



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL
ÜSKÜDAR-ACIBADEM

2012_300_40

“8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM VE
SOSYAL TESİS”

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	11
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	13
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	16
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	16
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	16
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	16
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	17
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	18
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	18
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	18
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	19
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	19
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	20
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	20
6.1.	DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	21
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	21
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	22
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	22
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	26
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	26
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	29
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	30
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	30
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	30
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	31
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	31
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI.....	31
8.	SONUÇ.....	32
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	32
8.2.1.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	32
8.2.2.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	32
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ	33
EK 1 – FOTOĞRAFLAR		
EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER		
EK 3 – LİSANSLAR		

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Değerleme konusu taşınmaz; 8 adet bağımsız bölüm ve sosyal tesis
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasıdır.
ARSA ALANI	:	<ul style="list-style-type: none">1083 ada 67 parsel : 34.902,07 m²1341 ada 60 parsel : 24.137,18 m²1341 ada 64 parsel : 4.637,08 m²
KAPALI KULLANIM ALANI	:	60 parsel üzerinde: 100.422 m ² 64 parsel üzerinde: 3.991 m ² 67 parsel üzerinde: 98,663 m ²
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	:	Değerleme konusu taşınmazlardan Akasya Göl ve Akasya Koru etaplarında yer alan 8 adet dairenin hâlihazırda iç dekorasyon çalışmaları devam etmekte olup sosyal tesis binası halihazırda satış ofisi olarak kullanılmaktadır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	1341 ada 60 parsel ile 1083 ada 67 parsel no.lu taşınmazlar 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli plan tadilatında, h:serbest, KAKS:1, ayırık nizam yapılanma hakları ile "konut" alanında kalmaktadır. Değerleme konusu 64 no.lu parsel ise aynı plan kapsamında, rekreasyon alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	64 nolu parsel üzerinde bulunan sosyal tesis için nihai değer, maliyet yöntemi ile verilmiş olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir. 1083 ada, 67 parsel no ve 1341 ada 60 parsel no üzerinde bulunan toplam 8 adet bağımsız bölüm için nihai değer emsal karşılaştırma yöntemi ile verilmiş olup, gelir yöntemi ile desteklenmiştir.
DEĞERLEME TARİHİ	:	11.12.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Toplam Değer, KDV hariç: 18.940.566-TL Onsekizmilyondokuzyüzkırkbın - Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 17.01.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_40
- DEĞERLEME TARİHİ** : 11.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 29.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_40
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu Rapor; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasının değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **HALİL AKKAYA**
SPK Lisans No: 401198
İnşaat Mühendisi
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Rapora konu gayrimenkullerden 1341 ada 64 sayılı parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binası ile ilgili olarak Şirketimizce daha önce 13.01.2012 tarih ve 2011_300_12_03 rapor numaralı 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
Rapora konu 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm ile ilgili olarak tarafımızca daha önceden değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. NO:4 ÜMRANIYE / İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4. km Çeçen Sokak Üsküdar/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu raporun amacı, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1341 ada 60 parsel ve 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binasının piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin

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

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal 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 Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

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

ÜSKÜDAR İLÇESİ

Yüzölçümü: 35,34 km²

Mahalle Sayısı: 33

Koordinatlar: 41°01'30, 29°01'58

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

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



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

Yıllara göre ilçe nüfus verileri

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

NÜFUSU: İlçenin nüfusu, 1985 genel nüfus sayımında 490185 iken 1988 yılında Ümraniye'nin ilçe olması ile Üsküdar'ın nüfusu 1990 yılı genel nüfus sayımında 395623 kişiye düşmüştür. 2000 yılı son genel nüfus tespitinde ise kesin olmayan sonuçlara göre ilçemizin nüfusu 496402 olmuş ve nüfus bazında İstanbul ilçeler nüfus sıralamasında 5.sırada yer almıştır. Nüfus artış hızı son iki nüfus sayımına göre ilçede % 4'tür. Hızlı artışın nedeni Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden şehre yönelik iç göçtür. İlçenin 60 yıllık nüfus seyri yukarıda tabloda görülmektedir. 1960 yıllarına kadar Ümraniye ve çevresi henüz teşekkül etmediğinden, toplam nüfusun şehir merkezine ait olduğu

sanılmaktadır. 1985 yılına kadar ise şehir nüfusu Üsküdar'a ait olduğu, Ümraniye ve çevresinin köy nüfusu olarak sayıldığı belirlenmiştir. 1985 genel nüfus sayımında şehir nüfusunda Ümraniye ve diğer kasabalar yer almaktadırlar.1960 ve sonraki yıllar iç göçün yol açtığı nüfus hareketinden Üsküdar da cazibe merkezi olarak etkilenmiştir. 1935 sayımında tespit edilen nüfusa göre 9 kati artmış hâlbuki bu tarihte genel nüfus 4 kati artmıştır.

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

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

Sanayi Ve Ticaret: Üsküdar'da eskiden beri sınaî teşebbüs yer almamıştır. Atölye boyutunda, sayısı fazla olmayan imalathaneler, nüfusa göre kayda değer bulunmamaktadır. Bununla birlikte, ilçede çok sayıda sınaî ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi vardır. Günlük ihtiyacı karşılayacak ticaret merkezleri faaliyet göstermektedir. İki büyük alışveriş merkezi vardır. Belirli sayıda da hiper ve süper market hizmete başlamıştır. Alınan bilgilere göre kooperatiflerin % 90'ı yapı kooperatiftir.

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

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun

40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
	Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

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.

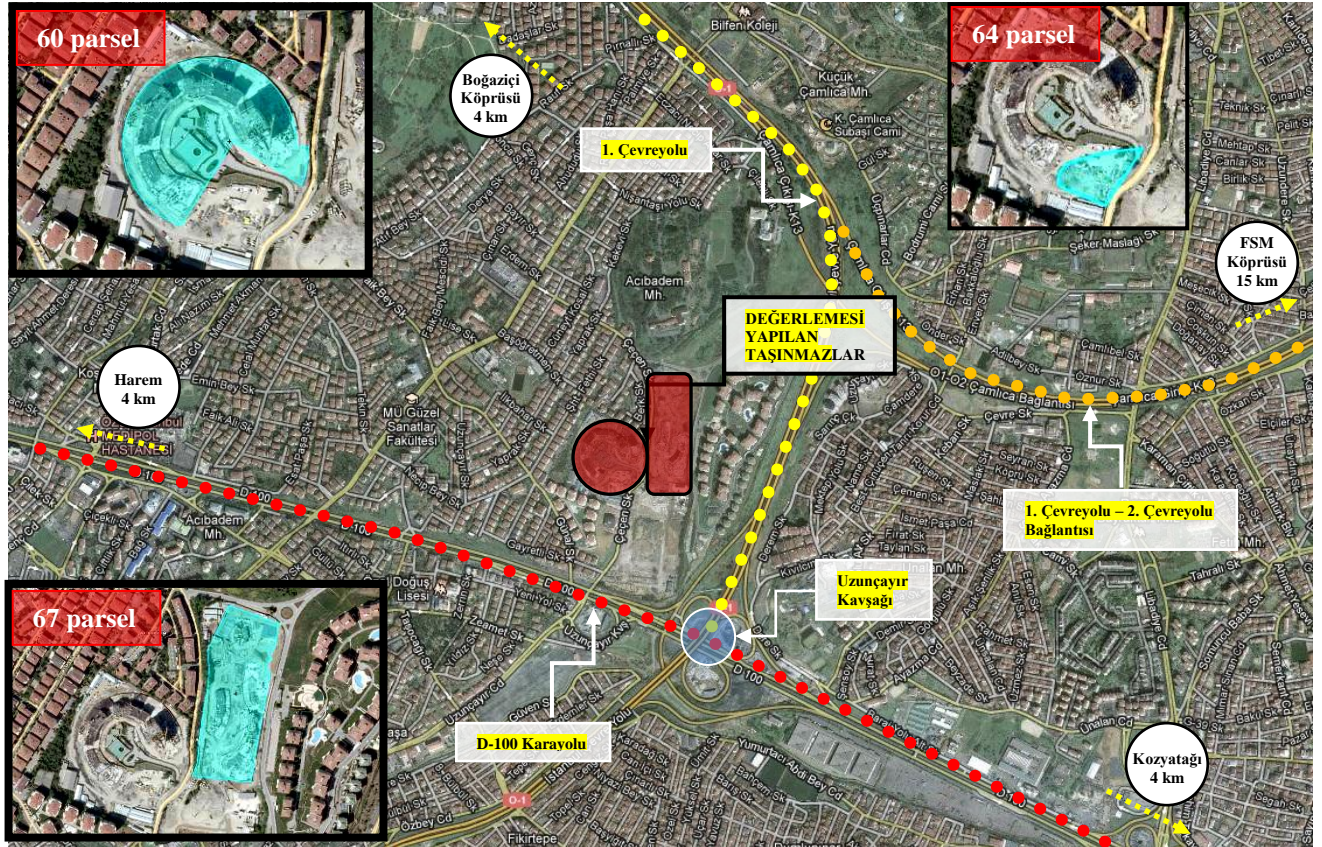
Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

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

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



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

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

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

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

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

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



5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi,
 - 1341 ada 60 sayılı parselde konumlu Akasya Kuru projesi kapsamında 4 adet bağımsız bölüm,
 - 1083 ada 67 sayılı parselde konumlu Akasya Göl projesi kapsamında 4 adet bağımsız bölüm ile proje kapsamında
 - 1341 ada 64 sayılı parselde konumlu sosyal tesisdir.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 8 adet bağımsız bölüm Akasya Kuru ve Göl etaplarında yer almaktadır. Taşınmazlar ilk ruhsatına göre tesisat katı olarak belirtilen alanlarda tadilat ruhsat ve projesine uygun olarak yapılmıştır..
- KORU VE GÖL Projelerinde yer alan, değerlemeye konu mesken vasıflı 8 adet bağımsız bölümün proje kapsamında tip ve alan bilgileri tabloda verilmiştir.

Ada	Parsel	BLOK NO	B.B. NO	KAT	TİP	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)
1083	67	A3 kule	74	12. kat	1+1	44	54
1083	67	A3 kule	75	12. kat	1+1	44	54
1083	67	A3 kule	76	12. kat	3+1	114	139
1083	67	A3 kule	77	12. kat	3+1	114	139
1341	60	B3 kule C giriş	93	15. kat	3,5+1	156	194
1341	60	B3 kule C giriş	94	15. kat	2+1	123	153
1341	60	B3 kule C giriş	95	15. kat	2+1	80	103
1341	60	B3 kule C giriş	96	15. kat	2+1	84	104

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

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

- Projenin tamamında 4 adet blokta yer alan toplam 436 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Tapuda kat irtifakı kurulmuştur.
- 60 parsel üzerinde geliştirilmekte olan konut bölümünün toplam kapalı inşaat alanı, ruhsata göre 100.422 m²'dir. Sosyal tesis ile birlikte (64 parsel) toplam alan 104.413 m²'dir. 64 parsel üzerinde toplam 3.991 m² kapalı inşaat alanı ruhsatı bulunmaktadır.
- 60 no.lu parseller üzerinde B1, B2, B3 ve B3 kule olmak üzere toplam 4 adet blok yer almaktadır. 63 ve 64 no.lu parseller üzerinde ise sosyal tesis binası yer almaktadır. Ancak 63 ve 64 no.lu parseller eski 61 no.lu parselin ifraz işleminden sonra oluşan 2 parsel olduğundan sosyal tesis binasına ait ruhsat 61 no.lu parselde görünmektedir.

- Değerlemeye konu taşınmazlar B3 Kule blok 35.469 m²'lik bir inşaat alanına sahiptir ve 2 bodrum, zemin ve 40 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта toplamda 1 adet giriş yer almaktadır.
- İlk yapı ruhsatına göre 199 adet bağımsız bölümden oluşan blok tadilat projesi ve ruhsatına göre 203 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İlk projesinde tesisat katı (15. normal kat) olarak belirlenen alanda mevcut haline uygun olarak değerlemeye konu 93-94-95-96 no'lu bağımsız bölümlerin yer alacağı şekilde tadilat projesi ve ruhsatı onaylanmıştır.
- Blokların tamamı için ortak otopark alanı mevcut olup 450'si kapalı 149'si ise açık olmak üzere toplam 599 araç kapasitesine sahiptir.
- Parsel üzerindeki bütün bloklarda yer alan 1+1 daireler 51 m² - 80 m² arasında, 2+1 daireler 81 m² - 120 m², 3+1 daireler 121 m² - 180 m², 4+1 daireler ise 180 m² - 260 m² arasında büyüklüklere sahiptir.

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

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, B3 Kule blok, 15. katta konumlu 93, 94, 95 ve 96 sayılı bağımsız bölümler olup taşınmazlar ekspertiz tarihi itibarıyla iç hacimleri projesine uygun olarak inşaat halindedir.

1083 ada 67 sayılı parsel üzerindeki proje; AKASYA GÖL PROJESİ

- Parsel büyüklüğü 34.902,07 m²'dir. Toplam kapalı inşaat alanı, ruhsata göre 98,663 m²'dir.
- Projenin tamamında 5 adet blokta yer alan toplam 463 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Tapuda kat irtifakı kurulmuştur.
- Parsel üzerinde A1, A2, A3, A4 ve A5 olmak üzere, toplam 5 adet blok yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar A3 Kule bloğunda yer almaktadır.
- İlk yapı ruhsatına göre 206 adet bağımsız bölümden oluşan blok tadilat projesi ve ruhsatına göre 210 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İlk projesinde tesisat katı (12. normal kat) olarak belirlenen alanda mevcut haline uygun olarak değerlemeye konu 74-75-76-77 no'lu bağımsız bölümlerin yer alacağı şekilde tadilat projesi ve ruhsatı onaylanmıştır.
 - A3 blok 27.100 m²'lik bir inşaat alanına sahiptir ve 2 bodrum, zemin ve 37 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта toplam 210 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bloкта toplamda 1 adet giriş yer almaktadır.
- Blokların tamamı için ortak otopark alanı mevcut olup 527'si kapalı 157'si ise açık olmak üzere toplam 684 araç kapasitesine sahiptir.

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

- Bloklar aşağıdaki gibi özetlenebilir.
- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, A3 Kule Bloкта, 12. katta konumlu 74, 75, 76 ve 77 sayılı bağımsız bölümler olup taşınmazlar ekspertiz tarihi itibarıyla iç hacimleri projesine uygun olarak inşaat halindedir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, halen arsa vasfında olup, halen AKASYA projesinin tamamının satış ve pazarlama ofisi olarak kullanılmış ve kullanılmaktadır. Bina, bu geçici satış ofisi amacına uygun olarak tamamlanmıştır. Burada yer alan AKASYA PROJESİ, toplam 3 etaptan oluşmakta olup, 64 parsel, tüm etapların ortasında kalmış bir yerdir. Tüm bu 3 etaba hitap edecek şekilde, hizmet verecek bir sosyal tesis olması amaçlanmıştır. Ruhsat eki mimari projeye göre 1 Bodrum+ 1 zemin kattan oluşan, toplam inşaat alanı 3.991 m² olan bir yapıdır. Satış ofisi çalışmaları tamamlandıktan sonra, sosyal tesis olarak bir spor işletme firmasına kiraya vermesi düşünülmektedir. Yapı sınıfı, ruhsata göre, 4A dır.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan 8 adet bağımsız bölüm mesken vasıflı olup projesinin tesisat katında konumlanacak şekilde tadilat görmesi ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar satış politikası nedeniyle iç dekorasyonları müşterinin kendi zevkine göre dekore edebilmesi için mevcut hali ile satılacaktır. Bu nedenle taşınmazların mevcut dekorasyonsuz durumları dikkate alınmıştır.

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

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün teknik özellikleri raporun 5.2 başlığı altında verilmiştir.

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ			
İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÜSKÜDAR	ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	:	BULGURLU	BULGURLU
KÖYÜ	:	---	---
SOKAĞI	:	---	---
MEVKİİ	:	---	---
SINIRI	:	PAFTASINDA	PAFTASINDA
PAFTA NO	:	73	74
ADA NO	:	1083	1341
PARSEL NO	:	67	60
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	:	34.902,07	24.137,18
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ:	:	ARSA	ARSA
MALİK VE HİSSE ORANI	:	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(HİSSESİ TAM)	

- 64 parsel üzerinde tek bir sosyal tesis binası bulunmaktadır. Konu taşınmaz yasal süresi içerisinde (yapı ruhsatı aldığı tarihten itibaren 5 yıl içerisinde inşaatı tamamlayıp) yapı kullanma izin belgesi alınacak ve tek bir bölüm/bina olması nedeniyle cins tashihi yapılması gerekecektir.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan, 60 ve 67 parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuştur. Bu iki parselde yer alan 8 adet bağımsız bölümün, bağımsız bölüm bazında tapu kayıtları tablodaki gibidir.

İL	İLÇE	MAHALLE / MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	NİTELİK	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BLM. NO
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1083	67	MESKEN	85/100000	A3 KULE	12.	74
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1083	67	MESKEN	87/100000	A3 KULE	12.	75
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1083	67	MESKEN	227/100000	A3 KULE	12.	76
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1083	67	MESKEN	233/100000	A3 KULE	12.	77
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1341	60	MESKEN	302/100000	B3 C	15	93
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1341	60	MESKEN	243/100000	B3 C	15	94
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1341	60	MESKEN	162/100000	B3 C	15	95
İSTANBUL	ÜSKÜDAR	BULGURLU	74	1341	60	MESKEN	162/100000	B3 C	15	96

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

1341 Ada 64 Parsel
Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 11.12.2012 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmazlar 1341 ada 64 parsel üzerinde;
REHİNLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir rehin kaydı yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir şerh kaydı yoktur.
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Y:8443, T:18.05.2011)
1341 Ada 60 Parsel
Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 11.12.2012 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmazlar 1341 ada 60 parsel üzerinde yer alan ve aşağıdaki tabloda yer almayan 4 adet (93, 94, 95 ve 96 no'lu) bağımsız bölüm için;
REHİNLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir rehin kaydı yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde belirtilen 188,25 m²'lik kısımda trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 0,01 krş bedelle 99 yılına Tedaş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (Başlama Tarih: 28/12/2011 Süre: 99 Yıl) (Y:21419, T: 09.11.2012)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Yönetim Planı (Y: 17924, T:02.11.2012)
1083 Ada 67 Parsel
Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 11.12.2012 tarihli yazılı takyidat bilgisine göre, taşınmazlar 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan ve aşağıdaki tabloda yer almayan 4 adet (74, 75, 76 ve 77 no'lu) bağımsız bölüm için;
REHİNLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde; herhangi bir rehin kaydı yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Aktaş Elektrik A.Ş. lehine 99 yılına 1 TL'den kira şerhi (Başlama Tarih: 21/02/1997 Süre:) (Y:844, T:21.02.1997)0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde belirtilen 164,04 m²'lik kısımda trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 0,01 krş bedelle 99 yılına Tedaş Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (Başlama Tarih: 28/12/2011 Süre: 99 Yıl) (Y:21418, T: 09.11.2012)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Haritasında sarı ile boyalı kısımda İski Genel Müdürlüğü lehine su borusu geçirilmek üzere irtifak hakkı (Y:4560, T:07.09.1973)
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:
<ul style="list-style-type: none">Yönetim Planı (Y: 17923, T:09.11.2012)Korunması Gerekli Kültür Varlığı (Y: 17466, T: 25.12.2008)

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden rapor tarihi itibari ile alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 1341 ada 60 ile 1083 ada 67 numaralı parsel 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, ve 07.08.2006 tasdik tarihli plan tadilatında, h:serbest, KAKS:1, ayrıntı nizam yapılanma hakları ile "konut" alanında kalmaktadır.

Değerleme konusu 1341 ada 64 no.lu parsel ise aynı planda rekreasyon alanında kalmaktadır.

Söz konusu meri imar planının plan notları ise aşağıdaki gibidir.

- Ekli plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.
- 194 sayılı imar kanununun 23. maddesine tabidir.
- Meri otopark yönetmeliğine tabidir.
- Meyilden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz, kazanılan 1 bodrum kat KAKS'a dâhil değildir
- Kadastral yol geçişleri korunacaktır.
- Emsal hesabı ve uygulama brüt parsel üzerinden yapılacaktır.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dâhil değildir.
- Emsal değeri 1.00'i geçmemek koşulu ile parseller arasında emsal aktarımı yapılabilir.
- Uygulama 1/5000 ölçekli plan üzerinden İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından tasdiklenecek avan projeye göre yapılacaktır.
- Zemin etüt ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- İlgili kamu ve kuruluşlarının görüşleri alınacaktır.
- K sembolü şematik olup, uygulama projesinde kesinlik kazanacaktır. Parseller arasındaki yol alt ya da üst geçit teşkil edilebilir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu 1341 ada 60 ve 64 parseller üzerinde yer alan Akasya Kuru Projesi'ne ait onaylı mimari projeler incelenmiş olup, blokların hâlihazır durumlarının mimari projelerine uygun olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bloklara ait yapı ruhsatları ve proje bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Parsel	Blok Adı	Ünite Sayısı	Toplam Alan	Bodrum Kat Dahil Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Proje No
60	B1 BLOK	81	13.714	12	4-A	25.12.2008	12/27	2008/9091
	B2 BLOK	63	11.578	12	4-A	25.12.2008	12/27-1	2008/9091
	B3 BLOK	89	16.156	18	4-A	25.12.2008	12/27-2	2008/9091
	B3 KULE	203	35.469	43	5-A	05.09.2012	9/1	2012/4173
	OTOPARK		23.505	2	3-B	25.12.2008	12/27-4	2008/9091
	Toplam		436	100.422				
64*	SOSYAL TESİS	1	3.991	2	4-A	15.03.2011	3/11	2010/7946

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

Değerleme konusu 1083 ada 67 parsel üzerinde yer alan Akasya Göl Projesi'ne ait onaylı mimari projeler incelenmiş olup, blokların hâlihazır durumlarının mimari projelerine uygun olduğu tespit edilmiştir.

edilmiştir. Değerleme konusu bloklara ait yapı ruhsatları ve ruhsatlarda yer alan proje bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Blok Adı	Ünite Sayısı	Toplam Alan	Bodrum Kat Dahil Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Proje No
A1 BLOK	105	18.010	13	4-A	09.03.2009	14	2008/8161
A2 BLOK	84	14.911	12	4-A	09.03.2009	14/1	2008/8161
A3 BLOK	210	27.101	40	5-A	05.09.2012	9/2	2012/4172
A4 BLOK	30	5.471	9	4-A	09.03.2009	14/3	2008/8161
A5 BLOK	34	6.926	9	4-A	09.03.2009	14/4	2008/8161
OTOPARK	1	26.244	2	3-B	09.03.2009	14/5	2008/8161
TOPLAM	464	98.663					

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

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

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

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

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

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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Değerleme konusu 60, 64 ve 67 parseller,</p> <ul style="list-style-type: none">• 60 sayılı parsel üzerindeki taşınmazlar 09.11.2012 ve 17924 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis işleminden tescil edilmiştir.• 64 sayılı parsel, 18/05/2011 tarih ve 8443 yevmiye ile 1341 ada 61 parselin ifraz işleminden elde edilmiş olup daha sonra 21.12.2011 tarih ve 20797 yevmiye numarası ile tüzel kişilerin unvan değişikliği işleminden tescil edilmiştir.• 67 sayılı parsel üzerindeki taşınmazlar 09.11.2012 ve 17923 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis işleminden tescil edilmiştir.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden rapor tarihi itibari ile alınan bilgiye göre değerlendirme konusu;</p> <p>1341 ada 60 parsel ile 1083 ada 67 parsel no.lu taşınmazlar;</p> <ul style="list-style-type: none">• 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Uygulama İmar Planı, 07.08.2006 tasdik tarihli plan tadilatında, h:serbest, KAKS:1, ayrık nizam yapılanma hakları ile "konut" alanında kalmaktadır. <p>1341 ada 64 no.lu taşınmaz;</p> <ul style="list-style-type: none">• Değerleme konusu 64 no.lu parsel aynı plan kapsamında, rekreasyon alanında kalmaktadır.• 61 parsel ifraz edilerek 63 ve 64 no.lu parseller bölünmüştür.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme konusu taşınmazlar Akasya projesi kapsamında Koru ve Göl etaplarında konumlu 8 adet bağımsız bölüm ile sosyal tesis binasıdır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak 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

- 1. derece deprem bölgesinde yer alması

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

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

Değerlemesi yapılan, Göl ve Kuru projelerinde yer alan toplam 8 adet bağımsız bölümün değeri **Emsal karşılaştırma** ve **Gelir Kapitalizasyonu** yöntemleri ile hesaplanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer nitelikteki projelerdeki ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazın bulunduğu Göl ve Kuru sitelerindeki ikinci el talep edilen satış bedelleri ile projedeki birinci el satış listeleri incelenerek, söz konusu bağımsız bölümlerin güncel piyasa satış rakamları tespit edilmiştir. Gelir yöntemi çerçevesinde; proje kapsamında emsal taşınmaz araştırması yapılarak konu taşınmazların m² birim kira değerleri tespit edilmiştir. Gelir yöntemi kapsamında taşınmazların değer takdiri belirlenmiş ve direkt kapitalizasyon yöntemi ile değer tespit edilmiştir

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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

Satılık Arsa Emsalleri:

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

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
No	İlgili-tel	Alan (m ²)	Açıklama	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
1	Ay Yapı Emlak 0532 469 17 86	14.000	Taşınmaz ile aynı bölgede lokasyon olarak E-5'e yaklaşık 1.2 km mesafe kalan konut imarlı arsanın m ² birim satış değeri 3.500 \$ olarak belirtilmiştir.	6.230
2	Ay Yapı Emlak 0532 469 17 86	1.200	Aynı bölgede E-5 kenarında imarsız 1200 m ² alanlı parsel için 1.000.000 \$ istenilmektedir.	1.483
3	Gün Emlak 0531 723 10 27	9.600	Taşınmaz ile aynı bölgede lokasyon olarak E-5'e yakın konumda kalan 1.5 emsal ticari+konut imarlı arsa 25.000.000 \$ bedelle satılıktır.	4.635
4	D&C Emlak 0537 959 66 64	750	Taşınmaz ile aynı bölgede E-5'e yakın merkezi konumlu konut imarlı arsa 3.000.000 \$ bedelle satılıktır.	5.933
5	D&C Emlak 0537 959 66 64	1.200	Taşınmaz ile aynı bölgede ara sokakta konumlu konut imarlı arsa 3.000.000 \$ bedelle satılıktır.	4.470

Değerlendirme:

Mevcutta var olan arsa emsalleri ise yukarıda özetlenmiştir. Buna göre bölgede imarsız arsa fiyatlarının bile yatırım amacı ile m²'sinin 1.500 TL civarında olduğu görülmektedir. Konut + ticaret imarlı ve yüksek değerli arsaların ise 5.000-6.000 TL/m² civarında satılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan ise konumu göz önüne alındığında konut imarlı arsaların ortalama m² birim fiyatının 5.500 TL/m² civarında ve rekreasyon imarlı arsaların ortalama m² birim fiyatının 1.750 TL civarında olduğu düşünülmektedir

Konut Fiyat Araştırması:

Kiralık Konut Fiyat Araştırması:

İletişim	Proje	Tip	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)
Kentsel: 0216 546 05 45	Akasya Koru	1+1	74	1000	13,51
	Akasya Koru	2+1	86	1750	20,35
	Akasya Koru	3+1	127	2750	21,65
	Akasya Koru	3+1	162	3100	19,14
Bosforce	Akasya Göl	4+1	166	4000	24,10
ORTALAMA					19,75

Değerlendirme:

Proje kapsamında yapılan kira araştırmalarına göre ortalama birim kira değeri üzerinden %10 pazarlık payı alındığında birim kira değeri 17 TL/m²/ay olarak hesaplanmaktadır. Değerlemeye konu 8 adet bağımsız bölüm, GÖL ve KORU projelerinde yer alan Kule bloklarda yer almakta olup katı, kattaki konumu gibi özellikleri göz önüne alındığında ortalama birim kira değerleri 18 TL olarak takdir edilmiştir.

Satılık Konut Fiyat Araştırması:

İletişim	Proje	Tip	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Remax Abc2 : 0532 292 84 46	Akasya Göl	3,5+1	150	1.250.000	8.333
	Akasya Göl	4+2	333	2.850.000	8.559
Century21 : 05335975825	Akasya Kuru	3+1	155	1.250.000	8.065
	Akasya Kuru	3,5+1	166	1.315.000	7.922
Belgin Yalçın : 0507 540 40 45	Akasya Kuru	3+1	127	850.000	6.693
	Akasya Kuru Kule	3+1	150	1.220.000	8.133
Serdar İbicek : 0507 540 40 46	Akasya Kuru	1+1	72	425.000	5.903
	Akasya Kuru	1+1	72	444.000	6.167
	Akasya Kuru	4+2	333	2.700.000	8.108
	Akasya Göl	4+2	333	2.500.000	7.508
ORTALAMA			189	1.480.400	7.539

Proje kapsamında portföyleri bulunan emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde birim satış değerlerinin 6.000 TL ile 8.500 TL aralığında olduğu ancak bu değerler içerisinde yaklaşık %7-8 oranının hizmet bedelinin bulunduğu belirtilmiştir. Ayrıca satış değeri üzerinden yaklaşık %10-15 aralığında pazarlık payının bulunacağı tahmin edilmiştir. Piyasa araştırmalarına göre KDV dâhil gerçekçi birim satış değerlerinin 4.690 TL ile 6.650 TL aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Yakın Çevredeki Emsal Proje Bilgileri:

ALMONDHILL KONUTLARI



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

Toplam arazi alanı: 106.000 m²

Toplam konut âdeti: 710

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

ALMONDHILL KONUT FİYATLARI					
Tip	Alan(m ²)	Satış fiyatı (USD)	Satış fiyatı (TL)	Birim satış fiyat (USD/m ²)	Birim satış fiyat (TL/m ²)
1+1	89	216.667	390.000	2.434	4.382
2+1	100	361.111	650.000	3.611	6.500
2+1	119	352.778	635.000	2.965	5.336
3+1	161	620.000	1.116.000	3.851	6.932
3+1	152	500.000	900.000	3.289	5.921
4+1	237	900.000	1.620.000	3.797	6.835
3+1	240	777.778	1.400.000	3.241	5.833
4+1	225	710.000	1.278.000	3.156	5.680
Ortalama				3.293	5.927

Almondhill konutları 2. el satış fiyatları ile ilgili olarak emlak yetkilisi ile görüşülmüş olup proje kapsamında satış değerleri tabloda verilmiştir (Realty World, Cem Şimşek, 0532 566 78 23). Emlak yetkilisi proje kapsamında satış değerlerinin 4.350 TL ile 7.000 TL aralığında olduğunu belirtmiştir. Yukarıdaki tablodan görüleceği üzere konu projede ortalama m² birim fiyatı yüzde 10 pazarlık düşülmüş şekliyle 6.000 TL civarındadır.

(rapor tarihi itibarıyla 1 dolar=1,80 TL - fiyatlar 2. El fiyatlarıdır)

ARTE VERDE KONUTLARI



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

açılabilen kapalı yüzme havuzu bulunuyor.

Toplam arazi alanı: 14.000 m²

Toplam konut âdeti: 90

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

Arteverde konut projesi kapsamında emlak yetkilisi ile yapılan görüşmelerde site bünyesinde 3+1 ve 4+1 tip dairelerin mevcutta dolu olup şu anda ikinci elde herhangi bir satılık dairenin olmadığını belirtmiştir. Ancak proje kapsamında ikinci ellerin çok seyrek ortaya çıktığını, çıkış fiyatının yaklaşık %10 altında satış gördüğünü belirtmiştir. Proje genelinde fiyatların, aşağıdaki gibi olduğunu belirtmiştir. (Century 21 Bravo, Figen Vardar, 0532 486 83 62)

ARTEVERDE KONUT FİYATLARI			
Tip	Alan(m ²)	Ortalama fiyat (TL)	Birim fiyat (TL/m ²)
3+1	162	810.000 TL	5000
4+1	180	900.000 TL	5.000
5+1 bahçe dubleks	268	1.200.000 TL	4.478
5+1 çatı dubleks	268	1.250.000 TL	4.664
ortalama			4.785

(Fiyatlar 2. El fiyatlarıdır)

Sosyal tesise ilişkin emsal kira bilgileri:

Bu konuda bulunan emsaller, mevcut sosyal tesisin düşünülen kullanım şekli olan spor kompleksi amacıyla kullanımına ilişkindir. Esenyurtta, yoğun konut bölgesi içerisinde yer alan yaklaşık 1.000 m² büyüklüğündeki taşınmaz, markalı bir spor işletme firmasına, içi boş olarak yaklaşık ,7.5 USD/m² bedel ile kiralanmıştır. Taşınmaz bir alışveriş merkezi içerisinde yer almaktadır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemesi yapılan 8 adet bağımsız bölümün değeri ve maliyet yönteminde kullanılan boş arsa değeri bu yöntem ile hesaplanmıştır.

8 adet bağımsız bölüm değeri:

Değerleme konusu taşınmazlardan 8 adet bağımsız bölüme ilişkin konut satış değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiştir. Değerlemesi yapılan 1083 ada, 67 parsel no ve 1341 ada 60 parsel no daki toplam 8 adet bağımsız bölümün mevcut dekorasyonsuz hali ile pazarlanıyor olması nedeniyle birim fiyatları dekorasyonlu emsallerine göre daha düşük kalmaktadır.

GÖL ETABI								
1083 AD 67 PARS GÖL ETABI								
GÖL ETABI	BLOK ADI	BLOK NO	BB NO	KAT	EV TİPİ	NET DAİRE ALANI M ²	Birim Değer TL/m ²	Değer (KDV HARIÇ) TL
	A03	C	74	12.KAT	1+1	44 M2	6.143	267.538
	A03	C	75	12.KAT	1+1	44 M2	5.876	255.906
	A03	C	76	12.KAT	3+1	114 M2	6.336	720.770
	A03	C	77	12.KAT	3+1	114 M2	6.336	720.770
Toplam						315 M2		1.964.983
KORU ETABI								
1341 ad 60 pasre B3 kule C giriş								
KORU ETABI	BLOK ADI	BLOK NO	BB NO	KAT	TİPİ	NET DAİRE ALANI M ²	Birim Değer TL/m ²	Değer (KDV HARIÇ) TL
	B03	C	93	15	3.5+1	156 M2	5.551	863.338
	B03	C	94	15	2+1	123 M2	6.459	795.502
	B03	C	95	15	2+1	80 M2	6.384	509.430
	B03	C	96	15	2+1	84 M2	6.428	538.684
Toplam						442 M2		2.706.954
Genel toplam								4.671.936

Boş arsa değeri:

Arsa emsaller raporun 6.5 bölümünde verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların, konumu göz önüne alındığında konut imarlı arsaların ortalama m² birim fiyatının 5.500 TL/m civarında ve rekreasyon imarlı arsaların ortalama m² birim fiyatının 1.750 TL civarında olduğu düşünülmektedir

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

DEĞER TESPİTİ , TL	
Arsa Alanı	4.637
Arsa m ² Fiyatı	1.750
∑ Arsa Değeri	8.114.890

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

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

Taşınmaz üzerindeki yapılandırmalar, geçici olarak, satış ofisi amaçlı kullanılmaktadır. Bu geçici kullanım amacına uygun olacak şekilde inşaat tamamlanmış ve dekore edilmiştir.

Ruhsatta yapı sınıfı, 4A olarak belirlenmiştir. 2012 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yapı Yaklaşık Maliyetlerine göre 4 A yapı sınıfı , 615 TL/m² olarak belirlenmiştir.

64 PARSEL İÇİN , MALİYET YÖNTEMİ HESAPLARI AŞAĞIDAKİ GİBİDİR

BİTMİŞ OLMASI DURUMUNA GÖRE (%100 TAMAMLANMA) DEĞER TESPİTİ , TL	
Arsa Alanı	4.637
Arsa m ² Fiyatı	1.750
∑ Arsa Değeri	8.114.890
Yapı Alanı, m ²	3.991
Yapı Alanı Yapı Maliyeti, (TL/m ²)	615
Yapı ∑Yapı Maliyeti, (TL)	2.454.465
Toplam Değer, TL (Arsa+Yapı Değeri)	10.569.355
Geliştiricinin Beklediği Kar oranı	35%
Geliştirme Kari TL	3.699.274
Değeri, TL	14.268.629

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

Değerlemesi yapılan diğer 8 adet bağımsız bölüm değeri için maliyet yaklaşımı uygulamasına gerek görülmemiş, Emsal KARŞILAŞTIRMA Yöntemi ile elde edilen değer, aşağıda belirtilen Gelir Yöntemi ile desteklenmiştir.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu;

1083 ada, 67 parsel ve 1341 ada 60 parseller üzerinde yer alan 8 adet mesken vasıflı bağımsız bölüm için değer tespiti, gelir yöntemi uygulanarak desteklenmiştir. Ana yöntem olarak emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırması bulgularına göre kira değeri tespiti raporun 6.7 bölümünde yapılmıştır. Bu tarz, projelerde, benzer hedef kitleye hitap eden,örneğin, Kanyon, Metrocity, Levent Loft gibi projelerde, GRM, 250-300 aralığında hesaplanmaktadır. Bu sebeple proje için de 285 olarak uygulanmıştır. Kapitalizasyon oranına dönüştürülerek değer hesabında %4 olarak uygulanmıştır.

GÖL ETABI											
1083 AC 67 PARS GÖL ETABI											
GÖL ETABI	BLOK ADI	BLOK NO	BB NO	KAT	EV TİPİ	NET DAİRE ALANI M ²	Birim Kira Değer TL/m ² /ay	Aylık Kira Değeri TL/AY	Yıllık Kira Değeri TL/YIL	Ro	DEĞER TL
	A03	C	74	12.KAT	1+1	44 M2	22	950	11.400	0,04	285.000
	A03	C	75	12.KAT	1+1	44 M2	22	950	11.400	0,04	285.000
	A03	C	76	12.KAT	3+1	114 M2	22	2.500	30.000	0,04	750.000
	A03	C	77	12.KAT	3+1	114 M2	22	2.500	30.000	0,04	750.000
	Toplam						315 M2		6.900	82.800	
KORU ETABI											
1341 ad 60 pasr B3 kule C giriş											
KORU ETABI	BLOK ADI	BLOK NO	BB NO	KAT	TİPİ	NET DAİRE ALANI M ²	Birim Kira Değer TL/m ² /ay	Aylık Kira Değeri TL/AY	Yıllık Kira Değeri TL/YIL	Ro	DEĞER TL
	B03	C	93	15	3.5+1	156 M2	19	3.000	36.000	0,04	900.000
	B03	C	94	15	2+1	123 M2	20	2.500	30.000	0,04	750.000
	B03	C	95	15	2+1	80 M2	22	1.750	21.000	0,04	525.000
	B03	C	96	15	2+1	84 M2	22	1.850	22.200	0,04	555.000
	Toplam						442 M2		9.100	109200	
Genel toplam								16.000			4.800.000

Konu taşınmazlardan 8 adet bağımsız bölümün değer takdiri gelir yöntemi ile desteklenmiş olup yöntem kapsamında varsayımlar tabloda verilmiştir.

1341 ada, 64 parsel, sosyal tesis:

Değerleme konusu taşınmazlardan, proje içerisinde kalan 64 nolu parselde bulunan mevcutta satış ofisi olarak kullanılan sosyal tesisin içeriği bu yıl netlik kazanmış olup taşınmaz Akasya Projesi kapsamında bulunan 3 etaba (Göl,Koru,Kent) hizmet verecek şekilde bir spor kompleksine dönüştürülecektir. Bina bir bütün olarak spor işletme firmasına kiralanacak olup, ayrı parçalar halinde kiralama düşünülmemektedir.

Yapılan piyasa araştırmasına (Rapor 6.5) göre spor kompleksi işletmeleri kullanıma esas dekorasyonu ve ekipmanları kendileri karşılamak kaydıyla taşınmazları kiralandıkları yani boş bina kiralandıkları tespit edilmiştir. Piyasadan edinilen bilgilerde (Raporun 6.5 bölümünde verilmiştir) benzer iç düzenlemeleri yapılmamış 1.027m² spor kompleksinin 7,5 USD/m²/ay bedel ile kiralandığı tespit edilmiştir. Piyasada çıplak binaların kiralanmasına ilişkin duyular da bu fiyat seviyelerindedir. Değerlemesi yapılan tesis ise 3.991 m² alana sahip olup, taşınmazın alanının büyük olması nedeniyle 7,5 USD/m²/ay bedelden daha düşük bir bedelden kiralanabileceği, ve kira bedellerinin 6-7 USD/m²/Ay bedel ile kiralanabileceği düşünülmektedir. Kiralamada taşınmazın spor kompleksi olarak tek bir firmaya kiralanacak olması dikkate alınmıştır. Akasya Projesine hizmet verecek olması nedeniyle ticari kaygı güdülmenden kaliteli hizmet verebilmesi amacıyla kurumsal firmalara kiralanacak olması gibi nedenler dikkate alınarak kapitalizasyon oranı tayin edilmiştir.

Yapı Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Ro	Değer (TL)
3.991	11,7	46.695	560.336	0,04	14.008.410

Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile taşınmazın değeri, yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu;

1083 ada, 67 parsel ve 1341 ada 60 parseller üzerinde yer alan 8 adet meskenin kira değeri tespiti, raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırması bulguları ile taşınmazların alan, tip, yönleri dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

GÖL ETABI								
1083 AD 67 PARŞ GÖL ETABI								
GÖL ETABI	BLOK ADI	BLOK NO	BB NO	KAT	EV TİPİ	NET DAİRE ALANI M ²	Birim Kira Değer TL/m ² /ay	Aylık Kira Değeri TL/AY
	A03	C	74	12.KAT	1+1	44 M2	22	950
	A03	C	75	12.KAT	1+1	44 M2	22	950
	A03	C	76	12.KAT	3+1	114 M2	22	2.500
	A03	C	77	12.KAT	3+1	114 M2	22	2.500
Toplam						315 M2		6.900
KORU ETABI								
1341 ad 60 parş B3 kule C giriş								
KORU ETABI	BLOK ADI	BLOK NO	BB NO	KAT	TİPİ	NET DAİRE ALANI M ²	Birim Kira Değer TL/m ² /ay	Aylık Kira Değeri TL/AY
	B03	C	93	15	3.5+1	156 M2	19	3.000
	B03	C	94	15	2+1	123 M2	20	2.500
	B03	C	95	15	2+1	80 M2	22	1.750
	B03	C	96	15	2+1	84 M2	22	1.850
Toplam						442 M2		9.100
Genel toplam								16.000

Raporun 6.6.3. başlığı altında değerlemesi yapılan 1083 ada, 67 parsel ve 1341 ada 60 parseller üzerinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm değer takdirinde gelir yöntemi uygulanmış olup yöntem kapsamında konu taşınmazların kira değerleri dikkate alınmıştır. Kira değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmış olup taşınmazların kira değerleri tabloda verilmiştir.

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

64 nolu parselde bulunan mevcutta satış ofisi olarak kullanılan sosyal tesisin içeriği bu yıl netlik kazanmış olup taşınmaz Akasya Projesi kapsamında bulunan 3 etaba (Göl,Koru,Kent) hizmet verecek şekilde bir spor kompleksine dönüştürülecektir. Yapılan piyasa araştırmasına göre spor kompleksi işletmeleri kullanıma esas dekorasyonu ve ekipmanları, işletmeci kendisi karşılamak kaydıyla taşınmazları kiraladıkları tespit edilmiştir. Piyasadan edinilen bilgilerde benzer iç düzenlemeleri yapılmamış 1.027m² spor kompleksinin 7,5 USD/m²/ay bedel ile kiralandığı tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan tesis ise 3.991 m² alana sahip olup 6-7,5 USD/m²/Ay bedel ile kiralanabileceği tespit edilmiştir. Taşınmazın alanının büyük olması nedeniyle 7,5 USD/m²/ay bedelden daha düşük olacağı düşünülmekte olup 6,5 USD/m²/ay bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Yapı Alanı (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)
3.991	11,7	46.695	560.336

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu proje halihazırda tamamlanmış olup, arsa değerine ilişkin hesaplamalar 6.5. ve 6.6.2 başlıkları altında detaylı olarak verilmiştir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapor'a konu projede; Değerleme konusu taşınmazlardan 1083 ada, 67 parsel ve 1341 ada 60 parselde bulunan toplam 8 adet bağımsız bölüm için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve ,Gelir Yöntemi kullanılarak değer hesaplanmıştır. Nihai değer takdirinde piyasa verilerini daha gerçekçi yansıtmasından dolayı emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer alınmıştır.

Değerlemesi yapılan 1083 ada, 67 parsel no ve 1341 ada 60 parsel no daki toplam 8 adet bağımsız bölümün mevcut dekorasyonsuz hali ile pazarlanıyor olması nedeniyle birim fiyatları dekorasyonlu olan emsallerine göre daha düşük kalmaktadır.

ADA/ PARSEL	BB NO	Emsal Karşılaştırma Yöntemi TL	Gelir Yöntemi TL	Maliyet Yöntemi TL	Nihai değer tl
1083 /67	74	267.538	285.000		267.538
1083 /67	75	255.906	285.000		255.906
1083 /67	76	720.770	750.000		720.770
1083 /67	77	720.770	750.000		720.770
1341 /60	93	863.338	900.000		863.338
1341 /60	94	795.502	750.000		795.502
1341 /60	95	509.430	525.000		509.430
1341 /60	96	538.684	555.000		538.684
1341 ADA 64 PARSE			14.008.410	14.268.629	14.268.629

Değerlemeye konu 1341 ada 64 sayılı parsel üzerinde bulunan sosyal tesisin inşaatı tamamlanmış olmakla birlikte, kiralama yapılacak spor kompleksi işletmesine teslim edilme aşamasında, mevcut iç dekorasyonun komple kaldırılıp yerine işletmeci firmanın kendi konsepti doğrultusunda bir iç dizayn yapması ve ekipmanlarını koyması gerekecektir. Nihai değer takdirinde maliyet yöntemi ile elde edilen değer alınmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen her hangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 60 ve 67 no'lu parsellerde yapımı süren projenin, yapı ruhsatları alınmış olup, ruhsata uygun olarak inşaat çalışmaları tamamlanmak üzeredir.

67 nolu parsel A3 Kule de bulunan 74-75-76-77 bağımsız bölüm nolu taşınmazlar için 05.09.2017 tarihine kadar, 60 nolu parsel B3 Kule de bulunan 93-94-95-96 bağımsız bölüm nolu taşınmazlar için 05.09.2017 tarihine kadar,

64 nolu parsel için ise 15.03.2016 tarihine kadar Yapı Kullanma İzin belgesi alınıp kat mülkiyetine geçilmesi veya cins tashihiinin yapılması gerekmektedir.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

Değerlemeye konu taşınmazların portföye alınmasında bir sakınca yoktur.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

KİRA DEĞERİ TAKDİRİ						
Ada	Parsel	B.B. NO		AYLIK KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ	YILLIK KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ	YILLIK KİRA DEĞERİ KDV HARİÇ
				(TL)	(TL)	(USD)
1083	67	74	konut	950	11.400	6.333
1083	67	75	konut	950	11.400	6.333
1083	67	76	konut	2.500	30.000	16.667
1083	67	77	konut	2.500	30.000	16.667
1341	60	93	konut	3.000	36.000	20.000
1341	60	94	konut	2.500	30.000	16.667
1341	60	95	konut	1.750	21.000	11.667
1341	60	96	konut	1.850	22.200	12.333
1341	64	-	sosyal tesis	46.695	560.336	311.298
TOPLAM				62.695	752.336	417.965

Değerleme konusu taşınmazların tamamlanmış olmaları durumuna göre toplam kira değeri,yıllık, KDV hariç,; **752.336-TL (Yediyüzelliikibinüçyüzotuzaltı - Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ						
Ada	Parsel	B.B. NO		SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ
				(TL)	(TL)	(USD)
1083	67	74	konut	267.538	270.213	148.632
1083	67	75	konut	255.906	258.465	142.170
1083	67	76	konut	720.770	727.977	400.428
1083	67	77	konut	720.770	727.977	400.428
1341	60	93 *	konut	863.338	1.018.739	479.632
1341	60	94	konut	795.502	803.457	441.945
1341	60	95	konut	509.430	514.524	283.017
1341	60	96	konut	538.684	544.071	299.269
1341	64	-	sosyal tesis	14.268.629	16.836.983	7.927.016
TOPLAM				18.940.566	21.702.406	10.522.536

Değerleme konusu taşınmazların toplam değeri, KDV Hariç toplam; **18.940.566-TL Onsekizmilyondokuzyüzkırkbin - Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

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

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ

Değerleme konusu taşınmazların sigortaya esas değeri tabloda verilmiştir.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ						
Ada	Parsel	B.B. NO		ALAN	BİRİM MAL.	SİGORTA DEĞERİ
				(m ²)	(TL/m ²)	(TL)
1083	67	74	konut	44	1.015	44.660
1083	67	75	konut	44	1.015	44.660
1083	67	76	konut	114	1.015	115.710
1083	67	77	konut	114	1.015	115.710
1341	60	93	konut	156	1.015	158.340
1341	60	94	konut	123	1.015	124.845
1341	60	95	konut	80	1.015	81.200
1341	60	96	konut	84	1.015	85.260
1341	64	-	sosyal tesis	3.991	615	2.454.465
TOPLAM				4.750	8.735	3.224.850

Değerleme konusu taşınmazların toplam sigorta değeri, yapı sınıfları ve 2012 yılı Bayındırlık ve İSKAN Bakanlığı Yapı yaklaşık Maliyetleri dikkate alınarak, 3.224.850.-TL olarak hesaplanmıştır.

*(21.12.2012 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,80.-TL olarak kabul edilmiştir.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Halil AKKAYA
SPK Lisans NO:401198
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür