

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Beşiktaş / İSTANBUL
(1491 Ada 1 No'lu Parsel)

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	: 01 Şubat 2013 ilgi yazısına istinaden / 22 Ekim 2013
Sözleşme Tarihi	: 11 Kasım 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 28 Kasım 2013
Rapor Tarihi	: 02 Aralık 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/4766
Değerleme Konusu	: Levent Mahallesi, Levent Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi	: Üst Zeren Sokak, 1491 ada, 1 no'lu parsel Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1491 ada, 1.298,32 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 1 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Yeşil Alan
Parselin Yüzölçümü	: 1.298,32 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar dışı (vergi) değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
Pazar Dışı (Vergi) Değeri	1.200.000,-TL	594.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

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	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	9
4.4.2	Belediye İncelemesi	9
4.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	10
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
6.2	BÖLGE ANALİZİ	13
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	15
6.4.	PIYASA ARAŞTIRMASI	16
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	17
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	17
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	17
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DIŞI (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ	18
8.1	PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ	18
8.1.1.	Emsal Analizi	18
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç	18
8.2	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	19
9. BÖLÜM	SONUÇ	20

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Beşiktaş Etiler'de konumlu 1491 ada, 1 no'lu parselin pazar dışı (vergi) değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	02 Aralık 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1491 ada, 1.298,32 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsel boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	Yeşil Alan
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)		
Parselin Pazar Dışı (Vergi) Değeri	:	1.200.000,-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, Çitlenbik Caddesi, No:4 Ataşehir/İstanbul
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Vergi değeri:

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

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerinin 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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Beşiktaş
MAHALLESİ	: Rumeli Hisarı
MEVKİİ	: Null
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 1491
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.298,32 m ²
NİTELİĞİ	: Arsa
CİLT NO	: 12
SAYFA NO	: 1103
YEVMIYE NO	: 8862
TARİHİ	: 23.07.2013

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 11.11.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotek bulunmamakta olup aşağıdaki not bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

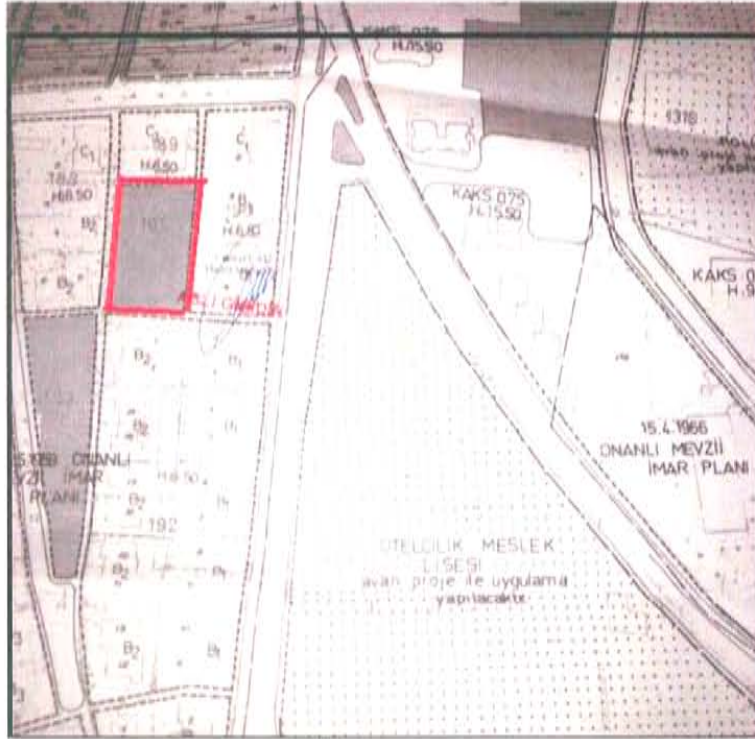
- Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır. (18.05.2009 tarih ve 6424 yevmiye no ile)

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Yeşil Alan" içerisinde kaldığı ve herhangi bir yapılaşması bulunmadığı öğrenilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



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

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

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin malik isminin Emlak Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. iken 23.07.2013 tarih ve 8862 yevmiye no'lu unvan değişikliği işlemi ile Emlak Konut GYO A.Ş. olarak değiştiği belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parsel için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin 2006 yılında Beşiktaş Belediyesi'ne "kamulaştımasız el koymadan tazminat" davası açtığı ve dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Levent Caddesi, Üst Zeren Sokak üzerinde konumlu 1491 ada, 1 no'lu parseldir.

Taşınmaza, Ebulula Mardin Caddesi üzerinde Beşiktaş istikametine doğru devam ederken Levent Caddesi'ne sapılarak ulaşmak mümkündür.

Hali hazırda taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yakın çevresinde iş yeri ve konut amaçlı kullanılan müstakil ve ikiz nizamda inşa edilmiş villalar, Turizm Otelcilik Okulu, Şişli Terakki Lisesi bulunmaktadır.

Taşınmaz Akmerkez AVM'ne 700 m, Zincirlikuyu'ya 1,50 km, Beşiktaş'a 3,5 km ve Maslak'a 6 km mesafededir.

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

Bölge, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Yüzölçümü 1.298,32 m²'dir.
- o Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- o Dikdörtgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- o Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- o Açık alanlar ham toprak üzeri çim ile kaplıdır.
- o Bölgede altyapı tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

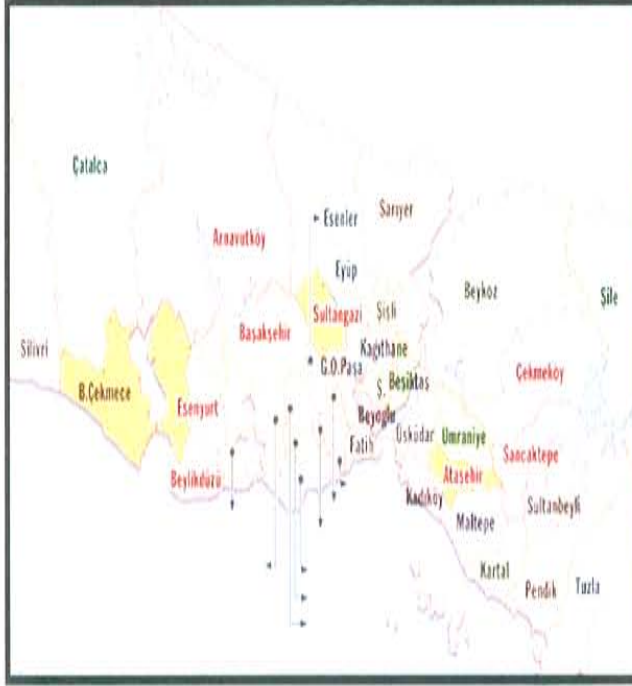
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının tamamında 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.

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

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

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

Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un bir ilçesidir. İl topraklarının Avrupa bölümünde yer almaktadır. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden almaktadır. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 8,375 metre, nüfusu ise 2012 ADNKS verilerine göre 186.067'dir. İlçenin 23 adet mahallesi bulunmaktadır.

Beşiktaş Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş 1930 yılında ilçe yapılmıştır. Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşmakta idi. Bu mahallelerden Teşvikiye 1954'te ilçe olan Şişli'nin sınırları içine katılmıştır. 1950'den sonra oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş'a ilk kez 1956'da ayrı bir belediye şube müdürü atanmış, 1984'te çıkarılan Büyükşehir Belediyesi Yönetimi Hakkında Kararname ile metropol alan içinde kalan Beşiktaş Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bir şubesi olmaktan çıkıp ayrı bir belediye durumuna gelmiştir.

Beşiktaş'ın nüfusu 1935-1985 arasındaki 50 yıl içerisinde yavaş ama düzenli bir artış göstermiş, son 20 yılda ise dalgalı bir seyir izlemiştir. Bunun nedeni ilçedeki konut alanının büyük ölçüde sınır noktasına varmış olması kadar belirli bölgelerin merkezi iş alanı özelliği kazanması, dolayısıyla nüfus sayımlarında esas alınan gece nüfusunun giderek azalma eğilimi göstermesidir.

Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Yıldız, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy ve Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri 1950'li yıllardan itibaren ortaya çıkmışlardır. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent Mahallesi'nin temelleri atılmış, daha sonra Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur. 1980'lerden itibaren Boğaziçi kıyısı boyunca uzanan yamaçlardaki koruların imara açılmasıyla Beşiktaş'ın doğal yeşil örtüsü hayli tahribata uğramıştır. Günümüzde tümüyle kentsel alan içinde kalan Beşiktaş'ta Karanfilköy dışında gecekondu yerleşimi yoktur.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Naime Sultan Yalısı, Hıdıva Sarayı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır.

İlçenin kuzeyindeki Levent Mahallesi ise birçok modern alışveriş ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'nin ikinci en yüksek binası olan 181,20 metre yüksekliğindeki İş Kulesi ilçede yer alan önemli modern yapılar arasındadır.

Sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik, Galatasaray ve Bahçeşehir Üniversitelerinin merkez kampüsleri, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Beykent, Kadir Has, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan üniversitelerinin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 15'i özel 44 ilköğretim okulu ile 5'i anadolu lisesi, 11'i özel olmak üzere toplam 27 lise ve dengi okul bulunmaktadır.

1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- Mevcut imar durumu,
- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 2 katlı, 540 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 5+1 bakımlı durumdaki villa 3.250.000,-USD bedelle satılıktır.
(m²satış değeri ~ 6.020,-USD / ~ 12.170,-TL)
İlgili tel./ ABN Gayrimenkul: 0 212 278 05 59
2. Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 4 katlı, 620 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 10+4 bakımlı durumdaki villa 3.300.000,-USD bedelle satılıktır.
(m²satış değeri ~ 5.325,-USD / ~ 10.765,-TL)
İlgili tel./ Silver House: 0 212 223 51 61
3. Konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı, 550 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 10+2 bakımlı durumdaki villa 3.950.000,-USD bedelle satılıktır.
(m²satış değeri ~ 7.180,-USD / ~ 14.515,-TL)
İlgili tel./ Mal Sahibi: 0 530 703 83 55

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0217 TL'dir.

Not : Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Bölge yapılaşmasını tamamlamış olup bölgede satılık arsa bulunmamıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde vergi değeri esas alınmıştır.

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

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

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

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DIŞI (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ

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

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

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

Buna göre Beşiktaş Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı m² rayiç bedelinin **925,78 TL** olduğu belirlenmiştir.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumu nedeniyle taşınmaza emsal nitelikte satılık arsa bulunmamaktadır. Rapor içerisinde piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsal taşınmazlar bölgedeki konut / villa 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 (kısıtlılık hali) dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)
1491	1	1.298,32	925,78	1.201.958,69	3,86
TOPLAM				~ 1.200.000	

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

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

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

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

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

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 22 Mayıs 2013
Ekspertiz Tarihi	: 22 Mayıs 2013
Rapor Tarihi	: 23 Mayıs 2013
Rapor No	: 031 - 2013/2678
Raporu Hazırlayanlar	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Pazar Değeri	: 1.200.000,- TL

9. BÖLÜM

SONUÇ

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

1.200.000,-TL (Birmilyonikiyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.200.000,-TL ÷ 2,0217 TL/USD (*) = **594.000,-USD**)

(1.200.000,-TL ÷ 2,7172 TL/EURO (*) = **442.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0217 TL ve 1,-EURO = 2,7172 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 1.416.000,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 02 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 28 Kasım 2013)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Eki:

- Taşınmazın görünüşü
- Takyidat yazısı
- İmar planı örneği
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri