

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Şişli / İSTANBUL

(1 Adet Arsa)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 25 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 02 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1518
Değerleme Konusu	Esentepe Mahallesi, Rıdvan Koral Sokak,
Gayrimenkulün Adresi	: 1140 ada, 2 no'lu parsel Şişli / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, : 1140 ada, 23,30 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 2 no'lu parsel
Sahibi	: İnşaat ve İmar A.Ş.
İmar Durumu	: Adalar arası yüzen parsel
Parselin Yüzölçümü	: 23,30 m ²
Raporun Konusu	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar dışı (vergi) değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Pazar Dışı (Vergi) Değeri	60.395,-TL	33.353,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1518

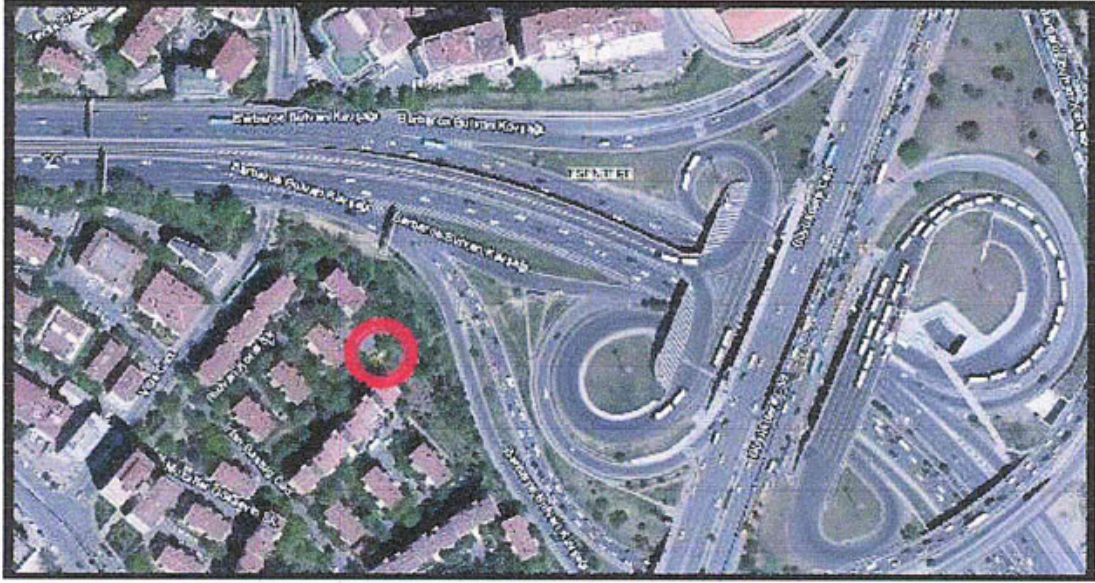
1

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	9
4.4.2	Belediye İncelemesi	9
4.4.3	Kadastro İncelemesi	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	12
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	16
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	16
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	17
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	17
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DIŞI (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ	18
8.1	PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ	18
8.1.2.	Emsal Analizi	18
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç	18
9. BÖLÜM	SONUÇ	20

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Şişli Esentepe’de konumlu 1140 ada, 2 no’lu parselin pazar dışı (vergi) değerinin tespiti
-----------------------------------	---	---



DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	02 Nisan 2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 1140 ada, 23,30 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 2 no’lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsel boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	Adalar arası yüzen parsel

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Parselin Vergi Değeri	:	60.395,-TL
------------------------------	---	-------------------

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın pazar dışı (vergi) değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Vergi değeri:

Bir mülkün, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda pazar değeri, değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, yukarıda tanımlanan pazar değerinden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülmez ve "pazar değeri dışı değer" olarak kabul edilir.

Pazar değeri dışı değerlendirme esasları, Pazar değerini esas alan değerlemelerin temelini oluşturan alım - satım değerinin aksine kullanım değerini veya belirli bir mülkün belirli bir kullanıcıya yönelik belirli bir kullanımının değerini tahmin etmek için kullanılabilir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin tespitne yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İnşaat ve İmar A.Ş. (*)
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Şişli
MAHALLESİ	: Ortaköy
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 1140
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 23,30 m ²
NİTELİĞİ	: Arsa
CİLT NO	: 1
SAYFA NO	: 69
YEVMIYE NO	: 2500
TARİHİ	: 18.05.1990

(*) İnşaat ve İmar A.Ş. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasının eski unvanıdır.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

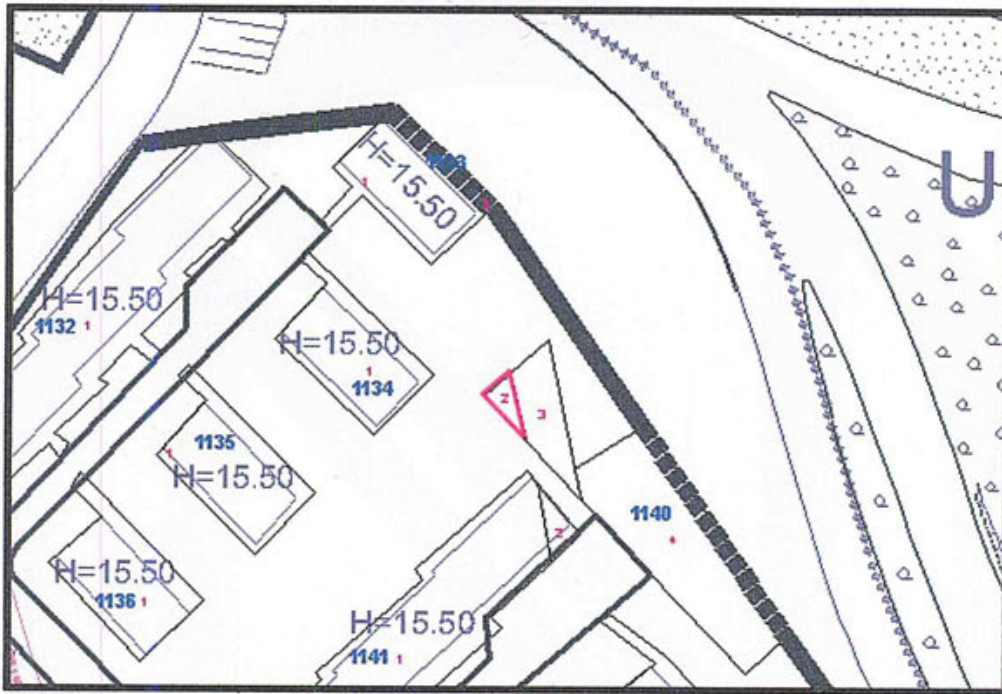
İstanbul İli, Şişli İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamıştır. Takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 16.11.2012 tarih ve 2012-9599-R-1602150 sayılı yazısına göre rapor konusu 1140 ada 2 no'lu parsel 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şili Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda "**Adalar arsası yüzen parsel**" niteliğinde olup herhangi bir yapılaşması bulunmamaktadır. İmar durumu yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Taşınmaz KOP veya DOP parseli değildir. Ancak mevcut imar durumu itibariyle taşınmazın üzerinde gelir getiren bir gayrimenkul projesi geliştirilmesi de mümkün değildir. Bu nedenle taşınmaz imar durumu itibariyle kısıtlılık hali arz etmektedir. Belirtilen bu hususlardan hareketle taşınmazın değerlemesinde güvenli tarafta kalınarak pazar dışı değer yöntemi olan vergi değeri dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazın sahip olduğu imar lejantına yönelik bölgede gayrimenkul pazarı bulunmamaktadır.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin maliğinin son üç yıl içerisinde değişmediği ve hukuki durumunda ise herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe semti, Emekli Subay Evleri, Rıdvan Koral Sokak üzerinde konumlu 1140 ada, 2 no'lu parseldir.

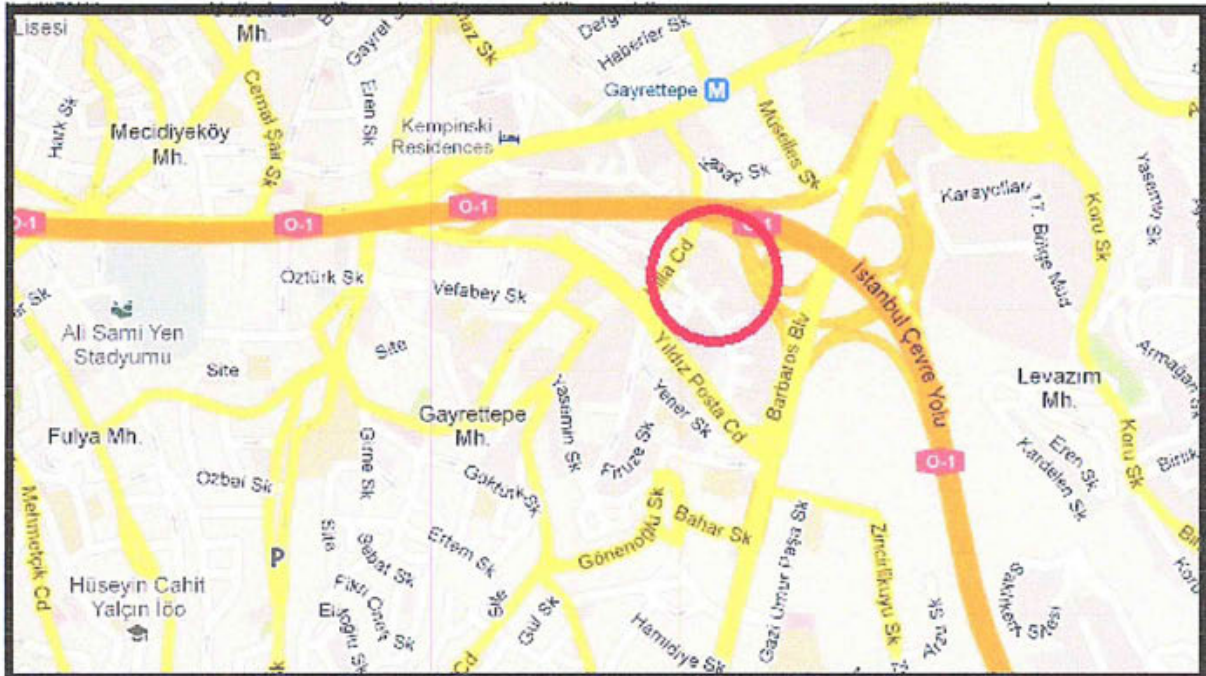
Taşınmaza, Zincirlikuyu'dan Mecidiyeköy istikametine devam eden Büyükdere Caddesi ve Yıldız Posta Caddesi'ni takiben ulaşmak mümkündür.

Taşınmaz, Emekli Subay Evleri bünyesindeki 65 ve 68 no'lu apartman bloklarının arasında ve Rıdvan Koral Sokak'ın sonundaki otopark alanının bitişiğinde yer almaktadır.

Yakın çevresinde genellikle mesken amaçlı kullanılan 6-7 katlı bloklardan oluşan konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmaz Şişli Belediyesi'ne 300 m, Zincirlikuyu'ya 500 m, Mecidiyeköy'e 1 km, 4. Levent'e 1,6 km, Beşiktaş'a ise yaklaşık 2,5 km mesafededir.

Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin tamamlanmış altyapısı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemekte iken mevcut imar durumu ve büyüklüğü değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Yüzölçümü 23,30 m²'dir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Üçgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Açık alanlar ham toprak üzeri çim ile kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu farklı kullanım şekillerini kısıtlamakta ve değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu nedenle en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut durumun korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli



İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67,803,927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10,018,735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent

kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2015 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir. 2011 yılı itibariyle nüfusu 13.483.052 kişidir.

Şişli İlçesi



Şişli, İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.

1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 28 mahallesi bulunan Şişli doğuda Beşiktaş, kuzeyde Sarıyer, batıda Eyüp ve Kağıthane, güneyde Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir. 2011 yılı itibariyle nüfusu 320.763 kişidir.

1954'e kadar Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, bu tarihte yapılan bir düzenlemeyle ilçe yapılmıştır. Bu düzenlemeye göre Ayazağa ve Kağıthane, Şişli İlçesi'nin Merkez Bucağı'na bağlı birer köydür. 1984'e kadar, İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Şişli, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak mevcut statüsünü almıştır. 1980'lerde ilçe sınırları içindeki tüm yerleşim yerleri kentsel alana katılmıştır. Böylece Ayazağa ve Kağıthane köy statüsünden çıkmıştır. Göç nedeniyle nüfusu hızla artan Kağıthane yöresi, 1987'de yapılan idari bir düzenlemeyle ilçe olmuştur.

Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının deniz kıyısı yoktur. Şişli İlçesi'nin kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür. Güney kesiminde çok az yeşil alan kalmıştır, kuzey kesiminde ise (Ayazağa, Maslak) çalılık ve ağaçlık alanlar geniş yer tutmaktadır. Kuzey kesimde askeri bölgelerin önemli bir yer kaplaması, bu kesimde yeşil alanların fazla olmasının başlıca nedenidir.

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ), Marmara, Yıldız Teknik, İstanbul Bilgi, Beykent, Bahçeşehir, Haliç, İstanbul Bilim üniversitelerinin ilçe sınırları içinde kampüsleri vardır.

İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan köprülerden batıya doğru uzanan çevre yolları Şişli İlçesi'nden geçmektedir. Boğaziçi Köprüsü'nden Beşiktaş İlçesi'ne çıkan O-1 Otoyolu, Mecidiyeköy'ü bir viyadükle geçtikten sonra Kağıthane İlçesi'ne girmektedir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nden gelen O-2 Otoyolu Sarıyer ve Beşiktaş ilçeleri sınırları içinden geçtikten sonra Şişli İlçesi sınırlarına girmektedir. Bu otoyol kısa mesafede Kağıthane İlçesi'ne geçmektedir. Şişli Camii'nden başlayıp Sarıyer İlçesi'ne kadar uzanan Büyükdere Caddesi bu iki çevreyoluyla da kesişmektedir. Şişhane-Darüşşafaka metro hattının (M2 Hattı) büyük kısmı Şişli sınırları içinden geçmektedir. Piyalepaşa Bulvarı ile Halaskargazi Caddesi önemli ulaşım akslarıdır.

Şişli ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Ticaret ve hizmet sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İmalat sanayii daha çok Ayazağa'daki Cendere Deresi kıyılarında yoğunlaşmıştır. İmalata dönük tesislerin şehir merkezinden uzaklaştırılmalarıyla bu sektörde çalışan işgücünün payı giderek düşmektedir. Şişli İlçesi'nde yaşayanların İstanbul'un değişik kesimlerinde çalıştıkları düşünülse de, Şişli katma değer açısından İstanbul ili içinde yüksek paya sahiptir.

Şişli-Mecidiyeköy-Esentepe-Levent-Maslak aksında uzanan Büyükdere Caddesi üzerinde ve çevresindeki bölge Türk finans sektörünün kalbi durumuna gelmiştir.

Nüfusun yüzde 85'i ilçenin güneyinde yaşamakta olup, Ayazağa, Maslak ve Huzur mahallelerinden oluşan kuzey kesimi finans merkezi olduğundan nüfus yoğunluğu düşüktür.

Şişli İlçesi 2. derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. İlçe genel olarak sağlam zemin olarak nitelendirilen Trakya formasyonunun Küçükköy Kumtaşı grubunun içinde kalmaktadır. Trakya (Trf) formasyonları çoğunlukla şeyllerden oluşmaları nedeniyle su alma sonucu, yüzeye yakın kesimlerde ayrışabilirler. Yine, çatlaklı oluşları, yüksek açılım ve derin şevlerde ankraj zorunluluğu getirir. Orta-yumuşak kaya özelliğindeki bu birimler sökülebilirlik açısından yerine göre sert-yumuşak küskülük kayalar olarak tanımlanabilirler.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Mevcut imar durumu,
- Parsel alanın küçük ve şekilsiz olması,
- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan ve satışı gerçekleşmiş olan arsalar

1. Taşınmaza yakın konumda olan 370 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "H_{max}: 9,50 m" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 2.350.000,-USD'dir.
(m² satış değeri 6.350,-USD / 11.445,-TL)
İlgilisi / Günışığı Gayrimenkul: 0 216 533 40 35
2. Zincirlikuyu'daki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait 4.261 m² arazi, 26 Haziran 2008 tarihinde Kule Gayrimenkul İnşaat Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi'ne 53.050.000,-TL bedelle satılmıştır.
3. İstanbul Zincirlikuyu'da, 305 pafta, 1951 ada, 21 no'lu parselde, 1.328,98 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlu bulunan Yapı Kredi Sigorta Binası, Ağustos 2008'de 16.750.000,-USD bedelle Öztanık Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'ne satılmıştır.
4. İstanbul Zincirlikuyu'da, 305 pafta, 1951 ada, 21 no'lu parselde, net 1.328,98 m² yüzölçümlü imarlı arsa üzerinde konumlu bulunan Yapı Kredi Sigorta Binası, Ağustos 2008'de 16.750.000,-USD bedelle Öztanık Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'ne satılmıştır.
(Parsel üzerindeki bina dikkate alınmaksızın net m² satış değeri ~ 12.605,-USD)
5. Zincirlikuyu'daki Karayolları Genel Müdürlüğü'ne ait brüt 96.505 m², net 83.216 m² yüzölçümlü imarlı arsa, 07 Mart 2007 tarihindeki ihale ile Zorlu Grubu'na 800.000.000,-USD bedelle satılmıştır.
(Net m² satış değeri ~ 9.615,-USD)

Not : Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde vergi değeri esas alınmıştır.

Değerleme tekniği itibarıyla bu tip parseller (kısıtlı imar durumuna sahip) için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilme imkanına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısı ile söz konusu taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır.

Taşınmazın gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazın bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DIŞI (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın değerinin tespitinde, taşınmazın sahip olduğu imar durumu (KOP parseli) sebebiyle pazar değerinin belirlenmesinde kullanılan yöntemler uygulanamamıştır.

Nihai değer olarak; taşınmazların pazar değeri dışı değer olarak kabul edilen "vergî değeri" ile bulunan değerlerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre Şişli Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı m² rayiç bedelinin **2.592 TL** olduğu belirlenmiştir.

8.1.2. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumu nedeniyle taşınmaza emsal nitelikte satılık arsa bulunmamaktadır. Rapor içerisinde piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsal taşınmazlar bölgedeki imarlı arsa fiyatları hakkında bilgi vermek amacıyla sunulmuştur.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme bilgileri ve yukarıda bahsedilen yaklaşımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)
1140	2	23,30	2.592	60.393,60	10,80
TOPLAM				~ 60.395	

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 15 Kasım 2012
Rapor Tarihi	: 19 Kasım 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1784
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	: 57.710,-TL

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla pazar değeri dışı değeri (vergi değeri) için;

60.395,-TL (Altmışbinüçyüzdoksanbeş Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(60.395,-TL ÷ 1,8108 TL/USD (*) ≅ **33.353,-USD**)

(60.395,-TL ÷ 2,3250 TL/EURO (*) ≅ **25.976,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8108 TL ve 1,-EURO = 2,3250 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 71266,10 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.


Rapor konusu parselin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.


Bilgilerinize sunulur. 02 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 25 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi
- Taşınmazın görünüşü
- Takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri