



**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](http://www.emektd.com.tr)  
E-Posta: [bilgi@emektd.com.tr](mailto:bilgi@emektd.com.tr)  
Telefon: +90 (216) 201 21 12

## ÖZET BİLGİLER

|                                         |                                     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| Rapor No                                | REYS-202200065                      |
| Rapor Tarihi                            | 23.12.2022                          |
| Değerleme Tarihi                        | 20.12.2022                          |
| Rapor Türü                              | Değerleme Raporu                    |
| Raporu Hazırlayanlar                    | Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı                | Fatih ÖZER                          |
| Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası   | 27.01.2022 / 05                     |
| Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır? | Evet                                |

|                                         |                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Taşınmazın Adresi                       | Kuzeykent Mahallesi, Hacıorta Mevkii, 1299 Ada, 8 Parsel, Merkez/Kastamonu |
| Taşınmaz ID                             | 90748446                                                                   |
| 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, Ayrık Düzen, TAKS: 0,60, KAKS: 2, Hmax: Serbest                |
| Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu       | Boş Arsa                                                                   |

|                                       |                     |                  |                 |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| Rapor<br>Tarihine Göre<br>Taşınmazın; | Yasal Durum Değeri  | KDV Hariç        | 13.891.000.- TL |
|                                       |                     | KDV (% 18) Dahil | 16.391.380.- TL |
|                                       | Mevcut Durum Değeri | KDV Hariç        | 13.891.000.- TL |
|                                       |                     | KDV (% 18) Dahil | 16.391.380.- TL |

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler 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**

Bulunmamaktadır.

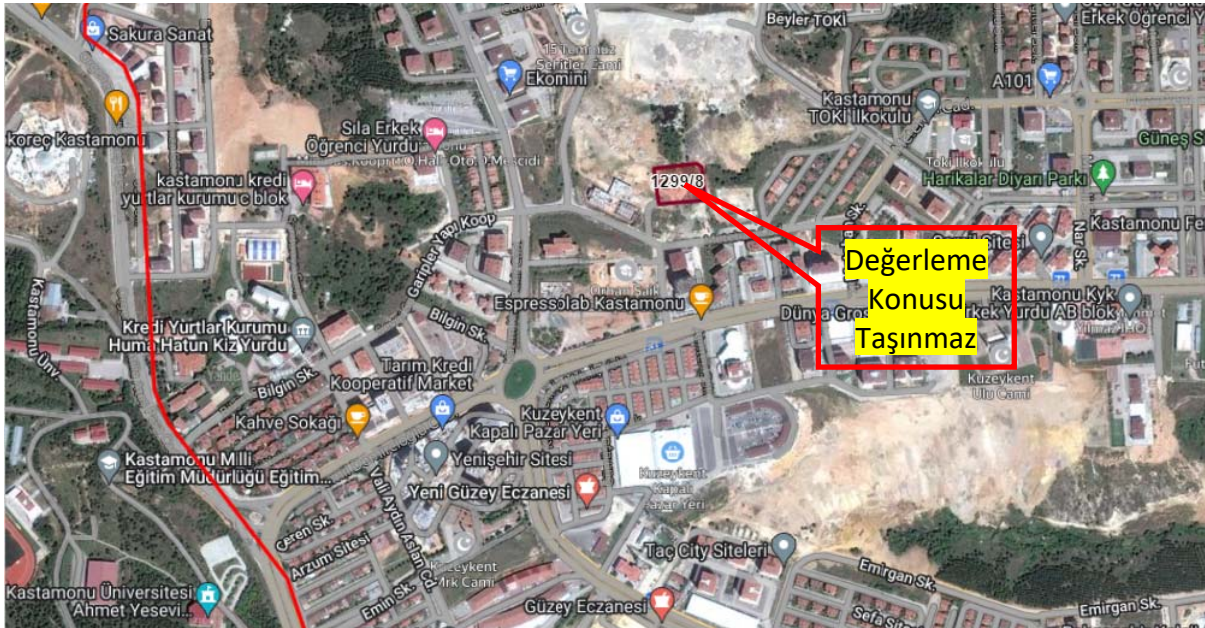
## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Kuzeykent Mahallesi, Hacıorta Mevkii, 1299 Ada, 8 Parsel, Merkez/Kastamonu” adresinde yer almaktadır. Kuzeykent Anadolu Lisesi yakınında, yurtlar bölgesinde yer alan taşınmazın yakın çevresinde; Kastamonu Üniversitesi, Kredi Yurtlar Kurumu Yurdu, Kuzeykent Anadolu Lisesi, konut amaçlı kullanılan yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır. Taşınmaz, Kastamonu Çevre Yolu’na kuş uçuşu yaklaşık 1,2 m uzaklıktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak yurt amaçlı yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir.

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; “41.4308, 33.7795” 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 m<sup>2</sup>'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, Ayırık 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**

-

**2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri**

-

**2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma**

-

**2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar**

-

**2.6. Riskli Yapı Kaydı**

-

## 2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.7.1. Olumlu Faktörler

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

### 2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*) ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

### 3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

#### 3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

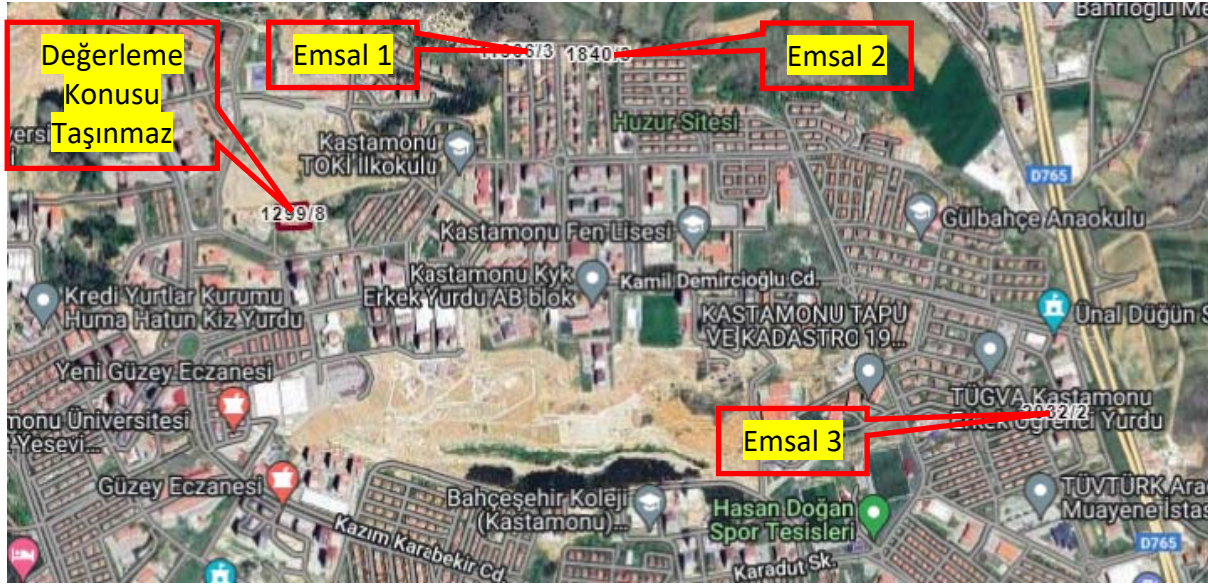
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

#### 3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Arsa (Atiye Yanık / 531 – 307 82 10):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ara sokak cepheli, konut alanı (KAKS: 1,05) imarlı, Kuzeykent Mahallesi, 1306 ada 2 ve 3 parsel sayılı, toplam 801,34 m2 yüzölçümlü birbirine bitişik 2 adet arsa 3.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.368.- TL*]
- **Satılık Arsa (NBV İnşaat / 549 – 212 20 07):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ara sokak cepheli, konut alanı (KAKS: 1,05) imarlı, Kuzeykent Mahallesi, 1840 ada 3 parsel sayılı, 302,85 m2 yüzölçümlü arsa 1.350.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.458.- TL*]
- **Satılık Arsa (Nur Emlak / 537 – 403 54 20):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ara sokak cepheli, konut alanı (KAKS: 1,05) imarlı, Kuzeykent Mahallesi, 2032 ada 2 parsel sayılı, 411,39 m2 yüzölçümlü arsa 1.875.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 4.558.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Turyap Emlak / 506 – 904 33 43):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arsaların 4.000 – 4.500 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 4.250.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Nur Emlak / 366 – 212 88 00):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arsaların 4.500.- TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Metrekare satış fiyatı: 4.500.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 4.500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri;  $(3.472,82 \text{ m}^2 \times 4.500.- \text{ TL}) = \sim 15.628.000.- \text{ TL}$  olarak bulunmuştur.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

#### 3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

#### 3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

### 3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

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

### 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 ulaşılmaya çalışılmıştır.

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

- **Kiralık Daire (Sahibinden / 530 – 375 20 13):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 55 m2 yapı inşaat alanlı daire aylık 4.100.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 75.- TL*]
- **Kiralık Daire (Ünlü Emlak / 541 – 542 83 37):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 40 m2 yapı inşaat alanlı daire aylık 3.350.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 84.- TL*]
- **Kiralık Daire (Bizim Emlak / 545 – 216 00 65):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 45 m2 yapı inşaat alanlı daire aylık 3.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 78.- TL*]
- **Kiralık Daire (Sahibinden / 533 422 71 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 35 m2 yapı inşaat alanlı daire aylık 2.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 71.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki öğrenci evi ya da yurt olarak kullanılabilir nitelikteki yapılar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme 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 80.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık **4.484.- TL** olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsa*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

| <b>Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu</b>                                                                                                                                                                               |                                                              |            |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
| Arsa Lejantı                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              | Yurt Alanı |                   |
| Arsa Yüzölçümü (m2)                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                              |            | 3.472,82          |
| Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              | 2,00       | ~ 6.946           |
| Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |            | ~ 12              |
| Yurt                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Yapı Alanı [KAKS] (m2)                                       |            | 6.946             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Yapı Birim Maliyeti (TL)                                     |            | 4-C 6.400         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Yapı Giderleri (TL)                                          |            | 44.454.400        |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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)                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                              | % 2        | 889.088           |
| Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              | % 2        | 889.088           |
| Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              | % 2        | 889.088           |
| <b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              |            | <b>47.121.664</b> |
| Yurt                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)     |            | ~ 6.946           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)                             |            | 80,00             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL) |            | 6.668.160         |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 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                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                              | % 23,00    |                   |
| Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)                                                                                                                                                                                                                              |                                                              |            | 4.749.747         |
| 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)                                                                                                                                                                                                                        |                                                              | % 3,00     |                   |
| Beklenen Yıllık Ortalama Getiri Oranı                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              | % 28,00    |                   |
| Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı                                                                                                                                                                                                                  |                                                              | % 25,00    |                   |
| Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              | % 2,40     |                   |
| Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı                                                                                                                                                                                                                           |                                                              | % 4,73     |                   |
| <b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                       |                                                              |            | <b>75.279.599</b> |
| <b>Arsa Artık Değeri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                              |            |                   |
| Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                              |            | 75.279.599        |
| Toplam Yapım Giderleri (TL)                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |            | 47.121.664        |
| Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                               |                                                              |            | 10.328.892        |
| Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |            | 2.258.388         |
| Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |            | <b>15.570.654</b> |
| <b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                              |            | <b>4.484</b>      |
| <b>Açıklama</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                              |            |                   |
| 1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.                                                                                    |                                                              |            |                   |
| 2. 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 55.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur. Taşınmazın yapıli durumu için kira değeri belirlemesi, “3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri” başliğı altında yapılmıştır.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

#### 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 değerlemesi 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, değerleme 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 taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

#### 4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

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

#### 4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

-

#### 4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

#### 4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### 4.8. 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 m<sup>2</sup>’lik bölümde irtifak hakkı vardır”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de engel değildir.

#### 4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

## **BÖLÜM 5**

### **SONUÇ**

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, 15.628.000.- TL;

- Proje geliştirme yöntemine göre, 15.571.000.- TL

olarak bulunmuştur.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **15.628.000.- 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, yukarda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

|                            |                  |                 |
|----------------------------|------------------|-----------------|
| Yasal Durum Piyasa Değeri  | KDV Hariç        | 15.628.000.- TL |
|                            | KDV (% 18) Dahil | 18.441.040.- TL |
| Mevcut Durum Piyasa Değeri | KDV Hariç        | 15.628.000.- TL |
|                            | KDV (% 18) Dahil | 18.441.040.- TL |

#### Değerleme Uzmanı

Mustafa TATARCIM  
SPK Lisans No: 405020

#### 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.