

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Tuzla / İSTANBUL
(4 ADET 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	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 11 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 15 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7150
Değerleme Konusu	: Aydın-tepe Mahallesi, 101 ada, 1, 2 ve 3
Gayrimenkullerin Adresi	: no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parsel Tuzla / İSTANBUL İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydın-ı Köyü, 101 ada 7,36
Tapu Bilgileri Özeti	: m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 36,28 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel ve 546,76 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parsel ile 103 ada 697,43 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	: 101 ada, 1 no'lu parsel: E:1,00 Sağlık Tesis Alanı 101 ada, 2 ile 3 no'lu parseller: E:1,00 Resmi Kurum (İSKİ) Alanı 103 ada, 2 no'lu parsel: Mezarlık Alanı
Parsellerin Toplam Yüzölçümü	: 1.287,83 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV hariç)		
Toplam Pazar Değeri	418.545,-TL	185.197,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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	5
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
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	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	16
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	16
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	16
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	17
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	17
8.1.1.	EMSAL ANALİZİ	17
8.1.1.	ULAŞILAN SONUÇ	18
8.1	TAŞINMAZLAR 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	:	Tuzla'da konumlu 4 adet parselin (101 ada, 1, 2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parsellerin) toplam pazar değerlerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	15 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Köyü, 101 ada 7,36 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parsel, 36,28 m ² yüzölçümlü 2 no'lu parsel ve 546,76 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parseller ile 103 ada 697,43 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	Sağlık Tesis, Resmi kurum (İSKİ) Alanı ve Mezarlık Alanı, Emsal: 1,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Pazar Değeri	:	418.545,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 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 problemlili 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 iştigal 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 toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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 değerlendirilmesi 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

		101 ada / 1 parsel	101 ada / 2 parsel	101 ada / 3 parsel	103 ada / 2 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş			
İLİ	:	İstanbul	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ	:	Tuzla	Tuzla	Tuzla	Tuzla
MAHALLESİ	:	Aydınlı Köyü	Aydınlı Köyü	Aydınlı Köyü	Aydınlı Köyü
PAFTA NO	:	G22B11C2C	G22B11C2C	G22B11C2C	G22B12D1D
ADA NO	:	101	101	101	103
PARSEL NO	:	1	2	3	2
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7,36 m2	36,28 m2	546,76 m2	697,43 m2
HİSSESİ	:	Tam	Tam	Tam	Tam
YEVMIYE NO	:	12622	12622	12622	12622
CİLT NO	:	227	227	227	227
SAYFA NO	:	22330	22331	22332	22338
TAPU TARİHİ	:	11.11.2010	11.11.2010	11.11.2010	11.11.2010

Not : Taşınmazların toplam yüzölçümü **1.287,83 m²'dir.**

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İstanbul İli, Tuzla İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. (Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.)

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların 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

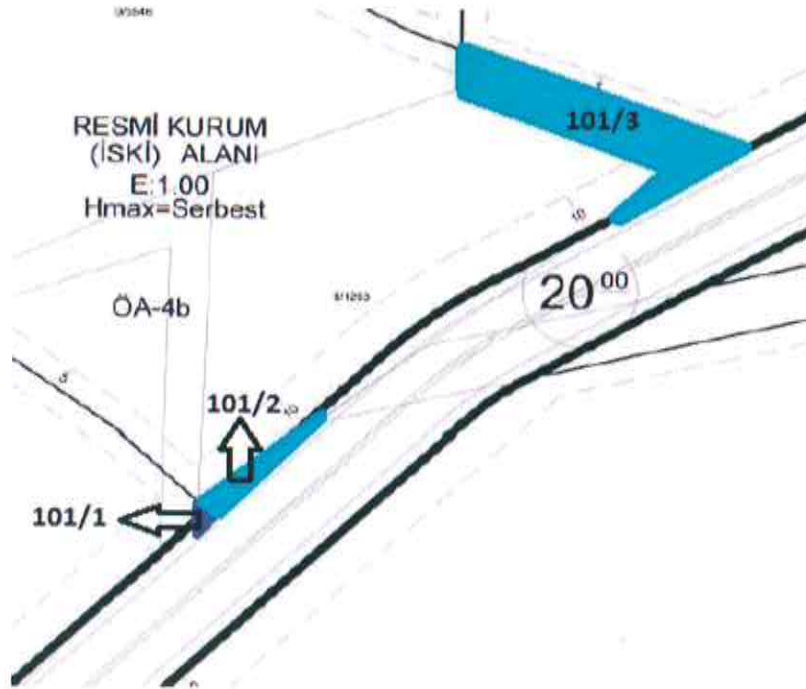
Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin 31.05.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Aydıntepe Mevkii Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı paftasında kaldıkları öğrenilmiştir. İmar lejantları ve yapılaşma hakları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları:

ADA/PARSEL NO	İMAR DURUMU	YAPILAŞMA DURUMU
101/1	Sağlık Tesis Alanı	Emsal (E) : 1,00
101/2	Resmi Kurum (İSKİ) Alanı	Emsal (E) : 1,00
101/3	Resmi Kurum (İSKİ) Alanı	Emsal (E) : 1,00
103/2	Mezarlık Alanı	---

(* **Emsal (E)** : Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

101 ADA, 1,2 VE 3 NO'LU PARSELLER



103 ADA, 2 PARSEL



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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Parseller 11.11.2010 tarih ve 12622 yevmiye no ile 4479 no'lu parselin yola ve yeşil alana terklerinden sonra ifraz sonucu oluşmuştur.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parseller 4479 no'lu parselin yola ve yeşil alana terklerinden sonra ifraz sonucu oluşan artık parsellerdir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydıntepe Mahallesi, Evora İstanbul Projesi çevresi 101 ada, 1,2 ve 3 no'lu parseller ile 103 ada, 2 no'lu parseldir.

Taşınmazlara ulaşım; Kocaeli – İstanbul Karayolu üzerinde devam edilirken İçmeler Kavşağını 1 km geçince sağa Cumhuriyet Caddesine sapılarak cadde üzerinde yaklaşık 1 km devam edilerek sağa Süphan Sokağa dönülerek sağlanır.

Yakın çevresinde Evora İstanbul Projesi, Aydıntepe Mezarlığı, İSKİ Su Dağıtım istasyonu, Milli Eğitim Vakfı İlk Öğretim Okulu, Asım Kibar Otelcilik ve Turizmciilik Lisesi, inşaat aşamasındaki konut projeleri ile çok sayıda ayırık ve bitişik nizamda inşa edilmiş binalar bulunmaktadır. Taşınmazların doğusunda askeri alan, kuzey, güney ve batısında ise konut amaçlı kullanılan binaları bulunmaktadır.

Taşınmazlar genel olarak D-100 Karayoluna 1 km, TEM Otoyolu'na 8 km, Sabiha Gökçen Havalimanına 4 km, Boğaziçi Köprüsü'ne 33 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ise 40 km mesafededir.

Bölge, Tuzla Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL NO	TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
101/1	7,36
101/2	36,28
101/3	546,76
103/2	697,43
TOPLAM	1.287,83

- Taşınmazların kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Eğimli bir topografik yapıdadırlar.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Yamuğa benzer bir geometrik yapıdadırlar.
- Taşınmazlar sağlık tesis alanı, resmi kurum alanı ve mezarlık alanı imarlı olup, ilgili kurumlar tarafından kamulaştırılarak uygulama yapılabilecektir. Taşınmaz kamulaştırılacak (KOP) parseldir.
- Üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur 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 değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü ile mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin kamulaştırılması neticesinde kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum tarafından amacına uygun olarak kullanılması 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 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

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.

Tuzla İlçesi



İstanbul ilinin en güneyde bulunan ilçesidir. Doğusunda Gebze, batısında ve kuzeyinde Pendik ve güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kocaeli yarımadasının güneybatısında yer alan ilçe toprakları engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Deniz seviyesinden yüksekliği 300 ilâ 190 m. arasında değişmektedir. Yüzölçümü 86 km²'dir.

2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 197.230'dir. İlçe doğal bitki örtüsü bakımından yoksul olup çalılıklar ve fundalıklar vardır.

Kırsal alanlarda genellikle makiler egemendir. İlçede genellikle Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık sanayi ve ticarete dayalıdır. İlçe, Harem'den başlayıp, Sakarya İli'ne kadar devam eden sanayi tesislerinin önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede sanayi kuruluşu olarak Arçelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Alamsaş Alarko Sanayi ve Ticaret A.Ş. bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Organize Deri Sanayi vardır. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda özel tersane bulunmakta olup her türlü tekne ve yat yapılmaktadır. Tarım ve hayvancılık ilçe halkının bir diğer gelir kaynakları arasındadır.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Avrupa Otoyolu ve D100 Karayolu ile bölgeye ulaşımın sağlanabilmesi,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Bölgede organize sanayinin bulunması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Bölgede arsa arzının talebin üzerinde olması,
- Mevcut imar durumu itibariyle kısıtlılık arz etmesi ve kamulaştırılacak olmaları,
- Yapılaşmaya elverişsiz ve artık parseller olmaları.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Taşınmazlara yakın konumda olan 1.165 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip parselin satış değeri 2.000.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.720,-TL)
İlgilisi / Emlakçı Gayrimenkul Danışmanlığı: 0 216 494 3433
2. Taşınmazlara yakın konumda olan 650 m² yüzölçümlü, "Konut + Ticaret Alanı" lejantına ve "KAKS: 1,60 ve Hmax: 21,5 " yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 1.300.000,-TL'dir. (m² satış değeri 2.000,-TL)
İlgilisi / Mavi Gayrimenkul: 0 216 392 95 55
3. Taşınmazlara yakın konumda olan 1.750 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip parselin satış değeri 2.850.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.630,-TL)
İlgilisi / VIP Emlak Ajans: 0 216 491 86 66

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

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN 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

UDS'nin 2.7. maddesine göre; Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.

Yine UDS'nin 5.10. maddesine göre; Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. **Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe** değerlendirme uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

Rapor konusu taşınmazların **“Sağlık Tesis Alanı, İSKİ Alanı ve Mezarlık Alanı” lejantlarına (kısıtlı imar durumu)** sahip olması ve mevcut durumlarıyla parsellerin mevcut fiziksel (geometrik yapısı) durumları sebebiyle üzerlerinde herhangi bir proje geliştirilememektedir. Ayrıca taşınmazlar KOP (Kamu Ortaklık Payı) parselleri olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilmektedirler. Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararı da bulunmamaktadır.

Yukarıdaki bilgilerin ışığında UDS'nin 5.10. maddesine dayandırılarak; rapor konusu taşınmazların kısıtlı imar durumuna ve üzerinde proje geliştirmeye uygun bir büyüklüğe ve fiziki (geometrik) yapıya sahip olmamaları zorlayıcı sebep kabul edilerek pazar değerlerinin tespitinde gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemlerinin kullanılmayacağı kanaatindeyiz. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde de sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu (kısıtlılık hali dahil olmak üzere) ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Raporun piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazların m² birim satış değerlerinin artimatik ortalaması yaklaşık 1.785,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazların Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2014 yılı m² rayiç bedellerinin ise 325,-TL olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazlar mevcut imar durumlarına göre konut / ticaret alanı lejantına sahip olup üzerlerinde proje geliştirmeye elverişlidir. Rapor konusu taşınmazların kısıtlı imar durumlarına, yetersiz yüzölçümlerine sahip olmaları ve mevcut geometrik yapıları nedeniyle üzerlerinde gelir getiren bir proje geliştirilmesi mümkün olmamakta, bu durum da taşınmazların satış kabiliyetini / alıcı kitlesini kısıtlamakta ve değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Belirtilen bu hususlardan hareketle

değerlemede güvenli tarafta da kalınarak resmi kurumca taşınmazlar için belirlenen Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2014 yılı m² rayiç bedeli olan 325,-TL esas alınmıştır.

8.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

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

Buna göre Tuzla Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazların Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2014 yılı m² rayiç bedelinin **418.545,-TL** olduğu belirlenmiştir. Muhtelif sicil bilgileri dökümü rapor ekinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)
101	1	7,36	325	2.392	1,35
101	2	36,28	325	11.791	1,35
101	3	546,76	325	177.697	1,35
103	2	697,43	325	226.665	1,35
TOPLAM		1.287,83		~ 418.545	

(*) 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.

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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	:	22 Ekim 2012
Rapor Tarihi	:	21 Kasım 2012
Rapor No	:	031 - 2012/1775
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	:	117.000,-TL

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	21 Mart 2013
Ekspertiz Tarihi	:	29 Mart 2013
Rapor Tarihi	:	03 Nisan 2013
Rapor No	:	031 - 2013/1519
Raporu Hazırlayanlar	:	Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri	:	125.775,-TL

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 toplam pazar değer dışı değerleri (vergi değerleri) için;

418.545,-TL (Dörtüzonsekizbinbeşyüzkırkbeş Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(418.545,-TL \div 2,2600 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{185.197,-USD})$

$(418.545,-TL \div 2,8100 \text{ TL/EURO} (*) \cong \mathbf{148.948,-EURO})$

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,2600 TL ve 1,-EURO = 2,8100 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 493.883 TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 15 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 11 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Muhtelif sicil bilgileri dökümü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)