

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



Doğankaya Köyü, Orta Göynük Mevkii  
118 Ada 8 Parsel  
Cide/KASTAMONU

2021/0415

19.11.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 19.11.2021 tarihinde, 20210415 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME TARİHİ	18.11.2021
RAPOR TARİHİ	19.11.2021
RAPOR NO	2021/0415
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Doğankaya Köyü, Okluca Mahallesi (Kırpine Köyü), Orta Göynük Mevkiinde Yer Alan 118 Ada 8 Nolu Parsel Cide / Kastamonu
KOORDİNATLARI	41.9174° , 33.2010°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, 118 Ada 8 no.lu parsel. (Bkz. raporun 4.2. bölümü.)
İMAR DURUMU	Rapor konusu taşınmaz, Sinop Kastamonu Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kaldığı ve "Maki Funda Çalılık Alan" ve "Önemli Bitki Alanı" kalmaktadır. (Detaylı bilgi için bkz. Raporumuz 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parselin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	63.770,28	5.943,18
Parselin KDV Dahil Toplam Değeri	75.248,93	7.012,95

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 10,73,- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No: 400885)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## **İçindekiler**

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....</b>	<b>10</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	12
3.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	21
3.4.1.	Kastamonu İli .....	21
3.4.2.	Cide İlçesi.....	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER .....</b>	<b>24</b>
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu .....	24
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri .....	26
4.3.	Parselin İmar Bilgisi .....	26
4.4.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	28
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	28
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	28
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	28
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	28
4.6.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	28
4.7.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	29
4.8.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	29
4.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	29
4.10.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler .....	29
4.11.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	31

BÖLÜM 5	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	32
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	32
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	32
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	33
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	34
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	35
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	37
6.1.	Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Arsa Değeri Tespiti.....	37
6.2.	“Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” Yöntemi ile Arsa Değeri Tespiti.....	39
6.3.	Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Arsa Kira Değeri Tespiti.....	41
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	41
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	41
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	41
6.4.3.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş .....	41
6.4.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	42
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	43

## **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

### **1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 19.11.2021 tarihinde, 2021/0415 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğanlı Köyü, 118 Ada 8 no.lu parsel değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği piyasa rayiç ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

### **1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Ahmet Selçuk GÖRGÜN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

### **1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 19.11.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp**

#### **Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan arsanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına 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 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

### **1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkulün daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlamış olduğu raporlara ilişkin bilgiler raporumuz ekinde sunulmuştur.

## **BÖLÜM 2**

## **ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ÜNVANI</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) <a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 14.04.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 300.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO'SU</b>	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın 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.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğanlı Köyü, 118 Ada 8 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği piyasa rayiç ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 3

## GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

### 3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

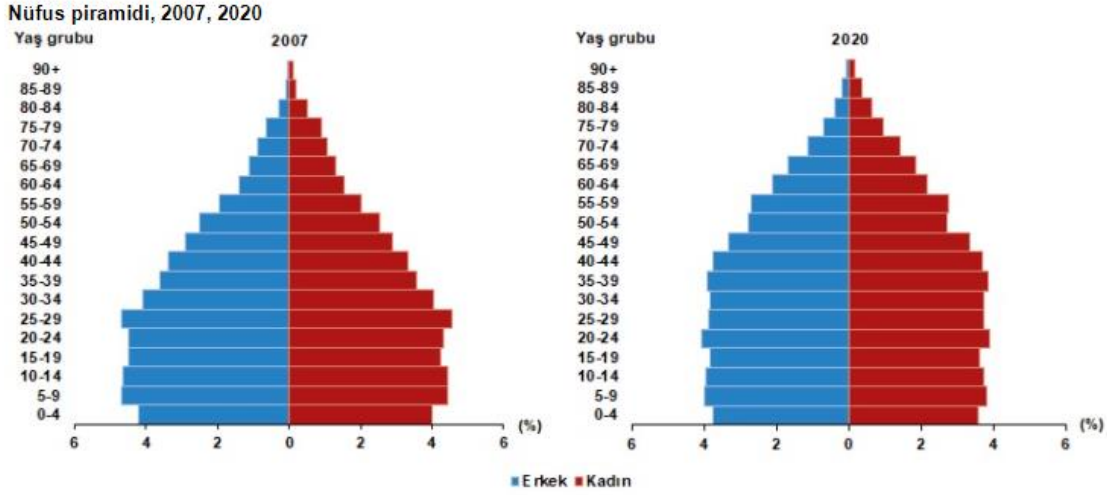
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

<sup>1</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

### **3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>2</sup>**

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020’den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ’lerde birer kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25’ten yüzde 13’e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19’dan yüzde 8’e gerilemiştir.

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

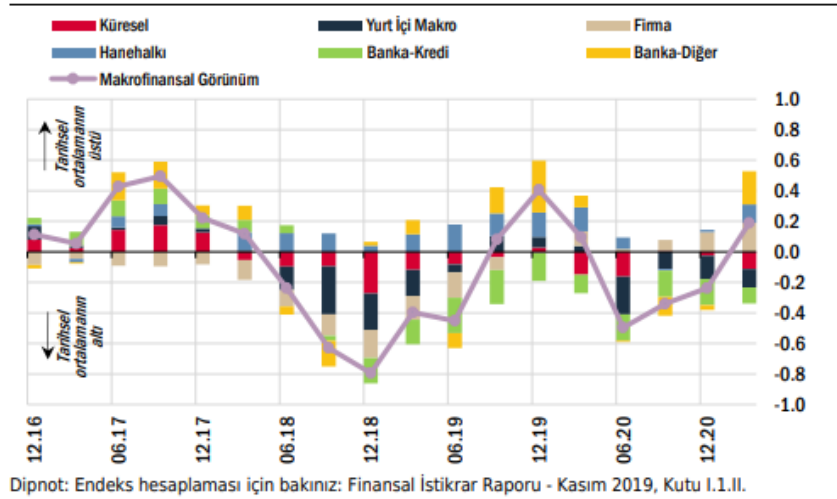
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde 47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye'de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlî krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100'ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlandırma sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

**Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkıları)**



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

### **3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>**

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

<sup>4</sup> GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

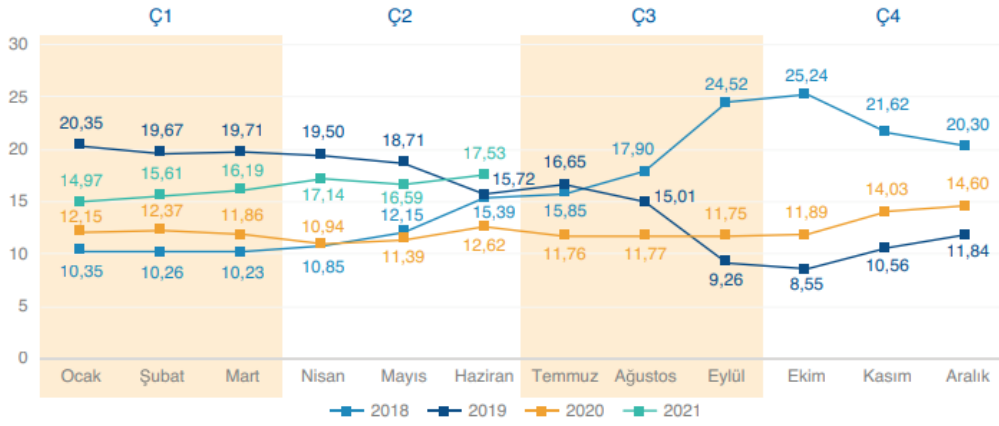
\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

## Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

### Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
<b>2020 Toplam</b>	<b>469.740</b>	<b>1.029.576</b>	<b>1.499.316</b>	<b>573.337</b>	<b>38,2</b>
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

2021 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İk. Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı yapılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## **Konut Kredileri**

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07' ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesindeydi.

## **Ofis ve Ticari Gayrimenkul**

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler

Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleşmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m<sup>2</sup>, Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m<sup>2</sup>, Trump Tower), Nokia (3.560 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m<sup>2</sup>, Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m<sup>2</sup>, DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m<sup>2</sup>, Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını 180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

## **AVM**

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m<sup>2</sup> seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m<sup>2</sup> kiralabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

### 3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1. Kastamonu İli<sup>4</sup>

Kastamonu, Türkiye Cumhuriyeti'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan bir şehridir. Gökırmak'ın bir kolu olan Karaçomak Deresi vadisinde kurulu bulunan şehrin denizden yüksekliği 774 metredir.

Evliyalar şehri olarak da bilinen Kastamonu Anadolu'daki en eski şehirlerden biridir, antik çağ ve Türk-İslâm dönemine ait birçok tarihi eser vardır. Kastamonu Kalesi, Atabey Camii, Şeyh Şaban-ı Veli Türbesi, Yanık Sultan Türbesi, Nasrullah Camii, saat kulesi ve buna benzer birçok tarihi eser mevcuttur. Çivisiz yapı mimari olarak yapılan Mahmut Bey Camii de buradadır. Kastamonu kent merkezinde ayrıca Türkiye'de açılan ilk "Kent Tarihi Müzesi" bulunmaktadır.



Kastamonu Saat Kulesi, Sultan II. Abdülhamit zamanında, şehrin doğusunda bulunan yamaç üzerine Kastamonu Valilerinden Abdurrahman Nureddin Paşa tarafından 1884-1885 yıllarında yaptırılmıştır. Kulenin saati de Avrupa'dan getirtilmiştir.

Kastamonu'da yapılan çekme helvası tüm ülke içinde meşhurdur.

Kastamonu Ulusal (Millî) Mücadele sırasında lojistik destek açısından en güvenilir bölge olması nedeniyle büyük yarar sağlamıştır. Özellikle İstiklal Yolu adı verilen yol ile İnebolu'dan başlayarak Kastamonu üzerinden Ankara'ya yiyecek, giyecek, para, cephane ve silah gönderimi yapılmıştır. Ve Kurtuluş Savaşında cepheye en çok asker gönderen ildir.

Türk egemenliğine geçtikten sonra hiç düşman istilasına uğramamış olan Kastamonu, Çanakkale ve İstiklâl savaşında en fazla şehit veren illerimizden biridir. İl, Çanakkale Savaşında 2.527 şehit verdi. Meşhur "Çanakkale Türküsü", Kastamonulu âşık Yorgansız Hakkı'ya aittir

Cumhuriyet'in ilanından sonra Atatürk 23 -31 Ağustos 1925 tarihleri arasında 9 günlük bir Kastamonu gezisi yapmıştır. Bu gezi sırasında İnebolu'da Şapka Devrimi olarak anılan kılık ve kıyafet devrimini açıklamıştır.

<sup>4</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Bölgede 1943'te yaşanan Tosya-Ladik depremi 4 bin insanın hayatına mal olmuştur. Bölgede büyük yıkıma yol açan 7,2 şiddetindeki depremi bizzat yaşayan Kastamonulu şair-yazar Rıfat Ilgaz depremin dehşetini Tosya Zelzelesi adlı şiirinde "çocuğunu emziren kadının soğudu memesinde sütü" dizeleri ile anlatmıştır.

1963 yılında Kastamonu Şeker Fabrikası kurularak ilde bulunan ekonomiye büyük canlılık getirmiştir.

İlde iki çeşit iklim hüküm sürer. Kuzeyinde Karadeniz iklimi güneyinde ise İç Anadolu'nun kara iklimi görülür. Kıyıya paralel olarak uzanan İsfendiyar Dağları, Karadeniz ikliminin iç kısma girmesini önler. Kıyılarda yağış daha fazladır. Senede 20 gün kar yağar, 40 gün toprak karla örtülüdür. Sıcaklık -26,9° ile +38,7 °C arasında seyrederek. Senelik yağış miktarı bölgelere göre 450 mm ile 1215 mm arasında değişir.

İl bitki örtüsü bakımından çok zengin sayılır. İl topraklarının % 67'si orman ve fundalıklarla, %29'u ekili-dikili alanlarla, %6,5'i çayır ve meralarla kaplıdır. %1,5'i tarıma elverişsiz topraklardır. Ormanlarda kayın, köknar, çam, karaağaç, gürgen, kestane ve ıhlamur ağaçları bulunur. Azdavay-Devrekâni arasında ise çam ağaçları çoğunluktadır.

Kastamonu nüfusu bir önceki yıla göre 3.028 azalmıştır. Kastamonu nüfusu 2020 yılına göre 376.377'dir. Bu nüfus, 187.264 erkek ve 189.113 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,75 erkek, %50,25 kadındır.

### **3.4.2. Cide İlçesi<sup>5</sup>**

Cide, Türkiye Cumhuriyeti'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Kastamonu ilinin bir ilçesidir. İlçe 939 km<sup>2</sup>'lik bir alanı kaplar ve toplam nüfusu 22.196'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.

Kastamonu iline bağlı bir ilçe olan Cide, kuzeyinde Karadeniz, kuzeydoğusunda Doğanyurt, doğusunda Şenpazar, güneyinde Azdavay ve Pınarbaşı ilçeleri, batısında Bartın iline bağlı Kurucaşile 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 doğusunu Kestane Dağı engebeli hale getirmektedir. Bu dağların üzerleri zengin bir orman örtüsü ile kaplıdır.

<sup>5</sup> İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Zeytinlik Tepe (1.282 m), Kaleburnu Tepesi (1.078 m), Halla Tepesi (1.231 m), Karakaya Tepesi (1.443 m), Kemrelik Tepesi (1.220 m) ilçenin belli başlı yükseltileridir.

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 km<sup>2</sup>dir.

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 yapımıcılığı geçim kaynaklarının önünde gelmektedir. Ayrıca ilçedeki torna tezgâhlarında tahta kaşık üretimi yöredeki çok sert şimşir ağacından yapılmaktadır. Hayvancılıkta mera hayvanları ön planda olup, yeni sığır türleri elde etmek üzere Jersey Suni Tohumlaması yapılmaktadır.

Ekonomik nedenlerden dolayı uzun yıllardan beri ilçe genelinde yaşanan göç sonucu, ilçe nüfusu merkezde ve köylerde sürekli azalmaktadır.

Yıllara Göre Kastamonu Nüfusu

Yıl	Kastamonu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	376.377	187.264	189.113
2019	379.405	189.247	190.158
2018	383.373	191.431	191.942
2017	372.373	184.289	188.084
2016	376.945	188.039	188.906
2015	372.633	184.585	188.048
2014	368.907	183.564	185.343
2013	368.093	183.188	184.905
2012	359.808	177.647	182.161
2011	359.759	177.666	182.093
2010	361.222	178.875	182.347
2009	359.823	177.152	182.671
2008	360.424	176.832	183.592
2007	360.366	176.954	183.412

## **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**

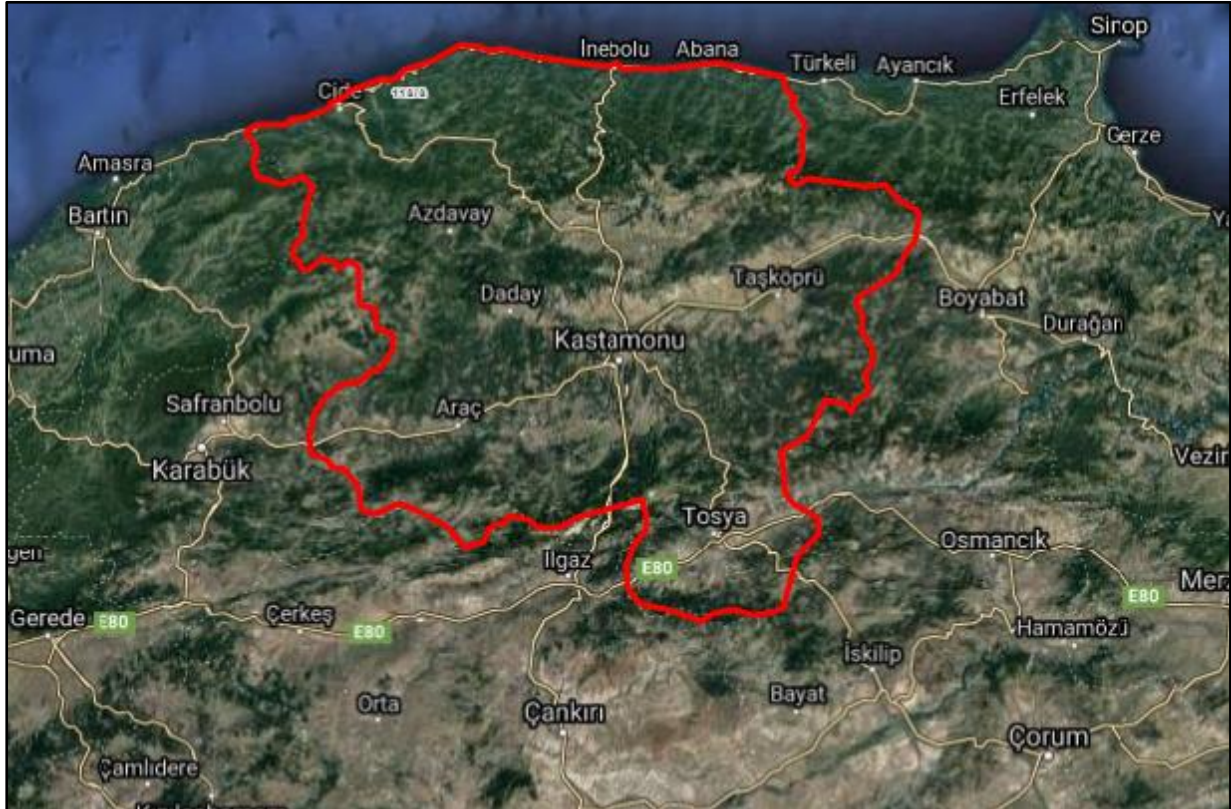
### **4.1. Gayrimenkulün Çevre ve Konumu**

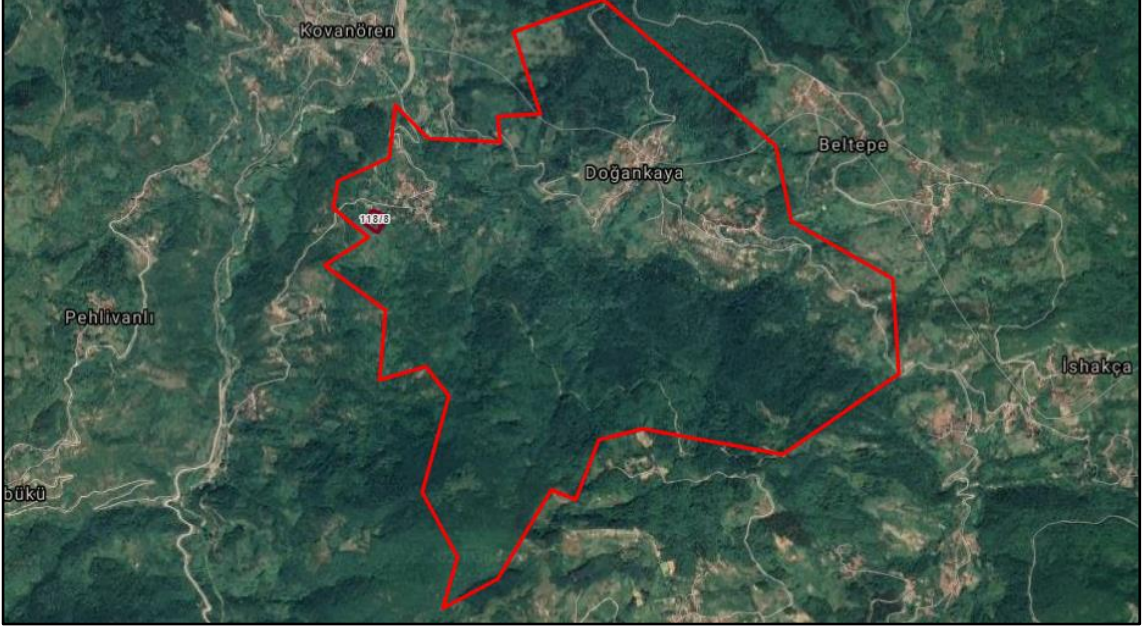
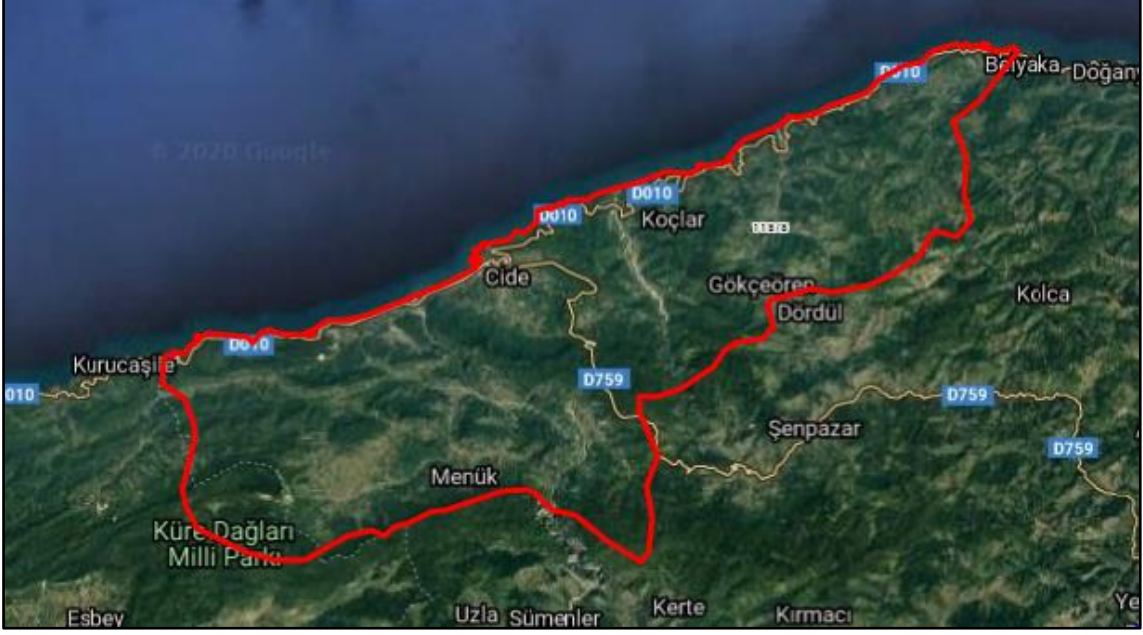
İş bu raporun konusu, Emlak Konut GYO A.Ş.’nin talebi üzerine, Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, ilgili idaresinde Okluca Mahallesi (Kirpine Köyü), Orta Göynük Mevkiinde, 118 Ada 8 parsel no.lu “Tarla” vasıflı gayrimenkuldür.

Taşınmaza ulaşım için; Cide ilçe merkezinden İnebolu Yolu’na girilir. Yaklaşık 40 km sonra Terme Çayı Köprüsü geçildikten sonra Çayyaka Köyü Sapağından sağa dönülür. Sırasıyla Çayyaka Köyü ve Cide genelinde Soğuksu olarak bilinen Toygarlı Köyü geçildikten sonra Kovanören Köyü’ne gelinir ve Doğankaya sapağından sola dönülür. Yaklaşık 460 m sonra ana yoldan ayrılarak sağa yöre halkı tarafından Kirpine Köyü olarak bilinen Okluca Mahallesi yoluna girilir. Okluca Mahallesi Camii geçildikten sonra sağa dönülür ve yaklaşık 190 m sonra sola girilerek eski köy okulunun bahçesine ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz sol tarafta kalan okulun su deposunun yanından patika yola girildiğinde sağ kolda yer almaktadır.

Eski okulun bahçesinden patika yol ile ulaşılmaktadır. Taşınmaz köy yoluna yaklaşık 35 m mesafededir. Taşınmazın çevresi 1-2 katlı müstakil köy evleri, bahçe ve tarlalardan oluşmakta olup en yakın yapılaşma kuzey cephesine yaklaşık 15 m mesafede başlamaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge belediyenin her türlü teknik ve altyapı hizmetinden yararlanmaktadır.





## 4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Parselin tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesi ve Cide Tapu Sicil Müdürlüğü'nden yapılan incelemelere göre düzenlenmiş olup aşağıdaki tablo olarak sunulmuştur. Tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

**SAHİBİ – HİSSESİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)  
**İLİ** : Kastamonu  
**İLÇESİ** : Cide  
**MAHALLE/KÖY** : Doğanakaya  
**MEVKİİ** : Orta Göynük

TAPU KAYITLARI							
Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
118	8	Tarla	9.110,04	2	169	711	11.04.2011

### 4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden alınan ve raporumuz ekinde sunulan belgeye göre rapor konusu parsel üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Rapor konusu parselin mevcut durumları itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

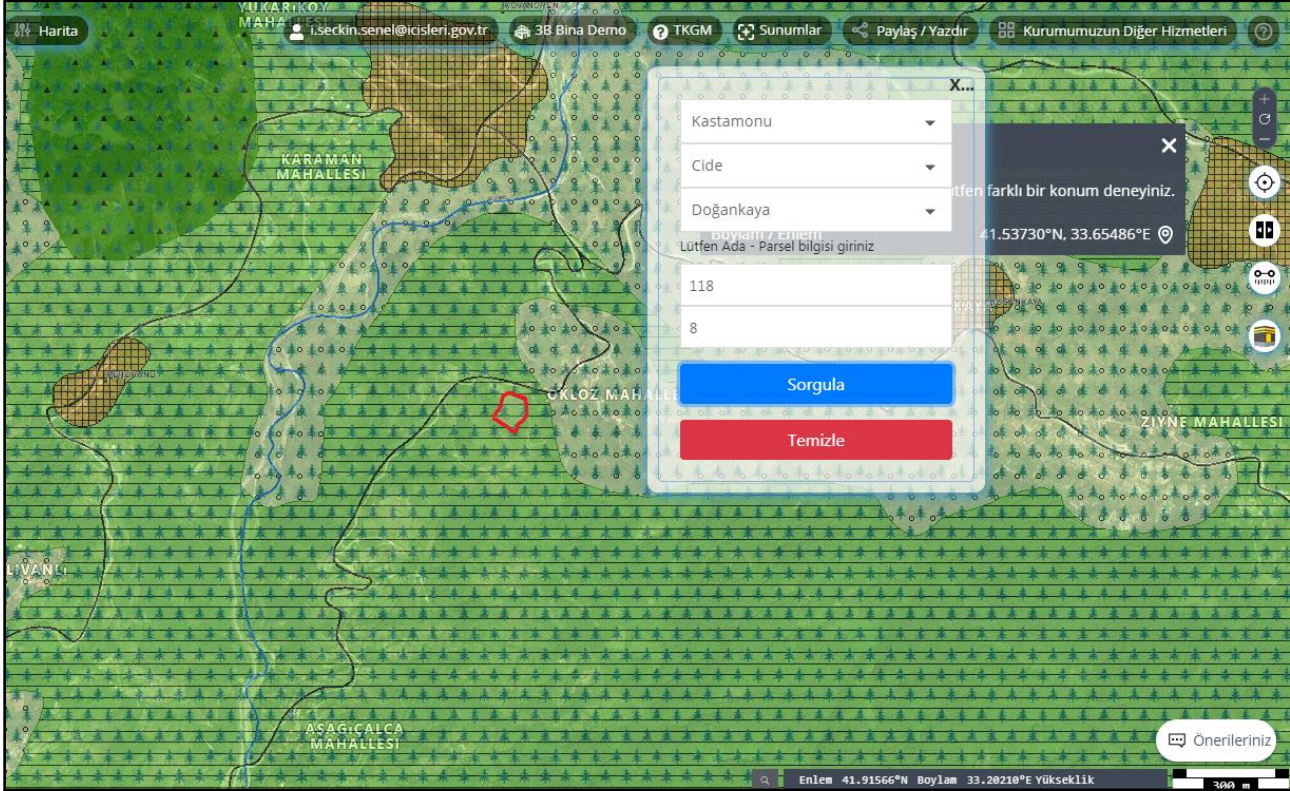
### 4.3. Parselin İmar Bilgisi

Cide Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parselin konumlu olduğu bölgenin mücavir alan sınırları dışında kaldığı, Kastamonu İl Özel İdaresi'ne bağlı olduğu bilgisi alınmıştır.

Kastamonu İl Özel İdaresi'nden temin edilen 13.08.2021 tarihli üst yazıda; Cide ilçesi, Doğanakaya köyü, 118 ada 8 nolu parsel ile ilişkin idarece yapılmış/yaptırılmış uygulamaya esas herhangi bir imar planı bulunmamakta olduğu söz konusu parsel ile ilişkin yapılan incelemede, parselin, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sitesinde online hizmet veren ATLAS Programında yer alan, Sinop Kastamonu Çankırı Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları içerisinde kaldığı ve "Maki Funda Çalılık Alan" ve "Önemli Bitki Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir. İlgili plan notlarının 7.2. maddesinde "Bu plandan ölçü alınarak uygulama yapılamaz." denilmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sitesinden yapılan incelemeye göre, son üç yılda Cide ilçesi, Doğankaya köyü, 118 ada 8 nolu parselin kullanımına ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında herhangi bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Doğankaya Köyü, 118 ada 8 nolu parsel ile ilgili, Kastamonu İl Özel İdaresi'nden alınan bilgiye göre, belirlenen köy yerleşik alan sınırlarına göre de inceleme yapılmış olup, parselin bir kısmının köy yerleşik alan sınırları içerisinde bir kısmının da köy yerleşik alan sınırları dışında kaldığı görülmüştür. İş bu yazı ve plan notları raporumuz ekinde sunulmuştur.



### 8.13. MAKİLİK-FUNDALIK ALANLAR

**8.13.1. BU ALANLARIN DOĞAL YAPISININ KORUNMASI ESASTIR, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLAN PARSELLERDE KADASTRAL BİR YOLA CEPHESİ BULUNMAK ŞARTI İLE KONUT YA DA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YER ALABİLİR.**

#### 8.13.2. BU ALANLARDA YAPILANMA KOŞULU:

**MİN. İFRAZ = 5000 M<sup>2</sup> .**

**EMSAL (E) = 0.05**

**MAK. İNŞAAT ALANI = 250 M<sup>2</sup>**

**MAK. BİNA YÜKSEKLİĞİ = 6.50 M. (2 KAT) OLACAKTIR.**

EMSALE GÖRE İNŞAAT ALANININ 250M2 .Yİ AŞTIĞI DURUMLARDA MAKSİMUM İNŞAAT ALANI ESAS ALINACAKTIR.

4.61. ÖNEMLİ BİTKİ VE ORMAN ALANLARI: BOTANİK AÇISINDAN OLAĞANÜSTÜ ZENGİN VEYA NADİR, TEHLİKE ALTINDA VEYA ENDEMİK BİTKİ TÜRLERİNİN ÇOK ZENGİN POPÜLASYONLARINI İÇEREN VEYA ÇOK DEĞERLİ BİTKİ ÖRTÜSÜ BARINDIRAN, DOĞAL VEYA YARI DOĞAL ALANLARDIR.

#### **4.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler**

##### **4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapor konusu parselle ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimi bulunmamaktadır.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapor konusu parselle ilişkin son üç yıl içerisinde imar planında bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapora konu parselin son üç yıl içerisinde kadastral bir değişikliği olmadığı belirlenmiştir.



#### **4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler**

Rapor konusu parsel arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

#### **4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Rapor konusu gayrimenkulün plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

#### **4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapor konusu gayrimenkul “Tarla” niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

#### **4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları**

Taşınmaz, “Tarla” niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

#### **4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş**

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olan , Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, ilgili idaresinde Okluca Mahallesi (Kirpine Köyü), Orta Göynük Mevkiinde, 118 Ada 8 no.lu parselin, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.10. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler**

- Rapor konusu taşınmaz, Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, ilgili idaresinde Okluca Mahallesi (Kirpine Köyü), Orta Göynük Mevkiinde, 118 Ada 8 no.lu “Tarla” vasıflı parseldir.
- Parsel, 9.110,04 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Taşınmaz dörtgeni andıran amorf bir şekle sahip olup topografik olarak aşırı eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parselin sınırları mahallinde fiziki olarak belirlenmemiştir.
- Taşınmaz güney yönden kadastral yola 71 m, doğu yönden kadastral yola 42 m cepheli ve komşu 9 nolu parsel cepheli, batı yönden komşu 4 ve 10 nolu parsellere cepheli, kuzey yönden komşu 5, 6, 7 nolu parsellere cephelidir. Ancak cepheli olduğu kadastral yol mahallinde mevcut olmayıp kuzeybatı köşesindeki Eski okulun bahçesinden patika yol ile ulaşılmaktadır. Taşınmaz köy yoluna yaklaşık 35 m mesafededir. Taşınmazın çevresi 1-2 katlı müstakil köy evleri, bahçe ve tarlalardan oluşmakta olup en yakın yapılaşma kuzey cephesine yaklaşık 15 m mesafede başlamaktadır. Bölge sosyoekonomik olarak alt+orta gelir düzeyine hitap etmektedir.
- Parsel üzerinde fındık ağaçları mevcut olup mahallinde fındık bahçesi niteliğindedir. Fındık dışında bölgenin bitki örtüsüne uygun yabancı ağaçlar ve bodur maki, funda, çalılıklardan oluşmaktadır.



- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü CBS sistemi üzerinde yapılan incelemede, parselin kuzey sınırında 118 ada 7 parsel üzerinde yer alması gereken 2 adet yapının değerlendirme konusu taşınmazın parsel sınırları içinde kalmış olduğu ve değerlendirme konusu taşınmaza tecavüzlü olduğu görülmüş olup, kesin tespit için Kadastro Müdürlüğüne başvurularak konunun uzmanlarınca sınır tespiti yaptırılması gerekmektedir.
- Parselin altyapısı mevcut olmayıp, kadastral yola cepheli olduğundan plansız alanlar yönetmeliğince İl Özel İdaresinden ruhsat alınarak parsel üzerinde yapı yapılması durumunda kuzeyindeki yapılaşmalar ya da 35 m mesafedeki köy yolundan elektrik ve su şebekelerinde bağlantı sağlanabilecektir.

#### **4.11. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler**

##### **Olumlu Özellikler**

- Köy merkezine yakın mesafede olması,
- Kadastral yollara cepheli olması,
- Ulaşımın patika yollarla rahat sağlanması,

##### **Olumsuz Özellikler**

- Sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitab etmesi
- Gelişme potansiyeli düşük bölgede konumlu olması,
- Tarla vasıflı olması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.
- Bankaların yaptığı faiz kampanyalarının neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülasyon hareketleri

## **BÖLÜM 5 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

#### **5.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) 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 karşılanmadığı 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:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

<sup>6</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) 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,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

### **5.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

### **5.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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 değer 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:

(a) 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,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) 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 görülmekle 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:

(a) 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,

(b) 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 olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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.

#### **5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

### **Kalıntı Yöntemi:**

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

## **BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Taşınmazın değerinin belirlenmesinde “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” Yöntemi ile “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Taşınmazın değer tespitinde “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi için bölgede tarla vasıflı taşınmazların satış ve kira birim fiyatları araştırılmıştır. Elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Arsa Değeri Tespiti**

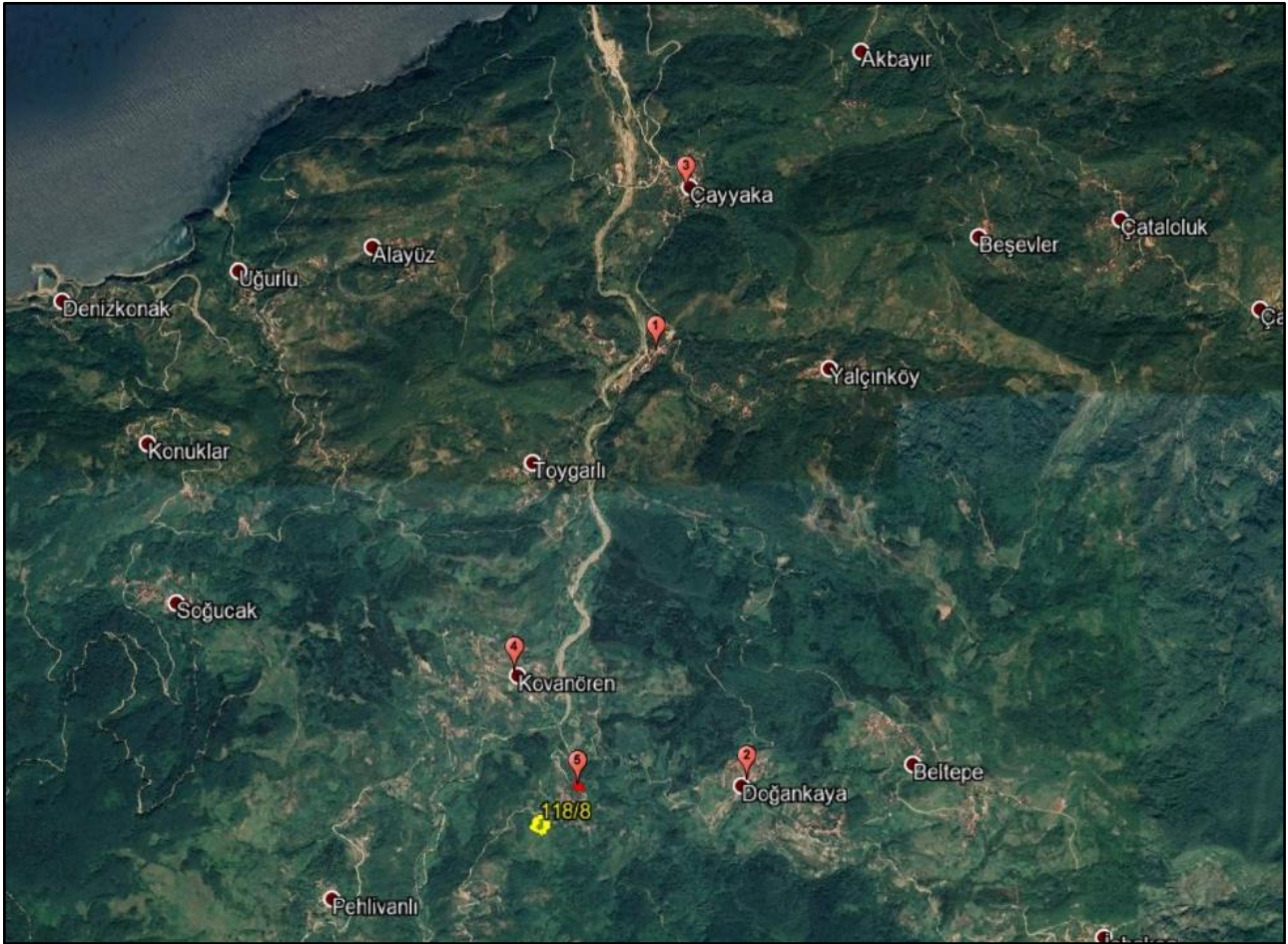
#### **Arsa/Tarla Emsal Araştırmaları**

- 1. Makaraçılar İnşaat (0 533 950 95 03):** Daha değerli konumda yer alan Toygarlı (Soğuksu) köyünde yakın tarihte herhangi bir satış gerçekleşmediğini, bölgede tarlaların köy yerleşik alanında kalıp üzerinde bina yapılabilesine göre, köy yerleşik alanı dışında ise konumuna, eğimine, yola cephesine, şekline, elektriği, suyu olup olmasına, üzerinde yetiştirilen ürüne ve verimine göre 6 TL/m<sup>2</sup>’den başlayıp 12 TL/m<sup>2</sup>’ye kadar birim değerle satılabileceğini beyan etmiştir. Ayrıca bölgede fındık üretimi için arsaların yıllık kiralandığı, ortalamama 10 dönüm için yıllık kira getirisinin yaklaşık 2.000,-TL olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 6 TL/m<sup>2</sup> ~ 12 TL/m<sup>2</sup>) (Ortalama Birim Değeri: ~ **9,-TL/m<sup>2</sup>**)(Aylık Kira Birim Değeri: ~ **0,017-TL/m<sup>2</sup>**)
- 2. Doğanlı Köyü Muhtarı (0 537 937 74 12):** Köyde yakın tarihte herhangi bir satış gerçekleşmediğini, bölgeye Cide ilçe merkezindeki potansiyel alıcılarca bir talep olmadığını ve olası bir satışta sadece bölge halkının alıcı olabileceğini, bu nedenle alıcı kitlede bir daralma olacağını ve günümüz ekonomik şartlarında değerlendirme konusu taşınmazın en fazla 60.000 TL bedelle satılabileceğini beyan etmiştir. Ayrıca bölgede fındık üretimi için arsaların yıllık kiralandığı, rapor konusu taşınmazın büyüklüğü, köy merkezine yakınlığı gibi faktörleri göz önünde bulundurulduğunda yıllık kira getirisinin 2.000,-TL olabileceği bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ **6,59 TL/m<sup>2</sup>**) (Aylık Kira Birim Değeri: ~ **0,018,-TL/m<sup>2</sup>**)
- 3. Çayyaka Köyü Muhtarı (0 532 700 23 55):** Daha değerli konumda yer alan Çayyaka Köyünde yakın tarihte herhangi bir satış gerçekleşmediğini, bölgeye Cide ilçe merkezindeki potansiyel alıcılarca bir talep olmadığını ve olası bir satışta sadece bölge halkının alıcı olabileceğini, bu nedenle alıcı kitlede bir daralma olacağını ve günümüz ekonomik şartlarında değerlendirme konusu taşınmazın en fazla 60.000,-TL ~ 70.000,-TL bedelle satılabileceğini beyan etmiştir. Ayrıca bölgede fındık

üretimi için arsaların yıllık kiralandığı, ortalama 10 dönüm için yıllık kira getirisinin 2.000 ~ 2.500,-TL olduğu bilgisi verilmiştir. (6,59-TL/m<sup>2</sup> ~ 7,68-TL/m<sup>2</sup>) (Ortalama Birim Değeri: ~ **7,14-TL/m<sup>2</sup>**) (Aylık Kira Birim Değeri: ~ 0,017-TL/m<sup>2</sup> ~ 0,021-TL/m<sup>2</sup>) (Ortalama Aylık Kira Birim Değeri: ~ **0,019-TL/m<sup>2</sup>**)

4. **Konakören Köyü Muhtarı (0 535 564 36 47):** Yakın konumda yer alan Konakören Köyünde yakın tarihte herhangi bir satış gerçekleşmediğini, bölgeye Cide ilçe merkezindeki potansiyel alıcılarca bir talep olmadığını ve olası bir satışta sadece bölge halkının alıcı olabileceğini, bu nedenle alıcı kitlede bir daralma olacağını ve günümüz ekonomik şartlarında değerlendirme konusu taşınmazın en fazla 60.000 TL bedelle satılabileceğini beyan etmiştir. (~ **6,59 TL/m<sup>2</sup>**)
5. **Emlak Konut GYO A.Ş. (444 36 55):** Aynı köyde, köy yoluna cepheli 1152,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 106 ada 7 parsel no.lu “Bahçe” vasıflı taşınmazın, 18.07.2016 tarihinde, 14.406,78-TL bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: **12,50 TL/m<sup>2</sup>**)

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Rapor konusu parselin birim değerlerine ulaşmak için emsal taşınmazların birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Niteliği	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükölçü Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	Tarla	9,00	0%	0%	9,00
Emsal 2	Tarla	6,59	0%	0%	6,59
Emsal 3	Tarla	7,14	0%	0%	7,14
Emsal 4	Tarla	6,59	0%	0%	6,59
Emsal 5	Bahçe	12,00	-25%	-25%	6,00
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>					<b>~ 7,-</b>

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 118 ada 8 no.lu parselin birim değeri **7,-TL/m<sup>2</sup>** takdir ve hesap edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL)	KDV HARIÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)
118	8	9.110,04	7,00	<b>63.770,28</b>

## 6.2. “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” Yöntemi ile Arsa Değer Tespiti

Değerlemesi talep edilen gayrimenkulün tarımsal amaçlı kullanıma uygun olmasından dolayı aşağıdaki öngörüler yapılarak gelir yaklaşım metodu da uygulanmıştır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, bölgedeki iklim şartlarına uygun olarak yetiştirilen, fındık ve mısır gibi hakim ürünler dikkate alınmış, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınmıştır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır. Bu hesaplamalarda aşağıdaki kabuller yapılmıştır.

- Taşınmazın toprak yapısı, eğimi, iklim şartları ve topoğrafik yapısı dikkate alınarak susuz tarıma uygun ekim yapılacağı öngörülmüştür.
- Bölge genelinde fayda değer oranı en yüksek ürün fındık olduğu için fındığa göre kabuller yapılmıştır. Münavebe uygulaması öngörülmemiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.

- Hesaplamalarda Kastamonu Tarım İl Müdürlüğü, TÜİK, Tarım ve Orman Bakanlığı SGB Tarımsal Ekonomi ve Politika Geliştirme Enstitüsünün, Temmuz 2021 tarihli Fındık Ürünü Raporu ve yerel halktan öğrenilen 2021 yılı ortalama verileri birlikte değerlendirilerek kullanılmıştır.

<b>Kastamonu İl Fındık Üretimi</b>			
<b>Yıl</b>	<b>Üretim (Ton)</b>	<b>Dikim Alanı (ha)</b>	<b>Verim (Kg/da)</b>
2015	5.213	7.471	70
2016	5.769	8.227	70
2017	6.210	8.382	74
2018	6.226	8.388	74
2019	8.057	7.980	101
2020	9.658	8.258	117
<b>Ortalama Verim (Kg/da)</b>			<b>~ 84</b>

- Bölge genelinde fındık üretimi yapılan tarlalarda verimin yıldan yıla değişkenlik gösterdiği belirtilmiş olup verim tabloda Kastamonu İli için verileri sunulmuş yılların ortalaması olarak ~84,-kg/da kabul edilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve Tarım Mahsülleri Ofisi'nin 2021 yılı için %50 Sağlam İç Esasına Göre Fiyatı (TL/Kg) göz önünde bulundurulmuştur.

<b>2020/2021 Kabuklu Fındık Alım Fiyatları</b>	
<b>Grup Adı</b>	<b>%50 Sağlam İç Esasına Göre Fiyatı (TL/Kg)</b>
Giresun Kalite Kabuklu Fındık	27,00
Levant Kalite Kabuklu Fındık	26,50
Sivri Kalite Kabulu Fındık	<b>25,50</b>

- 2020 yılı için satış fiyatı ~ 25,50 - TL/kg, ortalama üretim gideri ise ~ 20,-TL/kg olarak kabul edilmiştir.
- Bölge kapitalizasyon oranı Yargıtay kararları da dikkate alınarak susuz tarım arazilerinde 0,06 olarak kabul edilmiştir. Yapılan hesaplamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>118 Ada 8 Parsel</b>	
Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	9.110,04
Fındık Üretim Alanı (m <sup>2</sup> )	9.110,04
Birim Üretim Miktarı (Kg/da)	84
Toplam Üretim Miktarı (Kg)	765,24
Toplam Hasılat (TL)	19.513,71
Toplam Üretim Gideri (TL)	14.922,25
Toplam Net Gelir (TL)	4.591,46
Bölge Kapitalizasyon Oranı	0,06
Taşınmazın Değeri (TL)	76.524,34

### **6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Arsa Kira Değeri Tespiti**

Bu yaklaşımda, yakın dönemde kiralık olarak pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmak istenmiştir. Ancak bölgede satılık ve kiralık arsa emsali bulunamamıştır. Mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Raporumuz 6.1. Bölümünde aktarılan veriler kullanım amacı, büyüklüğü gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış taşınmazın aylık kira birim değeri tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulmuş birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır. Söz konusu düzeltme tablosu, taşınmazın kira birim değeri, aylık ve yıllık kira değerleri raporumuz ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

### **6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş**

#### **6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler**

Rapor konusu parselin değerine “Pazar Yaklaşımı” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” Yöntemi kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Parselin KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi ile 63.770,28-TL, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” Yöntemi ile 76.524,34-TL olarak bulunmuştur. Rapor konusu taşınmazın, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ile arsa değerine ulaşırken yapılan projeksiyon hesaplamaları istikrarlı bir ekonomiye ve kabullere dayalı olması ve parametrelerin değişkenlik arz edebileceği düşüncesi ile emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin daha gerçekçi olduğu kabul edilmiş ve bu değerler kullanılmıştır. Bu nedenle taşınmazın değeri için “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi ile ulaşılan değer olan 63.770,28-TL takdir edilmiştir.

#### **6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Rapor konusu parsel tarla niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

#### **6.4.3. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde satış kabiliyetini/devredilebilirliğine engel teşkil edebilecek takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkulün devri mümkündür.

#### **6.4.4. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş**

Rapora konu, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, 118 Ada 8 parsel tapu kayıtlarında “Tarla” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma, ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belge bulunmamaktadır. Rapor konusu Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, 118 Ada 8 no.lu parselin, 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu gayrimenkullerin yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Tebliği'nin 24. Maddesi “C” Bendinde “Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.” denilmektedir.

Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan 1 Ocak - 30 Haziran 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu'ndan tespit edilen veriler doğrultusunda, proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşmamaktadır. Raporun ilgili tabloları rapor eklerinde sunulmuştur.

## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.’nin talebi üzerine, Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, ilgili idaresinde Okluca Mahallesi (Kırpine Köyü), Orta Göynük Mevkiinde, 118 Ada 8 parsel no.lu “Tarla” vasıflı taşınmazın değerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu parselin yüzölçümü, imar durumu ve yapılaşma şartları, konumu, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, parselin cepheleri, gibi değerlerine etken olabilecek tüm özellikler dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri</b>	63.770,28	5.943,18
<b>Taşınmazın KDV Dahil Toplam Değeri</b>	75.248,93	7.012,95

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 10,73- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
<b>Ahmet Selçuk GÖRGÜN</b> (SPK Lisans No: 400885)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)

### **EKLER**

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tebliği’nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- Parsel Kira Değer Tablosu
- Tapu senedi suretleri ve TAKBİS belgeleri
- İmar durumu örnekleri ve plan notları
- Fotoğraflar ve uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK lisans belgesi örnekleri