NOVA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KİRA
DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO. A.Ş.

Lüleburgaz / KIRKLARELİ

(1 Adet İşyeri)

2012-1138

NOVA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.
Talep Tarihi	:	01 Ağustos 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	03 Ağustos 2012
Rapor Tarihi	:	06 Ağustos 2012
Müşter / Rapor No	:	031 - 2012/1138
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	:	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 Lüleburgaz / KIRKLARELİ
Tapu Bilgileri Özeti	:	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
Sahibi	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	:	Ticaret Alanı Emsal: 1,50 ve Hmax: 9,50 m
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazın Aylık Kira Değeri	**5.000,-TL**	**2.810,-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.

Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3/4 Ataşehir – İstanbul
Tel: 0216 455 36 69 Fax: 0216 455 38 84 info@novatd.com http://www.novatd.com

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 9
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi 9
4.4.2 Belediye İncelemesi 9
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi 9
5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ 10
5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU 10
5.2 TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER 11
5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 12
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER 13
6.1 TÜRKIYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ 13
6.2 BÖLGE ANALIZI 14
6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER 14
6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI 15
7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ 16
7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 16
7.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER 16
8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ 17
8.1 EMSAL KARŞLAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ 17
8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ 17
9. BÖLÜM SONUÇ 19

1. BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Burgazkent Sitesi, 1267 ada, 1 no'lu işyeri
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	06.08.2012
DEĞERLEMEKONUSU GAYRİMENKUL 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
MEVCUT KULLANIM	:	Boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	Ticaret Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: 9,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN KİRA DEĞERİ		
TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	:	**5.000,-TL**

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 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 problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TICARET SICIL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TICARET SICIL GAZETESI'NIN TARIH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle 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 değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 1953
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
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 gayrimenkulün aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir kiracı ile istekli bir kiralayan 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 değerleme tarihinde kiralanması gereken tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanma 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 gayrimenkulün 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 aylık kira değeri tespitine yönelik gayrimenkul değerleme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anomim Şirketi
İLİ	:	Kırklareli
İLÇESİ	:	Lüleburgaz
MAHALLESİ	:	Kurtuluş
MEVKİİ	:	Eski Müsellim Yolu
PAFTA NO	:	29LIIIa
ADA NO	:	1267
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Üç Katlı Betonarme Bina ve Arsası (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.685 m²
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	:	İşyeri
ARSA PAYI	:	1188/3304 (**)
KAT NO	:	Bodrum
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	1
YEVMİYE NO	:	6272
CİLT NO	:	139
SAYFA NO	:	13727
TAPU TARİHİ	:	27.05.2011

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.
(**) Taşınmazın 1188/3304 arsa payına isabet eden arsa miktarı ~ **1.325 m²**'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup 1267 ada 1 no'lu parsel üzerinde aşağıdaki notlar tespit edilmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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)

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde kiralanmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

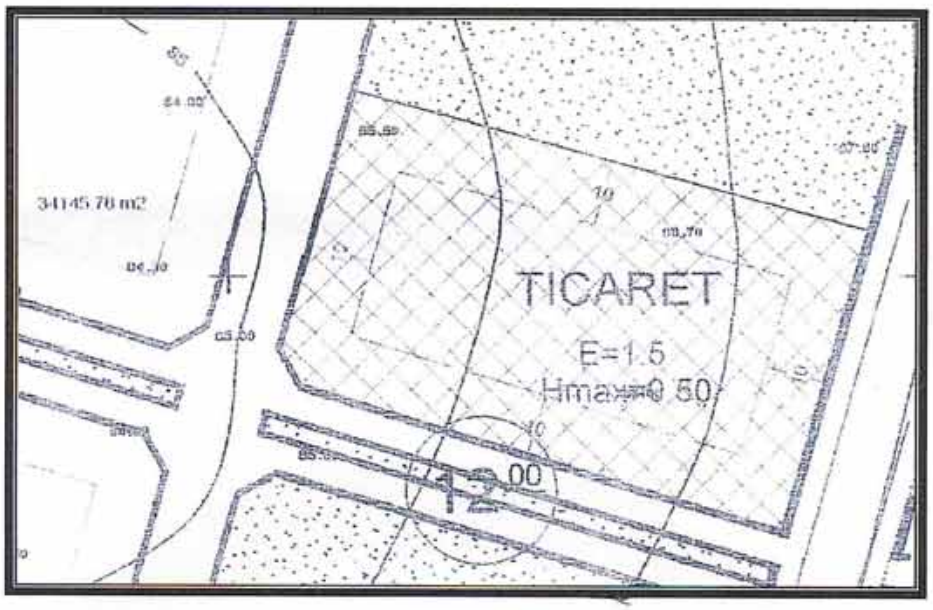
4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin 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. İmar planı paftası sureti rapor ekinde sunulmuştur.

ADA/PARSEL	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1267/1	Ticaret Alanı	Emsal (E): 1,50 H_{max}: 9,50 m

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.

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ



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

Ayrıca Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın 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.

Belediye incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde kiralanmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

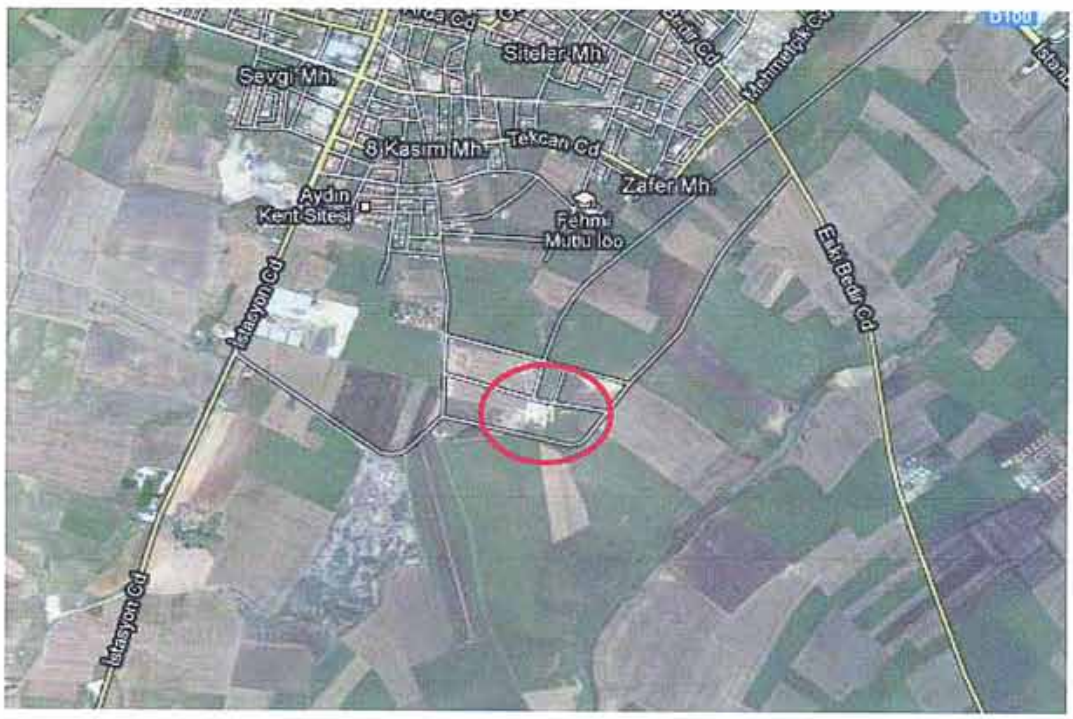
Değerlemeye konu taşınmaz; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Recep Güngör Caddesi, 1267 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan Burgazkent Ticaret Merkezi'nin bodrum katında konumlu 1 no'lu bağımsız bölümdür.

Taşınmaz 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.



Taşınmazın 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 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.

- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bina; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Binanın bodrum katında bir adet işyeri, zemin katında ise 20 adet işyeri bulunmaktadır. Zemin kattaki işyerlerinin 4 tanesi normal katla irtibatlı dubleks işyeridir.
- Binanın toplam inşaat alanı 3.358 m^2'dir.

5.3 TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

YASAL KULLANIM ALANI	:	1.188,23 m²
MEVCUT KULLLANIM ALANI	:	1.188,23 m²
ELEKTRİK	:	Şebeke
SU - KANALİZASYON	:	Şebeke
YANGIN TESİSATI	:	Mevcut
DIŞ CEPHE	:	Sıva + akrilik boya
PARK YERİ	:	Açık otopark yeri mevcut
KİRA KABİLİYETİ	:	Kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

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.

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 kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin **"işyeri"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKIYE'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 sağlanmıştır. 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 genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALIZI

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.
- 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 136.783 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 GAYRİMENKULÜN KİRA 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:

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

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki kiralık dükkânlar

1. Taşınmaza yakın mesafede, ara sokakta yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 95 m^2 kullanım alanına sahip dükkanın kira değeri 500,-TL'dir. (m^2 kira değeri ~ 5,25 TL) İlgilisi: 0535 308 07 93
2. Taşınmaza yakın mesafede, ara sokakta yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 200 m^2 kullanım alanına sahip dükkanın kira değeri 1.500,-TL'dir. (m^2 kira değeri 7,50 TL) İlgilisi: 0506 481 43 49
3. Taşınmaza yakın mesafede, ara sokakta yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 70 m^2 kullanım alanına sahip dükkanın kira değeri 500,-TL'dir. (m^2 kira değeri ~ 7,15 TL) İlgilisi / İletişim Emlak : 0533 488 41 80
4. Taşınmaza yakın mesafede, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin ve bodrum katında konumlu, toplam 150 m^2 kullanım alanına sahip dükkanın kira değeri 1.000,-TL'dir. (m^2 kira değeri ~ 6,65 TL) İlgilisi / İletişim Emlak : 0533 488 41 80
5. Taşınmaza yakın mesafede, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin ve bodrum katında konumlu, toplam 140 m^2 kullanım alanına sahip dükkanın kira değeri 1.000,-TL'dir. (m^2 kira değeri ~ 7,15 TL) İlgilisi / İletişim Emlak : 0533 488 41 80
6. Taşınmaza yakın mesafede, ana cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin ve bodrum katında konumlu, toplam 230 m^2 kullanım alanına sahip dükkanın kira değeri 1.200,-TL'dir. (m^2 kira değeri ~ 5,20 TL) İlgilisi / Temiz Emlak : 0536 200 89 18

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN 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 değerin 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 değerin (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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞLAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² aylık kira 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 emsallerin m² kira değerleri 5,20 - 7,50 TL aralığında değişmektedir. Emsallerin aritmatik ortalaması yaklaşık 6,50 TL mertebesindedir. Taşınmazın site içerisinde yer alması nedeniyle kısıtlı bir ticari potansiyeli olması ve kullanım alanının diğer emsallerden çok büyük olması nedeniyle daha az şerfiyeye sahip olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ayrıca taşınmazların pazarlık paylarının da olacağı kabul edilmiştir. Bu bilgilerden hareketle rapora konu taşınmazın m² kira değerinin 4,20 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve değerlendirme bölümünde belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmaz için aylık ortalama 6,65 TL/m² kira değeri takdir edilmiş olup taşınmazın tamamı için aylık kira değeri ise,

1.188,23 x 4,20 TL/m² ≅ (4.990,57) **5.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerleme, 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 gelirine, 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 = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 7'dir. (yaklaşık 180 ay)

2011 yılı sonu itibariyle taşınmazın KDV hariç porföy değeri 1.190.000,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yılık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkliğinden hareketle taşınmazın aylık kira değeri;

% 7 = Yıllık Net Gelir / 1.190.000,-TL

Taşınmazın Yıllık Net Geliri = **83.300,-TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Net Geliri = 83.300,-TL / 12 AY ≅ (6.940) **6.940,-TL**'dir.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan kira değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan kira değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan kira değeri (TL)
5.000	**6.940**

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde yeterli sayıda emsal olmasından dolayı nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer kabul edilmiş olup değerleme konusu taşınmazın aylık kira değeri için toplam **5.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

9. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile **aylık kira değeri** için,

5.000,-TL (Beşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(5.000,-TL ÷ 1,7793 TL/USD (*) ≅ **2.810,-USD**)
(5.000,-TL ÷ 2,1999 TL/EURO (*) ≅ **2.273,-EURO**)

(*) 06.08.2012 tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,7793 TL ve 1,-EURO = 2,1999 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil aylık kira değeri 5.900,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın kiralanmasında sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 06 Ağustos 2012
(Ekspertiz tarihi: 03 Ağustos 2012)

Saygılarımızla,

Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Takyidat yazısı
- İmar planı örneği
- Yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)