

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

---

KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ  
KURTULUŞ MAHALLESİNDE 1 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	13.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	17.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	19.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310033-REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECEİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET ARSA
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	8 KASIM MAHALLESİ BURGAZKENT SİTESİ YANI 1271 ADA 1 NO'LU PARSEL LÜLEBURGAZ/KIRKLARELİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

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

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Tapu Örneği

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselde, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 17.12.2013 tarih ve EML-1310033 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayılı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ SINIRLARINDA YER ALAN 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	17.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ SAYFA:7-8
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ SAYFA:9
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	89.290,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

1271 ADA 1 PARSEL	
İli	: KIRKLARELİ
İlçesi	: LÜLEBURGAZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KURTULUŞ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: ESKİ MÜSELLİM YOLU
Pafta No	:
Ada No	: 1271
Parsel No	: 1
Alanı	: 3.615,00 M <sup>2</sup>
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 7598
Cilt No	: 46
Sayfa No	: 4466
Tapu Tarihi	: 10.11.2005

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Lüleburgaz Tapu Müdürlüğü'nde değerlendirme tarihi itibarı ile yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmış olup ilgili kurumdan alınmış olan 21.03.2013 tarihli mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

### TAŞINMAZ ÜZERİNDE

#### Beyanlar:

- Resmi kurum.
- Kamu hizmetlerine ayrılacak olanlar ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmaz mallar bedelsiz olarak Hazine'ye iade edilir. (09.02.2007 tarih ve 978 yevmiye no ile)

### 2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 1271 ada 1 parsel için son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu parsel Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 05.07.2005 tasdik tarihli ve 23/105 sayılı "Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49 ve 50 no.lu parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda E:1.50 , H(max)=Serbest olmak üzere "Resmi Kurum Alanı" lejandında kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Bu plan içerisinde son üç yılda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz ;Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Burgazkent Sitesi yanındaki 1271 ada, 1 no'lu , arsa vasıflı ana gayrimenkuldür.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz Şehit Pilot Üsteğmen İbrahim Gerçek İlköğretim Okulu'nun doğu tarafında konumlandırılmıştır. Yakın çevresinde Burgazkent Sitesi, Burgazkent Çarşısı, Camii, Şehit Pilot Üsteğmen İbrahim Gerçek İlköğretim Okulu, Fehmi Mutlu İlköğretim Okulu, Alya Konakları, Lüleburgaz Devlet Hastanesi ile çok sayıda boş arsalar ve inşaat aşamasındaki konut projeleri bulunmaktadır. Taşınmazın kuzey ve kuzeybatı tarafında ise eski konut siteleri bulunmaktadır.

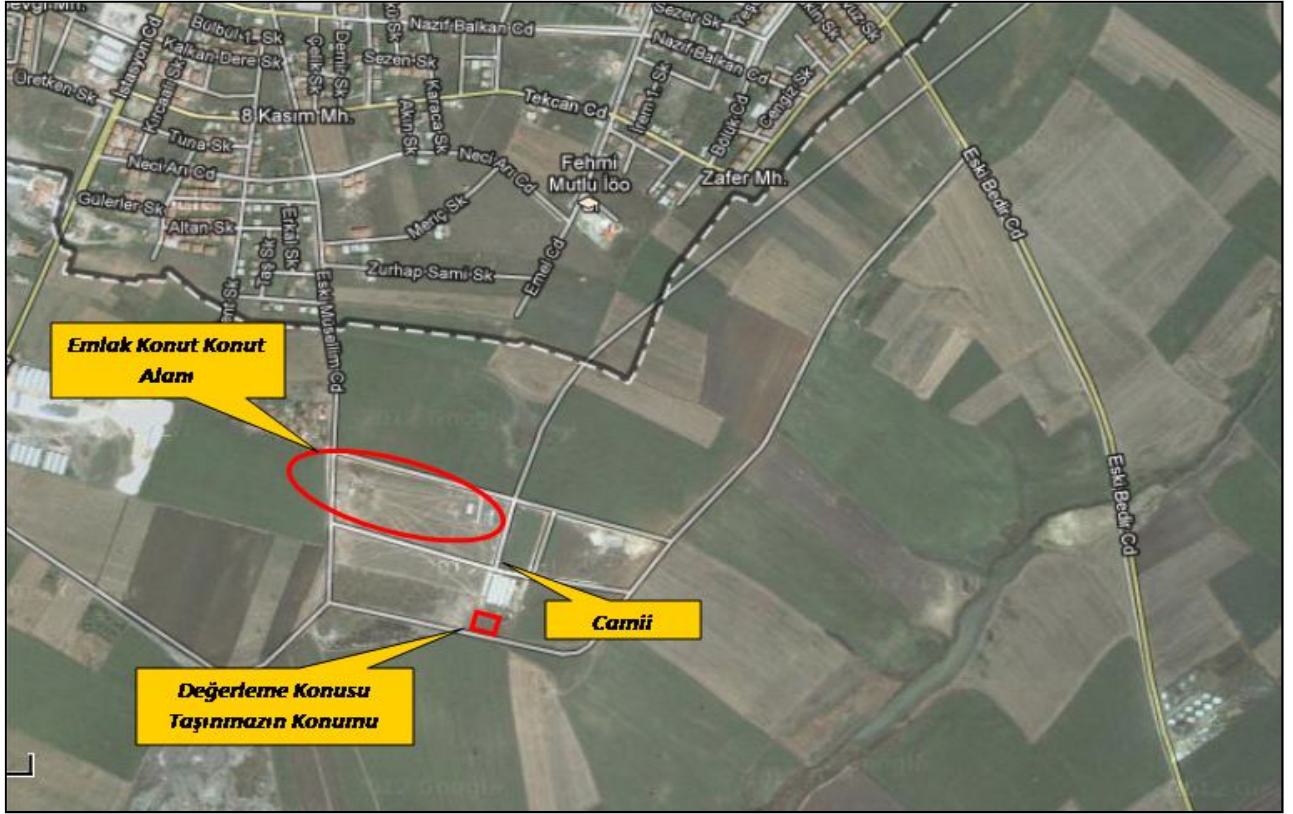
Bölge, Lüleburgaz Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

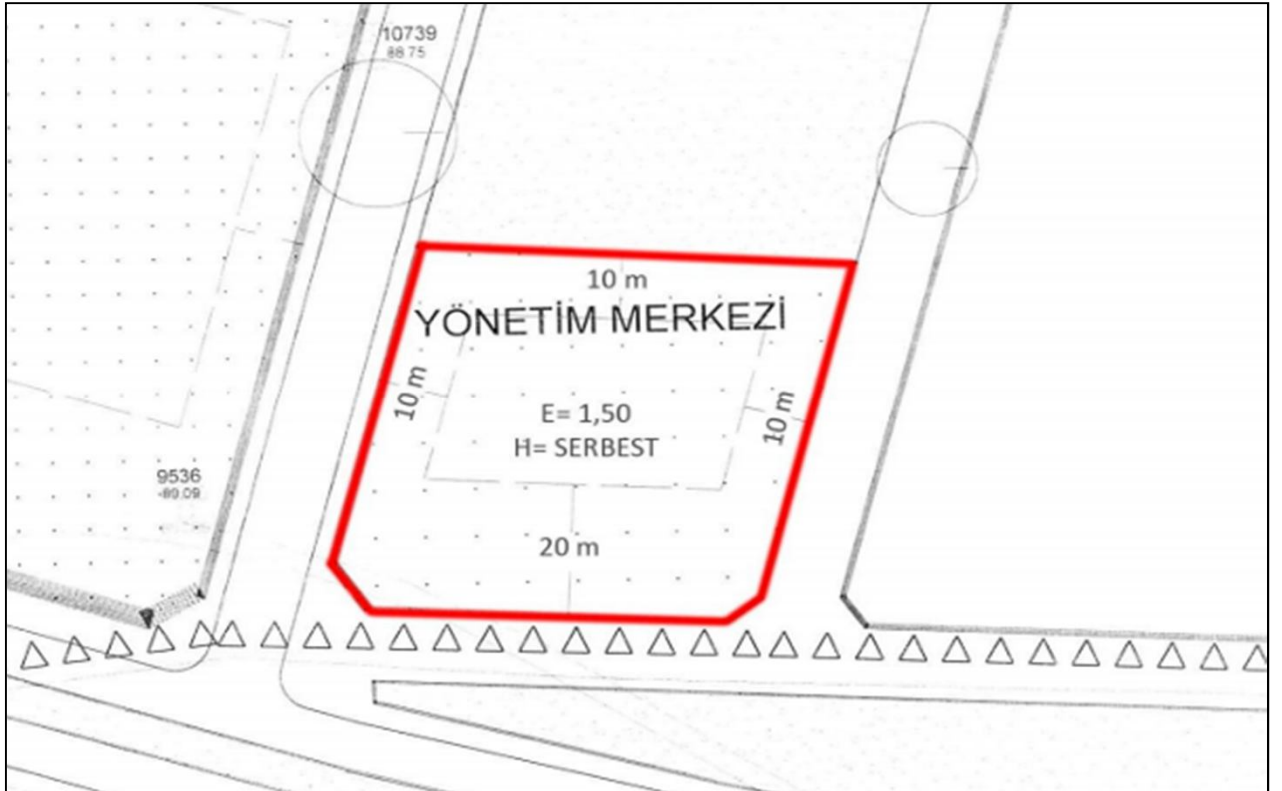
#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza ulaşım; İstanbul – Lüleburgaz Karayolu'nun güneybatı tarafında yer alan Lüleburgaz Devlet Hastanesi'nin solundaki yoldan girilerek ve Burgazkent Sitesi'ne gelinmek suretiyle sağlanmaktadır.

Taşınmaz genel olarak Lüleburgaz Devlet Hastanesi ve Lüleburgaz – İstanbul Yolu'na yaklaşık 2,30 km, Lüleburgaz Belediyesi'ne yaklaşık 5 km, Kırklareli'ne ise yaklaşık 62 km mesafededir.







1271 ada 1 parsel; 3.615,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel geometrik olarak "dörtgen" şekline, topoğrafik olarak düz denilebilecek kadar az eğimli bir yapıya sahiptir. Parselin güney ve doğu yönlerinde 10 metrelik yol, batı yönünde 15 metrelik yol, kuzey yönünde komşu parsel bulunmaktadır. Parsel sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Kırklareli İli

Kırklareli İli, Marmara Bölgesinin Istranca (Yıldız) Dağları ve Ergene Ovası bölümleri üzerinde yer alan, kuzeyinde Bulgaristan, kuzey doğusunda Karadeniz, güney doğusunda İstanbul, güneyinde Tekirdağ ve batısında Edirne ile çevrilmiştir. Yüzölçümü 6.550 kilometrekaredir. Bulgaristan'a 180 kilometre kara sınırı, Karadenize 60 kilometre deniz kıyısı bulunmaktadır. Denizden 203 metre yükseklikte, kuzey ve doğusu dağlık ve ormanlık diğer bölümü genelde düzlük arazidir. Bölgede genellikle kara iklimi hâkimdir. Kışları sert ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçer. Başlıca akarsuları Ergene Nehri ve Rezve Deresidir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir.



Harita 1 - Kırklareli'nin Konumu

#### 4.1.2 - Lüleburgaz İlçesi

Lüleburgaz'ın tarihi, Trakya'nın tarihi ile birlikte MÖ. 4500-4000 yıllarına kadar inmektedir. Trakya'ya adını veren Trak kabilelerinden Ordis'lerin o yıllarda İlçemize yerleştiği ve buraya Bergule ismini verdikleri görülmektedir. Daha sonraları sırasıyla Persler, Atinalılar, Makedonyalılar ve Romalılar bölgede hüküm sürmüşlerdir. Lüleburgaz MS 1361 yılında 1. Murat tarafından fethedilerek Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1870 yılında ilçe olan kentimizin adı Osmanlı döneminde Burgaz olarak anılmış ve Cumhuriyet döneminde ise Lüleburgaz ismini almıştır.

Lüleburgaz Kırklareli İli'nin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ İlinin Saray ve Çorlu İlçeleri, batısında Kırklareli ili Babaeski İlçesi, kuzeyinde Kırklareli ili Pınarhisar İlçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı İlçeleri ile çevrilmiştir. Kırklareli İli'nin en büyük yerleşim yeri olan İlçenin toplam alanı 1.370,00 hektar olup, İlçe merkezinin denizden yüksekliği 30 metredir. İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ile yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir. İlçe ekonomisi genelde tarım, hayvancılık ve sanayi'ye bağlı olmakla birlikte İlçemizin D-100 karayolu üzerinde olması ticareti de canlı tutmaktadır. İlçe halkının büyük bir kısmı balkan ülkelerinden eski yıllarda göçmen olarak gelip yerleşmişlerdir. Sanayinin ilçeye gelmesi ile birlikte Anadolu'dan da bölgeye büyük bir göç olmuş ve halen devam etmektedir.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Taşınmaz gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- \* Köşe konumlu olup 3 cephesi yoldur.
- \* Bölgede toplu konut tipi yerleşim birimleri bulunmaktadır.
- \* Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmaz resmi kurum alanı imarlı olup, ilgili kurum tarafından kamulaştırılarak uygulama yapılabilecektir. Taşınmaz kamulaştırılacak (KOP) parseldir.
- \* Bölgede boş parsellerin ve satılık arsa vasıflı ana gayrimenkul arzı yüksektir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Taşınmazın KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabileceği nedeni ile yukarıda bahsedilen değerlendirme yöntemlerinden hiçbiri kullanılmamıştır. Taşınmazın pazar değerinin tespitinde vergi değeri esas alınmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### Arsa Emsalleri

#### \* SAHİBİNDEN

Tel 537 300 30 10

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 8.000 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan , TAKS=0.25 , H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen arsanın 2.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	8000 .-M <sup>2</sup>	2.000.000 .-TL	250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

#### \* DİNÇ DOĞAN İNŞAAT EMLAK OFİSİ

Tel 532 135 45 34

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 4.033 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan , TAKS=0.25 , H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen arsanın 1.175.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	4033 .-M <sup>2</sup>	1.175.000 .-TL	291 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

#### \* DOĞAN EMLAK

Tel 288 417 33 55

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 453 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan , TAKS=0.25 , H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen köşe konumlu projelendirilmiş durumdaki arsanın 220.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	453 .-M <sup>2</sup>	220.000 .-TL	486 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

#### \* TRAKYA YATIRIM EMLAK

Tel 288 417 83 73

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 1.900 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan , TAKS=0.25 , H=4 kat olmak üzere konut imarlı olduğu belirtilen arsanın 660.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	1900 .-M <sup>2</sup>	660.000 .-TL	347 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

*Lüleburgaz Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı m<sup>2</sup> rayiç bedelinin 24,70TL/m<sup>2</sup> olduğu belirlenmiştir. Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle birebir emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur*



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumu ve KOP parsel olması nedeniyle taşınmaza emsal nitelikte satılık arsa bulunmamaktadır. Emsal olarak uygun emlak verileri bulunmadığından karşılaştırma tablosu düzenlenememiştir. Rapor içerisinde piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsal taşınmazlar bölgedeki imarlı arsa fiyatları hakkında bilgi vermek amacıyla sunulmuştur. Bölgedeki konut parsellerinin m<sup>2</sup> birim değerleri yapılaşma koşullarına, konumlarına, büyüklüklerine göre 250.-TL ila 500.-TL arasında değişmektedir. Taşınmazın gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazın bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)						
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)	M <sup>2</sup> Kira Değeri
1271	1	3.615,00	24,70	89.290,50	43.556,34	0,10
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)				89.290,50		
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				89.290,00		
PARSELİN DEĞER (.-USD)				43.556,34		

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi; parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Taşınmaz KOP parsel olması nedeni ile nakit akışı yönteminde dikkate alınmamıştır.

#### **6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Rapor konusu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü ile mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin kamulaştırılması neticesinde kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum tarafından üzerinde “resmi kullanıma uygun bir yapı inşa edilmesi” olacağı düşünülmektedir.

#### **6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi**

Taşınmazın gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazın bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı düşünülmektedir.

##### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

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

##### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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 **bölüm 6.1.1. 'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

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

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

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

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

## 7 - SONUÇ

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

17.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**89.290 .-TL**

**(SeksenDokuzBinikiYüzDoksan TürkLirası)**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**105.362 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL%18 )
<b>89.290</b>	<b>43.556</b>	<b>31.776</b>	<b>105.362</b>

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Onur ÖZGÜR**

Lisans No: 402402

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

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