

**EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 3 ADET PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
RAPOR NO	EML-1310027
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	3 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	ŞİŞLİ İLÇESİ ORTAKÖY MAHALLESİ 1140 ADA 2 PARSEL, ŞİŞLİ İLÇESİ AYAZAĞA MAHALLESİ 1 ADA 158 VE 161 PARSELLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 3 adet taşınmazın değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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 değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 3 adet parselin, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve EML-1310027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Berrin KURTULUŞ SEVER ve Onur ÖZGÜR değerlendirme işleminde görev almış olup, Bahriye BAŞDOĞAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İSTANBUL İLİ ŞİŞLİ İLÇESİ SINIRLARINDA YER ALAN 3 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	60.422,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1140 ADA 2 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ŞİŞLİ
Bucağı	:
Mahallesi	: ORTAKÖY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 1140
Parsel No	: 2
Alanı	: 23,30 m ²
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 11363
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 69
Tapu Tarihi	: 12.06.2013

1 ADA 158 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	M.AYAZAĞA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1
Parsel No	:	158
Alanı	:	329,93 m ²
Hisse oranı	:	TAM
Vasfı	:	PARK
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	4613
Cilt No	:	30
Sayfa No	:	2960
Tapu Tarihi	:	11.03.2013

1 ADA 161 PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ŞİŞLİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	M.AYAZAĞA
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	1
Parsel No	:	161
Alanı	:	356,66 m ²
Hisse oranı	:	TAM
Vasfı	:	PARK
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	4617
Cilt No	:	30
Sayfa No	:	2962
Tapu Tarihi	:	11.03.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nde değerlendirme tarihi itibarı ile yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmış olup ilgili kurumdan alınmış olan mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

1140 Ada 2 Parsel Üzerinde;

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

1 Ada 158 ve 161 Parsel Üzerinde;

Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyan:

Şişli 4.Asliye Mahkemesi'nin 11.05.2011 tarih 2011/342E sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.13.05.2011/8280.

(Emlak Konut GYO A.Ş.' den alınan bilgiye göre; Şişli 4.Asliye Hukuk Mahkemesinde 2011/342 E sayılı dosyası ile görülen dava, Şişli 4.Asliye Hukuk Mahkemesinin kapatılması neticesinde, İstanbul 13.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/342 E sayılı dosyası ile görülmeye devam etmiş, Mahkemenin 24 Ocak 2012 tarihli kararı ile işbu dosyanın, İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. Sayılı Dosyası ile birleştirilerek, yargılamanın İstanbul 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/130 E. Sayılı Dosyası üzerinden devam etmesine karar verilmiştir. İstanbul 6. İdare Mahkemesi ile İstanbul 5. İdare Mahkemesinde görülen davalar da, Mahkemelerce reddedilmiş olup, temyiz incelemesinin neticesi beklenmektedir. İstanbul 6. İdare Mahkemesinin 2011/1989 E sayılı ve 2012/660 K sayılı kararında, davacının Emlak Konut GYO A.Ş.' ne ait parsel ile her hangi bir ilişkisinin bulunmadığı belirtilmiş olup, bu gerekçe dikkate alındığında, söz konusu üç davanın projeye her hangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı düşünülmektedir.)

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

1140 ada 2 nolu taşınmaz için yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın 12.06.2013 tarih 11363 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" nedeniyle malik ünvanının değiştiği görülmüştür. Taşınmazın maliğinin eski ünvanı İnşaat ve İmar A.Ş. iken bu değişiklik ile malik ünvanı Emlak Konut GYO A.Ş. olarak tescillenmiştir.

1 ada 158 ve 161 parsel nolu taşınmazlar için yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki gibi olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmaz 31.05.2010 tarih , 4417 yevmiye ile Maliye Hazinesi tarafından ifraz nedeni ile edinilmiş olup , 01.06.2010 tarih , 4465 yevmiye ile TOKİ ' ye devir olmuştur. Taşınmaz 06.10.2012 tarih , 11842 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Tüm bu işlemler gerçekleştirilirken taşınmazın ada no'su 1 , parsel no'su 145 şeklindedir. Daha sonra 26.01.2012 tarih , 1453 yevmiye ile taşınmaz ifraz ile yukarıda tapu bilgileri belirtilen 1 ada 18 ve 161 parsel nolu taşınmazlar tanımlanmış ve tapu kaydı malik Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kalmak kaydı ile yenilenmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Değerleme konusu 1140 ada 2 nolu parsel 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda "Adalar Arası Yüzen Parsel" niteliğinde olup, yapılaşması bulunmamaktadır.

1140 ada 2 nolu parselin son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Bu plan içerisinde son üç yılda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir.

Değerleme konusu 1 ada 158 ve 161 nolu parseller Park alanında kalmaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ;İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ortaköy Mahallesi 1140 ada 2 parsel nolu "arsa" vasıflı taşınmaz ile Ayazağa Mahallesi 1 ada 158-161 parsel nolu "park" vasıflı taşınmazlardır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 1140 ada 2 nolu parsel; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe semti, Emekli Subay Evleri, Rıdvan Koral Sokak üzerinde konumlandır.

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

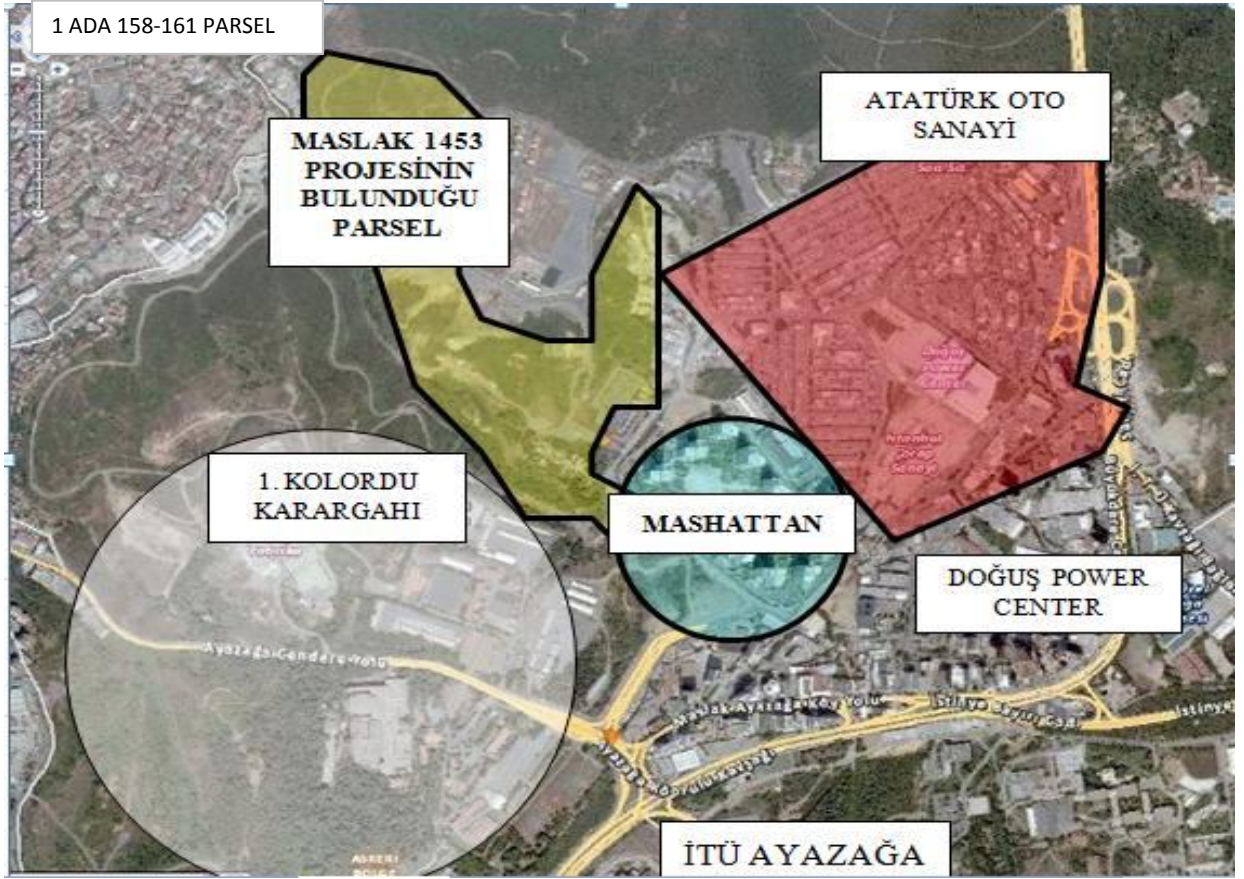
Yakın çevresinde genellikle mesken amaçlı kullanılan 6-7 katlı bloklardan oluşan konut siteleri bulunmaktadır. Taşınmaz Şişli Belediyesi'ne yaklaşık 300 m, Zincirlikuyu'ya yaklaşık 500 m, yaklaşık Mecidiyeköy'e 1 km, 4. Levent'e yaklaşık 1,6 km, Beşiktaş'a ise yaklaşık 2,5 km mesafededir. Oldukça merkezi bir konumda yer almasına karşın, mevcut yapılaşma koşulları ve alanı taşınmazın değerine olumsuz olarak yansımaktadır.

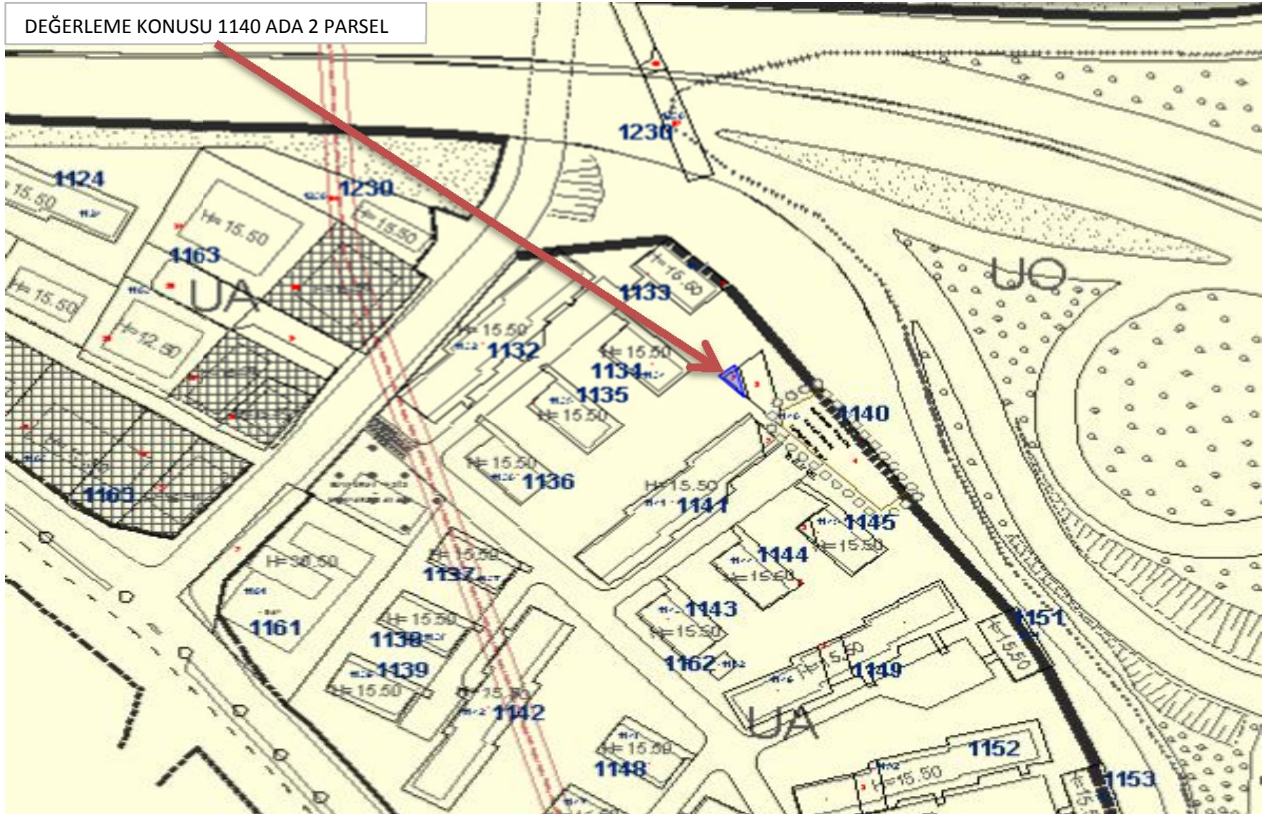
Değerleme konusu 1 ada 158 ve 161 nolu parseller ise; Şişli İlçesi, Ayazağa Mahallesi'nde yer almaktadır. Her iki parselde Maslak 1453 projesi yakınında yer almakta olup, park vasıflıdır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

1140 ada 2 parsel ulaşım, Zincirlikuyu'dan Mecidiyeköy istikametine devam eden Büyükdere Caddesi ve Yıldız Posta Caddesi'ni takiben ulaşmak mümkündür.

1 ada 158 ve 161 nolu parsellere ulaşım Büyükdere Caddesi'nden Ayazağa'ya uzanmakta olan Ayazağa Köyü Yolu devam edilmek suretiyle sağlanmaktadır. Parseller, Mashattan Projesi'ne yaklaşık 500 metre , Ayazağa Merkezi yaklaşık 1 km. , Maslak Oto Sanayi Sitesi'ne yaklaşık 2 km. , Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 3 km. , Mecidiyeköy Merkezi yaklaşık 7 km. mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

1140 Ada 2 nolu Parsel; 23,30 m² yüzölçümüne sahiptir. Eğimsiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak üçgen şeklini andırmaktadır. Altyapısı tamamlanmış bir bölgede yer almaktadır. 1 Ada 158 ve 161 Parsel numaralı taşınmazlar ise Park Alanı parselleri olup, kamusal alan niteliğindeki parsellerdir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık, iktisadi ve kültürel açıdan en önemli şehri.[2][3][4]

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Shanghai'dan sonra ikinci sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Şişli İlçesi

Şişli, İstanbul İlinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir.

1954'te ilçe olan Şişli İlçesi'nde köy yerleşimi yoktur. 25 mahallesi bulunan Şişli doğudan Beşiktaş, kuzeyden ve batıdan Kağıthane ve güneyden Beyoğlu ilçeleri ile çevrilidir.

Denize sahili olmayan Şişli ilçesi'nde çok sayıda tarihi eser, işyeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır. Şişli ilçesi 1987'de, Kağıthane'nin ayrı bir ilçe olup ayrılmasıyla coğrafi olarak ikiye bölündü. Kuzeyde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri bir öbek oluştururken, geride kalan diğer mahalleler gene ayrı bir öbek oluşturdular. Büyükdere Caddesi'yle birbirine bağlı olan bu iki öbekten kuzeyde olanı 2012 yılında Şişli'den ayrılarak Sarıyer'e bağlandı.

Esentepe, İstanbul'un Şişli İlçesi'ne bağlı mahalledir.

1960'larda emekli subaylar ve gazeteciler için yapılan sitelerin çekirdeğini oluşturduğu semt, İstanbul'un 1960 sonrası yapılaşması içinde düzenli bir şekilde oluşmuştur. Çoğunlukla iş merkezlerinin ve gökdelenlerin bulunduğu mahalle güneyden Gayrettepe ve Balmumcu, batıda Mecidiyeköy ve Gülbahar (Gülbağ) kuzeyde Gültepe ve Çeliktepe ve doğu da Levent ile komşudur.

TMSF, Şişli Belediyesi, Zincirlikuyu Mezarlığı, Astoria, Metrocity ve Kanyon alışveriş merkezleri, HSBC ve Denizbank genel müdürlükleri, Tekfen Tower gibi önemli yerler Esentepe Mahallesi sınırları içindedir. Çocuk parklarının fazla olduğu nezih bir semttir.

İstanbulun en hareketli caddelerinden Büyükdere Caddesinin önemli bir bölümü bu mahalle içinden geçer. Mahalle sınırları içinde bulunan 4. Levent İETT garajı, Zincirlikuyu metrobüs durağı, 4. Levent, Levent ve Gayrettepe metro istasyonları ve onlarca otobüs durağı ile ulaşım rahatlığı üst düzeydedir. Çoğunlukla bir konut bölgesi olan Gayrettepe ile iç içedir.

Maslak, İstanbul'un Sarıyer ilçesine bağlı bir mahalledir.

Kuzeyinde ve doğusunda Sarıyer ilçesi, batısında yine Şişli ilçesine bağlı olan Ayazağa, güneyinde Huzur mahalleleri yer alır. Ayrıca güneydoğuda Beşiktaş ilçesiyle komşudur. Komşu Şişli mahalleleri olan Ayazağa ve Huzur ile birlikte bu üç mahalle Şişli'nin geri kalan mahallerinden ayrı kalan bir öbek oluşturur ve Şişli'nin diğer mahallelerine Büyükdere Caddesi'yle bağlanırlar.

Kente Büyükdere'deki bentlerden künklerle getirilen suyun dağıtım ve denetiminin yapıldığı yer olduğundan bu adı almıştır.[kaynak belirtilmeli] Maslak bundan 25 yıl öncesine kadar bir benzin istasyonu ile birkaç yapıdan oluşan bir yerken, günümüzde birçok uluslararası şirketin genel müdürlüğünü barındıran, modern gökdelenleri, yoğun trafiği ve sert rüzgârı ile İstanbul'un ve Türkiye'nin önemli yerlerinden birisidir. Maslak'taki nüfus, çalışma saatleri arasında büyük oranda artar, onun dışında yerleşik nüfus seyrek. Örneğin Mecidiyeköy de Maslak'a benzer fakat yerleşik nüfus aksine daha fazladır. İTÜ'nün ana yerleşkesi ve Harp Akademileri Maslak'ta bulunmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yarasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü, Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1140 ada 2 parsel Şişli ilçesinin oldukça merkezi bir konumunda yer almaktadır.
- * 1 ada 158 ve 161 nolu parseller TEM ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazların mevcut imar durumları nedeniyle yapılaşma hakları bulunmamaktadır.
- * 1140 ada 2 parselin alanı oldukça küçüktür.
- * Alıcı kitlesi çok düşüktür.
- * 1 ada 158 ve 161 nolu parseller "park" niteliklidir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; 1140 ada 2 nolu parsel mevcut yapılaşma koşulları nedeniyle üzerinde proje geliştirilememektedir. Ayrıca benzer nitelikte emsal taşınmazda da ulaşılamamıştır. Bu nedenlerden dolayı değer takdirinde yukarıda bahsedilen değerlendirme yöntemlerinden hiçbiri kullanılmamıştır. Taşınmazın değerinin tespitinde vergi değeri esas alınmıştır.

1 ada 158 ve 161 nolu parseller , Park Alanı parselleridir. Bu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle değer takdirinde bulunulmamıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Arsa Emsalleri

* TURİYAP CEVİZLİ ŞUBESİ

Tel 0530 265 50 70

Yapılan görüşmede 1140 ada 2 parsel ile aynı bölgede bulunan net 110 m² alanlı olarak pazarlanan , ticaret imarlı olduğu belirtilen hmax:24.50 metre, bina oturumu 60 m² olduğu belirtilen arsa için 2.000.000.-TL istenmektedir.

SATILIK	110 .-M ²	2.000.000 .-TL	18.182 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

* SAHİBİNDEN

Tel 0533 268 43 23

Yapılan görüşmede 1140 ada 2 parsel ile aynı bölgede Kore Şehitleri Caddesi üzerinde yer alan net 2.665 m² alanlı olarak pazarlanan , ticaret imarlı olduğu belirtilen arsanın 150.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın konumu nedeniyle geniş bir bilgi alınamamıştır.

SATILIK	2665 .-M ²	150.000.000 .-TL	56.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

* BODURLAR İNŞAAT

Tel 212 632 26 15

Yapılan görüşmede 1140 ada 2 parsel ile aynı bölgede Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan net 2.817 m² alanlı olarak pazarlanan , ticaret imarlı olduğu belirtilen Residence-Otel yapımı için düşünülen arsa satılıktır.

SATILIK	2817 .-M ²	110.000.000 .-TL	39.049 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

* EFSANE EMLAK

Tel 0533 498 90 90

Yapılan görüşmede 1140 ada 2 parsel ile aynı bölgede bulunan net 6.700 m² alanlı olarak pazarlanan , EMSAL:2.50 , H=24.50 m. olmak üzere ticaret imarlı olduğu belirtilen arsanın 110.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	6700 .-M ²	110.000.000 .-TL	16.418 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle birebir emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

1140 ada 2 nolu parselin, kısıtlı imar durumu nedeniyle taşınmaza emsal nitelikte satılık arsa bulunmamaktadır. Emsal olarak uygun emlak verileri bulunmadığından karşılaştırma tablosu düzenlenememiştir. Rapor içerisinde piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsal taşınmazlar bölgedeki imarlı arsa fiyatları hakkında bilgi vermek amacıyla sunulmuştur. Taşınmazın mevcut imar durumu ve alanı nedeniyle değer takdir edilirken Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

1 ada 158 ve 161 nolu parseller , Park Alanı parselleridir. Bu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle bu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)						
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)	M ² Kira Değeri
1140	2	23,30	2593,20	60.421,52	28.772,15	10,80
PARSELİN DEĞERİ (-TL)				60.421,52		
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)				60.422,00		
PARSELİN DEĞER (-USD)				28.772,15		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi; parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmaması ve 1140 ada 2 parselin üzerinde proje geliştirilecek yapılaşma koşuluna ve yüzölçümüne sahip olmaması, 1 ada 158 ve 161 nolu parsellerin ise "park" nitelikli parseller olması nedeniyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Rapor konusu parsellerin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü ile mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut durumunun korunması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

1140 ada 2 nolu parselin mevcut imar durumu ve alanı nedeniyle değer takdir edilirken Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedeli baz alınmıştır.

1 ada 158 ve 161 nolu parseller , Park Alanı parselleridir. Bu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle bu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsellerin mevcut imar koşulları dikkate alınmıştır. 1140 ada 2 parsel için değer takdir edilmiştir. 1 ada 158 ve 161 nolu parseller , Park Alanı parselleridir. Bu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle bu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

1140 ada 2 parsel için;

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunmamıştır.

Taşınmazın 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 taşınmazın aylık m2 kira değeri; "m2 rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1. 'de taşınmazın değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

1 ada 158 ve 161 nolu parseller kamusal alan niteliğindeki parseller olup mülkiyetleri kamuya devredilecek alanlardır. Bu nedenle bu parsellere değer takdirinde bulunulmamıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan inceleme, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parselin

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

60.422 .-TL

(Altmışbindörtüzyirmiki Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

71.298 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL%18)
60.422	28.772	21.053	71.298

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8700 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.