

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



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

EKGYO-202200079

28.12.2022

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 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 28.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200079 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;
- Raporla 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	01.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2022
RAPOR TARİHİ	28.12.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200079
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Doğankaya Köyü, Okluca Mahallesi, 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 dahilinde bir kısmının köy yerleşik alan sınırları içinde, bir kısmının da dışında kaldığı tespit edilmiştir. (Detaylı bilgi için bkz. Raporumuz 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu yukarıda lokasyonu belirtilen parselin güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	110.000,00	5.870,-
Parselin KDV Dahil Toplam Değeri	118.800,00	6.339,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,74,- 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 değerleme 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
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	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
3.4.1.	Kastamonu İli	17
3.4.2.	Cide İlçesi	19
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	20
4.1.	Gayrimenkulün Çevre ve Konumu	20
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	22
4.3.	Parselin İmar Bilgisi	22
4.4.	Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	23
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	23
4.4.2.	Belediye İncelemesi	23
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	24
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	24
4.6.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	24
4.7.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	24
4.8.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	24
4.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	24
4.10.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	25
4.11.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	26

BÖLÜM 5	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	27
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	27
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	27
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	29
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	30
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	31
6.1.	Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Arsa Değeri Tespiti.....	31
6.2.	“Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” Yöntemi ile Arsa Değeri Tespiti	33
6.3.	Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Arsa Kira Değeri Tespiti.....	34
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	34
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	34
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	35
6.4.3.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş.....	35
6.4.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	35
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	36

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200079 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme 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 01.12.2022 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 gayrimenkul için Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında daha önce hazırlanan değerleme raporlarımıza ait bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: 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.
İZİNLER/YETKİLERİ	: 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 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, Doğankaya Köyü, 118 Ada 8 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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



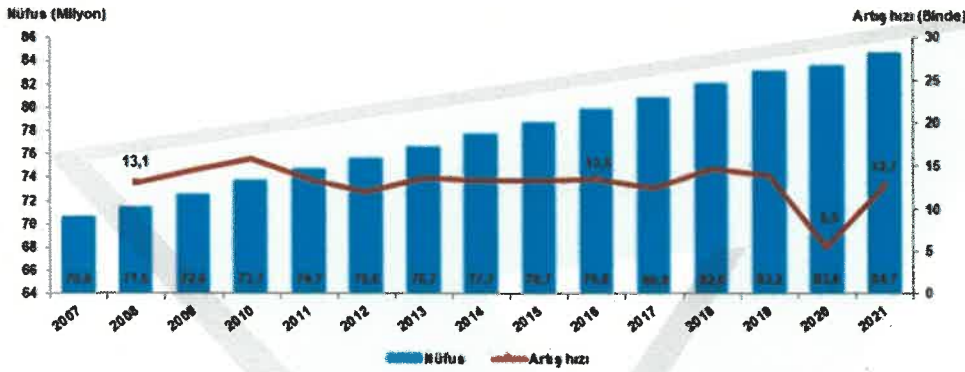
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 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 bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



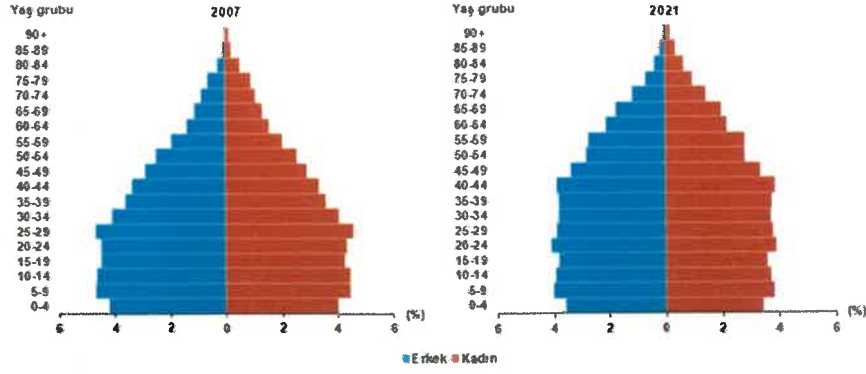
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

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

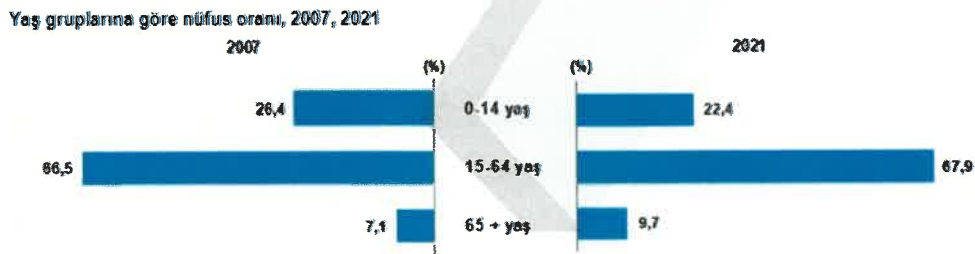


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşı erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşı illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

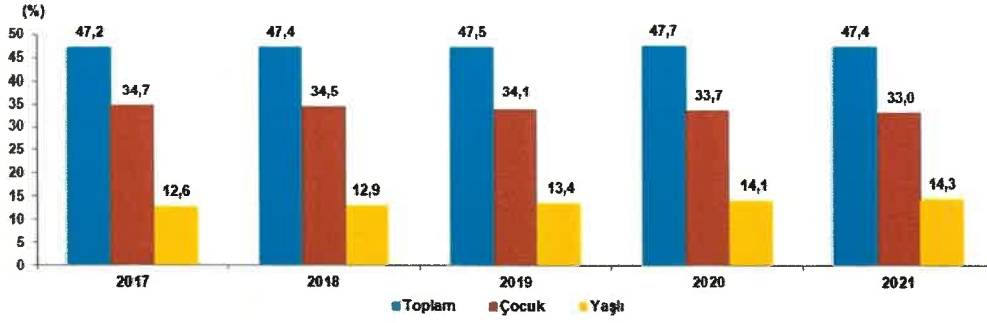
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 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 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırılmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırılmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırılmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

³ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçerisindeki Payı (%)
Q1'18	158.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Q2'18	180.100	182.055	342.155	112.435	32,9
Q3'18	167.188	169.161	336.349	54.476	16,3
Q4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.828	20,1
Q1'19	107.859	146.674	254.533	38.168	14,9
Q2'19	98.295	151.088	249.383	44.896	17,9
Q3'19	136.656	238.719	375.375	105.023	28,2
Q4'19	174.570	306.886	481.456	144.800	29,9
2019 Toplam	517.080	843.367	1.360.447	332.887	24,5
Q1'20	107.432	233.606	341.038	129.226	37,9
Q2'20	90.340	195.391	285.731	137.075	48,3
Q3'20	161.436	375.073	536.509	242.516	45,2
Q4'20	119.532	227.506	346.038	64.647	18,7
2020 Toplam	488.740	1.021.576	1.510.316	573.377	38,2
Q1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Q2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Q3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Q4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.029.333	1.490.856	294.530	19,7
Q1'22	94.437	157.284	251.721	68.342	27,1

2022 yıl 1. Çeyrek konut satışları bir önceki yıl aynı dönemine göre ilk defa artışta konutlar %17,5 artışla 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları ise %23,5 artışla 225 bin 626 adet olarak gerçekleşti.

2022 yıl 1. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yıl başlangıcında bu oran %19,7 olarak bulunmuştu. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 626 adet konut satışı gerçekleştirildi. Bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %21,6 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK
İki Başlık: Herkesin Düşük Gelirli ve Orta Gelirli Hedefli Alınanlar İçin Konutlar
Bazı ve Satış: İlk satışlar ve İkinci el satışlar toplamı olarak toplanmıştır.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir.

Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği 10 şehir İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul peşpadi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam yabancılar adedi bazında %40,7 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7'si ise vatandaşlık işlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç1'22 Sıralaması (2021 Yılı)	İlk 10 Şehir	Toplam Yabancılar Adedi	Toplam Yabancılar Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	8.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Merin	691	497
5(5) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(6) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
- (7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.086	13.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Pekimler ile gayrimenkul alımında yabancıların işlemi olduğu
*1. Çeyrek sonu verileri

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye

hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında 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 sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1 5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.



AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m2 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m2 inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m2 seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. Kastamonu İli⁴

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



⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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.

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 seyredir. 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 985 kişi azalmıştır. Kastamonu 2022 nüfusu 375.592'dir. Bu nüfus, 186.116 erkek ve 189.476 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,55 erkek, %50,45 kadındır.

3.4.2. Cide İlçesi⁵

Cide, Türkiye Cumhuriyeti'nin Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Kastamonu ilinin bir ilçesidir. İlçe 939 km²'lik bir alanı kaplar ve toplam nüfusu 22.136'dır.

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 Kurucay 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.

Zeytinlik Tepe (1.282 m), Kaleburnu Tepesi (1.078 m), Halla Tepesi (1.231 m), Karakaya Tepesi (1.443 m), Kemrelilik 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 km²'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 sağlamaktadır. Küçük tekne yapımcılığı 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.

⁵ İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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 : Doğankaya
MEVKİİ : Orta Göynük

TAPU KAYITLARI							
Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m²)	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 bulunmasında 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.

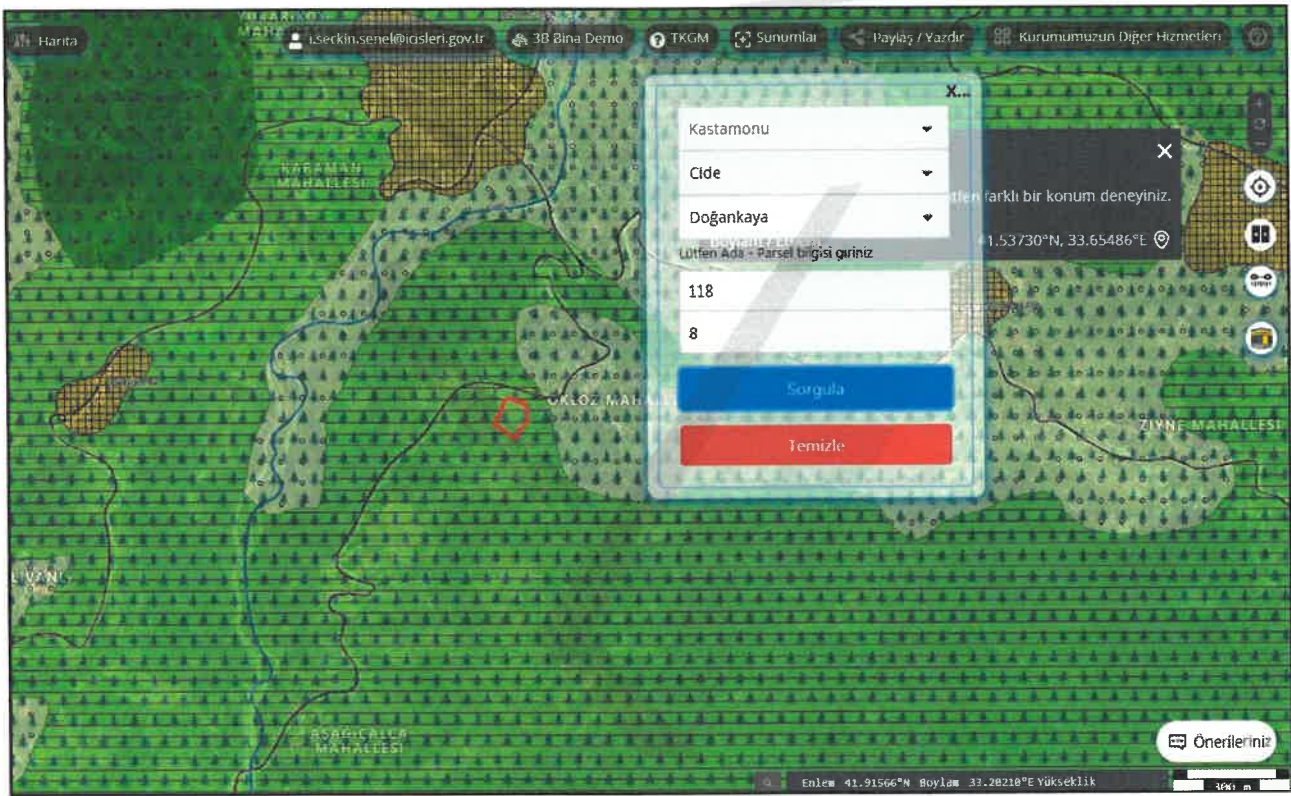
Kastamonu İl Özel İdaresi'nden temin edilen 09.11.2022 tarihli yazıda;

Cide İlçesi, Doğankaya köyü, 118 ada 8 nolu parselin bir kısmının İdareimizce belirlenen köy yerleşik alan sınırları içinde, bir kısmının da dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu parselde esas, İdareimiz arşiv kayıtlarında 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmamakla birlikte; İdareimizce belirlenen köy yerleşik alan sınırları içinde kalan yerlerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sitesinde yer alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.1.2.3. Maddesinde" Kırsal yerleşim alanlarında imar planları yapılmaya kadar konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılarda yapılanma koşulları Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenir. Silo, samanlık, yem deposu vb. yapılar için maksimum bina yüksekliği ihtiyaç doğrultusunda belirlenir. Köyün genel ihtiyaçlarına yönelik olarak yapılacak sosyal ve ticari tesisler (köy konağı, cami, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri,

sağlık ocağı, sağlık evi, ptt, karakol, ticari merkez, mezarlık vb.) için yapılaşma koşulları ilgili idaresince belirlenir. Bu kullanımlar dışındaki her türlü faaliyet için (turizm, günübirlik veya bölgesel düzeyde ticaret kullanımları vb.) imar planı yapılması zorunlu olup; Emsal (E):0,50 dir. Diğer yapılanma koşulları çevre imar bütünlüğü gözetilerek alt ölçekli planlarda belirlenecektir." denilmektedir.

İdaremizce belirlenen köy yerleşik alan sınırları dışında kalan yerlerde İmar Kanunu'nun 8/ğ maddesi gereğince parselin yola cephe şartının sağlanması, ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun görüşü akabinde (yapılacak yapının niteliğine ve konumuna göre gerek duyulması durumunda diğer kurumlara görüş sorulabilmektedir) 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümlerinde yer alan emsal şartları sağlayacak ve mer'î mevzuat hükümlerine uygun olacak şekilde tarım ve barınma amaçlı yapılar, ruhsat belgesi alınarak yapılabilir.



4.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsel ile 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 (Kırpine 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

- Rapora konusu taşınmaz, Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, ilgili idaresinde Okluca Mahallesi (Kırpine Köyü), Orta Göynük Mevkiinde, 118 Ada 8 no.lu "Tarla" vasıflı parseldir.
- Parsel, 9.110,04 m² 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 yabani 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 Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlamış 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme 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 görülmekle 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:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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 gerçekleştirenin 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 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.

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 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:

(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 gerçekleştirenin 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 katlanılan 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 yansıtabilir.

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 değerlemesi 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 birim fiyatları araştırılmıştır. Elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

6.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Arsa Değeri Tespiti

Arsa/Tarla Emsal Araştırmaları

Emlak Konut GYO A.Ş. (444 36 55): Aynı köyde, köy yoluna cepheli 1152,78 m2 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/m²)

Emsal No	İlçesi	Mahallesi	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçüm (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Lejant	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Cide	Beltepe	140	12	Fındık Bahçesi	4.284,37	Tam	Tarım	500.000	117,-	İsmail Aslan (533 923 07 37)
Emsal 2	Cide	Okçular	111	6	Tarla	3.653,74	Tam	Tarım	450.000	123,-	Oğuz Yalçın (537 491 35 38)
Emsal 3	Cide	Baltacı	108	1	Fındık Bahçesi	5.440,58	Tam	Tarım	900.000	96,-	Eşref Bilgiç (532 670 87 28)
			106	16	Tarla	1.892,23	Tam	Tarım			
			104	10	Tarla	2.024,22	Tam	Tarım			
Emsal 4	Cide	Sipahi	108	5	Tarla	1.505,98	Tam	Tarım	165.000	110,00	Yaşar Böyük (535 855 85 28)

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi bir sonraki sayfada sunulmuştur.



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

Düzeltilme Tablosu	Yüzölçüm	Hissesi	İmar Lejant	Satışa Sunulan Bedeli	Satışa Sunulan Birim Değeri	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	4.284,37	4.284,37	Tarım Alanı	500.000,00	116,70	20%	93,36	-15%	-70%	0%	14,00
Emsal 2	3.653,74	3.653,74	Tarım Alanı	450.000,00	123,16	20%	98,53	-15%	-70%	0%	14,78
Emsal 3	9.357,03	9.357,03	Tarım Alanı	900.000,00	96,18	20%	76,95	0%	-85%	0%	11,54
Emsal 4	1.505,98	1.505,98	Tarım Alanı	165.000,00	109,56	20%	87,65	-20%	-70%	0%	8,77
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)											12,27~ 12,00-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 118 ada 8 no.lu parselin birim değeri **12,-TL/m²** takdir ve hesap edilmiştir. Taşınmazın KDV hariç toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞERİ (TL)
118	8	9.110,04	12,00	109.320,48 ~ 110.000,00



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 2022 tarihli Fındık Ürünü Raporu ve yerel halktan öğrenilen 2022 yılı ortalama verileri birlikte değerlendirilerek kullanılmıştır.

Kastamonu İl Fındık Üretimi			
Yıl	Üretim (Ton)	Dikim Alanı (ha)	Verim (Kg/da)
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	7.918	8.244	96
2020	6.650	7.980	83
2021	6.861	7.766	88
2022	7.256	7.766	93
Ortalama Verim (Kg/da)			~ 81

- Bölge genelinde fındık üretimi yapılan tarlalarda verimin yıldan yıla değişkenlik gösterdiği belirtilmiş olup verim tablosunda Kastamonu İli için verileri sunulmuş yılların ortalaması olarak ~81,-kg/da kabul edilmiştir.
- Bölgede yapılan araştırmalar ve Tarım Mahsülleri Ofisi'nin 2022 yılı için %50 Sağlam İç Esasına Göre Fiyatı (TL/Kg) göz önünde bulundurulmuştur.

2021/2022 Kabuklu Fındık Alım Fiyatları	
Grup Adı	%50 Sağlam İç Esasına Göre Fiyatı (TL/Kg)
Giresun Kalite Kabuklu Fındık	53,00
Levant Kalite Kabuklu Fındık	52,00
Sivri Kalite Kabulu Fındık	51,00

- 2022 yılı için desteklerle birlikte satış fiyatı ~52,00 - TL/kg, ortalama üretim gideri ise ~40,-TL/kg olarak kabul edilmiştir.
- Bölge kapitalizasyon oranı Yargıtay kararları da dikkate alınarak susuz tarım arazilerinde 0,08 olarak kabul edilmiştir. Yapılan hesaplamalar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

118 Ada 8 Parsel	
Parsel Alanı (m ²)	9.110,04
Fındık Üretim Alanı (m ²)	9.110,04
Birim Üretim Miktarı (Kg/da)	81
Toplam Üretim Miktarı (Kg)	737,91
Toplam Hasılat (TL)	38.371,49
Toplam Üretim Gideri (TL)	29.516,53
Toplam Net Gelir (TL)	8.854,96
Bölge Kapitalizasyon Oranı	0,08
Taşınmazın Değeri (TL)	110.686,99

6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile Arsa Kira Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, yakın dönemde satılık olarak pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkulün değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmak istenmiştir. Ancak aynı mahallede satılık arsa emsali bulunamamış bu sebeple ilçe genelinde benzer özellik arzeden taşınmazlar araştırılmış mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Raporumuz 6.1. Bölümünde aktarılan veriler kullanım amacı, büyüklüğü gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış taşınmazın birim değeri tespit edilmiştir.

Söz konusu taşınmazın birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun 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 birim değeri ve sonuç değerleri aşağıda 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 109.320,48-TL, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” Yöntemi ile 110.686,99-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 110.000,00-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, Doğanakaya 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, Doğanakaya 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 tasarrufla 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 30.09.2022 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu’ndan tespit edilen veriler doğrultusunda, proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşmamaktadır. Raporun ilgili tabloları rapor eklerinde sunulmuştur.



BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, Kastamonu İli, Cide İlçesi, Doğankaya Köyü, 118 Ada 8 parsel'de Tarla vasfı ile kayıtlı 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.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri	110.000,00	5.870,-
Taşınmazın KDV Dahil Toplam Değeri	118.800,00	6.339,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,74- 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,

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

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Gayrimenkul Değerleme Raporu Bilgisi
- Tebliği'nin 24. Maddesi ile ilgili Şirketin Aktifler Toplamı Hk. Tablolar
- 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