



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma  
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

KIRKLARELİ LÜLEBURGAZ  
KURTULUŞ MAHALLESİ  
BURGAZKENT PROJESİ 1266  
ADA 1 PARSEL  
1. BLOK 1 VE 6. BLOK 30  
NUMARALI BAĞIMSIZ  
BÖLÜMLERE İLİŞKİN  
DEĞERLEME RAPORU

16.12-01-296

ARALIK, 2016



**EMLAK KONUT**

— GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. —

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 Ada 1 Parsel (Burgazkent Projesi) 1. Blok, Zemin Kat 1 No.lu Bağımsız Bölüm ve 6. Blok, 7. Kat 30 No.lu Bağımsız Bölümlere ilişkin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.12-01-296			
RAPOR TARİHİ	28.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
1 BLOK 1 NO.LU MESKEN	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1266/1	34.146,00	104/10234	04.05.2007/3600
6 BLOK 30 NO.LU MESKEN	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	1266/1	34.146,00	106/10431	04.05.2007/3600
MEVCUT KULLANIM	1. BLOK 1 NO.LU MESKEN: BOŞ DAİRE			
	6. BLOK 30 NO.LU MESKEN: BOŞ DAİRE			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1266	1	Konut	E=1.20 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
1. BLOK 1 NO.LU MESKEN TOPLAM DEĞERİ	127.160,00 ₺			
6. BLOK 30 NO.LU MESKEN TOPLAM DEĞERİ	134.640,00 ₺			
2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	261.800,00 ₺			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler .....	6
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>7</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 Uygunluk Beyanı .....	8
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>9</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	15
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	17
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	18
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi .....	18
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	19
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi .....	21
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>24</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	24
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm .....	24
4.2 Demografik Veriler.....	25
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>26</b>
5.1 Bölge Analizi.....	26
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	28
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	31
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	33
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	34
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri .....	36
5.7 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	37
5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	38
5.9 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	38
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	41
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	41
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	41
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	41

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi .....	41
5.15 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	41
5.16 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	41
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI.....</b>	<b>42</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	42
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	42
6.3 Emsal Araştırması.....	42
6.3.1 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması.....	42
6.3.1 Çevrede Kiralık Konut Emsal Araştırması.....	43
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri .....	44
6.5 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri .....	45
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>46</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması .....	46
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	46
<b>8. SONUÇ.....</b>	<b>47</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	47
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	47

## 1.RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

28.12.2016

### 1.2 Rapor Numarası

16.06-01-119

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 Ada 1 Parsel (Burgazkent Projesi) 1 Blok, Zemin Kat 1 Nolu Bağımsız Bölüm ve 6 Blok, Yedinci Kat 30 Nolu Bağımsız Bölüme ilişkin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 1.4 Değerleme Tarihi

27.12.2016

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanları Bilal NİŞ ve Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

### 1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 13.12.2016 tarihinde imzalanan 2016/178 no.lu sözleşmedir.

### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	15.06.2016	-	-
Rapor Numarası	16.06-01-119	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Bilal Niş Hasan Serhat BERKLİ Yılmaz ALUÇ	-	-

### 1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

**Müşteri Ünvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

### 2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi, 1266 Ada 1 Parsel (Burgazkent Projesi) 1 Blok, Zemin Kat 1 Nolu Bağımsız Bölüme ve 6 Blok, Yedinci Kat 30 Nolu Bağımsız Bölüme ilişkin güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.



## 2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülklerle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	27.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5251 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	27.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6832 ₺ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

### Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
  - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
  - o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

### Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerleme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değerini çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

#### *Kapsam*

- UDES 1, mülkün Pazar Değerine, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

#### *Tanımlar*

- Pazar Değerini, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

- “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen

fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirilme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

o *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

o *"...değerleme tarihinde..."* tahmini *Pazar Değeri*'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne

de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “...tarafkların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “...uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “...tarafkların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer

satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

o “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

### **Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

### **3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler**

#### **Değerleme Yaklaşımları**

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.



- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

**UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);**

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı”dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

### **3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

### 3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

### 3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

### 3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

#### 6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantığı olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

### 3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.



#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Temmuz 2015'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2014 ve 2015 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
DB	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,3 ile %7,1 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,4 ile %2,1 aralığındadır.

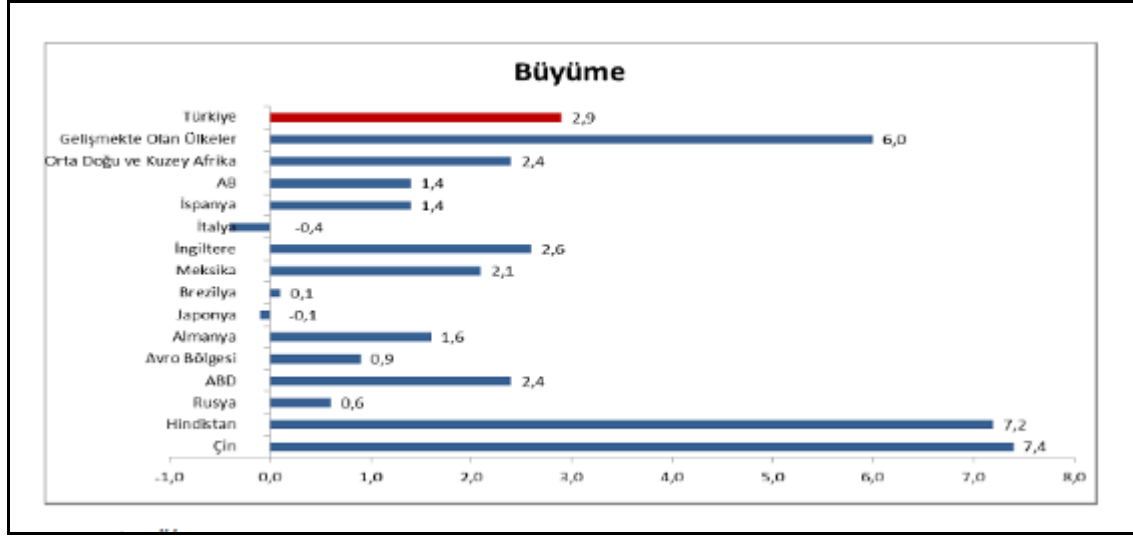
##### 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2015 – 2017 orta vadeli programının temel amacı; büyüme performansını yükseltirken cari işlemler açığını düşürmeye devam etmek, enflasyon hedefine ulaşmak ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir. Orta vadeli hedefler aşağıdaki tabloda sunulmuş olup, 2013 ve 2014 verileri gerçekleşen değerlerdir.

	2013	2014	2015	2016	2017
GSYH (Milyar \$)	823	800	850	907	971
Kişi Başına Milli Gelir, \$	10.822	10.404	10.936	11.541	12.229
GSYH Büyümesi	4,2	2,9	4,0	5,0	5,0
İşsizlik Oranı, %	9,0	9,9	9,5	9,2	9,1

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin üstünde %4,2 oranında büyümüştür. Türkiye 2014 yılında ise %2,9 büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

#### 4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2014 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus 71.286.182 kişi, belde ve belediyelerde ikamet eden nüfus ise 6.409.722 kişidir.

İl/İlçe			Belde/Belediye			Toplam		
Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
71.286.182	35.755.990	35.530.192	6.409.722	3.228.312	3.181.410	77.695.904	38.984.302	38.711.602

Kaynak: TÜİK

Ülke genelinde 2007-2013 yılları arasında tespit edilen nüfus artışları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Yıllara Göre İl Nüfusları				
Yıl	2007	2009	2011	2013
Türkiye	70.586.256	72.561.312	74.724.269	76.667.864
İstanbul	12.573.836	12.915.158	13.624.240	14.160.467
İzmir	3.739.353	3.868.308	3.965.232	4.061.074
Ankara	4.466.756	4.650.802	4.890.893	5.045.083
Bursa	2.439.876	2.550.645	2.652.126	2.740.970
Adana	2.006.650	2.062.226	2.108.805	2.149.260

Kaynak: TÜİK

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

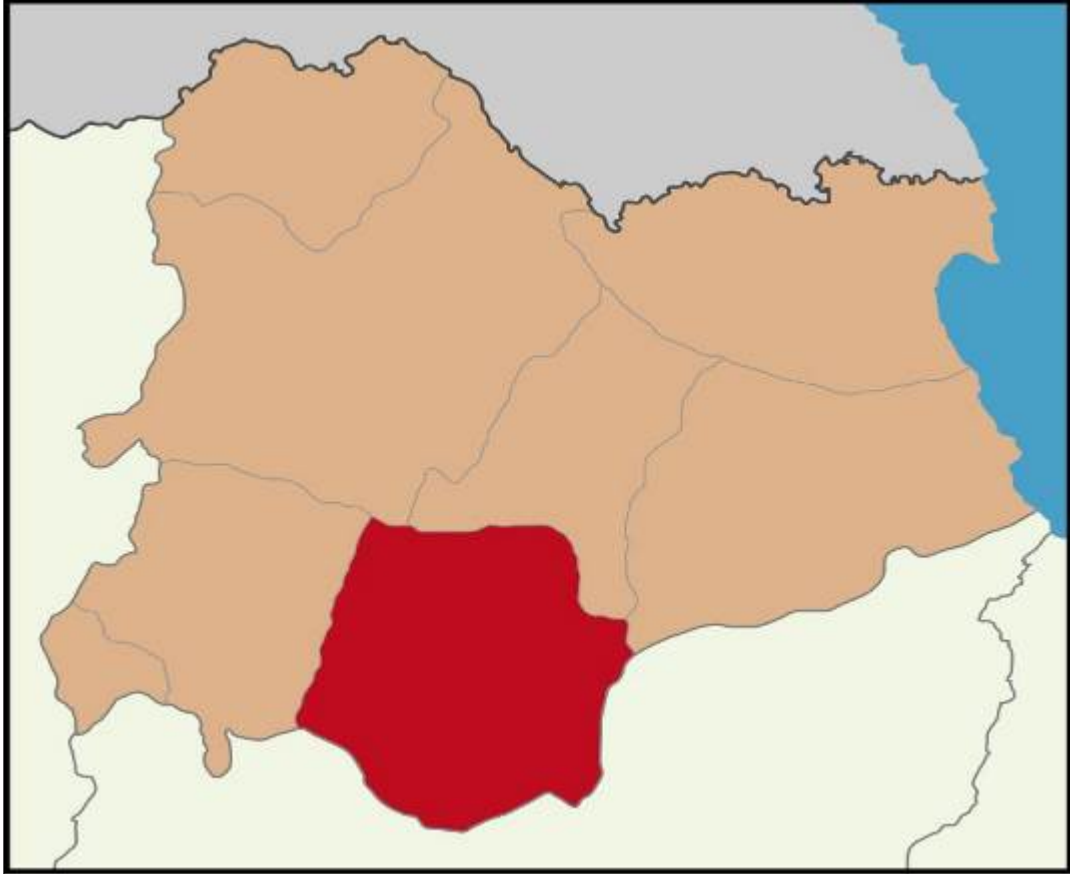
### 5.1 Bölge Analizi

**Kırklareli**, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin Trakya kesiminde yer almaktadır. Kuzeyinde Bulgaristan; doğusunda Karadeniz; güneydoğusu ve güneyinde Tekirdağ (Saray, Çorlu, Muratlı ve Hayrabolu); batısında ise Edirne, güneyi ve güney batısında (Uzunköprü, Havsa ve Lalapaşa ilçeleri) bulunmaktadır. Toprakları, kuzeyden Bulgaristan sınırını oluşturan Revze Deresi Vadisi, doğudan Karadeniz, güneyde Ergene Irmağı ana vadisi ve batıdan ise Ergene Irmağı'na karışan Teke Deresi'nin su bölüm çizgisi olan sırtlarla kuşatılmıştır. Yüz ölçümü 6650km<sup>2</sup> olup, il merkezinin denizden yüksekliği 203 metredir. İlde sanayi daha çok D-100 karayolu etrafında ve özellikle Lüleburgaz'da yoğunlaşmıştır. Kırklareli'nde sanayi artan bir hızla gelişmektedir. 1987-2001 döneminde yüzde 6,7 ile sanayi, il'in en hızlı büyüyen sektörü olmuştur. Kırklareli'nin İstanbul ve Avrupa'ya yakın olması bunun temel nedenlerindedir.

Kırklareli'de toplam 224 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların yüzde 87'si Merkez, Babaeski ve Lüleburgaz ilçelerinde geri kalan yüzde 13'ü diğer ilçelerde yer almaktadır. Merkezde 64, Babaeski'de 38, Demirköy'de 2, Kofçaz'da 1, Lüleburgaz'da 94, Pehlivan köyü'de 2, Pınarhisar'da 9, Vize'de 14 sanayi tesisi mevcuttur.

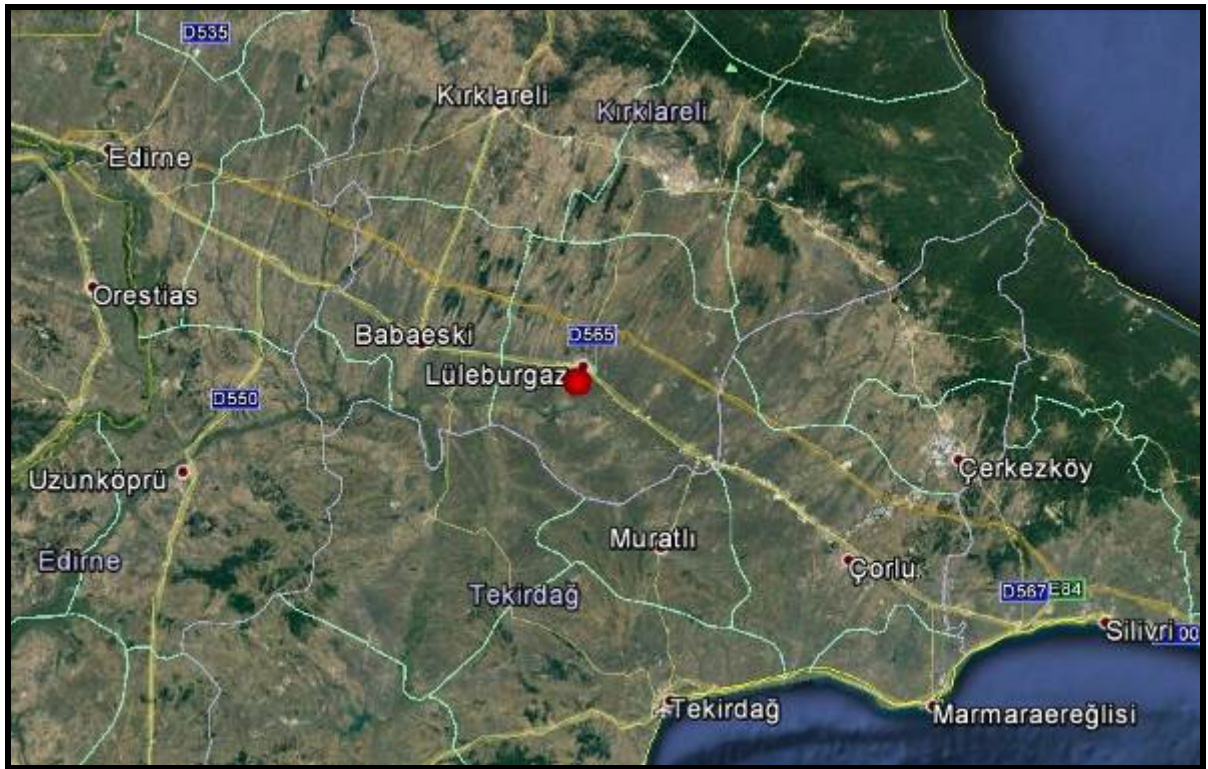


**Lüleburgaz**, Türkiye'nin Kırklareli iline bağlı bir ilçedir. İlçenin sınırları dahilinde 6 belde 30 köy bulunmaktadır. Çorlu, Edirne, Tekirdağ'dan sonra Trakya'nın 4. en büyük yerleşim yeridir. Lüleburgaz, Kırklareli'nin en büyük ve en gelişmiş ilçesidir. Kırklareli'nin güneyinde, sanayisi yoğun bir yerdir. Lüleburgaz, Kırklareli ilinin güneyinde yer almakta olup, doğusunda Tekirdağ ilinin Saray ve Çorlu ilçeleri, batısında Kırklareli ilinin Babaeski ilçesi, kuzeyinde Kırklareli ilinin Pınarhisar ilçesi ve güneyinde ise Tekirdağ ilinin Hayrabolu ve Muratlı ilçeleriyle çevrilmiştir. Kırklareli ilinin en büyük yerleşim yeri olan ilçenin toplam alanı 1370 hektar olup, ilçe merkezinin denizden yüksekliği 30 metredir. İklim genel olarak yazları sıcak ve kurak, kışları ise yağışlı ve soğuktur. Genellikle kışın Balkanlardan gelen soğuk hava akımlarından etkilenmektedir. Lüleburgaz ilçesinin toplam nüfusu 2015 yılı verilerine göre 142.840 kişidir.



## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

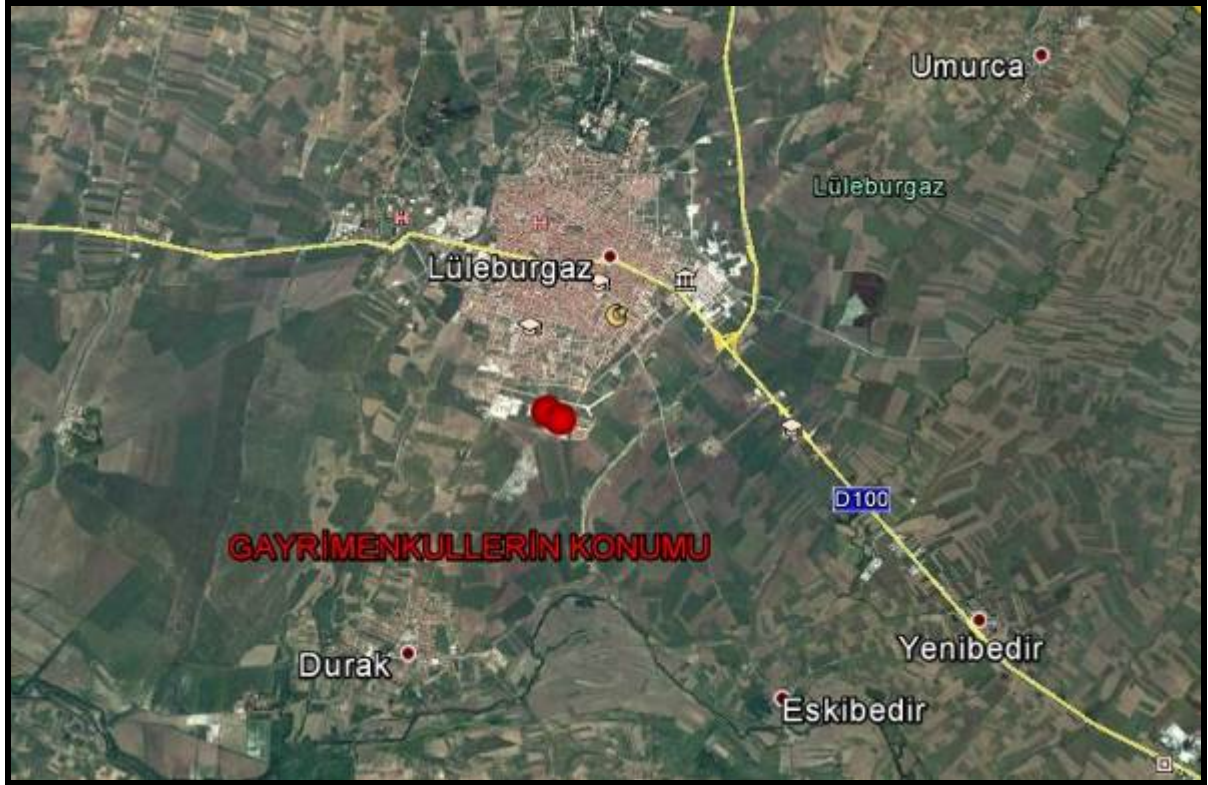
Değerleme konusu gayrimenkuller; Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş (8 Kasım) Mahallesi'nde 1266 ada 1 parsel no ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Burgazkent Projesi 1. Blok, Zemin Kat 1 Nolu Bağımsız Bölüm ve 6. Blok, Yedinci Kat 30 Nolu Bağımsız Bölümdür. Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Burgazkent Projesi Millet Caddesi ve Bülent Ecevit Bulvarı arsında kalan bölgede kalmaktadır. Değerleme konusu 1 Blok Zemin Kat 1 No.lu Mesken yaklaşık olarak 41,384049 derece enlem ve 27,358030 derece boylam koordinatlarında, 6 Blok Yedinci Kat 30 No.lu Mesken yaklaşık olarak 41,384053 derece enlem ve 27,355869 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.



Rapora konu alana ulaşım için Lüleburgaz ilçe merkezinden geçen Edirne-İstanbul asfaltı (D-100 karayolu-Murat Hüdavendigâr Caddesi) üzerinde yer alan Devlet Hastanesi yanından Özgürlük Caddesine girilir. Cadde üzerinde takribi 2,2 km kadar ilerlendikten sonra değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.

### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, D-100 karayoluna takribi 2.2km, Lüleburgaz Tren Garı'na takribi 4.5km, TEM Otoyolu bağlantısına 9km uzaklıktadır.





### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 20.12.2016 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmış olup rapor eklerinde sunulmuştur.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ – 1 BLOK ZEMİN KAT 1 NOLU MESKEN			
İl	KIRKLARELİ	Ada	1266
İlçe	LÜLEBURGAZ	Parsel	1
Mahalle	KURTULUŞ	Yüzölçümü	34.146,00m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	104 / 10234	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ ADET DOKUZ KATLI VE YEDİ ADET SEKİZ KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	04.05.2007 / 3600		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
Bağ. Böl. Nitelik	KONUT		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KM'ne çevrilmiştir.(21.11.2011 Tarih – 13642 Yevmiye)</li> <li>• Yönetim Planı Değişikliği: 11.01.2012 (08.02.2012 Tarih – 1520 Yevmiye)</li> </ul>		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ – 6 BLOK 30 NO.LU MESKEN			
İl	KIRKLARELİ	Ada	1266
İlçe	LÜLEBURGAZ	Parsel	1
Mahalle	KURTULUŞ	Yüzölçümü	34.146,00m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	106 / 10431	Ana Taşınmaz Nitelik	İKİ ADET DOKUZ KATLI VE YEDİ ADET SEKİZ KATLI APARTMAN BİNASI VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş – 1000/1000		
Tarih ve Yevmiye No	04.05.2007 / 3600		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
Bağ. Böl. Nitelik	KONUT		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR.		
Şerh	YOKTUR.		
Rehin	YOKTUR.		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR.		
Beyan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• KM'ne çevrilmiştir.(21.11.2011 Tarih – 13642 Yevmiye)</li> <li>• Yönetim Planı Değişikliği: 11.01.2012 (08.02.2012 Tarih – 1520 Yevmiye)</li> </ul>		



Rapora konu proje için kat irtifakı kurulmuş ve 21.11.2011 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Taşınmazların tapu kaydında herhangi bir olumsuz takyidat bulunmamaktadır.

**Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bağımsız bölüm” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

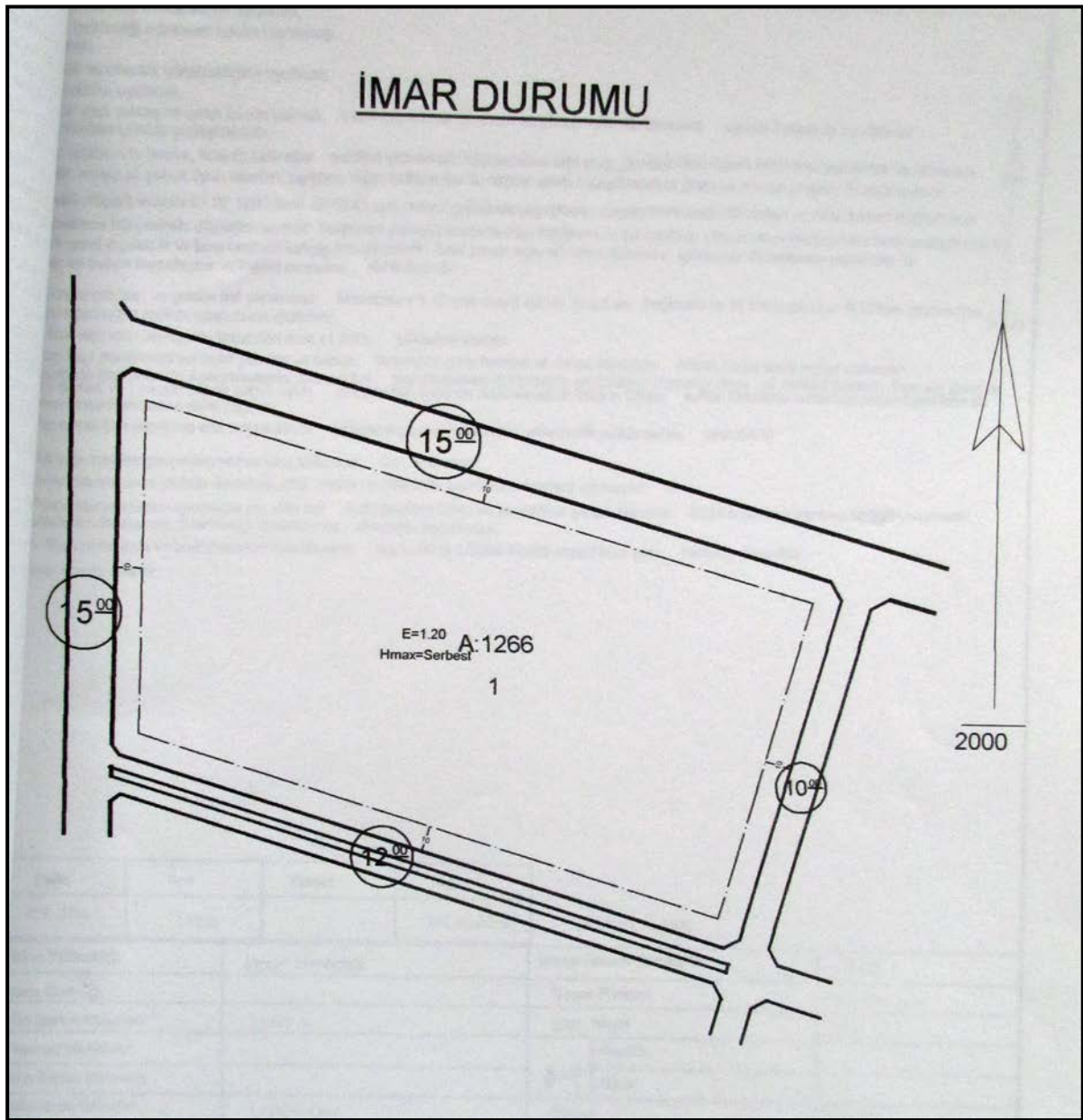
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmaz Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesi 1266 ada 1 parsel no ile kayıtlıdır. “İki Adet Dokuz Katlı Ve Yedi Adet Sekiz Katlı Apartman Binası ve Arsası” vasıflı olan parsel 34.146,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir.



### 5.5 İmar Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli 05.07.2005 tasdik tarihli Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49-50 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. 1266 ada 1 parsel Emsal: 1.20, H: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ada/Parsel	Fonksiyon	Yapılaşma Şartı	Yüzölçümü m <sup>2</sup>
1266/1	Konut	E: 1.20 – H: Serbest	34.146,00



## **1/1000 Ölçekli 05.07.2005 Tasdik Tarihli Kırklareli İli Lüleburgaz İlçesi Toplu Konut Alanı 49-50 Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Plan Notları**

- 1- PİS SU ÇUKURLARI HIÇ BİR ŞEKİLDE AKARSULARA BAĞLANAMAZ. 19.03.1979 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “LAĞİM MECRASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2- 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISIHHA YASASI İLE 26.10.1983 TARİH VE 18203 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 3- ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILANMALARDA İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 4- YEŞİL ALAN, YOL, OTOPARK, İBADETHANE, İLKOKUL ALANI VE DİĞER KULLANIMLAR (DOP) KAMUYA KARŞILIKSIZ TERK EDİLECEKTİR. İMAR UYGULAMASI YAPILIP KAMUYA TERK EDİLMEYEN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECİKTİR. AYRICA AMACI DIŞINDA KULLANILMAYACAKTIR
- 5- YAPILAR, YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE KALMAK, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYMAK KOŞULU İLE ADA/PARSEL İÇİNDE İSTENİLEN ŞEKİLDE YERLEŞTİRİLEBİLİR.
- 6- YAPI ADALARINDA (KONUT, TİCARET) BLOK EBAT VE ŞEKİLLERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİİ OLUP, PLANDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA ADA İÇİ YOLLAR, ADAYA AİT ÇOCUK OYUN ALANLARI, PARKLAR VE DİĞER KULLANIMLAR İLE BLOKLAR ARASI MESAFELER VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJELER İLE BELİRLENECEKTİR.
- 8- GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI 01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE STANDARTLARI DOĞRULTUSUNDA PARSEL/ADA BÜNYESİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. TABİİ ZEMİNİ YOL KOTU ÜSTÜNDE OLAN BİNALARIN ÖN BAHÇE SETİNİN ALTINDA VEYA KISMEN BİNA BODRUMUNDA KAPALI OTOPARK, GARAJ YAPILABİLİR VE BİNA BODRUM
- 9- BAĞIMSIZ ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ. MAKSİMUM %40 ÇATI MEYİLİ İÇİNDE ALT KAT İLE BAĞLANTILI VE ALT KATIN ALANININ %30' UNU GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇATI ARASI MEKAN OLUŞUMUNA GİDİLEBİLİR.
- 10- SU BASMAN KOTU TABİİ ZEMİN KOTUNDAN MAX. +1.50 METRE YÜKSEK OLABİLİR.
- 11- TÜM YAPI ADALARINDA YERLEŞİM PLANLARI VE BAHÇE TANZİMİNE GÖRE HAFRİYAT VE DOLGU YAPILABİLİR. ANCAK DOĞAL ARAZİ YAPISI OLANAKLAR DAHİLİNDE KORUNACAKTIR. APARTMANLARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMİLAT (KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ...VB ) VE YARI KAPALI ÇOCUK OYUN ALANI ZEMİN KATLARDAN DÜZENLENEBİLİR. İSKANA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.
- 12- YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 13- DSİ'NİN ALANA İLİŞKİN GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
- 14- ALT YAPI TESİSLERİ GERÇEKLEŞMEDEN YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.

- 15- İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT, RAPOR VE EKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 16- PLANLAMA SINIRI UYGULAMA SINIRIDIR. UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAP SINIRINI BELİRLEMeye İLİGLİ İDARE YETKİLİDİR.
- 17- TAsDİKLİ İMAR PLANINDA MÜLKİYET SINIRLARI PLANLARA İŞLENMİŞ OLMAKLA BERABER İMAR PLANIYLA MÜLKİYET SINIRLARI ARASINDA 2 M'YE KADAR OLAN UYUMSUZLUĞU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAKSIZIN YOL GÜZERGAHINI DEĞİŞTİRMEYEN VE DARALTMADAN DÜZELTMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 18- PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLĞİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
- 19- PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI KARARLARI GEÇERLİDİR.

**Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bağımsız bölüm” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

### 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Lüleburgaz Belediye Başkanlığı ve Lüleburgaz Tapu Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda 1266 ada 1 parselde bulunan bloklar için alınmış olan yapı ruhsatı, iskan ve mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

#### ➤ Ruhsat Bilgileri

Ada/ Parsel	Tarih	Numara	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam İnşaat Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
1266/1	09.12.2005	2005/407	Konut/Ortak Alan	296	45.618,00	4/A

### ➤ Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Ada/ Parsel	Blok	İskan	Tarih	Numara	Nitelik	B. B. Sayısı	Toplam Alan, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
1266/1	1	İskan	18.03.2010	161	Mesken	32	4.137,00	4/A
					Ortak Alan	---		
	2	İskan	18.03.2010	162	Mesken	36	5.457,00	4/A
					Ortak Alan	---		
	3	İskan	18.03.2010	163	Mesken	32	4.853,00	4/A
					Ortak Alan	---		
	4	İskan	18.03.2010	164	Mesken	36	5.457,00	4/A
					Ortak Alan	---		
	5	İskan	18.03.2010	165	Mesken	32	4.137,00	4/A
					Ortak Alan	---		
	6	İskan	18.03.2010	166	Mesken	32	4.137,00	4/A
					Ortak Alan	---		
	7	İskan	18.03.2010	167	Mesken	32	4.137,00	4/A
					Ortak Alan	---		
	8	İskan	18.03.2010	168	Mesken	32	4.137,00	4/A
					Ortak Alan	---		
	9	İskan	18.03.2010	169	Mesken	32	4.137,00	4/A
					Ortak Alan	---		

### ➤ Mimari Proje Bilgileri

Lüleburgaz Tapu Müdürlüğünde 11.01.2007 tasdik tarihli kat irtifakına esas mimari projeleri incelenmiştir.

**Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.**

### 5.7 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Lüleburgaz Tapu Müdürlüğü ve Lüleburgaz Belediyesinde yapılan incelemelere göre gayrimenkullerin son üç yılda mülkiyet, imar durumu ve hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

## 5.9 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

### ➤ Ana Taşınmaz Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş (8 Kasım) Mahallesi'nde 1266 ada 1 parsel no ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Burgazkent Projesinde yer almaktadır. Burgazkent projesi toplamda 4 adet adadan oluşmakta olup, 4 adada 29 adet blok, bloklarda toplam 752 daire ve 52 adet villa bulunmaktadır. Proje kapsamında yer alan her adanın etrafı tel çit ile çevrili olup, belirli giriş-çıkış noktalarında güvenlik bulunmaktadır. Parseller içerisinde yeşil alan, çocuk oyun alanları, basketbol sahaları bulunmakta olup, proje kapsamında her adada açık otopark alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1266 ada 1 parsel numaralı taşınmaz, 34.146,00 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olup, parsel üzerinde bodrum + zemin + 7 normal katlı 7 blok, bodrum + zemin + 8 normal katlı 2 blok bina bulunmaktadır.

\*Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 1 Blok (A-01) numaralı binanın, Tapu Müdürlüğü'nde mevcut onaylı mimari projesine göre, bodrum katta; 2 sığınak, 6 adet apartmana ait depo, elektrik pano odası, su deposu-hidrofor odası, zemin katta; 1-2-3-4 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 1. Normal katta; 5-6-7-8 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 2. Normal katta; 9-10-11-12 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 3. Normal katta; 13-14-15-16 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 4. Normal katta; 17-18-19-20 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 5. Normal katta; 21-22-23-24 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 6. Normal katta; 25-26-27-28 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 7. Normal katta; 29-30-31-32 bağımsız bölüm numaralı meskenler olmak üzere toplamda 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi; zemin kattan, batı yönünden ve parsel içerisinde yer almaktadır. Bina dış cephesi; dış cephe boyalıdır. Bina giriş kapısı ve merdiven

korkulukları; demir doğrama, bina içi merdivenler ve sahanlıkları; mermer kaplamadır. Binada asansör bulunmaktadır.

\*Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 6 Blok (A-03) numaralı binanın, Tapu Müdürlüğü'nde mevcut onaylı mimari projesine göre, bodrum katta; 2 sığınak, 2 adet apartmana ait depo, elektrik pano odası, su deposu-hidrofor odası, kapıcı dairesi, zemin katta; 1-2-3-4 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 1. Normal katta; 5-6-7-8 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 2. Normal katta; 9-10-11-12 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 3. Normal katta; 13-14-15-16 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 4. Normal katta; 17-18-19-20 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 5. Normal katta; 21-22-23-24 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 6. Normal katta; 25-26-27-28 bağımsız bölüm numaralı meskenler, 7. Normal katta; 29-30-31-32 bağımsız bölüm numaralı meskenler olmak üzere toplamda 32 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina girişi; zemin kattan, güney yönünden ve parsel içerisindedir. Bina dış cephesi; dış cephe boyalıdır. Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları; demir doğrama, bina içi merdivenler ve sahanlıkları; mermer kaplamadır. Binada asansör bulunmaktadır.

#### 1266 ada 1 parsel

- 1 Blok bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 32 adet daire bulunmaktadır.
- 2 Blok bodrum+zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 36 adet daire bulunmaktadır.
- 3 Blok bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 32 adet daire bulunmaktadır.
- 4 Blok bodrum+zemin+8 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 36 adet daire bulunmaktadır.
- 5 Blok bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 32 adet daire bulunmaktadır.
- 6 Blok bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 32 adet daire bulunmaktadır.
- 7 Blok bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 32 adet daire bulunmaktadır.
- 8 Blok bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 32 adet daire bulunmaktadır.
- 9 Blok bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı blokun; zemin ve normal katlarında toplam 32 adet daire bulunmaktadır.
- Parsel üstündeki toplam inşaat alanı 40.589,00 m<sup>2</sup>'dir.



**Değerleme Konusu (1) Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken:** 1 Blok (A-01) numaralı binanın zemin katında yer almakta olup, bina girişine göre; solda ön cephede kalmaktadır. Gayrimenkul onaylı mimari projesine göre; 3 oda, salon, mutfak, 2 banyo, soyunma, wc, antre, koridor ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün satışa esas brüt alanı 149,60 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın iç mekanlarına girilememiş olup fotoğraflar daire dışarısından çekilmiştir. Daire giriş kapısı; çelik kapı, iç kapıları amerikan panel kapı, pencereleri ve balkon kapıları; pvc doğramadır. Taşınmazın zeminleri; ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer hacimlerde laminant parke kaplamadır. Duvarları; ıslak hacimlerde; fayans kaplama, diğer hacimlerde boyalıdır. Tavanları ise; kartonpiyersiz ve tavan boyalıdır. Taşınmazda ısınma sistemi olarak doğalgaz kullanılmakta olup, daire içi tesisatı döşenmiştir. Taşınmaz hali hazırda boş durumdadır.

**Değerleme Konusu (30) Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken:** 6 Blok (A-03) numaralı binanın yedinci normal katında yer almakta olup, bina girişine göre; solda-arkada, asansör çıkışına göre; solda-arkada, merdiven çıkışına göre ise; sağda-karşıda kalmaktadır. Gayrimenkul onaylı mimari projesine göre; 3 oda, salon, mutfak, 2 banyo, soyunma, wc, antre, koridor ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün satışa esas brüt alanı 149,60 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir. Daire giriş kapısı; çelik kapı, iç kapıları amerikan panel kapı, pencereleri ve balkon kapıları; pvc doğramadır. Taşınmazın zeminleri; ıslak hacimlerde seramik kaplama, diğer hacimlerde laminant parke kaplamadır. Duvarları; ıslak hacimlerde; fayans kaplama, diğer hacimlerde boyalıdır. Tavanları ise; kartonpiyerli ve tavan boyalıdır. Taşınmazda ısınma sistemi olarak doğalgaz kullanılmakta olup, daire içi tesisatı döşenmiştir. Taşınmaz hali hazırda boş durumdadır.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Raporu konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Tercih gören bir proje içerisinde yer alması,
- Kat Mülkiyetinin kurulmuş olması,
- \*Raporu konu projeye 500m kadar mesafeye A.V.M. inşa ediliyor olması.

### Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine nispetten uzak mesafede yer alması,
- Ulaşım imkanlarının nispetten sınırlı olması,
- 1 blokta yer alan taşınmazın zemin katta yer alması,
- 6 blokta yer alan taşınmazın bina en üst katında yer alması,
- Halk arasında belirli/sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

## 5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar konut nitelikli olup en verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

## 5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

## 5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5.6'nci bölümlerinde verilmiştir.

## 5.15 Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.9'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 5.16 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, tarafımıza iletilen 1266 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan Burgazkent Projesi, 1 (A01) Blok, zemin kat, 1 nolu bağımsız bölümün ve 6 (A03) Blok, yedinci kat, 30 nolu bağımsız bölümün piyasa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkullerin Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

#### 6.3.1 Çevrede Satılık Konut Emsal Araştırması

##### Emsal-1: Onur Emlak / 0288 417 42 21

Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı proje içerisinde yer alan, 3+1 odalı aynı özelliklere sahip yaklaşık 130,00 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen dairenin yıl içerisinde 167.000,00 ₺ bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir. **(1.284,61 ₺/ m<sup>2</sup>)**

##### Emsal-2: Doruk Emlak / 0288 412 43 22

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu proje içerisinde yer alan, binanın 5. Normal katında konumlu, 2+1 odalı ve 110,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 150.000,00 ₺ bedelle satılıktır. **(1.363,64 ₺/ m<sup>2</sup>)**

##### Emsal-3: Doruk Emlak / 0288 412 43 22

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu proje içerisinde yer alan, binanın 7. Normal katında konumlu, 3+1 odalı ve 150,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 85.000,00 ₺ bedelle satılık olup, taşınmazın aylık 980,00 ₺'lik 110 ay ödemesi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. **(1.285,33 ₺/ m<sup>2</sup>)**

#### **Emsal-4: Real Gayrimenkul / 0288 412 04 00**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu proje içerisinde yer alan, binanın 7. Normal katında konumlu, 3+1 odalı ve 150,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 85.000,00 ₺ bedelle satılık olup, taşınmazın aylık 1.016,00 ₺'lik 84 ay ödemesi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. **(1.135,63 ₺/m<sup>2</sup>)**

#### **Emsal-5: Doğan Emlak / 0288 417 33 55**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu proje içerisinde yer alan, binanın 8. katında konumlu, 3+1 odalı ve 155,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 85.000,00 ₺ bedelle satılık olup, taşınmazın aylık 950,00 ₺'lik 105 ay ödemesi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. **(1.192,93 ₺/m<sup>2</sup>)**

#### **Emsal-6: Başak Gayrimenkul / 0534 830 32 00**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu proje içerisinde yer alan, binanın 7. katında konumlu, 3+1 odalı ve 153,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz 83.000,00 ₺ bedelle satılık olup, taşınmazın aylık 980,00 ₺'lik 108 ay ödemesi bulunduğu bilgisi edinilmiştir. **(1.234,25 ₺/m<sup>2</sup>)**

### **6.3.1 Çevrede Kiralık Konut Emsal Araştırması**

#### **Emsal-1: Gökhan Ergüven / 0542 408 80 44**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içerisinde yer alan, binanın 2. Normal katta konumlu, 3+1 odalı, 145,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz aylık 700,00 ₺ bedelle kiralıktır. Daire içerisinde kısmi eşya bulunmaktadır. **(4,83 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

#### **Emsal-2: Semih Cesur(Site Sakini) / 0544 640 90 33**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içerisinde yer alan, 1273 ada 1 parselde B-3 blokta bulunan, 3+1 odalı, ara kat konumlu, 150,00 m<sup>2</sup> alanlı daire aylık 550,00 ₺ kira ödemektedir. **(3,66 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

#### **Emsal-3: Site Yönetimi**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içerisinde yer alan 3+1 odalı, 150,00 m<sup>2</sup> alanlı dairelerin aylık 400,00 ₺ ila 500,00 ₺ aralığında bedellerle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.

**(2,66 – 3,33 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

#### **Emsal-4: Sevgi Özer(Site Sakini) / 0530 975 66 10**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içerisinde yer alan, 3+1 odalı, 150,00 m<sup>2</sup> alanlı dairelerin aylık 500,00 ₺ - 600,00 ₺ aralığında kira ödedikleri bilgisi edinilmiştir.

**(3,33 – 4,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay)**

#### **6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri**

Değerleme konusu gayrimenkuller, Kırklareli ili Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş (8 Kasım) Mahallesinde 1266 ada 1 parsel 34.146,00m<sup>2</sup> arsa alanına sahip “İki Adet Dokuz Katlı ve Yedi Adet Sekiz Katlı Apartman Binası ve Arsası” vasıflı üzerinde yer alan 4/A yapı sınıfında inşa edilen 1(A-01) blok numaralı 9 katlı blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul ve 6(A-03) blok numaralı 9 katlı blokta yer alan 30 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuldür. Gayrimenkullere ilişkin Lüleburgaz Belediyesi ve Lüleburgaz Tapu Müdürlüğünde incelenen dosyasında projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Gayrimenkullerin yeri, konumu, katı, manzarası, çevredeki sosyal donatılara ve kültürel alanlara göre konumu, büyüklüğü, ulaşım vb. özellikleri ile ilgili edinilen güncel bilgiler, mahallinde yapılan araştırmalar, hukuki etkenler gibi olumlu ve olumsuz nitelikleri birlikte değerlendirilerek Emsal karşılaştırma yöntemiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

- ❖ *Söz konusu gayrimenkullerin değer takdirleri çarşaf listede yer alan satışa esas alan (149,60 m<sup>2</sup>) üzerinden hesaplanmıştır.*

**Gayrimenkulün Değeri:** Gayrimenkulün Alanı (m<sup>2</sup>) x Birim m<sup>2</sup> Değeri

**1 Blok 1 No.lu Gayrimenkulün Değeri:** 149,60 m<sup>2</sup> x 850,00 ₺/m<sup>2</sup> = **127.160,00 ₺**

**6 Blok 30 No.lu Gayrimenkulün Değeri:** 149,60 m<sup>2</sup> x 900,00 ₺/m<sup>2</sup> = **134.640,00 ₺**

olmak üzere 2 adet bağımsız bölüm için toplam 261.800,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

### 6.5 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

- ❖ Söz konusu gayrimenkullerin değer takdiri çarşaf listede yer alan satışa esas alan (149,60 m<sup>2</sup>) üzerinden hesaplanmıştır.
- ❖ Konu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan emsal araştırması neticesinde aylık kira m<sup>2</sup> birim değerinin 3,50-4,00 ₺/m<sup>2</sup>/Ay olarak hesap ve takdir edilmiştir.
- ❖ Kapitalizasyon oranının ise satılık ve kiralık emsaller doğrultusunda %5 olacağı kabulü ile değer takdiri yapılmıştır. Buna göre:

#### Gayrimenkullerin Değeri: Yıllık Net Gelir / Kapitalizasyon Oranı

B.B. No	Alan	Aylık Kira Birim Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Gayrimenkulün Değeri
1	149,60 m <sup>2</sup>	3,75 ₺/m <sup>2</sup> /Ay	6.732,00 ₺	5,00%	<b>134.640,00 ₺</b>
30	149,60 m <sup>2</sup>	4,00 ₺/m <sup>2</sup> /Ay	7.180,80 ₺	5,00%	<b>143.616,00 ₺</b>

olmak üzere 2 adet bağımsız bölüm için toplam 278.256,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi kullanılmıştır. Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değerlerin gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

2 Bağımsız Bölüm İçin Toplam Takdir Edilen Değer	
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	261.800,00 ₺
Gelirlerin Kapitalizasyonu	278.256,00 ₺

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Kırklareli ili Lüleburgaz İlçesi, Kurtuluş Mahallesinde 1266 ada 1 parsel 1(A-01) blok numaralı blokta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün ve 6(A-03) blok numaralı blokta yer alan 30 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

B.B. No	Gayrimenkulün Değeri, ₺ (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Değeri, ₺ (KDV Dahil)	Gayrimenkulün Değeri, \$ (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Değeri, \$ (KDV Dahil)
1	127.160,00	128.431,60	36.174,33	36.536,07
30	134.640,00	135.986,40	38.302,23	38.685,25
<b>Toplam</b>	<b>261.800,00 ₺</b>	<b>264.418,00 ₺</b>	<b>74.476,56 \$</b>	<b>75.221,32 \$</b>

Değerleme Uzmanı



**Hasan Serhat BERKLİ**  
(İşletme)  
Lisans No: 403376

Değerleme Uzmanı



**Sinem YAVUZ**  
(Geomatik Mühendisi)  
Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Yılmaz ALUÇ**  
(Jeodezi Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400902

#### Rapor Eki:

- 1- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 3- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 4- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Kayıtları
- 6- Rapora Konu Gayrimenkule Ait İmar Durum Belgesi
- 7- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsat Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Yapı Kullanma İzin Belgesi