

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2015



Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Burgaz Kent Konutları Bünyesinde Yer Alan 4 (B03) Blok, 33 nolu Bağımsız Bölümün Değerleme Raporu

2015/0407

15.06.2015

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 21.05.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 15.06.2015 tarihinde, 20150407 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.



## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;

beyan ederiz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ	21.05.2015	
DEĞERLEME TARİHİ	11.06.2015	
RAPOR TARİHİ	15.06.2015	
RAPOR NO	20150407	
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
ADRESİ	8 Kasım Mahallesi, Burgaz Kent Konutları, 1266 Ada 4 (B03) Blok, Kat:8, 33 nolu Bağımsız Bölüm, Lüleburgaz / KIRKLARELİ	
KOORDİNATLAR	41.384036, 27.355839	
TAPU BİLGİLERİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 Ada, 1 Nolu Parsel, 4 Blok, 33 nolu bağımsız bölüm üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmamakta olup iki adet not yer almaktadır. Bkz. Madde 4.2.	
İMAR DURUMU	2006 tasdik tarihli 1/1000 Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49 - 50 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır. Bkz. Madde 4.3.	
ÇALIŞMANIN TANIMI	İş bu rapor, yukarıda adresi verilen bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.	
RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
	TL	USD
33 NOLU BAĞIMSIZ KDV HARİÇ DEĞERİ	125.000,-	45.985,-
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
 Bulent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	7
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	7
1.2.	Rapor Türü .....	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar .....	7
1.4.	Değerleme Tarihi .....	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi .....	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tamıtcı Bilgileri.....	8
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b> ....	10
2.1.	Değer Tanımları .....	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) .....	10
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri .....	10
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	11
2.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı .....	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları.....	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	13
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı).....	13
2.3.2.	Varsayımlar .....	14
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value).....	14
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR) .....	14
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield).....	14
2.3.6.	Şerefiye .....	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	15
2.3.8.	Rapor Tarihi.....	15
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b> .....	16
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*).....	16
3.2.	2014 Yılı'nın Ekonomik Yansımaları ve 2015 Yılı İlk Yarıyıl Göstergeleri (*) .....	17
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	20

3.3.1. Kırklareli İli (*) .....	20
3.3.2. Lüleburgaz İlçesi .....	22
<b>BÖLÜM 4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER .....</b>	<b>23</b>
4.1. Çevre ve Konum .....	23
4.2. Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri .....	24
4.2.1. Taşınmazların Takyidat Bilgisi .....	25
4.3. Parselin İmar Bilgisi .....	25
4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler 27	
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	27
4.4.2 Belediye İncelemesi .....	27
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	27
4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	27
4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	27
4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	28
4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	28
4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	28
4.11. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	29
<b>BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>29</b>
5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	30
5.2. Gelir İndirgeme Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç.....	31
5.9. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	31
<b>BÖLÜM 6 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....</b>	<b>32</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 15.06.2015 tarihinde, 2015/0407 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Burgaz Kent Konutları bünyesinde yer alan ve tapuda 1266 ada 1 nolu parselin üzerindeki, 4 (B03) Blok, 8. normal kat, 33 nolu bağımsız bölüm dairenin güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları 11.06.2015 tarihinde çalışmalara başlamış 15.06.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.05.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan bağımsız bölümün 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 rapordur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



## 1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

### DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın 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.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) 4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66



## **BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **2.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### 2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### 2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

## 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

<sup>2</sup> UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### 2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerleme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

### **Direkt Kapitalizasyon**

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

#### **2.2.3. Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

#### **2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

### 2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

#### 2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

#### Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir



edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

### 2.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

### 2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

### 2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

### 2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

### 2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

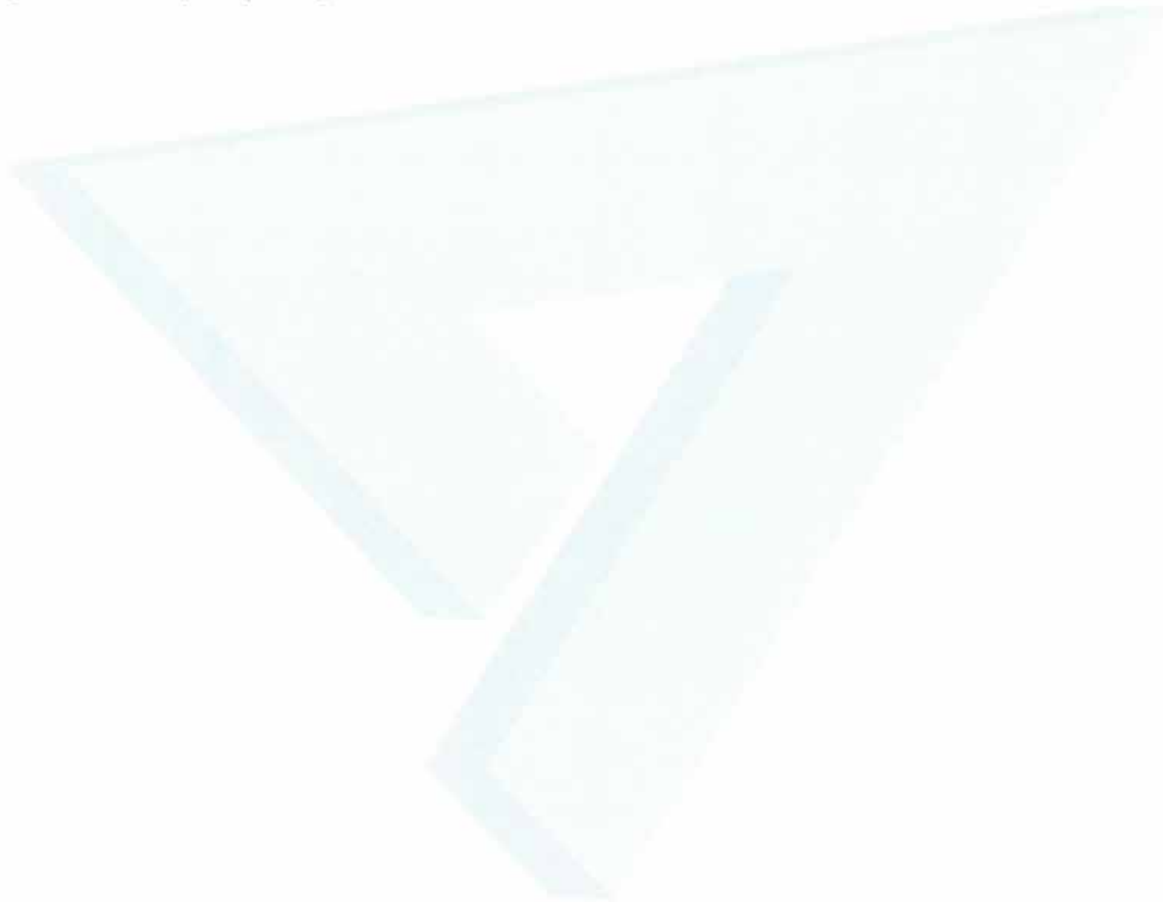
**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

### 2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

### 2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)'na göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.





### 3.1. Türkiye Demografik Veriler (\*)

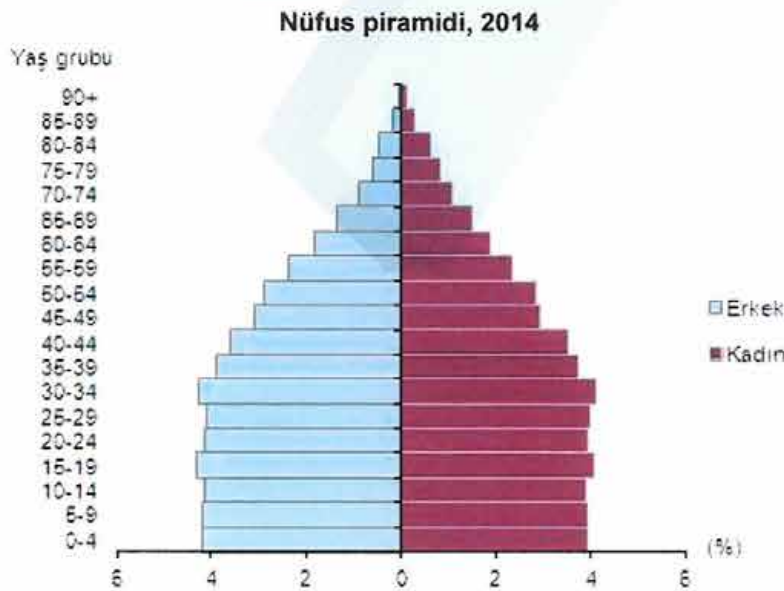
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e(6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

\* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

### 3.2. 2014 Yılı'nın Ekonomik Yansımaları ve 2015 Yılı İlk Yarıyıl Göstergeleri (\*)

2014 yılı ilk dokuz aylık büyüme verilerine göre ekonomide 2013 yılına göre bir yavaşlama olduğu görülmektedir. 2014 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 ile Türkiye ekonomisi beklentilerin altında bir büyüme kaydetmiştir. Ancak, 2014 yılsonu enflasyon oranı %8,17 ile en son revize edilen T.C. Merkez Bankası yılsonu enflasyon tahmini olan %8,89'un altında kalmıştır.

2014 yılı içerisinde TL'da yaşanan değer kaybı, sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur. Özel tüketim harcamalarındaki zayıflama, net ihracattaki olumlu seyrin devam etmesi ve Haziran ayından bu yana petrol fiyatlarında yaşanan %40'ın üzerinde gerileme ile birlikte cari açığa iyileşmeler görülmüştür. Geçtiğimiz yılın ilk 10 aylık dönemine göre cari açık %36,8 oranında azalarak 33,1 milyar ABD Doları'na gerilemiştir.

Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin yanı sıra, global piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki güçlü seyre karşılık Euro alanındaki ekonominin kırılganlığı, Çin ekonomisindeki ivme kaybı ve Japonya ekonomisindeki yavaşlama sonucunda 2014 yılında beklentinin altında bir küresel büyüme performansı görülmüştür. ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber Fed'in faiz artırımlarına yıl ortasında başlayabileceği beklentisi ve TC Merkez Bankası üzerindeki politik baskı ile birlikte Türk Lirası, ABD Doları karşısında değer kaybetmeye devam etmektedir.

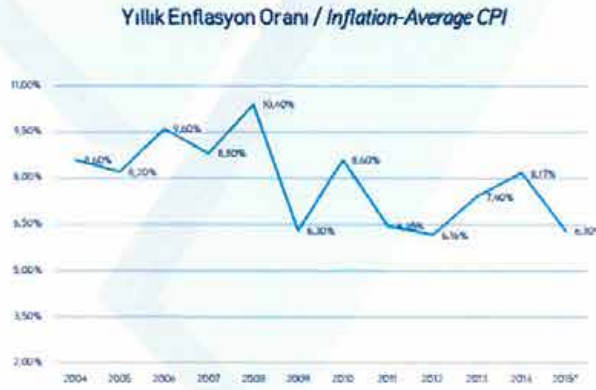


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) 2014'ün ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,8 düzeyinde artmıştır. GSYH artışına, tüketim %1,5, net ihracat %2,6 katkı sağlarken; özel sektör ve kamu yatırımlarının toplamda %0,4 oranında negatif etkisi olmuştur.

ABD'de faiz artırımlarına başlanmasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Bu nedenle, Türkiye'nin geçmiş yıllardakine kıyasla daha zayıf bir büyüme performansı sergileyeceği tahmin edilmektedir. Türkiye ekonomisinin, 2014 yılsonu itibariyle 2013 yılına göre daha düşük bir performans gerçekleştirerek yaklaşık %3 oranında büyümesi beklenmektedir.

Petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması ve dolayısıyla cari açığı iyileşmenin 2015 yılında da devam etmesi beklenmektedir. 2014 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ye oranının %5,6'ya, 2015 yılsonu itibariyle de %5'e düşmesi beklenmektedir.

2015 yılında enerji fiyatlarındaki düşüşün enflasyonu azaltıcı yönde etkili olacağı tahmin edilmektedir. Ancak, döviz kurlarındaki artışın devam etmesinin yıllık enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturma riski bulunmaktadır. Aşağıdaki grafik 2005'ten bugüne kadar gerçekleşen ortalama enflasyon oranlarını göstermektedir.



Kaynak: Türkiye Merkez Bankası / Source: Central Bank of Turkey  
\* Henüz açıklanmış verileri içermez / \* Forecasted data, no public data announced yet

Petrol fiyatlarındaki düşüşün etkilerinin enerji ithalatına yansımaya başlaması olumlu bir gelişme olup, bu düşük seyrin enflasyon görünümünde de iyileşmeyi hızlandıracağı tahmin edilmektedir. Ancak, TL'nin değer kaybının faiz oranı ve enflasyon üzerinde olumsuz etki yaratması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler 2014 başında TCMB'nin faiz oranlarını yükseltmesi sonucunda bankaların fonlama maliyeti artmış, aynı zamanda da BDDK tüketici kredilerindeki artışı sınırlandırıcı önlemler almıştır. Yılın ikinci yarısından itibaren azalmaya başlayan faiz oranları, konut ve ihtiyaç kredilerindeki büyümenin yatay bir seyre oturmasında



etkili olmuştur. 2015 yılında TCMB'nin ekonomiyi daha da canlandırmak için faiz oranlarını indirmesi beklenirken, TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybetmeye devam etmesi önümüzdeki dönemde TCMB'nin faiz indirimi konusunda temkinli olmaya itmektedir.

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. Ekonomideki büyümenin yavaşlamasıyla birlikte, inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme de yavaşlamıştır. 2013 yılında %7 büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılının dokuz ayında 2,9 büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde inşaat sektöründeki büyüme kentsel dönüşüm çalışmaları ve büyük altyapı projeleri katkı sağlamıştır.

Türkiye genelinde 2014 yılının ilk 9 ayında İnşaat Ruhsatı verilmiş toplam inşaat alanı bir önceki yılın ilk 9 ayına göre %39 oranında artmıştır.

2014 yılında konut satışları azalırken yabancılara yapılan satışların Türkiye'de %56; İstanbul'da %128 oranında artış göstermiş olması dikkati çekmektedir. Yabancılara konut satışının %35'ini Antalya, %29'unu İstanbul, %12'sini Aydın ve Muğla illeri oluşturmaktadır. Bu verilere dayanarak yabancıların en fazla Akdeniz ve Ege kıyılarındaki turizm merkezlerinden ve İstanbul'dan konut edindiklerini söyleyebiliriz.

2014 yılında gerçekleşen konut satışlarında ödeme şekline bakıldığında, ipotekli satışların bir önceki yıla göre %18 oranında azaldığı görülmektedir.

2013 yılında bir önceki yıla göre %11 oranında artmış olan konut kredi hacmi, 2014 yılında bir önceki yıla göre yalnızca %3 oranında artış göstermiştir. Aralık 2014 itibariyle ülke genelinde yaklaşık 54,7 milyar ABD Doları konut kredisi bakiyesi bulunmaktadır. Bu oran toplam kredilerin %10'unu teşkil etmektedir.

2013 yılının sonunda yükselmeye başlayan konut kredi faiz oranları 2014 yılının ilk çeyreğinde TL bazında aylık %1'in üzerinde seyretmiştir. Bu dönemde konut satışları 2013 yılının ilk yarısına göre %12 oranında düşüş göstermiş olup konut kredi hacmi de son iki yılın en düşük seviyelerinde gerçekleşmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde kredi faizlerinin düşmeye başlaması konut satışlarını ve kredi kullanımını olumlu etkilemiştir. Konut fiyat endeksindeki artışın hız kazandığı 2014 yılı ikinci yarısında, yaz ayları boyunca faiz azalırken konut satışlarında mevsimsel azalış gerçekleşmiştir. Yılın son çeyreğinde ise konut satışlarında ve kredi kullanımında bu etkinin ortadan kalkmasıyla tekrar bir toparlanma meydana gelmiştir.

İstatistiklere göre, 2014 yılı boyunca konut üretimi artarken; konut satışları azalmakta ve konut fiyat endeksi de artmaktadır. Konut fiyat endeksinde bu ciddi yükseliş, konut üretiminin daha çok üst gelir grubuna yönelik olduğunu göstermektedir.

İstatistikler, 2014 yılında artan konut kredisi faizlerinin kredili konut alımını azalttığını göstermektedir. 2015 yılının ilk yarısında da kredi faizlerinde düşüş olmadığı ve siyasal belirsizliklerin gayrimenkul sektöründeki durağanlığı da devam ettireceği görüşündeyiz.

\*COLLIERS TÜRKİYE İLK YARI 2015 raporundan alınan bilgiler ışığında derlenmiştir.

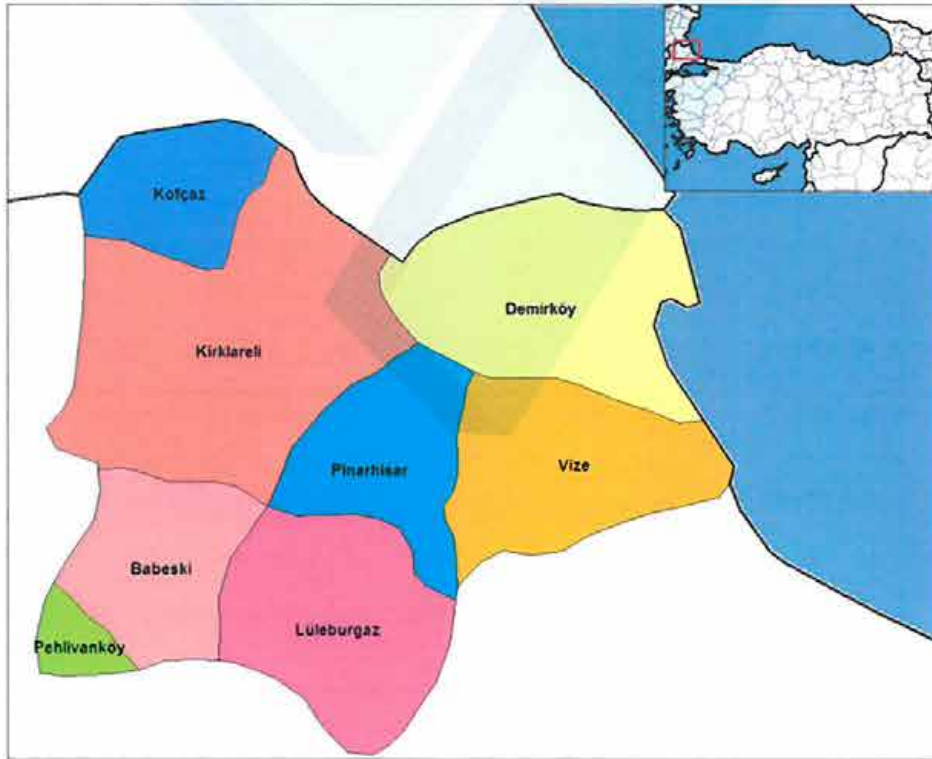
### 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.3.1. Kırklareli İli (\*)

Kırklareli tarih öncesi konum itibariyle dikkat çeken pek çok antik yerleşim merkezine sahip bir ilimizdir. Eski adı Kırkkilise'dir.

Bir geçiş bölgesi olması nedeniyle Roma ve Bizans dönemlerinde pek çok istilalara uğrayan Kırklareli ilk defa I. Murat zamanında 1363 yılında Osmanlıların eline geçmiştir. Bu tarihten itibaren uzunca bir barış süreci yaşayan Kırklareli Balkan Savaşı ve I. Dünya Savaşı sıralarında Bulgar ve Yunan işgaline maruz kalarak büyük eziyet ve sıkıntılar yaşadığından sonra 10 Kasım 1922'de nihai özgürlüğüne kavuşmuştur. Kırklareli'nin halkı ise genellikle Bulgaristan ve Yunanistan, ayrıca Boşnak, Arnavut gibi diğer Avrupa muhacirlerinden oluşmaktadır.

Kırklareli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde yer almaktadır. Kuzeye doğru çıkıldıkça giderek sarplaşan ve Türkiye Trakyası'nın en yüksek noktasını teşkil eden 1031 m. rakımlı Mahya Dağı'nın da bulunduğu Yıldız Dağları'na varılan ilin genelinde kara iklimi hüküm sürer. İlin en önemli akarsuyu Ergene, Kırklareli'nin güneyinde tarıma elverişli, dolayısıyla birçok yerleşim biriminin bulunduğu bir plato yaratmıştır.



Kuzeyinde Bulgaristan, doğusunda Karadeniz, güneydoğusunda ve güneyinde Tekirdağ (Saray, Çorlu, Muratlı ve Hayrabolu), batısında ise Edirne, güneyi ve güney batısında (Uzunköprü, Havsa ve Lalapaşa ilçeleri) bulunmaktadır.

Toprakları, kuzeyden Bulgaristan sınırını oluşturan Revze Deresi Vadisi, doğudan Karadeniz, güneyde Ergene Irmağı ana vadisi ve batıdan ise Ergene Irmağı'na karışan Teke Deresi'nin su bölüm çizgisi olan sırtlarla kuşatılmıştır. Yüzölçümü 6.650 km<sup>2</sup> olup, il merkezinin denizden yüksekliği 203 m.'dir.

Kırklareli İl nüfus bilgileri													
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir				Erkek - Kadın				
					Kır	Şehir	Erkek	Kadın	Oran	Oran	Oran	Oran	
1965 <sup>[2]</sup>	258 386	—	54	%0 82	172 530	%67	%33	85 856	137 823	%53 3	%46 7	120 563	
1970 <sup>[3]</sup>	257 131	-%0 ▼	56	%0 72	164 560	%64	%36	82 581	136 509	%53 1	%46 9	120 622	
1975 <sup>[4]</sup>	268 399	%4 ▲	57	%0 67	159 090	%59	%41	109 309	149 178	%55 6	%44 4	119 221	
1980 <sup>[5]</sup>	283 408	%6 ▲	56	%0 63	164 569	%58	%42	118 849	153 245	%54 1	%45 9	130 163	
1985 <sup>[6]</sup>	297 098	%5 ▲	58	%0 59	162 318	%55	%45	134 780	161 561	%54 4	%45 5	135 537	
1990 <sup>[7]</sup>	309 512	%4 ▲	55	%0 55	159 880	%52	%48	149 532	168 073	%53 7	%46 3	143 439	
2000 <sup>[8]</sup>	328 461	%6 ▲	56	%0 48	139 259	%42	%58	189 202	172 188	%52 4	%47 6	156 273	
2007 <sup>[9]</sup>	333 256	%1 ▲	52	%0 47	120 866	%36	%64	212 390	171 204	%51 4	%48 6	162 052	
2008 <sup>[10]</sup>	336 942	%1 ▲	52	%0 47	118 871	%35	%65	218 071	174 083	%51 7	%48 3	162 859	
2009 <sup>[11]</sup>	333 179	-%1 ▼	54	%0 46	116 035	%35	%65	217 144	170 136	%51 1	%48 9	163 043	
2010 <sup>[12]</sup>	332 791	-%0 ▼	55	%0 45	113 458	%34	%66	219 333	168 709	%50 7	%49 3	164 082	
2011 <sup>[13]</sup>	340 199	%2 ▲	52	%0 46	111 189	%33	%67	229 000	175 678	%51 6	%48 4	164 521	
2012 <sup>[14]</sup>	341 218	%0 ▲	53	%0 46	109 064	%32	%68	232 164	175 515	%51 4	%48 6	165 703	
2013 <sup>[15]</sup>	340 559	-%0 ▼	54	%0 44	108 210	%32	%68	232 309	173 916	%51 1	%48 9	166 643	

Başlıca akarsuları Ergene Nehri ve Rezve Deresi'dir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir.

İlde sanayi daha çok D-100 Karayolu etrafında ve özellikle Lüleburgaz'da yoğunlaşmıştır. Kırklareli'nde sanayi artan bir hızla gelişmektedir. 1987-2001 döneminde yüzde 6,7 ile sanayi, İl'in en hızlı büyüyen sektörü olmuştur. Kırklareli'nin İstanbul ve Avrupa'ya yakın olması bunun temel nedenlerindedir.

İlin yüzölçümü 655.000 hektar olup, arazi varlığının yüzde 41'i kültür arazisi, yüzde 37'si orman, yüzde 11'i çayır-mera geriye kalan yüzde 11'i ise kültür dışı arazidir. 268.311 hektar tarım arazisinin yüzde 17'sinde sulu tarım, geriye kalan yüzde 83'ünde de kuru tarım yapılmaktadır.

Türkiye genelinde olduğu gibi ilde de çiftçi aile sayısına göre arazi dağılımı dengeli değildir. Bu bakımdan tarımla uğraşan aile sayısı fazla olduğundan ilde daha çok küçük işletmeler bulunmaktadır. Tarımsal işletmelerin yapısına baktığımızda, işletmelerin toprak büyüklüğü bakımından 50-200 dekar arasında yoğunlaştığı, çoğunluğunun hem hayvancılık, hem de bitkisel üretimi birlikte yaptıkları görülmektedir.

(\*) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.



### 3.3.2. Lüleburgaz İlçesi

İlçenin sınırları dahilinde 6 belde 30 köy bulunmaktadır. Çorlu, Edirne, Tekirdağ'dan sonra Trakya'nın 4. en büyük ilçesidir. Lüleburgaz, Kırklareli'nin en büyük ve en gelişmiş ilçesidir. Kırklareli'nin güneyinde, sanayisi yoğun bir yerdir.

Lüleburgaz ve civarı milattan önceki dönemde Trakya, Büyük İskender ve Roma İmparatorluğu hakimiyetindeydi. Roma İmparatorluğu'nun bölünme döneminde Bizans egemenliğine giren Lüleburgaz, Osmanlı'nın kuruluş döneminde Osmanlı'nın eline geçti. 14. yüzyıldan 1919'a kadar Osmanlı egemenliğinde kalan Lüleburgaz, Türk Kurtuluş Savaşı'nın önemli kongrelerinden Lüleburgaz Kongresi'ne sahne oldu. Sevr Antlaşması'ndan sonra yöre Yunanlarca işgal edildi. Yöre, işgalden ancak Mudanya Mütarekesi'nden sonra kurtulabildi.



Lüleburgaz, Kırklareli İli'nin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ İli'nin Saray ve Çorlu ilçeleri, batısında Kırklareli İli'nin Babaeski İlçesi, kuzeyinde Kırklareli İli'nin Pınarhisar İlçesi ve güneyinde ise Tekirdağ İli'nin Hayrabolu ve Murathı ilçeleriyle çevrilmiştir. Kırklareli İli'nin en büyük yerleşim yeri olan ilçenin toplam alanı 1.370 hektar olup, ilçe merkezinin denizden yüksekliği 30 metredir.

İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlar'dan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir.

*Not: İlçe ve bölge hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.*

#### 4.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmaz; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Burgaz Kent Konutları bünyesinde yer alan ve tapuda 1266 ada 1 nolu parselin üzerindeki, 4 (B03) Blok, 8. normal katta konumlu 33 nolu bağımsız bölüm dairesidir.

Rapora konu gayrimenkul Lüleburgaz Merkezi'nin güneyinde yer alan 8 Kasım Mahallesi'nin kuzeyine doğru Burgaz Kent Projesi'nde yer almaktadır. Yeni yapılaşma bölgesinde yer alan Burgaz Kent Projesi'nin yakın çevresinde konut siteleri, villa siteleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Projeye ulaşım ilçenin en önemli ana arterlerinden olan İstasyon Caddesi üzerinden güney yönde ilerlenerek Trakya Birlik Depo Tesisleri'ni geçer geçmez solda yer alan ana caddeye dönülerek ulaşılır.

Rapora konu dairenin konumlu olduğu Burgaz Kent Projesi 4 farklı adada yükselmektedir. Toplamda 29 bloktan meydana gelen projede toplam 752 adet daire ve 52 adet villa yer almaktadır.





## 4.2. Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri 22.05.2015 tarihinde TAKBİS sisteminden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan kayıtlara göre düzenlenmiştir.

<b>SAHİBİ-HİSSESİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi-Tam
<b>İLİ</b>	: Kırklareli
<b>İLÇESİ</b>	: Lüleburgaz
<b>MAHALLESİ</b>	: Kurtuluş (*)
<b>MEVKİİ</b>	: Ekimüsselim Yolu
<b>ADA</b>	: 1266
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 34.146,00 m <sup>2</sup>
<b>ANA</b>	
<b>GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: İki Adet Dokuz Katlı ve Yedi Adet Sekiz Katlı Apartman Binası ve Arsası
<b>BLOK NO</b>	: 4 (**)
<b>KAT NO</b>	: 8
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: 33
<b>ARSA PAYI</b>	: 128/34146 (***)
<b>NİTELİĞİ</b>	: Konut
<b>CİLT NO</b>	: 105
<b>SAYFA NO</b>	: 10366
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3600
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 04.05.2007

(\*) Taşınmaz Belediye sınırlarına göre 8 Kasım Mahallesi olarak geçmektedir.

(\*\*) Taşınmaz halihazırdaki projede ve bağımsız bölüm listesinde B03 (4) Blok olarak geçmektedir.

(\*\*\*) Taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 128 m<sup>2</sup>'dir.

#### 4.2.1. Taşınmazların Takyidat Bilgisi

22.05.2015 tarihinde TAKBİS sisteminden tarafımızca temin edilen tapu kayıtlarına göre aşağıdaki takyidat bilgileri düzenlenmiştir.

#### **Bevanlar Hanesi :**

- KM'ne çevrilmiştir. (21.11.2011 Tarih 13642 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı Değişikliği: 11.01.2012. (08.02.2012 Tarih 1520 Yevmiye no ile)

Takyidatlar parsel üzerinde yer almakta olup tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bağımsız Bölüm" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

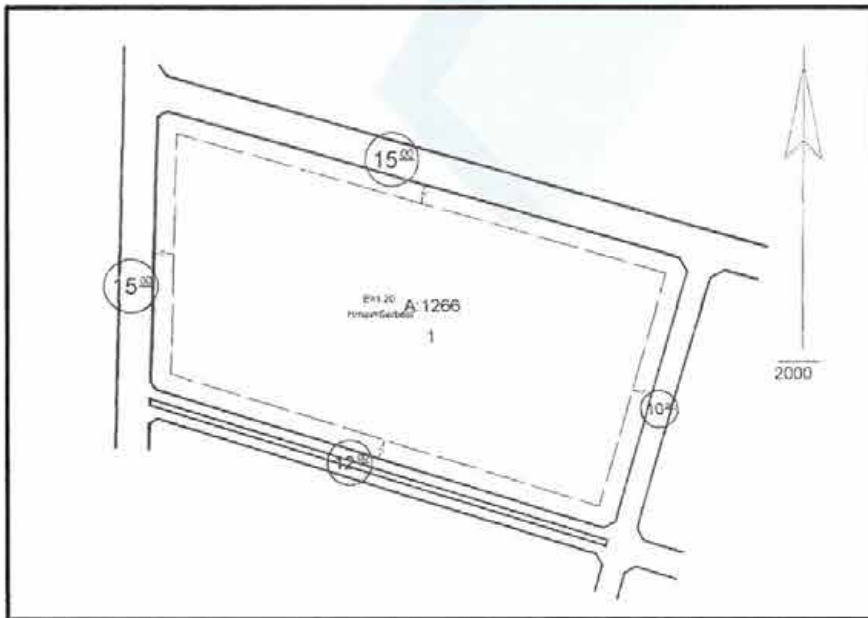
#### 4.3. Parselin İmar Bilgisi

Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve temin edilen imar pafta örneğine göre rapor konusu 1266 ada 1 nolu parsel; 2006 tarihli 1/1.000 ölçekli Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49-50 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır. Taşınmaz "**Konut Alanı**" imar lejantına sahiptir.

#### **Yapılaşma şartlarının ise;**

**Emsal** : 1.20

**Hmaks.** : Serbest şeklinde olduğu öğrenilmiştir.



## KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ TOPLU KONUT İDARESİ 49-50 PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- Pis su çukurları hiç bir şekilde akarsulara bağlanamaz. 19.03.1979 gün ve 13783 sayılı resmi gazetede yayımlanan “lağım mecrası hakkında yönetmelik” hükümleri geçerlidir.
- 2- 1593 sayılı umumi hıfzısıhha yasası ile 26.10.1983 tarih ve 18203 sayılı resmi gazetede yayımlanan gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğine uyulacaktır.
- 3- Enerji nakil hattı altındaki yapılanmalarda ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 4- yeşil alan, yol, otopark, ibadethane, ilkokul alanı ve diğer kullanımlar (dop) kamuya karşılıksız terk edilecektir. İmar uygulaması yapılıp kamuya terk edilmeden inşaat ruhsatı verilmeyecektir. ayrıca amacı dışında kullanılmayacaktır
- 5- Yapılar, yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak, 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelik hükümlerine uymak koşulu ile ada/parsel içinde istenilen şekilde yerleştirilebilir.
- 6- yapı adalarında (konut, ticaret) blok ebat ve şekilleri yönetmelik hükümlerine tabii olup, planda belirtilen inşaat emsalini aşmamak kaydıyla ada içi yollar, adaya ait çocuk oyun alanları, parklar ve diğer kullanımlar ile bloklar arası mesafeler vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenecektir.
- 8- Gerekli otopark ihtiyacı 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı resmi gazetede yayımlanan otopark yönetmeliği hükümleri ve standartları doğrultusunda parsel/ada bünyesinde çözümlenecektir. tabii zemini yol kotu üstünde olan binaların ön bahçe setinin altında veya kısmen bina bodrumunda kapalı otopark, garaj yapılabilir ve bina bodrum
- 9- Bağımsız çatı katı ve çekme kat yapılamaz. maksimum %40 çatı meyili içinde alt kat ile bağlantılı ve alt katın alanının %30’ unu geçmemek kaydıyla çatı arası mekan oluşumuna gidilebilir.
- 10- Su basman kotu tabii zemin kotundan maks. +1.50 metre yüksek olabilir.
- 11- Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. ancak doğal arazi yapısı olanaklar dahilinde korunacaktır. apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi vb. ) ve yarı kapalı çocuk oyun alanı zemin katlarda düzenlenebilir. iskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.
- 12- Yapılacak tüm yapılarda afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- 13- DSİ’nin alana ilişkin görüşlerine uyulacaktır.
- 14- Alt yapı tesisleri gerçekleşmeden yapı kullanma izni verilemez.
- 15- İmar planına esas jeolojik – jeoteknik etüt, rapor ve eklerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 16- Planlama sınırı uygulama sınırındır. uygulama etaplar halinde yapılabilir. etap sınırını belirlemeye ilgili idare yetkilidir.
- 17- Tasdikli imar planında mülkiyet sınırları planlara işlenmiş olmakla beraber imar planıyla mülkiyet sınırları arasında 2 m’ye kadar olan uyumsuzluğu plan değişikliği yapılmaksızın yol güzergahını değiştirmeden ve daraltmadan düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

- 18-Plan onama sınırları içerisinde yer alan her türlü projelendirme ve yapılanma çalışmalarında 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri ile deprem yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.
- 19-Plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları geçerlidir.

#### 4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu bağımsız bölümün üzerinde konumlu olduğu 1266 ada 1 nolu parsel, arsa niteliğinde iken 21.11.2011 tarih 13642 yevmiye no ile cins tashihi yaparak **“İKİ ADET DOKUZ KATLI VE YEDİ ADET SEKİZ KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI”** niteliğine çevrilmiştir.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Lüleburgaz Belediyesi'nde İmar Müdürlüğünde ve arşivinde incelemeler yapılmıştır. Elde edilen verilere göre son üç yıl içerisinde herhangi bir imar plan değişikliği yaşanmamış olduğu görülmüştür.

##### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

#### 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Lüleburgaz Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu bağımsız bölümün konumlandığı parsel bazında alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numaraları aşağıda sunulmuştur.

**Yapı Ruhsatı** : 26.12.2006 tarih 2006/410 nolu

**Yapı Kullanım İzin Belgesi** : 18.03.2010 tarih 164 nolu

#### 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Taşınmazın inşaatı tamamlanmış ve Yapı Kullanım İzin Belgesi tanzim edilmiş olması sebebi ile yapı denetim işleri ile ilgili araştırma yapılmamıştır.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz mevcut imar planı doğrultusunda bünyesinde yapılaşmış olup bu nedenle mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

#### 4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Burgaz Kent Konutları bünyesinde yer alan 33 Nolu Bağımsız Bölüm'ün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne "Bağımsız Bölüm" olarak alınmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Burgaz Kent Konutları bünyesinde yer alan ve tapuda 1266 ada 1 nolu parselin üzerindeki, 4 (B03) Bloкта yer almaktadır.
- Burgaz Kent Projesi toplamda 4 adet adadan oluşmaktadır.
- Bu 4 adet ada bünyesinde toplam 29 adet blok bulundurmaktadır. Projede toplam 752 adet daire ve 52 adet villa yer almaktadır.
- Taşınmaz 4 (B03) Blok'un 8. normal katında 33 nolu bağımsız bölümdür.
- Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 4 (B03) Blok, bodrum, zemin ve 8. normal kattan oluşmaktadır.
- Sitede, açık otopark, girişte güvenlik ve dairelerde sesli diafon sistemi bulunmaktadır. Ayrıca sitede sosyal alan olarak çocuk oyun parkı, basketbol sahaları ve yürüyüş alanları mevcuttur.
- Rapora konu 33. Nolu bağımsız bölümün satışa esas yaklaşık brüt: 151,43 m<sup>2</sup>'di kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmaz; antre, koridor, mutfak, salon, 2 adet oda, yatak odası + ebeveyn banyosu, banyo+ WC ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Dairenin inşaat özellikleri ise genel itibari ile oda ve salonun zeminleri ahşap parke, duvarlar ve tavanlar plastik boyalı, WC, banyo ve koridorların zeminleri seramik, duvarları seramik/plastik boya, tavanları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları PVC'den mamul olup dairenin dış kapısı çelik kapı ve daire iç mekan kapıları ise Amerikan paneldir.

#### 4.11. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

OLUMLU	OLUMSUZ
Nitelikli bir proje bünyesinde yer almaları,	İlçe merkezine göreceli uzak konumda olması,
Yüksek kat ve açık cephe ile şehir manzarasına sahip olması.	Ulaşım imkanının zor olması.

### **BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılarak, emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

## 5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

EMSAL TABLOSU	Daire Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	İlgili İletişim Bilgisi ve Emsal Hakkında Açıklama
Konu Taşınmaz	151,43			
Emsal 1	124	160.000	~ 1.290	<b>Sahibinden (535 355 05 34):</b> Emsal rapora konu taşınmazla aynı sitede yer almakta ve 8. Normal katta konumlandır. Daire 160.000,-TL bedelle satılıktır.
Emsal 2	140	146.000	~ 1.043	<b>Özcan Gayrimenkul (537 571 23 13):</b> Emsal rapora konu taşınmazla aynı sitede yer almakta ve 5. Normal katta konumlandır. Daire 72.000,-TL peşin ve 74.000,-TL si geri ödemesi bulunan satılık dairedir.
Emsal 3	150	178.000	~ 1.187	<b>Cem Emlak (532 451 28 25):</b> Emsal rapora konu taşınmazla aynı sitede yer almakta ve 3. Normal katta konumlandır. Daire 70.000,-TL peşin ve 900,-TLx120ay geri ödemesi bulunan satılık dairedir.
Emsal 4	125	110.000	1.160	<b>Cem Emlak (532 451 28 25):</b> Emsal rapora konu taşınmazla aynı sitede yer almakta ve 6. Normal katta konumlandır. Daire 110.000,-TL peşin ve 35.000,-TL geri ödemesi bulunan satılık dairedir.
Emsal 5	155	145.000	~ 935	<b>Özcan Gayrimenkul (537 571 23 13):</b> Emsal rapora konu taşınmazla aynı sitede yer almakta ve 6. Normal katta konumlandır. Daire 145.000,-TL peşin ödemeli satılık dairedir.
Görüş	Bölgedeki emlak işi ile uğraşan esnaflardan alınan bilgiye göre konu dairenin konumu, cephesi, inşaat özellikleri, vb. özellikleri bakımından günümüz piyasa koşullarında 120.000,-TL civarında satılabileceği görüşü alınmıştır. Ayrıca mevcut emsallerin m <sup>2</sup> ölçümlerinin abartılı olduğu değerlendirme yapılırken bütün bunlar göz önünde bulundurulduğu belirtilmiştir.			

Elde edilen piyasa verileri irdelenmiş, bulunan veriler rapor konusu taşınmaz ile konum, fiziksel özellik, cephe, büyüklük, inşai kalitesi, mimari özelliği, kullanım fonksiyonu, görülebilirlik vb. kriterler dahilinde kıyaslanmıştır.

Rapora konu 33 nolu bağımsız bölüm için günümüz ekonomik koşullarında arsa payı dahil halihazır durumu itibariyle m<sup>2</sup> birim değeri için **825,-TL** takdir edilmiş olup KDV hariç toplam değeri için;

**151,43 m<sup>2</sup>x 825,-TL/m<sup>2</sup>= (124.929,75) ~ 125.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

## 5.2. Gelir İndirgeme Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç

Yapılan aylık kira bedeli araştırmasına göre, gayrimenkulün aylık m<sup>2</sup> kira birim değerinin ortalama 4,-TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsaller dikkate alınarak % 5 olarak kabul edilmiştir. Buna göre taşınmazın değerleri aşağıda hesaplanmıştır.

Hesaplamalarda ilave edilen kısımların kiralanabilir nitelikte olması ve bu değerlendirme yönteminin kontrol amaçlı yardımcı olarak yapılması sebebi ile yasal durum ve mevcut durum ayrımı yapılmamıştır.

$$(Taşınmaz Değeri = Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı)$$

B.B. No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
33	151,43	4,00	7.268,64	0,05	145.372,80
<b>Toplam</b>					(145.372,80) ~ 145.500

## 5.9. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bölgede hatta aynı site içerisinde yer alan emsallerin kullanım alanları mal sahiplerinin beyanları doğrultusunda olması m<sup>2</sup> ölçülerinin tutarsız olması ve gerçeği yansıtmaması sebebi ile m<sup>2</sup> birim değerinin ve kira değerinin değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğruyu yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yönteminin** alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümün arsa payları dahil toplam pazar değerleri **125.000,-TL** olarak belirlenmiştir.



İş bu rapor, ; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Burgaz Kent Konutları bünyesinde yer alan ve tapuda 1266 ada 1 nolu parselin üzerindeki, 4 (B03) Blok, 8. normal katta konumlu 33 nolu bağımsız bölüm daire tespiti için hazırlanmıştır.

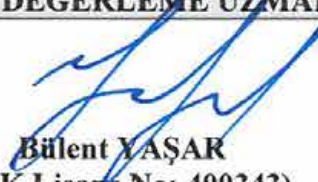
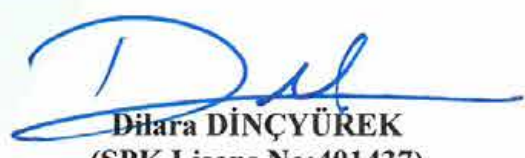
Rapor konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile piyasa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın, kullanım alanı, kullanım fonksiyonu, konumu, cephesi vb. kriterleri dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri kıymet takdir edilmiş ve aşağıda tabloda sunulmuştur. Takdir edilen değer taşınmazın yasal alanları itibarı ile bulunan değerlerdir.

	KDV HARİÇ DEĞERİ		KDV DAHİL DEĞERİ (X 0,08)	
	TL	USD	TL	USD
<b>33 Nolu Bağımsız Bölümün Pazar Değeri</b>	<b>125.000,-</b>	<b>~ 45.985,-</b>	<b>126.250,-</b>	<b>~ 46.444,-</b>

- TCMB döviz kuru 2,7183 TL alınmıştır.
- KDV dahil değerler de hesaplanmış olup taşınmazın konut niteliğinde olduğu için KDV oranının % 8 olduğu kabul edilmiştir. KDV oranı ve şirketlerin KDV'li mülk satışı konusu alanımıza girmemektedir. Burada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınıp alınmaması hakkında görüş belirtilmemiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)

#### EKLER

- 
- Takyidat belgesi
- Yapı ruhsatı
- İmar durumu örneği ve plan notları
- Emlak Beyan Örneği
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanların tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri