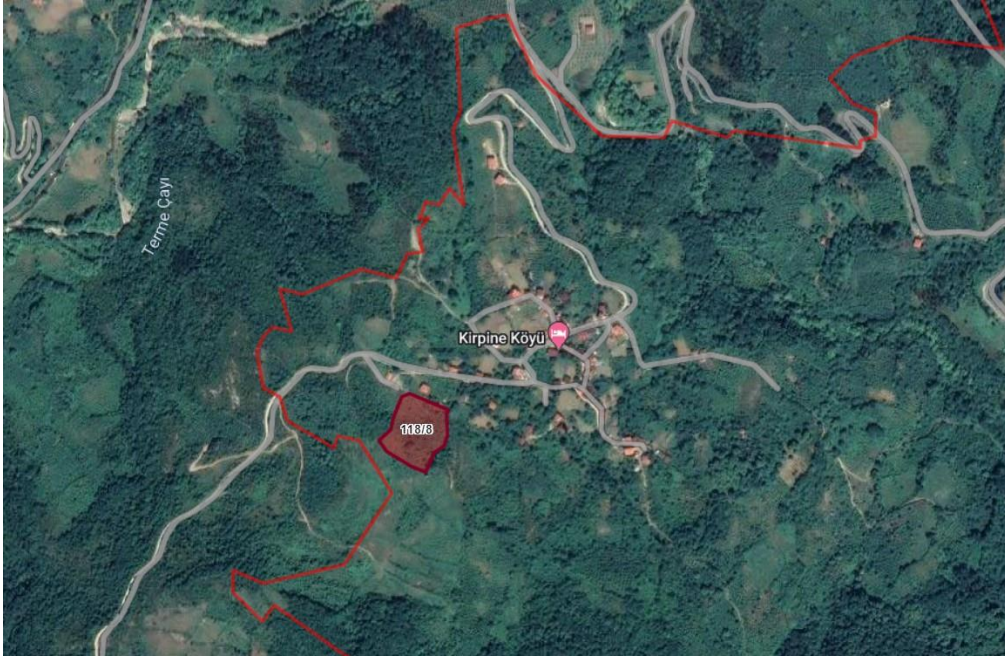




KASTAMONU İLİ CİDE İLÇESİ DOĞANKAYA MAHALLESİ ORTA GÖYNÜK MEVKİİ
118 ADA 8 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-023

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 Kastamonu İli.....	11
3.4.2 Cide İlçesi	12
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	13
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	13

4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	14
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	15
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	15
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	16
4.6.	Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi ..	16
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumun ve İmar durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	16
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	17
4.10.	Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	17
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	17
4.12.	Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	17
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	17
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	17
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	17
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	17
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	17
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	18
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
5.1.	Pazar Yaklaşımı	18
5.2.	Gelir Yaklaşımı	18
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	18
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
6.1.	Değerleme Yöntemleri	19
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	19
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	20
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	20

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	22
6.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	22
6.4.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	22
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	23
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri	23
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	23
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	23
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	23
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	23
8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	24
8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	24
8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
9. SONUÇ	25
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
9.2. Nihai Değer Takdiri	25
EKLER	26

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	15.12.2023 / EMLKKNT-2023-023
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarihli 30874 sayılı resmi gazetede yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	07.12.2023
Taşınmazın Adresi	Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya Mahallesi, Orta Göynük Mevkii, 118 ada 8 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya Mahallesi, Orta Göynük Mevkii, 118 ada 8 parselde konumlu 9.110,04 m ² alanlı, “tarla” nitelikli 1 adet parsel
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Tarla
İmar Durumu	1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmamakla olup, Cide İlçesi, Doğankaya köyü, 118 ada 8 parsel belirlenen köy yerleşik alan sınırları içinde kalmaktadır.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	91.100,40-TL
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Değeri	100.210,44-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere, bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi, değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 15.12.2023 tarihli, 023 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 07.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya Mahallesi, Orta Göynük Mevkii, 118 ada 8 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
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 görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kayıtlarına göre Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya Mahallesi, Orta Göynük Mevkii, 118 ada 8 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine, Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya Mahallesi, Orta Göynük Mevkii, 118 ada 8 parsel numaralı taşınmazın rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

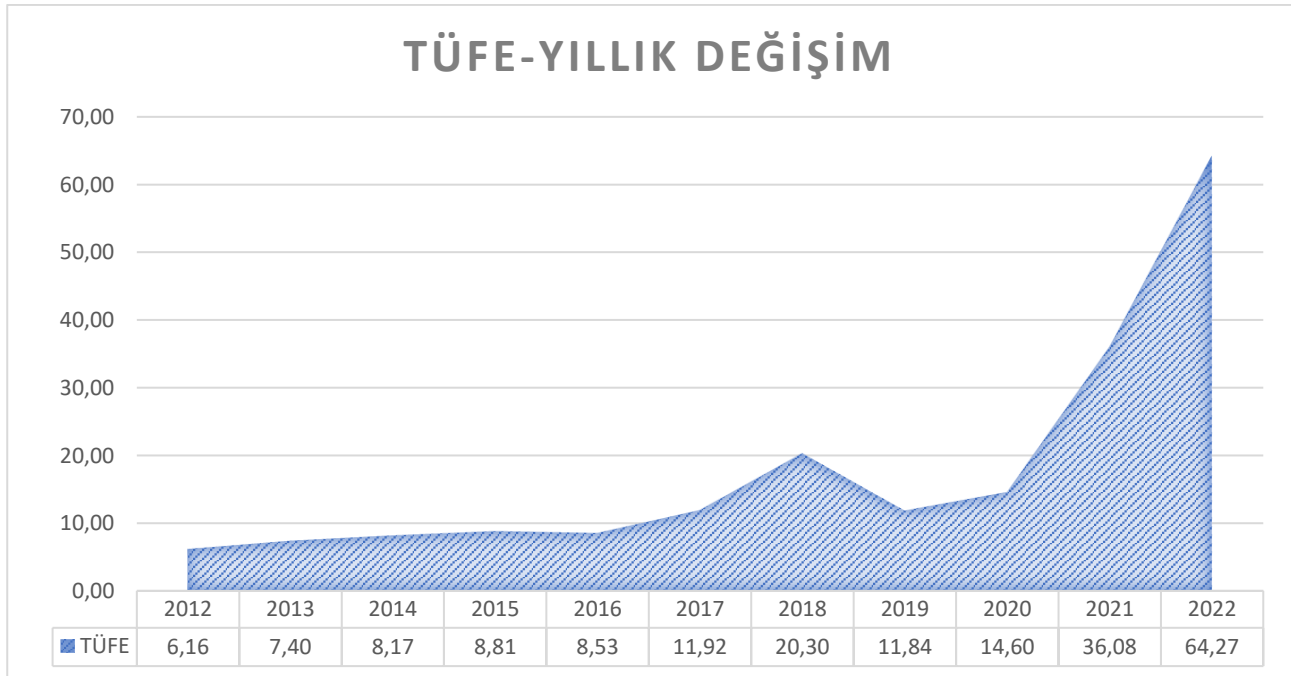
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık

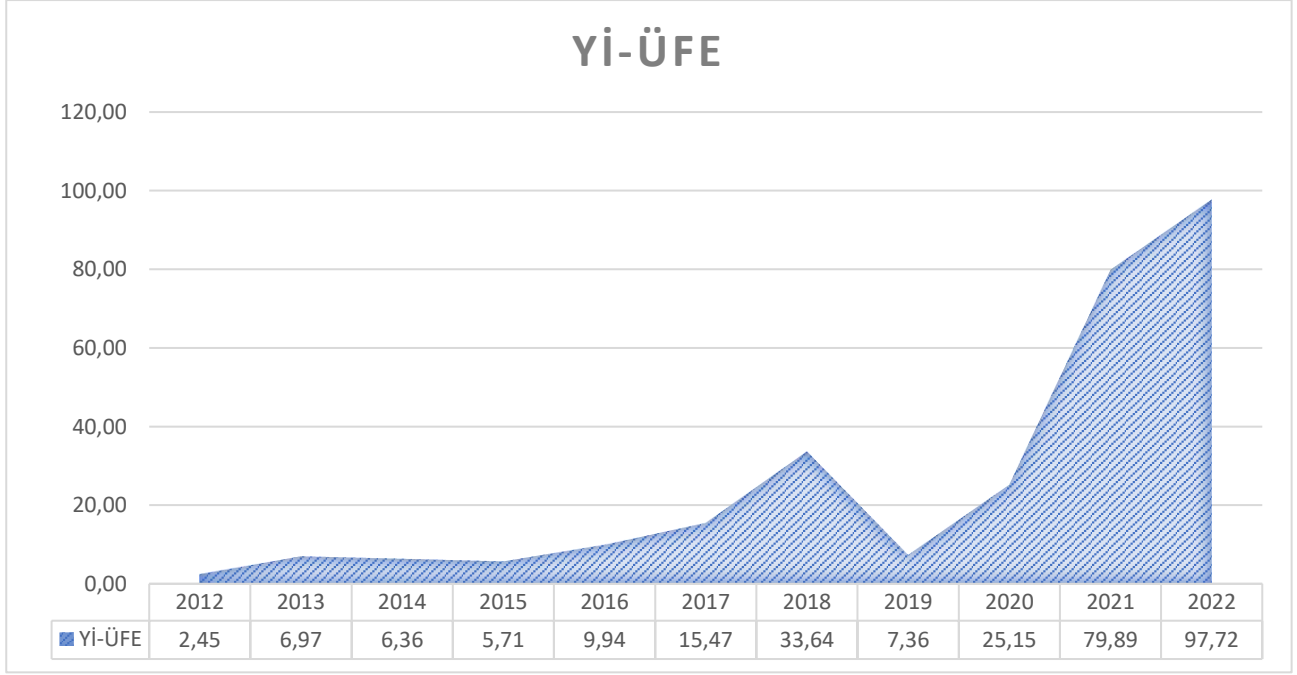
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



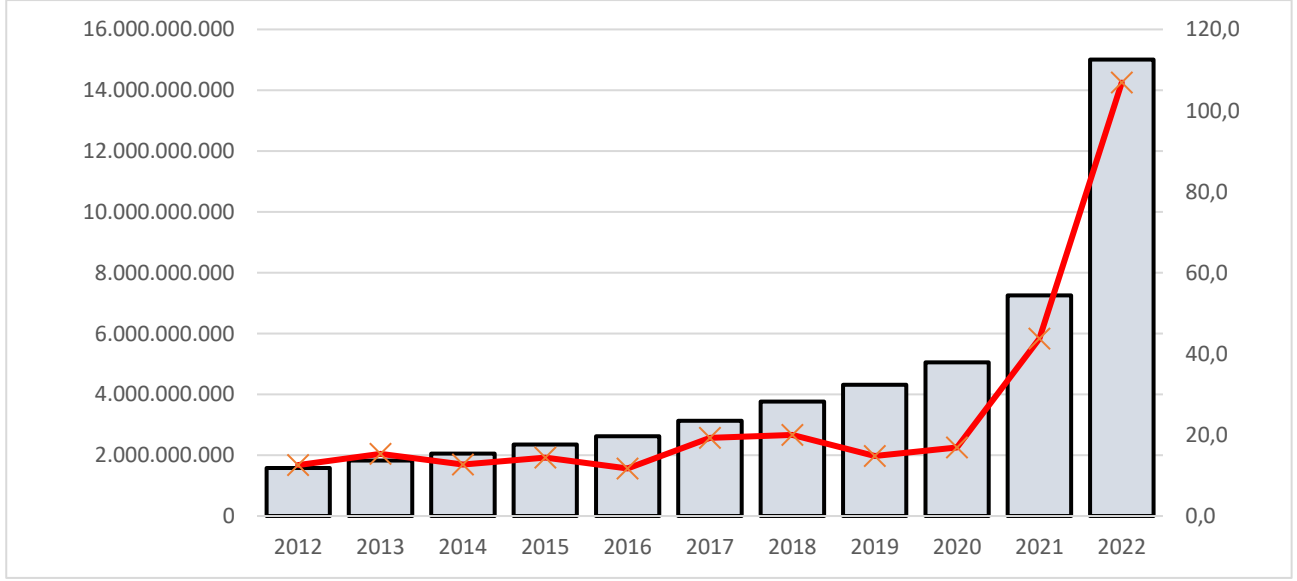
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

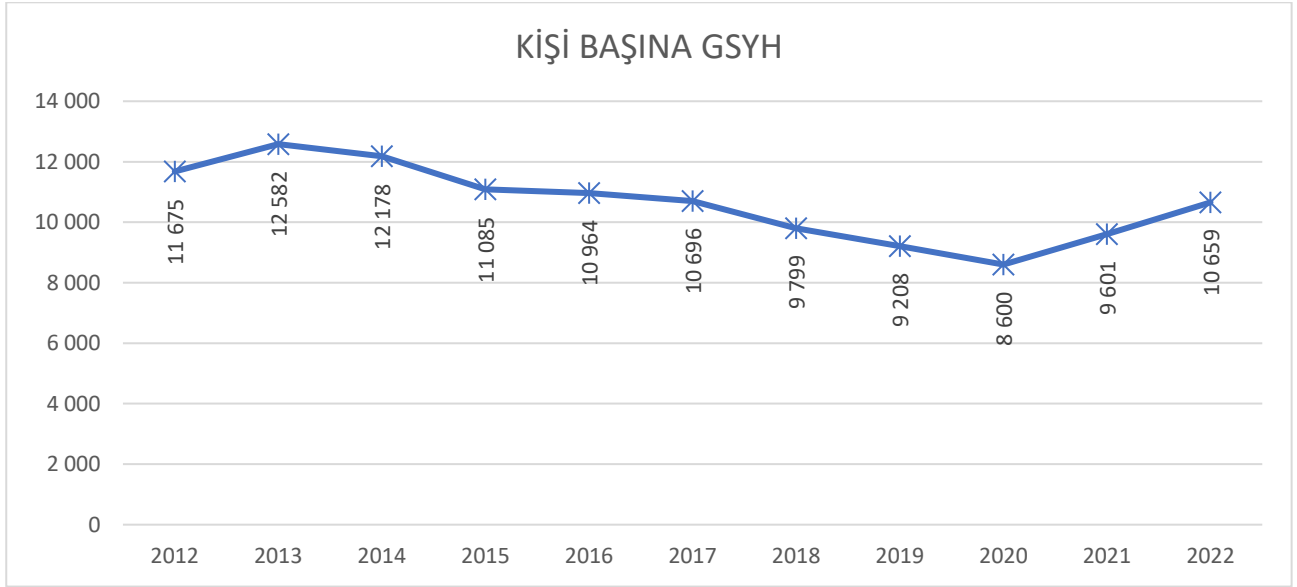
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

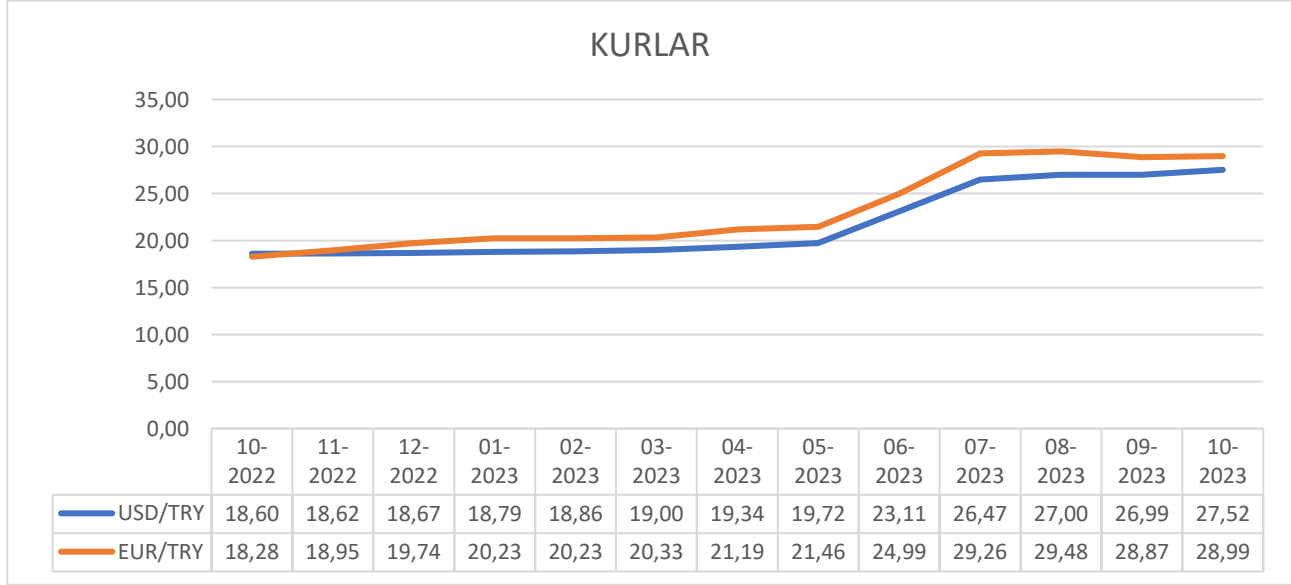


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi Gelir 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi Gelir 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



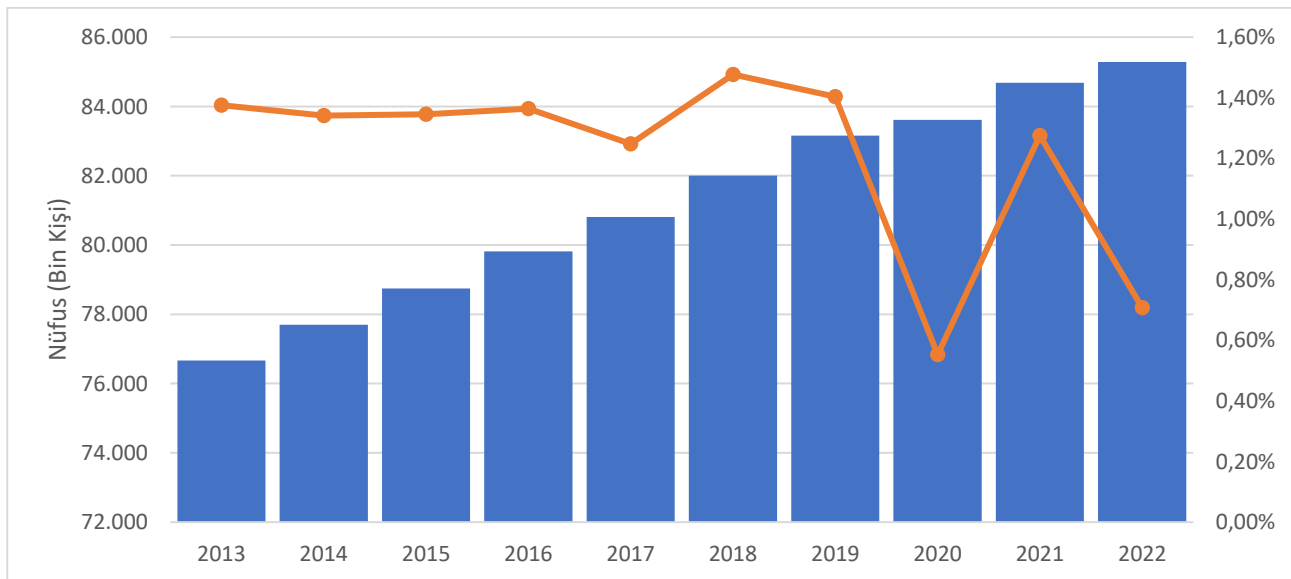
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

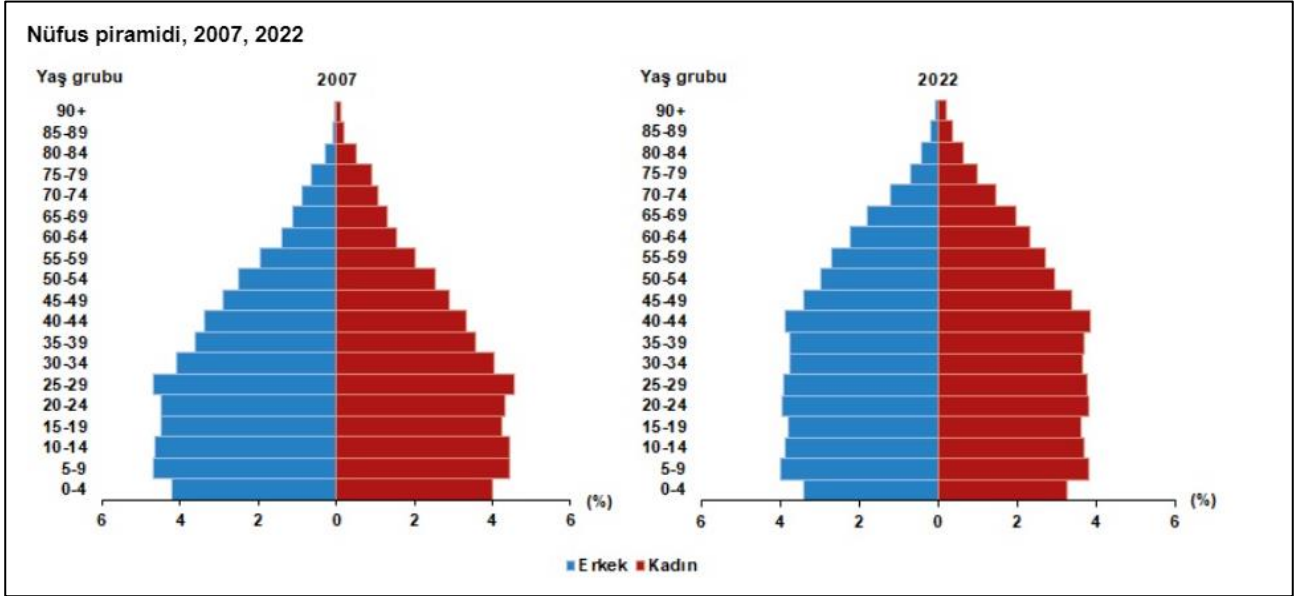


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



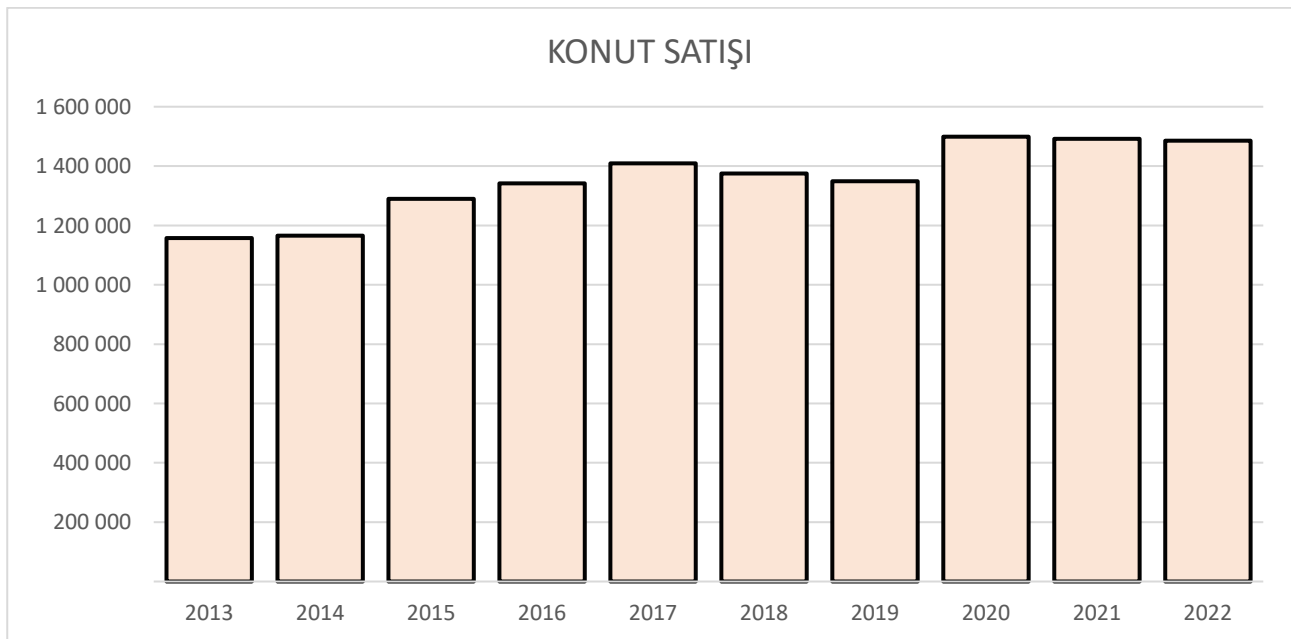
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



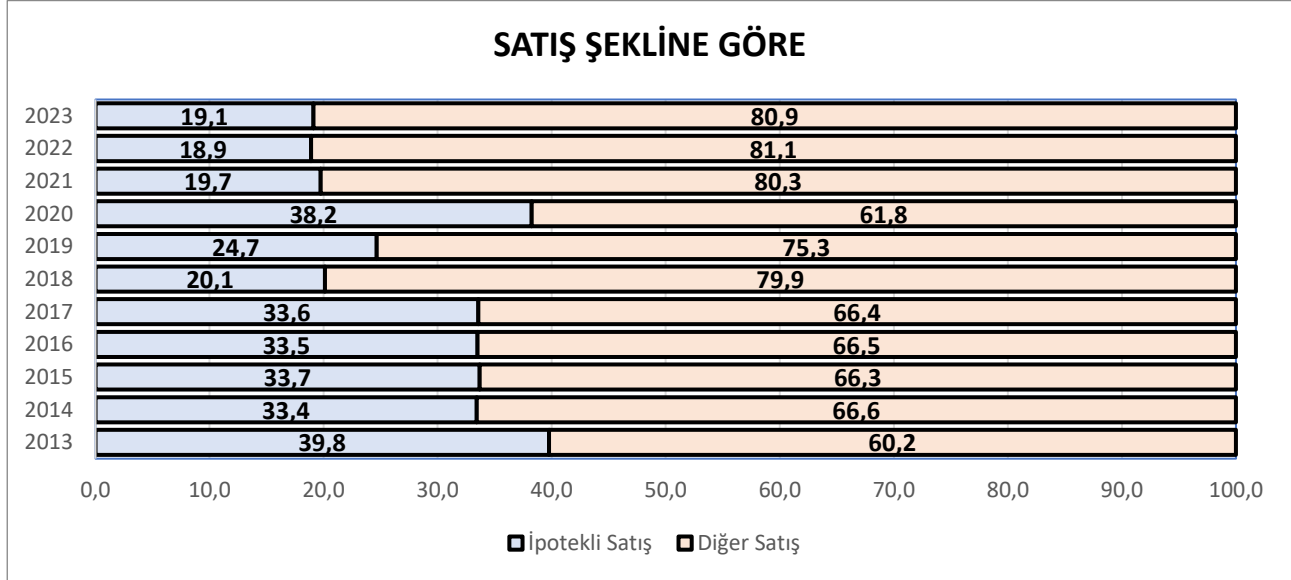
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

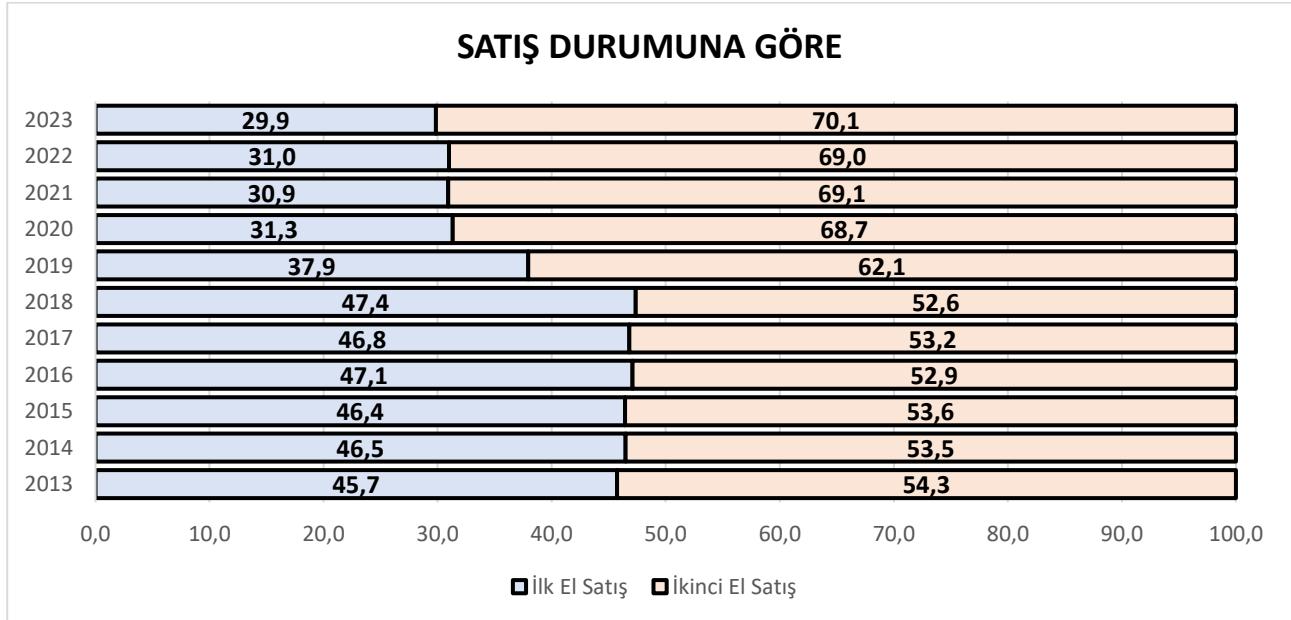
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

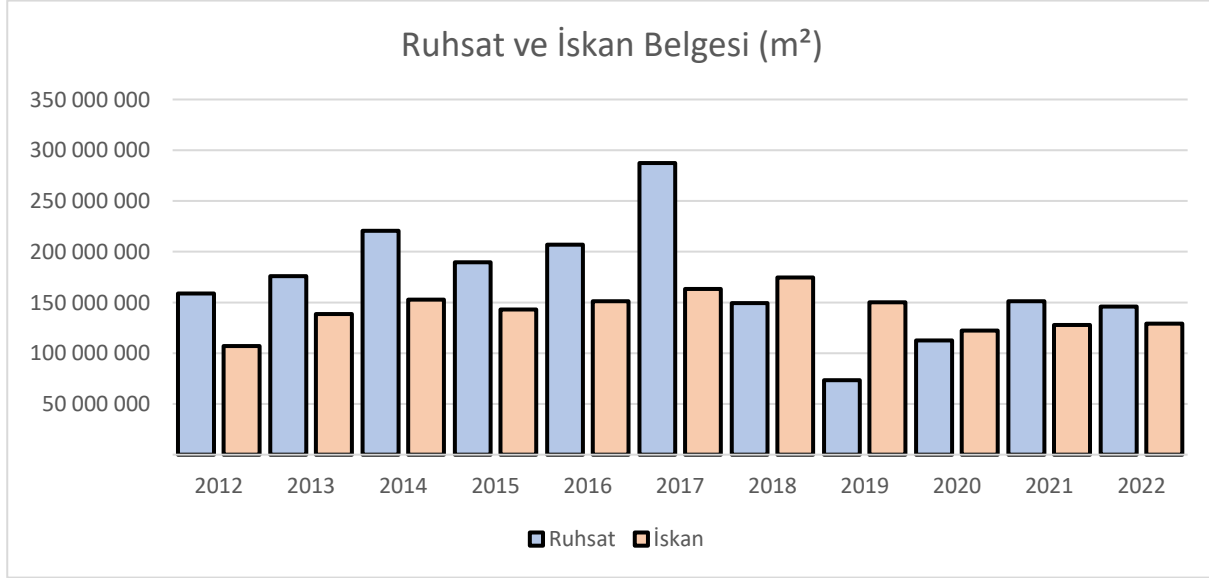


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



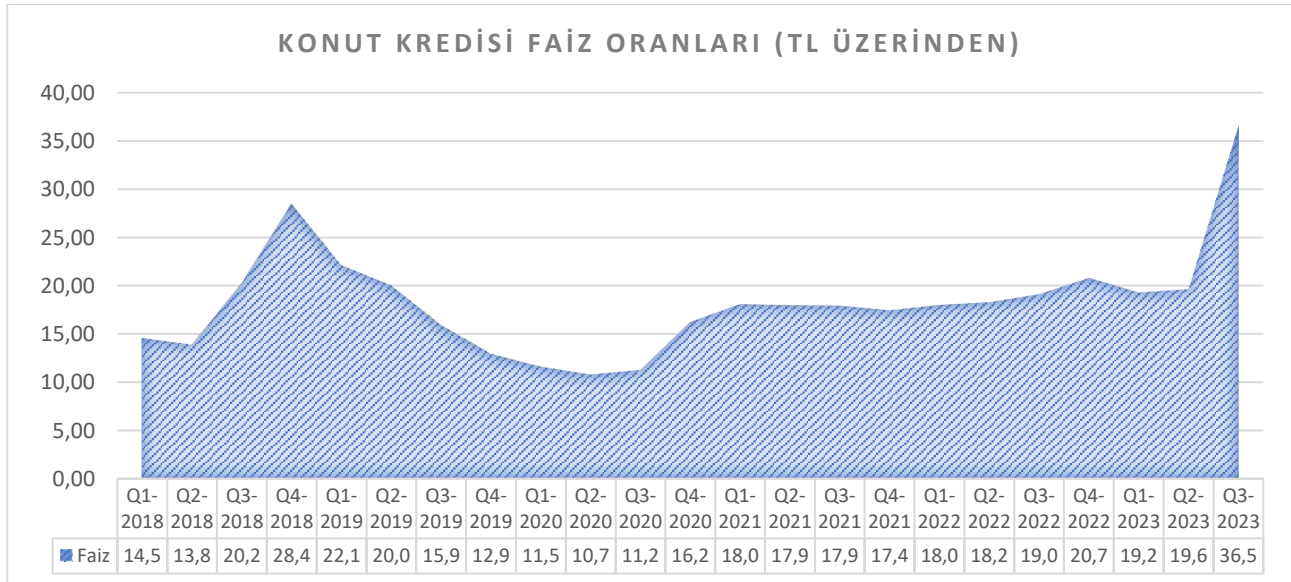
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



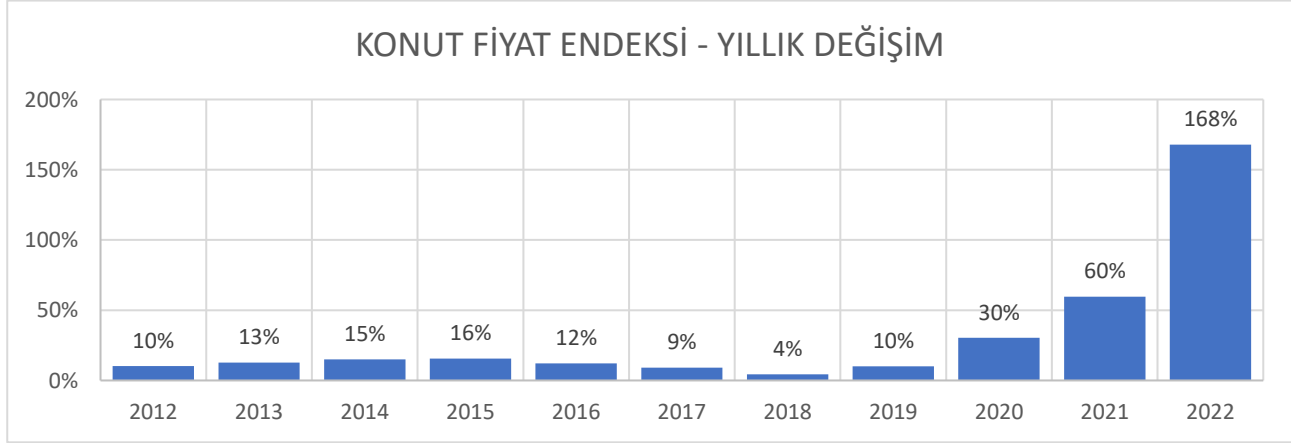
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Kastamonu İli

Kastamonu, Türkiye'nin kuzey kesiminde, Karadeniz Bölgesinde yer alan ildir. İlin komşularını (kuzeyden saat yönünde ilerlendiğinde) Sinop, Çorum, Çankırı, Karabük ve Bartın illeri oluşturmaktadır olup, ilin ayrıca kuzeyde Karadeniz'e kıyısı bulunmaktadır. İlin merkezi aynı isimli Kastamonu şehridir.



Türkiye'nin Karadeniz Bölgesinin batı kesiminde yer alan Kastamonu ilinin doğusunda Sinop, batısında Bartın ve Karabük, güneyinde Çankırı ve güneydoğusunda Çorum illeri ile sınırı bulunmaktadır. İlin kuzey kısmının tamamı ise Karadeniz'e kıyı oluşturmaktadır olup, ilin sahil şeridi uzunluğu 170 km'dir. Kastamonu sahip olduğu bu sahil şeridi uzunluğu ile Karadenizin en uzun kıyısı olan il konumundadır. 13.108 km² alan

üzerinde yer alan Kastamonu, Türkiye topraklarının %1,7'sini oluşturmaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği 780 metredir. İlin ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 775 m'dir. İlin en yüksek noktasını ise 2.565 m ile Çatalılgaz Tepesi oluşturmaktadır. İl genelinde dağlar denize paralel olarak uzanmakta olup, Türkiye'nin Karadeniz'e doğru uzanan çıkıntısının büyük bir kısmını kapsamaktadır.

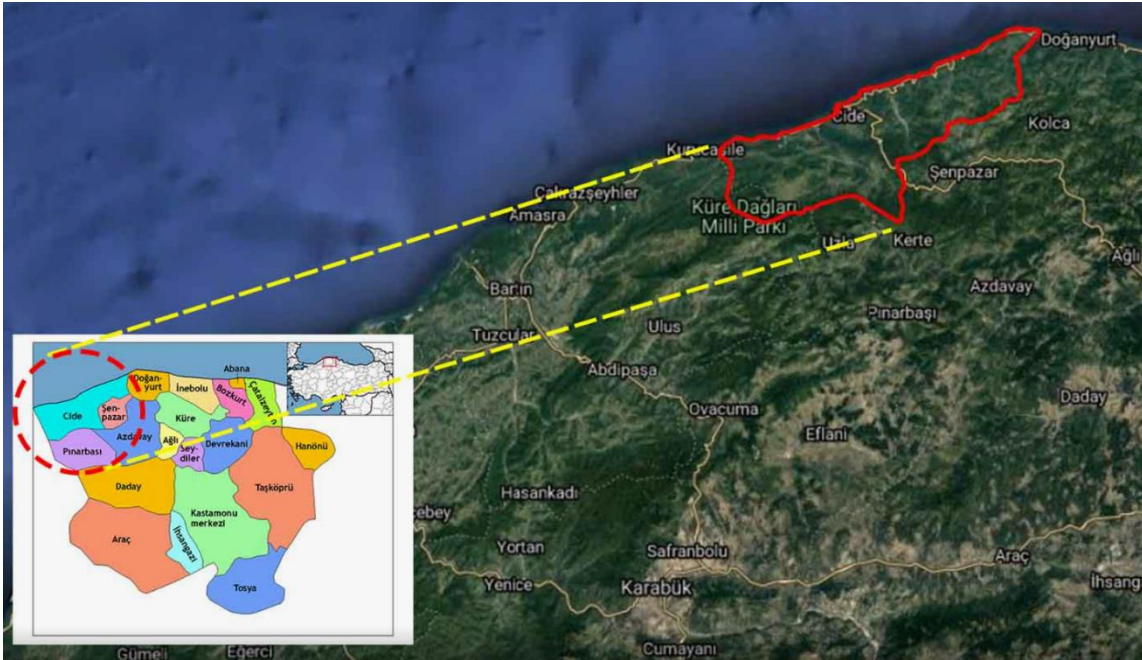
İl genelinde iki çeşit iklim tipi hüküm sürmektedir. İlin kuzeyinde Türkiye'de Karadeniz iklimi görülürken, ilin güney kesimlerinde Karasal iklim görülmektedir. Kıyıya paralel olarak uzanan Küre Dağları, Karadeniz ikliminin iç kısımlarda görülmesini önlemektedir.

Kastamonu'da yağışın aylara dağılımı genel olarak düzenlidir. Kış döneminde yağışlar yıllık yağışın %18'ini, yaz yağışları ise %27'sini oluşturmaktadır. Yağışların büyük bir bölümü ise bahar aylarında yağmaktadır. genelinde kıyıya yakın bölgelerde sık yağış rastlanmaktadır. İl genelinde en az yağış Aralık-Şubat döneminde gerçekleşirken, en çok yağışlar Nisan-Mayıs ayları arasında gerçekleşmektedir.

Kastamonu ili nüfusu: 378.115'tir. Bu nüfusun %64,55'i şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.064 km2'dir. İlde km2'ye 29 kişi düşmektedir. (Bu sayı Abana'da 151'dir.) İlde yıllık nüfus artış oranı %0,67 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Abana (%4,63)- Küre (-% 2,39)'dir.

3.4.2 Cide İlçesi

Kastamonu iline bağlı bir ilçe olan Cide, kuzeyinde Karadeniz, kuzeydoğusunda Doğanyurt, doğusunda Şenpazar, güneyinde Azdavay ve Pınarbaşı ilçeleri, batısında Bartın iline bağlı Kurucasıle ilçesi ile çevrilidir. Cide'nin ovalık alanları oldukça sınırlıdır. Toprakları çok sayıda çay ve derelerle bölünmüştür. İlçenin güney ve güneydoğusunda Küre Dağları'nın uzantıları yer alır. Kuzeyde kıyıya yakın kesimlerde kuzeydoğu-



güneybatı doğrultusunda uzanan Kestane Dağı bulunmaktadır. dağların üzeri zengin bir orman örtüsü ile kaplıdır.

İlçenin en önemli akarsuyu Devrekâni Çayı olup, kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda akar. Bu çay ilçe topraklarını geçerek Karadeniz’e dökülür. İlçenin diğer akarsuları Aydos Çayı, Soğuksu Çayı, Çataloluk Çayı, Akbayır Çayı ve Fakaz Çayı’dır. Kastamonu’ya 136 km uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 939 km² olup, toplam nüfusu 22.481’dir.

İlçede yazları serin, kışları ise fazla soğuk olmayan, her mevsim yağışlı Karadeniz iklimi hakimdir. Kışın en düşük ortalama sıcaklık şubat ayında 5,2 santigrat derece, yazın ise 22 derecedir. Yıllık ortalama sıcaklık 13,3 derecedir. Yıllık toplam yağış 1228 mm civarındadır. Engebeli arazi yapısı yüzünden yağış ve sıcaklıkta iç kesimlere doğru gidildikçe azalma görülür. Gece -gündüz sıcaklık farkı azdır.

İlçenin ekonomisi, tarım, hayvancılık, ormancılık ve balıkçılığa dayalıydı fakat ülkemizle eş zamanlı gelişen tersanecilik faaliyetleri Cide'nin de ekonomisinde ciddi pay sahibi olmaya başlamaktadır. İlçede şu an faaliyette olan ve inşası sürüp faaliyete geçecek birçok tersane bulunmaktadır. Tahıl üretiminin dışında genellikle bağcılık, meyvecilik, sebzeçilik yapılmaktadır. Tarımsal üretimin dışında ilçe halkının gelir kaynaklarını küçük ölçekli orman ürünleri imalatından sağlanmaktadır. Küçük tekne yapımcılığı geçim kaynaklarının önünde gelmektedir. Ayrıca ilçedeki torna tezgâhlarında tahta kaşık üretimi yöredeki çok sert şimşir ağacından yapılmaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya Mahallesi, Orta Göynük Mevkii, 118 Ada 8 numaralı parseldir. Taşınmaza ulaşım tarifi; Cide ilçe merkezinden İnebolu Yolu’na girilir. Yaklaşık 42 km kuzeydoğu istikamette ilerledikten sonra Çayyaka köyü sapağından sağa dönülür. Yaklaşık 9 km kuzeybatı istikamette ilerlenerek Çayyaka köyü, Toygarlı köyü, Kovanören köyü geçilerek Kırpine köyü’ne varılır. Kırpine Köyünden Ağaçbükü Mahallesiye doğru ilerlerken yaklaşık 200 m. sonra sola dönülür ve değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.



Taşınmazın bulunduğu bölgede teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge Kastamonu kentinin tarımsal faaliyetin aktif olduğu alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu taşınmazın çevresinde boş imar parselleri ve tarımsal faaliyet yapılan araziler bulunmaktadır. Taşınmaza yakın mesafede Kırpine Köyü bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlarla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

118 ADA 8 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	Kastamonu
İlçesi	Cide
Mahallesi	Doğankaya
Zemin No	34996856
Sokağı	-
Mevkii	Orta Göynük
Pafta No	-
Ada No	118
Parsel No	8
Yüzölçümü	9.110,04 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Tarla
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	2/169
Tarih / Yevmiye No	11.04.2011/711
Edinme Sebebi	Satış

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Kastamonu İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden alınan 31.07.2023 tarihli ve 55067sayılı yazıda;

“Söz konusu parsele esas, İdaremiz arşiv kayıtlarında 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmamakla birlikte; Cide İlçesi, Doğanlı köyü, 118 ada parselin İdareimizce belirlenen köy yerleşik alan sınırları içinde kaldığı tespit edilmiştir ve parsele ait kroki yazımız ekinde yer almaktadır.” İbaresine ile;

Köy yerleşik alan sınırları içinde kalan yerler için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sitesinde yer alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinin 8.1.2.3. maddesinde *"Kırsal yerleşim alanlarında imar planları yapılmıyana kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, ptt, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımları vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal (E):0,5'dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir."* denilmektedir.

Cide İlçesi, Doğanlı köyü, 118 ada 8 parselin kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması kaydıyla; üzerinde 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı Yönetmelikler, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ve mer'i mevzuat hükümlerine uygun olarak İdareimizden alınacak izne göre uygulama yapılabileceği değerlendirilmektedir.



4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerlemesi yapılan tarla nitelikli taşınmaz 9.110,04 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup, topografyası eğimlidir. Parselin üzerinde fındık ağaçları mevcut olup mahalinde fındık bahçesi niteliğindedir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir ancak cephelediği kadastral yol mahalinde mevcut olmayıp parselin kuzeybatı köşesinden patika yoldan ulaşımı sağlanmaktadır. Tapu kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri üzerinde yapılan incelemeye göre parselin kuzey sınırında 2 adet yapının taşınmazın parsel sınırında kaldığı görülmüş olup kesin tespit için Kadastro Müdürlüğü'ne başvurularak konunun uzmanlarınca sınır tespiti yapılması gerekmektedir.

❖ Olumlu Özellikler

- Kadastral yollara cepheledi olması
- Köy merkezine yakın mesafede konumlu olması

❖ Olumsuz Özellikler

- Tarla vasıflı olması
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi

4.6. Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri üzerinde yapılan incelemeye göre parselin kuzey sınırında 2 adet yapının taşınmazın parsel sınırında kaldığı görülmüş olup kesin tespit için Kadastro Müdürlüğü'ne başvurularak konunun uzmanlarınca sınır tespiti yapılması gerekmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın devredilmesini veya tasarrufunu kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumun ve İmar durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemede son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaza ait mülkiyetinde, Hukuki durumunda ve imar durumunda değişim bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmaz halihazırda tarla vasıflı olup devam eden inşaat bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde taşınmaz için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

4.12. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmaz üzerinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerleme tarihinde taşınmaz tarla vasıflı olup, taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Taşınmazın tarla vasıflı olup hali hazırda yapılaşma Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme tarihinde taşınmaz tarla vasıflı olup, herhangi bir inşai unsur bulunmamaktadır.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme işlemi 118 ada 8 numaralı parselin günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlendirme bulunmamaktadır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası da yoktur.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde Gelir kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu

yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazın değerlemesinde, “**pazar değeri yöntemlerinden emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir yöntemlerinden gelir kapitalizasyonu yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılık veya satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Emsal karşılaştırma yönteminden elde edilen bulguların desteklenmesi ve doğrulanması amacı ile gelir kapitalizasyonu yöntemi de uygulanmıştır

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip tarla emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, imar özellikleri göz önünde bulundurularak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	COLDWELL BANKER KENT 0 312 950 65 22	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Yalçın Mahallesinde bulunan, 2.117,64 m ² yüzölçümlü, 186 ada 1 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmaz pazarlık paylı 500.000 ₺'den satılıktır.	500.000,00	2.117,64	236,11
2	CİDE DEMİRTAŞ EMLAK 0 850 319 89 57	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Tarakçı Mahallesinde bulunan 2.173,39 m ² yüzölçümlü, 155 ada 58 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmaz pazarlık paylı 250.000 ₺'den satılıktır.	250.000,00	2.173,39	115,03
3	ŞEVVAL EMLAK 0 552 763 44 48	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Doğanyurt İlçesi Gürmüdü Köyünde bulunan 2.709,00 m ² yüzölçümlü 203 ada 15 parsel numaralı tarla vasıflı taşınmaz pazarlık paylı 120.000 ₺'den satılıktır.	120.000,00	2.709,00	44,30
4	SÜLEYMAN DEMİRTAŞ 0 850 319 89 57	Bölgeye hakim emlak yetkilisi Süleyman Demirtaş değerlendirme konusu taşınmazın m ² fiyatının 20 TL olabileceğini beyan etmiştir.	190.000,00	9.110,04	20,86

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsallerin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Beyan
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	COLDWELL BANKER KENT	CİDE DEMİRTAŞ EMLAK	ŞEVVAL EMLAK	SÜLEYMAN DEMİRTAŞ
İlana Veren Tel. No.	0 (312) 950 65 22	0 (850) 319 89 57	0 (552) 763 44 48	0 (850) 319 89 57
Satış Fiyatı (TL)	500.000,00	250.000,00	120.000,00	190.000,00
Pazarlık Oranı	20%	20%	20%	20%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	400.000,00	200.000,00	96.000,00	184.300,00
Yüzölçümü (m ²)	2.117,64	2.173,39	2.709,00	9.110,04
İmar Durumu	Lejant	TARLA	TARLA	TARLA
	TAKS	-	-	-
	KAKS	-	-	-
	Hmax	-	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	188,89	92,02	35,44	20,23
Konum Karşılaştırması	Daha iyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-60%	-50%	-60%	-40%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Benzer
Alan Şerefiyesi	-5%	-5%	-5%	-5%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	İyi	İyi	Benzer	Benzer
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi	-30%	-35%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-95%	-90%	-65%	-45%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	9,44	9,20	12,40	11,13
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	10,54			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Emsalleri Gösterir Uydu Görüntüsü**

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç



Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip tarla nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 91.100,40 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın gelir değerinin tespiti amacı ile gelir kapitalizasyonu yöntemi uygulanmıştır. Bu çerçevede taşınmazın üzerinde fındık ağaçlarından ürün alınması varsayımları altında geçerli kapitalizasyon oranı, fındık satış fiyatları ve üretim maliyetleri, dekar başına üretim miktarı araştırılmıştır.

Araştırmalar sonucunda taşınmazın 81 kg/da fındık verimi vereceği, 2023/2024 hasat dönemi kg satış fiyatının yaklaşık 82 TL civarında gerçekleşeceği ve Gelirin %70'i kadar üretim masrafının olacağı hesaplanmıştır. Bölgede geçerli kapitalizasyon oranının %8 olduğu tespit edilmiştir.

6.4.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmaz için gelir kapitalizasyonu yöntemi uygulanmıştır. Yöntemin sonucunda taşınmazın **günümüz piyasa koşullarındaki değeri 126.059,63 TL** tespit ve takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazın kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında Hasılat paylaşımı veya kat karşılığına konu olmaması sebebiyle bu yöntemler kullanılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parselin tamamı için hazırlanmıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler; Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir. Gelir kapitalizasyonu yönteminde kullanılan varsayımların geçerliliğini yitirme riski göz önünde bulundurularak taşınmaz piyasa değerinin takdirinde uyumlaştırma yapılmamış ve pazar değeri (emsal karşılaştırma) yönteminin sonuçları kullanılmıştır.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu parsel tarla vasıflıdır.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘**Arsa / Arazi**’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya Mahallesi, 118 ada 8 parsel numaralı TARLA vasıflı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik ve UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazın konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topoğrafik yapıları, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup gelir kapitalizasyonu yöntemindeki varsayımların gelecekte değişme ihtimali ve emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmaz değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri 91.100,40-TL tespit ve takdir edilmiştir.**

KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 100.210,44– TL'dir.

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 14.12.2023: 1 USD = 29.0763 TL'dir

*KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞER DETAYI TABLOSU
- ❖ EK-3: GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ DEĞER DETAYI TABLOSU
- ❖ EK-4: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-5: İMAR DURUM YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-6: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-7: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-8: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ