

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET PROJE

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.10.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	31.10.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TARİHİ	21.12.2018
RAPOR NO	AGY-1810159
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET PROJENİN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	HÜRRİYET MAHALLESİ, MURAT HÜDAVENDİGAR CAD. NO:6/1 145 ADA 52 PARSEL (ATA CORNER PROJESİ), LÜLEBURGAZ / KIRKLARELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans N0:402003)

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 Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 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 - Piyasa Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - 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 suretleri (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapıya ilişkin belgeler

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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet proje nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş,34349 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesinde alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için işbu rapor AGY-1810159 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

145 ADA 52 PARSEL	
İli	: KIRKLARELİ
İlçesi	: LÜLEBURGAZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KOCASINAN
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 145
Parsel No	: 52
Alanı	: 4.388,47 m ²
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 17619
Cilt No	: 34
Sayfa No	: 3336
Tapu Tarihi	: 19.11.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 26.11.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur.

Taşınma üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmaz Davut Karaotmarlı 2/7, Egemen Karaotmarlı 1/7, İsmet Ertürk Karaotmarlı 1/7, Lale Karaotmarlı 1/14, Serpil Tuna 3/28, Seçil Kunduracı 3/28, Nesrin Aslan 1/7 adına kayıtlı iken hisselerin tamamının satış işlemi ile 'Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi' ismine 19.11.2015 tarih ve 17619 yevmiye numarası ile tescil edilmiştir.


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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Lüleburgaz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 01.11.2018 tarihinde yapılan incelemelerde 11.04.2001 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Merii Uygulama İmar Planı'na göre taşınmaz 'Ticaret Alanı'nda kalmakta olup yapılaşma koşulları;

145 ada 52 no.lu parsel için;

Ayrıık nizam 2 katlı H: 10.50 m. Kaks: 0.60 olan " Ticaret " alanında yer almaktadır.Çekme mesafeleri önden 5 m, yanlardan 5 m şeklindedir.

			
MERT İMAR PLANI		BİNA YÜKSEKLİĞİ: 10.50M(2KAT)	İNŞAAT NIZAMI:
ADI: MERT İMAR PLANI		BİNA DERİNLİĞİ: MAX.PLANDA	TAKS:
TASDİK TARİHİ: 11.04.2001		ÖN BAHÇE MESAFESİ: 5.00m ve Plan	EMSAL/KAKS: 0.60
ÖLÇEĞİ: 1/1000		YAN BAHÇE MESAFESİ: 5.00m	CEPHE:
MAHALLESİ: HURRIYET		ARKA BAHÇE MESAFESİ: -	SAHA:
SOKAĞI: MELİS SOKAK		KOT ALINACAK NOKTA	ÇATI MEYDANI:
KAPI NO: 8			
PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇ.
HURRIYET	145	52	4386.47m2
İmar durumu cari mevzuata göre tanzim edilmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak kıldia edilmez. İş bu İmar Durumu bir sene için mutabedir. İmar Durumu için verilmiştir.			
ALAN TİPİ:			
A. İSKAN SAHASINDADIR B. İSKANDISI SAHADADIR C. KENTİ SAHASINDADIR D. SANAYİ SAHASINDADIR E. KÜÇÜK SANAYİ SAHA-SINDADIR F. ANMEHİZ AYRILAN SAHADA G. BEŞ YILLIK PROGRAMDADIR H.			
HATİCE PALABAYIK İmar Teknisyeni 06.10.2015		ALPER DİNÇER Hâdıs Teknikeri Kontrol Eden 06.10.2015	
YASEMİN MAZ DENİZ Şehir Plancısı Kontrol Eden 06.10.2015		NERMIN ADAR İmar ve Şehircilik Müdürü 06.10.2015	
İmar durumu 2018 yılı içinde de aynıdır. 01.11.2018			

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın belediye dosya incelemesi belediyenin prosedürü gereği fiziksel olarak yapılamamıştır. Ruhsat belgeleri tarafımıza ilgili görevli tarafından iletilmiş olup mimari onaylı projeler tarafımıza imar müdürlüğü yetkilisi tarafından dijital ortamda sunulmuştur. 26.05.2016 tarih ve 105 sayılı 6.064 m² alanlı "Ofis ve İşyeri" için yapı ruhsatı, 27.11.2017 tarih ve 414 sayılı, toplam 6.050 m² alanlı "Ofis ve İşyeri" için tadilat ruhsatı verilmiştir. 26.05.2016 tarih ve 2016/105 6.050 m² alanlı "Ofis ve İşyeri" için hazırlanmış mimari projesi, 20.09.2017 tarihli tadilat ruhsat projesi bulunmaktadır. Yapı hakkında herhangi bir olumsuz belge bulunmadığı şifahi olarak öğrenilmiştir.

Tadilat projesine göre kat alanları aşağıdaki gibidir:

KATI	ALANI
Bodrum Kat	2.610,00 m ²
Zemin Kat	1.527,00 m ²
Normal Kat	1.768,00 m ²
TOPLAM	5.905,00 m²

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Halihazırda parsel üzerinde inşaat faaliyeti başlamış olup değerlendirme günü itibarı ile devam ettiği gözlemlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan taşınmaz 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat olarak kaba inşaatı devam etmektedir. Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ve yerinde yapılan tespitlere istinaden binanın ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 70 olarak belirlenmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıllık planlar incelendiğinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın başlangıç aşamasında yapı denetim faaliyeti Ergene Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmekte iken yapı denetim faaliyetinin Cemal Sormageç sorumluluğuna geçtiği görülmüştür. Ergene Yapı Denetim yetkilisi Sedat Demir olup adresi Yeni Mah. Sıla Sok. Yalçın Blok No: 1/5 Lüleburgaz / Kırklarelidir.

Tadilat ruhsatında ise yapı denetim firması ünvanı "İnşaat Mühendisi" olarak tanımlanmış olup yetkilisi Cemal Sormageç firma posta adresi ise İnönü Mah. Akat Sok. No:13/3 Lüleburgaz / Kırklareli'dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Hürriyet Mahallesi, 145 ada 52 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Ata Corner isimli projedir.

Hali hazırda parsel üzerinde inşaat faaliyeti devam etmektedir. Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan fiziki ilerleme tablosuna göre ve yerinde yapılan tespitlere istinaden binanın ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 70 olarak belirlenmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz şehrin merkez noktasında olmamakla birlikte işlek bir cadde üzerinde yer almaktadır. Murat Hüdavendigar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yakın çevresi konut ve ticaret fonksiyonlu gelişmiştir. Konut yerleşimlerinin azaldığı bir noktada yer almaktadır. Ana cadde üzeri zemin katlar ticaret, normal katlar ise konut fonksiyonludur. Değerleme konusu taşınmazın karşısında Lüleburgaz Otogarı ve aynı sırada Kipa Market yer almaktadır. Taşınmazın cephe olduğu cadde çevreyolu niteliğinde olup yaya trafiğinin üst düzeyde olmadığı gözlemlenmiştir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza kent merkezinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla erişim sağlanabilmektedir. Kent merkezinden Edirne Caddesi, İstiklal Caddesi, İstanbul Caddesi ve Murat Hüdavendigâr Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Değerleme konusu taşınmazın karşısında yer alan Lüleburgaz Otagarı ve aynı sırada bulunan Kipa Market nirengi noktaları olarak gösterilebilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

145 ada 52 parsel; 4.388,47 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Arsa geometrik form olarak dikdörtgen şeklindedir. Parselin Murat Hüdavendigâr Caddesi'ne yaklaşık 56 m cephesi, parselin batı cephesinden 71 m doğu cephesinden ise yaklaşık 77 m. derinliği vardır. 145 ada 52 parsel için 27.11.2017 tarih ve 414 sayılı 6.050 m² alanı "Ofis ve İşyeri" için tadilat ruhsatı verilmiştir. İnşaat faaliyeti bu ruhsat belgesi ile devam etmektedir. Taşınmazın kaba inşaatı sürmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kırklareli İli

Marmara Bölgesinde Trakya İstranca (Yıldız) Dağları ve Ergene Ovası bölümleri üzerinde yer alan hudut İli, kuzeyinde Bulgaristan, kuzey doğusunda Karadeniz, güney doğusunda İstanbul, güneyinde Tekirdağ ve batısında Edirne ile çevrilidir. Yüzölçümü 6.550 kilometrekaredir. Büyüklük bakımından 81 il içerisinde 55. sıradadır. Bulgaristan'a 180 kilometre kara sınırı, Karadeniz'e 60 kilometre deniz kıyısı bulunmaktadır. Denizden 203 metre yüksekliktedir. Kuzey ve doğusu dağlık ve ormanlık, diğer bölümü genelde düzlük arazidir. Bölgede kara iklimi hakimdir. Kışları sert ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçer.

Başlıca akarsuları Ergene Nehri, Rezve Deresi, Tekke Deresi, Şeytandere, Kocadere, Büyükdere, Balaban Dere, Papuç Dere, Kazan Dere ve Vize Deresidir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir.

İl nüfusu, 2017 yılı verilerine göre 356.050'dür. Nüfus büyüklüğü bakımından diğer iller arasında 53. sıradadır. Türkiye nüfusu içindeki payı binde 4,4'dür. Toplam hane sayısı 112.477'dir. Ortalama hane halkı büyüklüğü 2,9'dur. Nüfusun % 70,5'i (248.017) ilçe merkezlerinde, % 10,5'i (36.942) beldelerde, % 19'u (66.725) köylerde yaşamaktadır. Türkiye ortalaması % 92 olan şehirleşme oranı Kırklareli'de % 71'dir.



Yıllık nüfus artış hızı binde 13,5'dir. Son 31 yıllık dönemde Kırklareli'nin yıllık nüfus artış hızı binde 5,4 olmuştur. Nüfus yoğunluğu 56'dır. Şehir nüfusu büyüklüğü bakımından, ilçe merkezi 114.698 olan Lüleburgaz başta yer almakta, bu ilçemizi 74.986 nüfus ile İl Merkezi, 28.466 nüfus ile Babaeski izlemektedir. Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivan köy, Pınarhisar ve Vize olmak üzere Merkez dahil sekiz ilçesi, 21 belediyesi ve 179 köyü bulunmaktadır

4.1.2 - Lüleburgaz İlçesi

Lüleburgaz Kırklareli İli'nin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ İlinin Saray ve Ergene 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 İlçemizin toplam alanı (984) km.2 olup, İlçe merkezinin denizden yüksekliği (30) metredir. İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir. Lüleburgaz İlçesi, Merkez bucağı dahil (4) belde ve (31) köy olmak üzere toplam (35) yerleşim ünitesinden oluşmaktadır. Köy ve kasabalar yerleşim durum itibariyle toplu yerleşim halindedir. Mezra, oba, kom gibi yerleşim birimleri bulunmamaktadır. Mesleklere göre nüfusun (%60)'ı çiftçi, (%20)'si esnaf, (%20)'si ise işçi, memur ve serbest meslek erbabından oluşmaktadır.

İlçe merkezinde okuma yazma oranı (% 99,9)'dür. İlçede Halk Eğitim Merkezi Müdürlüğünden alınan bilgiler doğrultusunda 198 kişinin okuma yazma bilmediği belirlenmiştir.

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 getiriye 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 iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Lüleburgaz Belediyesi İmar 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

- * Merkezi sayılabilecek bir konumda ana cadde üzerindedir.
- * Parselin cephesi geniş olup ve ayırık nizamlı yapılaşma koşullarına sahip durumdadır.
- * İnşaat faaliyeti faal olarak devam etmektedir.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Parselin yoldan ve otopark tarafından görünürlüğü, tabela ve reklam avantajı bulunmaktadır.
- * Ticari açıdan gelişim gösterebilecek bir konumda geliştirildiği düşünülmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Cephe olduğu cadde çevreyolu niteliğinde olup yaya trafiği düşük seviyededir.
- * Proje halihazırda inşa halinde olup henüz ticari faaliyet başlamamış durumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Yöntemi

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 itibarı 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası 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;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Piyasa Yaklaşımı, Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Karakaş Emlak

Tel 0532 200 41 32

Taşınmazın hemen yanbaşındaki olan arsa satılık durumdadır. 2500 m² yüzölçümlü taşınmaz aynı imar koşullarına sahip durumdadır. TL bazında satışta olup fiziki olarak boş durumdadır. 1500 m² taban oturumuna sahip olup H:10.50 yüksekliğin 4 katlı olarak projelendirilebileceği beyan edilmiştir. Şerefiye olarak yoldan görünürlüğü daha zayıftır.

SATILIK	2500 .-M ²	6.000.000 .-TL	2.400 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Lüleburgaz Emlak

Tel 0288 412 19 18

Ticari imarlı arsa nitelikli taşınmaz 35.000 m² yüzölçümüne sahiptir. Metraj olarak çok büyük olup ticari uygulamalar ve avm için elverişli olduğu beyan edilmiştir. TL bazında satıştaadır.

SATILIK	35000 .-M ²	50.000.000 .-TL	1.429 .-TL/M ²
----------------	------------------------	-----------------	---------------------------

* Güler Emlak Danışmanlık

Tel 0532 794 66 49

Lüleburgaz'da Zafer Mahallesi'nde yer alan arsa satılık durumdadır. 4515 m² yüzölçümlü olup 4 kat konut imarlıdır. Taks:0,25 Kaks: 1 olup ayırık nizamda uygulama yapılabilir. 1363 ada 1 parsel no'lu taşınmazdır.

SATILIK	4515 .-M ²	4.470.000 .-TL	990 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

Ticari Emsaller

* Relaty World Bilişim

Tel 0549 451 11 39

Taşınmaz Zafer Mahallesi'nde yer almaktadır. Kurumsal market kiracısına sahiptir. 350 m² zemin kat, 270 m² bodrum olmak üzere toplam 620 m² brüt alanıdır.

SATILIK	620 .-M ²	2.100.000 .-TL	3.387 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** DRK Gayrimenkul Yatırım**

Tel 0532 690 27 43

Değerleme konusu taşınmaza göre daha sapa bir noktada yeni bir apartmanın alt katında yer almaktadır. Halihazırda boş durumda olduğu beyan edilmiştir. 550 m² brüt alanlı 2 katlı işyeri olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	550 .-M ²	1.950.000 .-TL	3.545 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

*** Nobel İnşaat**

Tel 0544 349 39 39

Taşınmaz Yıldız Mahallesi içerisinde Cermen Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Yeni tamamlanmış olup iskan aşamasında olduğu beyan edilmiştir. 120 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	480.000 .-TL	4.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Özcan Gayrimenkul**

Tel 0537 571 23 13

Taşınmaz Yıldız Mahallesi'nde Murat Hüdavendigar Caddesi'ne çok yakın bir konumda yer almaktadır. Bina yaklaşık 20-25 yaşında olup yoğun bir noktada bulunmamaktadır. 100 m² olarak pazarlanmaktadır.

SATILIK	100 .-M ²	445.000 .-TL	4.450 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Akyürek Gayrimenkul**

Tel 0507 556 73 23

Çarşı içerisinde yer alan taşınmaz ana cadde üzerinde yaya aksı üzerinde yer almaktadır. Bodrum, zemin ve asma kat olmak üzere 2.5 katlıdır. 250 m² olarak pazarlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça işlek bir noktada yer almaktadır.

SATILIK	250 .-M ²	1.900.000 .-TL	7.600 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU ARSA -TL				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Karakaş Emlak	Lüleburgaz Emlak	Güler Emlak Danışmanlık
SATIŞ FİYATI		6.000.000	50.000.000	4.470.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	4.388,47m ²	2.500	35.000	4.515
BİRİM M ² DEĞERİ		2.400	1.429	990
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK BÜYÜK 30%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	TİCARET	0%	0%	10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	proje geliştirilmiş arsa	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	60%	70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.280	2.880	2.286	1.683

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 990 - 2.400 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU					
	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
	145	52	4.388,47	2.280	10.005.711,60
PARSELİN DEĞERİ (-.TL)				10.005.711,60	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				10.010.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				1.899.610,97	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu parsel parsel için 1.980 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir. Binaların yapı grubu yapı rusatında III B olarak belirtilmiştir. Ancak taşınmazın AVM konseptinde olması nedeni ile VA yapı grubunda olduğu kanaatine varılmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre V.A yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 1642,00-TL olarak belirlenmiştir.

2019 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Diğer Ticarethane ve İşyerleri' nin lüks inşa birim m² değeri ortalama 2.418.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projenin iyi nitelikli bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler 2.000.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari - Mühendislik Bedeli ve Pazarlama Bedeli' ne ilişkin gerçekleşen maliyetler incelenmiştir. Bu bedellerin inşaatın başlangıç aşamasında yüklenen maliyetler olması nedeni ile direkt olarak gerçekleşen maliyetlere katılmıştır. Proje Geliştirme Maliyetinin , bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen verilerle analiz edilerek , 145 ada 52 projesi için toplam maliyetin (arsa+bina) %25' i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Ata GYO A.Ş. den alınan gerçekleşen inşa maliyetinin 17.500.000 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Tadiat ruhsatına göre 6.050 m² inşaat alanı bulunmakta olup, incelenen mimari projesine göre bodrum kat 2.610 m², zemin kat 1.527 m², normal kat 1.768 m² olmak üzere toplam 5.905 m² 'dir. İnşaat alanı olarak mimari peojesindeki alan esas alınmıştır.

145 Ada 52 Parseldeki Projenin Hesapları			
Proje İçin Öngörülen Maliyetler			
BİNA	Yapı Birim Maliyeti (TL)	(*) İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
	2.000,00	x 5.905,00	= 11.810.000 TL
Bina İçin Toplam Maliyet			= 11.810.000 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8)			= 944.800 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti			= 12.754.800 TL
Proje, Ruhsat, Mimari - Mühendislik Bedeli (%12)			= 1.417.200 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet			= 14.172.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet	= 12.754.800 TL
Projenin ~İnşaat Seviyesi (%)	= 70%
Gerçekleşen İnşa Maliyet	= 8.928.360
Gerçekleşen Proje, Ruhsat, Mimari vb. Maliyet	= 1.417.200
TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET	10.345.560

(*) İnşaat Alanı olarak proje kat alanları toplamı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 10.010.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 14.172.000 TL
Proje Geliştirme Maliyeti	= 6.045.500 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 30.227.500 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 30.230.000 TL

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	= 10.010.000 TL
Projenin Gerçekleşen Toplam İnşaat Maliyeti	= 10.345.560 TL
Projenin Gerçekleşen Geliştirme Maliyeti	= 4.231.850 TL
Proje İçin Öngörülen Mevcut Durum Değeri	= 24.587.410 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri	= 24.590.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

20.09.2017 tarihli tadilat ruhsat projesi bulunmaktadır. Satılabilir kullanım alanı projesi üzerinden hesaplanmış ve proje üzerinden hesaplanan alan bu yöntemde 'satılabilir Alan' olarak kabul edilmiştir.

KATI	SATILABİLİR/KİRALABİLİR ALAN
Bodrum Kat	1.537,00 m ²
Zemin Kat	1.670,00 m ²
Normal Kat	1.671,00 m ²
TOPLAM	4.878,00 m ²

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Taşınmazın satılabilir alanı 4878 m² olarak hesaplanmış ve nakit akış tablosu bu alan üzerinden oluşturulmuştur.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı				
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
145	52	4.388,47 m ²	4.878,00	5.905,00
TOPLAM			4.878,00	5.905,00

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın net parsel alanı 4388,47 m²'dir. Parsel üzerinde inşa edilebilmek olan yapının tadilat projesinden hesaplanan toplam satışa esas alanı için 4878 m²'dir.

Taşınmaz için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 1 yıllık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

İşyerinin satış birim değerinin 1. dönemde ortalama **6.000.-TL/m²** ile satışa sunulabileceği, izleyen dönemlerde enflasyon oranı da dikkate alınarak %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Kat karşılığı oranı değerlendirme konusu parsel için % 50 olarak kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 90 ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.10.2018) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Taşınmazın ruhsatının alınmış olması, inşaa faaliyetlerinin devam ediyor olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Taşınmazın inşaatının tamamlanması sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %1,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 16,50 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 16,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 1,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,50 olarak kabul edilmiştir

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (4431 ADA 31 PARSEL)			
Arsa Alanı	4.388,47m ²	Emsal / KAKS	0,60
Toplam Emsal İnşaat Alanı	2.633,08m ²	Mesken	Ofis İşyeri
Ortak Alan ve diğer ilaveler oranı		0%	100%
Satışa Esas İnşaat Alanı	4.878,00m ²		4.878,00m ²

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ	36	2019	2020	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (işyeri)		50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan (işyeri)		2.439	2.439	4.878
Ortalama Birim Satış Fiyatı (işyeri)		7.500	9.000	
Satış Geliri (işyeri)		18.292.500	21.951.000	

Nakit Akım		18.292.500 TL	21.951.000 TL	40.243.500 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		31.467.406 TL		
İNDİRGEME ORANI		17,50%		
Kat Karşılığı Oranı		50%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		15.733.703		
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		14.160.333		
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		3.226,71m ²		

Raporun 6.2 bölümünde hesaplanıp belirtilen projenin gerçekleşen maliyet değerinin, hasılat paylaşımı yönteminden elde edilen arsa değerine eklenmesi ile gelir yöntemine göre projenin mevcut durumuna ilişkin değeri hesaplanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 145 ADA 52 PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ VE MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Toplam Arsa Değeri	=	14.160.333	.-TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti	=	14.577.410	.-TL
Projenin Mevcut Durum Değeri	=	28.737.743	.-TL
Projenin Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri	=	28.740.000	.-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	=	31.467.406	.-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin ruhsat ve projesine uygun olarak tamamlanması olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 1 adet projenin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ **Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

145 ADA 52 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)	24.590.000
145 ADA 52 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (-.TL)	30.230.000

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

145 ADA 52 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)	28.740.000
145 ADA 52 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (-.TL)	31.467.406

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Ayrıca Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile maliyet yaklaşımı yönteminde değere ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu parseller için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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 ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

145 ada 52 parselin imar mevzuatı kapsamında, mimari projesinin onaylanmış olduğu, yapı ruhsatının düzenlenmiş olduğu görülmüştür. Tapu kütüğünde "Arsa" nitelikli olarak kayıtlı parselde değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmediği görülmüştür. Söz konusu taşınmaz için mevzuat gereği gereken tüm belgelerin düzenlenmiş olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, 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 ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu parselde ipotek bulunmamaktadır. Bu itibarla değerlendirme konusu parselin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere yapı ruhsatı alınmış, inşaatlara başlanmıştır. Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, 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 145 ada 52 no.lu parselin

21.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

24.590.000 .-TL

(Yirmi Dört Milyon Beş Yüz Doksan Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

29.016.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

145 ADA 52 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
24.590.000	4.666.477	4.076.997	29.016.200

145 ADA 52 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
30.230.000	5.736.787	5.012.103	35.671.400

1 USD = 5,2695 .-TL 20.12.2018 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO 6,0314 .-TL 20.12.2018 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 402487

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

* 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, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.