



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KASTAMONU - MERKEZ - KUZEYKENT

1404 ADA - 62 PARSEL

ÜZERİNDE ÜST HAKKI BULUNAN ARSANIN ÇIPLAK MÜLKİYETİ

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: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200066
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, Meriç Sokak, No: 3, Merkez/Kastamonu
Taşınmaz ID	29349410
Tapu Kayıt Bilgileri	Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 Ada, 62 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Ticaret Alanı, KAKS: 1,80, Hmax: Serbest
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Araç Muayene Tesisi

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Çıplak Mülkiyetinin;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	21.310.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	25.145.800.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	21.310.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	25.145.800.- 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 kurallar 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, 1404 ada, 62 parsel sayılı, 4.530,00 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası” olan ve üzerinde “30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetinin 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.

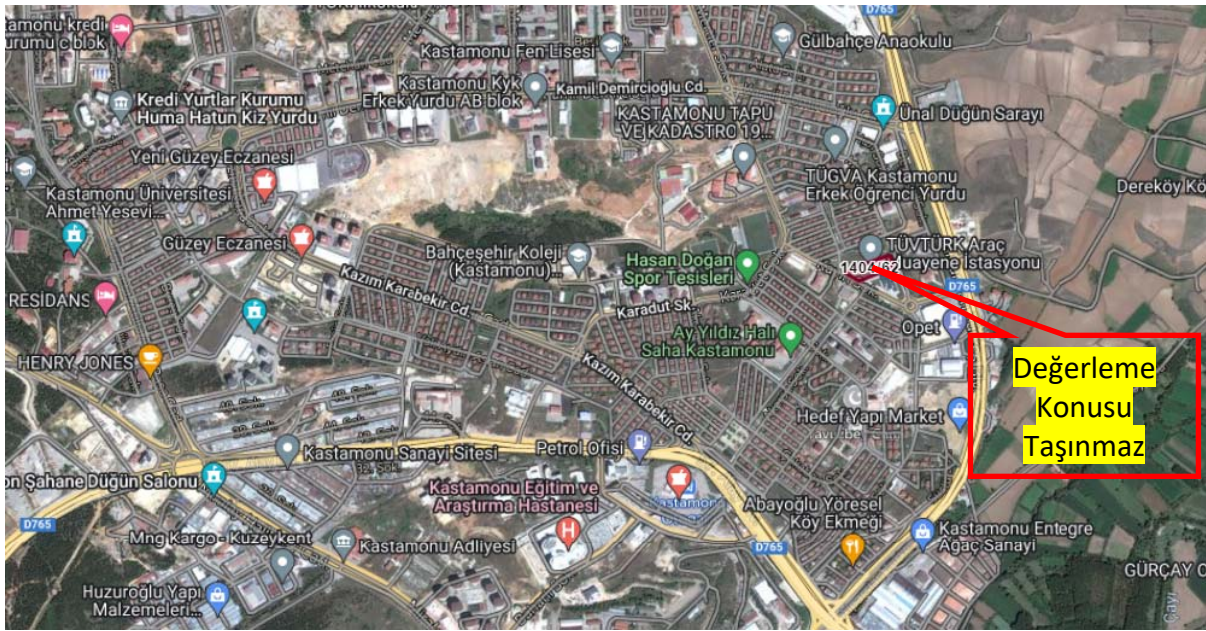
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Kuzeykent Mahallesi, Meriç Sokak, No: 3, Merkez/Kastamonu” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Alparslan Türkeş Bulvarı üzerinde güney yönünde ilerlenirken önce sağdaki Kayın Sokak’a ve devamında kuzeye doğru uzanan Meriç Sokak’a girilerek taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmaz, Meriç Sokak üzerinde solda yer almaktadır. Yakın çevrede; Kuzey Anadolu Kalkınma Ajansı, İŞKUR İl Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü ile daha çok konut yapıları bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak üç köşesi kesilmiş dikdörtgen biçimli olup topografik düz bir yapıdadır. Doğu sınırı Meriç Sokak’a yaklaşık 31 m, batı sınırı Ata Sokak’a yaklaşık 42 cephelidir. Üzerinde, araç muayene istasyonu binası bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “41.4250, 33.7985” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısı ve Kastamonu Tapu Müdürlüğü’nde incelenen tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür:

ÇIPLAK MÜLKİYET HAKKININ;			
İli	Kastamonu	Ada No	1404
İlçesi	Merkez	Parsel No	62
Mahallesi	Kuzeykent	Yüzölçümü (m2)	4.530,00
Köyü	-	Yevmiye No	16084
Sokağı	-	Cilt No	24
Mevkii	-	Sayfa No	2337

Pafta No	-	Tapu Tarihi	21.11.2018
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Beyanlar Bölümü:

- İnönü Mahallesi'nden nakledilmiştir (20.07.1999 - 2015).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, sürekli ve bağımsız nitelikte 30 yıl süreli üst (inşaat) hakkı (30.06.2008 - 6151).

ÜST HAKKININ;			
İli	Kastamonu	Ada No	1404
İlçesi	Merkez	Parsel No	62
Mahallesi	Kuzeykent	Yüzölçümü (m2)	4.530,00
Köyü	-	Yevmiye No	6151
Sokağı	-	Cilt No	24
Mevkii	-	Sayfa No	2340
Pafta No	-	Tapu Tarihi	30.06.2008
Niteliği	30 yıl süre ile 24.cilt 2337.sayfadaki 1404 ada 62 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"-Muayene İstasyon Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş.		Tam

Beyanlar Bölümü:

- İnönü Mahallesi'nden nakledilmiştir (20.07.1999 - 2015).

Şerhler Bölümü:

- Boğaziçi Kurumlar Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün kamu haczi (15.02.2011 - 2108).
- Maslak Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün kamu haczi (21.02.2011 - 2470).

Üst (inşaat) hakkı, Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş. ile TÜVTÜRK arasında imzalanan Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde kurulmuştur. Sürekli ve bağımsız nitelikteki üst (inşaat) hakkı tapu kütüğüne 30.06.2008 günü işlenmiş olup 30 yıl sürelidir. Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde; Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'nin mülkiyetindeki arsa üzerinde TÜVTÜRK lehine 30 yıl süreli üst hakkı kurulmuş, arsa üzerine araç muayene istasyonu TÜVTÜRK tarafından yapılmış ve alt işletim sözleşmesi ile Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye teslim edilmiştir. Alt İşletim Sözleşmesi'nde, arsa sahibi Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye üst (inşaat) hakkı karşılığında TÜVTÜRK tarafından bedel ödenmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Alt İşletim Sözleşmesi'ne göre, arsa üzerindeki binalar ile araç muayene istasyonu teçhizatları TÜVTÜRK'ün mülkiyetindedir ve TÜVTÜRK bunları söküp götürme hakkına sahiptir. Üzerinde üst (inşaat) hakkı kurulmuş olan arsanın çıplak mülkiyeti 21.11.2018 günü Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'den Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir.

Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Üst Hakkı: Toplumsal ve özellikle de ekonomik gereksinimlerin zorlanmasıyla ötürü hukuksal düzenlemeler ve tapu kütüğüne yazım yoluyla oluşturulan ve taşınmaz niteliğini Medeni Kanun'dan alan üst hakkı, gerçekte kişi yararına yükümlleme (şahsi irtifak) hakkıdır.

Yersel yükümlleme (ayni irtifak) haklarından biri olarak üst hakkı; Medeni Kanun'un 826. maddesinden 836. maddesine kadar olan bölümde düzenlenmiş olup, hükümleri kısaca aşağıdaki gibidir:

Başkasının arazisinin altında ya da üstünde yapı yapmak ya da var olan yapıları yerinde tutmak hakkını veren bir yükümlleme (irtifak) hakkıdır. Bir yapının başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz. Ağaçlar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz.

En az otuz yıl için kurulmuşsa, sürekli niteliktedir. Başkalarına aktarılabilmesi, mirasçılara geçebilmesi gibi konularda kısıtlamalar getirilmemişse, bağımsız niteliktedir. Sürekli ve bağımsız niteliği bulunan üst hakkı, hak sahibinin istemi üzerine, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak yazılır. Üst hakkı sona erince yapılar, arazinin bütünüyle parçası olur ve arazi sahibine kalırlar. Arazi sahibi, tersi kararlaştırılmış olmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir ödeme yapmaz. Üst hakkı yüz yıldan daha çok bir süre için kurulamaz. Kurulmuş olan üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen biçime uyularak ve resmi senet düzenlenerek, en çok yüz yıla değin yeni bir süre için, istenildiğinde süre uzatımı yapılabilir. Ancak, süre uzatımına ilişkin önceden yapılan tüm yüklenimler (taahhütler) geçersizdir.

Medeni Kanun'un 827. maddesinde, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette üst hakkının içeriği ve kapsamı, özellikle yapının konumu, biçimi, niteliği, boyutları, üst hakkının verilmiş amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alandan yararlanmaya ilişkin konuların yer alacağı belirtilmiştir. Yasa'nın 830. maddesinde; "Taşınmaz sahibine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan tutarın ve bunun belirlenmiş yöntemi ile belirlenmiş bu borcun ortadan kalkmasına ve arazinin ilk durumuna getirilerek boşaltılmasına ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmi biçime uygun yapılmalıdır ve bu konular tapu kütüğüne yazılabilir." denilmektedir.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kastamonu Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Ticaret Alanı, KAKS: 1,80, Hmax: Serbest" biçimindedir.

Kastamonu Merkez Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 16.07.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 04.08.2008 gün ve 95 sayılı ilk yapı ruhsatı, 16.06.2010 gün ve 70 sayılı ek bina yapı ruhsatı, 07.05.2009 gün ve 37 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 14.01.2011 gün ve 9 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

07.05.2009 gün ve 37 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 586 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

14.01.2011 gün ve 9 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü 1) ve toplam 10 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde tek katlı (*zemin kat*) bina bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 2.250 m2'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Parsel sınırlarında yaklaşık 430 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (~ 100 m2), Araç Muayene Bölümü (~ 486 m2) ve Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü Bölümü (~ 10 m2) bulunmaktadır. Binalar toplam 596 m2 yapı inşaat alanıdır.

Araç Muayene İstasyonu Binasının;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 596
Yaşı	: 14
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Kombi
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Seksiyonel
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum Kaplama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın genelinin araç muayene tesisi olarak kullanıldığı görülmüştür. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Binanın idari bölümde; müşteri karşılama alanı, mutfak, personel dinlenme odası, bay-bayan wc'leri bulunmaktadır. İdari bölümde çok amaçlı kullanılan bölümlerde zeminler

seramik, duvarlar alçı sıva üzeri boyalıdır. Pencerele alüminyum doğramalıdır. Araç muayene amaçlı kullanılan bölümlerde zemin saha betonu kaplı, duvarlar sandviç panel kaplıdır.

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 Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Kent merkezinde yer alması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*) ve maliyet 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 araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır.

- **Satılık Arsa (Ali Kök / 530 – 245 30 62):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ara sokak cepheli, konut + ticaret alanı (KAKS: 1,05) imarlı, Kuzeykent Mahallesi, 2032 ada 8

parşel sayılı, 400 m2 yüzölçümlü arsa 2.100.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 5.250.- TL]

- **Satılık Arsa (Nur Emlak / 537 – 403 54 20):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ara sokak cephe, konut alanı (KAKS: 1,05) imarlı, Kuzeykent Mahallesi, 2032 ada 2 parşel sayılı, 411,39 m2 yüzölçümlü arsa 1.875.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 4.558.- TL]
- **Satılık Arsa (Emin Öztatlı İnşaat / 532 – 372 48 48):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ana cadde cephe, konut + ticaret alanı (KAKS: 3,0) imarlı, Kuzeykent Mahallesi, 937 ada 360 parşel sayılı, 1.276 m2 yüzölçümlü arsa 6.700.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 5.251.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Turyap Emlak / 506 – 904 33 43):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip arsaların 5.000 – 5.500 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 5.250.- 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 5.250.- TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Metrekare satış fiyatı: 5.250.- TL]



Yukarıdaki bulgu ve bilgiler çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının yaklaşık 5.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Değeri: Üst hakkı değerlemelerinde, arazi değerinden ne tutardaki bölümün üst hakkı değeri olarak belirleneceği önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda, eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda baş vurulabilecek kimi düzenlemeler bulunmaktadır.

Eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 27. maddesi, "mukataalı" ve "icareteynli" vakıflarda taviz bedelini; taşınmazın sürüm (rayiç), icra yoluyla satış ya da kamulaştırma değerinin yüzde yirmisi olarak belirlemiştir. Buna göre, çıplak mülkiyeti bir vakıfta bulunan arazinin süresiz yararlanma hakkını elinde bulunduran kişi, arazi için belirlenecek değer yüzde yirmisini Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödemekle, çıplak mülkiyeti de kendi üzerine alabilecektir. Başka bir deyişle, arazi değerinden yüzde yirmisi çıplak mülkiyet hakkına, yüzde sekseni yararlanma hakkına verilmektedir. Güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 18. maddesinde ise, vakıf taviz bedeli işlem günündeki taşınmaz (emlak) vergisi değerinin yüzde onu (% 10'u) olarak belirlenmiştir. Buna göre de, arazi değerinden yüzde onu çıplak mülkiyet hakkına, yüzde doksanı yararlanma hakkına verilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Örfü Belde, Paftos" başlıklı geçici 5. maddesinde de, çıplak mülkiyet hakkı için, arazinin son taşınmaz vergisi değerinin yüzde yirmisi oranında değer belirlenmiştir. Geriye kalan yüzde seksenlik değer, yararlanma hakkının karşılığıdır.

Yine 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak (kuru) mülkiyet ve yararlanma (intifa) haklarına ilişkin harçların belirlenmesinde, tapu yönetiminde yapılan işlemde belirlenen değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de yararlanma hakkına ayrılır." denilmektedir.

Vakıf taşınmazları ile örfü belde ve paftoslar için, mirasçılara da geçen biçimdeki süresiz yararlanma haklarına karşın, Harçlar Kanunu'nda sözü edilen yararlanma (intifa) hakkı, en çok sahibinin yaşamı ile sınırlıdır. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin 2/3'ü olarak ele almak akılcı bir yaklaşım olarak görülmektedir. Üst hakkı bir kez de en çok yüz yıllık süre için kurulabildiğinden (MK. 836), söz konusu 2/3'lük değeri de yüz yıllık yararlanma hakkı süresinin karşılığı olarak görmek uygun olacaktır. Üst hakkı değerinin saptanabilmesi için öncelikle arazi değerinin belirlenmesi gereği açıktır.

Üst (inşaat) hakkı, Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş. ile TÜVTÜRK arasında imzalanan Alt İşletim Sözleşmesi çerçevesinde kurulmuştur. Alt İşletim Sözleşmesi'nde, arsa sahibi Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'ye üst (inşaat) hakkı karşılığında TÜVTÜRK tarafından bedel ödenmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Alt İşletim Sözleşmesi'ne göre, arsa üzerindeki binalar ile araç muayene istasyonu teçhizatları TÜVTÜRK'ün mülkiyetindedir ve TÜVTÜRK bunları söküp götürme hakkına sahiptir. Üzerinde üst (inşaat) hakkı kurulmuş olan arsanın çıplak mülkiyeti 21.11.2018 günü Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim A.Ş.'den Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmiştir.

Çıplak mülkiyet + yararlanma hakkından oluşan taşınmazın arsasının değeri; $(4.530 \text{ m}^2 \times 5.250.- \text{ TL}) = 23.783.000.- \text{ TL}$ 'dir.

Süresi 29.06.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 15,6 yıllık süresi kalan üst hakkının (**yararlanma hakkının**) değeri; $(23.783.000.- \text{ TL} \times (2/3) \times (15,6/100)) = \sim 2.473.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Taşınmazın arsasının **çıplak mülkiyet** değeri de; $(23.783.000.- \text{ TL} - 2.473.000.- \text{ TL}) = 21.310.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

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

Taşınmazın yapılı değeri ve yalnızca üst (inşaat) hakkının yapılı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

3.2.2.1. Taşınmazın Yapılı Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı ve tesis değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-B	586	2008	14	4.650	2.724.900	% 15,00	408.735	2.316.165
Ek Bina	3-B	10	2010	12	4.650	46.500	% 15,00	6.975	39.525
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.550	2008	14	650	1.657.500	% 20,00	331.500	1.326.000
						4.428.900		747.210	3.681.690

Taşınmazın Yapılı Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 23.783.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.682.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **27.465.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.2.2.2. Üst (İnşaat) Hakkının Yapılı Değeri

Değerleme konusu taşınmazın yapı ve tesis değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer

alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Bina	3-B	586	2008	14	4.650	2.724.900	% 15,00	408.735	2.316.165
Ek Bina	3-B	10	2010	12	4.650	46.500	% 15,00	6.975	39.525
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.550	2008	14	650	1.657.500	% 20,00	331.500	1.326.000
						4.428.900		747.210	3.681.690

Üst Hakkı ve Yapı Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.473.000.- TL’lik üst hakkı arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.682.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **6.155.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

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.

Güncel imar planına göre üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalacak olması dolayısıyla, taşınmaz için gelir yöntemleri uygulanamamıştır.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 79.000.- TL ve çiplak mülkiyeti için de aylık 71.000.- TL dolayında kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Bina	3-B	586	4.650	2.724.900
Ek Bina	3-B	10	4.650	46.500
				2.771.400

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 “*ticaret alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek 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 çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü’nde; “TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. lehine, 30 yıl süreli üst (inşaat) hakkı” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt; taşınmazın çıplak mülkiyet değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de engel değildir.

Değerlemenin konusu, üzerinde 30 yıllık bağımsız ve sürekli üst hakkı kurulu bulunan taşınmazın çıplak mülkiyetidir. Üst hakkı ve bu üst hakkına dayanılarak yapılmış araç muayene istasyonu yapısının değeri ise; 6.155.000.- TL olarak belirlenmiş olup “Değerleme ve Yöntemleri” bölümündeki “3.2.2. Üst (inşaat) Hakkının Yapılı Değeri” başlığı altında açıklanmıştır.

Üst (inşaat) hakkının tapu kütüğünde;

- Şerhler Bölümü’nde; “İki ayrı vergi dairesinin kamu haczi”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; üst (inşaat) hakkı değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de engel değildir.

4.9. Üst Hakkının Devri

Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya; “Sürekli ve Bağımsız Hak (30 Yıl Süreli Üst (inşaat) Hakkı)” olarak, 30.06.2008 gün ve 6151 yevmiye numarası ile kaydedilen üst hakkının üçüncü kişilere devrine bir engel bulunmamaktadır. Taraflarından birinin TÜVTÜRK Kuzey Taşıt Muayene İstasyonları Yapım ve İşletim A.Ş. olması nedeniyle, üst hakkı sözleşmesi bu rapor ekine konulamamıştır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin, “Muayene İstasyon Binası ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

Öte yandan, taşınmazın üzerinde kurulu üst (inşaat) hakkının tapu kütüğünde yer alan kamu hacizleri kaldırılmadan çıplak mülkiyetle ilgili temlik tasarruflara izin verilemeyeceği kanısındayız.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Güncel imar planına göre üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalacak olması dolayısıyla, taşınmaz için gelir yöntemleri uygulanamamıştır. Taşınmazın değerlemesinde kullanılan karşılaştırma (*emsa*) ve maliyet yöntemlerinin, birbirlerini tamamlar nitelikte olmaları nedeniyle, sonuçlarının uyumlaştırılması söz konusu değildir.

Öte yandan, Uluslararası Değerleme Standartları 2017'nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı bölümünün 10.4. maddesinde; *"Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve koşullar göz önüne alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek düzeyde güven duyulan durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden çok değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."* denilmektedir. Buna göre de, taşınmazın değerlemesinde başka bir yöntem daha kullanılması gerekli görülmemiştir.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın '*Çıplak Mülkiyeti*'nin "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir. Öte yandan, taşınmazın üzerinde kurulu üst (inşaat) hakkının tapu kütüğünde yer alan kamu hacizleri kaldırılmadan, çıplak mülkiyetle ilgili temlikli tasarruflara izin verilmeyecektir.

5.3. Sonuç Değer

Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 ada, 62 parsel sayılı, 4.530 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan ve üzerinde "*30 Yıl Süreli Üst (inşaat) Hakkı*" kurulu bulunan **taşınmazın çıplak mülkiyetinin**, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	21.310.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	25.145.800.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	21.310.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	25.145.800.- 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.