



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.

İSTANBUL
ÜSKÜDAR-KISIKLI
2013_300_35_REV.
"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 ÇALIŞMALARİ	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	31
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	33
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	33
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	33
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	33
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	36
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	36
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	36
6.10.	EN ETKİN VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	36
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜN MÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	36
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	36
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
8.	SONUÇ	38
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	38
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	38

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

- REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ** : 02.07.2014
Sermaye Piyasası Kurulunun, 12.06.2014 tarih,
12233903-340.99-479 sayılı yazısına istinaden revizyon
yapılmış olup, değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma
yapılmamıştır.
- 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;
• 08.03.2013 / 2013_300_02 tarih ve numaralı
rapor hazırlanmış olup, iş bu rapor içerisinde
değerlemesi yapılan 3 adet parsel söz konusu
olup, **AKFİL HOLDING A.Ş.** hissesine düşen
değer KDV Hariç; **45.120.376,76-TL**
(Kırkbeşmilyon yüyüzyirmibin
üçyüzyetmişaltı, yetmişaltı Türk Lirası)
olarak takdir edilmiştir .

- 09.01.2012 /2012_300_01_10 tarih ve numaralı raporda, Üsküdar, Kısıklı, 160 pafta 804 ada 57 parselde yer alan 203.200 m² tarla vasıflı taşınmazın değerlemesi yapılmış olup, AKFİL Holding A.Ş. hissesinin değeri; (KDV Hariç) **65.203.507,-TL**
- 18.07.2011/2011_300_03_11 tarih ve numaralı raporda Üsküdar, Kısıklı, 160 pafta 804 ada 57 parselde yer alan 203.200 m² tarla vasıflı taşınmazın değerlemesi yapılmış olup, AKFİL Holding A.Ş. hisse değeri KDV Hariç, **59.136.139,-TL** olarak tespit edilmiştir.

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/İlçe 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 sını 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	2011	2012	(Yüzesel Değişim)			
			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 Dolanı (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 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.

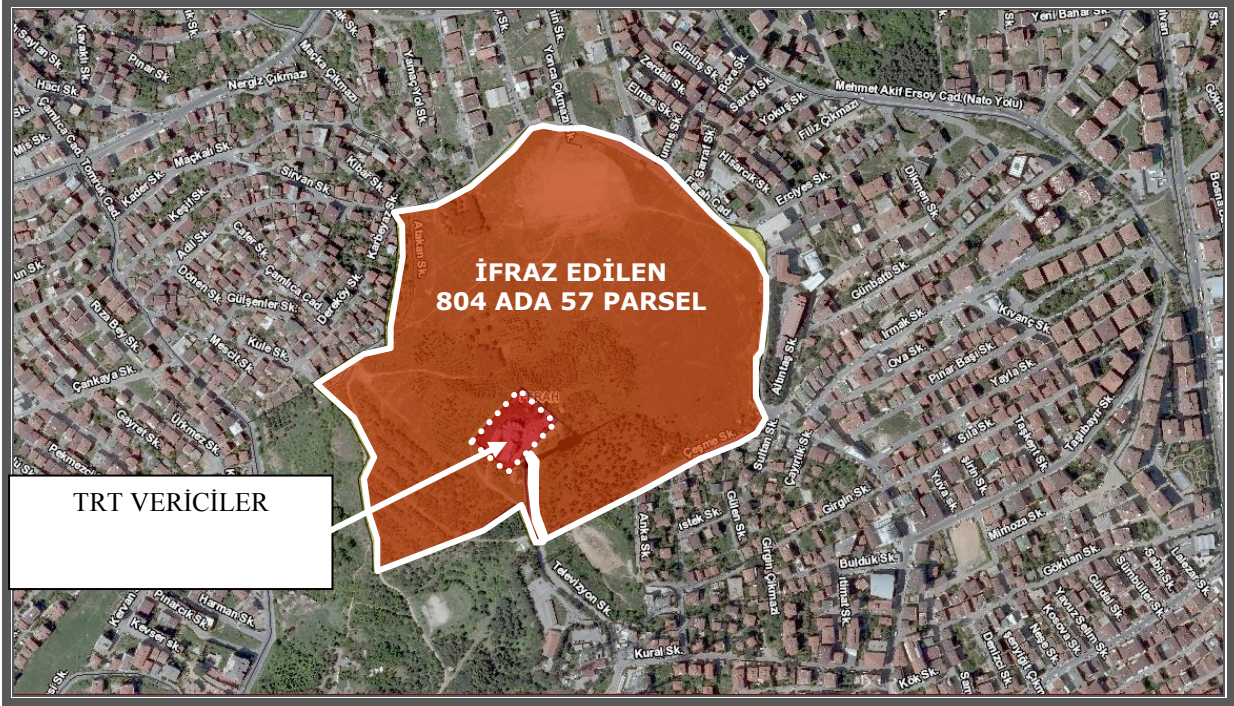
Parseller konum olarak Çamlıca Tepesi'ne yapılacak olan cami alanı bitişiğinde yer almaktadır.

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: Akış 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 * Avram: Tanaş Oğlu lehine 12.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile SERHLER BÖLÜMÜNDE: Akış 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: Akış 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 * Avram: Tanaş Oğlu lehine 12.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile * Avram: Tanaş Oğlu lehine 12.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile SERHLER BÖLÜMÜNDE: * Akış 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: Akış 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 * Avram: Tanaş Oğlu lehine 12.000,00 ETL bedelinde ipotek bulunmaktadır. 01/01/1900 tarih ve 0 yev.no. ile * Avram: Tanaş Oğlu lehine 12.000,00 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.

Taşınmazlar üzerinde ipotekler bulunmaktadır.

İpotek ile ilgili açıklama:

Taşınmazlar üzerinde eski tarihli ipotekler mevcuttur.

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 serhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 30'uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir". Kaldırılması gerekmektedir.

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 Çamlica 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.

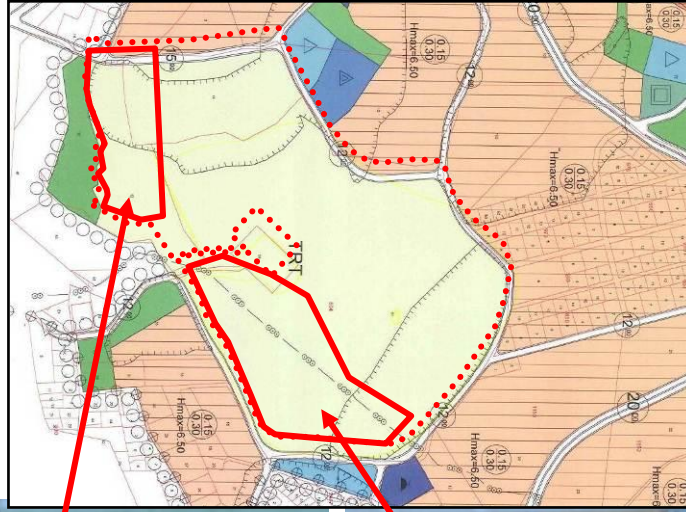
Üsküdar Belediyesi'nden, söz konusu plan ile ilgili belirsizliklerin devam ettiği ve planın henüz onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Plan henüz onaylanmadığından resmi imar durumu alınamamıştır.

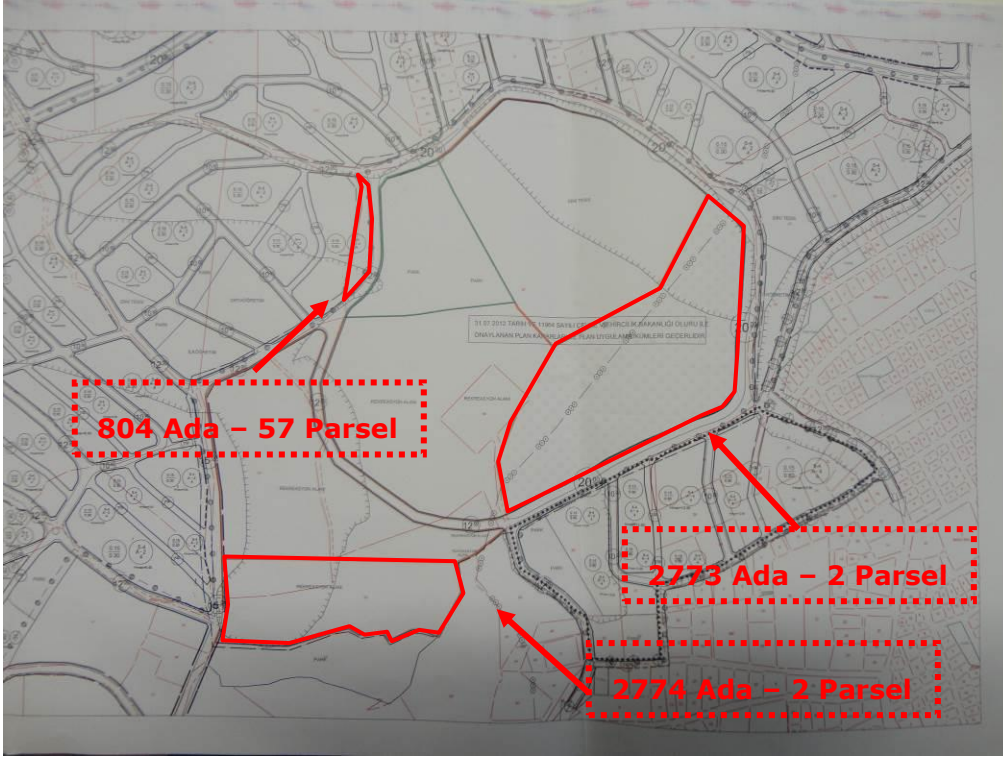


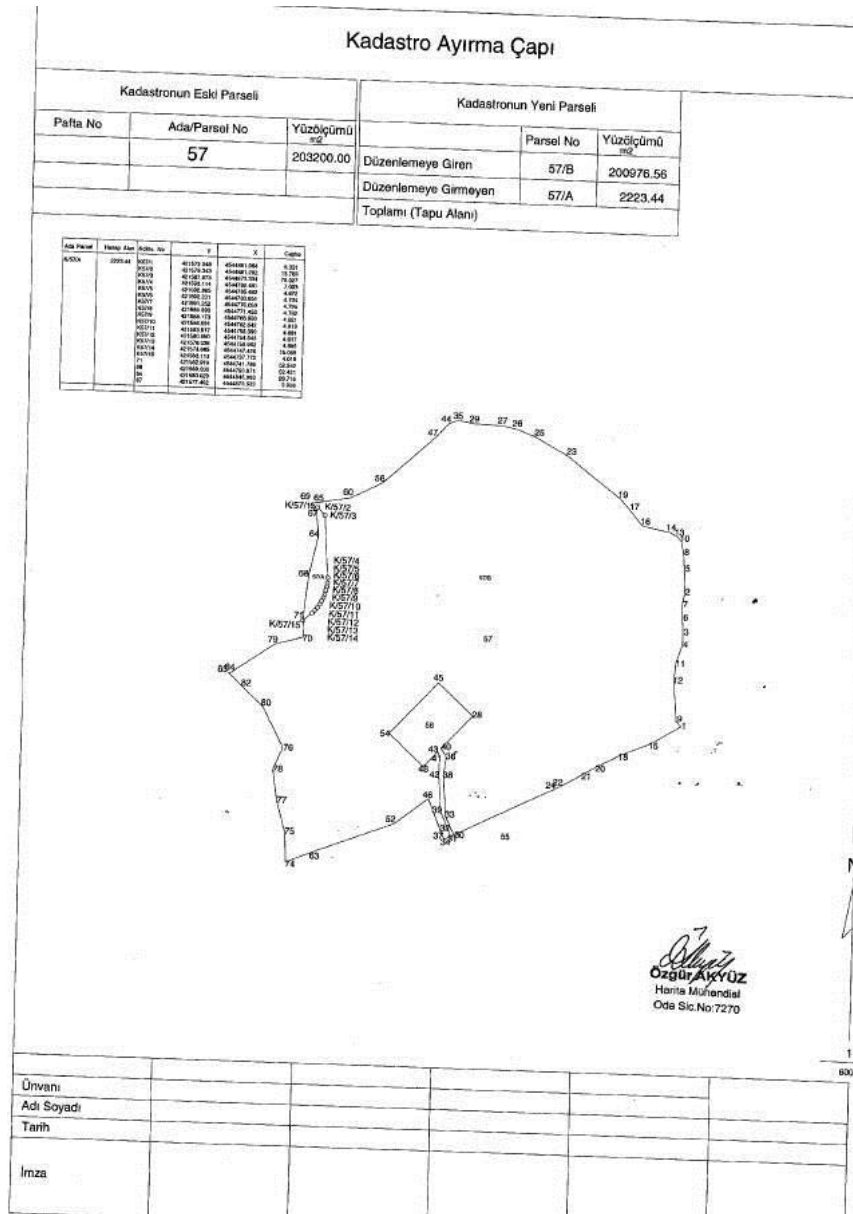
Plan Notları

İLİ : İSTANBUL İLÇESİ : ÜSKÜDAR KASABASI : KÖY/MAH. : ÇAMLICA					SAYFA NO: 1 F E N K L A S Ö R Ü			
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 : İLÇESİ : KASABASI : KÖY/MAH. :					SAYFA NO: 2 F E N K L A S Ö R Ü			
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	421705.802	454288.932	277404	421700.034	454418.941
277409	421699.918	454334.931	277405	421704.811	454404.888
277427	421674.889	454343.202	277420	421694.909	454394.653
277429	421664.326	454305.181	277426	421689.292	454430.223
277431	421619.102	454243.792	277430	421620.317	454420.011
277432	421584.339	454248.792	277434	421571.454	454432.766
277433	421581.234	454248.391	277436	421516.154	454432.462
277441	421428.743	454268.222	277437	421420.377	454435.102
277442	421425.748	454268.531	277442	421403.088	454431.689
277439	421422.822	454268.361	277443	421413.988	454432.181
277438	421421.987	454268.072	277443		

Ada	Parçesi	Noktası	Haftası
2774	2	277402, 277404, 277405, 277406, 277407, 277408, 277409, 277410, 277411, 277412, 277413, 277414, 277415, 277416, 277417, 277418, 277419, 277420, 277421, 277422, 277423, 277424, 277425, 277426, 277427, 277428, 277429, 277430, 277431, 277432, 277433, 277434, 277435, 277436, 277437, 277438, 277439, 277440, 277441, 277442, 277443, 277444	24133.01



Özdemir AKYÜZ
Harita Mühendisi
Oda Sic.No:7270

ADA : 27742

Nokta No	Koordinatlar	
	Y	X
277402	421720.111	454448.817
277423	421687.978	454423.936
277424	421700.034	454418.949
277425	421702.830	454438.555
277426	421694.811	454435.888
277427	421674.888	454436.922
277428	421654.906	454434.682
277429	421643.935	454434.164
277430	421620.042	454434.222
277431	421619.102	454434.792
277432	421612.010	454432.431
277433	421584.255	454434.205
277434	421571.453	454432.725
277435	421551.234	454434.001
277436	421501.134	454432.486
277437	421476.298	454434.075
277438	421421.987	454435.861
277439	421422.828	454435.122
277440	421425.747	454436.989
277441	421428.743	454438.911
277442	421435.089	454438.551
277443	421425.748	454438.951
277444	421429.999	454438.200
X1	421770.905	454404.238
X2	421719.838	454432.000
X3	421700.000	454434.000
X4	421702.070	454432.850
X5	421693.000	454431.000
X6	421680.000	454431.000
X7	421600.000	454431.000
X8	421500.000	454432.000
X9	421400.000	454431.000
X10	421369.000	454432.000
X11	421325.232	454431.190

Yüzölçümü: 24133.017

Ölçen Adı Soyadı: Kontrol eden Adı Soyadı:

Ada Röleve Krokisi

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
277317	420205.987	454404.288	277318	420207.191	454402.342
277318	420208.733	454407.082	277319	420208.735	454406.012
277320	420211.815	454410.164	277321	420211.907	454405.056
277322	420215.933	454416.488	277323	420215.934	454406.211
277324	420220.722	454424.488	277325	420220.714	454407.162
277327	420230.480	454431.187	277328	420230.524	454408.287
277329	420240.241	454438.252	277330	420240.254	454409.657
277332	420249.989	454445.726	277333	420249.982	454410.550
277334	420259.748	454453.200	277335	420259.741	454411.443
277337	420269.507	454460.674	277338	420269.500	454412.336
277340	420279.266	454468.148	277341	420279.259	454413.229
277343	420289.025	454475.622	277344	420289.018	454414.122
277346	420298.784	454483.096	277347	420298.777	454415.015
277349	420308.543	454490.570	277350	420308.536	454415.908
277352	420318.302	454498.044	277353	420318.295	454416.801
277355	420328.061	454505.518	277356	420328.054	454417.694
277358	420337.820	454512.992	277359	420337.813	454418.585
277361	420347.579	454520.466	277362	420347.572	454419.478
277364	420357.338	454527.940	277365	420357.331	454420.371
277367	420367.097	454535.414	277368	420367.090	454421.264
277370	420376.856	454542.888	277371	420376.849	454422.157
277373	420386.615	454550.362	277374	420386.608	454423.050
277376	420396.374	454557.836	277377	420396.367	454423.943
277379	420406.133	454565.310	277380	420406.126	454424.836
277382	420415.889	454572.784	277383	420415.882	454425.729
277385	420425.648	454580.258	277386	420425.641	454426.621
277388	420435.407	454587.732	277389	420435.399	454427.514
277391	420445.166	454595.206	277392	420445.159	454428.407
277394	420454.925	454602.680	277395	420454.918	454429.300
277397	420464.684	454610.154	277398	420464.677	454430.193
277400	420474.443	454617.628	277401	420474.436	454431.086
277403	420484.202	454625.102	277404	420484.195	454431.979
277406	420493.961	454632.576	277407	420493.954	454432.872
277409	420503.720	454640.050	277410	420503.709	454433.765
277412	420513.479	454647.524	277413	420513.472	454434.657
277415	420523.238	454655.000	277416	420523.231	454435.550
277418	420532.997	454662.474	277419	420532.990	454436.443
277421	420542.756	454669.948	277422	420542.749	454437.336
277424	420552.515	454677.422	277425	420552.508	454438.229
277427	420562.274	454684.896	277428	420562.267	454439.122
277430	420572.033	454692.370	277431	420572.026	454440.015
277433	420581.792	454699.844	277434	420581.785	454440.908
277436	420591.551	454707.318	277437	420591.544	454441.801
277439	420601.310	454714.792	277440	420601.303	454442.694
277442	420611.069	454722.266	277443	420611.062	454443.587
277445	420620.828	454729.740	277446	420620.821	454444.480
277448	420630.587	454737.214	277449	420630.580	454445.373
277451	420640.346	454744.688	277452	420640.339	454446.266
277454	420650.105	454752.162	277455	420650.098	454447.159
277457	420659.864	454759.636	277458	420659.857	454448.052
277460	420669.623	454767.110	277461	420669.616	454448.945
277463	420679.382	454774.584	277464	420679.375	454449.838
277466	420689.141	454782.058	277467	420689.134	454450.731
277469	420698.900	454789.532	277470	420698.893	454451.625
277472	420708.659	454796.996	277473	420708.652	454452.518
277475	420718.418	454804.470	277476	420718.411	454453.411
277478	420728.177	454811.944	277479	420728.170	454454.304
277481	420737.936	454819.418	277482	420737.929	454455.197
277484	420747.695	454826.892	277485	420747.688	454456.090
277487	420757.454	454834.366	277488	420757.447	454456.983
277490	420767.213	454841.840	277491	420767.206	454457.876
277493	420776.972	454849.314	277494	420776.965	454458.769
277496	420786.731	454856.788	277497	420786.724	454459.662
277499	420796.490	454864.262	277500	420796.483	454460.555
277502	420806.249	454871.736	277503	420806.242	454461.448
277505	420816.008	454879.210	277506	420816.001	454462.341
277508	420825.767	454886.684	277509	420825.760	454463.234
277511	420835.526	454894.158	277512	420835.519	454464.127
277514	420845.285	454901.632	277515	420845.278	454465.020
277517	420855.044	454909.106	277518	420855.037	454465.913
277520	420864.803	454916.580	277521	420864.796	454466.806
277523	420874.562	454924.054	277524	420874.555	454467.699
277526	420884.321	454931.528	277527	420884.314	454468.592
277529	420894.080	454938.992	277530	420894.073	454469.485
277532	420903.839	454946.466	277533	420903.832	454470.378
277535	420913.598	454953.940	277536	420913.591	454471.271
277538	420923.357	454961.414	277539	420923.350	454472.164
277541	420933.116	454968.888	277542	420933.109	454473.057
277544	420942.875	454976.362	277545	420942.868	454473.950
277547	420952.634	454983.836	277548	420952.627	454474.843
277550	420962.393	454991.310	277551	420962.386	454475.736
277553	420972.152	454998.784	277554	420972.145	454476.629
277556	420981.911	455006.258	277557	420981.894	454477.522
277559	420991.670	455013.732	277560	420991.653	454478.415
277562	421001.429	455021.206	277563	421001.412	454479.308
277565	421011.188	455028.680	277566	421011.171	454480.201
277568	421020.947	455036.154	277569	421020.930	454481.094
277571	421030.706	455043.628	277572	421030.689	454481.987
277574	421040.465	455051.102	277575	421040.448	454482.880
277577	421050.224	455058.576	277578	421050.207	454483.773
277580	421059.983	455066.050	277581	421059.966	454484.666
277583	421069.742	455073.524	277584	421069.725	454485.559
277586	421079.501	455081.000	277587	421079.484	454486.452
277589	421089.260	455088.474	277590	421089.243	454487.345
277592	421099.019	455095.948	277593	421099.002	454488.238
277595	421108.778	455103.422	277596	421108.761	454489.131
277598	421118.537	455110.896	277599	421118.520	454490.024
277601	421128.296	455118.370	277602		

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.

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	• Taşınmaz son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	<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 PROJEYE 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 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 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 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 işlemini 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.

Parsellerin değerini belirleyebilmek için "indirgenmiş nakit akış yöntemi" kullanılmıştır. Yıllara sari projeksiyonlar yapılmış ve projeksiyonlar net bugünkü değere indirgenerek değer tespit edilmiştir. Bu yöntem çerçevesinde, kullanılan varsayımlar, kabuller ve veriler aşağıdaki gibidir.

2773 Ada 2 No.lu Parsel

- Parsel üzerinde otel inşaatı yapılacağı ve %30 emsal inşaat hakkına göre inşa edilebilecek toplam inşaat alanı $48.417,75 \text{ m}^2$ arsa alanı $\times 0,30$ emsal inşaat hakkı $= 14.523,33 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı inşa edilebilecektir.
- İnşa edilecek otelin, 4 veya 5 yıldızlı olacağı kabul edilmiştir. Bu yapı sınıfına ait otellerin, maliyet bedelleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2013 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ esas alınarak, bu iki yapı sınıfı aralığındaki değer olan 1.320 TL/m² birim fiyata denk gelen 650 USD/m² yapı birim maliyeti kullanılmıştır.
- Geliştirme Maliyeti (Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb.)-Piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda %15-25 aralığında olup, söz konusu proje için bu aralıkta olmak üzere %20 olacağı varsayılmıştır.
- Girişimci Karı (Yüklenici Karı): Piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda girişimci karının toplam inşaat maliyeti üzerinden %15-45 aralığında olduğu, söz konusu proje için girişimci karının bu aralıkta olmak üzere %35 olacağı varsayılmıştır.
- Ortalama oda sayısı: Toplam inşaat alanı dikkate alınarak ortalama 323 adet odalı otel olacağı öngörülmüştür.
- Oda fiyatı: Yapılan araştırmada bölgedeki 4-5 yıldızlı ortalama otel oda gecelik konaklama fiyatı 100-170 USD/m² aralığında olduğu görülmüş olup, taşınmaz için 155 USD olacağı

kanaatine varılmıştır. Raporun 6.5 bölümü sayfa 32 de yapılan araştırma ve değerlendirmeler yer almaktadır.

- İnşaat hızı: 1.yılda inşaatın %20'sinin inşa edilebileceği 2. Yılda da kalan %80'in inşa edilebileceği varsayılmıştır.
- Maliyet ve gelir artış oranı ortalama %3 olacağı varsayılmıştır. (USD bazlı olarak-piyasadan elde edilmiştir.)
- Otel doluluk oranının ilk 4 yılda sırasıyla %60-65-75-80 olacağı, sonraki yıllarda ortalama %85 olacağı varsayılmıştır.
- İşletme giderlerinin ortalama %65 olacağı ve yenileme maliyetinin toplam maliyetin %5'i oranında olacağı varsayılmıştır. (%65 gider oranı-ya da %35 kar marjı otel kar marjı piyasa için hazırlanan diğer değerlendirme raporları deneyimlerinden elde edilmiştir.)
- Gelir kalemi olarak, konaklama geliri yanı sıra, otel içerisinde yeme-içme gelirlerinin oluşacağı ve bu gelirlerinde oda gelirlerinin %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir. (Otelin konum-özellik ve niteliğine göre piyasadan elde edilen verilerde yeme içme-geliri konaklama gelirlerinin %10-25'i aralığındadır. Taşınmaz için %15 varsayılmıştır.)
- İskonto oranı, risksiz getiri oranı(Eurobond)+ülke riski+bölge riski+yönetim riski olmak üzere riskler toplamı ile iskonto oranının %11 olacağı varsayılmıştır. Mevcut piyasa koşullarında, Eurobond getiri oranı %5.5 seviyelerinde bulunmaktadır.
- Terminal Kapitalizasyon oranı ise, iskonto oranı ile büyüme oranı arasındaki fark esas alınarak belirlenmiştir. (%11- %3= %8)

6.6.3 başlığı altında yer alan tabloda tüm varsayımlar işlenerek değer hesaplanmıştır.

2774 Ada 2 No.lu Parsel

- 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.

Zemin kat alanı 723,99 m² ve kat yüksekliği 5,5 olduğundan aynı büyüklükte asma kat inşa edilebileceği ve toplam inşaat alanı 1.447,98 m² olarak inşa edilebileceği, kabul edilmiştir.

- Yapı Birim Maliyeti: Söz konusu yapının 4-B-4-C yapı sınıfı aralığında olacağı düşünülmektedir. Bu yapı sınıfına ait yapıların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2013 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ esas alınarak, bu iki yapı sınıfı aralığındaki değer olan 800 TL/m² birim maliyete denk gelen 400 USD/m² yapı birim maliyeti kullanılmıştır. Restaurantın lüks inşa edileceği ve tefrişatı ile birlikte bu maliyete sahip olacağı,düşünülmektedir.
- Geliştirme Maliyeti (Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb.): Parselin boş alanının fazla kalacağı ve çevre düzenlemesi ile birlikte maliyet, toplam maliyetin %40'ı olacağı,
- Girişimci karının, toplam maliyetin %45'i oranında olacağı varsayılmıştır. (Piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda girişimci karının toplam inşaat maliyeti üzerinden %15-45

aralığında olduğu, söz konusu proje için girişimci karının bu aralıkta olmak üzere %45 olacağı varsayılmıştır.)

- Restaurant dışında, parselin açık alanları da dikkate alınarak kapalı alan üzerinden ortalama 75 USD/m²/ay birim kira olacağı (Taşınmaz konum itibariyle emsali bulunmamaktadır. Bölgedeki, yola cepheli dükkan kiralari 15 USD/m² civarında olup söz konusu dükkanların kapalı alan dışında açık kullanım alanları bulunmamaktadır. Taşınmazın bulunduğu konuma sahip benzer restaurant bulunmamaktadır. Taşınmaz Çamlıca Tepesi'nde yer almakta olup, Çamlıca Tepesi'ne inşa edilecek camiye yakın mesafede olması, kapalı inşaat alanı parsel alanına göre çok az olması ancak, açık alanların da gelir getirme potansiyeli bulunması göz önünde bulundurularak toplam aylık kira bedelinin 108.598 USD, yıllık 1.303.183 USD olacağı öngörülmüştür. Taşınmazın konumu, alanı, açık alanların da kira getirme potansiyeli dikkate alınarak 75 USD/m² birim kira değerinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.)
- İnşaatın 1. Yılda tamamlanacağı ve 2. Yılda faaliyete geçeceği,
- Gelir artış oranının %3 olacağı varsayılmıştır.

6.6.3 başlığı altında yer alan tabloda tüm varsayımlar işlenerek değer hesaplanmıştır.

804 Ada 57 No.lu Parsel

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;

- Taşınmazın yapılaşma hakkı dikkate alınarak arsa artı yöntemi ile değer belirlenmiştir.
- Parselin %30 inşaat hakkına göre inşa edilebilecek alanı 667,03 m² olacağı,
- Bina tamamlanması durumundaki villa birim satış değerinin 9.000 TL olacağı (Emsal satışlar dikkate alınarak piyasadaki elde edilmiştir.)
- İnşa edilecek yapının 4-A- yapı sınıfında olacağı ve birim maliyetin 650 TL/m² olacağı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA KULLANILACAK 2013 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ esas alınarak)
- Girişimci karı, piyasada hasılat üzerinden %15-45 aralığında olduğu gözönünde bulundurularak, taşınmaz için bu aralıkta kalmak üzere %20 uygun olacağı varsayılmıştır.
- Toplam maliyet bedeli, yapı inşaat maliyeti+girişimci karı toplamından oluşmaktadır.
- Arsaya kalan değer, toplam hasılat-toplam maliyet bedeli ile bulunmaktadır.

6.6.3 başlığı altında yer alan tabloda tüm varsayımlar işlenerek değer hesaplanmıştır.

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 bulunmamıştır. Bu sebeple yakın bölgede taşınmaza birebir emsal olabilecek satılık arazi bulunmadığından, 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		

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.)

OTELLERE İLİŞKİN ARAŞTIRMA

Değerlemesi yapılan taşınmalardan 2773 ada 2 nolu parsel, mevcut planın onaylanması durumunda, turizm alanında kalan taşınmazın üzerine konaklama tesisi inşa edileceği varsayımı yapıldığından, otellere ilişkin bir piyasa araştırması yapılmış ve konaklama ücretleri incelenmiştir.

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

SIRA NO	OTEL	YILDIZ SAYISI	KAPASİTESİ	GÜNLÜK KONAKLAMA (USD)	BÖLGE
1	THE ÇAMLICA RESİDENCE	4 YILDIZLI OTEL	90 adet daire	110	ACIBADEM-ÇAMLICA
2	QUEEN SPA OTEL	4 YILDIZLI OTEL	28 adet oda & spa merkei	100	BULGURLU
3	AĞAOĞLU MY CITY	4 YILDIZLI OTEL	114 adet oda	150	ÜMRANİYE
4	RESCATE OTEL	4 YILDIZLI OTEL	124 adet oda	130	ÜMRANİYE
5	RAMADA İSTANBUL ASİA	5 YILDIZLI OTEL	80 adet oda	116	ALTUNİZADE
6	MERCURE İSTANBUL ALTUNİZADE	5 YILDIZLI OTEL	140 adet oda	145	ALTUNİZADE
7	MARMARA SUADIYE RESIDENCE	5 YILDIZLI OTEL	32 adet daire	170	KADIKÖY
8	DOUBLE TREE BY HILTON	5 YILDIZLI OTEL	272 adet oda	150	KADIKÖY
9	MARIOT OTEL ASIA	4 YILDIZLI OTEL	238 adet oda	170	ATAŞEHİR
10	SILENCE İSTANBUL OTEL	5 YILDIZLI OTEL	340 adet oda	130	ATAŞEHİR
				137,1	

Yakın bölgedeki oteller, ile İstanbul'un Asya yakasında yer alan, kapasite olarak değerlendirilmesi yapılan taşınmazın kapasitesine (323 odalı) benzer kapasiteye sahip, 4-5 yıldızlı oteller incelenmiştir. İncelenen otellerin genel ortalaması 137.5 USD/oda başına iken, 200 oda kapasitesi üzerindeki otellerde konaklama ücretleri 130-170 USD/GECE aralığında olup, değerlendirilmesi yapılan taşınmaz üzerinde yaklaşık 323 oda kapasiteli bir otel oluşturulması mümkün olduğundan, Çamlıca gibi benzersiz bir manzaraya olan hakimiyeti de düşünülerek, 155 USD/gece olarak takdir edilebileceği kanaatine varılmıştır.

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 YAPILARA 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											
Yıllara Göre Kira Getirisi	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	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 kapalı inşaat alanı üzerinden 75 USD/m² olacağı düşünülmektedir. Hesaplamalar yukarıda, raporun 6.6.3 bölümündeki, tabloda gösterilmiştir.

Piyasa incelemesine göre, bölgedeki, yola cepheli dükkan kiralari 15 USD/m² civarında olup söz konusu dükkanların kapalı alan dışında açık kullanım alanları bulunmamaktadır. Taşınmazın bulunduğu konuma sahip benzer restaurant bulunmamaktadır. Taşınmaz Çamlıca Tepesi'nde yer almakta olup, Çamlıca Tepesi'ne inşa edilecek camiye yakın mesafede olması, kapalı inşaat alanı parsel alanına göre çok az olması ancak, açık alanların da gelir getirme potansiyeli bulunması göz önünde bulundurulurak kira değeri takdiri yapılmıştır. Toplam aylık kira bedelinin 108.598 USD, yıllık 1.303.183 USD olarak hesaplanmaktadır.

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.

Akiş 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 VERİLMİYENLERİN 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 olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde, ipotek mevcut olup, 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı, resmi gazetede yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar bölümünde, tebliğin 22.maddesi "c" bendinde; "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. Buna göre, ipoteğin kaldırılması gerekmektedir.

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. Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince (28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı, resmi gazetede yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar bölümünde, tebliğin 22.maddesi "c" bendinde) üzerinde ipotek bulunan, değerlendirilmesi yapılan taşınmazların, portföyde yer alması uygun değildir.

Söz konusu İPOTEĞİN kaldırılması akabinde, taşınmazların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" olarak alınmalarında bir engel kalmayacaktır.

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 (Ellebirmilyonüçyüzonbiryüzotuzyed, 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



EK 1_ FOTOĞRAFLAR – (2773 ADA 2 PARSEL)



(2774 ADA 2 PARSEL)



(804 ADA 57 PARSEL)



EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		ÜSKÜDAR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KISIKLI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		F2022A3B	2773	2	ha	m ²	dm ²
						48.417,75 m ²	
Nitelik		Arsa					
Sınır		Planlıdır					
Zemin Sistemi No		79053098					
Tapu Senedi İşleminin Tarihi		14/11/2012					
Edinme Sebebi		19.340,29 m ²					
Sahibi		AKFİL HOLDİNG A.Ş. 1516029/4841771					
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	16713	39	419		16/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.					14/11/2012	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

Sayfa Bilgisi		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		ÜSKÜDAR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KISIKLI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		F2022A3D	2774	2	ha	m ²	dm ²
						48.133,03 m ²	
Nitelik		Arsa					
Sınır		Planlıdır					
Zemin Sistemi No		79053100					
Tapu Senedi İşleminin Tarihi		14/11/2012					
Edinme Sebebi		9.653,99 m ²					
Sahibi		AKFİL HOLDİNG A.Ş. 965390/2412302					
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	16713	39	422		16/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.					14/11/2012	Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçe		ÜSKÜDAR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mahallesi		KISIKLI		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Köyü				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Sokağı				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Mevkii				Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		160	304	57	ha	m ²	dm ²
						2.221,44 m ²	
Nitelik		Arsa					
Sınır		Planlıdır					
Zemin Sistemi No		79053101					
Tapu Senedi İşleminin Tarihi		KISIKLI Mah. 304 Ada 57 Parsel tapu senedi ile (TSM) işlenmiştir.					
Edinme Sebebi		525,13 m ²					
Sahibi		Maliyet arsa seyfidir...					
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	16713	7	903		16/10/2012	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2773/2
Zemin No	: 79053098	Yüzölçüm	: 48.417,75 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Üsküdar TM		
Mahalle / Köy Adı	: KISIKLI Mah.		
Mevkii	:		
Çift / Sayfa No	: 39 / 4119		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	18/10/1945 T. VE YEV:792 NOLU VERGİ HACİZİNİN FATMA HİKMET ERGENCE AİT HİSSESİ ÜZERİNDEN TERKİN EDİLDİ 23/02/1972 YEV:2312		23/02/1972 - 2312	--
Beyan	ALİ TUNCER SEYHAN IN HİSSESİ 945/792 VE 1977/1177 YEV NOLU HACİZLERİN DIŞINDA BIRAKILDI 12/05/1977 YEV:3909		12/05/1977 - 3309	--
Beyan	TURİZM ALANI		16/10/2012 - 16713	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
234323916	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1934029 / 4841775	19.340,29	Satış - 19/03/2013 - 5271-	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513451) ŞAYESTE : İBRAHİM Kızı	Evet	50.000,00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 14:44



İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCİ VAKFI	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCİ : MUSTAFA İHSAN Oğlu	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ : MUSTAFA İHSAN Kızı	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCİ : MUSTAFA İHSAN Oğlu	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MUDURLUĞU	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 2 Parsel	965399 / 2413303	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 804 Ada 57 Parsel	7739 / 32768	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50.000,00 ETL	01/01/1900-0	--

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513450) AVRAM : TANAŞ Oğlu	Evet	12.000,00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 14:44



İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCI VAKFI	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCI : MUSTAFA İHSAN Oğlu	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMERİŞ TİCARET TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ : MUSTAFA İHSAN Kızı	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCI : MUSTAFA İHSAN Oğlu	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 2 Parsel	965399 / 2413303	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 804 Ada 57 Parsel	7739 / 32768	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	

İpotek Ş/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Raporlayan: 112979
Şerif Hüsnü ÇORUK
Kayıt Uygundur
22.11.2013

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 14:44

3

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2774/2
Zemin No	: 79053100	Yüzölçüm	: 24.133,03 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Üsküdar TM		
Mahalle / Köy Adı	: KISIKLI Mah.		
Mevkii	:		
Çift / Sayfa No	: 39 / 4122		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	18/10/1945 T. VE YEV:792 NOLU VERGİ HACİZİNİN FATMA HİKMET ERGENCE AIT HİSSESİ ÜZERİNDEN TERKİN EDİLDİ 23/02/1972 YEV:2312		23/02/1972 - 2312	--
Beyan	ALİ TUNCER SEYHAN IN HİSSESİ 945/792 VE 1977/1177 YEV NOLU HACİZLERİN DIŞINDA BIRAKILDI 12/05/1977 YEV:3909		12/05/1977 - 3309	--
Beyan	REKREASYON ALANI		16/10/2012 - 16713	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
234323922	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	965399 / 2413303	9.653,99		Satış - 19/03/2013 - 5271-	--

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513451) ŞAYESTE : İBRAHİM Kızı	Evet	50,000.00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 14:43

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCI VAKFI	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCI : MUSTAFA İHSAN Oğlu	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TURK ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELI : MUSTAFA İHSAN Kızı	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCI : MUSTAFA İHSAN Oğlu	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 2 Parsel	965399 / 2413303	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 804 Ada 57 Parsel	7739 / 32768	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		

İpotek Ş/B/İ Bilgisi			
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513450) AVRAM : TANAS Oğlu	Evet	12,000.00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 14:43

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCI VAKFI	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCI : MUSTAFA İHSAN Oğlu	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TURK ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELI : MUSTAFA İHSAN Kızı	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCI : MUSTAFA İHSAN Oğlu	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 2 Parsel	965399 / 2413303	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 804 Ada 57 Parsel	7739 / 32768	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12,000.00 ETL	01/01/1900-0	--		

İpotek Ş/B/İ Bilgisi			
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Raporlayan: tk32979-
Serif Hakan ÇORUK
Kaydına Uygundur.
22.11.2013

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 804/57
Zemin No	: 79053101	Yüzölçüm	: 2.223,44 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Üsküdar TM		
Mahalle / Köy Adı	: KISIKLI Mah.		
Mevkii	:		
Çilt / Sayfa No	: 7 / 993		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	18/10/1945 T. VE YEV:792 NOLU VERGİ HACİZİNİN FATMA HİKMET ERGENCE AIT HİSSESİ ÜZERİNDEN TERKİN EDİLDİ 23/02/1972 YEV:2312		23/02/1972 - 2312	--
Beyan	ALI TUNCER SEYHAN IN HİSSESİ 945/792 VE 1977/1177 YEV NOLU HACİZLERİN DIŞINDA BIRAKILDI 12/05/1977 YEV:3909		12/05/1977 - 3309	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
234323925	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		7739 / 32768	525,12	Satış - 19/03/2013 - 5271-	--

İpotek

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513451) ŞAYESTE : İBRAHİM Kızı	Evet	50,000.00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 14:46

İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCİ VAKFI	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCİ : MUSTAFA İHSAN Oğlu	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ : MUSTAFA İHSAN Kızı	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCİ : MUSTAFA İHSAN Oğlu	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	19340297 / 4841775	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 2 Parsel	965399 / 2413303	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 804 Ada 57 Parsel	7739 / 32768	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	50,000.00 ETL	01/01/1900-0	--	

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:49513450) AVRAM : TANAŞ Oğlu	Evet	12,000.00 ETL	0	0 / 0	0	01/01/1900-0		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 22.11.2013 14:46

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi					
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	811770 / 4841775	ADILE MERMERCI VAKFI	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	MEHMET ATA MERMERCI : MUSTAFA İHSANİ Oğlu	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	262402 / 4841775	MERMER İŞ TİCARET TÜRK ANONİM ŞİRKETİ	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	NIHAL KARAVELİ : MUSTAFA İHSAN Kızı	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	608828 / 4841775	SADULLAH SEFA MERMERCI : MUSTAFA İHSAN Oğlu	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 1 Parsel	1 / 1	T.R.T KORUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2773 Ada 2 Parsel	1934029 / 4841775	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 2774 Ada 2 Parsel	965399 / 2413303	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--
Üsküdar TM - KISIKLI Mah. 804 Ada 57 Parsel	7739 / 32768	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	12.000.00 ETL	01/01/1900-0	--

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Vevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Raporlayanın: tk32979

Serif Hüsnü ÇORUK

Kaydına İşgüdürlüğü

22.11.2013

2013

2013

2013

EMLAK RAYIÇ BEDELİ

T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYESİ Emlak Vergi Beyanname (Arsa)	
Mükellef No : 692144	Dönem : 2010
Arşiv No : 474100	Beyan Yılı : 2013

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFLERİN	Soyadı veya Ünvanı	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İKAMETGAH ADRESİ
	Adı	-	Mahalle GÜMÜŞSUYU MAH
	Baba Adı	-	Sokak MIRALAY SEFIK SOK
	Anne Adı	-	Kapı / Daire 11/-
	Doğum Yeri	-	İl / İlçe /BEYOĞLU
	Doğum Tarihi	01.01.2013	İŞYERİ ADRESİ
			Mahalle
			Sokak
			Kapı / Daire
			İl / İlçe

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYIÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

1- Arsanın Rayıç Bedelini Toplamı	2- Vergilendirme Dönemleri	3- Müstahfiyeler	4- Vergiye Tabi Rayıç Bedeli (Metrah) (1-3)	5- Vergi Oranı (binde)	6- Ödenecek Vergi Tutarı (4x5)
26.262.953,40 TL	2013	0,00 TL	26.262.953,40 TL	6	0,00 TL

TABLO III

(Belediyece Doldurulacaktır)	Beyanamenin Veriliş Nedeni	Mükellef İmza
Beyanamenin Veriliş Şekli : Elden	Normal	
Beyanamenin Veriliş Tarihi : 01.07.2013	Beyanamenin Durumu	
Tahakkuk Fişinin Tarihi :	Açık	
Beyan No : 4287418	Tarih ve İmza	
	25.11.2013	

Not : 1) İşin halinde mülkiyette müstahfiye imzalı tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tamamını gösterir bir liste beyannameye eklenerek ve mükelleflerin tamamı beyannameyi imza edeceklerdir.
2) Müstahfiye mülkiyette her hissedarın kendi hissesini ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir.
3) Belediye ve müstahfiye alan sınırları dışında bulunan arsa/dan vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy kıyamet beyan defterlerine yazılmak suretiyle beyan edilmeyecektir.

Kullanıcı : Rüşkin

ARSAYA AIT BİLGİLER	
ADRES BİLGİLERİ	1) Belediye sınırları veya müstahfiye alanlarının içinde ise belediyenin adı ÜSKÜDAR BELEDİYESİ
	2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı FERAH MAH.
	3) Cadde ve Sokağı (Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı) FERAH YOLU SOKAĞI
TARİHİ BİLGİLERİ	Pafta P.160
	4) Ada / Parsel 2774/2
	Çit / Sahife No. 39/412
VERGİLENDİRME VE İLİSKİN BİLGİLER	5) Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m ²) 24133,03
	6) Hisseli ise hisse nispeti Hisse: 1 / 1 - Arsa: 965399 / 2413303
	7) Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m ²) 9653,99
	8) Arsanın iktisap tarihi 19.03.2013
	9) Kısıtlılık hali varsa baş. yılı/sırası *
	** Beyan tarihindeki rayıç bedeli (Hisseye isabet eden) 8.580.659,39 TL
	11) Vergiden muaf miktar (Hisseye isabet eden) 0,00 TL
	12) Vergiye tabi rayıç bedeli (Hisseye isabet eden) 8.580.659,39 TL
ASGARİ BEYANIN HESABI	
Beyan Hesap Yılı	2013
13) İlan edilen asgarî (m ²) birim değeri	888,82 TL
14) Arsa Yüzölçümü (m ²)(Hisseli ise hisseye isabet eden)	9653,99
15) Asgarî ölçülere göre hesaplanan değer (13x14)	8.580.659,39 TL

* Varsa, Belediyece uygulanan kısıtlılık halinin başlangıç tarihi.
** Beyan edilecek bedelin, 15. No'lu sıradaki değere göre asgari olması mümkün değildir.
Bir mükellefe ait arsa birimlerinin bildirimine ait bir beyannameyi yetmemesi halinde, yeterli kadar beyanname doldurularak birbirine ilgilendirilir.

1/1

T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYESİ Emlak Vergi Beyanname (Arsa)	
Mükellef No : 692144	Dönem : 2010
Arşiv No : 474100	Beyan Yılı : 2013

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFLERİN	Soyadı veya Ünvanı	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İKAMETGAH ADRESİ
	Adı	-	Mahalle GÜMÜŞSUYU MAH
	Baba Adı	-	Sokak MIRALAY SEFIK SOK
	Anne Adı	-	Kapı / Daire 11/-
	Doğum Yeri	-	İl / İlçe /BEYOĞLU
	Doğum Tarihi	01.01.2013	İŞYERİ ADRESİ
			Mahalle
			Sokak
			Kapı / Daire
			İl / İlçe

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYIÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

1- Arsanın Rayıç Bedelini Toplamı	2- Vergilendirme Dönemleri	3- Müstahfiyeler	4- Vergiye Tabi Rayıç Bedeli (Metrah) (1-3)	5- Vergi Oranı (binde)	6- Ödenecek Vergi Tutarı (4x5)
8.580.659,39 TL	2013	0,00 TL	8.580.659,39 TL	6	0,00 TL

TABLO III

(Belediyece Doldurulacaktır)	Beyanamenin Veriliş Nedeni	Mükellef İmza
Beyanamenin Veriliş Şekli : Elden	Normal	
Beyanamenin Veriliş Tarihi : 01.07.2013	Beyanamenin Durumu	
Tahakkuk Fişinin Tarihi :	Açık	
Beyan No : 4287417	Tarih ve İmza	
	25.11.2013	

Not : 1) İşin halinde mülkiyette müstahfiye imzalı tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tamamını gösterir bir liste beyannameye eklenerek ve mükelleflerin tamamı beyannameyi imza edeceklerdir.
2) Müstahfiye mülkiyette her hissedarın kendi hissesini ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir.
3) Belediye ve müstahfiye alan sınırları dışında bulunan arsa/dan vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy kıyamet beyan defterlerine yazılmak suretiyle beyan edilmeyecektir.

Kullanıcı : Rüşkin

ARSAYA AIT BİLGİLER	
ADRES BİLGİLERİ	1) Belediye sınırları veya müstahfiye alanlarının içinde ise belediyenin adı ÜSKÜDAR BELEDİYESİ
	2) Bulunduğu köy veya mahallenin adı FERAH MAH.
	3) Cadde ve Sokağı (Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı) TOMRUK CADDESİ
TARİHİ BİLGİLERİ	Pafta P.160
	4) Ada / Parsel 2774/2
	Çit / Sahife No. 39/412
VERGİLENDİRME VE İLİSKİN BİLGİLER	5) Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m ²) 24133,03
	6) Hisseli ise hisse nispeti Hisse: 1 / 1 - Arsa: 965399 / 2413303
	7) Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m ²) 9653,99
	8) Arsanın iktisap tarihi 19.03.2013
	9) Kısıtlılık hali varsa baş. yılı/sırası *
	** Beyan tarihindeki rayıç bedeli (Hisseye isabet eden) 8.580.659,39 TL
	11) Vergiden muaf miktar (Hisseye isabet eden) 0,00 TL
	12) Vergiye tabi rayıç bedeli (Hisseye isabet eden) 8.580.659,39 TL
ASGARİ BEYANIN HESABI	
Beyan Hesap Yılı	2013
13) İlan edilen asgarî (m ²) birim değeri	888,82 TL
14) Arsa Yüzölçümü (m ²)(Hisseli ise hisseye isabet eden)	9653,99
15) Asgarî ölçülere göre hesaplanan değer (13x14)	8.580.659,39 TL

* Varsa, Belediyece uygulanan kısıtlılık halinin başlangıç tarihi.
** Beyan edilecek bedelin, 15. No'lu sıradaki değere göre asgari olması mümkün değildir.
Bir mükellefe ait arsa birimlerinin bildirimine ait bir beyannameyi yetmemesi halinde, yeterli kadar beyanname doldurularak birbirine ilgilendirilir.

1/1

T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYESİ	
Emlak Vergi Beyannamesi (Arsa)	
Mükellef No : 692144	Dönem : 2010
Arşiv No : 474100	Beyan Yılı : 2013

TABLO I - KİMLİK BİLDİRİMİ

MÜKELLEFLERİN	Soyadı veya Unvanı	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İKAMETGAH ADRESİ
	Adı		
	Baba Adı		Mahalle
	Anne Adı		Sokak
	Doğum Yeri		Kapı / Daire
	Doğum Tarihi	01.01.2013	İl / İlçe
			İŞYERİ ADRESİ
			Mahalle
			Kapı / Daire
			İl / İlçe

TABLO II - VERGİYE TABİ RAYIÇ BEDEL VE VERGİ BİLDİRİMİ

-1- Arsa/Alan Rayıç Bedelinin Toplamı	-2- Vergilendirme Dönemi	-3- Muafiyetler	-4- Vergiye Tabi Rayıç Bedeli (Matrah) (1-3)	-5- Vergi Oranı (binde)	-6- Ödenecek Vergi Tutarı (4x5)
713.084,35 TL	2013	0,00 TL	713.084,35 TL	6	0,00 TL

TABLO III

(Belediyece Dolunulacaklar)	Beyannamenin Veriliş Nedeni	Mükellef İmza
Beyannamenin Veriliş Sebebi : Ekliden	Normal	
Beyannamenin Veriliş Tarihi : 01.07.2013	Beyannamenin Durumu	
Tahakkuk Fiyasının Tarihi :	Açık	
Beyan No : 4287419	Tarih ve İmza	
	25.11.2013	

ARSAYA AİT BİLGİLER	
ADRES BİLGİLERİ	1) Belediye sınırları veya mücavir alanların içinde ise belediyenin adı
	ÜSKÜDAR BELEDİYESİ
	2) Bulunduğu köy veya mahallesinin adı
	FERAİH MAHALLESİ
	3) Caddesi ve Sokakları (Değer bakımından farklı bölgede ise farklı bölgenin adı)
	FERAİH YOLU SOKAĞI
TAPU BİLGİLERİ	4) Pafta
	P.160
	Ada / Parsel
	804/57
	Cifti / Sahife No.
	7993
VERGİLENDİRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	5) Arsanın (Parsel) Yüzölçümü (m ²)
	2223,44
	6) Hisseli ise hisse nispeti
	Hisse: 1 / 1 - Arsa: 7739 / 32768
	7) Hisseye isabet eden arsanın yüzölçümü (m ²)
	525,12
	8) Arsanın İktisap Tarihi
	19.03.2013
	9) Kısıtlılık hali varsa baş, yılı/süresi *
	10) Beyan tarihindeki rayıç bedeli (Hisseye isabet eden) **
	713.084,35 TL
	11) Vergiden muaf miktar (Hisseye isabet eden)
	0,00 TL
	12) Vergiye tabi rayıç bedeli (Hisseye isabet eden)
	713.084,35 TL

ASGARİ BEYANIN HESABI

Beyan Hesap Yılı	2013
13) İlan edilen asgari (m ²) birim değeri	1.357,94 TL
14) Arsa Yüzölçümü (m ²) Hisseli ise hisseye isabet eden	525,12
15) Asgari ölçülere göre hesaplanan değer (13x14)	713.084,35 TL

Not : 1) İhtilaf halinde mülkiyette müşerref imzalı tek beyanname verildiğinde, mükelleflerin tamamını gösterir bir liste beyannameye eklenerek ve mükelleflerin tamamı beyannameyi imza edeceklerdir.
2) Müşerref mülkiyette her hissedarın kendi hissesini ayrı beyanname ile beyan etmesi gerekir.
3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arsa/alanlardan vergiye tabi olanlar için beyanname verilmesi gerekir. Bunlar köy kıyamet beyan defterlerine yazılarak suretleri beyan edilmelidir.

* Varsa, Belediyece uygulanan kısıtlılık halinin bağlanacağı tarihi.
** Beyan edilecek bedelin, 15. No'lu seradağı değerden aşağı olmaması mümkün değildir.
Not : Bir mükellef ait arsa birimlerinin bildirimine ait bir beyannamenin yetmemesi halinde, yeterli kadar beyanname doldurulacak birbirine iliştilir.

Kullanıcı : İkeskin

1/1

TESCİLE ESAS DAĞILIM CETVELİ

TOPLAM ALAN : 326081,32		TESCİLE ESAS		SAYFA NO: 1							
TOPLAM PAY : 326081,32		DAĞITIM CETVELİ		TOPLAM ADA ALANI : 220196,46							
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0,00		(İMAR PARSELİNE SIRALI)		D. KATLIM ORANI : 0,0000000							
TOP. DÜZENLE. GİRMEYEN: 2223,44				D. O. PAYI ORANI : 0,3891537							
TOP. DÜZENLEMEYEN: 323857,88											
K A D A S T R O											
Sno	Pafta	Ada/Par	Alan	Hisse	Malik/Baba Adı	Kamu	Dop/İth	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay
13		1000/1	57481,32	TAM 57481,32	MALİYE HAZİNESİ		0,00 57481,32	2773/1	57481,32	TAM	57481,32
1		804/13	26000,00	3/672 116,07	ORHAN BEKAROĞLU ALİ SAİM		45,17 70,90	2773/2	48417,75	7090/4841775	70,90
3		804/57	203200,00	6300/196608 6511,24	MERMER İŞ TİCARET TÜ		2506,15 3933,84		262402/4841775	2624,02	2624,02
6		804/57	203200,00	46434/196608 47990,87	AKFİL HOLDİNG A.Ş.		18471,47 28994,28		1934029/4841775	19340,29	19340,29
7		804/57	203200,00	233877/3145728 15107,41	SADULLAH SEFA MERMER MUSTAFA İL		5814,77 9127,33		608828/4841775	6088,28	6088,28
8		804/57	203200,00	233877/3145728 15107,41	NİHAL KARAVELİ MUSTAFA İL		5814,77 9127,33		608828/4841775	6088,28	6088,28
9		804/57	203200,00	233877/3145728 15107,41	MEHMET ATA MERMERÇİ MUSTAFA İL		5814,77 9127,33		608828/4841775	6088,28	6088,28
10		804/57	203200,00	311836/3145728 20143,21	ADİLE MERMERÇİ VAKFI		7753,03 12169,77		811270/4841775	8112,70	8112,70
11		804/57	203200,00	1288517/3145728 83232,45	TRT KURUMU GENEL MÜD		32035,80 50285,92	2773/3	48833,25	TAM	48833,25
12		804/13	26000,00	347880/349440 25883,93	TRT KURUMU GENEL MÜD		10072,83 15811,10	2774/1	41331,11	1581110/4133111	15811,10
2		804/14	34000,00	TAM 34000,00	TRT KURUMU GENEL MÜD		13231,23 20768,77		2076877/4133111	20768,77	20768,77
4		804/56	5400,00	TAM 5400,00	TRT KURUMU GENEL MÜD		2101,43 3298,57		329857/4133111	3298,57	3298,57
11		804/57	203200,00	1288517/3145728 83232,45	TRT KURUMU GENEL MÜD		32035,80 50285,92		145267/4133111	1452,67	1452,67
3		804/57	203200,00	6300/196608 6511,24	MERMER İŞ TİCARET TÜ		2506,15 3933,84	2774/2	24133,03	130982/2413303	1309,82
6		804/57	203200,00	46434/196608 47990,87	AKFİL HOLDİNG A.Ş.		18471,47 28994,28		965399/2413303	9653,99	9653,99
7		804/57	203200,00	233877/3145728 15107,41	SADULLAH SEFA MERMER MUSTAFA İL		5814,77 9127,33		303905/2413303	3039,05	3039,05
8		804/57	203200,00	233877/3145728 15107,41	NİHAL KARAVELİ MUSTAFA İL		5814,77 9127,33		303905/2413303	3039,05	3039,05
9		804/57	203200,00	233877/3145728 15107,41	MEHMET ATA MERMERÇİ MUSTAFA İL		5814,77 9127,33		303905/2413303	3039,05	3039,05
10		804/57	203200,00	311836/3145728 20143,21	ADİLE MERMERÇİ VAKFI		7753,03 12169,77		405207/2413303	4052,07	4052,07

Ozgü AKYÜZ
Harita Mühendisi
Oda Sic.No:7270

Yavuz SORCUL
Arsa ve Arsa Düzenleme
İmar Şube Müdürü

Tamer İNAN
Daire Başkanı

EK 3 - LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.09.2007 No : 400604

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa NURAL

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mehmet Emin KIZILBOĞA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

