



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	16
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	17
5.3.1.1.	TAPU İNCELEMELERİ	17
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	18
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	19
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	19
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	25
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	25
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	25
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	26
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	26
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	27
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	27
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	28
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	28
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	28
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	29
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	30
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	33
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
6.10.	EN ETKİN VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	33
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	33
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	34
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	34
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
8.	SONUÇ	35
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLEŞİ	35
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	35

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 - LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	ARSA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada, 2 parsel sayılı yer 48.417,75 m ² yüzölçümlü (Akış hissesi 19.340,29 m ²) 2774 ada ve 2 parsel sayılı yer 24.133,03 m ² yüzölçümlü Akış hissesi 9.653,99 m ²) 804 ada 57 no.lu parsel 2.223,44 m ² yüzölçümlü (Akış hissesi 525,13 m ²) arsa vasıflı taşınmazlardır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada, 2 parsel sayılı yer, 48.417,75 m ² yüzölçümlü (Akış hissesi 19.340,29 m ²) , 2774 ada ve 2 parsel sayılı yer, 24.133,03 m ² yüzölçümlü Akış hissesi 9.653,99 m ²) 804 ada 57 no.lu parsel 2.223,44 m ² yüzölçümlü (Akış hissesi 525,13 m ²) arsa vasıflı taşınmazlardır. 31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile 1/1.000 ölçekli Büyük Çamlıca Özel Proje Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; 2773 ada, 2 parsel sayılı arsa "Turizm" alanında kalmakta olup, TAKS:0,15 , KAKS:0,30, konaklama tesisi yapılması durumunda hmax:11 m, diğer yapılaşmalarda hmax:5,50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. 2774 ada, 2 parsel sayılı arsa " Rekreasyon Alanı"ndakalmakta olup, TAKS:0,03, h:5,50 m yapılaşma şartlarına sahip olduğu şifahi bilgisi alınmıştır. 804 ada 57 no.lu parsel,(57-A nolu parsel olarak planlara işlenmiş) konut alanında kalmakta olup TAKS:0,15 KAKS:0,30 H:6,50m yapılanma şartlarına sahip olduğu şifahi bilgisi alınmıştır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Plan henüz onaylanmamış, belirsizlikler devam etmekte ve resmi imar durumu alınamamakta, planın bu haliyle onaylanacağı varsayımı altındaki piyasa rayiç değeri tespit edilmiştir. Piyasa rayiç değerinde, Gelir Yöntemi, ve Emlak Rayici kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ hissesine düşen değer KDV Hariç; 51.311.137,67-TL (Ellibirmilyonüçyüzonbinyüzotuzyed, 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, değer de artış olacaktır.</i>

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_35
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 26.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 13.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2013_300_31...35 aralığı
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, F22D22A3B pafta, 2773 ada 2 parsel ve 2774 ada 2 parsel ve 804 ada, 57 parselde kayıtlı taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmaktadır.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No : 401040 İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Harita Mühendisi Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde Şirketimizce 18.07.2011/2011_300_03_11 tarih ve numaralı ve 09.01.2012 /2012_300_01_10 08.03.2013 / 2013_300_02 tarih ve numaralı rapor hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4 ÜMRANIYE/ 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme 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 Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.



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

İstanbul nüfusunun;

Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.

Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.

2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır

2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler,

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

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

ÜSKÜDAR İLÇESİ

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

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

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

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

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

NÜFUSU: İlçenin nüfusu, 1985 genel nüfus sayımında 490185 iken 1988 yılında Ümraniye'nin ilçe olması ile Üsküdar'ın nüfusu 1990 yılı genel nüfus sayımında 395623 kişiye düşmüştür. 2000 yılı son genel nüfus tespitinde ise kesin olmayan sonuçlara göre ilçemizin nüfusu 496.402 olmuş ve nüfus bazında İstanbul ilçeler nüfus sıralamasında 5.sırada yer almıştır. 2011 yılı adres kayıt sistemine göre yapılan sayımlarda ilçe nüfusu toplam 13.624.240 kişi olarak belirlenmiştir. 1960 yıllarına kadar Ümraniye ve çevresi henüz teşekkül etmediğinden, toplam nüfusun şehir merkezine ait olduğu sanılmaktadır. 1985 yılına kadar ise şehir nüfusu Üsküdar'a ait olduğu, Ümraniye ve çevresinin köy nüfusu olarak sayıldığı belirlenmiştir. 1985 genel nüfus sayımında şehir nüfusunda Ümraniye ve diğer kasabalar yer almaktadırlar.1960 ve sonraki yıllar iç göçün yol açtığı nüfus hareketinden Üsküdar da cazibe merkezi olarak etkilenmiştir. 1935 sayımında tespit edilen nüfusa göre 9 kati artmış hâlbuki bu tarihte genel nüfus 4 kati artmıştır.

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

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

Sanayi Ve Ticaret: Üsküdar'da eskiden beri sınıî teşebbüs yer almamıştır. Atölye boyutunda, sayısı fazla olmayan imalathaneler, nüfusa göre kayda değer bulunmamaktadır. Bununla birlikte, ilçede çok sayıda sınıî 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.MEV CUT 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 sürdürülebilmiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

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

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

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

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

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

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

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

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

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

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

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

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşan 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 gecekondü 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.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Kısıklı Mahallesi, 160 pafta, 804 ada 57 parsel üzerinde kayıtlı iken, bölgede düzenleme yapılmıştır. Düzenlemeye giren alan 804 ada 57 no.lu parsel ile birlikte toplam 323.857,88 m² olduğu "Tescile Esas Dağıtım Cetveli"nden görülmüştür.
- 804 ada 57 no.lu parsel alanı düzenleme öncesinde 203.200 m² olup, bu alandan 2.223,44 m²'lik kısım düzenlemeye girmemiş, kalan 200.976,56 m²'lik kısım düzenlemeye girmiştir.
- 804 ada 57 no.lu parselden düzenlemeye girmeyen 2.223,44 m²'lik alan, **804 ada 57 no.lu parsel (konut alanı)**olarak tapuda tescil edilmiştir. Söz konusu parselde Akış Gayrimenkul'ün hissesine düşen alan 525,13 m²'dir.
- Düzenlemeye giren parseller; 1000 ada 1 no.lu parsel, 804 ada 13-14-56-57 no.lu parseller düzenlemeye girmiş, düzenleme sonrası 5 parsel olarak tescil edilmiştir.
- 1000 ada 1 no.lu parsel, 57.481,32 m² alana sahip, maliye hazinesi mülkiyetinde bulunmakta olup tamamı 2773 ada 1 no.lu parsel olarak tescil edilmiş ve Çamlıca Tepesi'ne yapılacak olan cami alanı olarak ayrılmıştır.
- 2773 ada 2 no.lu parsel turistik tesis alanı**, 2773 ada 3 no.lu parsel rekreasyon alanı olarak belirlenmiştir.
- 2774 ada 1 ve 2 no.lu parseller rekreasyon alanı** olarak belirlenmiştir. (41.331,11 m²-24.133,03 m²)
- Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hissesi düzenleme öncesinde toplam 47.990,87 m² iken düzenleme sonrasında toplam alanı 28.994,28 m² olmak üzere DOPO %40 civarında olduğu görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmazlar 48.417,75 m² alanlı 2773 ada – 2 no.lu parsel ve 24.133,03 m² alanlı 2774 ada – 2 no.lu parsel üzerinde kayıtlı bulunan arsa vasıflı taşınmazlar ile düzenlemeye girmeyen 2.223,44 m² alana sahip 804 ada 57 no.lu parsellerdir.
- 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.
- 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.
- 804 ada 57 no.lu parsel, planda 57/A no.lu parsel olarak işlenmiş olup TAKS:0,15 , KAKS:0,30 H:6,50m yapılanma şartları ile konut alanında kalmaktadır.
- Söz konusu plan henüz onaylanmamıştır.
- Taşınmazlar ağırlıklı olarak konut fonksiyonlu gelişmiş bölge içerisinde konumlanmış boş arsalardır.
- Şehir merkezine, ticari fonksiyonlara yakın konumludur.
- Parsellerin hisse dağılımı aşağıdaki gibidir.



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 (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

2773 ADA – 2 NO.LU PARSEL

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

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

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

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

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

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

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

* Turizm Alanı – 16.10.2012 tarih ve 16713 yevmiye

2774 ADA – 2 NO.LU PARSEL

22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

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

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

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

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

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

* Rekreasyon Alanı – 16.10.2012 tarih ve 16713 yevmiye

804 ADA – 57 NO.LU PARSEL

22.11.2013 tarihinde Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemeye göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

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

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

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

Taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

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

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

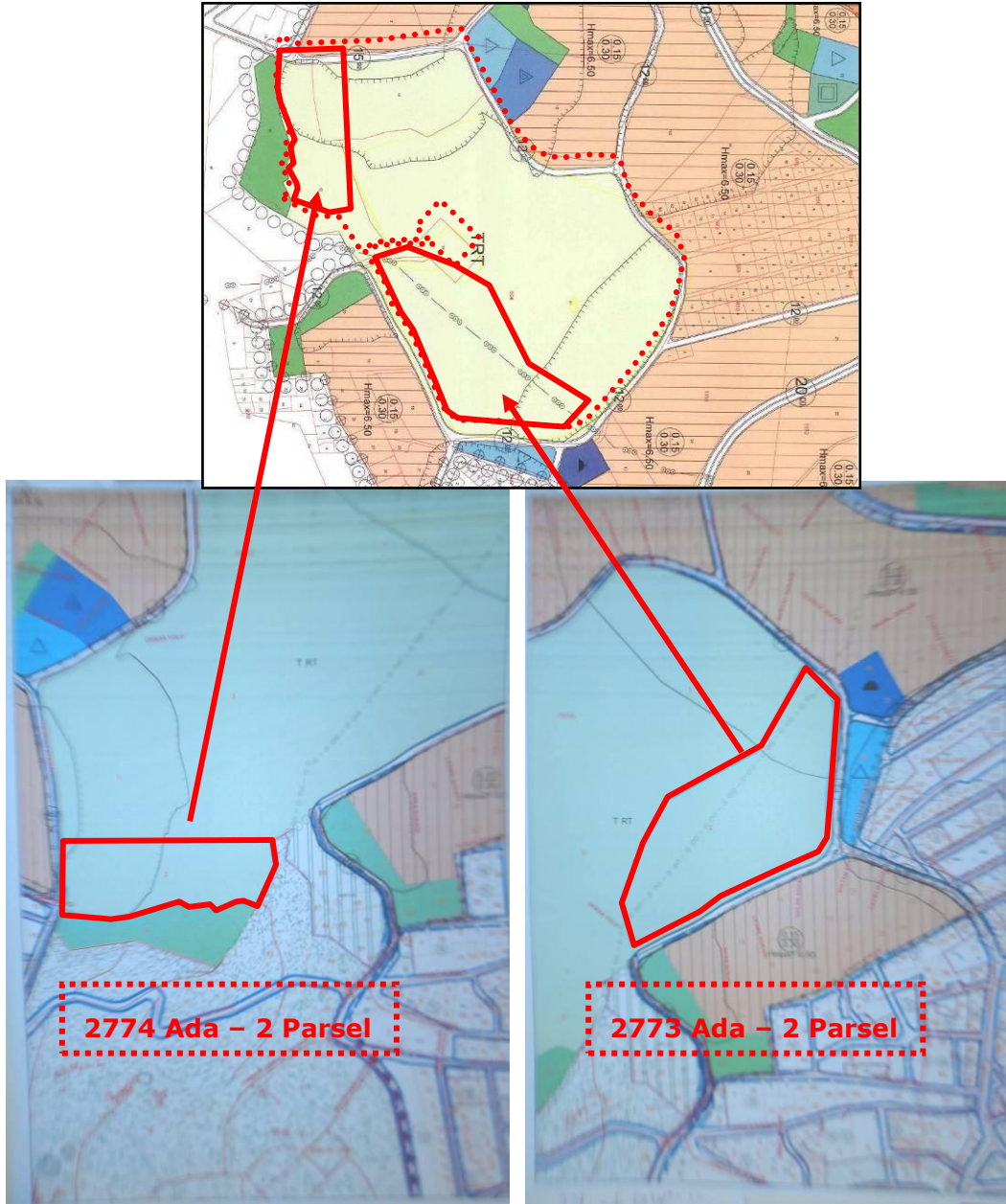
Üsküdar Belediyesi'nden, söz konusu plan ile ilgili belirsizliklerin devam ettiği ve planın henüz onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Plan henüz onaylanmadığından resmi imar durumu alınamamıştır.

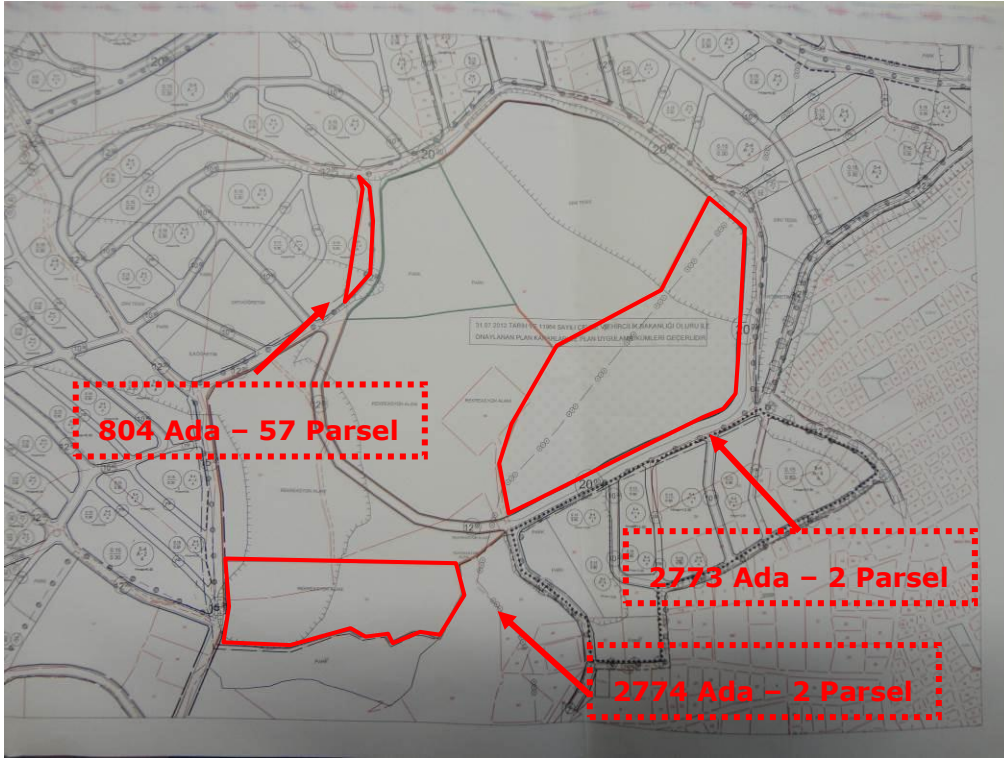


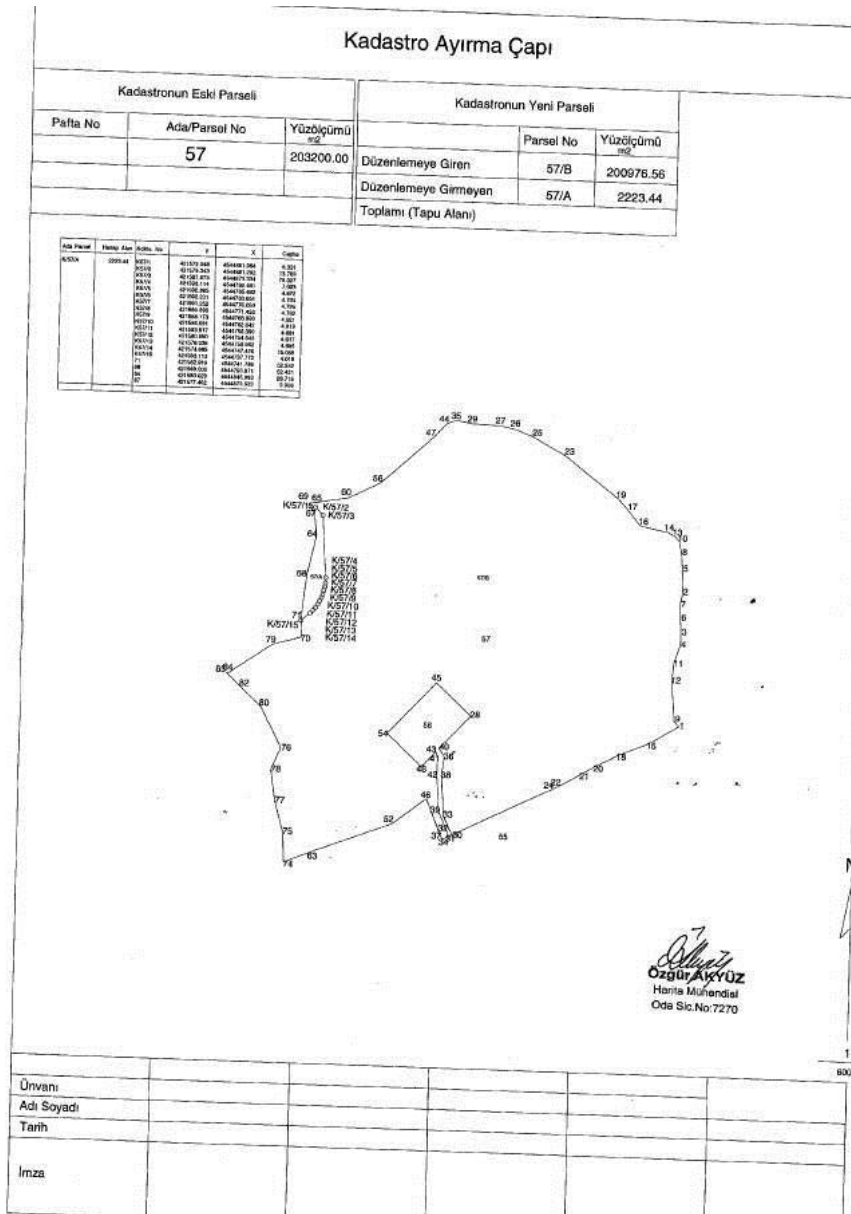
Plan Notları

İLİ : İSTANBUL 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

Atividade	X	Resultado	Y
277468	421765 826	454368 555	4217702 04
277469	416822 875	454368 555	4217702 04
277472	421680 875	454368 555	4217702 04
277473	421680 875	454368 555	4217702 04
277474	421680 875	454368 555	4217702 04
277475	421680 875	454368 555	4217702 04
277476	421680 875	454368 555	4217702 04
277477	421680 875	454368 555	4217702 04
277478	421680 875	454368 555	4217702 04
277479	421680 875	454368 555	4217702 04
277480	421680 875	454368 555	4217702 04
277481	421680 875	454368 555	4217702 04
277482	421680 875	454368 555	4217702 04
277483	421680 875	454368 555	4217702 04
277484	421680 875	454368 555	4217702 04
277485	421680 875	454368 555	4217702 04
277486	421680 875	454368 555	4217702 04
277487	421680 875	454368 555	4217702 04
277488	421680 875	454368 555	4217702 04
277489	421680 875	454368 555	4217702 04
277490	421680 875	454368 555	4217702 04
277491	421680 875	454368 555	4217702 04
277492	421680 875	454368 555	4217702 04
277493	421680 875	454368 555	4217702 04
277494	421680 875	454368 555	4217702 04
277495	421680 875	454368 555	4217702 04
277496	421680 875	454368 555	4217702 04
277497	421680 875	454368 555	4217702 04
277498	421680 875	454368 555	4217702 04
277499	421680 875	454368 555	4217702 04
277500	421680 875	454368 555	4217702 04

AGE	Parent	Mobiles	HomePhone
2774	2	2774025,2774026,2774026, 2774026,2774027,2774031, 2774031,2774030,2774031, 2774032,2774032,2774034, 2774035,2774036,2774037, 2774038,2774039,2774040, 2774041,2774040,2774043, 2774054	24133.0



Özgür AKYÜZ
Harita Mühendisi
Oda Sic.No:7270

ADA : 27/4/82

II
Berkas/Keputusan/Peraturan
Plan No
Pletha No

No	No	Koordinat	
		Y	X
277402	-	417720.111	456481.817
277403	-	411897.878	456483.908
277404	-	412706.034	456418.046
277405	-	412702.850	456438.585
277406	-	414844.211	456436.883
277407	-	412974.888	456434.520
277408	-	412654.306	456435.680
277409	-	415045.383	456434.164
277410	-	412829.042	456435.222
277411	-	412818.105	456434.520
277412	-	412812.010	456432.421
277413	-	412584.255	456430.599
277414	-	412571.463	456432.755
277415	-	412501.234	456434.061
277416	-	412425.817	456432.485
277417	-	412416.098	456433.181
277418	-	412411.367	456434.075
277419	-	412423.838	456432.861
277420	-	412423.817	456430.122
277421	-	412413.743	456434.061
277422	-	412425.000	456432.911
277423	-	412425.748	456430.551
277424	-	412422.593	456431.260
X0	-	412770.889	456436.250
X1	-	412738.830	456441.280
X2	-	412712.836	456432.100
X3	-	412700.000	456434.100
X4	-	412700.000	456434.100
X5	-	412682.071	456435.860
X6	-	412680.000	456434.510
X7	-	412680.000	456432.100
X8	-	412500.000	456432.100
X9	-	412500.000	456432.100
X10	-	412402.000	456431.000
X11	-	412390.000	456432.100
X12	-	412388.000	456431.000
X13	-	412388.000	456431.000
X14	-	412388.000	456431.000
X15	-	412388.000	456431.000
X16	-	412388.000	456431.000
X17	-	412388.000	456431.000
X18	-	412388.000	456431.000
X19	-	412388.000	456431.000
X20	-	412388.000	456431.000
X21	-	412388.000	456431.000
X22	-	412388.000	456431.000
X23	-	412388.000	456431.000
X24	-	412388.000	456431.000
X25	-	412388.000	456431.000
X26	-	412388.000	456431.000
X27	-	412388.000	456431.000
X28	-	412388.000	456431.000
X29	-	412388.000	456431.000
X30	-	412388.000	456431.000
X31	-	412388.000	456431.000
X32	-	412388.000	456431.000
X33	-	412388.000	456431.000
X34	-	412388.000	456431.000
X35	-	412388.000	456431.000
X36	-	412388.000	456431.000
X37	-	412388.000	456431.000
X38	-	412388.000	456431.000
X39	-	412388.000	456431.000
X40	-	412388.000	456431.000
X41	-	412388.000	456431.000
X42	-	412388.000	456431.000
X43	-	412388.000	456431.000
X44	-	412388.000	456431.000
X45	-	412388.000	456431.000
X46	-	412388.000	456431.000
X47	-	412388.000	456431.000
X48	-	412388.000	456431.000
X49	-	412388.000	456431.000
X50	-	412388.000	456431.000
X51	-	412388.000	456431.000
X52	-	412388.000	456431.000
X53	-	412388.000	456431.000
X54	-	412388.000	456431.000
X55	-	412388.000	456431.000
X56	-	412388.000	456431.000
X57	-	412388.000	456431.000
X58	-	412388.000	456431.000
X59	-	412388.000	456431.000
X60	-	412388.000	456431.000
X61	-	412388.000	456431.000
X62	-	412388.000	456431.000
X63	-	412388.000	456431.000
X64	-	412388.000	456431.000
X65	-	412388.000	456431.000
X66	-	412388.000	456431.000
X67	-	412388.000	456431.000
X68	-	412388.000	456431.000
X69	-	412388.000	456431.000
X70	-	412388.000	456431.000
X71	-	412388.000	456431.000
X72	-	412388.000	456431.000
X73	-	412388.000	456431.000
X74	-	412388.000	456431.000
X75	-	412388.000	456431.000
X76	-	412388.000	456431.000
X77	-	412388.000	456431.000
X78	-	412388.000	456431.000
X79	-	412388.000	456431.000
X80	-	412388.000	456431.000
X81	-	412388.000	456431.000
X82	-	412388.000	456431.000
X83	-	412388.000	456431.000
X84	-	412388.000	456431.000
X85	-	412388.000	456431.000
X86	-	412388.000	456431.000
X87	-	412388.000	456431.000
X88	-	412388.000	456431.000
X89	-	412388.000	456431.000
X90	-	412388.000	456431.000
X91	-	412388.000	456431.000
X92	-	412388.000	456431.000
X93	-	412388.000	456431.000
X94	-	412388.000	456431.000
X95	-	412388.000	456431.000
X96	-	412388.000	456431.000
X97	-	412388.000	456431.000
X98	-	412388.000	456431.000
X99	-	412388.000	456431.000
X100	-	412388.000	456431.000

Yariscom

24133.617

Opan

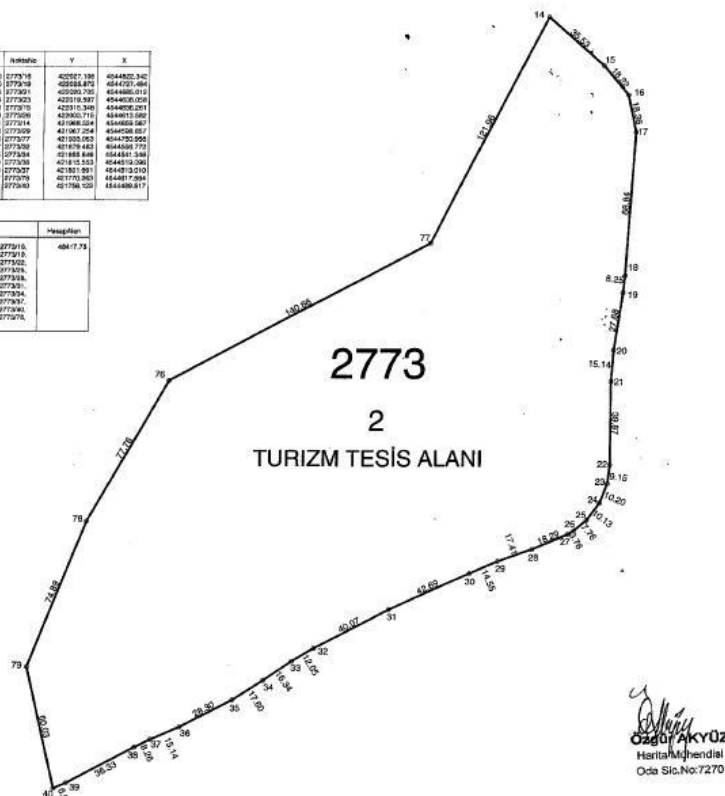
Arti Stopy

Kontrol aduan

Ada Röleve Krokisi

Year	Y	X	Year	Y	X
1973/74	42050.987	46484.306	1973/74	42057.198	46488.314
1974/75	42050.793	46478.567	1974/75	42057.875	46488.601
1975/76	42050.818	46484.136	1975/76	42058.087	46488.642
1976/77	42050.798	46484.144	1976/77	42058.087	46488.642
1977/78	42050.798	46484.144	1977/78	42058.087	46488.642
1978/79	42050.798	46484.144	1978/79	42058.087	46488.642
1979/80	42050.798	46484.144	1979/80	42058.087	46488.642
1980/81	42050.798	46484.144	1980/81	42058.087	46488.642
1981/82	42050.798	46484.144	1981/82	42058.087	46488.642
1982/83	42050.798	46484.144	1982/83	42058.087	46488.642
1983/84	42050.798	46484.144	1983/84	42058.087	46488.642
1984/85	42050.798	46484.144	1984/85	42058.087	46488.642
1985/86	42050.798	46484.144	1985/86	42058.087	46488.642
1986/87	42050.798	46484.144	1986/87	42058.087	46488.642
1987/88	42050.798	46484.144	1987/88	42058.087	46488.642
1988/89	42050.798	46484.144	1988/89	42058.087	46488.642
1989/90	42050.798	46484.144	1989/90	42058.087	46488.642
1990/91	42050.798	46484.144	1990/91	42058.087	46488.642
1991/92	42050.798	46484.144	1991/92	42058.087	46488.642
1992/93	42050.798	46484.144	1992/93	42058.087	46488.642
1993/94	42050.798	46484.144	1993/94	42058.087	46488.642
1994/95	42050.798	46484.144	1994/95	42058.087	46488.642
1995/96	42050.798	46484.144	1995/96	42058.087	46488.642
1996/97	42050.798	46484.144	1996/97	42058.087	46488.642
1997/98	42050.798	46484.144	1997/98	42058.087	46488.642
1998/99	42050.798	46484.144	1998/99	42058.087	46488.642
1999/00	42050.798	46484.144	1999/00	42058.087	46488.642
2000/01	42050.798	46484.144	2000/01	42058.087	46488.642
2001/02	42050.798	46484.144	2001/02	42058.087	46488.642
2002/03	42050.798	46484.144	2002/03	42058.087	46488.642
2003/04	42050.798	46484.144	2003/04	42058.087	46488.642
2004/05	42050.798	46484.144	2004/05	42058.087	46488.642
2005/06	42050.798	46484.144	2005/06	42058.087	46488.642
2006/07	42050.798	46484.144	2006/07	42058.087	46488.642
2007/08	42050.798	46484.144	2007/08	42058.087	46488.642
2008/09	42050.798	46484.144	2008/09	42058.087	46488.642
2009/10	42050.798	46484.144	2009/10	42058.087	46488.642
2010/11	42050.798	46484.144	2010/11	42058.087	46488.642
2011/12	42050.798	46484.144	2011/12	42058.087	46488.642
2012/13	42050.798	46484.144	2012/13	42058.087	46488.642
2013/14	42050.798	46484.144	2013/14	42058.087	46488.642
2014/15	42050.798	46484.144	2014/15	42058.087	46488.642
2015/16	42050.798	46484.144	2015/16	42058.087	46488.642
2016/17	42050.798	46484.144	2016/17	42058.087	46488.642
2017/18	42050.798	46484.144	2017/18	42058.087	46488.642
2018/19	42050.798	46484.144	2018/19	42058.087	46488.642
2019/20	42050.798	46484.144	2019/20	42058.087	46488.642

Aksi	Pasal	Nomor	Mengalun
2772	2	277314,277315,277316, 277317,277318,277319, 277320,277321,277322, 277323,277324,277325, 277326,277327,277328, 277329,277330,277331, 277332,277333,277334, 277336,277338,277337, 277338,277339,277340, 277345,277377,277378,	ada 17.



Özgür AKYÜZ
Herita Mühendisli
Oda Sic.No:7270

ADA : 277322			
Bilgi		Koordinatlar	
Yazdırılabilir	Yazdırılabilir	Y	X
Yazdırılabilir	Yazdırılabilir	Y	X
277313	421866.491	421866.491	421866.491
277314	421868.524	421868.524	421868.524
277315	421870.348	421870.348	421870.348
277316	421872.055	421872.055	421872.055
277317	421873.997	421873.997	421873.997
277318	421875.733	421875.733	421875.733
277319	421877.476	421877.476	421877.476
277320	421879.116	421879.116	421879.116
277321	421880.870	421880.870	421880.870
277322	421882.700	421882.700	421882.700
277323	421884.597	421884.597	421884.597
277324	421886.553	421886.553	421886.553
277325	421888.570	421888.570	421888.570
277326	421890.645	421890.645	421890.645
277327	421892.775	421892.775	421892.775
277328	421894.961	421894.961	421894.961
277329	421897.204	421897.204	421897.204
277330	421899.505	421899.505	421899.505
277331	421901.864	421901.864	421901.864
277332	421904.282	421904.282	421904.282
277333	421906.759	421906.759	421906.759
277334	421909.295	421909.295	421909.295
277335	421911.890	421911.890	421911.890
277336	421914.544	421914.544	421914.544
277337	421917.257	421917.257	421917.257
277338	421920.029	421920.029	421920.029
277339	421922.860	421922.860	421922.860
277340	421925.750	421925.750	421925.750
277341	421928.699	421928.699	421928.699
277342	421931.707	421931.707	421931.707
277343	421934.774	421934.774	421934.774
277344	421937.900	421937.900	421937.900
277345	421941.085	421941.085	421941.085
277346	421944.329	421944.329	421944.329
277347	421947.632	421947.632	421947.632
277348	421950.985	421950.985	421950.985
277349	421954.388	421954.388	421954.388
277350	421957.841	421957.841	421957.841
277351	421961.344	421961.344	421961.344
277352	421964.897	421964.897	421964.897
277353	421968.500	421968.500	421968.500
277354	421972.053	421972.053	421972.053
277355	421975.656	421975.656	421975.656
277356	421979.309	421979.309	421979.309
277357	421982.912	421982.912	421982.912
277358	421986.565	421986.565	421986.565
277359	421990.268	421990.268	421990.268
277360	421993.921	421993.921	421993.921
277361	421997.624	421997.624	421997.624
277362	422001.377	422001.377	422001.377
277363	422005.180	422005.180	422005.180
277364	422008.933	422008.933	422008.933
277365	422012.736	422012.736	422012.736
277366	422016.589	422016.589	422016.589
277367	422020.492	422020.492	422020.492
277368	422024.445	422024.445	422024.445
277369	422028.448	422028.448	422028.448
277370	422032.501	422032.501	422032.501
277371	422036.604	422036.604	422036.604
277372			

Yazdırılabilir	421917.755
----------------	------------

Öğren	Kontrol ediniz
Alan Soyadı	Alan Soyadı

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)	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. : 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. 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. Plan onama sınırı içerisindeki alanlarda uygulama aşamasında Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınacaktır. 19.01.2010 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. Maddesine göre onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Etüd Raporu'na uyulacaktır. 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. Hazırlanacak Kentsel Tasarım Projesi'ne göre ve Bakanlıkça onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Ruhsat işlemleri de projeye uygun olarak belediyesince yürütülecektir. 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.

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 ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme 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.

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 kullanılabileceği varsayılmıştır.

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

Parseller ile ilgili kullanılan varsayımlar tablo üzerinde gösterilmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

EMSAL ARAŞTIRMASI

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

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

Değerlendirme

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

Arsalar, yapılaşma hakkına göre değeri belirlenmiştir.

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

2773 Ada 2 No.lu Parsel İçin:

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

2774 Ada 2 No.lu Parsel İçin:

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

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

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

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

Emlak rayiç değerleri:

EMLAK VERGİ RAYİÇ BEDELİ								
DEĞER TANIMI	ARSA ALANI (M²)	AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSE ORANI		AKFİL HOLDING A.Ş. HİSSE'SİNE DÜŞEN ALAN (M²)	2012 YILI ASGARİ M² BİRİM FİYAT (TL/M²)	2013 YILI ASGARİ M² BİRİM FİYAT (TL/M²)	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 YAPIYA 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%												
MALİYET 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	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	16.061.182
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	16.061.182
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	1,38
DOLULUK ORANI	0%	0%	60%	65%	75%	80%	85%	85%	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	21.486.531
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	3.222.980
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	24.709.511
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	8.648.329
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	116.752.438
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												

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(M²)		723,99									
(ASMA KAT)		723,99									
KİRALANABİLİR ALAN(M²)		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											
Kıralanabilir İnşaat Alanı (m²)		1.447,98 USD									
Ortalama Birim m² Kira Değeri(USD/m²)		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 m²)	525
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ:7739/32768 HİSSE DEĞERİ	1.031.860,80

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

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

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

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

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

6.10. EN ETKİN VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Birim Değer:

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

Gelir Yöntemine Göre Değer(Arsa artık yöntemi)

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

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

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

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

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

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA 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 olup, Mevzuat uyarınca yapılması gereken herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

İlgili tebliğ maddesi:

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

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Avan projeye göre oluşabilecek ilave inşaat alanı dikkate alınmamıştır.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ									
	ARSA ALANI (M²)	AKİŞ GYO A.Ş. HİSSE ORANI		AKİŞ GYO A.Ş. HİSSE'SİNE DÜŞEN ALAN (M²)	M² BİRİM FİYAT (TL/M²)	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

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

51.311.137,67-TL (Ellebirmilyonüçyüzonbırbinyüzotuzyedı, altmışyedı 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

