

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ
KURTULUŞ MAHALLESİ TİCARET MERKEZİ
BÜNYESİNDEKİ 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	14.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	14.12.2012
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2012
RAPOR TARİHİ	20.12.2012
RAPOR NO	EML-1211025
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEŚİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŐAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	LÜLEBURGAZ TİCARET MERKEZİ BÜNYESİNDEKİ 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KURTULUŞ MAHALLESİ TİCARET MERKEZİ 1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12- 13-14-15-16-17-18-19-20-21 NOLU DÜKKANLAR LÜLEBURGAZ / KIRKLARELİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ai YERTUT

Lisans No : 400544

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

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 Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri 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** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 20 adet taşınmazın değerleme 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

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

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 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 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 listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 20 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 20.12.2012 tarih ve numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur ÖZGÜR raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ ÇARŞI TİCARET MERKEZİ PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	20.12.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu kayıtları) VE EK-3
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İŞYERİ OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP BİR KISMI BU FONKSİYONA UYGUN KULLANILMAKTA OLUP BİR KISMI BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	1267 ADA 1 PARSEL NUMARALI ANA GAYRİMENKUL KIRKLARELİ İLİ LÜLEBURGAZ İLÇESİ TOPLU KONUT ALANI 49 VE 50 NO'LU PARSELLERE AİT 07.05.2005 TASDİK TARİHLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA E=1.50 VE H=9.50 YAPILAŞMA KOŞULLARINDA " TİCARET ALANI " OLARAK PLANLANMIŞTIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	3.733.451,64 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : KIRKLARELİ
İlçesi : LÜLEBURGAZ
Bucağı :
Mahallesi : KURTULUŞ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : ESKİ MÜSELLİM YOLU
Pafta No :
Ada No : 1267
Parsel No : 1
Alanı : 3.685,00 M²
Vasfı : ÜÇ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 6272
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm : *Bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi : 27.05.2011

KAT NO	NİTELİĞİ	B.B. NO.	ARSA PAYI		CİLT	SAYFA	
BODRUM	İŞYERİ	1	1188	/	3304	139	13727
ZEMİN VE 1.KAT	DUBLEKS İŞYERİ	2	312	/	3304	139	13728
ZEMİN	İŞYERİ	3	52	/	3304	139	13729
ZEMİN	İŞYERİ	4	50	/	3304	139	13730
ZEMİN	İŞYERİ	5	50	/	3304	139	13731
ZEMİN	İŞYERİ	6	50	/	3304	139	13732
ZEMİN	İŞYERİ	8	50	/	3304	139	13734
ZEMİN	İŞYERİ	9	50	/	3304	139	13735
ZEMİN	İŞYERİ	10	52	/	3304	139	13736
ZEMİN VE 1.KAT	DUBLEKS İŞYERİ	11	328	/	3304	139	13737
ZEMİN VE 1.KAT	DUBLEKS İŞYERİ	12	328	/	3304	139	13738
ZEMİN	İŞYERİ	13	52	/	3304	139	13739
ZEMİN	İŞYERİ	14	50	/	3304	139	13740
ZEMİN	İŞYERİ	15	50	/	3304	139	13741
ZEMİN	İŞYERİ	16	54	/	3304	139	13742
ZEMİN	İŞYERİ	17	54	/	3304	139	13743
ZEMİN	İŞYERİ	18	50	/	3304	139	13744
ZEMİN	İŞYERİ	19	50	/	3304	139	13745
ZEMİN	İŞYERİ	20	52	/	3304	139	13746
ZEMİN VE 1.KAT	DUBLEKS İŞYERİ	21	328	/	3304	139	13747

2.2 - Takyidat Bilgileri

Lüleburgaz Tapu Müdürlüğü'nden 05.12.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

* Bağımsız bölümlerin ilgili tapu kütüklerinin ilgili sayfalarında müşterek olarak tarih ve no belirtilmeksizin ' Ticaret Alanı ' beyanı işlenmiştir.

* Beyanlar Bölümünde: 27.05.2011 tarih , 6272 yevmiye no'lu yönetim planı bulunmaktadır.

* Beyanlar Bölümünde: 08.02.2012 Tarih ve 1518 Yevmiye numarası ile kat mülkiyetine çevrilmiştir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 20 adet bağımsız bölümün 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'nden 18.12.2012 tarihinde alınan Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan 10532 sayılı imar durum belgesine göre:
1267 Ada 1 No.lu parsel, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi uyarınca Belediye Meclisinin 05.07.2005 tarih 23/105 sayılı kararıyla mevzi imar planı onaylanmış olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanı"nda, Emsal= 1,50 ve Hmax= 9,50 m. yapılaşma koşuluna sahip olduğu belirtilmiştir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazların mimari projesine esas alınmış, 22.04.2010 tarihli 110 no.lu tadilat yapı ruhsatı mevcuttur. İlk ruhsat tarihi 13.12.2005 ve no.su 417 olan yapının ruhsatının yenilenme nedeni "yeniden" olarak belirlenmiştir. Rapora konu 20 adet gayrimenkul tek bir blok üzerindedir.Ayrıca 30.12.2011 tarihli 1194 no.lu yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Kırklareli İli , Lüleburgaz İlçesi , Kurtuluş Mahallesi 'nde bulunan Ticaret Merkezi Projesi'ndeki mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye ait olan 1-2-3-4-5-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21 no'lu dükkanlardır.

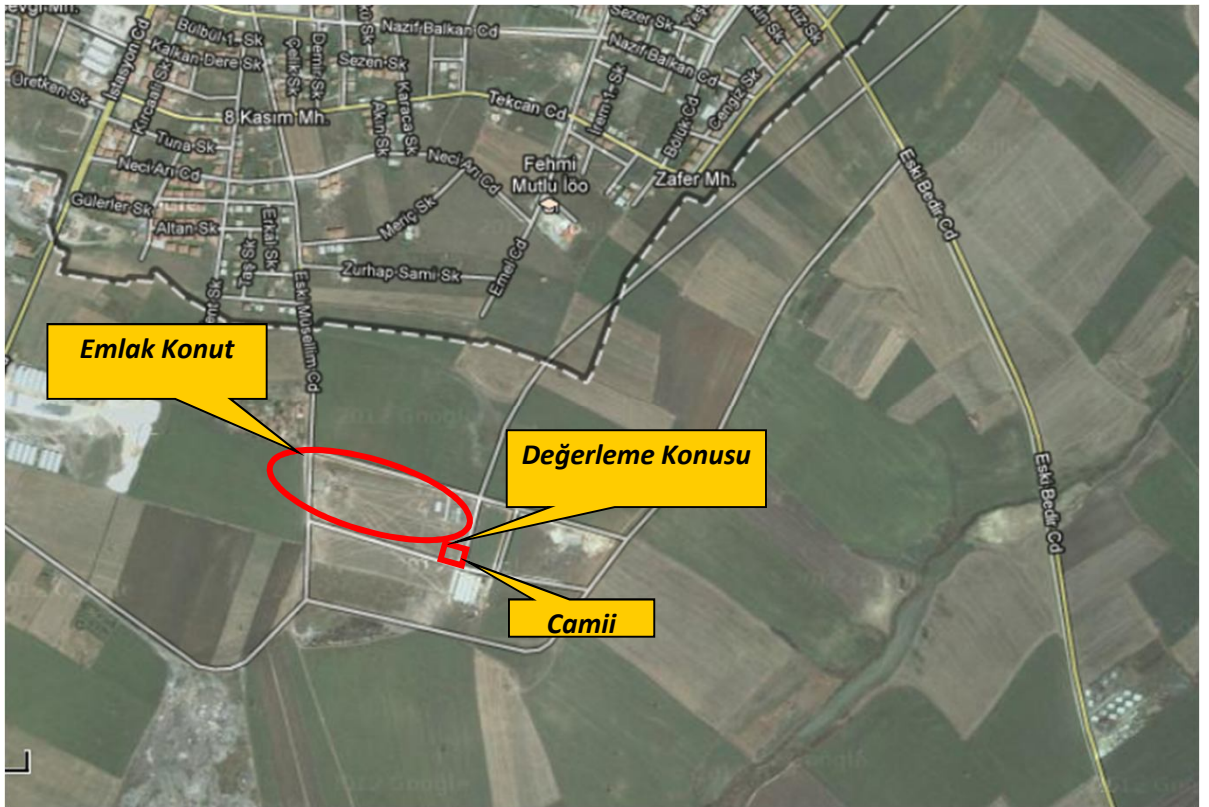
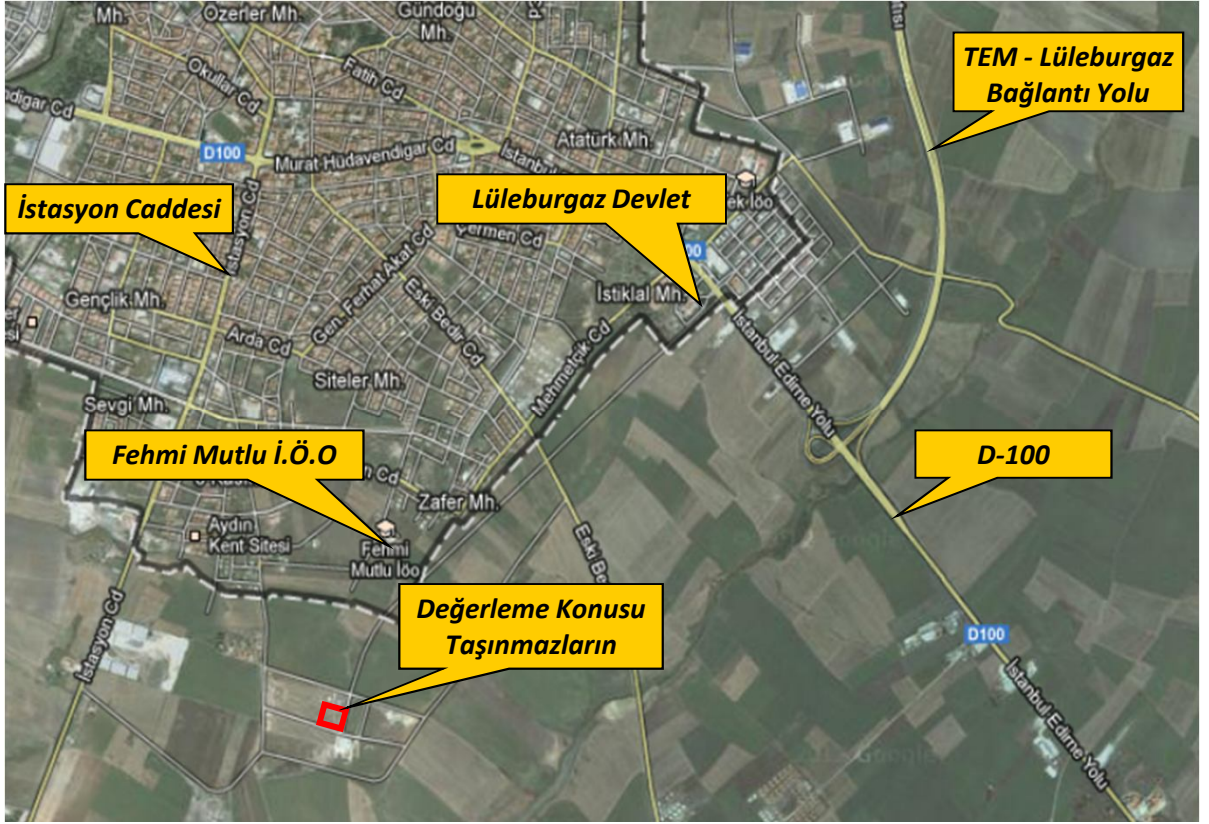
Taşınmazların bulunduğu parselde 1 adet ticaret bloğu mevcuttur. Bloğun inşaatı T.C.Başbakanlık TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Mehmet Cihangir YÜCEL Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmiştir. Ticaret merkezi; 1 adet bodrum katta ve 16 adedi normal, 4 adedi dubleks 20 adedi zemin katta olmak üzere, toplam 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bloкта 1 adet bağımsız bölümün tapu devrinin yapıldığı görülmüştür. Halihazırda bir kısmının ticari fonksiyonlu olarak kullanıldığı , bir kısmının boş durumda olduğu görülmüştür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu bina Kırklareli İlinin Lüleburgaz İlçesinin Kurtuluş Mahallesinde yer almaktadır. Mahalle gelişmeye devam eden, toplu konutların bulunduğu bir mahalledir. Halihazırda taşınmazların çevresinde 752 konutluk Lüleburgaz Burgazkent Konutları ve bir adet ilköğretim okulu, cami bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve hemen cephesi bulunduğu akstan geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar; Avrupa Otoyolu üzerinde İstanbul Edirne istikametinde ilerlerken Lüleburgaz ayırımına gelindiğinde Lüleburgaz yönünde giriş yapıldığında yaklaşık 7 km ilerlendikten sonra sağa Lüleburgaz kent merkezi istikametine dönülür. Bu yol üzerinde yaklaşık 810 m ilerlendikten sonra Lüleburgaz Devlet Hastanesinin yanından sola Mehmetçik Caddesi' ne giriş yapılarak yaklaşık 950 m ilerlenir. Sola Eski Bedir Caddesi' ne dönüş yapılarak yaklaşık 300 m ilerlenir. İlk sağa dönüş yapılarak 1,2 km ilerlenir ve 2. Sağa dönülerek 190 m ilerlendikten sonra söz konusu dükkanların bulunduğu bloğa varılmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu parselde 1 adet ticaret bloğu mevcuttur. Bloğun inşaatı T.C.Başbakanlık TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Mehmet Cihangir YÜCEL Ortaklığı tarafından gerçekleştirilmiştir. Ticaret merkezi; 1 adet bodrum katta ve 16 adedi normal, 4 adedi dubleks 20 adedi zemin katta olmak üzere, toplam 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bloкта 1 adet bağımsız bölümün tapu devrinin yapıldığı görülmüştür. Halihazırda bir kısmının ticari fonksiyonlu olarak kullanıldığı , bir kısmının boş durumda olduğu görülmüştür.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	III-B
Kullanım Amacı	:	İŞYERİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ/KOMBİ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	-
Hasar Durumu	:	-
Manzarası	:	BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.
Cephesi	:	BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan incelemede taşınmazların zeminlerinin seramik kaplı , duvar ve tavanlarının boyalı olduğu , pencere ve kapılarının alüminyum doğrama olduğu görülmüştür.

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 ilçemize 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 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, alış verişi 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 özellikli 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 yılının ilk yarısı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü, Lüleburgaz Tapu 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

- * Minibüslerin son durağının ticaret merkezinin önünde bulunmasının taşınmazların ticari hareketliliğine olumlu olarak yansıtacağı düşünülmektedir.
- * Bulunduğu bölgede konut blokları yer almaktadır.
- * Bölgede benzer özelliklerde ticari kullanıma yönelik taşınmazların bulunmadığı görülmüştür.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazların bulunduğu blok konum olarak Lüleburgaz kent merkezine uzak konumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri 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

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* SAHİBİNDEN

Tel : 533 445 49 31

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı blokta bulunan 50 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 120.000.TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(Emlak Konut'a 26.500.-TL taksitli ödemesinin bulunduğu belirtilmiştir.) (2.930.-TL/m²)

* NUR EMLAK

Tel : 538 866 90 58

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı blokta bulunan 40 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 80.000.TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(Emlak Konut'a 30.500.-TL taksitli ödemesinin bulunduğu belirtilmiştir.) (2.763.-TL/m²)

* NUR EMLAK

Tel : 538 866 90 58

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı blokta bulunan 30 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 80.000.TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(Emlak Konut'a 10.500.-TL taksitli ödemesinin bulunduğu belirtilmiştir.) (3.016.-TL/m²)

* SAHİBİNDEN

Tel : 533 723 32 54

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı blokta bulunan 40 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 80.000.TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(Emlak Konut'a 30.000.-TL taksitli ödemesinin bulunduğu belirtilmiştir.) (2.750.-TL/m²)

Kiralık Emsaller

* SAHİBİNDEN

Tel 533 445 49 31

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı blokta bulunan 30 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 700.TL /Aybedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(23.-TL/m²)

* NUR EMLAK

Tel 538 866 90 58

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı blokta bulunan 40 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 750.TL /Aybedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(19.-TL/m²)

* NUR EMLAK

Tel 538 866 90 58

Yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı blokta bulunan 40 m² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 800.TL /Aybedelle satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir.(20.-TL/m²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	İŞYERİ	İŞYERİ	İŞYERİ
SATIŞ FİYATI		146.500	110.500	110.000
SATIŞ TARİHİ	-	-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ	-	0%	0%	0%
ALAN	50,30	50	40	40
BİRİM M ² DEĞERİ		2.930	2.763	2.750
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		AYNI	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		0%	-20%	-20%
TAKS				
KAKS (EMSAL)				
YAPILAŞMA KOŞULUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0,0%	0,0%	0,0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		%0	%0	%0
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-22%	-22%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-42%	-42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL)	1.800	2.198	1.602	1.595

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede bulunan işyerlerinin pazarlanan birim m² değerlerinin taşınmazların konum, alan, cephe vb. özelliklerine bağlı olarak 1.000- 2.200 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden 50,30 m² alana sahip olan bağımsız bölümler için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

Bu yöntem ile 20 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 3.733.451,64.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 8 - % 10 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 8,7 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir-değer tablosundan da görüleceği üzere, 20 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 3.697.667,59.-TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;
20 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 3.733.451,64.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 20 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 3.697.667,59.TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 20 adet bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
	20 Adet Taşınmazın Değeri
TOPLAM (-TL)	3.733.452
TOPLAM (- USD)	2.062.680

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Katma Değer Vergisi (KDV) dükkanlar için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

Taşınmazların değerlemesinde Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi 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.

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu çarşı projesinde taşınmazların büyüklükleri, çarşı içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 5-15.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması,
6.5.6 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir
Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 20 bağımsız bölümün 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 Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;

rapor konusu 20 adet taşınmazın

20.12.2012 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için ;

3.733.452 .-TL

(ÜçmilyonyediyüzotuzüçbindörtüyüzelliikiTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.405.473 .-TL

20 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
3.733.452	2.062.680	1.651.970	4.405.473

1 USD = 1,8100 .-TL

1 EURO = 2,2600 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ai YERTUT

Lisans No: 400843

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.