

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, BULGURLU MAHALLESİ
1341 ADA 60 PARSEL, B3C BLOKTA "3 ADET MESKEN"
1341 ADA, 64 PARSELDE TESİS EDİLEN "SOSYAL TESİS + ARSASI"

EKİM 2015

15_400_123_03



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜSTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	5
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ 5	
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	5
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	7
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	7
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	7
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	8
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	8
4.2. EKONOMİK VERİLER	9
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	15
TÜKETİCİ KREDİLERİNİN ORTALAMA VADESİ, MART 2014 İTİBARIYLA 5,5 YIL OLUP YILLAR İTİBARIYLA ARTMAKTADIR. KONUT KREDİLERİNİN ORTALAMA VADESİ 8 YIL, İHTİYAÇ VE DİĞER TÜKETİCİ KREDİLERİNİN ORTALAMA VADESİ 3,4 YILDIR.....	31
4.4. BÖLGE VERİLERİ	31
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	34
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	34
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	35
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	36
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	36
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	38
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	41
7.1. GAYRİMENKULLERE DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	41
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	42
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	50
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	51
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	52
10. RAPOR EKLERİ	54
11. SERTİFİKASYONLAR	71

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parselde "3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm" ile 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan "Sosyal Tesis ve Arsası" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 31.07.2015 tarihi itibari ile değerlendirilmiştir.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 18.08.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 01.10.2015
RAPORUN TARİHİ	: 05.10.2015
RAPOR NUMARASI	: 15_400_123_03
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce Aralık 2014 tarihli 14_400_125_03 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Geçmiş tarihli değerlendirme raporunda konu taşınmazlara toplam 17.590.000 TL (Onyedimilyonbeşyüzdoksanbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer takdirinde; 1341 Ada 64 Parsel Sosyal Tesis için Maliyet ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmış, nihai değer takdirinde Maliyet Yöntemi ile ulaşılan değer lehinde uyumlaştırma yapılmıştır. 1341 Ada 60 Parseldeki konutların değer takdirinde Emsal Karşılaştırma ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmış, nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile ulaşılan değer yönünde uyumlaştırma yapılmıştır.
TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	: 1341 Ada 60 Parsel: 2.579.000.-TL (K.D.V. Hariç) 1341 Ada 64 Parsel: 16.650.000.-TL (K.D.V. Hariç) Toplam Satış Değeri: 19.229.000.-TL (K.D.V. Hariç)
TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ	: 1341 Ada 60 Parsel: 7.900.-TL 1341 Ada 64 Parsel: 53.910.-TL Toplam Kira Değeri: 61.810.-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Gülnur ÇELİK Şehir Plancısı – M.B.A Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402861 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mahallesi Rifki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmoniigd.com.tr E-mail: info@harmoniigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4.Km, Çeçen Sokak 34660 Acıbadem-Üsküdar/ İstanbul Tel: 216 325 0372
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parselde "3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm" ile 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan "Sosyal Tesis ve Arsası" nitelikli taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında 31.07.2015 tarihli satış değerinin tespitidir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER**Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler**

Değerleme raporu; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parselde "3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm" ile 74 Pafta, 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde yer alan "Sosyal Tesis" in pazar değerinin takdiri amacıyla düzenlenmiş olup değerlemeye konu taşınmazlarla ilgili ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel Parselde yer alan "3 adet bağımsız bölüm" ile 74 Pafta, 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde yer alan "Sosyal Tesis" in tapu kaydı bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 21.08.2015 ve 26.08.2015 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri üzerinden güncellenmiştir. Taşınmazların Tapu Kaydı Bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ		
İLİ :	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ :	ÜSKÜDAR	ÜSKÜDAR
MAHALLESİ/KÖYÜ :	BULGURLU	BULGURLU
MEVKİİ :	-	-
PAFTA NO :	-	74
ADA NO :	1341	1341
PARSEL NO :	64	60
YÜZÖLÇÜMÜ :	4.637,08 m ²	24137,18
NİTELİĞİ :	1 BODRUM KAT, ZEMİN KAT 1 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ SOSYAL TESİS VE ARSASI	2 BORUM ZEMİN,9 NORMAL KATLI ÇATI ARALI BETONARME B1 VE B2 BLOK, 2 BODRUM, ZEMİN, 15 NORMAL KATLI ÇATI ARALI BETONARME B3 (A-B) BLOK, 2 BODRUM, ZEMİN, 39 NORMAL KATLI ÇATI ARALI BETONARME B3C BLOK VE 2 BODRUM KATLI OTOYOL VE ARSASI
TARİH/YEVİMİYE NO. :	21.12.2011 / 20797	09.11.2012 / 17924
CİLT NO. :	169	170
SAYFA NO. :	16666	16774
HİSSE ORANI :	TAM	TAM
MALİK :	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

60 numaralı parselde kat irtifakı kurulmuş olup değerlemeye konu bağımsız bölümlere ait tapu kayıtları aşağıda verilmiştir.

Tablo. 2 1341 Ada 60 Parselde Yer Alan Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

ADA	PARSEL	BLOK	B.B. NO	KAT	NİTELİK	ARSA PAYI	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK/HİSSE
1341	60	B3C	93	15	MESKEN	302 / 100.000	09.11.2012	17924	393	38904	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM
1341	60	B3C	94	15	MESKEN	243 / 100.000	09.11.2012	17924	393	38905	
1341	60	B3C	95	15	MESKEN	162 / 100.000	09.11.2012	17924	393	38906	

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 1.08.2015 ve 26.08.2015 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

1341 Ada, 60 Parsel, B3C Blok, 93, 94 ve 95 No'lu Bağımsız Bölümler üzerinde:

Serhler Hanesi'nde:

-0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Krokisinde belirtilen 188.25 m² lik kısımda trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak 0,01 KRS bedelle 99 yıllığına Tedaş Genel Müdürlüğü lehine kira serhi) (29.12.2011 tarih, 21419 yevmiye)

Beyanlar Hanesi'nde:

-Yönetim planı:02.11.2012, (09.11.2012 tarih,17924 yevmiye)

-KM ne çevrilmiştir. (23.05.2013 tarih 10215 yevmiye)

1341 Ada, 64 Parsel üzerinde:

Serhler Hanesi'nde:

-Otopark bedeline ilişkin taahhütname belirtmesi (21.10.2011, 17025 yevmiye)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sisteminden 21.08.2015 ve 26.08.2015 tarihinde alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyetinin Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür.

Yapılan incelemede son 3 yıllık dönem içerisinde 1341 Ada, 64 parselin; 18.05.2011 tarih ve 8443 yevmiye ile 1341 ada 61 parselin ifrazından meydana gelmiştir. Daha sonra "**Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.**"nin tüzel kişilik unvan değişikliği sebebiyle 21.12.2011 tarihli, 20797 yevmiye nolu tescil işlemi ile taşınmazın maliğinin "**Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**" olduğu görülmüştür. 21.12.2011 tarihinde "Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine geçen 1341 ada 64 parselin cins tashihi yapılmış, "1 Bodrum Kat, Zemin Kat 1 Bağımsız Bölümlü Sosyal Tesis ve Arsası" niteliğiyle tapu sicilinde tescil edilmiştir.

741341 Ada, 60 Parsel Koru Etabı 23.05.2013 tarih 10215 yevmiye ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan Yazılı İmar Durumu Belgesine göre değerlemeye konu gayrimenkuller için İmar bilgileri aşağıdaki gibidir.

1341 ada 60 parsel: 18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planının, 07.08.2006 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; kısmen KAKS:1.00 yapılanma koşullarında. H: serbest irtifada, ayrıntı nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "Konut" alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.

1341 Ada, 64 parsel: 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planının, 07.08.2006 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli plan tadilatında, 15.09.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; rekreasyon alanında kalmaktadır. (Yazılı imar durumu belgesi rapor ekinde sunulmuştur.)

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel ve 74 Pafta, 1341 Ada, 64 Parsele ait Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşiv dosyaları incelenmiştir. Dosyalarda yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Mimari Projeler incelenmiş olup, aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

Tablo. 3 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

1341 ADA, 60 PARSEL KORU ETABI RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ								
BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	TOPLAM KAT ADEDİ	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	ALAN (m ²)	ÜNİTE SAYISI
B1	25.12.2008	12/27	12	Yeni Yapı	4A	Apartman binası	13.714,00	81
B2	25.12.2008	12/27-1	12	Yeni Yapı	4A	Apartman binası	11.578,00	63
B3(A-B)	25.12.2008	12/27-2	18	Yeni Yapı	4A	Apartman binası	16.156,00	89
B3 KULE	25.12.2008	12/27-3	43	Yeni Yapı	5A	Apartman binası	35.469,00	199
OTOPARK	25.12.2008	12/27-4	2	Yeni Yapı	3B	Bina içi kapalı otopark	23.505,00	1
	05.09.2012	12/27-3	43	Tadilat	5A	Apartman binası	35.469,00	203
B1	04.04.2013	12/27	12	Diğer	4A	Apartman binası	13.714,00	81
B2	04.04.2013	12/27-1	12	Diğer	4A	Apartman binası	11.578,00	63
B3	04.04.2013	12/27-2	43	Diğer	4A	Apartman binası	35.469,00	203
B3(A-B)	04.04.2013	12/27-3	18	Diğer	4A	Apartman binası	16.156,00	89
OTOPARK	04.04.2013	12/27-4	2	Diğer	3B	Bina içi kapalı otopark	23.505,00	1
BLOK NO	İSKAN TARİHİ	İSKAN NO	TOPLAM KAT ADEDİ	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	ALAN (m ²)	ÜNİTE SAYISI
B1	08.04.2013	5476	12	Diğer	4A	Apartman binası	13.714,00	81
B2	08.04.2013	5476	12	Diğer	4A	Apartman binası	11.578,00	63
B3	08.04.2013	5476	43	Diğer	5A	Apartman binası	35.469,00	203
B3 (A-B)	08.04.2013	5476	18	Diğer	4A	Apartman binası	16.156,00	89
OTOPARK	08.04.2013	5476	-	Diğer	3B	Bina içi kapalı otopark	23.505,00	
1341 ADA, 64* PARSEL SOSYAL TESİS RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ								
BELGE TÜRÜ	TARİH	NO	TOPLAM KAT ADEDİ	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	KULLANIM AMACI	ALAN (m ²)	ÜNİTE SAYISI
RUHSAT	15.03.2011	314	2	Yeni Yapı	4A	Sosyal Tesis	3.991	1
İSKAN	12.06.2014	314	2	Yeni Yapı	4A	Sosyal Tesis	3.991	1

*1341 Ada, 64 Parsel; 61 numaralı parselin ifraz işlemi sonrasında meydana gelmiş olup düzenlenen yapı ruhsatı 61 parsel için hazırlanmıştır. 64 parselin geldiği olan 61 parsel için yapı ruhsatı, 64 parsel için yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği görülmüştür.

Mimari Proje Bilgileri

Değerleme konusu 1341 Ada, 60 Parsel Kuru etabında 3 adet "mesken" in bulunduğu B3C Bloğa (15. Kat, 93, 94 ve 95 numaralı bağımsız bölümler) ait kat irtifakına esas 05.09.2012 tarih, 2012/4173 sayılı onaylı mimari tadilat (2008/9091 sayılı projenin tadilatı) projesi Üsküdar Tapu Müdürlüğü arşivinde görülmüştür.

1341 Ada, 64 Parsel üzerinde planlanan Sosyal Tesis için düzenlenen 15.03.2011 tarihli, 3/11 sayılı Yeni Yapı için düzenlenen Yapı Ruhsatı görülmüştür. Konu Sosyal Tesis Ruhsatı 3991 m² kullanım alanı için düzenlenmiş olup, 2010/7946 sayılı onaylı mimari projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda parsel üzerindeki Sosyal Tesisin toplam inşaat alanı yaklaşık 3.990,46 m² olarak ölçülmüştür. 12.06.2014 tarihli 1374 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi Sosyal Tesis için düzenlenmiş olup, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 1 kat olmak üzere toplam 2 katlı belirtilmiştir. Konu arsa 1341 Ada, 61 Parsel iken 07.04.2011 tarih, 188 numaralı encümen kararı ile yola terk işlemi sonucu 1341 Ada 63 ve 64 parseller olarak tescil edilmiştir. Rapor konusu Sosyal tesis 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde konumlanmıştır.

Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu Akasya Kuru Etabı ve Sosyal Tesisin konumlu olduğu 1341 ada 60 ve 64 numaralı parseller için düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağına rastlanmamıştır. Konu taşınmazlara ait onaylı mimari projelerde belirtilen kullanım alanları, hacimler ve toplam inşaat alanı v.b. bilgiler **Gayrimenkulün Tanımı** başlığı altında detaylı şekilde belirtilmiştir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyvarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada, 60 Parsel Kuru Etabı, 1083 Ada, 67 Parsel Göl Etabı ve 74 Pafta, 1341 Ada, 64 Parsel Sosyal Tesis için Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen belediye işlem dosyasında yapılan incelemede konu parsel ile ilgili yasal gerekliliklerin yerine getirildiği ve imar mevzuatı gereği yasal prosedürlerin gerçekleştirildiği ve tapu sicilinde Kat Mülkiyeti ve cins tashihi işlemlerinin yapılarak mevzuat gereği prosedürün tamamlanmış olduğu görülmüştür.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar için Üsküdar Belediyesi'nden alınan yazılı imar durumu ve sıfahi bilgilere göre 1341 ada, 60 ve 64 numaralı parseller için 17.01.2014 tarihinde tasdik edilen 1/1000 ölçekli imar planı tadilatı yapılmıştır. Plan tadilatı neticesinde 1341 ada 60 parsel; kısmen "Konut" alanında, kısmen imar yolu alanında, 1341 ada 64 parsel ise rekreasyon alanında kalmaktadır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir tazyikat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 74 Pafta, 1341 Ada, 60 ve 64 Parsel için yapılan incelemeler sonucunda; tazyikat bilgileri başlığı altında bahsi geçen beyanlar ve irtifak haklarının konu gayrimenkullerin, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

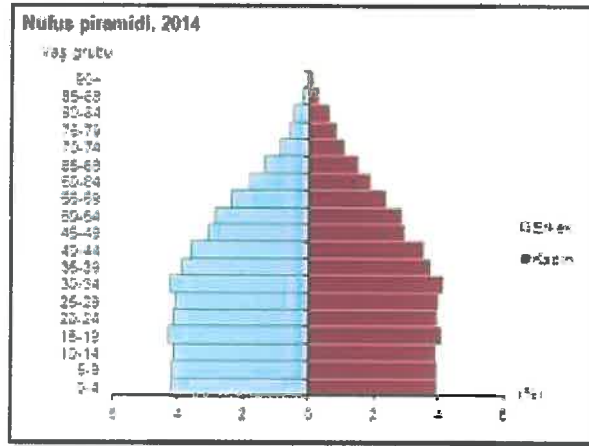
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.984.302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.711.602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52.640.512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18.862.430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6.192.962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomik görünüm, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren iyileşme arz etmektedir. Gelişmiş ekonomiler açısından kısa vadeli riskler azalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme performansı olumlu olmuştur. AB, ABD ve Japonya'da alınan önemli politika tedbirleri ve Çin ekonomisinin performansı, küresel ekonomik görünümün ve finansal piyasa koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Kısa vadeli risklerdeki azalmaya karşın, büyüme hâlâ zayıf seyretmekte, işsizlik oranları yüksek seviyelerini korumakta ve finansal piyasalara yönelik önemli riskler varlıklarını sürdürmektedir. ABD'deki mali uçurum riskinin keskin bir konsolidasyonu beraberinde getirme olasılığı ve İspanya ile İtalya krizlerinin sistemik bir AB krizine dönüşme olasılığına ilişkin sağlanan önemli iyileşmeler, kısa vadeli riskleri azaltmıştır. Bununla birlikte, ABD'de 2012 yılında sağlanan uzlaşma, orta vadede bir konsolidasyon olasılığını ortadan kaldırmamaktadır. Benzer şekilde, Avro Bölgesinde alınan tedbirlerle finansal piyasalar şimdilik rahatlamasına rağmen, bankacılık alanında önemli yapısal tedbirler alınması gerekliliği sürmektedir.

2012 yılında gelişmiş ekonomiler zayıf büyüme göstermiş, küresel ekonominin büyüme motoru gelişmekte olan ülkelere olmuştur. Küresel hasılanın 2012 yılında %3,2 oranında büyümesi öngörülmektedir. Bu dönemde gelişmiş ekonomilerin %1,3 gibi zayıf bir performans sergileyecekleri, gelişmekte olan ekonomilerin ise, %5,1 düzeyinde görece güçlü bir büyüme arz edecekleri tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin 2013 yılında, yine gelişmekte olan ekonomilerin katkısıyla, %3,5 oranında olacağı öngörülmektedir. (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı28, Aralık 2012).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelere de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 4 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2016 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısıması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıların risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dışişleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayıp Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

Tablo. 5 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,5	3,1	1,5	3,1	-1,0	-3,8	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,6	3,1	1	-1,1	7,5	6,3
OECD	2015	3,7	3,2	1,1	3,1	1,5	0,0	6,4	7,1
	2016	4,0	4,0	1,7	3,0	2,0	1,6	6,6	6,9
DB	2015	3,0	3,5	1,1	3,2	1,0	-2,9	6,4	7,1
	2016	3,3	3,7	1,6	3,0	2,5	0,1	7,0	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mayıs 2015)

Ekonomi Bakanlığı’nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahminin 3,1 ile I.M.F ye, en yüksek büyüme tahminin DB olduğu görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye’nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası’nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye’deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 6 IMF Ekonomik Görünüm Raporu(Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

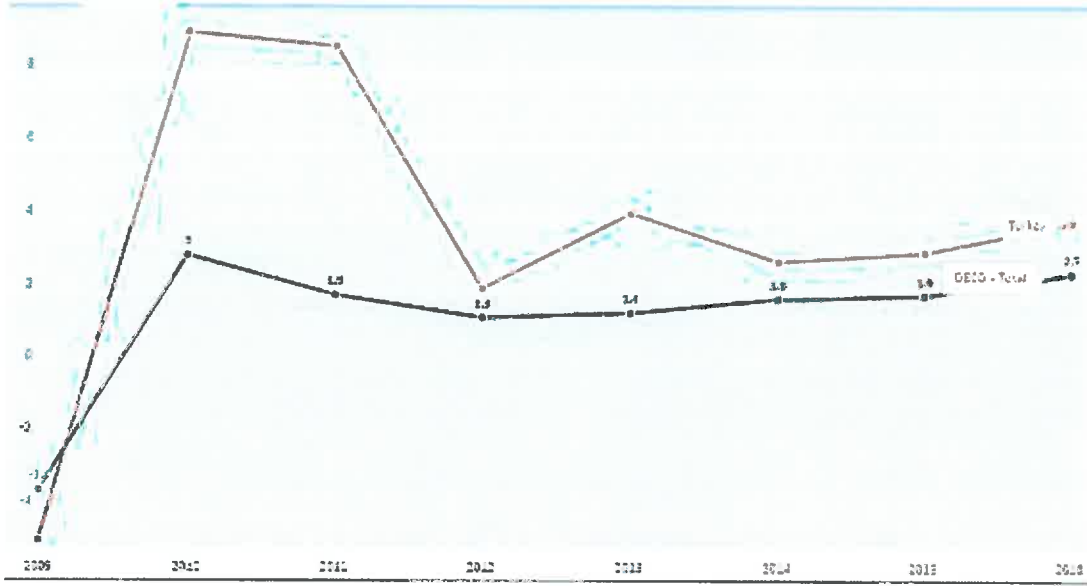
	Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)											
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.5	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.6
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.9	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.5	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.0	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.5	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.6	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.8	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁶	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	6.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.8
Norway	2.2	1.8	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.8	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe ⁷	2.8	2.8	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.8	-2.6	-3.6	...	...	...
Türkiye	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Polonia	3.3	2.3	3.5	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.6	-2.4	9.0	8.0	7.7
România	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.9	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁸	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.8	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.3	17.3	16.9

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9, 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3,6 olacağını öngörmüştür. Yayımlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4,8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11,4,2016 yılında 11,6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo 7 Tablo 1 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye İstatistik Kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9’luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6’lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Sektörel açıdan alt başlıklar altında yapılan istatistik çalışmalarında ise;

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %1,9’luk azalışla 11 milyar 95 milyon TL, cari fiyatlarla %8,1’lik artışla 125 milyar 18 milyon TL olarak;
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,5’lik artışla 41 milyar 510 milyon TL, cari fiyatlarla %14,1’lik artışla 421 milyar 342 milyon TL olarak;
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4’lük artışla 74 milyar 462 milyon TL, cari fiyatlarla %11,8’lik artışla 1 trilyon 9 milyar 804 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri 2014 yılında cari fiyatlarla 22 bin 753 TL, 2013 yılında ise 20 bin 607 TL oldu. Kişi başı GSYH değeri 2014 yılında 10 bin 404 ABD doları, 2013 yılında ise 10 bin 822 ABD doları olarak hesaplanmıştır.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artarak 32 milyar 104 milyon TL’ye ulaştı. Cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,8 artarak 446 milyar 366 milyon TL’ye ulaşmıştır.

Tablo. 8 TÜİK Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014

Yıl	Çeyrek ^(r)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon TL)		Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)		Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	
			Büyüme hızı (%)		Büyüme hızı (%)		Büyüme hızı (%)
2013	I	355 813	9,4	199 176	10,3	28 048	3,1
	II	387 128	10,6	210 821	8,7	30 205	4,7
	III	417 849	10,8	213 020	1,9	33 006	4,3
	IV	406 499	11,5	200 028	-1,3	31 298	4,6
2013	Yıllık	1 567 289	10,6	823 044	4,7	122 556	4,2
2014	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 997	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
2014	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılında sabit fiyatlarla %1,3'lük azalışla 29 milyar 887 milyon TL, cari fiyatlarla %10,4'lük artışla 351 milyar 811 milyon TL hesaplanmıştır.

Tablo. 9 Harcamalar Yöntemiyle GSYİH Büyüme Hızları, 4. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014 (1998 Fiyatlarıyla)

Yıl	Çeyrek ^(r)	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayri safi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(Eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2013	I	3,1	7,9	0,5	3,1	7,8
	II	5,6	8,0	3,6	0,1	12,6
	III	5,6	1,9	5,8	-2,2	5,2
	IV	6,1	7,9	7,5	-1,2	10,5
2013	Yıllık	6,1	6,6	4,4	-0,2	9,0
2014	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
2014	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2

(r) 2014 yılı dördüncü çeyreği hariç diğer çeyrelerde güncelleme yapılmıştır

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılında sabit fiyatlarla %6,8'lik artışla 34 milyar 111 milyon TL, cari fiyatlarla %20,7'lik artışla 484 milyar 983 milyon TL; mal ve hizmet ithalatı 2014 yılında cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 562 milyar 271 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik azalışla 35 milyar 582 milyon TL hesaplanmıştır.

Hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,9, sabit fiyatlarla %2,4 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcaması 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %9, sabit fiyatlarla %1,7 artmıştır. Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %6,6 arttı, sabit fiyatlarla %1 azalmıştır.

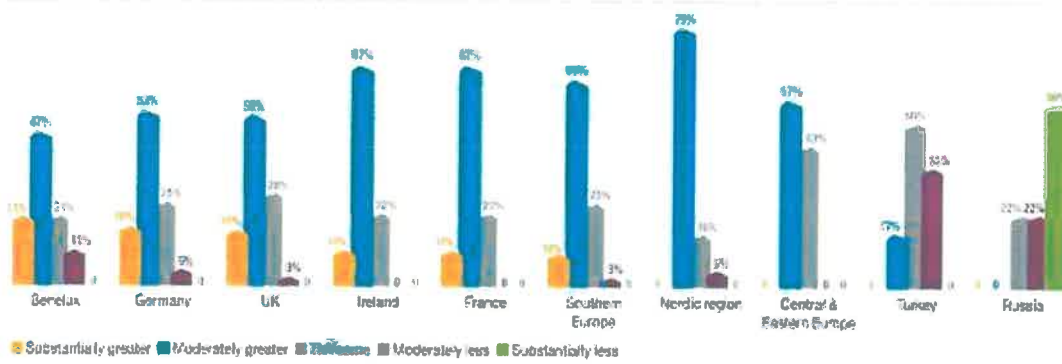
Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,4, sabit fiyatlarla %3,4; mal ve hizmet ithalatı ise cari fiyatlarla %9,2, sabit fiyatlarla %4,6 artmıştır.

4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğuna belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

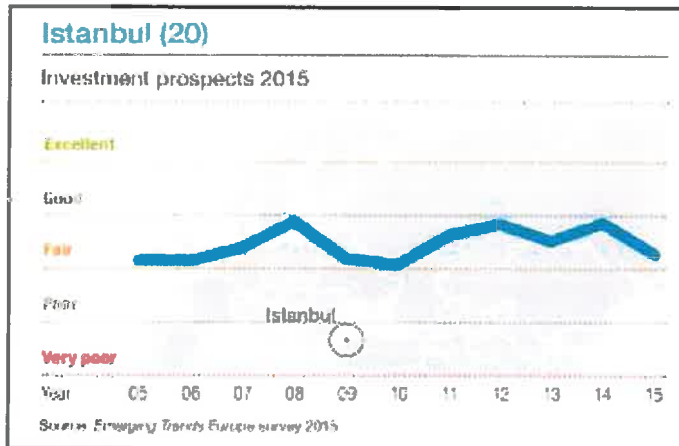
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna'da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Tablo. 10 Döviz Kuru Değişimleri**Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)**

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlandırmıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren EmergingTrends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 20. sırada yer almaktadır. Raporda İstanbul'un küçük bir pazar olmasına rağmen özellikle Ortaköy ve Büyükçekmece ilçelerinde öğrenci ikametinin (Student Housing) önem kazandığı vurgulanmıştır.

Tablo. 11 İstanbul'a Yapılan Yatırımlar**Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015)**

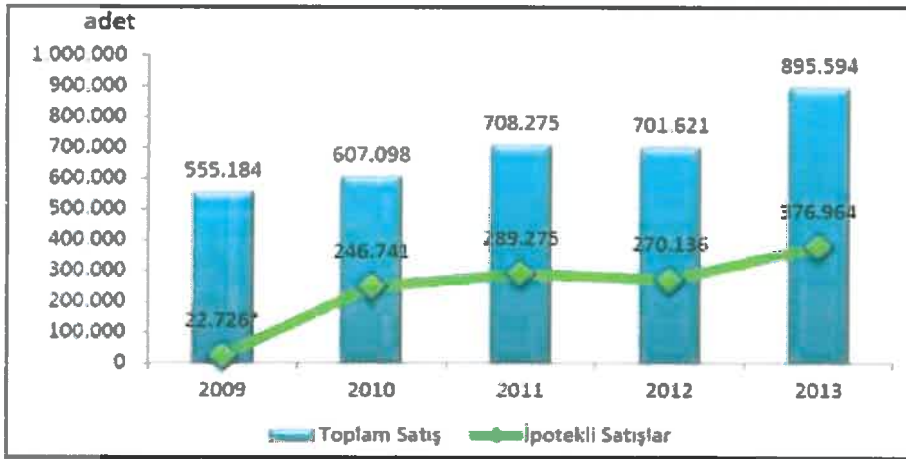
Raporda İstanbul nüfusu 20 milyon kişi; çalışan nüfus 7 milyon kişi kabul edilmiştir. Kişi başına düşen net gelir 35 EUR hesaplanmıştır. Tabloda İstanbul' a yapılan yatırımlar gösterilmiş olup 2015 yılında düşüş yaşanması beklendiği görülmektedir.

4.3.1. Türkiye Konut Sektörü

Türk gayrimenkul sektörü, enflasyonun normal düzeylere düşmesi ile fiyat istikrarının sağlanması, YTL'ye geçiş gibi ekonomi, Avrupa Topluluğu adaylığı gibi siyasi alanda yaşanan olumlu gelişmeler paralelinde son dönemlerde yerli ve yabancıların gözünde yıldızı parlayan bir yatırım sektörü olarak ön plana çıkmaktadır.

Son beş yıllık satış rakamlarına baktığımızda ortalama 693.554 (2009–2013 yılları arası ortalama) rakamına ulaşıldığı görülmektedir. 2011–2013 yılları arası yapılan satışlar ortalamasının üstünde olup son beş yılda (2012 çok az farkla bir önceki yıla göre düşmüştür) ana eğilim yükseliş yönündedir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014)

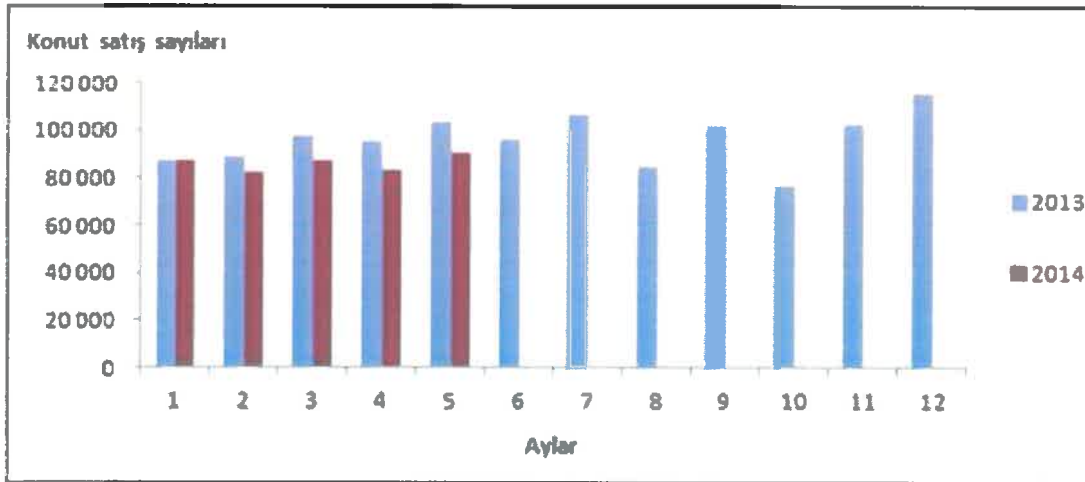
Tablo. 12 Türkiye'de Gerçekleşen Toplam Konut Satışları ve İpotekli Satış Miktarı (TÜİK)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014

2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık bazdaki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yarıya göre biraz daha fazla olmasıdır.

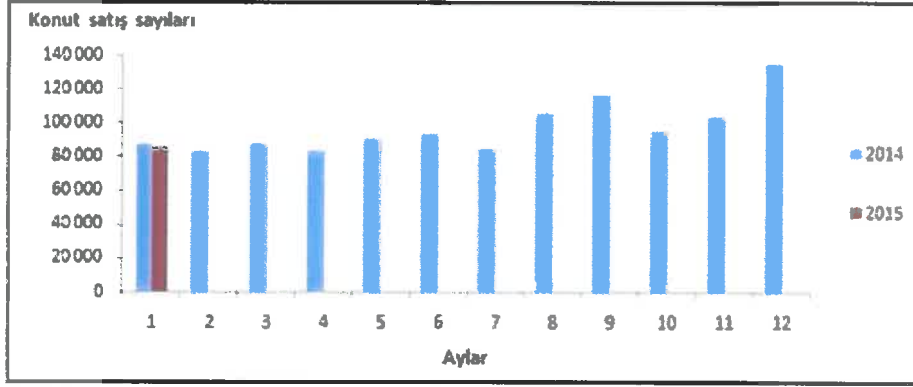
Tablo. 13 Türkiye'de Konut Satış Adedi (2013-2014 Mayıs)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2014

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) verilerine göre, Türkiye genelinde konut satışları 2015 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 oranında azalarak 86 167 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 16 587 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9.570 konut satışı (%11,1) ile Ankara, 5.483 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 6 konut ile Hakkari, 14 konut ile Ardahan ve 27 konut ile Bayburttur.

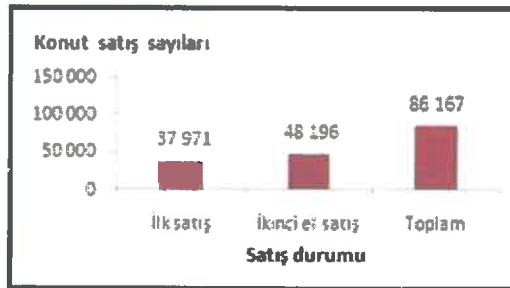
Tablo. 14 Konut Satış Sayıları 2014-2015



Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBuitenleri.do?id=18552>

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 oranında artış göstererek 33.178 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,5'tir. İpotekli satışlarda İstanbul 7.399 konut satışı ve %22,3 pay ile ilk sıradadır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %48,6 ile Denizli'dir.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 oranında azalarak 52 989'dır. Diğer konut satışlarında İstanbul 9.188 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sıradadır. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %55,4'tir. Ankara 5.214 diğer konut satışı ile ikinci sıradadır. Ankara'yı 3.179 konut satışı ile İzmir takip etmektedir. Diğer konut satışının en az olduğu il, 6 konut ile Hakkari'dir.



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 azalarak 37.971'dir. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1'dir. İlk satışlarda İstanbul 7.293 konut satışı ile en yüksek paya (%19,2) sahipken, İstanbul'u 3.694 konut satışı ile Ankara ve 2.160 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

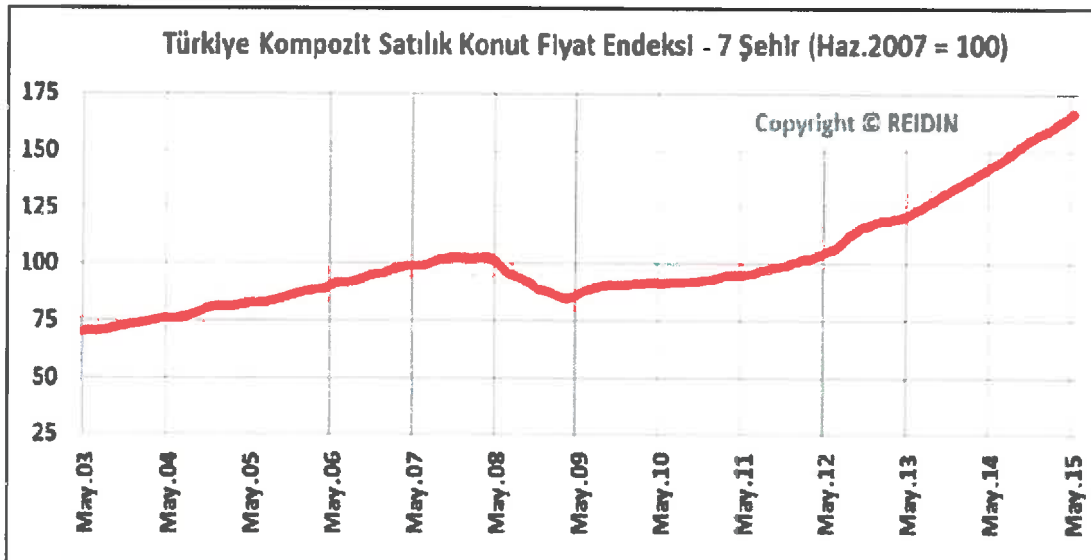
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artış göstererek 48.196'dır. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.294 konut satışı ve %19,3 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir.

İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %56 dir. Ankara 5.876 konut satışı ile ikinci sırada yer almıştır. Ankara'yı 3.323 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ocak 2015'te ilk sırayı 392 konut ile Antalya'dır. Antalya ilini sırasıyla 377 konut satışı ile İstanbul, 95 konut satışı ile Yalova, 81 konut satışı ile Bursa, 63 konut satışı ile Aydın ve 49 konut satışı ile Sakarya takip etmektedir.

Reidin.com konut sektörü 2015 2'inci çeyrek dönem sonuçları araştırma verilerine göre;

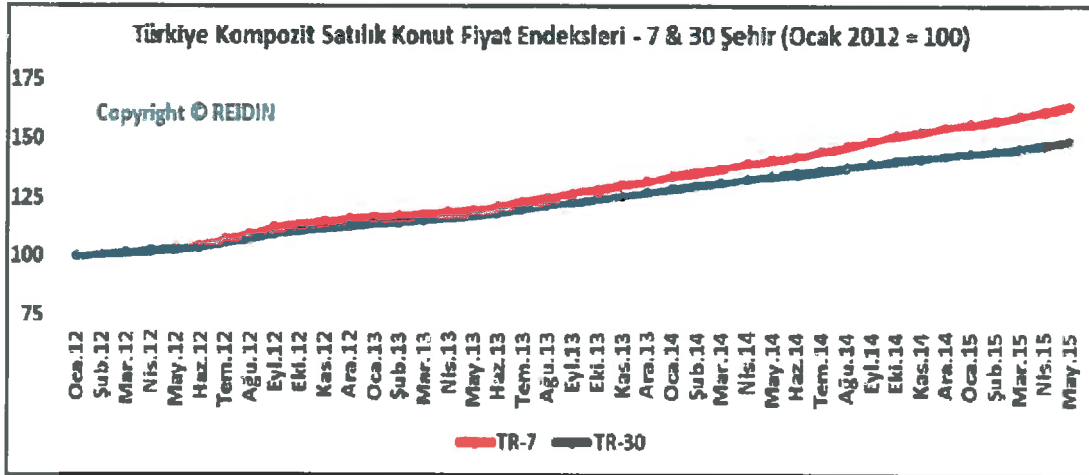
- Mayıs ayında 2007 Haziran = 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR7) bir önceki aya göre % 1.40 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.54 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran 2015 için 2007 Haziran = 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 168.3 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.08' dir.
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak= 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR30) bir önceki aya göre %1.09 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %11.01 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.15 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.
- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.11 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak= 100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7.85 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mayıs ayında Yalova'da metrekare başına konut kira değerleri %2.05 oranında artmış ve Yalova kiralarda en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Van olmuştur.



- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.40 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.54 oranında artış gerçekleşmiştir. Haziran 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 168.3 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.08'dir.

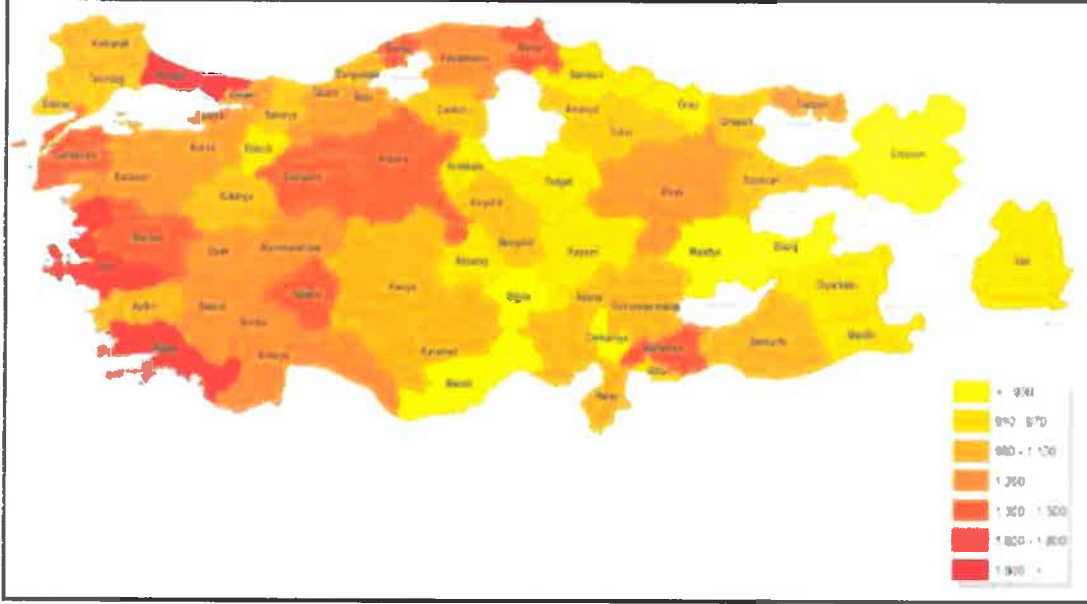
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Adana	188.3	2.15%	21.17%
Ankara	142.2	0.91%	10.53%
Antalya	129.6	1.56%	14.76%
Bursa	113.1	-0.39%	3.04%
İstanbul	185.5	1.62%	20.08%
İzmir	158.5	1.17%	11.90%
Kocaeli	147.9	1.36%	13.72%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

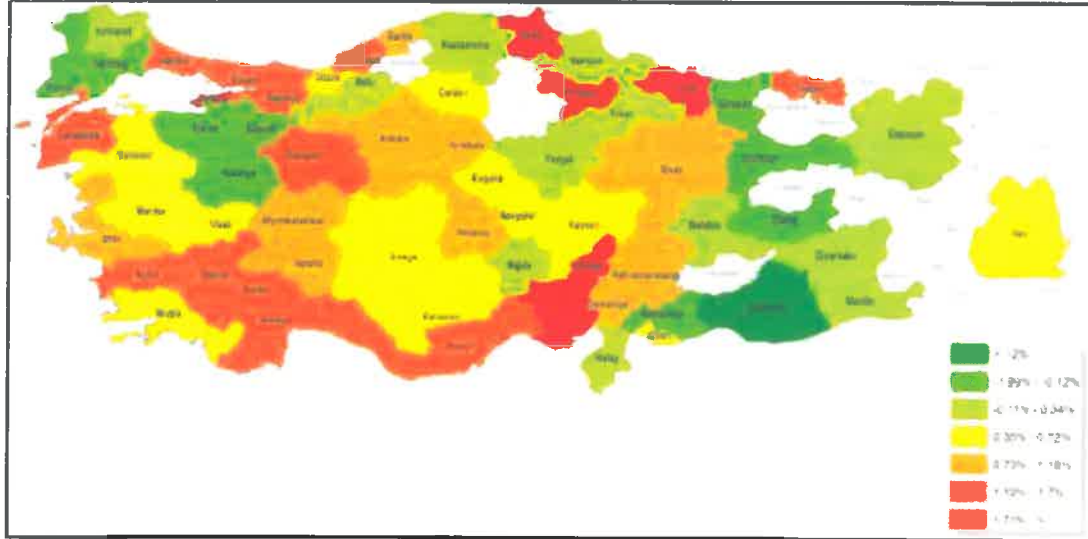


- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %1.09 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %11.01 oranında artış gerçekleşmiştir.

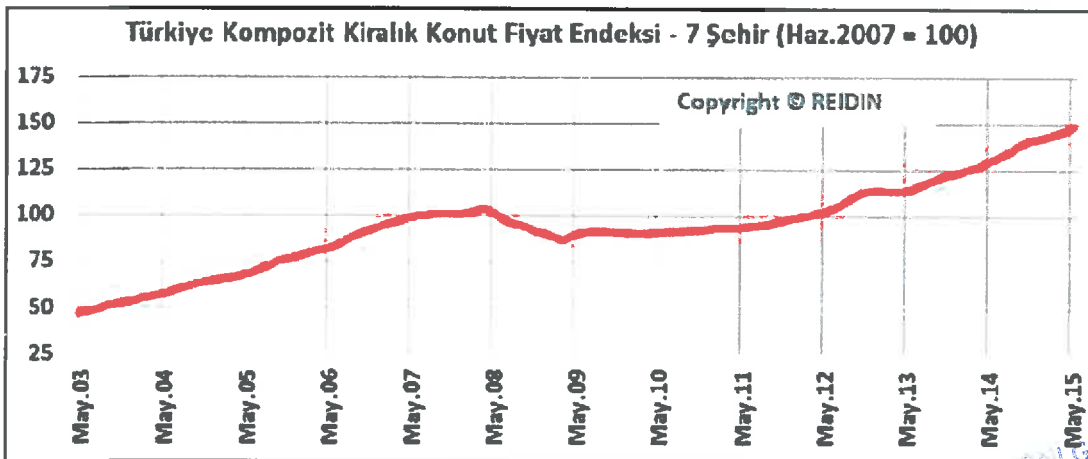
Şekil 1 Satılık Fiyatlar (TL/m²)



Şekil 2 Satılık Fiyatlarda Aylık % Değişimler



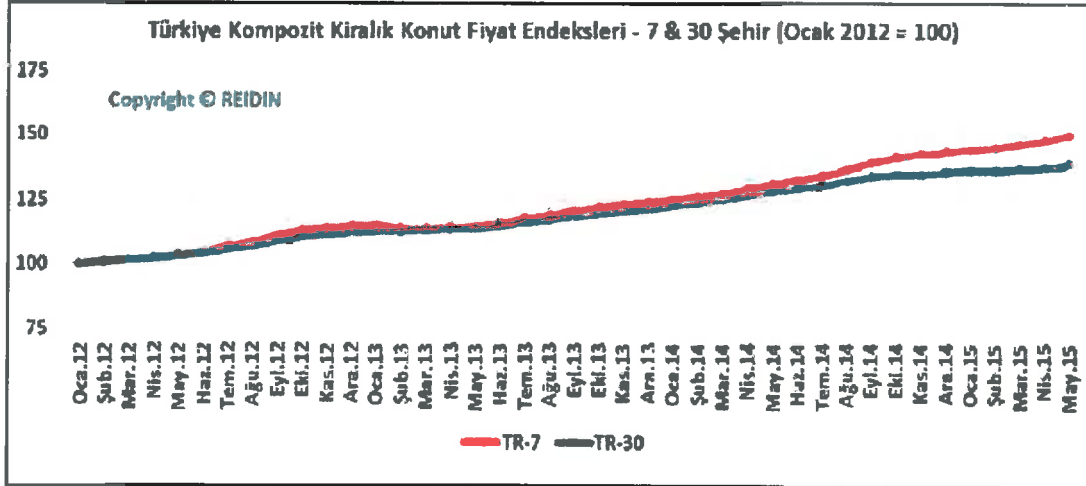
- Mayıs ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %2.15 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Şanlıurfa olmuştur.



- Mayıs ayında 2007 Haziran=100 temyillli Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %1.34 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.11 oranında artış gerçekleşmiştir.

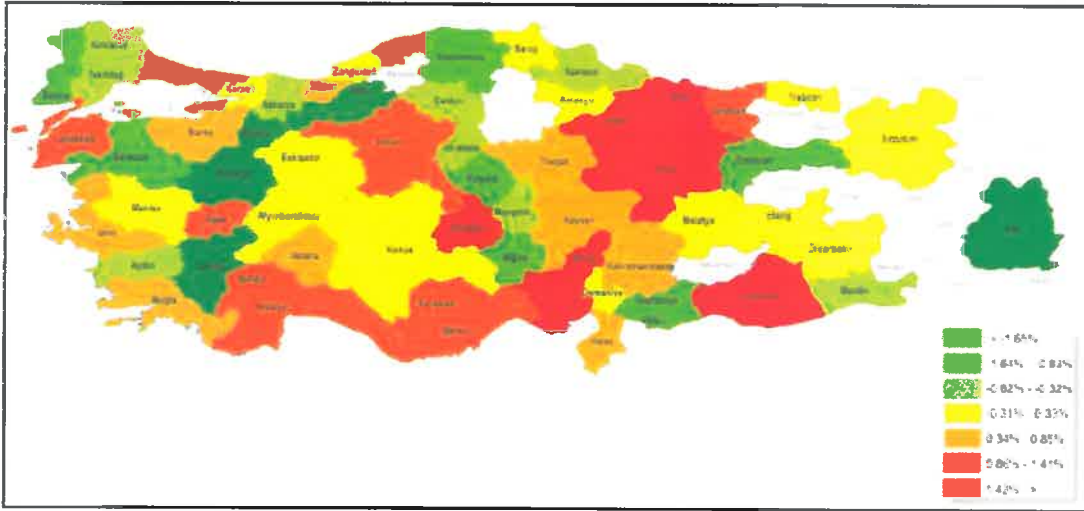
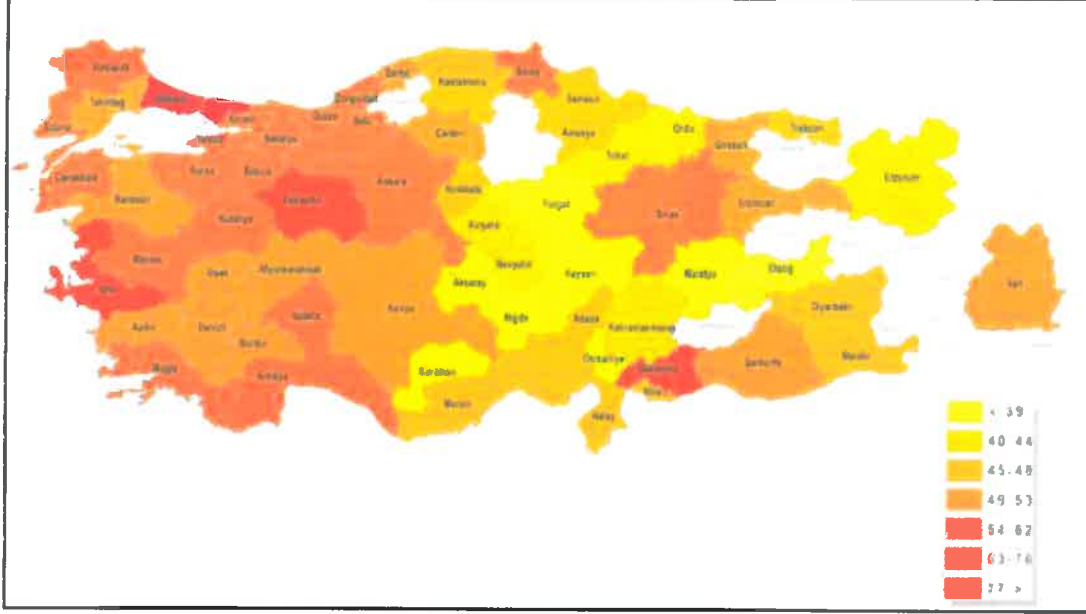
	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Adana	163.1	1.99%	11.84%
Ankara	129.7	0.95%	4.28%
Antalya	135.1	1.09%	15.61%
Bursa	106.9	0.83%	5.00%
İstanbul	161.4	1.60%	18.16%
İzmir	138.8	0.53%	9.74%
Kocaeli	130.0	0.18%	9.03%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



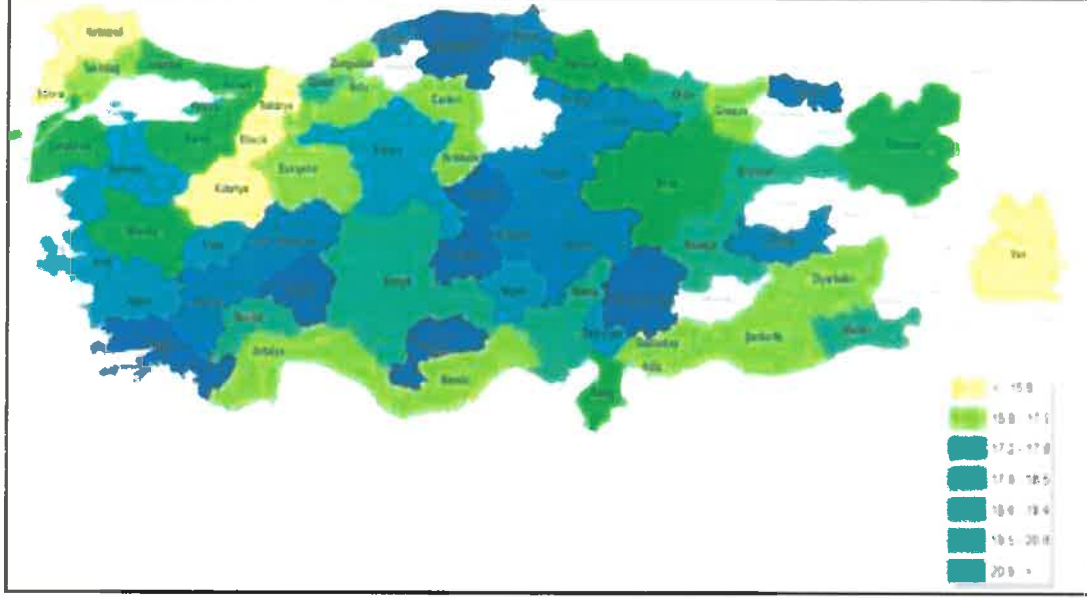
- Mayıs ayında 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan 2012 Ocak=100 temei yılı Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %0.85 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %7.85 oranında artış gerçekleşmiştir.

Şekil 3 Kira Değerleri (TL/m²)

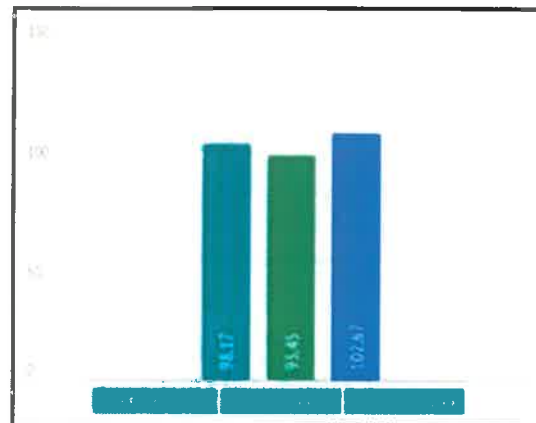
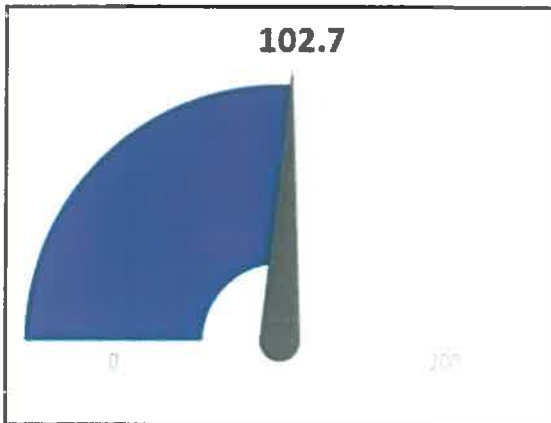
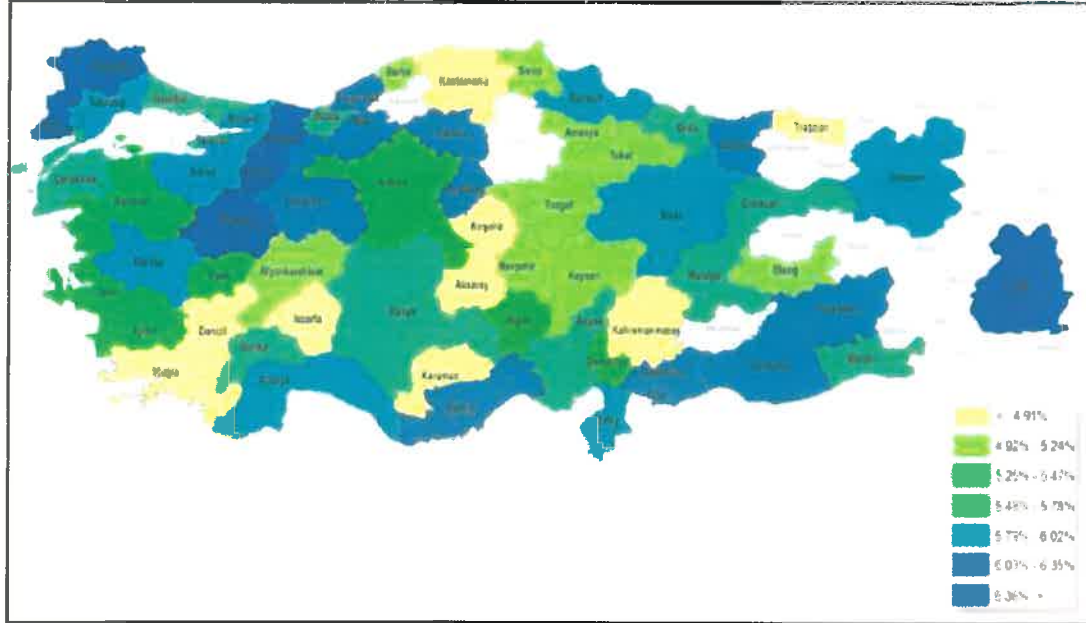


- Mayıs ayında Yalova'da metrekare başına konut kira değerleri %2.05 oranında artmış ve Yalova kiralann en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Van olmuştur.

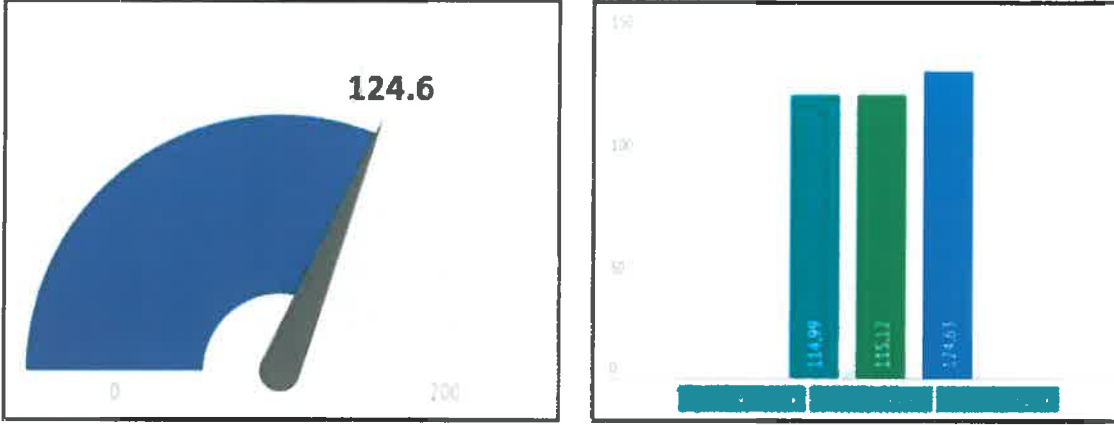
Şekil 4 Amortisman Süreleri (YIL)



Şekil 5 Yıllık Brüt Kira Getirileri



REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 2. çeyrek döneminde 102.7 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.



REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 2. çeyrek döneminde 124.6 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artışı beklenmektedir.

- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %57.25 artışla 121.6 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %2.7 artışla 117.7 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerleme uzmanları için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %2.3 azalışla 97.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %14.6 artışla 105.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.

Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 2.çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %8.3 artışla 124.6 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artışı beklenmektedir.

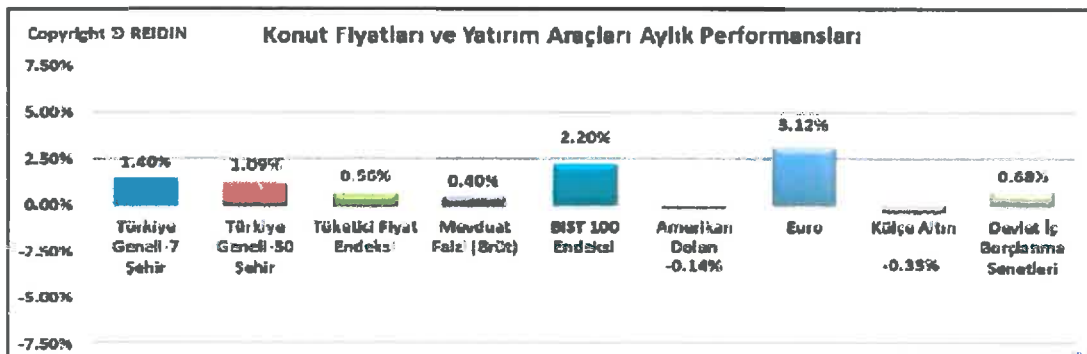
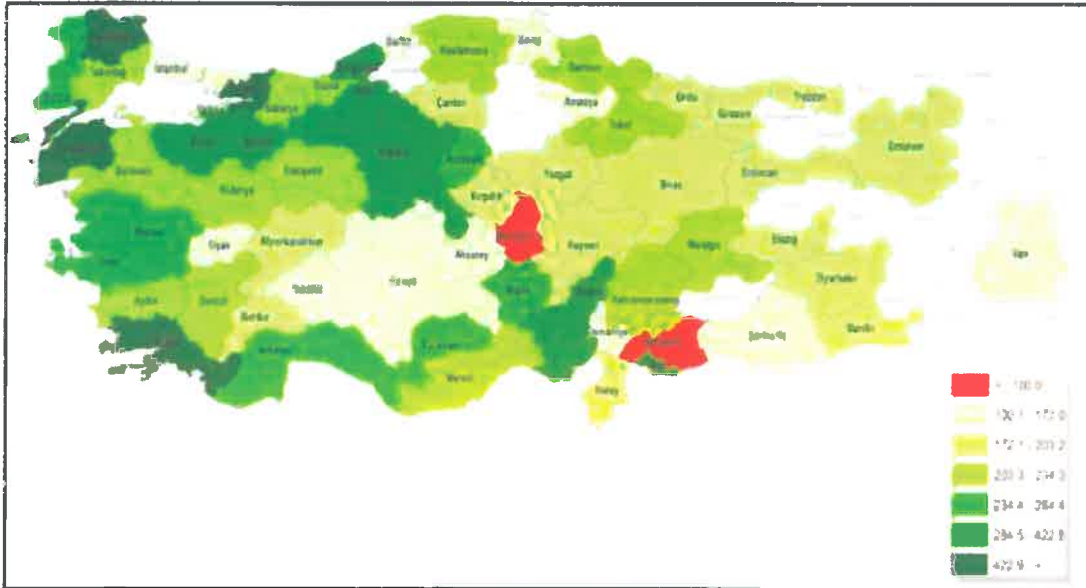
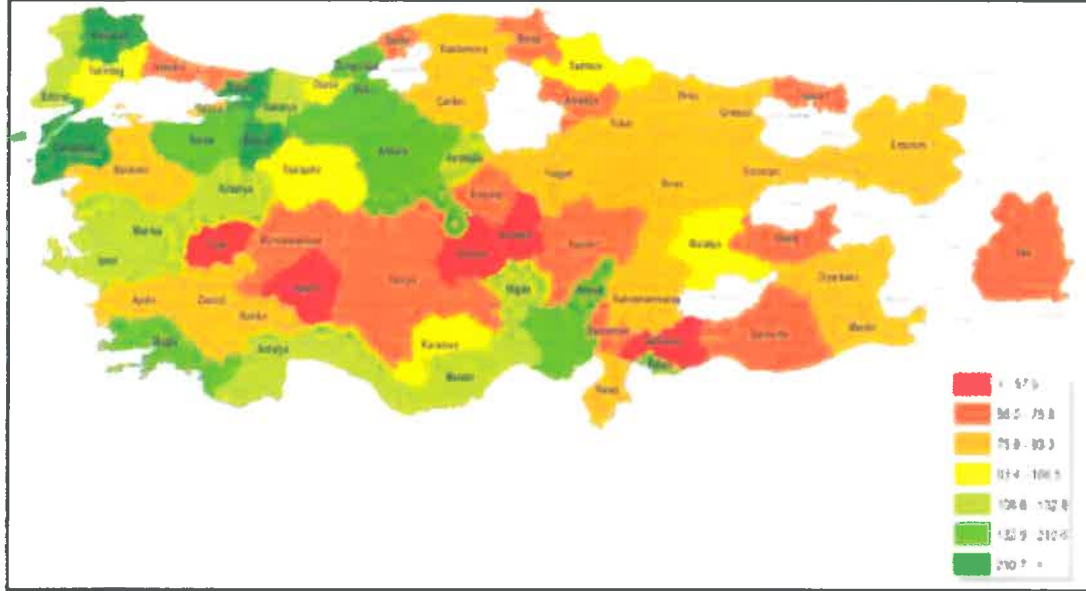
4.3.1.1. Türkiye’de Konut Kredisi

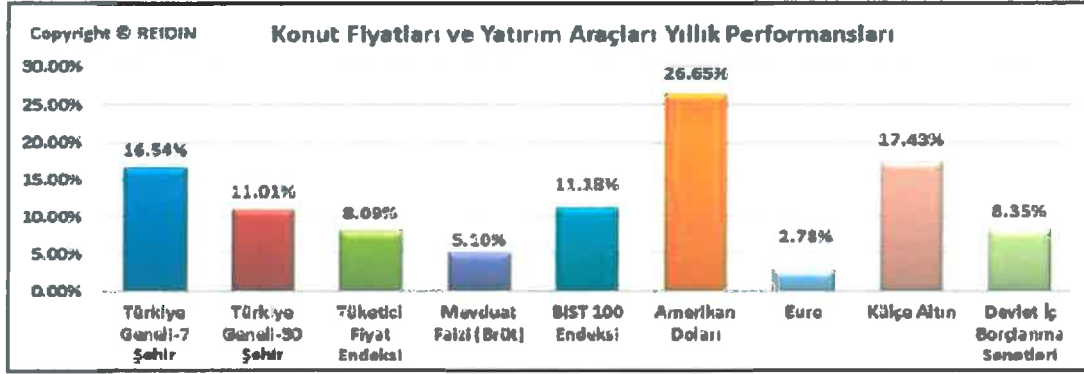
Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. BDDK Aralık 2012’de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu’na göre 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 38,9 Milyar TL; 2009 yılı başında 44,9 Milyar TL iken, 2010 yılı başında 60,8 Milyar TL’dir. 2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış eğiliminde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların¹ artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin %75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

BDDK Aralık 2012'de yayınlanan Finansal Piyasalar Raporu'na göre 2011 ve 2012 yıllarında kullanılan konut kredileri toplam 74,6 ve 86 milyar TL olup, bu yıllar içerisinde kullanılan toplam konut kredisinin toplam krediler içerisindeki payı %10.9 ve %10.8'dir.

2015 yılı Mayıs ayı REIDIN.com 10 yıllık konut kredisi için konut satın alma gücü endeksi hesaplanmıştır.

Şekil 6 Konut Satın Alma Gücü Endeksi(10 Yıllık Kredi Üzerinden)



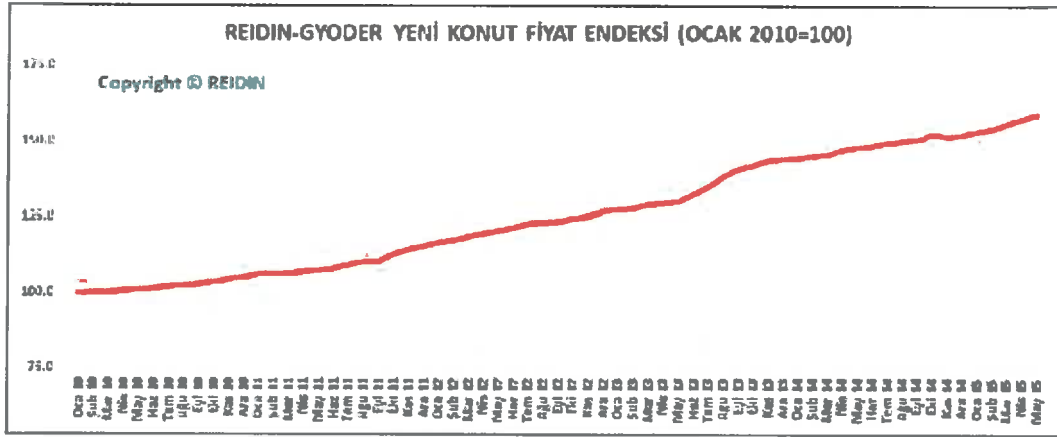


REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Mayıs ayında bir önceki aya göre;

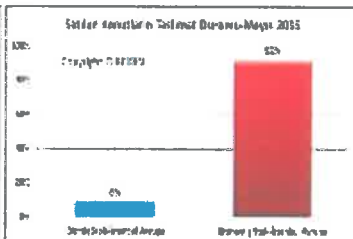
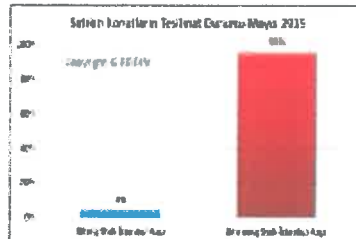
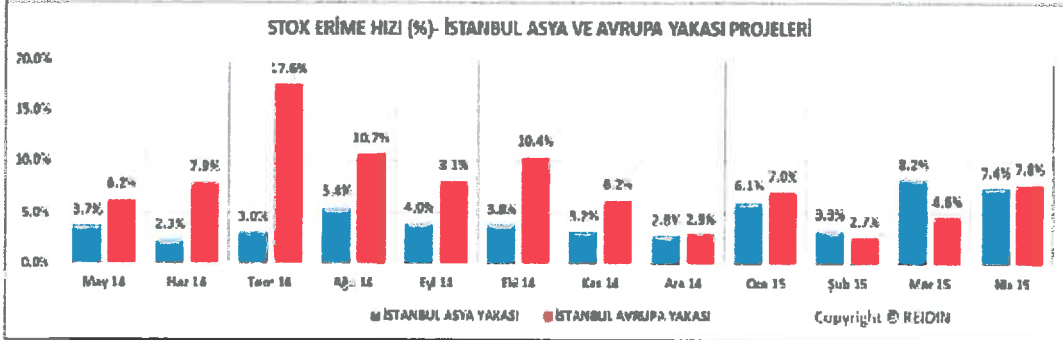
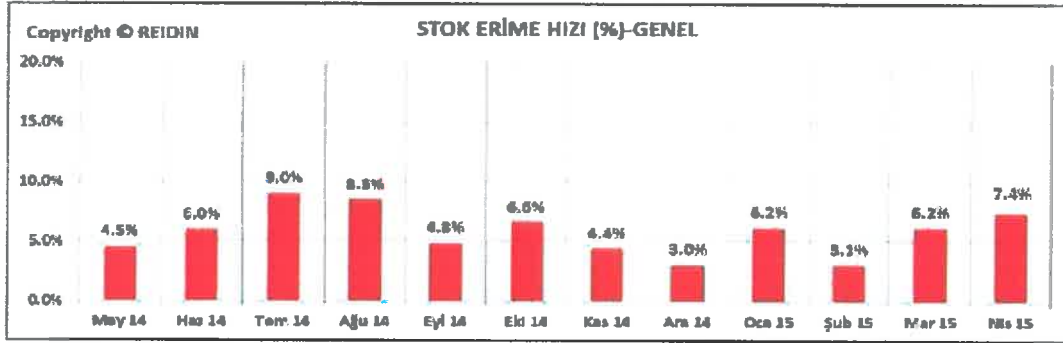
- %0.76 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.35 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %59.20 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.70 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.48 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 7.2 puan fazla artış göstermiştir.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.79 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.71 oranında artmış; 101-125 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %1.16 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.76 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.14 oranında artmıştır.

Mayıs ayında;

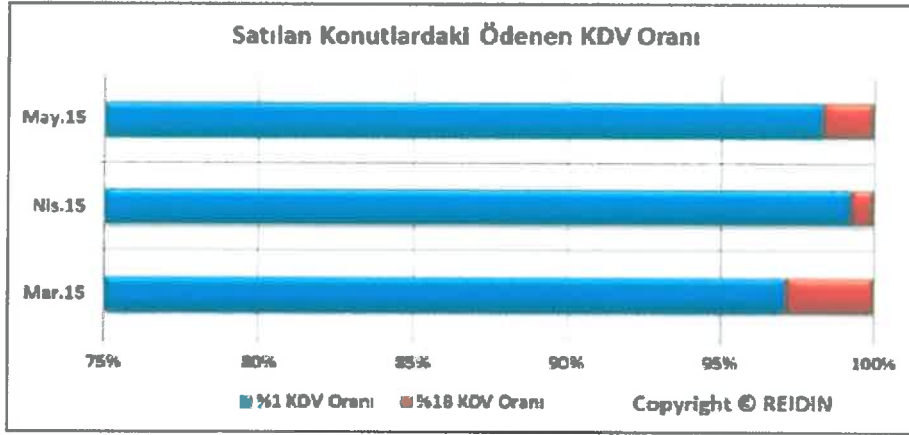
- Satış gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %4'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %81 bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat oranı %24, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.
- Markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %47'lik (son 6 aylık ortalama %39) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Mayıs 2015: %44) ile ortalama 96 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



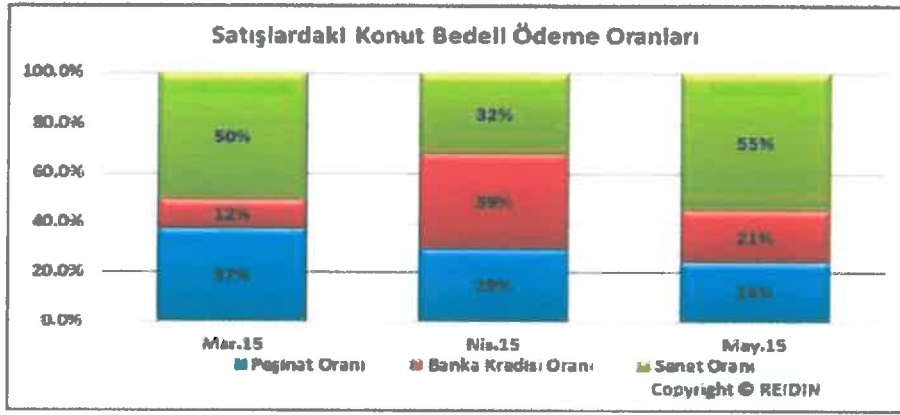
YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ	2015 Mayıs Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
	159.2	0.76%	7.35%	59.20%



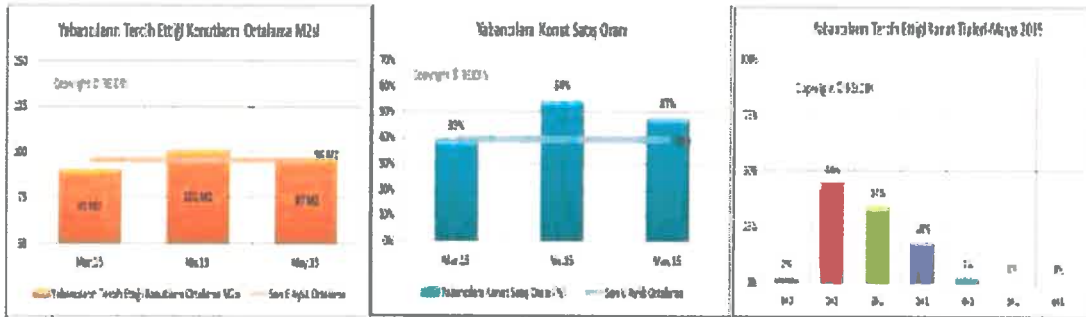
- Mayıs ayında satışı gerçekleştirilen konutların %23'ü bitmiş konut stoklarından oluşurken, %77'si ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.
- İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %4'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %81 bitmiş stoklardan oluşmaktadır.



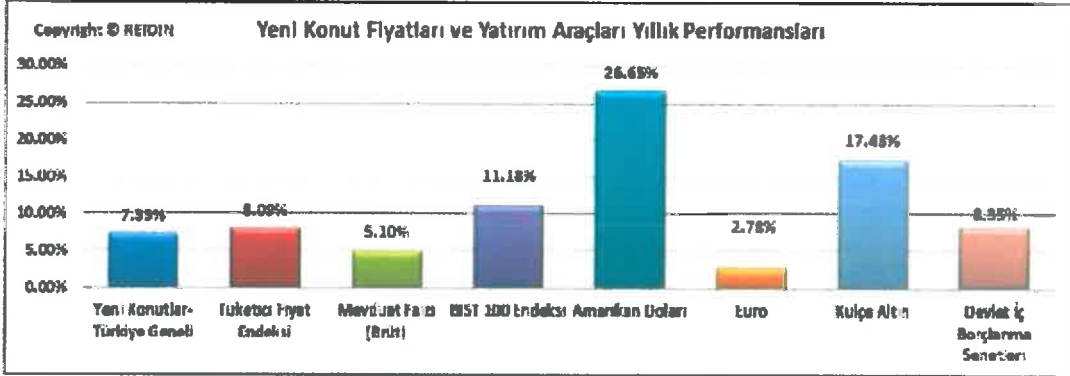
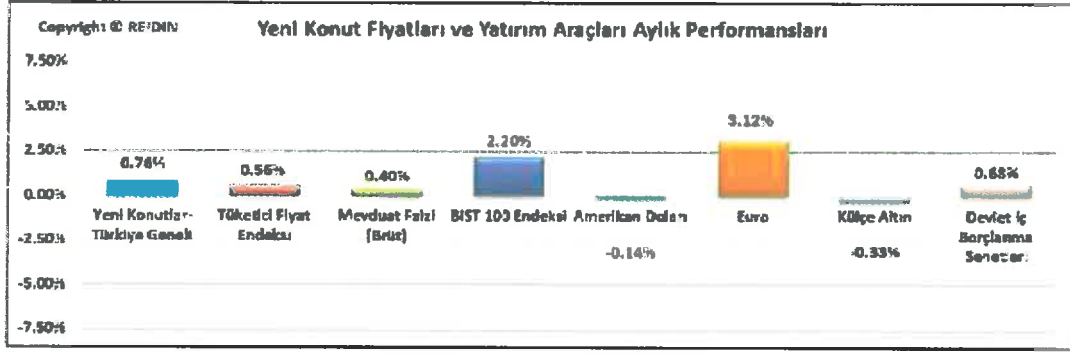
- Mayıs ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %98.4 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %1.6 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.



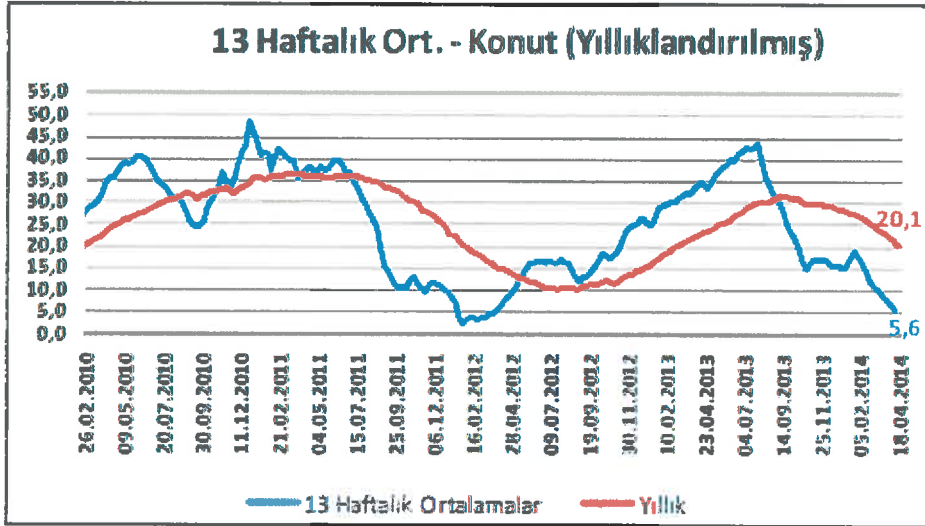
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Mayıs ayında peşinat oranı %24, senet oranı %55 ve banka kredisi oranı %21 olarak gerçekleşmiştir.



- Mayıs ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %47'lik (son 6 aylık ortalama %39) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 konut tipi (Mayıs 2015:%44) ile ortalama 96 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.



Bankaçılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu' nun hazırladığı rapora göre;

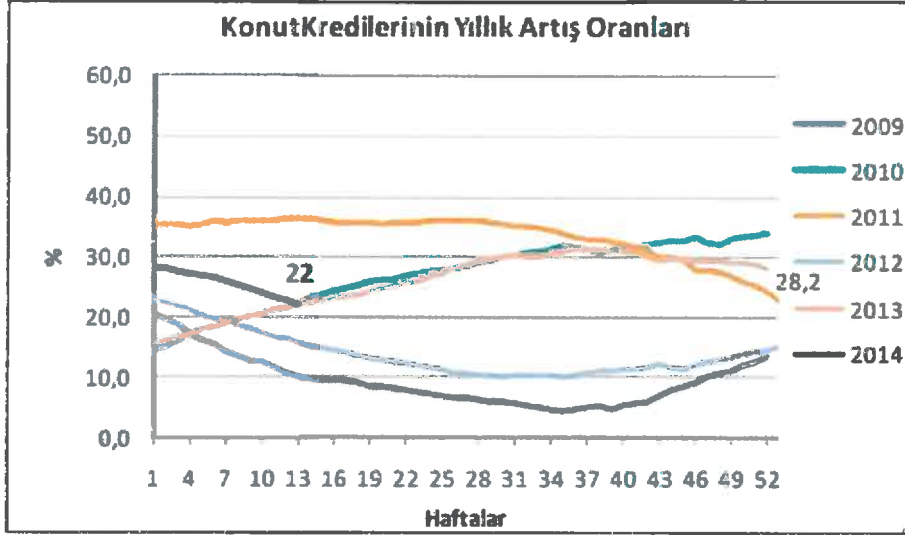


Şekil 7 Türleri İtibariyle Krediler

İTİBARI TL	Mart 2013	Aralık 2013	Mart 2014	DEĞİŞİM			
				Mart 2013 - Mart 2014		Aralık 2013 - Mart 2014	
				Tutar	(%)	Tutar	(%)
TOPLAM	833.557	1.047.410	1.082.855	249.298	29,9	35.445	3,4
Kurumsal/Ticari Krediler	336.707	443.826	466.624	129.917	38,6	22.799	5,1
KOBİ Kredileri	216.696	271.421	284.858	68.162	31,5	13.437	5,0
Mikro İşletmeler	57.878	70.847	74.896	16.907	29,2	4.048	5,2
Küçük İşletmeler	68.359	85.711	91.349	22.990	33,6	5.638	6,8
Orta İşletmeler	90.359	114.863	118.624	28.265	31,3	3.761	3,3
Bireysel Krediler	280.153	332.164	331.373	51.219	18,3	-791	-0,2
Kredi Kartları	73.662	83.806	79.206	5.544	7,5	-4.601	-5,5
Tüketici Kredileri	206.492	248.357	252.167	45.675	22,1	3.810	1,5
Konut	92.116	110.903	112.359	20.283	22,0	1.454	1,7
Tasit	7.958	8.532	7.883	71	0,9	-647	-7,6
İncisat - Diğer	106.418	129.321	131.883	25.466	23,9	2.562	2,0

Kaynak: BDDK Türk Bankacılık Sektörü Genel Görünümü 2014

Mart 2014 itibarıyla 331,4 milyar TL tutarındaki bireysel kredilerin %76,1'i tüketici kredilerinden, %23,9'u ise kredi kartından oluşmaktadır. Tüketici kredilerinin ise %52,3'ü ihtiyaç ve diğer tüketici kredilerinden, %44,6'sı konut kredilerinden, %3,1'i ise taşıt kredilerinden oluşmaktadır. 2013 yılına göre kredi kartlarının bireysel krediler içindeki payı 1,3 puan azalırken, taşıt kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı 0,3 puan azalmıştır.



Tüketici kredilerinin ortalama vadesi, Mart 2014 itibarıyla 5,5 yıl olup yıllar itibarıyla artmaktadır. Konut kredilerinin ortalama vadesi 8 yıl, ihtiyaç ve diğer tüketici kredilerinin ortalama vadesi 3,4 yıldır.

4.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2014 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.377.018 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir grubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

4.4.2. Üsküdar İlçesi



Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

İlçenin nüfusu, 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus

Sistemi kayıtlarına göre yaklaşık 534.970 kişi olarak tespit edilmiştir. 33 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

ULAŞIM: İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otogar (Harem Otogar), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

Boğaziçi Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülü kavşakla ayrılan çevre yolu Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıda belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinimlerini karşılaması açısından önem taşır.

TARİHÇE: İlçeye adını, güneybatı kesimdeki eski iskele yerleşmesi verir. Günümüzde hemen hemen Selman Ağa, İnkılap, Gülfem Hatun ve Rumi Mehmet Paşa mahallelerini içine alan tarihsel yerleşme Üsküdar, 1918'de İstanbul Vilayeti'ne bağlı Beyoğlu ve Üsküdar mutasarrıflıktan, Cumhuriyet'in İlanı'ndan sonra 1924'te tüm sancaklar vilayet yapıncaya ayrı birer vilayet (il) olmuşlardır. 1926'daki yönetsel düzenlemeler sırasında Üsküdar da kaza (ilçe) yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmıştır.

Eskiden doğuda Kartal İlçesi'ne komşu olacak kadar geniş bir alanı kaplayan Üsküdar İlçesi'nin görünümü, tüm İstanbul İli'nde olduğu gibi 1950'lerden itibaren hızla değişmeye başlamıştır. Ülkenin

çeşitli yörelerinden İstanbul'a yönelen göçten Üsküdar İlçesi de payına düşeni almıştır. 1960'larda Çamlıca, Bulgurlu ve daha doğudaki alanlarda hızlı bir gecekondulaşma yaşanmış, bu yıllarda sanayi bölgesi olarak belirlenen Ümraniye ve çevresinde gecekondular ve gecekondular mahalleleri oluşmuştur. Buradaki hızlı nüfus artışı 1963'te Ümraniye'de belediye kurulmasını zorunlu kılmıştır. Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Kadıköy'de olduğu gibi Üsküdar'da da yerleşim özendirilmiştir. İlçenin 1970-1980 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı yüzde 10'u aşmıştır. Bunun nedenlerinden biri de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yollarının geçtiği kırsal kesimde hızlı bir yapılaşma yaşanmasıdır. Bu gelişmeler Ümraniye'nin 1987'de ilçe yapılmasıyla sonuçlanmıştır. Bu yüzden, 1985'te 490.185 olan Üsküdar İlçesi'nin nüfusu 1990'da 395.623'e gerilemiştir.

2008 yılında yapılan idari düzenlemeyle, ilçenin güneydoğusundaki 3 mahalle (Örnek, Esatpaşa ve Fetih) Üsküdar'dan ayrılarak yeni kurulan Ataşehir İlçesi'ne katılmıştır.

EKONOMİ: Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sını ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilirliği şeklinde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, İndirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınarak, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara Aitunizade-Hasanpaşa istikametinde 0-1 karayolu üzerinde ilerlerken Uzunçayır köprülülü kavşağına gelindiğinde, sağ kolda yer alan tali yol üzerinden D-100 karayoluna sapılarak ulaşılır. Konu taşınmazlar sağ tarafta yer alan Çeçen Sokak, Uzunçayır Köprülülü Kavşağı ve Almond Hill Evleri yolu arasında kalan bölgede köşe konumunda yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Akasya Koru etabında 3 adet mesken ve Akasya Sosyal Tesisleri'dir.

Resim 1. Konum Kroki



Tablo. 15 Taşınmazların Bazı Merkezlere Kuşuçuşu Mesafeleri

Merkezler	Uzaklıklar
Altunizade Merkez	2,57 km
Kadıköy Merkez	2,68 km
Üsküdar Merkez	4,38 km
Boğaziçi Köprüsü	4,69 km
Bostancı Merkez	6,13 km
Taksim Merkez	7,14 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	10,18 km
Atatürk Havaalanı	20,17 km
Sabiha Gökçen Havaalanı	23,47 km

Değerleme konusu taşınmazlar D-100 karayolu ile 0-1 karayolunun kesişiminde konumlu olup, kara ve deniz yolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlara Avclar-Söğütöçesme arasında ulaşım sağlayan metrobüs aracılığı ile, Kadıköy-Kartal arasında ulaşım sağlayan metro hattı ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca deniz yolu ulaşım araçları ile Kadıköy, Bostancı ve Üsküdar merkezden de erişim mümkün olup, özel vasıta ile İstanbul İli, Anadolu ve Avrupa yakalarından kolay ulaşım sağlanabilmektedir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde 7-8 katlı betonarme yapı tarzında, blok yapı düzeninde inşa edilmiş konut ve konut+ticaret fonksiyonlu yapılar mevcut olup, özellikle komşu mahallelerde Kentsel dönüşüm projeleri yürütülmektedir. Taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan mevcut yapı stoğunun büyük bir kısmı deprem sonrası inşa edilmiş bloklardan oluşan site tarzı mesken alanlarını oluşturmaktadır.

Taşınmazlara yakın konumda Çamlıca Göğüs Hastalıkları Askeri Hastanesi, Özel Doğu Lisesi, Doğu Üniversitesi, Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Özel Acıbadem Hastanesi, Kadıköy Belediyesi, Şükrü Saraçoğlu Stadı gibi referans yapılar yer almaktadır. Orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede, komşu mahallelerden Hasanpaşa-Fikirtepe mahallelerinde mevcut kentsel dönüşüm projeleri dolayısı ile sosyo-ekonomik yapı olumsuz yönde etkilenmiştir. Ancak taşınmazların yer aldığı Acıbadem mahalle sınırlarında sosyo-ekonomik yapı orta-üst seviyededir. Konu taşınmaza yakın konumda yer alan referans niteliğindeki konut fonksiyonlu sitelerden bazıları ise Almond Hill Evleri, Gülevler, İşbankası Blokları, Hukukçular Sitesi, Marmara Sitesi, Simgekent Blokları'dır.

Konu taşınmazların bulunduğu arsada topoğrafik yapı hafif eğimli yapıya sahip olup, Çeçen Sokak üzerinde kuzey yönde ilerledikçe eğim oranı artmaktadır. Aynı zamanda D-100 hattı boyunca doğu yönde ilerledikçe eğim oranı hafif artmaktadır.

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerlemeye konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu mahallesi; 1341 ada 60 sayılı parselde konumlu Akasya Koru projesi kapsamında B3C blokta 3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm ile 1341 ada 64 sayılı parselde konumlu sosyal tesis olup aşağıda projelere ait detaylı bilgiler verilmiştir.

Resim 2. Akasya Koru Etabı



Resim 3. 1341 Ada, 60 Parsel Akasya Koru Etabı Projesi

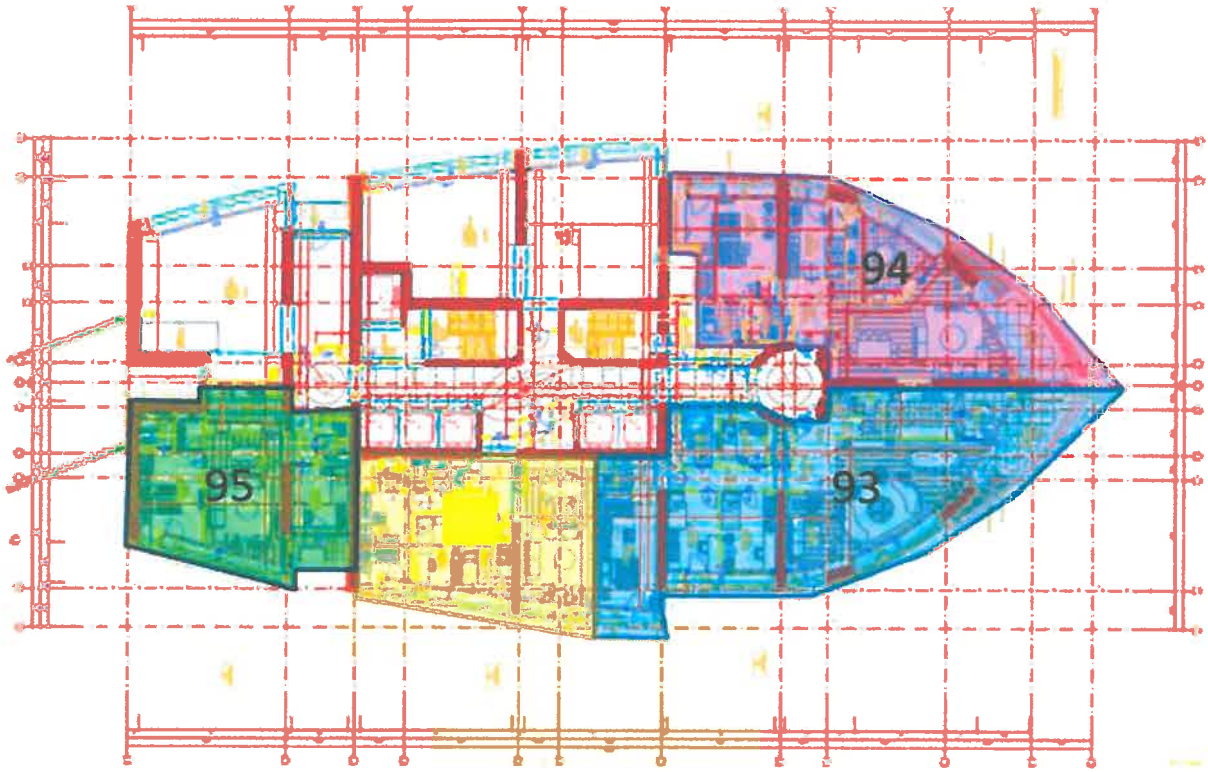


Proje 24.137,18 m² alan da yarım daire formu planlanmıştır. Proje dahilinde B1, B2, B3 ve B3 Kule olmak üzere 4 adet blokta 436 adet bağımsız bölüm planlanmıştır. Kapalı inşaat alanı ruhsatında

100.422 m² olduğu görülmüştür. Blokların tamamı için ortak otopark bodrum katlarda sağlanmış olup 599 araç kapasitelidir. Proje dahilindeki bloklarda 1+1 (51-80 m²), 2+1 (81-120 m²), 3+1 (121-180 m²), 4+1 (180-260 m²) nitelikli daireler yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı B3 Kule Blok 35.469 m² inşaat alanına sahiptir ve 2 bodrum, zemin ve 40 normal kat olmak üzere toplam 43 kattan oluşmaktadır. İlk Yapı ruhsatında 199 bağımsız bölümden oluşan B3 Blok, tadilat projesi ve ruhsatında 203 Bağımsız Bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu 93, 94 ve 95 numaralı bağımsız bölümler B3 blok 15.katta yer almakta olup kat planı şematik olarak aşağıda sunulmuştur.

Resim 4. 15. Kat Planı

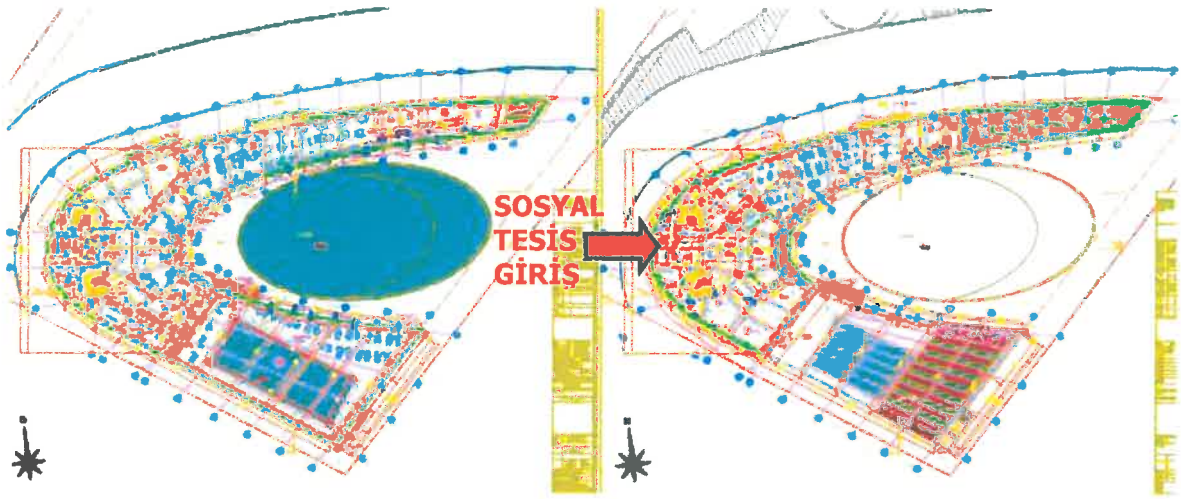


Resim 5. 1341 Ada, 64 Parsel Sosyal Tesis Projesi



1341 Ada 61 Parselin ifraz edilmesi sonucu oluşan 63 ve 64 Parsel meydana gelmiştir. 4.637,08 m² alanlı 64 Parsel üzerinde geliştirilmiş olan Sosyal Tesis Projesi, ruhsatında 3.991 m² inşaat alanı, bodrum ve zemin kat olmak üzere 2 katlı projelendirilmiştir. Projesinde açık ve kapalı yüzme havuzları, çatısı çim çatı olarak planlanan tesisler özgün bir mimariye sahip olup formu itibari ile açık havuzu bumerang biçiminde kapsayarak dış alandan yalıtılmıştır. Mahallinde projesine uygun gerçekleştirildiği, parsel bazında dikey peyzajla dışa kapatıldığı, Fitness ve SPA hizmetleri veren bir firma tarafından işletildiği görülmüştür. Sosyal tesislerin bir bölümünün rapor tarihi itibariyle 2. El satış ofisi tarafından kullanılmakta olduğu görülmüştür.

Resim 6. Sosyal Tesis Projesi



Sosyal Tesis Mimari Projesi Bodrum Kat Planı

Sosyal Tesis Mimari Projesi Zemin Kat Planı

Akasya Kuru Etapı B3 blokta yer alan 93, 94 ve 95 konu bağımsız bölümlerin içleri natamam satışa sunulup alıcısı tarafından dekore edileceği bilgisi alınmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde, iç yapı özellikleri itibariyle giriş kapıları çelik kapı, zeminler şap, duvarlar alçı sıva, mutfak ve banyo vitrifiyeleri takılmamış, mahal bölüntüleri yapılmadığından iç kapıların takılmamış olduğu görülmüştür. İç dekorasyon çalışmalarının başladığı görülmüştür. 3 adet mesken vasıflı bağımsız bölüme ve sosyal tesise ait mimari proje alan ve alan kullanım bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 16 1341 Ada 60 Parselde tesis edilen Bağımsız Bölümlerin Kullanım Alanı Bilgileri

1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM PROJE VE ALAN BİLGİLERİ				
KAT	B. B. NO	*NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	ALAN KULLANIMI
15	93	156,00	194,00	3,5+1 Daire
15	94	123,00	153,00	2+1 Daire
15	95	80,00	103,00	2+1 Daire
TOPLAM		359,00	450,00	

*Mesken nitelikli taşınmazların onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanan duvarlar dahil net kullanım alanıdır.

Tablo. 17 1341 Ada 64 Parsel Kullanım Alanı Bilgileri

1341 ADA 64 PARSEL SOSYAL TESİS PROJE VE ALAN BİLGİLERİ		
KAT	BRÜT ALAN (m ²)	ALAN KULLANIMI
MAKİNE DAİRESİ	1.479,77	Kapalı havuz ve açık havuz mekanik alanları ve denge odaları
BODRUM KAT	1.452,72	Kapalı havuz ve dinlenme alanı, duşlar, bay ve bayan soyunma alanları, müdahale odası, personel alanları, lobi (çok amaçlı kullanım alanı), mutfak, servis, kafe, hazırlık, depo, açık havuz mekanları planlanmıştır. Mevcutta kapalı havuz ve fitness alanı olarak kullanılmaktadır.
ZEMİN KAT	997,74	Giriş, lobi, güvenlik, idari ofisler, kondisyon salonu, fitness alanı, revir, eğitmen odaları, depo mekanları planlanmıştır. Mevcutta fitness alanı, kafe, idari birimler olarak kullanılmaktadır. Bu katta ayrıca dışarıdan kullanımlı 2. el satış ofisi bulunmaktadır.
ÇATI	60,26	Merdiven evi ve teknik hacim alanları planlanmıştır.
TOPLAM	3.990,49	

Tablo. 18 Vaziyet Planı

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkullere Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Ana gayrimenkullerin ana ulaşım arterlerine cepheli olması,
- Kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Konu Taşınmazların Karma Proje dahilinde yer alması,
- Konu bağımsız bölümlerin yer aldığı etapların halihazırda doluluk oranının yüksek olması,
- Konu bağımsız bölümlerde panoramik manzara özelliklerinin mevcut olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Konumu dolayısı ile taşıt yoğunluğu ve çevre kirliliğinin yüksek olduğu bir alanda yer alması,
- Merkezi lokasyonda yer almaları sebebi ile pik saatlerde yaşanan trafik sorunu,

- Taşınmaza komşu mahallelerden Hasanpaşa ve Fikirtepe Mahalleleri'nde kısmen devam eden ve kısmen henüz başlamamış olan Kentsel Dönüşüm projeleri dolayısı ile sosyo-ekonomik ve fiziki mekanda olumsuz etkilerinin bulunması.

❖ FIRSATLAR

- Yakın çevrede yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanması ile hedeflenen sosyo-ekonomik iyileştirme çalışmaları sonucunda tercih edilen bölge özelliğinde olması.
- D-100 ve 0-1 karayollarına cepheli konumda yer almaları nedeni ile tanımlanma kolaylığı olması.
- Nitelikli büyük ölçekli karma projede yer alması.
- Şehrin merkezi noktalarına yakın konumda ve ana ulaşım arterlerine yakın olması.

❖ TEHDİTLER

- Yakın çevrede yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanma sürecinin kestirilememesi sebebiyle taşınmazlara olumsuz çevre etkilerinin bulunması.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, projenin bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "yasal olarak izin verilebilir olma" kriteri doğrultusunda onaylanmış ve mevcut durumda hayata geçirilen 1341 Ada, 60 Parsel için "Konut" ve 1341 Ada, 64 Parsel için "Sosyal Tesis" olması nedeniyle, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; 1341 Ada, 60 Parsel'de yer alan 3 adet bağımsız bölümün değeri "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılarak hesaplanmıştır. İki farklı değerlendirme yöntemi ile hesaplanan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.

1341 ada 64 no.lu parselin nihai değer takdiri "Maliyet Analizi Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu"

Yöntemi" ile değer hesabı yapılmıştır. İki yöntemle hesaplanan değerlerden Maliyet Yöntemi esas alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konusu "Akasya Kuru Etabı"nda yer alan mesken nitelikli taşınmazlara emsal olabilecek nitelikte ve konumdaki konut sitelerinde yer alan dairelerin satış ve kiralama bedelleri araştırılmıştır. Konu bağımsız bölümlerin yer aldığı etaplarda gerçekleşen satış ve kiralama bedellerine dair veriler yerinde yapılan inceleme esnasında satış ofisinden ve müşteriden temin edilmiştir.

1341 Ada 64 no.lu parsel (Sosyal Tesis) için "Maliyet Yöntemi Analizi"ne veri sağlaması ve Arsa Değerinin hesaplanması için Emsal arsa pazar araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları ve incelemeler sonucunda elde edilen veriler Pazar Araştırmaları başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

✓ **SATILIK ARSA PAZARI**

Emsal 1. Acıbadem'de Uzunçayır Sokak'a cepheli konumda yer alan 1.264 m² yüzölçümlü (630 ada,154 parsel) konut imarlı arsa 2015 yılı içerisinde 10.500.000 TL bedel ile Yörsan firmasına satılmıştır. (Birim Satış Değeri= 8.307 TL/m²) (SAPPHIRE GAYRİMENKUL:0535 244 72 47)

Emsal 2. Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi sınırlarında kalan, Göztepe kavşağı ve E-5'e yakın konumda yer alan, 89.400 m² yüzölçümüne sahip, ticari imarlı arsa 140.000.000 Euro bedel ile satılmıştır. (Birim Satış Değeri= 1.566 Euro/m²) (AYYAPI DAFO GAYRİMENKUL: 0531609 53 00)

Emsal 3. Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi sınırlarında kalan E-5'e yakın konumdaki 90.000 m² yüzölçümüne sahip, E:3 yapılanma koşulları ile konut+ticaret alanında kalan arsa 153.000.000 Euro bedel ile satılmıştır. (Birim Satış Değeri= 1.700 Euro/m²) (EV EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM: 0532 548 16 17)

Emsal 4. Altunizade'de E5'e cepheli konumda yer alan KTYM (Konut-Turizm-Yönetim Merkezi) lejandında kalan, brüt 11.400 m² brüt, net 8700 m² yüzölçümüne sahip TAKS:0,15, E:0,40 yapılanma koşullarına sahip arsa 24.000.000 USD bedel ile satılmıştır. (Birim Brüt Arsa Satış Değeri= 2.758 USD/m²) (DÜNYA GAYRİMENKUL:0532 774 32 86)

Emsal 5. Altunizade mahalle sınırları içerisinde Hacı Reşitpaşa Sokak ile Altunizade Kavşağı arasında yer alan 4.298 m² yüzölçümüne sahip TAKS:0,15, KAKS:0,40 Hmaks:9,50 m. yapılanma koşulları ile Ticaret alanında kalan arsa 21.000.000 USD bedel ile satılmıştır. (Birim Satış Değeri= 4.886 USD/m²) (REMAX TAN:0532 313 73 46)

Tablo. 19 Emsal Satılık Arsa Verileri

EMSALE NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m ²)
1	1.264	3.771.687	2.983,93
2	89.400	153.688.710	1.719,11
3	90.000	167.658.683	1.875,38
4	8.700	24.000.000	2.758,62
5	4.298	21.000.000	4.885,99

T.C.M.B. 31.07.2015 tarihi Döviz Kurları 1 USD =2,7839.-TL (Alış), 1 USD =2,7889.-TL (Satış), 1 Euro =3,0506.-TL (Alış), 1 Euro = 3,0561.-TL (Satış) olarak alınmıştır.

✓ **SATILIK KONUT PAZARI****Almont Hill Konutları**

Toplam 106.000 m² alana kurulan Almondhill projesinde 7 katlı 33 blok mevcut. Toplam konut sayısı ise 710. Projede 50.000 m² sosyal alan bulunuyor. Büyüklükleri 82 m² ile 240 m² arasında değişen 16 tip konut yer alıyor.

Konutların 2. El satışları ile ilgili emlak ofislerinden alınan veriler ek tabloda özetlenmiş olup birim fiyatlarının 8.000 TL- 12.500 TL aralığında olduğu ve satış fiyatlarının %10 pazarlık payı ile gerçekleştirileceği bilgisi alınmıştır.

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	4.katta, 1+1	89	735.000	8.258	Realty World ABC:05325667823
2	1.katta, 4+1	237	3.250.000	13.713	Realty World ABC:05325667823
3	4.katta, 4+1	240	3.336.000	14.150	Aktüel Gayrimenkul:05323070772
4	4.katta,1+1	89	890.000	10.000	Retürk GM:05321325234
5	2.katta, 1+1	89	856.358	9.622	Asil Gayrimenkul:05325666161
6	5.katta, 4+1	237	3.000.000	12.658	Remax Sapphire: 05327065433

Arte Verde Konutları

14.000 m² alana kurulan Arte Verde projesinde toplam konut sayısı ise 90, büyüklükleri 162 m² ile 310 m² arasında değişen 3+1, 4+1, 5+1 daireler yer alıyor.

Konutların 2. El satışları ile ilgili emlak ofislerinden alınan veriler ek tabloda özetlenmiş olup birim fiyatlarının 8.750 TL- 9.500 TL aralığında olduğu 2.el 3+1 nitelikli konut kalmadığı ve satış fiyatlarının pazarlık paylı olduğu bilgisi alınmıştır.

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	Bahçe katı 5+1 dubleks	240	2.100.000	8.750	Remax Rıhtım:05321552166
2	2. kat, 4+1	183	1.600.000	8.744	Remax Rıhtım:05321552166
3	Bahçe katı 5+1 dubleks	274	2.649.580	9.670	Projepedia:02163333400

Akasya Konutları 2. El Satışları

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	Yatay kulede, 15. Katta, 3,5+1 Dupleks	166	2.627.448	15.828	Kentsell:05075404045
2	Yatay kulede, 15. Katta, 3,5+1 Dupleks	163	2.569.858	15.766	Kentsell:05075404045
3	Yatay kulede, 15. Katta, 3,5+1 Dupleks	159	2.912.244	18.316	Kentsell:05075404045
4	Yatay kulede, 15. Katta, 3,5+1 Dupleks	165	3.078.075	18.655	Kentsell:05075404045
5	Yatay kulede, 13. Katta, 2+1 Dupleks	134	2.185.674	16.311	Kentsell:05075404045
6	Yatay kulede, 8. Katta, 4+1 Daire	168	1.650.000	9.821	Akasya Acbadem Grandville GM:05555017806
7	Yatay kulede, 10. Katta, 5+1 Daire	224	3.000.000	13.393	Akasya Acbadem Grandville GM:05555017806
8	Yatay kulede, 6. Katta, 3+1 Daire	215	2.400.000	11.163	Akasya Acbadem Grandville GM:05555017806
9	Yatay kulede, 5. Katta, 2+1 Daire	112	1.200.000	10.714	Akasya Acbadem Grandville GM:05555017806
10	Yatay kulede, 4. Katta, 2+1 Daire	115	1.150.000	10.000	Akasya Acbadem Grandville GM:05555017806
11	Koru Etabında, Kule Bloka, 20. Katta	180	1.750.000	9.722	Kentsell:05075404045
12	Koru Etabında, Kule Bloka, 30+. Katta	149	1.350.000	9.060	Kentsell:05075404045

Akasya Konutları Gerçekleşen Satış Fiyatları

SAF GYO'dan elde edilen Koru ve Kent Etaplarındaki konutlara ait gerçekleşen satış bedelleri aşağıda tablolaştırılmıştır.

BLOK ADI	BB NO	KAT	TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	NET ALAN (m ²)	GERÇEKLEŞEN SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYATI TL/m ²
KENT/YATAY	141	11	2+1	118	95	1.550.000 TL	13.136
KENT/YATAY	190	15	2,5+1	194	156	3.122.000 TL	16.093
KORU/B03	93	15	3.5+1	194	156	1.018.739 TL	5.251
KORU/B03	94	15	2+1	153	123	803.457 TL	5.251
KORU/B03	95	15	2+1	103	80	514.524 TL	4.995

✓ **KİRALIK KONUT PAZARI****Almont Hill Konutları**

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	4.Katta, 100 m ²	100	3.300	33	Keskin Emlak:05325747760
2	6.Katta, 100 m ²	100	4.250	42	Asil Gayrimenkul:05325666161

Akasya Konutları

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	11. katta, 2+1	118	5.500	47	Kentsell:05075404045
2	8.katta, 4+1	168	6.500	39	Akasya Acıbadem Grandville GM:05555017806
3	10.katta, 5+1	224	8.000	36	Akasya Acıbadem Grandville GM:05555017806
4	6.katta,3+1	215	7.000	33	Akasya Acıbadem Grandville GM:05555017806
5	4.katta, 2+1	115	4.000	35	Akasya Acıbadem Grandville GM:05555017806

✓ KİRALIK SOSYAL/SPOR TESİSİ PAZARI

NO	ALAN (m ²)	AÇIKLAMA	KİRA DEĞERİ TL/AY	KİRA DEĞERİ TL/m ² /AY	İLETİŞİM
1	480	Altunizade sınırları içerisinde yer alan 480 m ² alanlı spor salonu olmaya uygun alan 12.000 TL bedel ile kiralıktır.	12.000	25,00	TURYAP ACIBADEM: 5327072555
2	1000	Beşiktaş Nispetiyede 1000m ² kapalı alanlı SPA, spor tesisi kiralanmıştır.	45.000	45,00	ARTI 1 GM: 5324146773
3	600	Küçükçekmece'de 600m ² kapalı alanlı donanımlı spor tesisi olmaya uygun yerin 11.000 TL bedel ile kiralandığı beyan edilmiştir.	11.000	18,33	REALITYWORLD: 5305429220
4	2200	Şişli ilçe sınırları içerisinde yer alan 2.200 m ² alanlı spor salonunun aylık 52.000 TL bedel ile kiraya verildiği beyan edilmiştir.	52.000	23,64	REALITYWORLD: 5305429220
5	515	Altunizade sınırları içerisinde yer alan 515 m ² kapalı alan kullanımına sahip havuzlu, SPA, hamamlı tesis aylık 15.000 TL bedel ile kiralıktır.	15.000	29,13	ÇAMLICA LİBADIYE EMLAK: 5423804585
6	1350	Ümraniye Şerifali Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1.350 m ² kullanım alanlı spor salonu olmaya uygun alan aylık 22.000 TL bedel ile kiralıktır.	22.000	16,30	FE GRUP: 5369221534

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç**✓ SATILIK ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda ve komşu mahallelerde yapılan Pazar araştırmasında konut lejandlı arsaların 2.500-3.200 USD/m², ticaret ve ticaret+hizmet lejandlı arsaların 2.500-4.500 USD/m² birim satış değeri ile pazarlandığı görülmüştür. Araştırma kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde (Çeçen Sokak ve Uzunçayır Sokak civarı) yer alan arsaların konum avantajları dolayısı ile 3.000-4.500 USD/m² birim satış değeri ile pazarlanabileceği görülmüştür.

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda konu taşınmazlara yakın konumda yer alan emsal taşınmazlar için talep edilen fiyatların 2015 ocak ayından değerlendirme tarihine kadar olan süreç içerisinde, özellikle ekonomik ve politik gelişimler dolayısı ile ortaya çıkan döviz kur dalgalanmalarından kaynaklı olarak düşüş yaşadığı görülmüştür.

Değerleme konusu 1341 ada, 64 parsel numaralı taşınmazın büyüklük, konum, ulaşım ilişkileri, ana ulaşım akslarına olan cephesi, mer'î imar planında tanımlı fonksiyon özellikleri (Rekreasyon Alanı) dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile elde edilen veriler doğrultusunda Arsa değeri takdir edilmiştir.

Yapılan emsal arsa pazarı araştırmasında ulaşılan emsal taşınmazlar konut, ticaret gibi pazarda alım-satımı ihtisaslaşmış fonksiyon alanlarında yer almaktadır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazın fonksiyonu "Rekreasyon Alanı" olarak tanımlanmıştır. Değerlemede emsal arsaların ve konu

taşınmazların potansiyel gelirleri, konumları dikkate alınarak değerlendirme konusu 1341 ada, 64 parsel numaralı taşınmazın birim satış değeri **800 USD/m²** olarak takdir edilmiştir.

Takdir edilen birim arsa değeri Maliyet Yöntemi Analizinde toplam değer hesaplanması amacıyla kullanılmış olup, taşınmazın toplam arsa satış değeri aşağıda tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 20 1341 Ada 64 Parsel (Sosyal Tesis) Arsa Değeri Hesabı

ARSA PAZARI ARAŞTIRMASI DEĞERİ			
ARSA ALANI	BİRİM FİYAT (USD/m ²)	ARSA DEĞERİ (USD)	ARSA DEĞERİ (TL)
4.637,08	800	3.709.664	10.345.882

✓ **SATILIK VE KİRALIK KONUT PAZARI ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu taşınmazların satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yakın çevredeki satılık ve kiralık konutlar araştırılmış, bölgede ortalama satış ve kira değerleri hesaplanmıştır. Yapılan araştırmalarda gerek konu taşınmazların konumlu olduğu proje dahilinde, gerek taşınmaza yakın konumda yer alan emsal projelerde günümüz ekonomik ve politik koşulları ve döviz kurlarında yaşanan yüksek oranlı dalgalanmalar ve mevcut konut arzının fazlalığı dolayısı ile 2015 başlarında Amerikan Dolar para birimi üzerinden pazarlanan gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarı ile TL para birimi üzerinden pazarlandığı görülmüştür.

Taşınmazların konsept olarak karma yaşam projesinde yer almaları, konumları itibarıyla ana ulaşım arterleriyle bağlantılarının tam olması, az bulunur büyüklükte bir alanda gerçekleştirilmeleri değerlerini olumlu yönde artıran etmenlerdir. Yapılan bölge araştırması sonucu taşınmazların birim satış fiyatlarının **7.000-7.500 TL/m²** aralığında olduğu öngörülerek bağımsız bölümler için ayrı ayrı değer takdir edilmiştir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değerler aşağıda tablolarda verilmiştir.

Tablo. 21 Emsal Karşılaştırma Yöntemi Hesaplanan ile Mesken Nitelikli Taşınmazların Değeri

1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER SATIŞ DEĞERİ HESABI					
KAT	B. B. NO	TİP	NET ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER KDV HARİÇ (TL)
15	93	3,5+1	156	7.300	1.138.800
15	94	2+1	123	7.000	861.000
15	95	2+1	80	7.250	580.000
TOPLAM ALAN			359		2.579.800

Değerleme konusu taşınmazlar için bölgede ve konu projede yapılan emsal kiralık taşınmaz pazar araştırmasında, Akasya Karma projesinde yaşamın başlamış olmasının kira değerlerini yukarı yönlü etkilediği görülmüştür. Pazar verileri analiz edilerek pazarlık payları da dikkate alınarak konu taşınmazların aylık birim kira değerinin yaklaşık **21-23 TL/m²/Ay** civarında olacağı öngörülmüş olup, taşınmazlara Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile değer takdirinde veri olarak kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi haricinde Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak elde edilen değerler ilgili başlıkta detaylı belirtilmiş olup, nihai değere bu iki yöntem ile elde edilen değerlerin uyumlaştırılması ile ulaşılmıştır.

✓ **KİRALIK SOSYAL/SPOR TESİSİ PAZARI**

Kiralık spor tesisi pazarı araştırması sonucunda pazar, il genelinde araştırılmış olup bulunan emsaller konumları, alanları, donanımları itibarıyla değişiklik göstermektedir. Yapılan araştırma sonucunda, konu parsel üzerinde yer alan sosyal tesise kullanım alanı açısından emsal olabilecek büyüklükte ve donanımda kiralık emsal taşınmazın bulunmadığı görülmüştür.

Pazar araştırmasından elde edilen veriler içerisinde konut bölgelerinde yer alan spor tesislerinin büyüklüklerine ve donanımlarına bağlı olarak aylık birim kira değerinin yaklaşık 15-18 TL/m²/ Ay civarında olduğu, ticari yoğunluk ile birlikte konut alanlarına yakın konumda yer alan küçük kullanım alanına sahip spor tesislerinde ise aylık birim kira değerinin yaklaşık 25-30 TL/m²/Ay civarında olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 1341 Ada, 64 Parsel üzerinde yer alan Sosyal Tesisin kullanım alanı, karma proje kapsamında olması, açık ve kapalı havuz gibi donanımlara sahip olması ve karma proje dahilinde bulunmasına karşın üzerinde yer aldığı parselde farklı fonksiyonların yer almaması dolayısı ile satış ve kiralama açısından avantajlı olduğu görülmüştür. Elde edilen veriler ve alınan beyanlar doğrultusunda değerlemeye konu Sosyal Tesis'in tamamının kiralanması söz konusu olduğundan, toplam kiralanabilir alanı üzerinden gelir elde edilebileceği öngörülerek, yaklaşık kira değeri 22 TL/m²/Ay olarak kabul edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konu 1341 ada 64 parselde ait Yapı Ruhsatı'nda parsel üzerindeki yapının sınıfı, 4A olarak belirlenmiştir. 2015 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 4A yapı sınıfı, 750 TL/m² olarak belirtilmiştir.

Maliyet Analizi 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 geliştirme kan eklenmek suretiyle projenin toplam değeri hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde, Maliyet Analizi Yöntemi ile Sosyal Tesis'in değeri **16.673.915 TL** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 22 1341 Ada 64 Parsel (Sosyal Tesis) Maliyet Yöntemi ile Değer Hesabı

ARSA PAZARI ARAŞTIRMASI DEĞERİ			
ARSA ALANI	BİRİM FİYAT (USD/m ²)	ARSA DEĞERİ (USD)	ARSA DEĞERİ (TL)
4.637,08	800	3.709.664	10.345.882

YAPI ALANI	BİRİM FİYAT(4A)	TOPLAM (TL)
3.991	750	2.993.250

SOSYAL TESİS MALİYET YÖNTEMİ DEĞERİ	
ARSA DEĞERİ	10.345.882.-TL
YAPI DEĞERİ	2.993.250.-TL
TOPLAM ARSA VE YAPI DEĞERİ	13.339.132.-TL
GELİŞTİRME KARI	25% 3.334.783.-TL
TOPLAM TESİS DEĞERİ	16.673.915.-TL

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu mesken nitelikli taşınmazlar ve sosyal tesis için yapılan Pazar araştırmaları sonucunda Emsal Karşılaştırma Analizi verileri dikkate alınarak emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan değerleri kontrol etmek amacıyla Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile de değer takdir edilmiştir.

Gelir ve değer arasındaki korelasyonu tespit etmek amacı ile ulaşılan verilerden aşağıdaki tabloda kapitalizasyon oranı (Ro) hesaplanmıştır.

Tablo. 23 Kapitalizasyon Oranı (R0) Tespiti

NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	RO
1	168	1.650.000	6.500	0,047
2	224	3.000.000	8.000	0,032
3	215	2.400.000	7.000	0,035
4	115	1.150.000	4.000	0,042

Yukarıdaki tablodan kapitalizasyon oranının %3-%5 aralığında değiştiği görülmektedir. Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazların değer takdirinde kapitalizasyon oranı %4 olarak kabul edilmiştir.

Konut fonksiyonlu 1341 Ada 60 Parsel'de 3 adet konut nitelikli taşınmaz için Emsal Karşılaştırma Analizi ile takdir edilen aylık birim kira değeri ~22 TL/m² olarak takdir edilmiş olup potansiyel yıllık kira gelirlerinin Ro=%4 kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilmesi ile taşınmazların değeri Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanmıştır. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi sonucu elde edilen satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 24 1341 Ada 60 Parsel Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Konut Satış Değerleri

1341 ADA 60 PARSEL KORU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KİRA DEĞERİ HESABI								
KAT	B. B. NO	NET ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	RO	DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
15	93	156	21,5	3.354	40.248	0,04	1.006.200	1.010.000
15	94	123	22,0	2.706	32.472	0,04	811.800	810.000
15	95	80	23,0	1.840	22.080	0,04	552.000	550.000
TOPLAM		359		7.900	94.800		2.370.000	2.370.000

1341 ada 64 parsel üzerinde yer alan sosyal tesis için Emsal Karşılaştırma Analizi ile takdir edilen aylık birim kira değeri kiralanabilir alan üzerinden 22 TL/m² esas alınarak, potansiyel yıllık kira gelirlerinin projedeki konutlar için belirlenen kapitalizasyon oranı olan %4 ile kapitalize edilmesi ile taşınmaza Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile değer hesabı aşağıdaki şekilde yapılmıştır. Ancak sosyal tesisler için pazarda yatırım/kira getirisine ilişkin tutarlı bir veri oluşmadığından kapitalizasyon oranı da ne bölgesel ne de fonksiyona ilişkin olarak doğru hesaplanamamaktadır. Sosyal tesis için Direkt Gelir Kapitalizasyonu

yöntemi ile ortalama gayrimenkul değeri (fonksiyon göz ardı edilerek) hesabı yapılmış olmasına rağmen nihai değer takdirinde maliyet yöntemi ile hesaplanan değer pazar daha doğru yansıttığı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 25 1341 Ada 64 Parsel Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Sosyal Tesis Değeri

1341 ADA 64 PARSEL SOSYAL TESİS GELİR YÖNTEMİ DEĞERİ					
TOPLAM ALAN, m ²	KİRA (TL/m ² /Ay)	GELİR (TL/AY)	GELİR (TL/YIL)	R0	DEĞER (TL)
2.450,46	22	53.910,12	646.921,44	0,040	16.173.036

Değerleme konusu 1341 ada 64 parseldeki sosyal tesis için aylık kira değeri 53.910 TL/Ay, Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile satış değeri **16.173.036.-TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri indirgeme oranı ile indirgenerek konu gayrimenkullerin net bugünkü değeri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirine yönelik, Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile arsa ve konut pazarı araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları iki farklı kategoride olup, çalışmalardan bir bölümünde satışta olan ve satılmış konutların birim satış değeri gözlemlenmiştir. Bir diğer Emsal Araştırma çalışması ise, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi'ne veri sağlaması için daire nitelikli meskenlerin aylık birim kira değerinin takdiri amacı ile yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazlar kapsamında Sosyal Tesislerin değerini takdir etmek amacıyla Arsa Değeri ve İnşaat Maliyeti hesaplanmıştır.

Raporda, konu taşınmazların gerçekleşmiş satış ve kiralama bedelleri dikkate alınarak nihai sonuca varılmış olup, değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme tarihi itibarı ile konu taşınmazların değer takdirini için yapılan hesaplar ile elde edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 26 1341 Ada 60 Parsel 3 Adet Konut İçin Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZLAR (1341 ADA, 60 PARSEL)				
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	B3 BL. 93	B3 BL. 94	B3 BL. 95	TOPLAM
EMSAL KARŞILAŞTIRMA SATIŞ DEĞERİ, TL	1.138.800	861.000	580.000	2.579.800
GELİR KAPİTALİZASYONU SATIŞ DEĞERİ, TL	1.010.000	810.000	550.000	2.370.000
UYUMLAŞTIRILMIŞ KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ, TL	1.139.000	860.000	580.000	2.579.000
KDV ORANI	1%	1%	1%	
UYUMLAŞTIRILMIŞ KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ, TL	1.150.390	868.600	585.800	2.604.790

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV KARIŞIĞI değerlerdir. Nihai Değer tablosunda hesaplanan KDV oranı bağımsız bölümün net alanı dikkate alınarak eklenmiş olup 150 m² den küçük olan konutlarda KDV oranı %1 alınmış, sosyal tesis için %18 alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanan taşınmaz değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan değerler lehinde uyumlaştırılarak değerlendirme konusu 3 Adet mesken için mevcut piyasa değeri KDV hariç toplam **2.579.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 1341 Ada 64 parsel için ise Maliyet Yöntemi Analizi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanan değerler, sosyal tesis alanları ile ilgili olarak pazarda henüz yatırım/kira getirisi arasında ihtisaslaşma konu olmadığından nihai değer takdirinde maliyet analizi ile ulaşılan değer esas alınarak taşınmaza **16.650.000 TL (KDV Hariç)** değer takdir edilmiştir.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel'de 3 adet konut ve 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan Sosyal Tesis için Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde, Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde ve Türkiye Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi internet portalı üzerinden inceleme yapılmıştır. Yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilip, tapu sicilinde cins tashihi yapılarak yasal sürecin tamamlandığı görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde G.Y.O portföyünde "**Binalar**" başlığında yer almasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu taşınmazların sigortaya esas değerleri; 1341 Ada, 60 Parsel, Kuru Etabı üzerindeki yapıların Yapı Ruhsatlarında yapı sınıfı 5A belirlenmiş olup birim maliyet 2015 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 1.230TL/m², 1341 ada 64 parselde ait Yapı Ruhsat'ında parsel üzerindeki yapının sınıfı, 4A olarak belirlenmiş olup 2014 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre 4A yapı sınıfı, 750 TL/m² alınarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu; İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel'de 3 adet konut ve 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan Sosyal Tesisin 31.07.2015 tarihi itibari ile sigortaya esas değerlerine ilişkin tablo aşağıda verilmiştir.

Tablo. 27 Taşınmazların Sigortaya Esas Değerleri

KURU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER SİGORTAYA ESAS DEĞERİ							
ADA NO	PARSEL NO	BLOK	KAT NO	B. B. NO	NET ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER KDV HARİÇ (TL)
1341	60	B3C	15	93	156	1230	191.880
1341	60	B3C	15	94	123	1230	151.290
1341	60	B3C	15	95	80	1230	98.400
TOPLAM					359	1230	441.570

SOSYAL TESİS SİGORTAYA ESAS DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	NET ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER KDV HARİÇ (TL)
1341	64	3991	750	2.993.250
TOPLAM SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)				3.434.820

Tablo. 28 Taşınmazların Kira ve Satış Değerleri

KURU ETABI B3C BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KİRA VE SATIŞ DEĞERLERİ							
ADA NO	PARSEL NO	BLOK	KAT NO	B. B. NO	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
1341	60	B3C	15	93	3.354	1.139.000	1.150.390
1341	60	B3C	15	94	2.706	860.000	868.600
1341	60	B3C	15	95	1.840	580.000	585.800
TOPLAM					7.900	2.579.000	2.604.790

SOSYAL TESİS KİRA VE SATIŞ DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
1341	64	53.910	16.650.000	19.647.000

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parselde 3 adet konut ve 1341 Ada, 64 Parsel'deki Sosyal Tesis bulunduğu Akasya Projesi ile ilgili yapılan resmi kurum incelemeleri sonucu hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamıştır. Projenin bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, proje niteliği gibi faktörler analiz edilmiş, konu taşınmazların bölgesel, ticari, sektörel potansiyeli dikkate alınarak nihai değerlere ulaşılmıştır.

Tablo. 29 Nihai Değer Tablosu

1341 ADA, 64 PARSELSOSYAL TESİS	KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
	53.910	16.650.000	19.647.000
1341 ADA, 60 PARSEL 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	KDV HARİÇ KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
	7.900	2.579.000	2.604.790
TOPLAM NİHAİ DEĞERLER, TL	61.810	19.229.000	22.251.790

T.C.M.B. 31.07.2015 tarihi Döviz Kurları 1 USD =2,7839.-TL (Alış), 1 USD =2,7889.-TL (Satış), 1 Euro =3,0506.-TL (Alış), 1 Euro = 3,0561.-TL (Satış) olarak alınmıştır.

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1341 Ada 60 Parsel'de 3 adet konut ve 1341 Ada, 64 Parsel'de yer alan Sosyal Tesisin 31.07.2015 tarihi itibari ile KDV Hariç toplam Pazar değeri **19.229.000 TL (Ondokuzmilyonikiyüzyimidokuzbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

GÜLNUR ÇELİK
M.B.A-Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 402861
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Didem ÖZTÜRK
Harita Yüksek Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

