

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Cide / KASTAMONU
(2 adet parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 26 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 03 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1527
Değerleme Konusu	Doğankaya Köyü, Orta Göynük Mevkii, 106
Gayrimenkullerin Adresi	: ada, 7 parsel ve 118 ada, 8 no'lu parsel Cide / KASTAMONU
Tapu Bilgileri Özeti	Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, Harman Altı Mevkii, 1.152,78 m ² yüzölçümlü, 106 ada, : 7 parsel ve Orta Göynük Mevkii, 9.110,04 m ² yüzölçümlü, 118 ada, 8 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut GYO A.Ş.
İmar Durumu	: 106 ada, 7 no'lu parsel: Konut Alanı (Emsal: 0,40) : 118 ada, 8 no'lu parsel: Konut Alanı (Emsal: 0,40)
Parsellerin Yüzölçümleri	: 106 ada, 7 no'lu parsel: 1.152,78 m ² : 118 ada, 8 no'lu parsel: 9.110,04 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Toplam Pazar Değeri	62.000,-TL	34.216,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	9
4.4.2	Belediye İncelemesi	9
4.4.3	Kadastro İncelemesi.....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	10
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	12
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	15
6.4.	PİYASA ARAŞTIRMASI	15
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	16
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	16
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	16
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	16
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	16
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ	17
8.2	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	17
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	18
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	19

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü'nde konumlu 106 ada, 7 no'lu parsel ile 118 ada, 8 no'lu parsellerin pazar değerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	03 Nisan 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, Harman Altı Mevkii, 106 ada, 1.152,78 m ² yüzölçümlü, 7 parsel ve Orta Göynük Mevkii 118 ada, 9.110,04 m ² yüzölçümlü tarla vasfındaki 8 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı, Emsal: 0,40 ve H _{max} : 6,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parsellerin Toplam Pazar Değeri	:	62.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

		106 ada / 7 parsel	118 ada / 8 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	Kastamonu	Kastamonu
İLÇESİ	:	Cide	Cide
MAHALLESİ	:	Kayabaşı	Kayabaşı
KÖYÜ	:	Doğankaya	Doğankaya
MEVKİİ	:	Harmanaltı	Orta Göynük
PAFTA NO	:	E30-a-10-d-1-a	E30-a-10-d-1-d
ADA NO	:	106	118
PARSEL NO	:	7	8
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Bahçe	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.152,78	9.110,04
HİSSESİ	:	Tamamı	Tamamı
YEVİMİYE NO	:	711	711
CİLT NO	:	1	2
SAYFA NO	:	13	169
TAPU TARİHİ	:	11.04.2011	11.04.2011

Not : Taşınmazların toplam yüzölçümü **10.262,82 m²'dir.**

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Kocaeli İli, Cide İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır. (Takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.)

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

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Cide Belediyesinde yapılan incelemelerde alınan bilgiye göre gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin mücavir alan dışında kaldığı, Kastamonu İl Özel İdaresine bağlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

Kastamonu İl Özel İdaresi'nden temin edilen 13.11.2012 tarihli imar durum belgesine göre parsellerin 23.01.2008 tarihinde Mülga Çevre ve Orman Bakanlığı'nca Onaylanan Sinop-Kastamonu-Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ve İl Genel Meclisi'nin 04.02.2008 tarih ve 23 sayılı kararı ile "Köy Yerleşik Alanı" içerisinde kaldığı ve kadastral yoldan cephe almak şartı ile konut amaçlı yapı yapılabilir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları:

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **Kat adedi:** 2
- **Emsal (E) (*):** 0,40
- **Hmax:** 6,50 m

(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

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

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelere göre parselin maliğinin Osman Altın iken 11.04.2011 tarih ve 711 yevmiye nolu cebri satış ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Taşınmazın eski maliği üzerinde bulunan haciz ve satışa arz şerhlerinin terkin edildiği tespit edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3 Kadastro İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü'nde yer alan 106 ada, 7 parsel ile 118 ada, 8 no'lu parseldir.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım D-010 Karayolunda, Bartın-İnebolu yolu üzerinde İnebolu yönünde ilerlerken Uğurlu Köyünü geçtikten sonra ilk saptan sağa Alayüz Köy Yoluna girildikten sonra sırasıyla Alayüz, Toygarlı ve Kocaören köyleri takip edilerek ulaşılmaktadır. Köy merkezinin kuzeyinde yer alan 106 ada, 7 parsel köy yoluna cepheli, güneybatısında yer alan 118 ada, 8 parsel ise köy yoluna 20 m mesafede yer almakta olup, gayrimenkullere bu yol üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde köy evleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgedeki parsellerde genel olarak fındık ve mısır ekilmektedir.

Taşınmazlar genel olarak Bartın-İnebolu (D-010) Karayoluna yaklaşık 7,5 km mesafede yer almakta olup, bu noktada Bartın-İnebolu Karayolu üzerinde batı yönünde Bartın istikametinde 40 km gidilerek Cide İlçe merkezine ulaşım sağlanmaktadır.

Konumları ve bölgenin doğal güzelliği taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

106 ada, 7 no'lu parsel

- Yüzölçümü 1.152,78 m²'dir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro mühendisliğine başvuru yapılması önerilmektedir.
- Kadastral yola cephelidir.
- Parsel trapezoide benzer bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

118 ada, 8 no'lu parsel

- Yüzölçümü 9.110,04 m²'dir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro mühendisliğine başvuru yapılması önerilmektedir.
- Kadastral yola cephesi bulunmakta olup yaklaşık 20 m mesafededir.
- Parsel çokgene benzer şekilde bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin "**üzerlerinde köy evi inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk yarısında ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Kastamonu İli

Kastamonu ili Batı Karadeniz bölgesinde yer almakta olup, kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Çankırı ve Çorum İlleri, doğusunda Sinop İli, batısında Bartın ve Karabük İlleri ile komşudur. Deniz seviyesinden yüksekliği 775 m'dir. Yüzölçümü 13.108,1 km²'dir.

Kastamonu İli çoğunlukla engebeli arazilerden oluşmaktadır, ilin kuzeyinde Batı Karadeniz Dağları bulunmaktadır. Karadeniz sahiline paralel olarak İsfendiyar (Küre) Dağları il merkezinin kuzeyinde, güneyinde ise yine doğu batı uzantılı Ilgaz dağları yer alır. İlin güneyinde 40 km mesafede bulunan Ilgaz Dağı Çankırı ile sınırlarını oluşturur.

Kastamonu'nun Karadeniz'e 170 km'lik bir sahil şeridi bulunmaktadır. Bu sahil şeridi üzerinde Cide, Doğanyurt, İnebolu, Abana, Bozkurt ve Çatalzeytin ilçeleri doğal plaj, liman ve dalış alanları ile bulunur.

Kastamonu ili arazilerinin % 59'unun ormanlık ve fundalık olması, kışların uzun ve sert geçmesi, arazi yapısının engebeli olması, birinci sınıf tarım arazisinin az olması, sulama imkânlarının yetersizliği bitkisel üretimde çeşitliliği azaltmaktadır. Tarım arazilerinin darlığı tarla bitkileri üretimini kısıtlamakta, ilkbahar geç donları meyveciliğin ekonomik olmasını zorlaştırmaktadır. İlimizin bazı yöreleri hava şartları itibarıyla meyvecilik için oldukça müsait bir iklime sahiptir. Ancak; tarımsal girdi fiyatlarının yüksekliği ve uygun pazar bulunamaması sebepleri ile meyvecilik istenilen düzeyde gelişmemiştir. Buna karşılık hayvansal üretim daha yoğun olarak yapılmakta ve daha iyi karlılık getirmektedir.

Kastamonu, Ankara iline 240 km, İstanbul'a ise 530 km mesafededir.

Türkiye'nin Karadeniz'e doğru uzanan çıkıntısının büyük bölümünü kapsar. Doğuda Çatalzeytin ilçesinin Sinop ile birleştiği noktadan, batıda Kerempe burnuna kadar kıyı düz bir şerit halinde uzanır. Kerempe Burnunda bariz bir çıkıntı meydana getirerek güney batı doğrultusunda Bartın il sınırına kadar kıyı devam eder.

Kastamonu'nun yüzölçümünün %74,6'sı dağlık ve ormanlık, %21,6'sı plato ve %3,8'i oavadan oluşur. Dağılımdan da anlaşılacağı gibi ilin tarıma elverişli geniş alanları yoktur. Ancak vadiler etrafında küçük ovalar göze çarpar. Bunlardan önemlileri Daday ve Taşköprü ovalarını içine alan Gökırmak ile Tosya tarım alanını kapsayan Devrez vadileridir. Ayrıca Araç, Cide ve Devrekâni çay yatakları çevresinde de ekim ve dikime elverişli alanlar bulunmaktadır.

2011 Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre nüfusu 359.759 olarak tespit edilmiştir. Kastamonu ilinin; Merkez, Abana, Araç, Bozkurt, Ağlı, Azdavay, Cide, Çatalzeytin, Devrekani, Daday, Doğanyurt, Hanönü, Hanönü, İhsangazi, İnebolu, Tosya, Küre, Taşköprü, Seydiler, Pınarbaşı ve Şenpazar olmak üzere toplam 20 ilçesi vardır.

Cide İlçesi

Kastamonu İline bağlı bir ilçe olan Cide, kuzeyinde Karadeniz, kuzeydoğusunda Doğanyurt, doğusunda Şenpazar, güneyinde Azdavay ve Pınarbaşı ilçeleri, batısında Bartın iline bağlı Kurucaşile ilçesi ile çevrilidir. 2011 yılında Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre nüfusu 20.085 olarak tespit edilmiştir.

Bu sınırlar içerisinde yer alan Cide İlçesi toplam olarak 85 köyden oluşur. Bu köyler Aydos Çayı, Fakaz Çayı, Devrekani Çayı ile kolları tarafından parçalanmış olan arazide, birbirinden uzak fakat yarı dağınık halde kurulmuştur. Cide İstanbul' a (513 km), Kastamonu' ya (148 km) uzaklıktadır.

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. Bu dağların üzerleri 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.

İlçede yazları serin, kışları ise fazla soğuk olmayan, her mevsim yağışlı Karadeniz iklimi hâkimdir. Cide'de tipik Karadeniz iklimi görülmesine rağmen Batı Karadeniz bölümünden daha fazla yağış alır. Bunun nedeni Cide'nin kurulu olduğu alüvyal arazinin gerisinde uzanan güneybatı-kuzeydoğu doğrultusunda olup yağış getiren rüzgarlara dik konumdadır. Arazi kuzey rüzgarlarına açıktır. Nemli olan karayel rüzgarı denizden karaya doğru eserken taşıdığı nemi güneybatı-kuzeydoğu doğrultusundaki yamaçlara bırakır. Yıllık yağış ortalaması 948 mm ile Batı Karadeniz Bölümü yıllık yağış ortalamasının üstündedir.

Engibeli arazi yapısı yüzünden yağış ve sıcaklıkta iç kesimlere doğru gidildikçe azalma görülür. Gece -gündüz sıcaklık farkı azdır.

İlçenin ekonomisi, tarım, hayvancılık, ormancılık ve balıkçılığa dayalıdır. Fakat 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.

Doğankaya Köyü

Doğankaya Köyü; Cide ilçesine bağlı olup ilçe merkezine takribi 50 km mesafededir. Köyün iklimi, Karadeniz iklimi etki alanı içerisindeydir. Köyde, ilköğretim okulu vardır ancak kullanılmamasının yanı sıra taşımali eğitimden yararlanılmaktadır. Köyün içme suyu şebekesi vardır ancak kanalizasyon şebekesi yoktur. Köye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup, elektrik ve sabit telefon vardır. Köyün 4 tarafı ormanlarla çevrilidir.

6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Bölgenin doğal güzelliği,
- o Mevcut imar durumları,

Olumsuz etkenler:

- o Dar bir alıcı kitlesine hitap etmeleri,
- o Bölgenin alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması,
- o Bölgede sosyal donatı alanlarının bulunmaması,
- o Bölgenin engebeli arazi yapısına sahip olması.

6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Taşınmazlara yakın konumda Toygarlı Köy Muhtarı Hüseyin Sevim ile yapılan görüşmelerde Toygarlı Köy Merkezi'nde yer alan parsellerin 10-20,-TL/m² aralığında el değiştirebileceğini, Toygarlı Köyü'nde pazarın bulunması ve Doğankaya Köyü'ne göre ana artere daha yakın olması sebebiyle şerefyesinin daha yüksek olduğu öğrenilmiştir.
İlgilisi / Hüseyin Sevim: 0535 951 14 66
2. Taşınmazlara yakın konumda Kovanören Köy Muhtarı Zeki Ok ile yapılan görüşmelerde Doğankaya Köy Merkezi'nde yer alan parsellerin 10,-TL/m² bedel ile el değiştirebileceğini belirtmiştir.
İlgilisi / Zeki Ok: 0538 409 96 90
3. Taşınmazlara yakın konumda İshakça Köy Muhtarı Hüseyin Demir ile yapılan görüşmelerde Doğankaya Köy Merkezi'nde yer alan parsellerin 5 - 10,-TL/m² aralığında el değiştirebileceğini belirtmiştir.
İlgilisi / Hüseyin Demir: 0536 947 49 60

Not : Doğankaya Köy Muhtarı Muhittin Şenol işe yapılan görüşmelerde köy yerleşik alan içerisinde parsellerde yakın dönemde satış olmadığını ve halihazırda satılık parsel bulunmadığını belirtmiştir.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **maliyet yaklaşımı yöntemleri** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde köy yerleşik alanında kalan parsellerin m² satış değerlerinin 7 - 15,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Olası bir alım satım işleminde bir pazarlık payının olacağı düşüncesiyle rapora konu parsellerin ortalama m² satış değerinin 6,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)
106	7	1.152,78	6	7.000	0,05
118	8	9.110,04	6	55.000	0,03

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

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

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

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

8.2 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. rapor konusu taşınmazlardan 118 ada, 8 nolu parseli 50.000,-TL, 106 ada, 7 nolu parselin 13.750,-TL bedelle satın almıştır.

Ada	Parsel	Arsa Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)
118	8	50.000	9.110,04	5,49
106	7	13.750	1.152,78	11.93
		63.750	10.262,82	

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

	Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Maliyet Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri (TL)
106 ada 7 parsel	7.000	13.750
118 ada 8 parsel	55.000	50.000
TOPLAM	62.000	63.750

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bölgede yeterli sayıda satılık emsal olması ve emsal karşılaştırma yönteminin her dönemde kendi içinde daha tutarlı sonuçlar vermesi hususları dikkate alınarak nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerin nihai toplam pazar değeri için **62.000,-TL** takdir edilmiştir.

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

Talep Tarihi : 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi : 13 Kasım 2012
Rapor Tarihi : 18 Aralık 2012
Rapor No : 031 - 2012/1783
Raporu Hazırlayanlar : Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123
Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401223
Pazar Değeri : 62.000,-TL

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için;

62.000,-TL (Altmışiki bin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(62.000,-TL ÷ 1,8120 TL/USD (*) ≅ **34.216,-USD**)

(62.000,-TL ÷ 2,3230 TL/EURO (*) ≅ **26.690,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8120 TL ve 1,-EURO = 2,3230 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 73.160,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 03 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 26 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi
- Taşınmazların görünüşleri
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Kadastral plan
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)