

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Büyüçekmece / İSTANBUL
(4009 ve 4010 no'lu parseller)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 15 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 30 Kasım 2012
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2012/1780
Değerleme Konusu	: Batıköy Mahallesi, Belen Sokak,
Gayrimenkullerin Adresi	: 4009 ve 4010 no'lu parseller 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 ile 1.754,31 m ² yüzölçümlü Tarla (Dini Tesis Alanı) vasıflı 4010 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.....1/2 hisse
İmar Durumu	: 4009 no'lu parsel: Trafo Alanı 4010 no'lu parsel: Dini Tesis Alanı
Parsellerin ve Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine İsbet Eden Kısımlarının Toplam Yüzölçümü	: 955,26 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin Pazar dışı (vergi) değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine İsbet Eden Kısımlarının Toplam Vergi Değeri	140.000,-TL	78.390,-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.....	13
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 DEĞERİNİN TESPİTİ.....	17
8.1	PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ	17
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	17
8.2	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	18
9. BÖLÜM	SONUÇ	19



1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Mimarsinan/Büyükçekmece'de konumlu 2 adet parselin pazar dışı (vergi) değerlerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	30 Kasım 2012
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 ile 1.754,31 m ² yüzölçümlü Tarla (Dini Tesis Alanı) vasıflı 4010 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	4009 no'lu parsel üzerinde trafo yapısı bulunmakta olup, 4010 no'lu parsel boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	4009 no'lu parsel: Trafo Alanı 4010 no'lu parsel: Dini Tesis Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine İsbet Eden Kısımlarının Toplam Vergi Değeri	:	140.000,-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 taşınmazların 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 işlemi 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 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:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	4009 NO'LU PARSEL	4010 NO'LU PARSEL
SAHİBİ	: T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.....1/2 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/2	
İLİ	: İstanbul	: İstanbul
İLÇESİ	: Büyükçekmece	: Büyükçekmece
KÖYÜ	: Mimarsinan	: Mimarsinan
MEVKİİ	: Bababurnu	: Bababurnu
PAFTA NO	: 3-5/1	: 3-5/1
ADA NO	: ---	
PARSEL NO	: 4009	: 4010
YÜZÖLÇÜMÜ (*)	: 156,20	: 1.754,31
NİTELİĞİ	: Tarla (Trafo Alanı)	: Tarla (Dini Tesis Alanı)
CİLT NO	: 80	: 80
SAYFA NO	: 7859	: 7860
YEVMIYE NO	: 9379	: 9374
TARİHİ	: 28.04.2006	: 28.04.2006

(*) Parsellerin yüzölçümü toplam 1.910,51 m²'dir.

(*) Parsellerin ve Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine İsbet Eden Kısımlarının Toplam Yüzölçümü 955,26 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) (*)

4010 no'lu parsel üzerinde:

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 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.

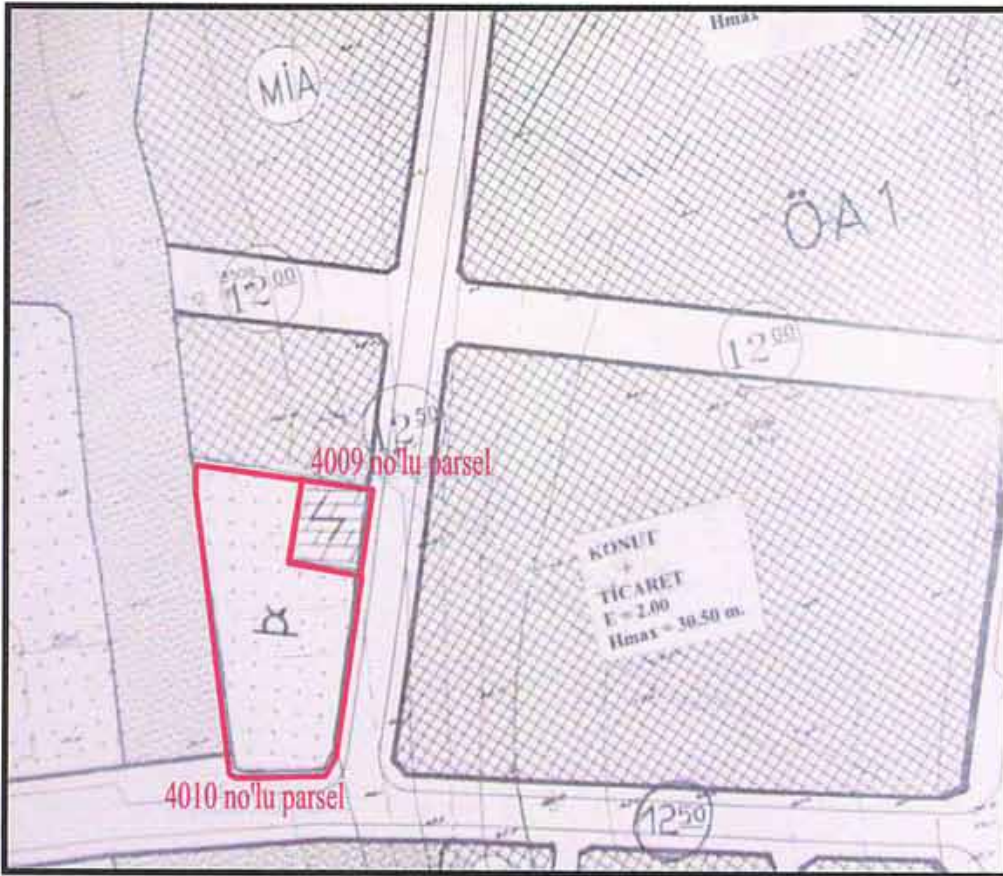
Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 12.11.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Batıköy Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı kapsamında 4009 no'lu parselin "Trafo Alanı", 4010 no'lu parselin ise "Dini Tesis Alanı" lejantına sahip olduğu ve yerlerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların 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 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsellerin 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 parsellerin imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

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

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Mimarsinan Semti, Batıköy Mahallesi, Belen Sokak üzerindeki 4009 ve 4010 no'lu parsellerdir.

Taşınmazlara 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. Taşınmazlar Billur Caddesi'ne sağ taraftan bağlantılı Belen Sokak üzerinde konumludur.

Halihazırda 4009 no'lu parselin üzerinde trafo yapısı bulunmakta olup 4010 no'lu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazların 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.

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

Konumları, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemekte, kısıtlı imar durumu da olumsuz yönde etkilemektedir.

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



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4009 no'lu parsel

- 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.

4010 no'lu parsel

- Parsel 1.754,31 m² yüzölçümlü olup Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1/2 hissesine isabet eden kısmı 877,16 m²'dir.
- Düz bir topografik yapıdadır.
- Billur Caddesi ve Belen Sokak'a cephelidir.
- Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Taşınmaz dini tesis alanı imarlı olup, ilgili kurum tarafından kamulaştırılarak uygulama yapılabilecektir. Taşınmaz kamulaştırılacak (KOP) parseldir.
- Üzerinde yapılaşma engel olabilecek herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- 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 değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin;

- 4009 no'lu parselin kamulaştırılması neticesinde üzerinde yapının mevcudiyetini koruması,
- 4010 no'lu parselin ise kamulaştırılması neticesinde kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum tarafından üzerinde "**dini tesis yapısı inşa edilmesi**"

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 sağlanmıştır. 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.

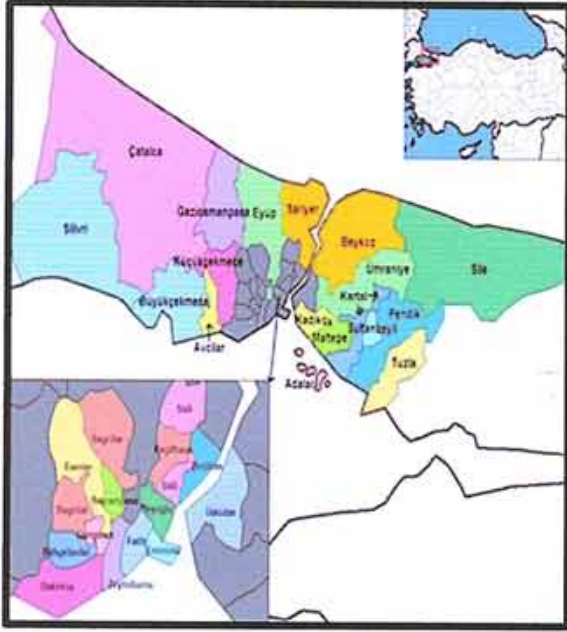
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artışın olmayacağı 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 Kitası ile Avrupa Kitası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra 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° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunmakta olup, 5.313 km²'lik yüzölçümü ile 785.347 km²'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 Kırac 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. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o D100 Karayolu ile bölgeye ulaşımın kolaylıkla sağlanabilmesi,
- o Bölgede toplu konut niteliğindeki yapıların yoğun olarak bulunması,
- 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 taşınmazların mevcut imar durumu sebebiyle birebir emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

Not 2: Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,8014 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 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde vergi değeri esas alınmıştır.

Taşınmazlar 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 yapabilmeye imkanına sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

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

Taşınmazların 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 2012 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DIŞI (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ

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

Değerlemeye konu taşınmazların değerinin tespitinde, taşınmazların 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 Büyükçekmece Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazların Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2012 yılı m² rayiç bedelinin **146,34 TL** olduğu belirlenmiştir. Muhtelif sicil bilgileri dökümü rapor ekinde sunulmuştur.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların kısıtlı imar durumu ve KOP parsel olması nedeniyle taşınmazlara 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 taşınmazların konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Taşınmazların pazar değeri:

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL) (*)
4009	156,20	146,34	23.000	0,61
4010	1.754,31	146,34	257.000	0,61
TOPLAM			280.000	

Taşınmazların 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	146,34	11.500	0,61
4010	877,16	146,34	128.500	0,61
TOPLAM			140.000	

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

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 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla;

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

140.000,-TL (Yüzkırkbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(140.000,-TL ÷ 1,7860 TL/USD (*) ≅ **78.390,-USD**)

(140.000,-TL ÷ 2,3225 TL/EURO (*) ≅ **60.280,-EURO**)

(*) Rapor tarihi tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,7860 TL ve 1,-EURO = 2,3225 TL'dir.

Taşınmazın Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen kısmının KDV dahil toplam pazar değeri 165.200,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Kasım 2012

(Ekspertiz tarihi: 15 Ekim 2012)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

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