

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Lüleburgaz / KIRKLARELİ
(1271 ada 1 no'lu parsel)

YÖNETİCİ 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	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 25 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 28 Mart 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1526
Değerleme Konusu	8 Kasım Mahallesi, Burgazkent Sitesi
Gayrimenkulün Adresi	: Yanı, 1271 ada, 1 no'lu parsel Lüleburgaz / KIRKLARELİ
Tapu Bilgileri Özeti	: Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu Mevkii, 1271 ada, 3.615 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 1 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	: Resmi Kurum Alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest
Parselin Yüzölçümü	: 3.615 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar dışı (vergi) değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Toplam Pazar Dışı (Vergi) Değeri	89.290,-TL	49.141,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	10
4.4.2	Belediye İncelemesi	10
4.4.3	Kadastro İncelemesi	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	11
5.2	PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
6.2	BÖLGE ANALİZİ	13
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	16
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DIŞI (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ	19
8.1	PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ	19
8.1.1.	Emsal Analizi	19
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç	19
9. BÖLÜM	SONUÇ	21

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Lüleburgaz'da konumlu 1271 ada, 1 no'lu parselin pazar dışı (vergi) değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	28 Mart 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, Eski Müsellim Yolu Mevkii, 1271 ada, 3.615 m ² yüzölçümlü arsa vasfındaki 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parsel boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	Resmi kurum alanı, Emsal: 1,50 ve Hmax: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Parselin Pazar Dışı (Vergi) Değeri	:	89.290,-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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	:270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1:	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2:	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	:0 (216) 5791515
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	:2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazın pazar dışı (vergi) değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Vergi değeri:

Bir mülkün, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda pazar değeri, değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, yukarıda tanımlanan pazar değerinden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe pazar değeri ile uyumlu olarak görülmez ve "pazar değeri dışı değer" olarak kabul edilir.

Pazar değeri dışı değerlendirme esasları, Pazar değerini esas alan değerlemelerin temelini oluşturan alım - satım değerinin aksine kullanım değerini veya belirli bir mülkün belirli bir kullanıcıya yönelik belirli bir kullanımının değerini tahmin etmek için kullanılabilir.

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda 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 A.Ş.
İLİ	: Kırklareli
İLÇESİ	: Lüleburgaz
MAHALLESİ	: Kurtuluş
MEVKİİ	: Eski Müsellim Yolu
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 1271
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 3.615
NİTELİĞİ	: Arsa
CİLT NO	: 46
SAYFA NO	: 4466
YEVMIYE NO	: 7598
TARİHİ	: 10.11.2005

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. (Takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.)

Beyanlar Bölümü:

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

Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Lüleburgaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki 05.07.2005 tasdik tarihli ve 23/105 sayılı "Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49 ve 50 no.lu parsellere ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Resmi Kurum Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

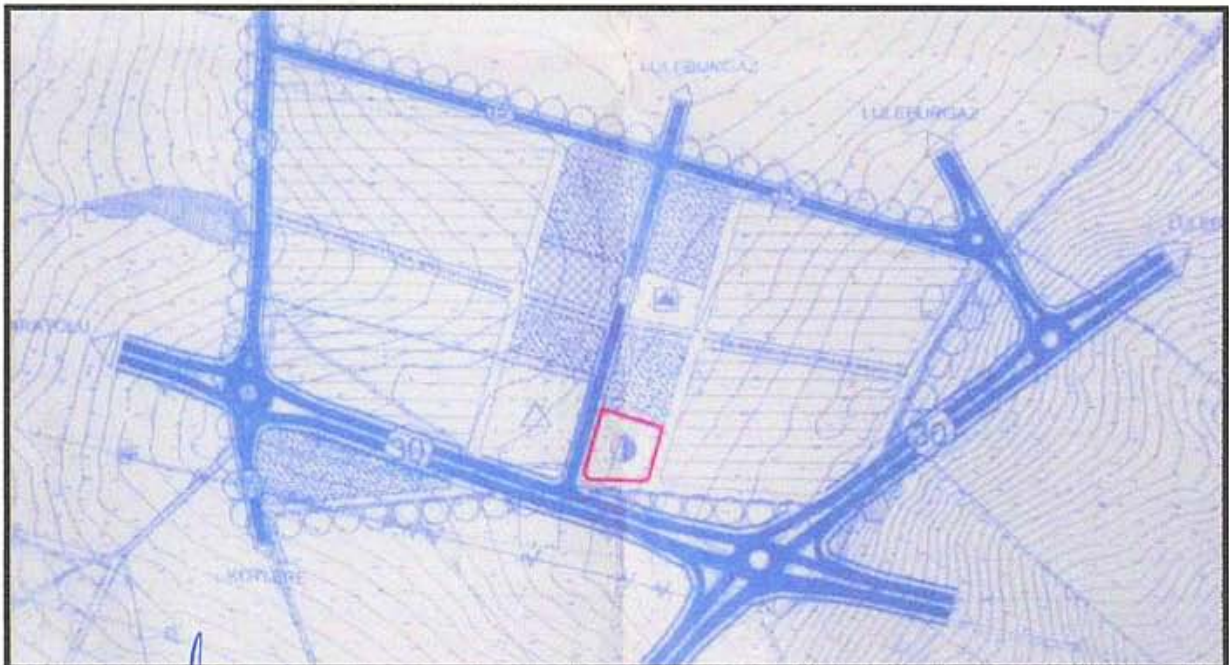
Plan notlarına göre yapılaşma şartları:

- **Emsal (E) (*):** 1,50
- **Hmax:** Serbest

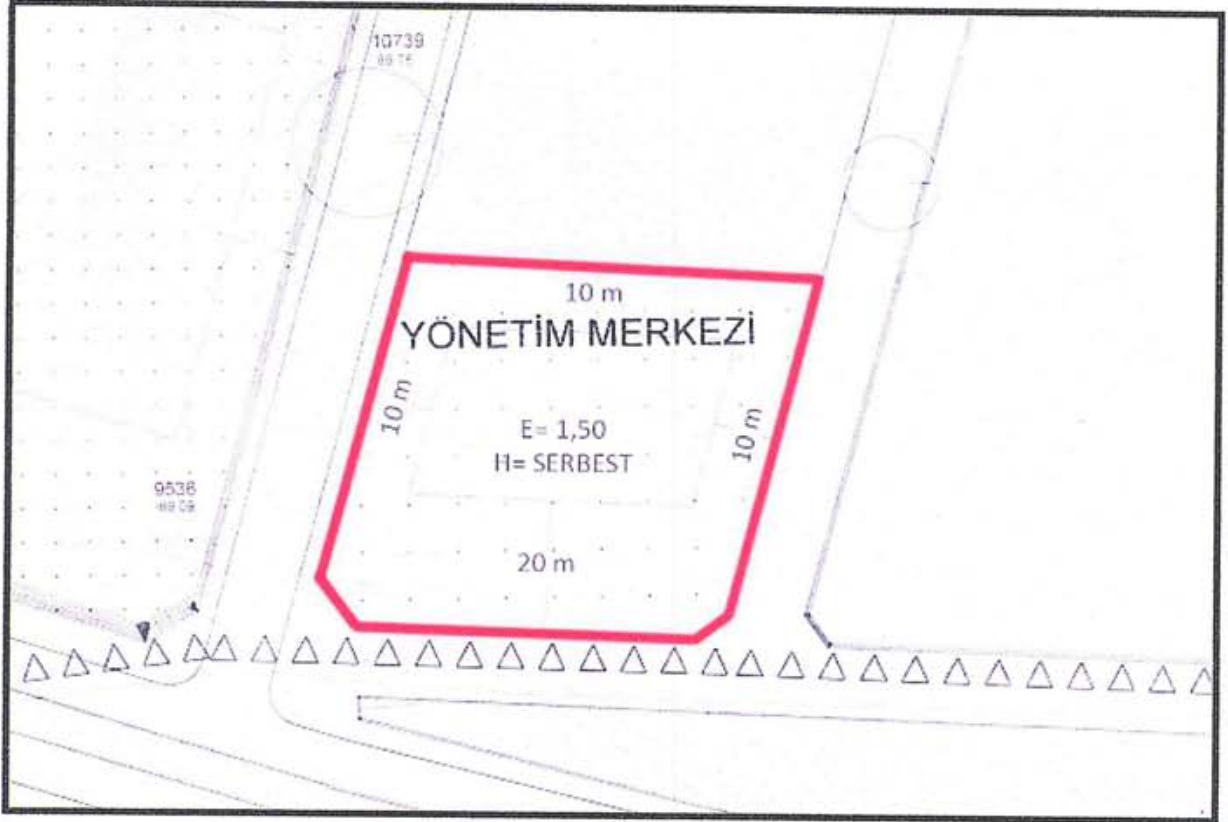
(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi 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.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin maliğinin son üç yıl içerisinde değişmediği belirlenmiştir. Hukuki durumunda da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

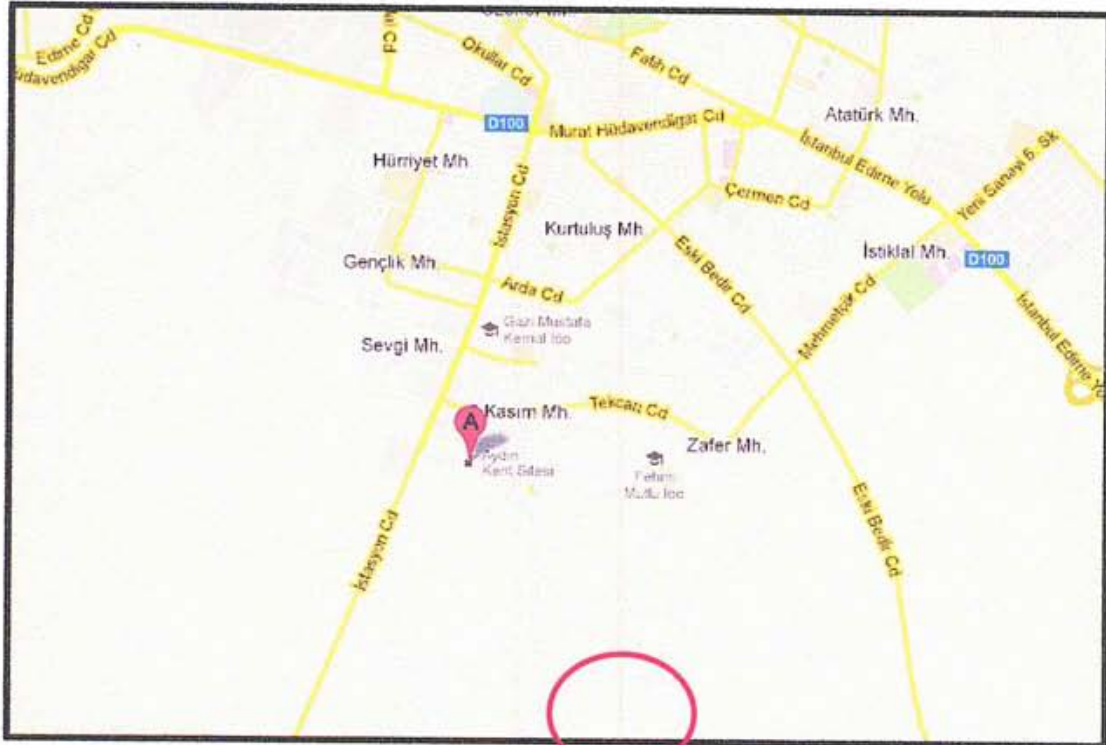
Değerlemeye konu taşınmaz; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, 8 Kasım Mahallesi, Burgazkent Sitesi yanındaki 1271 ada, 1 no'lu parseldir.

Taşınmaza ulaşım; İstanbul – Lüleburgaz Karayolu'nun güneybatı tarafında yer alan Lüleburgaz Devlet Hastanesi'nin solundaki yoldan girilerek ve Burgazkent Sitesi'ne gelinmek suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmaz Şehit Pilot Üsteğmen İbrahim Gerçek İlköğretim Okulu'nun doğu tarafında konumlanmıştır.

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

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

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



5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsel 3.615 m² yüzölçümlüdür.
- Taşınmazın kesin sınırları noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral paftalar ve imar planı paftaları üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Düz bir topografik yapıdadır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyici herhangi bir işaret (çit, kazık, duvar vb.) bulunmamaktadır.
- Yamuğa benzer bir geometrik yapıdadır.
- Taşınmaz resmi kurum alanı imarlı olup, ilgili kurum tarafından kamulaştırılarak uygulama yapılabilecektir. Taşınmaz kamulaştırılacak (KOP) parseldir.
- Üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

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 rapor konusu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüğü ile mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin kamulaştırılması neticesinde kamulaştırmayı yapacak ilgili kurum tarafından üzerinde "**resmi kullanıma uygun bir yapı inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak 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 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Kırklareli İli



Marmara Bölgesinin Istranca (Yıldız) Dağları ve Ergene Ovası bölümleri üzerinde yer alan hudut ili, kuzeyinde Bulgaristan, kuzey doğusunda Karadeniz, güney doğusunda İstanbul, güneyinde Tekirdağ ve batısında Edirne ile çevrilmiştir. Yüzölçümü 6.550 kilometrekaredir. İlin Bulgaristan'a 180 kilometre kara sınırı, Karadeniz'e 60 kilometre deniz kıyısı bulunmaktadır.

İl denizden 203 metre yükseklikte olup kuzey ve doğusu dağlık ve ormanlık diğer bölümü genelde düzlük arazidir. Bölgede genellikle kara iklimi hakimdir. Kışları sert ve yağışlı, yazları sıcak ve kurak geçmektedir.

Başlıca akarsuları Ergene Nehri ve Rezve Deresi'dir. Bitki örtüsü olarak ormanlık ve step özelliği göstermektedir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla il nüfusu 332.791'dir. Nüfusun yüzde 66'sı şehirlerde, yüzde 34'ü kırsal kesimde yaşamaktadır.

Nüfus büyüklüğü bakımından ilçe merkezi 100.412 olan Lüleburgaz başta yer almakta, bu ilçeyi 62.152 nüfus ile Merkez, 27.712 nüfus ile Babaeski izlemektedir.

Kırklareli'nin nüfus yoğunluğu 51'dir. 1965 yılına kadar Kırklareli yoğunluğu ülke ortalamasının üzerinde olmuştur. Bunun nedeni ilin mübadele ve muhaceret yoluyla Balkan ülkelerinden aldığı göçtür. 1940-1945 yılları arasında II.Dünya Savaşı nedeniyle Kırklareli'nin nüfusu azalmış, 1950-1955 arasında ise yeniden yurtdışından gelen göçmen aileler ile nüfus artmaya başlamıştır. 1960'a kadar yüksek olan nüfus yoğunluğu bu yıldan itibaren il dışına göçün başlamasıyla beraber 1965'den sonra azalmaya başlamıştır.

Kırklareli 1924 yılında il olmuştur. Bugün, Kırklareli'nin Babaeski, Demirköy, Kofçaz, Lüleburgaz, Pehlivan köy, Pınarhisar ve Vize olmak üzere yedi ilçesi, 26 belediyesi ve 173 köyü bulunmaktadır.

Devlet Planlama Teşkilatı'nın 2003 verilerine göre, Kırklareli sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il içerisinde 11. sırada bulunmaktadır. Eğitim sektörü gelişmişlik sıralamasında 7, sağlık sektörü gelişmişlik sıralamasında 15, imalat sanayi gelişmişlik sıralamasında 14. sırada yer almaktadır. İlçeler sıralamasında, 872 ilçe içinde

Lüleburgaz 35, Merkez 106, Babaeski 147, Pınarhisar 214, Vize 219, Demirköy 259, Pehlivan köyü 262 ve Kofçaz 460. sırada yer almıştır.

Kırklareli il sınırları içinde 77 kilometre otoyol, 342 kilometre devlet yolu, 200 kilometre il yolu bulunmaktadır. İl içinde karayolunun toplam uzunluğu 619 kilometredir. Devlet ve İl yollarının 86,5 km'si bölünmüş yol, 126 km'si bitümlü sıcak karışım kaplama, 416 km'si sathi kaplamalı yollardır. D-100 ve TEM Otoyolu ana bağlantıları oluşturmaktadır. İstanbul-Edirne bağlantısını sağlayan D-100 Karayolu ile Türkiye'nin Avrupa ile bağlantısını sağlayan TEM Otoyolu il'in en önemli yollardır. D-100 yolunun 79 kilometresi ile TEM Otoyolunun 62 kilometresi il içinden geçmektedir. Bu eksenin üzerinde Babaeski ve Lüleburgaz ilçe merkezleri, kuzeyinde ise il merkezi yer almaktadır.

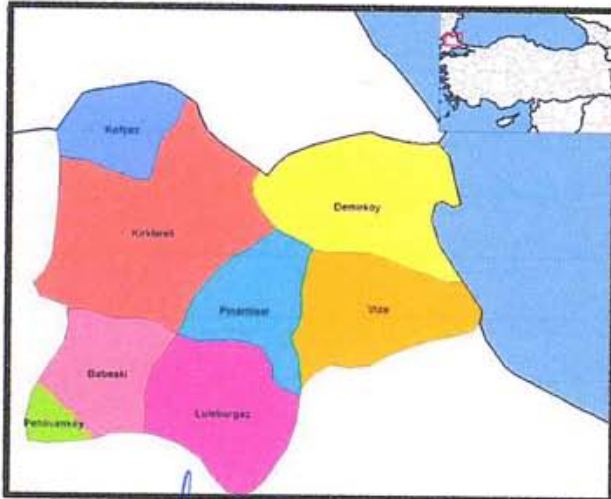
İldeki bir başka eksen de Silivri'den ayrılan Çerkezköy-Vize-Pınarhisar-Kırklareli ve Edirne bağlantılı yoldur.

Kuzey-güney bağlantılı iki ulaşım eksenini vardır. Aziziye sınırına kadar uzanan Dereköy-Kırklareli-Babaeski-Pehlivan köyü karayolu Bulgaristan ile bağlantıyı sağlar. Diğer eksen ise Karadeniz ile bağlantıyı sağlayan İğneada-Demirköy-Pınarhisar-Lüleburgaz karayoludur.

İl'de bir ızgara biçimini alan iki kuzey-güney, iki de doğu-batı doğrulu ulaşım eksenini oluşu, tüm yerleşmelerin bu eksenlerden yararlanmalarını sağlamaktadır. Ayrıca, Büyükkarıştıran-Vize-Kıyıköy bağlantısı da kuzeydoğuda Karadeniz'e bağlanmaktadır. Bu eksen Büyükkarıştıran'ın biraz kuzeyinde yeniden Pınarhisar'a bağlanmaktadır. Kofçaz ilçesinin Kırklareli ile doğrudan bağlantısı vardır. Pehlivan köyü ilçesinin ulaşımı D-100 Karayolu'ndan ayrılan bir yol ile sağlanır. Kırklareli-Alpullu yakınlarında D-100 karayolundan ayrılan bir yol ile de Hayrabolu üzerinden Tekirdağ'a bağlanır.

Devlet ve İl yolları dışında 1.152 kilometre asfalt, 647 kilometre stabilize, 19 kilometre tesviye ve 104 kilometre de ham olmak üzere toplam 1.922 kilometre köy yolu bulunmaktadır. 169 köy yolu asfalt, nüfusu çok az olan 4 köy yolu ise stabilize dir.

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 içerisinde 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.

2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 137.872 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 DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Ulaşım kolaylığı,
- o Avrupa Otoyolu ve D100 Karayolu ile bölgeye ulaşımın sağlanabilmesi,
- o Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- o Bölgede organize sanayinin bulunması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Bölgede arsa arzının talebin üzerinde olması,
- o Mevcut imar durumu itibarıyla kısıtlılık arz etmesi ve kamulaştırılacak olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Taşınmaza yakın konumda olan 1.721 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve 4 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 650.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 380,-TL)
İlgilisi / Lüleburgaz İletişim Emlak: 0 288 412 19 18
2. Taşınmaza yakın konumda İstasyon Caddesi üzerinde konumlu 38.000 m² yüzölçümlü, tarla vasıflı parselin satış değeri 2.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 55,-TL)
İlgilisi / Atacan Emlak: 0 288 413 12 34
3. Taşınmaza yakın konumda olan 570 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve 4 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 330.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 580,-TL)
İlgilisi / Ada Emlak: 0 288 412 62 69
4. Taşınmaza yakın konumda olan 700 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,25 ve 4 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin yaklaşık bir sene önce 204.000,-TL bedelle satılmıştır. (m² satış değeri ~ 290,-TL)
İlgilisi / Onur Emlak: 0 288 417 42 21
5. Değerleme konusu taşınmazın 2013 yılı rayiç bedeli 89.250,68,-TL'dir.

Not: Piyasa bilgilerinde sunulan emsaller rapor konusu taşınmazın mevcut imar durumu sebebiyle birebir emsal olmamakla birlikte sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

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 değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde vergi değeri esas alınmıştır.

Taşınmaz KOP (Kamu Ortaklık Payı) parseli olup gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılabilir.

Bu nedenle değerlendirme tekniği itibarıyla KOP parselleri için somut kriterlere dayalı bir fiyatlandırma yapabilmek için imkanı sahip olmadığımız görüş ve kanaatindeyiz.

Dolayısıyla söz konusu taşınmazın Pazar değerinin tespitinde; emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı yöntemleri kullanılamamıştır.

Taşınmazın gerektiğinde ilgili resmi kurum tarafından bir bedel karşılığı kamulaştırılacağı hususu dikkate alınarak yine de bir fiyatlandırma yoluna gidilmiş ve taşınmazın bu imar durumundaki değeri için Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedelinin baz alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı rayiç bedeli, pazar dışı değer olarak da tanımlanabilir.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DIŞI (VERGİ) DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR DIŞI DEĞER (VERGİ DEĞERİ) TESPİTİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Değerlemeye konu taşınmazın değerinin tespitinde, taşınmazın sahip olduğu imar durumu (KOP parseli) sebebiyle pazar değerinin belirlenmesinde kullanılan yöntemler uygulanamamıştır.

Nihai değer olarak; taşınmazların pazar değeri dışı değer olarak kabul edilen "vergî değeri" ile bulunan değerlerin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre Lüleburgaz Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazın Emlak Vergi Beyannamesi'ne esas 2013 yılı m² rayiç bedelinin **24,70 TL** olduğu belirlenmiştir. Muhtelif sicil bilgileri dökümü rapor ekinde sunulmuştur.

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazın kısıtlı imar durumu ve KOP parsel olması nedeniyle taşınmaza emsal nitelikte satılık arsa bulunmamaktadır. Rapor içerisinde piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsal taşınmazlar bölgedeki imarlı arsa fiyatları hakkında bilgi vermek amacıyla sunulmuştur.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme bilgileri ve yukarıda bahsedilen yaklaşımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DIŞI DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)
1271	1	3.615	24,70	89.290	0,103

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kıraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	:	11 Ekim 2012
Rapor Tarihi	:	22 Kasım 2012
Rapor No	:	031 - 2012/1782
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
		Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	:	83.000,-TL (Pazar dışı (vergi) değeri)

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar dışı değeri (vergi değeri) için;

89.290,-TL (Seksendokuzbinikiyüzdoksa Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(89.290,-TL \div 1,8170 \text{ TL/USD} (*) \cong 49.141,-\text{USD})$

$(89.290,-TL \div 2,3250 \text{ TL/EURO} (*) \cong 38.404,-\text{EURO})$

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8170 TL ve 1,-EURO = 2,3250 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 105.362,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu parselin sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 28 Mart 2013
(Ekspertiz tarihi: 25 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar planı
- Muhtelif sicil bilgileri dökümü
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri