

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**KASTAMONU İLİ CİDE İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 2 ADET PARSEL  
(EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	26.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	19.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310034-REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECEİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	KASTAMONU İLİ CİDE İLÇESİ'NDE YER ALAN 2 ADET PARSEL (EMLAK KONUT GYO A.Ş. YE AİT HİSSELER)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	DOĞANKAYA KÖYÜ, HARMANALTI MEVKİİ 106 ADA 7 PARESL, ORTA GÖYNÜK MEVKİİ 118 ADA, 8 NO'LU PARSEL CİDE / KASTAMONU
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Berrin KURTULUŞ SEVER - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örnekleri

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu 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 değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirilme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirilme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmaz üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerin değerlendirilmesindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 27.12.2013 tarih ve EML-1310034 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır. Kadir UZUN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

#### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KASTAMONU İLİ CİDE İLÇESİNDE 2 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPILAN BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	62.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KASTAMONU
İlçesi	:	CİDE
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	
Köyü	:	DOĞANKAYA
Sokağı	:	-
Mevkii	:	ORTA GÖYNÜK (118 ada 8 parsel) HARMAN ALTI (106 ada 7 parsel)
Sınırı	:	-
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesi*	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )*	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
-	106	7	BAHÇE	1.152,78	Tam	1.152,78	1	13	711	11.04.2011
-	118	8	TARLA	9.110,04	Tam	9.110,04	2	169	711	11.04.2011
<b>2 ADET PARSELİN EMLAK KONUT G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA MİKTARI</b>						<b>10.262,82 m<sup>2</sup></b>				

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Cide Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

#### TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE;

Rapora konu 106 ada 7 no'lu parsel ve 118 ada 8 parsel üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

#### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde parsellerin 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.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Kastamonu İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü' nden alınan 18.12.2013 tarih 12369 sayılı imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Söz konusu parseller Plansız Alanlar Yönetmeliği hükümlerine tabi bir alanda bulunmakta olup Köy Yerleşik Alan sınırları içerisinde dir. Adı geçen parseller üzerinde 2 kat ve hmax(kat yüksekliği) = 6,50 m yi geçmemek ve TAKS % 40 ı aşmamak şartı ile konut, tarım ve hayvancılık amaçlı tesisler yapılabilecektir.

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

Sıra No	Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Lejantı	Yapılaşma Şartları
1	106	7	1.152,78	Konut, Tarım ve Hayvancılık Tesisleri	2 kat Taks: 0,40 Hmaks:6,50 m
2	2941	11	9.110,04	Konut, Tarım ve Hayvancılık Tesisleri	2 kat Taks: 0,40 Hmaks:6,50 m

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

106 ada 7 parsel ve 118 ada 8 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

106 ada 7 parsel ve 118 ada 8 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar ; Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğan kaya Köyü'nde yer alan 106 ada, 7 no'lu parsel ve 118 ada, 8 no'lu parsellerdir. Aşağıdaki tabloda yüzölçümleri ve Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. 'nin hissesine düşen yüzölçümleri belirtilmiştir. Parsellerin sınırları yerinde işaretlenmemiş durumdadır.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü ( m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hisse Oranı	Hisseye Düşen Arsa Miktarı (m <sup>2</sup> )
1	106	7	1.152,78	Tam	1.152,78
2	118	8	9.110,04	Tam	9.110,04
<b>TOPLAM</b>			<b>10.262,82</b>		<b>10.262,82</b>

\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hisse oranları ve hissesine düşen arsa miktarı tabloda belirtilmiştir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

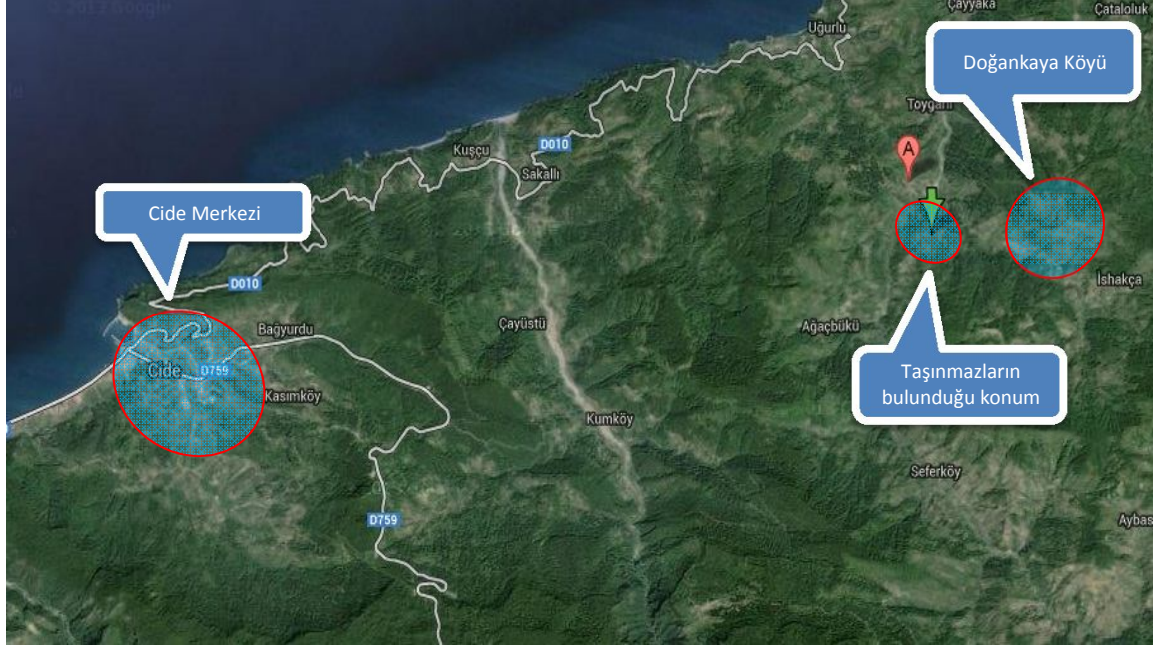
Taşınmazların yakın çevresinde köy evleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgedeki parsellerde genel olarak fındık ve mısır ekilmektedir.

Konumlarının ve bölgenin doğal güzelliğinin taşınmazlara olumlu olarak etki edebileceği düşünülmektedir.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

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 üzerinde ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazlar genel olarak Bartın-İnebolu (D-100) 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.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**106 ada, 7 no'lu parsel** 1.152,78 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, yerinde sınırları belirlenmemiştir. Parsel sınırlarının Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak koordinatlara vağlı olarak belirlenmesi önerilmektedir. Parselin kadastral yola cephesi mevcuttur. Geometrik olarak düz bir yapıya sahip değildir. Bölgenin altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

**118 ada, 8 no'lu parsel** 9.110,04 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahip olup, yerinde sınırları belirlenmemiştir. Parsel sınırlarının Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak koordinatlara vağlı olarak belirlenmesi önerilmektedir. Parselin kadastral yola cephesi mevcuttur. Geometrik olarak düz bir yapıya sahip değildir. Bölgenin altyapısı kısmen tamamlanmıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - 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 775m'dir. Yüzölçümü 13.108,1 km<sup>2</sup>'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, Doğanıyurt, 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 ovoidan 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 Gökirmak 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, İhsangazi, İnebolu, Tosya, Küre, Taşköprü, Seydiler, Pınarbaşı ve Şenpazar olmak üzere toplam 20 ilçesi vardır.



**Harita 1 - Kastamonu'nun Konumu**

#### 4.1.2 - 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.

#### 4.1.3. Doğankaya Köyü

Doğankaya Köyü; Cide ilçesine bağlı olup ilçe merkezine takribi 50 km mesafededir. Köyün iklimi, Karadeniz iklimi etki alanı içerisinde yer almaktadır. Köyde, ilköğretim okulu vardır ancak kullanılmamasının yanı sıra taşınmaz 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.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yarasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir.

Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Kastamonu İl Özel İdaresi, Cide Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Parseller, doğal güzellikleri olan bir bölgededir.
- \* Hali hazırda yapılaşma izinleri bulunmaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Parsellerin alıcı kitlesinin sınırlı olacağı düşünülmektedir.
- \* Bölgede alt yapı çalışmaları kısmen tamamlanmıştır.
- \* Bölgede sosyal ve kültürel donatıların bulunmadığı gözlemlenmiştir.
- \* Bölgenin engebeli bir arazi yapısı bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
-Parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa ) Yaklaşımı yöntemi ve Maliyet Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

#### Satılık Emsal Parseller

##### \* Turan Emlak

Tel 0 535 540 09 67

Gebeş Köyünde 6.254 m<sup>2</sup> Hmaks: 6,50 m. imarlı tarla için 80.000.-TL istenilmektedir. Deniz manzarasına sahip olduğu beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	6254	.-M <sup>2</sup>	80.000	.-TL	13	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

##### \* Sahibinden Satılık

Tel 0 533 458 37 86

İshakça Köyünde 6.461 m<sup>2</sup> Hmaks: 6,50 m. imarlı tarla için 67.000.-TL istenilmektedir. Üzerinde ceviz ve meyve ağaçları dikili durumda olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	6461	.-M <sup>2</sup>	67.000	.-TL	10	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

##### \* Köy Sakini

Köy sakinleri ile yapılan birebir görüşmelerde köy içerisinde hali hazırda satılık veya satılmış emsal parselin bulunmadığı bilgisine şifahen ulaşılmıştır. Ancak bölge halkının parsellerini satışa çıkarması durumunda Doğankaya Köy merkezinde yer alan parsellerin 8 - 10,-TL/m<sup>2</sup> aralığında satışa çıkarabilecekleri görüşü alınmıştır.



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Turan Emlak	Sahibinden Satılık	Köy Sakini
SATIŞ FİYATI		80.000	67.000	8
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	9.110,04	6.254	6.461	1
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		13	10	8
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	2 KAT	2 KAT	2 KAT	2 KAT
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		İYİ	İYİ	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-50%	-50%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>7</b>

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler elde edilen verilere bağlı olarak parsellerin birim m<sup>2</sup> değerinin 6-10.-TL aralığında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazların buldukları bölgede emsal nitelikte satılık veya satılmış konut yapılarına ulaşılamamıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU							
ADA NO	PARSEL NO	ALANI ( M <sup>2</sup> )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN ( M <sup>2</sup> )	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ ( TL )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ ( TL )	EMLAK KONUT GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ ( TL )	BİRİM KİRA DEĞERİ ( TL/M <sup>2</sup> /AY)
106	7	1.152,78	1.152,78	6,00	6.916,68	7.000,00	0,03
118	8	9.110,04	9.110,04	6,00	54.660,24	55.000,00	0,03
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>					<b>62.000,00</b>		
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-USD)</b>					<b>29.523,81</b>		

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve proje bulunmamaktadır. Ancak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. rapor konusu 118 ada, 8 nolu parseli 50.000,- TL, 106 ada, 7 nolu parseli ise 13.750,-TL bedelle satın almıştır. Bu değerler maliyet yönteminde dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
ADA NO	PARSEL NO	ALANI ( M <sup>2</sup> )	ARSA DEĞERİ ( TL )	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ ( TL )
106	7	1.152,78	13.750,00	11,93
118	8	9.110,04	50.000,00	5,49
<b>PARSELLERİN EMLAK G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>			<b>63.750,00</b>	

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı ( Nakit Akışı Yöntemi)

Parsellerin üzerinde gelir getiren yapıların bulunmaması, buldukları bölgede emsal nitelikte satılık veya satılmış konut yapılarına ulaşılamaması nedeniyle değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı kullanılamamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 106 ada 8 ve 118 ada 8 parsellerin imar planına uygun olarak yapılaşması en etkin ve verimli kullanımları olacağı kanaati oluşmuştur.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;  
2 adet parselin toplam değeri: 62.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Maliyet yaklaşımına göre 2 adet parselin toplam değeri: 63.750.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Emsal yönteminden elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller için değer takdir edilmiştir.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği tarla ve bahçe olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

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

Taşınmazların aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kira değeri; "m<sup>2</sup> rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak **bölüm 6.1.1.'de taşınmazların değer tablosunda** bilgi amaçlı sunulmuştur.

### 6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında parsellerin mevcut durumlarında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 2 adet parselin

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**62.000 .-TL**

**(Altmış İki Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**73.160 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
<b>62.000</b>	<b>29.524</b>	<b>21.603</b>	<b>73.160</b>

1 USD = 2,1000 .-TL

1 EURO = 2,8700 .-TL

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

  
REEL  
DEĞERLEME  
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.