arazi bulunamamıştır. Bu sebeple yakın bölgede taşınmaza birebir emsal olabilecek satılık arazi bulunamadığından, yakın arazilerdeki ticari ve konut imarlı arsalar, villa tipi konutlar ve iş yerleri ile ilgili piyasa fiyatları araştırılmıştır.

EMSAL ARAŞTIRMASI

NO	NİTELİK	NET ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AÇIKLAMA	GAYRİMENKUL DANIŞMANI
1	ARSA	1500	6.000.000	4.000	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, Nato Yolu Caddesi üzerinde, Konut+Ticaret imarlı	FAVORİ GAYRİMENKUL 0 532 695 65 98
2	ARSA	2.300	6.000.000	2.609	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Mehmet Akif Ersoy Caddesi üzerinde, Konut imarlı, Emsal:0,30 h:6,50	SAHİBİNDEN SATILIK 0533 719 52 95
	ARSA	980	2.200.000	2.245	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Büyük Çamlıca Tepesinde, Konut imarlı arsa	EFELER GRUP 0535 659 32 62
3	ARSA	350	600.000	1.714	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Büyük Çamlıca Tepesinde, Konut imarlı arsa	SAHİBİNDEN SATILIK
ORTALAMA				2.642		
7	VİLLA	800	9.000.000	11.250	Büyük Çamlıca tepesinde, taşınmaza yakın konumlu 7+2 villa	TURYAP 0533 222 22 14
8		650	4.900.000	7.538	Büyük Çamlıca tepesinde, taşınmaza yakın konumlu 6+1 villa	SATILIK VİLLA
9	VİLLA	700	6.000.000	8.571	Büyük Çamlıca tepesinde, taşınmaza yakın konumlu 6+2 villa	EFELER GRUP 0555 968 27 26
ORTALAMA				9.120		
11	DÜKKAN	150	1.200.000	8.000	Ferah Caddesine cepheli, Kira getirisinin 5.000 TL civarında olabileceği belirtilmiştir.	RETURK SEÇKİN2 0 542 556 26 90
13	PLAZA/MAĞAZA	400	3.100.000	7.750	Nato Yolu üzerinde	SAHİBİNDEN SATILIK 0541 440 42 41
ORTALAMA				7.875		

Otel Oda Fiyatı: Bölgede yapılan araştırmada ortalama otel oda birim fiyatı 100-170 USD/m² aralığında olduğu görülmüştür.

Değerlendirme

Taşınmazın çevresinde var olan konut+ticaret imarlı arsa fiyatları ve konutlar araştırılmıştır. Yapılan araştırmaya göre arsa m² birim değerleri konum (Ferah Mahallesi, Çamlıca Mevkii), yüzölçümü gibi niteliklere göre istenen fiyat ortalama 2.642 TL/m² civarındadır. Bölgede yapılan araştırmada istenen fiyatların yüksek olduğu ve bu fiyatlardan alıcı çıkmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Satılabilecek birim fiyatın konut imarlı arsalar için 1.500 TL-2.000 TL birim değer aralığında olacağı öngörülmektedir.

Arsalar, yapılaşma hakkına göre değeri belirlenmiştir.

Bölgede mevcut olan villa tipi konut birim değerleri için ortalama 7.500-11.250 TL/m² aralığında satış bedeli istenmektedir.

2773 Ada 2 No.lu Parsel İçin:

2773 ada 2 no.lu parsel: Parsel üzerinde otel inşa edilmesi durumunda ortalama oda birim satış fiyatı 155 USD/m² olacağı öngörülmüştür.

2774 Ada 2 No.lu Parsel İçin:

2774 ada 2 no.lu parsel: Parsel üzerindeki restaurant benzeri yapı inşa edilmesi durumunda toplam inşaat alanı üzerinden birim kira değerinin 75 USD/m² olacağı öngörülmüştür.(açık alanlar da dikkate alınmıştır.)

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Söz konusu taşınmazın imar planındaki yapılanma hakkı ve fonksiyonu dikkate alınarak değer; 2773 ada 2 no.lu parselin değerinin 1.750 TL/m²- 2.250 TL/m² aralığında olacağı, 2774 ada 2 no.lu parselin yapılaşma hakkı düşük olduğundan 900 TL/m²-1.200 TL/m² aralığında olacağı öngörülmektedir.

804 ada 57 no.lu parselin yapılaşma hakkı düşük olduğundan 1.500 TL/m²-2.000 TL/m² aralığında olacağı öngörülmektedir

Plan onaylanması durumunda, plan notlar doğrultusunda yapılaşma hakkında artış olması durumunda, değerinde de artış olacaktır.

Emlak rayiç değerleri:

EMLAK VERGİ RAYİÇ BEDELİ								
DEĞER TANIMI	ARSA ALANI (M ²)	AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSE ORANI		AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSE'SİNE DÜŞEN ALAN (M ²)	2012 YILI ASGARİ M ² BİRİM FİYAT (TL/M ²)	2013 YILI ASGARİ M ² BİRİM FİYAT (TL/M ²)	DEĞER (TL)	
2773 ADA 2 NO.LU PARSEL	48.417,75	1934029	/	4841775	19.340,29	1.259,68	1.357,94	26.262.857,43 TL
2774 ADA 2 NO.LU PARSEL	24.133,03	965399	/	2413303	9.653,99	824,51	888,82	8.580.676,56 TL
804 ADA 57 NO.LU PARSEL	2.223,44	46434	/	196608	525,12	1.259,68	1.357,94	713.081,75 TL
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER				29.519,40				35.556.615,73

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazların değerlemesinde gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır.

2773 ada 2 no.lu parselin arsa m² birim değeri: 2.013,77 TL

2774 ada 2 no.lu parselin arsa m² birim değeri: 1.173,86 TL

804 ada 57 no.lu parselin arsa m² birim değeri: 1.965 TL olarak belirlenmiştir.

Hesaplar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

AKİŞ_ÜSKÜDAR_KISIKLI

2773 ADA 2 NO.LU PARSEL DEĞER TESPİTİ												
YAPILAŞMA ŞARTLARI												
ARSA ALANI	48.417,75	m²										
EMSAL ORANI	0,3											
EMSAL ALAN	14.525,33	m²										
TOPLAM İNŞAAT ALANI	14.525,33	m²										
MALİYETLER												
Maliyet Kalemleri	Alan(m²)	Birim Fiyat(USD)	Maliyet(USD)									
Σ Kaba İnşaat Maliyeti	16.704,12	650	10.857.680 USD									
Geliştirme Maliyeti(Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb.)		20%	2.171.536 USD									
Girişimci Karı(Yüklenici Karı)		35%	3.800.188 USD									
Toplam Maliyetler			16.829.405 USD									
FİZİKSEL YAPILAR İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER												
FONKSİYON		OTEL										
ODA BÜYÜKLÜĞÜ (SİRKÜLASYON DAHİL) M²	45	M²										
ODA ADETI	323	ADT										
KONAKLAMA GELİRLERİ ANALİZİ (YILLIK)												
Aylar												
Oda Sayısı	323											
Oda Fiyatı (USD)	155											
Gün Sayısı	365											
Potansiyel Gelir (Tam Dolulukta)	18.261.561											
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOSU												
İŞLETME YILI			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YILLAR	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GİDERLER												
İNŞAAT TAMAM ORANI	20%	80%	0%									
MALİYET ARTIŞ ORANI	3%	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38
İNŞAAT GİDERİ	16.829.405	3.365.881	13.867.429									
İŞLETME GİDERİ	0,65	-	0	8.689.100	9.695.588	11.522.833	12.659.752	13.854.517	14.270.152	14.698.257	15.139.204	15.593.381
YENİLEME	0,05	0	0					1.004.759				1.130.866
TOPLAM GİDER	0,70	3.365.881	13.867.429	8.689.100	9.695.588	11.522.833	12.659.752	14.859.276	14.270.152	14.698.257	15.139.204	16.724.246
GELİRLER												
ARTIŞ ORANI	3%	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
DOLULUK ORANI		0%	0%	60%	65%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
KONAKLAMA GELİRLERİ	-	0	0	11.624.214	12.970.686	15.415.161	16.936.124	18.534.470	19.090.505	19.663.220	20.253.116	20.860.710
DİĞER GELİRLERİ(YEME-İÇME...)	15%	0	0	1.743.632	1.945.603	2.312.274	2.540.419	2.780.171	2.863.576	2.949.483	3.037.967	3.129.106
TOPLAM GELİR	0	0	0	13.367.846	14.916.289	17.727.435	19.476.542	21.314.641	21.954.080	22.612.703	23.291.084	23.989.816
NET GELİR		-3.365.881	-13.867.429	4.678.746	5.220.701	6.204.602	6.816.790	6.455.365	7.683.928	7.914.446	8.151.879	7.265.570
TERMINAL DEĞER	8%											108.104.109
NET NAKİT AKIŞ		-3.365.881	-13.867.429	4.678.746	5.220.701	6.204.602	6.816.790	6.455.365	7.683.928	7.914.446	8.151.879	7.265.570
İSKONTO ORANI	11,0%											
NET BUGÜNKÜ DEĞER	47.985.634											
Arsa Birim Fiyatı(USD/m²)	991,08 USD											
Arsa Birim Fiyatı(TL/m²)	2.013,77 TL											
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ'NE DÜŞEN ALAN (M²)	19.340,29											
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ'NİN DEĞERİ (TL)	38.946.815,11 TL											

AKİŞ_ÜSKÜDAR_KISIKLI

2774 ADA 2 NO.LU PARSEL DEĞER TESPİTİ											
Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü									
2774	2	24.133,03									
TAKS(Taks=0,03, H=5,50 m)		0,03									
ZEMİN KAT ALAN(M ²)		723,99									
(ASMA KAT)		723,99									
KİRALANABİLİR ALAN(M ²)		1.447,98									
GİDERLER											
Maliyet Kalemleri	Alan(m²)	Birim Fiyat(USD)	Maliyet(USD)								
Σ Kaba İnşaat Maliyeti	1.447,98	400	579.193 USD								
Geliştirme Maliyeti(Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb.)		40%	231.677 USD								
Girişimci Karı(Yüklenici Karı)		45%	260.637 USD								
Toplam Maliyetler			1.071.507 USD								
GELİRLER											
Kiralabilir İnşaat Alanı (m ²)		1.447,98 USD									
Ortalama Birim m ² Kira Değeri(USD/m ²)		75,00 USD									
Yıllık Kira Getirisi (USD)		1.303.183,62 USD									
İskonto Oranı	11%										
Kapitalizasyon Oranı	8%										
KİRALAMAYA GÖRE DEĞER											
İnş. Tamamlanma oranı	1,00										
Yıllara Göre Giderler	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	1.071.506,53	0,00	0,00								
Artış oranı =%3	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
Gelirler	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yıllara Göre Kira Getirisi	0,00	1.342.279,13	1.382.547,50	1.424.023,93	1.466.744,65	1.510.746,98	1.556.069,39	1.602.751,48	1.650.834,02	1.700.359,04	1.751.369,81
Terminal Gelir(Son yılda taşınmazın satışından elde edeceği gelir)		21.892.122,65									
Yıllara Göre Net Gelirler	-1.071.506,53	1.342.279,13	1.382.547,50	1.424.023,93	1.466.744,65	1.510.746,98	1.556.069,39	1.602.751,48	1.650.834,02	1.700.359,04	23.643.492,46
NBD		\$ 13.942.054,60									
Arsa Birim Fiyatı(USD/m²)		577,72 USD									
Arsa Birim Fiyatı(TL/m²)		1.173,86 TL									
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ'NE DÜŞEN ALAN (M²)		9.653,99									
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ'NİN DEĞERİ(TL)		11.332.457,56 TL									

Arsa Artık Yöntemi İle 804 Ada 57 No.lu Parsel Değeri Hesaplama	
Ada/Parsel	804/57
Arsa alanı	2.223,44
Kaks	0,30
Emsale dahil alan	667,03
Bina tamamlanması durumundaki ortalama birim fiyat	9.000
Satılabilir İnşaat Alanı Tamamlanması Durumunda Değeri	6.003.288
İnşaat Maliyeti	650
Yapı İnşaat Maliyeti	433.571
Girişimci Karı (%15-35 arası)	1.200.658
Toplam İnşaat Maliyeti (Yapı +Geliştirme)	1.634.228
Arsa Değeri (Gelir-Toplam Maliyet)	4.369.060
Arsa Birim Fiyat	1.965
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:7739/32768 HİSSE (525,12 m ²)	525
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:7739/32768 HİSSE DEĞERİ	1.031.860,80

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup, 2774 ada 2 no.lu parselde kafe-restaurant tipi yapı inşa edileceği varsayımı altında, parselin açık alanlarının da kullanılacağı hesaplanarak, yapı inşaat alanı üzerinden ortalama aylık birim kira değerinin 75 USD/m² olacağı varsayılmıştır. Hesaplamalar yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde ve diğer hisseler üzerinde, çok eski tarihli ipotek bulunmaktadır. Diğer hissedarlar üzerinde haciz şerhi bulunmaktadır.

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisselerinin devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

6.10. EN ETKİN VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı için planların onaylanması durumunda belirlenebilecektir.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Birim Değer:

Taşınmazların imar planındaki yapılanma hakkı ve fonksiyonu dikkate alınarak değer; 2773 ada 2 no.lu parselin değerinin 1.750 TL/m²- 2.250 TL/m² aralığında olacağı, 2774 ada 2 no.lu parselin yapılaşma hakkı düşük olduğundan 900 TL/m²-1.200 TL/m² aralığında olacağı öngörülmektedir. 804 ada 57 no.lu parselin değerinin 1.500 TL/m²-2.000 TL/m² üzerinden değer belirlenmiştir.

Gelir Yöntemine Göre Değer(Arsa artık yöntemi)

2773 ada 2 no.lu parselin birim değeri: 2.013,77 TL/m²

2774 ada 2 no.lu parselin birim değeri: 1.173,86 TL/m²

804 ada 57 no.lu parsel birim değeri: 1.965 TL/m²

Emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir yöntemine göre bulunan değerlerin birbirine yakın değerler olduğu görülmüştür.

Değer tespitinde, plan fonksiyonuna göre ticari fonksiyonlu olması dolayısıyla, gelir yöntemi ile bulunan değer piyasa değerini daha doğru şekilde yansıttığı düşünülerek, gelir yöntemine göre bulunan değer nihai değer takdirinde esas alınmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi 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 ana gayrimenkul, boş arazi niteliğinde olup, Mevzuat uyarınca yapılması gereken herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "ipotek" bulunmaktadır. Söz konusu ipotek çok eski tarihten kalmış ipotek olup, uygulamada bu tür ipoteklerin bedeli cüzi bedellerden oluşmaktadır.(10 TL gibi) İlgilileri bulunması durumunda ipotek kaldırılabilir niteliktedir.

Söz konusu ipotek, gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek bir ipotek olmadığından, taşınmazın GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

İlgili tebliğ maddesi:

İpotek ile ilgili açıklama: 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı, resmi gazetede yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, YATIRIMLARA ilişkin tebliğin 22.maddesi "c" bendinde ise) "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya **gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan** gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 30'uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir"

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. 31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Bakanlık Makamı Oluru bulunan, 1/1000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılmış olup, Üsküdar Belediyesi sistemine henüz işlenmemiş olması sebebi ile parseller ile ilgili ulaşılan bilgilerin henüz netlik kazanmamış olduğu belirtilmiş ancak bu planın onaylanacağı varsayılarak değer tespit edilmiştir.

Avan projeye göre oluşabilecek ilave inşaat alanı dikkate alınmamıştır.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ									
	ARSA ALANI (M ²)	AKİŞ GYO A.Ş. HİSSE ORANI		AKİŞ GYO A.Ş. HİSSE'SİNE DÜŞEN ALAN (M ²)	M ² BİRİM FİYAT (TL/M ²)	DEĞER (KDV HARİÇ) (TL)	DEĞER (KDV DAHİL) (TL)	DEĞER (KDV HARİÇ) (USD)	
2773 ADA 2 NO.LU PARSEL	48.417,75	1934029	/	4841775	19.340,29	2.013,77	38.946.815,11 TL	45.957.241,83 TL	19.167.683,01 USD
2774 ADA 2 NO.LU PARSEL	24.133,03	965399	/	2413303	9.653,99	1.173,86	11.332.457,56 TL	13.372.299,92 TL	5.577.271,30 USD
804 ADA 57 NO.LU PARSEL	2.223,44	46434	/	196608	525,12	1.965,00	1.031.865,00 TL	1.217.600,70 TL	507.832,57 USD
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER							51.311.137,67 TL	60.547.142,45 TL	25.252.786,88 TL

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesine düşen değer KDV Hariç;

51.311.137,67-TL (Ellibirmilyonüçyüzonbiryüzotuzyed, altmışyedi Türk Lirası).

*(02.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0319.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans No:401040
İşletmeci
Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Harita Müh.
Genel Müdür Yardımcısı