



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Kastamonu_Cide_Parseli
Cide / KASTAMONU
2019/EMLAKGYO/058

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01 Ekim 2019 tarih ve 058 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 28 Ekim 2019
Rapor Tarihi	: 01 Ekim 2019
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/058
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Doğankaya Köyü, Orta Göynük Mevkii, 118 ada, 8 no'lu Parsel, Cide / KASTAMONU
Tapu Bilgileri Özeti	: Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğankaya Köyü, Orta Göynük Mevkii, 118 ada 9.110,04 m ² yüzölçümlü tarla vasfındaki 8 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: Taşınmaz; "Köy Yerleşik Alanı" sınırları içinde yer almakta olup 3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak çıkarılan "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin" 5. bölümünde yer alan esaslara göre uygulama yapılabilmektedir.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Tarım Arazisi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV HARİÇ)

Pazar Değeri

60.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	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 KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	KADASTRO İNCELEMESİ	6
4.2.3.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	6
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	7
4.3.2.	İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.2.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.4.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.	PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	10
5.3.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	11
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	17
6.4.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	21
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	21
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	22
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22
10. BÖLÜM	SONUÇ	23

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Doğankaya Köyü, Orta Göynük Mevkii, 118 ada, 8 no'lu Parsel, Cide / KASTAMONU
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 01 Ekim 2019 tarih ve 058 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 28 Ekim 2019
RAPORUN TARİHİ	: 01 Kasım 2019
RAPORUN NUMARASI	: 2019/EMLAKGYO/058
RAPORUN KONUSU/AMACI	: Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
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 değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
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.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor; müşterinin talebi üzerine; gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. 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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Kastamonu
İLÇESİ	: Cide
KÖYÜ	: Doğankaya
MEVKİİ	: Orta Göynük
PAFTA NO	: E30-a-10-d-1-d
ADA NO	: 118
PARSEL NO	: 8
NİTELİĞİ	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	: 9.110,04 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVİMİYE NO	: 711
CİLT NO	: 2
SAYFA NO	: 169
TAPU TARİHİ	: 11.04.2011

4.2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

04.10.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotek bulunmamaktadır.

4.2.2. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Kastamonu Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.2.3. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Cide Belediyesi'nde yapılan incelemelerde alınan bilgiye göre gayrimenkulün bulunduğu bölgenin mücavir alan dışında kaldığı, Kastamonu İl Özel İdaresi'ne bağlı olduğu bilgisi edinilmiştir.

Kastamonu İl Özel İdaresi'nden temin edilen imar durum yazısına göre; bahsi geçen taşınmazı kapsayan herhangi bir nazım ve uygulama imar planı bulunmadığından imar durum belgesi gönderilememektedir. Doğankaya Köyü'nün "Köy Yerleşik Alanı" sınırları İl Genel Meclisi'nin 04.02.2009 tarih ve 23 sayılı kararı ile onaylanmış olup; taşınmaz Köy Yerleşik Alanı sınırları içinde yer almaktadır ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na bağlı olarak çıkarılan "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinin - 5. Bölümü (*)"nde yer alan esaslara göre uygulama yapılabileceği tespit edilmiştir. İmar durum yazısının bir örneği rapor ekinde sunulmuştur.

(* BEŞİNCİ BÖLÜM / Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar

Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti

Madde 43- (Değişik madde ve başlığı:RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti, valiliklerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç kişilik bir komisyon tarafından 1:1000, 1:2000 veya 1:5000 ölçekli halihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır, il idare kurulunca onaylanır. Aynı köyün mülki sınırları içinde kalmakla birlikte köy yerleşik alanı ile civarının dışında kalan mezralarda mevcut köy ortak yapıları yok ise yerleşik alan ve civarı tespiti yapılamaz.

Köy ortak yapılarının bulunduğu mezralarda ise, yerleşik alan ve civarı tespiti, köy yerleşik alan ve civarının tespiti ile ilgili usullere uyulmak koşuluyla yapılır.

Köy ve mezralar ile civarının yerleşik alan tespiti bir defaya mahsus olmak üzere yapılır, bu sınırlar genişletilemez ve genişletilmesine dönük olarak birleştirilemez.

Madde 44-(Değişik:RG-2/9/1999-23804) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkamaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkamaz sokak oluşturulamaz.

Madde 45-(Değişik:RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

Bina Cephe ve İstikametleri

Madde 46 - Bina cephe ve istikametlerinin, köy ve mezraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tesbitine Köy İhtiyar Heyeti yetkilidir.

Komşu Mesafeleri

Madde 47 - Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.b.) oluşuna göre Köy İhtiyar Heyeti yetkilidir.

Komşu Mesafeleri

Madde 47 - Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.b.) oluşuna göre Köy İhtiyar Heyeti tarafından takdir ve tayin olunur.

Binalara kot verilmesi

Madde 48 - Binalara parselin yüz aldığı yolun;

- 1) Bordür taşı konulmuş ise, binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,
- 2) Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe hattı ortası hizasındaki yol kaplamasının en üst seviyesinden,
- 3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından, kot verilir.

Yapı Şartları

Madde 49- Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsellerde, uygun hale getirilmedikçe yeni yapı ve ilave yapı yapılmasına izin verilmez.

Madde 50- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.

Madde 51- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında bir parselde köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müstemilat dahil taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.

Madde 52- Köy ve mezraların yerleşik alanlarında 2 kat (6.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.

Zemin döşemesi üstü tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.

Madde 53 - Çatı yapılması halinde kiremit kaplamalı çatıların % 33 meyille yapılması ve civarın karakterine uyulması lazımdır. Saçaklar (1.20) m. yi aşmayacak şekilde lüzumu kadar genişlikte yapılabilir.

Madde 54 - Parsel dışına taşan çıkma yapılamaz. Çıkmalar, bitişik veya blok nizamında komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz. Saçaklar, (0.20) m. yi geçmeyen çıkıntılar, bina içine dahil edilmemek şartı ile çıkma sayılmaz.

Madde 55 - Her müstakil ev veya dairede en az;

- 1 oturma odası
- 1 yatak odası
- 1 mutfak veya yemek pişirme yeri
- 1 banyo veya yıkanma yeri
- 1 hela bulunacaktır.

Madde 56 - Genel olarak konut, otel, işhanı, büro, mağaza, dükkan ve benzeri, içerisinde insan oturan, yatılan veya çalışılan binaların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplaması altına kadar olan yükseklikleri (2.40) m. den, düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin yükseklikleri ise (3.50) m. den az olamaz.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 57- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü alınmasından sonra, muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapının yapılması şarttır.

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.

Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.

Madde 58- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) 57 nci maddede sayılanlar dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni valiliklerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3030 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulur.

Madde 59- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

Bina Projeleri

Madde 60- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yeni ve ilave inşaatlarla esaslı tamirler için ilgili valiliklere yapılacak müracaatlarda, dilekçelere eklenmesi gereken projeler ve yapılacak işlemler hakkında bu Yönetmeliğin 36, 38 ve 40 ıncı maddeleri hükümleri uygulanır.

Madde 61- Bu bölümde bulunmayan hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölümündeki hükümler geçerlidir

4.3.2. İMAR DURUMU İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET, KADASTRAL VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için hazırlanan 1 adet değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; Kastamonu ili, Cide ilçesi, Doğanlı Köyü Orta Göynük Mevkii'nde yer alan 118 ada, 8 no'lu parseldir.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmaza ulaşım; D-010 Karayolu'nda, Bartın-İnebolu Yolu üzerinde İnebolu yönünde ilerlerken Uğurlu Köyü'nü geçtikten sonra ilk saptan sağa Alayüz Köy Yolu'na girildikten sonra sırasıyla Alayüz, Toygarlı ve Kocaören köyleri takip edilerek ulaşılmaktadır.

Köy merkezinin güneybatısında yer alan 118 ada, 8 parsel ise köy yoluna 20 m. mesafede yer almakta olup, gayrimenkule bu yol üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; köy evleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgede genellikle parsellerin üzerinde fındık ve mısır yetiştirilmektedir.

Konumu ve bölgenin doğal güzelliği taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmaz, Cide Belediyesi mücavir alanı (yetki alanı) dışında yer almaktadır. Yapılaşma, ruhsat ve iskan izinleri konusunda yetkili kurum Kastamonu İl Özel İdaresi Müdürlüğü'dür.



5.2. PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **9.110,04 m²**'dir.
- Eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur (çit, duvar vb.) bulunmamaktadır. Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro mühendisliğine başvuru yapılması önerilmektedir.
- Kadastral yola cephesi bulunmakta olup yaklaşık 40 m mesafededir.
- Parsel düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıdadır.
- Altyapı kısmen tamdır.

5.3. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"tarım arazisi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

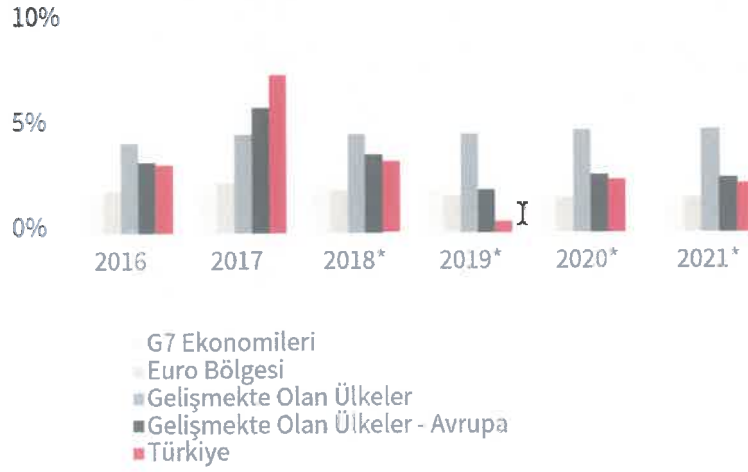
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetteki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın

Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

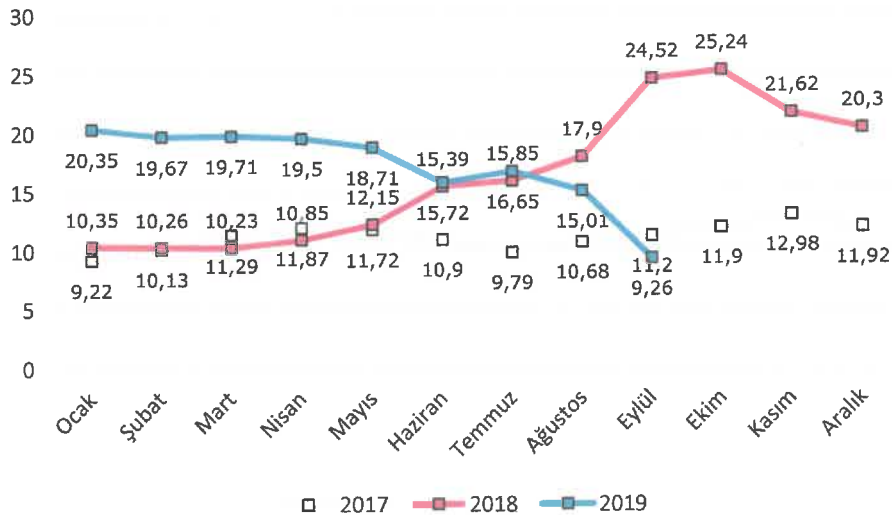
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

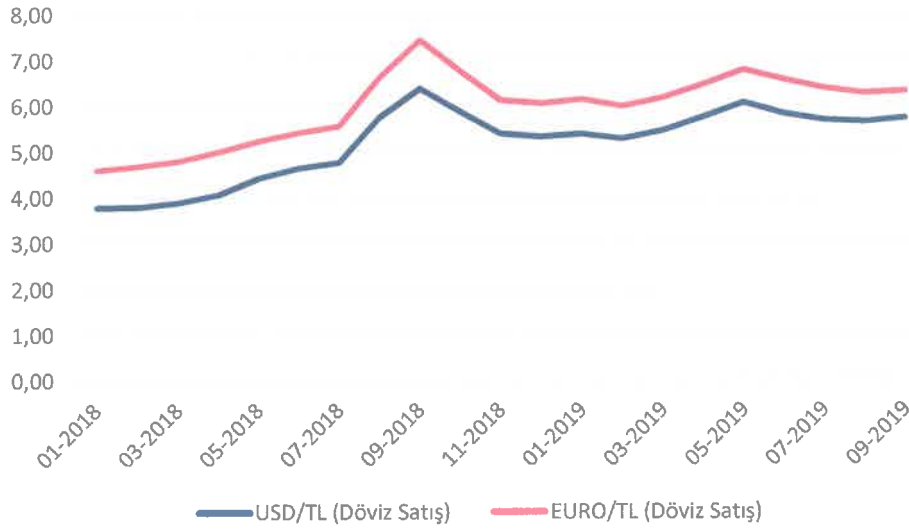
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

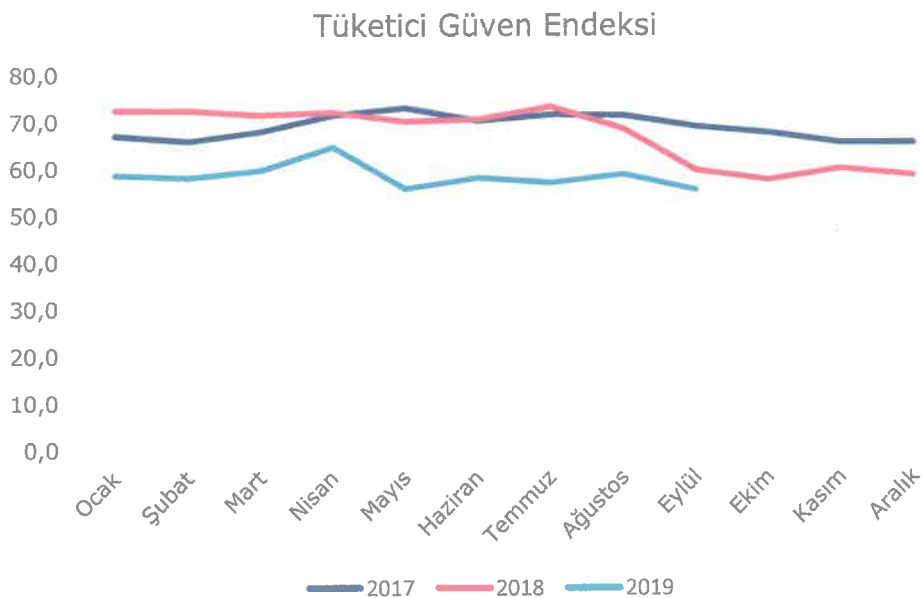
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan “Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü” raporuna göre Türkiye’de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana “pop-up” mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu

yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex"ın önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KASTAMONU İLİ

Kastamonu, Türkiye'nin kuzey kesiminde, Karadeniz Bölgesi'nde yer alan ildir. İlin doğusunda Sinop, batısında Bartın ve Karabük, güneyinde Çankırı ve güneydoğusunda Çorum illeri ile sınırı bulunmaktadır. İlin kuzey kısmının tamamı ise Karadeniz'e kıyı oluşturmakta olup, ilin sahil şeridi uzunluğu 170 km.'dir. Kastamonu sahip olduğu bu sahil şeridi uzunluğu ile Karadeniz'e 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.

Kastamonu ili kendi içerisinde 20 ilçeye ayrılmıştır. Söz konusu ilçelere bağlı olan 1.058 adet köy mevcuttur. Kastamonu köy sayısı bakımından Türkiye'de en fazla köye sahip ikinci il konumundadır.

Kastamonu ekonomisi geniş ölçüde tarıma dayalı bir konumdadır. İl genelinde sanayi son yıllarda gelişim göstermekte olup, ilde birkaç yerde Organize Sanayi Bölgeleri bulunmaktadır. Türkiye'nin orman bakımından en zengin alanlarından biri konumunda olan Kastamonu'da, ormancılık gelişmiş bir durumdadır.

İl; İstanbul'a 500 km, Ankara'ya ise 240 km mesafededir. İnebolu'da küçük tonajlı gemilerin yük alıp boşaltabilecekleri bir liman bulunmaktadır. Bunun haricinde Cide, Abana ve Çatalzeytin ilçelerinde de küçük limanlar mevcuttur. İl sınırları içerisinde yapımı 1959 yılında gerçekleştirilen Kastamonu Havalimanı yolcu yetersizliği sebebiyle kısa süre sonra kapatılmış, 1990 yılında da dönemin siyasi gelişmeleri doğrultusunda "her ile bir havalimanı" sloganı ile bakımı yapıldıktan sonra 1994 yılı itibarıyla tekrar hizmete açılmıştır. Ancak ikinci açılışında da buraya gerçekleştirilen birkaç deneme uçuşu haricinde alan kullanılmayarak tekrar atıl konuma düşmüştür. 2011 yılın içerisinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı ile Kastamonu Valiliği arasında yapılan mutabakat sonucunda tekrar bakıma alınan alan, 2013 yılında tekrar hizmete açılarak, Kastamonu ile İstanbul arasında direkt uçuşlara başlanmıştır. Bunun haricinde Kastamonu ile diğer iller arasında da aktarmalı şekilde bağlantı sağlanmıştır. Havaalanının il merkezine uzaklığı 10 km.'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 383.373 kişidir.

6.2.2. CİDE İLÇESİ

Kastamonu iline bağlı bir ilçe olan Cide; kuzeyinde Karadeniz, kuzeydoğusunda Doğanyurt, doğusunda Şenpazar ilçeleri, 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.

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 148 km. uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 939 km²'dir.

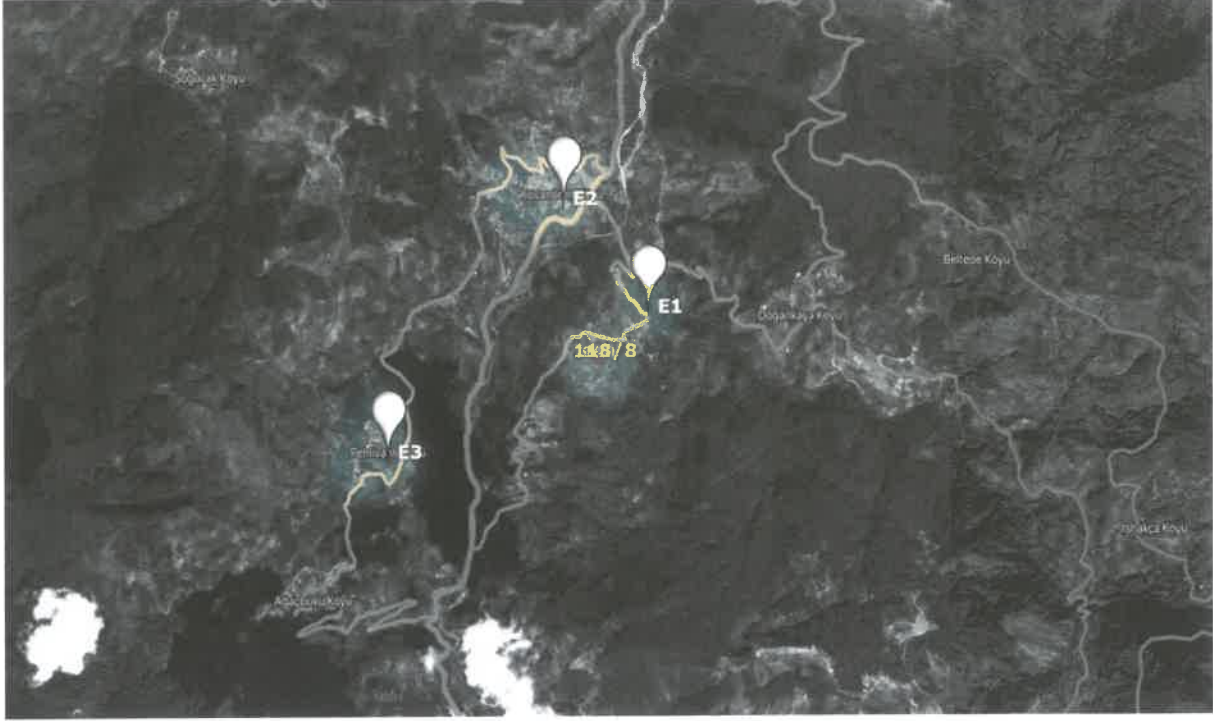
1868 yılında ilçe olan Cide'nin 85 köyü ve bu köylere bağlı 204 mahallesi bulunmaktadır. İlçede belediyeye bağlı altı mahalle vardır. İlçeye bağlı belde ve kasaba yoktur.

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 yapıcılığı geçim kaynaklarının önünde gelmektedir. Ayrıca ilçedeki torna tezgâhlarında tahta kaşık üretimi yöredeki çok sert şimşir ağacından yapılmaktadır. Hayvancılıkta mera hayvanları ön plandadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 23.329 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

Taşınmazın konumlandığı bölgede bulunan satılık tarlalara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



- 1) Rapora konu taşınmaza yakın konumda olan 1.152,78 m² yüzölçümüne sahip 106 ada 7 parsel 18.07.2016 tarihinde KDV hariç 14.406,78 TL bedelden satışı gerçekleşmiştir. (m² birim satış fiyatı ~ 12,50 TL) İlgilisi: Emlak Konut GYO A.Ş.
- 2) Pehlivanlı Köyü Muhtarı ile yapılan görüşmede köy ve yakın çevresinde yakın zamanda tarla satışının gerçekleşmediği, bölgede alım satım işlemlerinin çok güç olduğunu genelde bölge insanı dışında kimsenin tarla alımı yapmadığını belirtmiştir. Bölgede de konuşulan fiyatların m² başına 6 – 8 TL (ortalama 7,-TL) aralığında olduğunu beyan etmiştir. İlgili tel: 0534 819 93 97
- 3) Kovanören Köyü Muhtarı ile yapılan görüşmede köy ve yakın çevresinde yakın zamanda tarla satışının gerçekleşmediği, bölgede alım satım işlemlerinin çok güç olduğunu genelde bölge insanı dışında kimsenin tarla alımı yapmadığını belirtmiştir. Bölgede de konuşulan fiyatların m² başına 5 – 7 TL (ortalama 6,-TL) aralığında olduğunu beyan etmiştir. İlgili tel: 0538 409 96 90
- 4) Doğanlı Köyü Muhtarı ile yapılan görüşmede köy merkezinde ve yakın çevresinde son zamanlarda tarla satışının gerçekleşmediği, alım satım işlemlerinde ise genelde belediyenin belirlediği rayiç değer üzerinden satış yapıldığı öğrenilmiştir. İlgili tel: 0532 431 20 97

6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Bölgenin doğal güzelliği,
- Mevcut imar durumu.

Olumsuz faktörler:

- Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Kısıtlı alt yapıya sahip olması,
- Bölgede sosyal donatı alanlarının bulunmaması,
- Bölgenin engebeli arazi yapısına sahip olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve

pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığını teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapmadığını) ve katılımcıların,

varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle ve ayrıca parsel plansız sahada kaldığından değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

8.1.1. UYGULAMA YÖNTEMİ

Bu yöntemde taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ve köy muhtarları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.2. SATILIK EMSALLERİNİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmaz için, konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	12,50	-20%	0%	-20%	-10%	0%	6,30
Emsal 2	7,00	0%	0%	0%	0%	0%	7,00
Emsal 3	6,00	0%	0%	0%	0%	0%	6,00
Ortalama							6,50

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konum kriterleri göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkulle konum ve lokasyon kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; rapor konusu taşınmazın imar durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyükük kriterinde; taşınmazın yüzölçümü göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; bölgede yapılan görüşmeler neticesinde elde edilen veriler dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır.

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüküğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ		
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
9.110,04	6,50	60.000

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

Buna göre taşınmazın pazar değeri için **60.000,-TL (Altmışbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	60.000	10.490	9.400

Not: 31.10.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,7186 TL ve 1,-EURO = 6,3830 TL'dir.

KDV dahil değeri 70.800,-TL'dir. KDV oranı %18 alınmıştır.

Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 01 Kasım 2019

(Değerleme tarihi: 28 Ekim 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
- İmar Durumu Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Rapor Konusu Taşınmaz İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri