

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Büyükçekmece / İSTANBUL
(4009 no'lu parsel,
Trafo Alanı)

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	: Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 28 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 05 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1512
Değerleme Konusu	Batıköy Mahallesi, Belen Sokak,
Gayrimenkulün Adresi	: 4009 no'lu parsel Mimarsinan - Büyükçekmece / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarsinan köyü, Bababurnu Mevkii, 3-5/1 pafta, 156,20 m ² yüzölçümlü Tarla (Trafo Alanı) vasıflı 4009 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.....1/2 hisse
İmar Durumu	: Trafo Alanı
Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine İsbet Eden Kısımlarının Toplam Yüzölçümü	: 78,10 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar dışı (vergi) değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine İsbet Eden Kısımlarının Toplam Vergi Değeri	12.000,-TL	6.642,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	


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.

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	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZLARIN 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	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	PARSELLER 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.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	15
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	15
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	16
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	16
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	16
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DIŞI (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ.....	17
8.1	PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ	17
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ.....	17
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	17
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	19

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Mimarsinan Büyükçekmece'de konumlu 4009 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	:	05 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Mimarsinan köyü, Bababurnu Mevkii, 3-5/1 pafta, 156,20 m ² yüzölçümlü Tarla (Trafo Alanı) vasıflı 4009 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	4009 no'lu parsel üzerinde trafo yapısı bulunmaktadır.
İMAR DURUMU	:	Trafo Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine İsbet Eden Kısımlarının Toplam Vergi Değeri	:	12.000,-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 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 gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine 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 ilginiz 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin 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 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı..1/2 Emlak Konut GYO A.Ş.....1/2
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Büyükçekmece
KÖYÜ	: Mimarsinan
MEVKİİ	: Bababurnu
PAFTA NO	: 3-5/1
ADA NO	: ---
PARSEL NO	: 4009
YÜZÖLÇÜMÜ (*)	: 156,20
NİTELİĞİ	: Tarla (Trafo Alanı)
CİLT NO	: 80
SAYFA NO	: 7859
YEVMIYE NO	: 9379
TARİHİ	: 28.04.2006

(*) Parselin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine isabet eden kısmı 76,10 m²'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir. (Takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.)

Serhler Bölümü:

4009 no'lu parsel üzerinde:

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 98 yıl müddetle kira şerhi. (12.02.1998 tarih ve 693 yevmiye no ile) (*)

(*) Söz konusu kira şerhi BEDAŞ Kurumu'nun rutin uygulaması olup kısıtlayıcı bir özelliği yoktur.

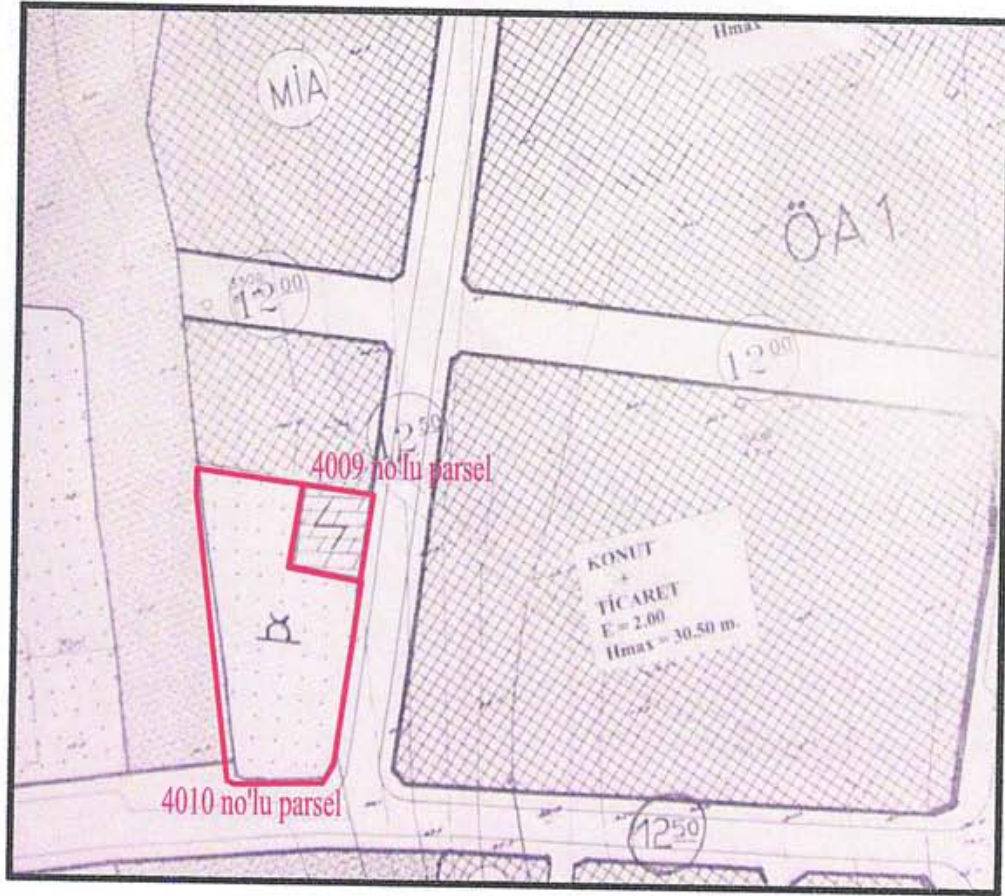
Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 12.11.1985 tasdik tarihli (23.06.2005 tadilat tarihli) 1/1000 ölçekli Batıköy Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında 4009 no'lu parselin "Trafo Alanı" lejantına sahip olduğu ve yerlerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

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

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin maliklerinin son üç yıl içerisinde değişmediği belirlenmiştir. Hukuki durumunda da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3 Kadastro İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Semt, Batıköy Mahallesi, Belen Sokak üzerindeki 4009 no'lu parseldir.

Taşınmaza ulaşım; Kumburgaz – Büyükçekmece istikametinde devam eden D100 (E-5) Karayolu'na sağ taraftan bağlantılı olan ve Batıköy Toplu Konut Alanı'na doğru giden Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde yaklaşık 1,50 km devam ettikten sonra sağ taraftaki Billur Caddesi'ne girilmek suretiyle sağlanır. Taşınmaz Billur Caddesi'ne sağ taraftan bağlantılı Belen Sokak üzerinde konumlandırılır.

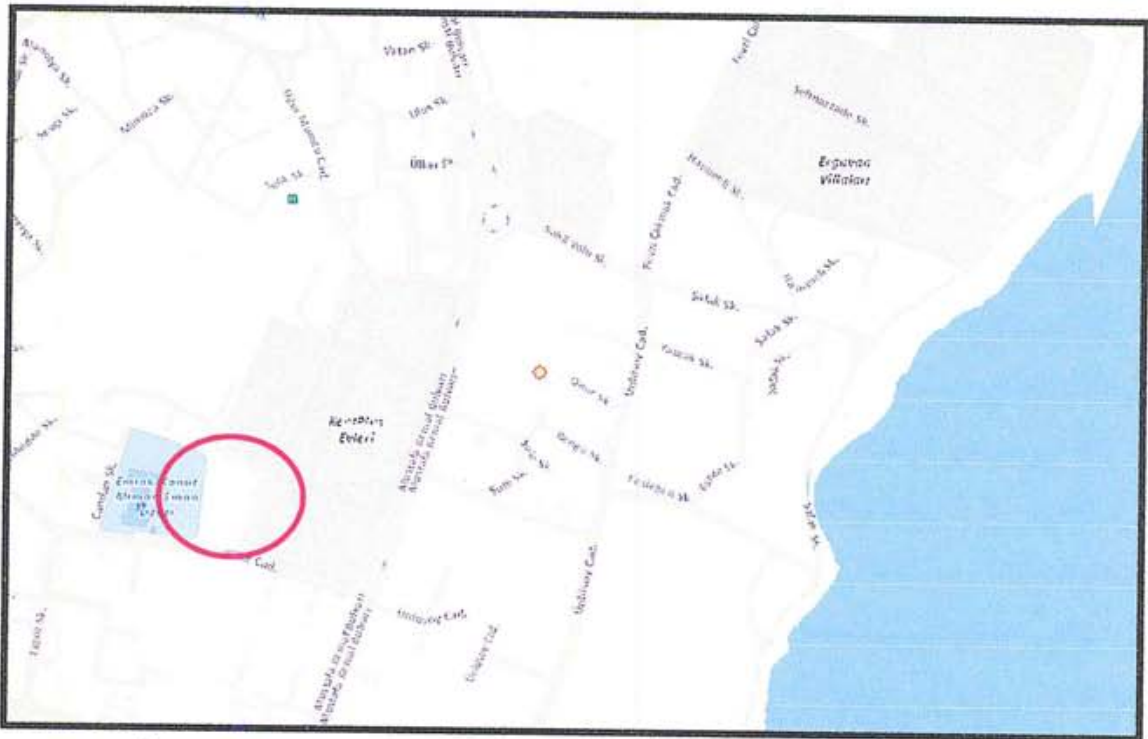
Halihazırda 4009 no'lu parselin üzerinde trafo yapısı bulunmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Kentplus Mimarsinan Evleri, Emlak Konut Mimarsinan Lisesi, Makro Çarşı ve Fazlı Ört Çocuk Parkı ile Emlak Bankası Konutları ve Marine Park Sitesi, Diamond Hill Sitesi, Çarmıklı Mimar Sinan Konakları, Defne 1 Sitesi gibi konut projeleri yer almaktadır. Sahil kesiminde villa siteleri yer almaktadır.

Taşınmaz; sahile 500 m, D100 (E-5) Karayolu'na yaklaşık 1,60 km, Büyükçekmece'ye 5,80 km, Avcılar'a ise yaklaşık 20 km mesafededir.

Konumu, taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemekte, kısıtlı imar durumu da olumsuz yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, Büyükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsel 156,20 m² yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/2 hissesine isabet eden kısmı 78,10 m²'dir.
- Düz bir topografik yapıdadır.
- Belen Sokak'a cephelidir.
- Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Taşınmaz trafo alanı imarlı olup, ilgili kurum tarafından kamulaştırılarak uygulama yapılabilecektir. Taşınmaz kamulaştırılacak (KOP) parseldir.
- Üzerinde tek katlı trafo yapısı bulunmaktadır.
- 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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin; kamulaştırılması neticesinde üzerinde yapının mevcudiyetini koruması, 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.

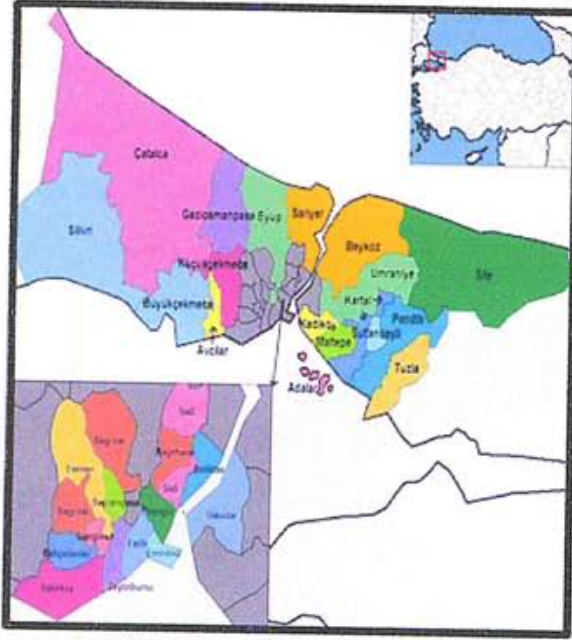
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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 altı ayı için 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 ayrımı 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.

Coğrafi konum olarak, $28^{\circ} 01'$ ve $29^{\circ} 55'$ doğu boylamları ile $41^{\circ} 33'$ ve $40^{\circ} 28'$ kuzey enlemleri arasında bulunmakta olup, 5.313 km^2 'lik yüzölçümü ile 785.347 km^2 'lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır.

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. Türkiye nüfusu 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. 1990 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %3,3'tür. 1990-2000 döneminde Türkiye'de artan nüfusun 1/4'ü İstanbul'da konumlanmıştır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2011 yılı verilerine göre İstanbul nüfusu 13.624.240 kişi olup, toplam ülke nüfusunun %18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. 2011 yılında yıllık nüfus artış hızı % 2,7'dir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul'dur. İstanbul'da bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı: nüfus yoğunluğu)

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. ADNKS 2011 yılı verilerine göre, bu ilçeler arasında toplam 7.304 nüfusu ile en az nüfusa sahip ilçesi Adalar ve toplam 746.650 nüfusu ile en fazla nüfusa sahip ilçesidir.

Büyükçekmece ilçesi



İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km²'dir. 1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur.

2011 yılında yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü (eskiden Kavaklı) ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü; Esenyurt ve Kıraç beldeleri Esenyurt; Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına

2011 yılı adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 192.843 kişidir. 1950'lere kadar tarımdan geçinen bir yerleşim merkezi olan ilçe, bu tarihten itibaren sanayileşmeye başlamıştır. Önceleri İstanbul'un sayfiye yerlerinden biri iken, artan nüfus ile birlikte Toplu konut çalışmalarının da yoğun olduğu bir bölge haline gelmiştir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o D100 Karayolu ile bölgeye ulaşımın kolaylıkla sağlanabilmesi,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken:

- o Mevcut imar durumu itibariyle kısıtlılık arz etmesi ve kamulaştırılacak olmaları,
- o Dar bir alıcı kitlesine hitap etmeleri.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Batıköy Mahallesi'nde konumda olan 900 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal: 0,30 yapılaşma hakkına sahip deniz manzaralı parselin satış değeri 425.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 470,-TL)
İlgilisi / Raykon Emlak: 0 212 864 10 88
2. Batıköy Mahallesi'nde konumda olan 1.395 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip villa inşaatına uygun parselin satış değeri 460.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 330,-USD / ~595,-TL)
İlgilisi / Turyap: 0 212 863 63 77
3. Batıköy Mahallesi'nde konumda olan 185 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip villa inşaatına uygun denize 50 m. mesafedeki parselin satış değeri 118.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 640,-TL)
İlgilisi / Arthur & Miller Onur Gayrimenkul: 0 212 863 95 95
4. Batıköy Mahallesi'nde konumda olan 321 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip villa inşaatına uygun deniz manzaralı parselin satış değeri 100.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 310,-USD / ~560,-TL)
İlgilisi / Turyap: 0 212 863 63 77
5. Değerleme konusu taşınmazların 2012 yılı m² birim rayiç 146,34 TL'dir.
Büyükçekmece Belediyesi 4010 no'lu parsel için henüz beyan verilmediğini belirtmiştir.

Not 1: Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle birebir emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Not 2: Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,8066 TL'dir.

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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde vergi değeri esas alınmıştır.

Taşınmaz KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir.

Bu nedenle değerlendirme tekniği itibarıyla KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilme imkanına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısı ile söz konusu taşınmazların 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 taşınmazların 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 (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR 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; taşınmazın pazar değeri dışı değer olarak kabul edilen "**vergi değeri**" ile bulunan değerinin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre Büyükçekmece Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı m² rayiç bedelinin **153,65 TL** olduğu belirlenmiştir. Muhtelif sicil bilgileri dökümü rapor ekinde sunulmuştur.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumu ve KOP parsel olması 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 da dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Taşınmazın Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmının pazar değeri:

PARSEL NO	EMLAK GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMIN YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL) (*)
4009	78,10	153,65	12.000	0,64

- (*) 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 diikkate 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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 15 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 30 Kasım 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1780
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	: 11.500,-TL (4009 nol'u parselin 2012 yılı vergi değeri)

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 itibariyle;

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmının toplam vergi değeri için ise;

12.000,-TL (Onikibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(12.000,-TL ÷ 1,8066 TL/USD (*) ≅ **6.642,-USD**)

(12.000,-TL ÷ 2,3364 TL/EURO (*) ≅ **5.136,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8066 TL ve 1,-EURO = 2,3364 TL'dir.

Taşınmazın Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmının KDV dahil toplam pazar değeri 14.160,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 28 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi
- Taşınmazın görünüşleri
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar planı paftası
- 4009 no'lu parselin emlak vergisi beyannamesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri