



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KASTAMONU – MERKEZ – KUZEYKENT

1299 ADA – 8 PARSEL

ARSA

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800085
Rapor Tarihi	25.12.2018
Değerleme Tarihi	24.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Kuzeykent Mahallesi, Hacıorta Mevkii, 1299 Ada, 8 Parsel, Merkez/Kastamonu
Tapu Kayıt Bilgileri	Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1299 Ada, 8 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Yurt Alanı
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Yurt Alanı, Ayırık Düzen, TAKS: 0,60, KAKS: 2, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.212.000.- TL KDV Dahil: 3.790.160.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1299 ada, 1 parsel sayılı, 3.472,82 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Yurt Alanı” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (pazarlama) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (tahmini) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 04.02.2016 gün ve REYS-201600001 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600069 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

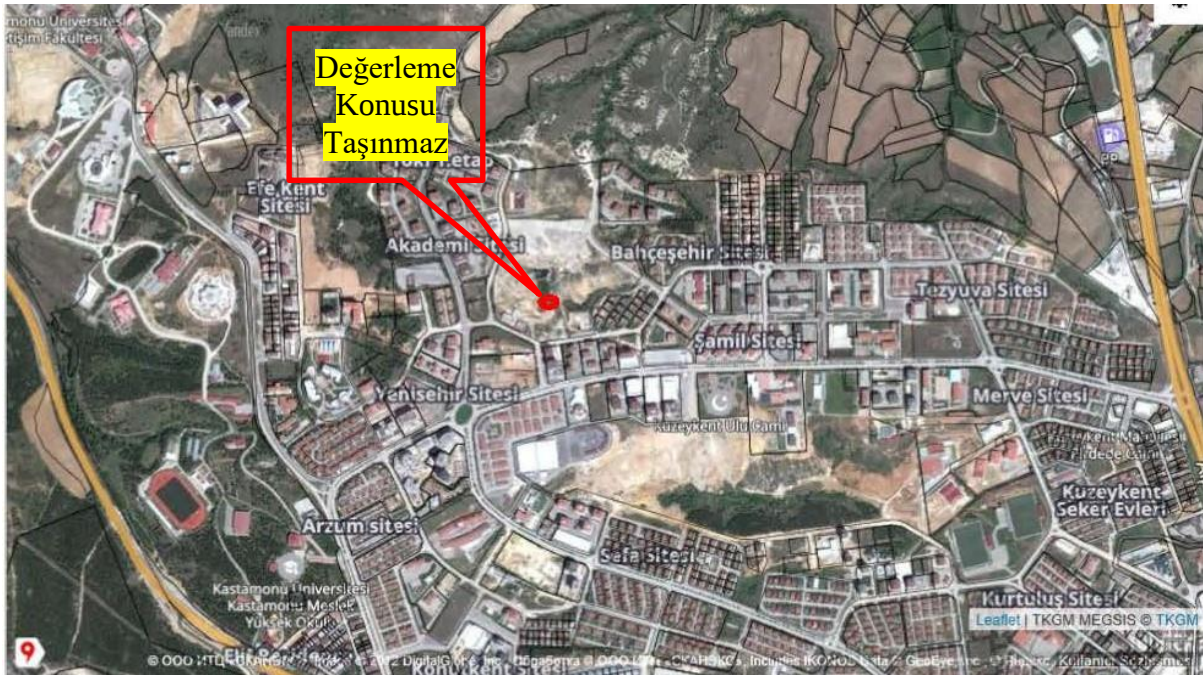
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kuzeykent Anadolu Lisesi yakınında, yurtlar bölgesinde yer almaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak yurt amaçlı yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevresinde; Kastamonu Üniversitesi, Kredi Yurtlar Kurumu Yurdu, Kuzeykent Anadolu Lisesi, konut amaçlı kullanılan yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Kastamonu Çevre Yolu'na kuş uçuşu yaklaşık 1,2 m uzaklıktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak güneyden kuzeye doğru eğimli bir yapıdadır. Parselin, kuzeyinde yer alan imar yoluna yaklaşık 69 m, doğusunda yer alan imar yoluna yaklaşık 51 m, batısında yer alan imar yoluna 52 m cephesi bulunmakta olup güney sınırı 1299 ada 9 parseli bitişiktir. Parselin etrafındaki imar yolları henüz açılmamıştır. Parselin etrafında sınırlarını belirleyecek herhangi bir unsur bulunmamakta olup üzerinde herhangi bir yapı da bulunmaktadır. Koordinatları; “41.43078550, 33.77948793” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kastamonu	Ada No	1299
İlçesi	Merkez	Parsel No	8
Mahallesi	Kuzeykent	Yüzölçümü (m2)	3.472,82
Köyü	-	Yevmiye No	2723
Sokağı	-	Cilt No	27
Mevkii	Hacıorta	Sayfa No	2575
Pafta No	-	Tapu Tarihi	01.03.2016

Niteliği	Yurt Alanı	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- İnönü Mahallesi'nden nakledilmiştir (20.07.1999 - 2015).
- Tedaş Genel Müdürlüğü'nün 2942 sayılı Yasa'nın 7. maddesine göre kamulaştırma kararı (08.09.2004 - 5099). *[6 aylık süre geçtiğinden hukuksal olarak geçerliliği yoktur.]*

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Tek Genel Müdürlüğü lehine, 9.312 m²'lik bölümde irtifak hakkı vardır (30.03.1988 – 823). *[İfrazdan önceki 1299 ada 1 parselden geldiği anlaşılmaktadır.]*

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Parselin imar durumu; 07.02.2018 gün ve 43 onay sayılı 1/1.000 ölçekli Revizyon İlave Uygulama İmar Planı kapsamında, “Yurt Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,60, KAKS: 2, Hmax: Serbest” olarak belirlenmiştir. Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmekte olup yapılaşma aşamasında Bedaş'tan “bina yüksekliği (mania) uygunluğu” alınması gerekmektedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

-

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Yurtlar bölgesi olarak gelişen bir yerde bulunması,
- Kastamonu Üniversitesi'ne yakın olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Ünlüler İnşaat / 366 – 214 93 93):** Değerleme konusu taşınmaza çok yakın konumda, aynı imar koşullarına sahip, 1.937 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.033.- TL]*
- **Satılık Arsa (Net Emlak / 366 – 222 22 12):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 163 ada 10 parsel sayılı, benzer imar koşullarına sahip, 4.950,01 m2 yüzölçümlü arsa 4.500.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 909.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (Karadeniz Emlak / 545 - 788 00 37):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arsaların 850 – 950 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare satış fiyatı: 900.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (Hakan Emlak / 530 - 462 54 88):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arsaların 850 - 950 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare satış fiyatı: 900.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (Nur Emlak / 366 – 212 88 00):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arsaların 900 - 1.000 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. *[Ortalama metrekare satış fiyatı: 950.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 850 – 1.000 TL/m2 aralığında fiyatlar istediği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 925.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın değeri; $(3.472,82 \text{ m}^2 \times 925.- \text{ TL}) = \sim 3.212.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmiştir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine yurt binası yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılabilecek yurt yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki yurt yapıları için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Daire (Gold Emlak / 366 – 215 02 15):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 70 m2 yapı inşaat alanlı daire aylık 1.200.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 17,14.- TL*]
- **Kiralık Daire (Ünlü Emlak / 541 – 542 83 37):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 65 m2 yapı inşaat alanlı daire aylık 1.250.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 19,23.- TL*]
- **Kiralık Daire (Özevim Gayrimenkul / 366 – 212 61 96):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 60 m2 yapı inşaat alanlı daire aylık 1.150.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 19,16.- TL*]
- **Kiralık Daire (Sahibinden / 366 – 215 06 00):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 65 m2 yapı inşaat alanlı daire aylık 1.400.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,54.- TL*]

Kira değeri belirlenmeye çalışılan yurt binası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki öğrenci evi ya da yurt olarak kullanılabilir nitelikteki yapılar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 17 - 21 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yapılabilecek yurt binasının, yeni ve donanımlı olarak yapılacağı öngörülerek ve Üniversite Kampüsü'ne yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 19.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 919.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi uygulanan taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirme yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu

Arsa Lejantı		Yurt Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			3.472,82
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)		2,00	~ 6.946
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 12
İşyeri	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		6.946
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-B	966
	Yapı Giderleri (TL)		6.709.836
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 5	335.492
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2	134.197
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	67.098
Toplam Yapım Giderleri (TL)			7.246.623
İşyeri	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 6.946
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		19,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		1.583.688
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)			~ 175.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			1.070.603
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 30
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 25,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 4,25
Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı			% 29,25
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 4,23
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 7,57
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			12.561.956

Arsa Artık Değeri

Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)	12.561.956
Toplam Yapım Giderleri (TL)	7.246.623
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)	1.588.433
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)	533.883
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)	3.193.017
Arsa Metrekare Değeri (TL)	919

Açıklama

- Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.
- Yapı inşaat alanı olarak; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları ile birlikte) göz önünde bulundurulmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 11.300.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapılı durumu için kira değeri belirlenmesi, “3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirme yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “yurt alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu parsel; 1299 ada 1 parselin 10.11.2015 gün ve 15267 yevmiye ile ifrazı sonucu oluşmuştur. Parsel, Kastamonu Belediyesi mülkiyetinde iken “yurt alanı” olarak belirlenmiş ve bu durum tapu kütüğüne de işletilmiştir. Kastamonu Belediyesi, parseli 01.03.2016 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye satmıştır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünün;

Beyanlar Bölümü’nde;

- “İnönü Mahallesi’nden nakledilmiştir”
- “Tedaş Genel Müdürlüğü’nün 2942 sayılı Yasa’nın 7. maddesine göre kamulaştırma kararı”

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü’nde;

- “Tek Genel Müdürlüğü lehine, 9.312 m²’lik bölümde irtifak hakkı vardır”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazla ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Yurt Alanı” olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Yurt Alanı” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 3.212.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 3.193.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.212.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

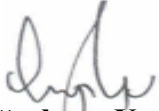
5.3. Sonuç Değer

Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1299 ada, 1 parsel sayılı, 3.472,82 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Yurt Alanı” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.212.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 3.790.160.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müşak Duran SARIOĞLU
 SPK Lisans No: 406396



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
 SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar



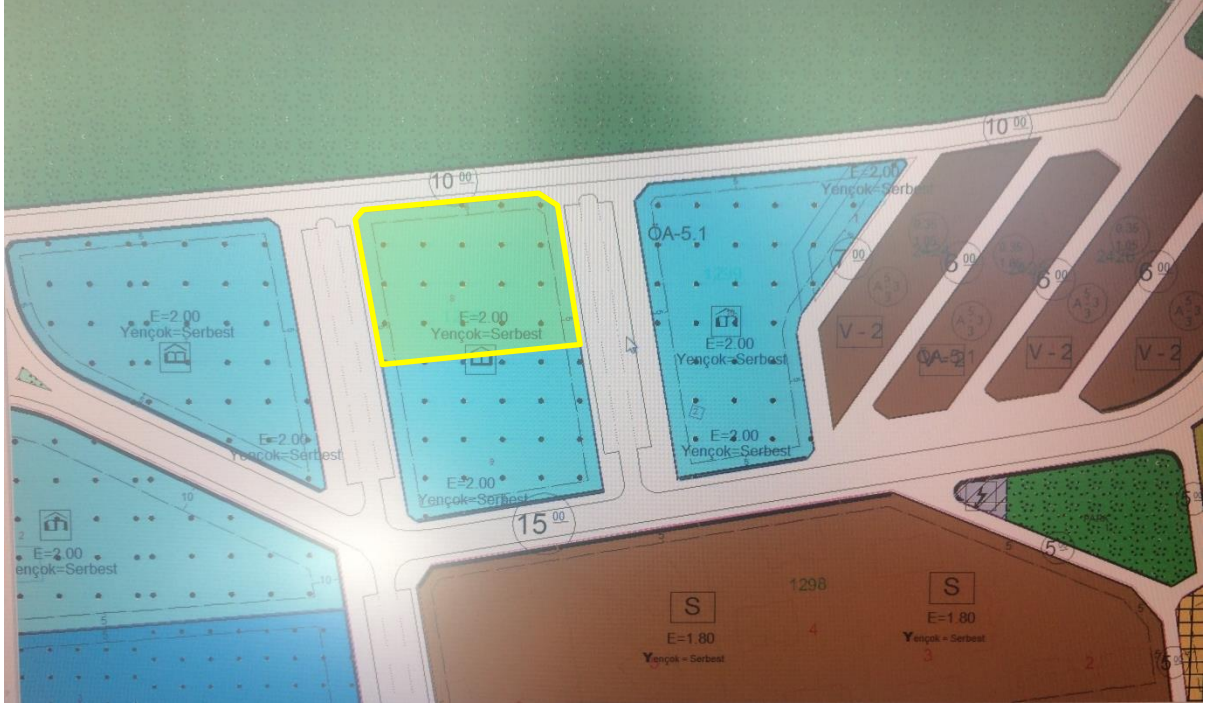


6.3. Tapu Kaydı

MakbuzNo:090218212333		DekontNo:20181111000004		BaşvuruNo:21233		
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1299/8			
Taşınmaz ID:	90748446	Yüzölçüm(m2):	3472.82			
İl/ilçe	KASTAMONU/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	YURT ALANI			
Kurum Adı:	Kastamonu TM					
Mahalle/Köy Adı:	KUZUYKENT M					
Mevki:	HACIORTA					
Cilt/Sayfa No:	27/2575					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
İrtifak	A/M:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9312 M2 LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,,	Kastamonu TM 30/03/1988 - 823	-		
Beyan	İNÖNÜ MAHALLESİNDEN NAKLEDİLMİŞTİR.20/7/1999 TARİH YEV.2015	-	Kastamonu TM 20/07/1999 - 2015	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 332172295	(SN:6590586) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	3472.82	Kastamonu TM Satış 01/03/2016 - 2723	-
Ş/B/T	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	TEDAŞ GEN.MÜD.2942 SAY.YASANIN 7.MAD.GÖRE KANULAŞTIRMA KARARI 08/09/2004-YEV.5099	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Kastamonu TM 08/09/2004 - 5099	-		

İli	KASTAMONU	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	KUZEYKENT						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	HACIORTA						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.218.959,82			1299	8	ha	m ²	dm ²
		3.472,82 m ²					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	YURT ALANI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90748446					
	Edinme Sebebi	Tamamı KASTAMONU BELEDİYESİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		2723	27	2575		01/03/2016	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhiller için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017 No : 406396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E. Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN