

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Lüleburgaz / KIRKLARELİ
(Burgazkent Evleri –
2 adet bağımsız bölüm)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	:	30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	:	20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	15 Aralık 2014
Rapor Tarihi	:	18 Aralık 2014
Müşter / Rapor No	:	031 - 2014/7127
Değerleme Konusu	:	8 Kasım Mahallesi, Recep Güngör Caddesi, Burgazkent Sitesi, 1267 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki Ticaret Merkezi'nin bodrum katında konumlu 1 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile 1269 ada 1 parsel üzerindeki 8 no'lu bloktaki 7 no'lu daire Lüleburgaz / KIRKLARELİ
Gayrimenkullerin Adresi	:	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu Mevkii, 29LIIa pafta, 1267 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Üç Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulün bodrum katındaki 1 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile 1269 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 8 no'lu bloktaki 7 no'lu konut
Tapu Bilgileri Özeti	:	
Sahibi	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	:	1267 ada 1 parsel; Ticaret Alanı 1269 ada 1 parsel Konut Alanı
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	1.075.000,-TL	456.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi	10
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	11
5.2	1267 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	15
Lüleburgaz İlçesi.....		15
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	15
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	16
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	17
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	17
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	17
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	17
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	18
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	19
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	20
9. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	20
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	21

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Burgazkent Sitesi, 1267 ada, 1 no'lu parseldeki 1 no'lu işyeri ile 1269 ada 1 no'lu parsel 8 blok 7 no'lu daire
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	18 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu Mevkii, 29LIIIa pafta, 1267 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Üç Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulün bodrum katındaki 1 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile 1269 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı 8 no'lu bloktaki 7 no'lu konut
MEVCUT KULLANIM	:	Boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	:	1267 ada 1 parsel; Ticaret Alanı, 1269 ada 1 parsel; Konut Alanı
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	:	1.075.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi Kayışdağı İş Merkezi No:91 K:3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
İLİ	:	Kırklareli	Kırklareli
İLÇESİ	:	Lüleburgaz	Lüleburgaz
MAHALLESİ	:	Kurtuluş	Kurtuluş
MEVKİİ	:	Eski Müsellim Yolu	Eski Müsellim Yolu
PAFTA NO	:	29LIIIa	---
ADA NO	:	1267	1269
PARSEL NO	:	1	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ NİTELİĞİ	:	Üç Katlı Betonarme Bina ve Arsası (*)	Bir adet dokuz katlı, üç adet sekiz katlı ve sekiz adet dört katlı apartman binası ve arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.685 m ²	24.077 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	:	İşyeri	Konut
ARSA PAYI	:	1188/3304 (**)	127/24077 (**)
BLOK NO	:	---	8
KAT NO	:	Bodrum	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1	7
YEVİMİYE NO	:	1518	3423
CİLT NO	:	139	100
SAYFA NO	:	13727	9892
TAPU TARİHİ	:	08.02.2012	30.04.2007

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(**) Taşınmazlardan işyeri vasıflı olan 1 no'lu bağımsız bölümün 1188/3304 arsa payına isabet eden arsa miktarı ~ **1.325 m²**'dir.
Taşınmazlardan konut vasıflı olan 7 no'lu bağımsız bölümün 127/24077 arsa payına isabet eden arsa miktarı **127 m²**'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan 03.12.2014 tarihli taşınmazlara ait tapu kayıt örneği belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

1267 ada 1 parselde yer alan taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- Ticaret alanı.
- Yönetim Planı: 23.05.2011 tarihli. (27.05.2011 tarih ve 6272 yevmiye no ile)
- Taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (08.12.2012 tarih ve 1518 yevmiye no ile)

1269 ada 1 parselde yer alan taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı Değişikliği: 11.01.2012 tarihli. (08.02.2012 tarih ve 1520 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (17.11.2011 tarih ve 13518 yevmiye no ile)

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların konumlu olduğu parsellerin 05.07.2005 tasdik tarihli 23/105 sayılı "Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49 ve 50 no'lu parsellere ait Uygulama İmar Planı" paftasında yer aldığı, lejant ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu belirlenmiştir.

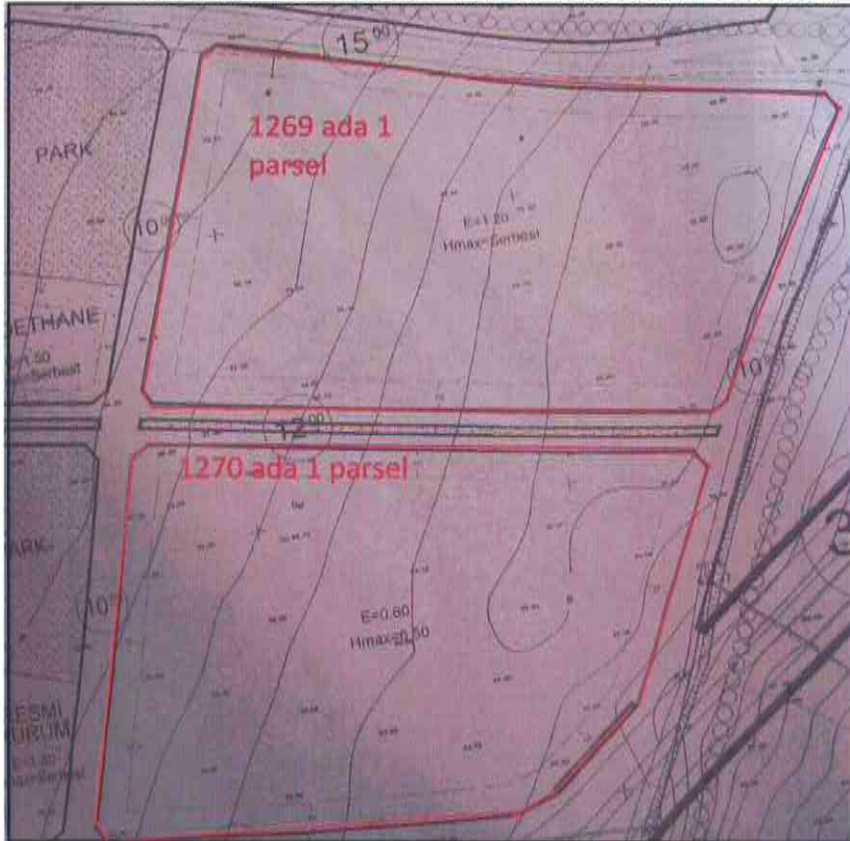
ADA/PARSEL	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1267/1	Ticaret Alanı	Emsal (E): 1,50 H _{max} : 9,50 m
1269/1	Konut Alanı	Emsal (E): 1,20 H _{max} : Serbest

Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

1267 ADA 1 PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



1269 ADA 1 PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Lüleburgaz İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait arşiv dosyasında yer alan kat irtifakına esas mimari proje incelenmiş olup taşınmazların kat, kattaki konum, kullanım alanı ve mimari olarak projesine uygun olduğu belirlenmiştir.

Ayrıca Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlardan 1267 ada 1 parsel üzerinde konumlu olduğu binaya ait 13.12.2005 tarih ve 417 sayılı ilk yapı ruhsatı, 22.04.2010 tarih ve 110 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 30.12.2011 tarih ve 1194 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu belirlenmiştir. 1269 ada 1 parsel üzerinde yer 8 no'lu blok için alınmış 25.03.2010 tarih ve 188 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Rapor konusu taşınmazların brüt ve net kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT ALAN m ²	NET ALAN m ²
1267	1	ÇARŞI	1	1.BODRUM KAT	YOK	B	1188,23	1145,09
1269	1	8	7	1	3+1	k	151,43	121,88

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Recep Güngör Caddesi, 1267 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Burgazkent Ticaret Merkezi'nin bodrum katında konumlu 1 no'lu bağımsız bölüm ile 1269 ada 1 parsel üzerinde yer alan 8 no'lu Blok'taki 7 no'lu bağımsız bölümdür.

Taşınmazlar halihazırda boş durumdadır.

Ulaşım, Lüleburgaz ilçe merkezinden Durak Mahallesi istikametine devam eden Recep Güngör Caddesi takip edilerek sağlanmaktadır. Taşınmaz, Lüleburgaz istikametinde Recep Güngör Caddesi'nin sol tarafında konumlanmaktadır.

Yakın çevrede genelde orta gelir seviyesine sahip ailelerce mesken amaçlı olarak kullanılan, benzer özellikte çok katlı apartman blokları ile 2- 3 katlı villa tipi yapılar ve boş parseller yer almaktadır.

Bölge, Lüleburgaz Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup altyapı mevcuttur.



Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

İstanbul Edirne Yolu (D 100).....	: 2,5 km
TEM Otoyolu (E 80).....	: 10 km
Babaeski.....	: 27 km
Kırklareli.....	: 60 km

5.2 1267 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA HAKKINDA GENEL BİLGİLER

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: 1
KAT ADEDİ	: 3
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
ÇATI	: Teras tipi
PARK YERİ	: Açık otopark yeri mevcut
KİRA KABİLİYETİ	: Kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

- o Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bina; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- o Binanın bodrum katında bir adet işyeri, zemin katında ise 20 adet işyeri bulunmaktadır. Zemin kattaki işyerlerinin 4 tanesi normal katla irtibatlı dubleks işyeridir.
- o 1267 ada 1 parsel üzerindeki ticaret bloğunda ye alan 1 no'lu bağımsız bölümün genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BRÜT KULLANIM ALANI	: 1.188,23 m ²
NET KULLANIM ALANI	: 1.145,09 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU - KANALİZASYON	: Şebeke
YANGIN TESİSATI	: Mevcut
DIŞ CEPHE	: Sıva + akrilik boya
PARK YERİ	: Açık otopark yeri mevcut

İşyeri Kısmı :

Zemin: Şap
Duvar: İnce sıva
Tavan: Beton

WC'ler (2 adet) :

Zemin: Şap
Duvar: Kaba sıva
Tavan: Kaba sıva

Taşınmaz dekorasyonsuz olarak kiralanacak olup, dekorasyon işleri kiracı tarafından yapılacaktır.

- Rapor konusu taşınmazlardan 1269 ada 1 parsel üzerinde yer alan bóklerin genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1269/1	B - 01 Blok	8	32
	B - 02 Blok	9	36
	B - 03 Blok	8	32
	B - 04 Blok	8	32
	C - 01 Blok	4	8
	C - 02 Blok	4	8
	C - 03 Blok	4	8
	C - 04 Blok	4	8
	C - 05 Blok	4	8
	C - 06 Blok	4	8
	C - 07 Blok	4	8
	C - 08 Blok	4	8

- Rapor konusu 1269 ada 1 parsel üzerinde yer alan 7 no'lu bağımsız bölümün net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT ALAN m ²	NET ALAN m ²
1269	1	8	7	1	3+1	k	151,43	121,88

- İç mekan özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler laminat kaplı, duvarlar saten alçı üzeri plastik boyalıdır. Mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten alçı üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Vitriyefeler tamdır. Dış kapılar çelik, iç kapılar amerikan panel kaplıdır. Pencere doğramaları PVC'dir.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, inşai ve mimari özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım seçenekleri olan "**konu / işyeri**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Lüleburgaz İlçesi

- Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde, Kırklareli iline bağlı bir ilçe merkezidir. İlçe, Istranca dağlarının güneyinde, Ergene Nehri'nin meydana getirdiği ova üzerinde kurulmuştur.
- Kırklareli ilinin güneyinde yer almakta olup doğusunda Tekirdağ ilinin Saray ve Çorlu ilçeleri, batısında Kırklareli ili Babaeski ilçesi, kuzeyinde Kırklareli ili Pınarhisar ilçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı ilçeleri ile çevrilmiştir.
- İlçe, İstanbul'a 158 km, Edirne'ye 77 km, Tekirdağ'a 58 km mesafededir.
- İstanbul ve Türkiye'yi, Avrupa'ya bağlayan D-100 Karayolu Lüleburgaz'ın içerisinden geçmekte olup, İstanbul - Edirne TEM Otoyolu ilçenin sınırlarına girmektedir.
- Kırklareli ilinin en büyük yerleşim yeri olan ilçenin toplam alanı 1.370 hektar olup ilçe merkezinin denizden yüksekliği 30 metredir.
- 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 106.545 kişidir.
- İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir.
- Cumhuriyet'le birlikte tarım, hayvancılık, ticaret ve sanayi, Lüleburgaz'da uygun bir gelişme olanağı bularak 2000'li yıllarda Lüleburgaz'ı Trakya'nın sanayi ve ticaret kenti durumuna getirmiştir.
- Ekonomisi ağırlıklı olarak sanayiye dayanan ilçenin çevresinde tekstil ve gıda üretimi gerçekleştiren birçok fabrikanın yanı sıra Türkiye'nin en büyük cam fabrikalarından biri olan Trakya Cam Sanayi, yine Türkiye'nin önemli doğalgaz santrallerinden HEAŞ, Kırklareli Cam Sanayi, Eczacıbaşı İlaç Sanayi, Akın Tekstil, Modern Tekstil gibi modern fabrikalar bulunmaktadır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Modern tarzda inşa edilmiş sitenin bünyesinde yer alması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Yeterli otopark alanlarının olması.

Olumsuz etken:

- Taşınmazların konumlandığı binada ve sitede doluluk oranının henüz az olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Taşınmazla aynı blokta zemin katta yer alan, 30 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 130.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 4.335,-TL) İlgilisi: 0 533 445 49 31
2. Taşınmazla aynı blokta zemin katta yer alan, 30 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 150.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.000,-TL) İlgilisi: 0 536 251 70 50
3. Taşınmazla aynı blokta normal katta yer alan, 160 m² kullanım alanına sahip terası da olan dükkanın satış değeri 600.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.750,-TL) İlgilisi: 0 533 445 49 31
4. Burgazkent Konutları bünyesinde yer alan bir blokun 6. normal katta yer alan, 135 m² kullanım alanına sahip olan 3+1 dairenin satış değeri 136.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.000,-TL) İlgilisi: 0542 252 33 48
5. Burgazkent Konutları bünyesinde yer alan bir blokun 4. normal katta yer alan, 110 m² kullanım alanına sahip olan 2+1 dairenin satış değeri 116.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.055,-TL) İlgilisi: 0537 871 09 10
6. Burgazkent Konutları bünyesinde yer alan bir blokun 2. normal katta yer alan, 109 m² kullanım alanına sahip olan 2+1 dairenin satış değeri 109.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 1.000,-TL) İlgilisi: 0532 358 38 27
7. Burgazkent Konutları bünyesinde yer alan bir blokun 2. normal katta yer alan, 120 m² kullanım alanına sahip olan 3+1 dairenin aylık kira değeri 500,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 4,17 TL) İlgilisi: 0288 413 13 40
8. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelere 120 m² kullanım alanına sahip olan 3+1 dairenin aylık kira değerlerinin 500,-TL mertebelerinde olduğu bilgisi alınmıştır. (m² satış değeri ~ 4,17 TL)
9. Bölge esnafıyla yapılan görüşmede taşınmazla aynı blokta zemin katta yer alan, 30 m² kullanım alanına sahip dükkanın yakın zamanda 115.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (m² satış değeri ~ 3.835,-TLuğu)
10. Rapor konusu taşınmazın KDV dahil 1.400.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.
11. Bölge esnafıyla yapılan görüşmede taşınmazla aynı blokta yer alan, 30 m² kullanım alanına sahip dükkanların aylık 600 – 700,-TL bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır.
(m² kira değeri ~ 21,67 TL)

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN TESPİTİ

PAZAR

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² satış değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan ticari emsallerin m² satış değerleri 3.750 – 5.000 TL aralığında değişmektedir. Emsallerin aritmetik ortalaması yaklaşık 4.230,-TL mertebesindedir. İşyeri niteliğindeki taşınmazın site içerisinde yer alması nedeniyle kısıtlı bir ticari potansiyeli olması ve kullanım alanının diğer emsallerden çok daha büyük olması nedeniyle çok daha az bir şerefiyeye sahip olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Taşınmazların pazarlık paylarının da olacağı kabul edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın uzun zamandır satılık olduğu öğrenilmiştir. Bu durum taşınmazın mevcut büyüklüğü ve konumu itibarıyla dar bir alıcı kitlesine sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca emsal taşınmazlar ticari nitelikte olduklarından satış değerleri üzerinde KDV düşülecektir. Bu bilgilerden hareketle rapora konu taşınmazın m² satış değerinin 800,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Konut emsallerinin aritmetik ortalaması ise yaklaşık 1.020,-TL'dir. Satış sırasında bir pazarlık payının olacağı görüşüyle rapora konu taşınmazın m² satış değerinin 825,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Aynı sitede yer alan 3+1 dairelerin aylık kira değerleri 500,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazın da aylık kira değerinin aynı mertebede olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle taşınmazların konumları, mimari ve inşai özellikleri ve mevcut durumları da dikkate alınarak takdir edilen m² birim değerleri ve toplam Pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	BRÜT ALAN m ²	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
ÇARŞI	1	1.BODRUM KAT	YOK	1188,23	800	950.000	4.000
8	7	1	3+1	151,43	825	125.000	500
TOPLAM						1.075.000	4.500

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 4,55'dir. (yaklaşık 264 ay)

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın aylık kira değeri;

Taşınmazların toplam aylık kira değeri 6.440,-TL'dir.

4.500,-TL x 12 ay = 54.000,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

denkleğinden hareketle 2 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 4,55 = 54.000,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri \approx **1.187.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 264 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (yaklaşık 264 ay / 12 = 22 yıl; 1/22 yıl=) % 4,55 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan kira değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan kira değeri (TL)
1.075.000	1.187.000

Görülebileceği üzere iki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri **1.075.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

9. BÖLÜM

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

Rapor konusu taşınmazlardan 1927 ada 1 parsel üzerinde yer alan bağımsız bölüm için son üç yıl içerisinde hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazlardan 1929 ada 1 parsel üzerinde yer alan 7 no'lu bağımsız bölüm için ise;

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 11 Ekim 2012
Rapor Tarihi	: 09 Kasım 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1754
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	: 126.500,-TL

10. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsa payı dâhil toplam pazar değeri için;

1.075.000,-TL (Birmilyonyetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.075.000,-TL ÷ 2,3575 TL/USD (*) ≅ **456.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3575 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil pazar değeri 1.247.250,-TL'dir.

Değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 18 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 15 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)