



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KASTAMONU – MERKEZ – KUZEYKENT

1299 ADA – 8 PARSEL

Bu taşınmaz 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 Tarihi	26.12.2016
Rapor No	REYS-201600069
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	21.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Kuzeykent Mahallesi, Hacıorta Mevkii, 1299 Ada, 8 Parsel, Merkez/Kastamonu
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, Hacıorta Mevkii, 1299 Ada, 8 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Yurt Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,60, KAKS: 2, Hmax: Serbest (Revizyon İmar Planı Kapsamındadır)
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Pazar Değeri	KDV Hariç: 1.997.000.- TL KDV Dahil: 2.356.460.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN 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 Getirilen 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.

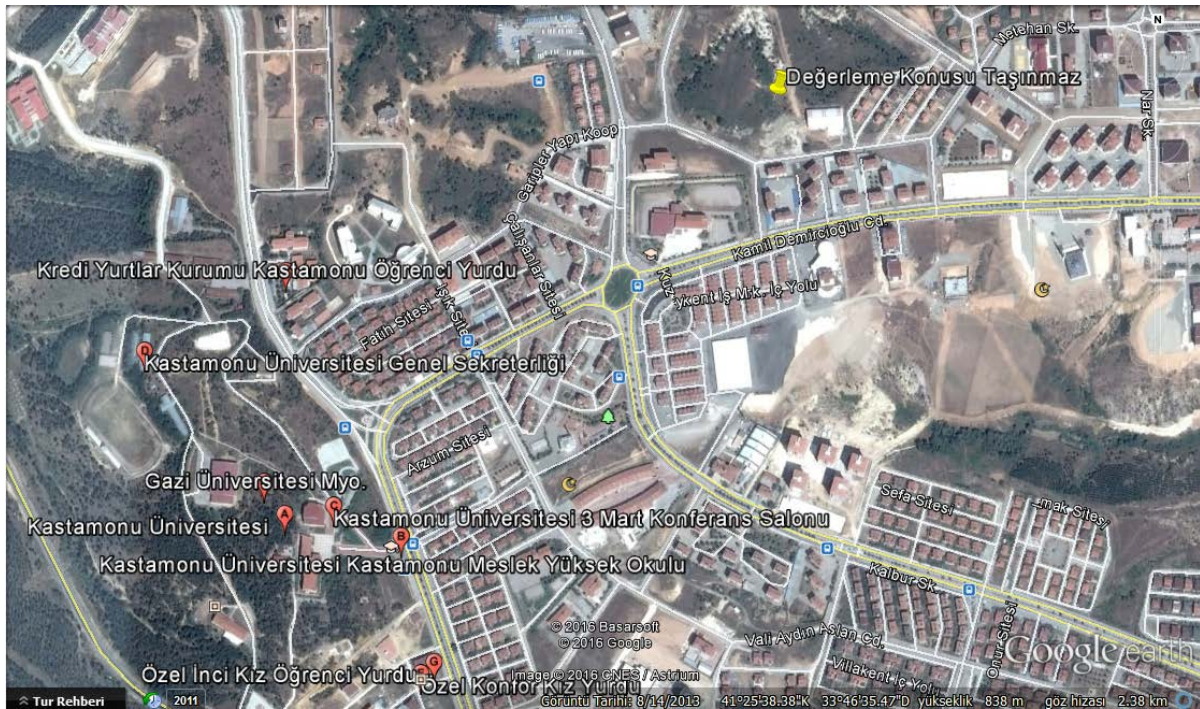
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Kuzeykent Anadolu Lisesi yakınında, yurtlar bölgesinde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak yurt amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevresinde; Kuzeykent Anadolu Lisesi, Kastamonu Üniversitesi, Kredi Yurtlar Kurumu Yurdu, 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 biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Parselin, batısında yer alan imar yoluna yaklaşık 165 m, kuzeyinde yer imar yoluna yaklaşık 205 m, doğusunda yer alan imar yoluna 165 m cephesi bulunmaktadır. Parselin etrafındaki imar yollarının henüz açılmamış olduğu görülmüştür. Parselin güneyinde 1299 ada 9 parsel bulunmaktadır. Parselin etrafında sınırlarını belirleyecek herhangi bir unsur bulunmamakta olup üzerinde herhangi bir yapı da bulunmaktadır. Koordinatları; “41.430723, 33.779472” 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	15267
Sokağı	-	Cilt No	27
Mevkii	Hacıorta	Sayfa No	2575
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.11.2015
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 geçersizdir.]*

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Tek Genel Müdürlüğü lehine, 9.312 m2'lik bölümünde irtifak hakkı vardır (30.03.1988 – 823).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Parselin imar durumu; 08.06.2015 gün ve 111 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 “mania uygunluğu” alınması gerekmektedir.

Kastamonu Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden 24.11.2016 günü alınan bilgiye göre; Kuzeykent Mahallesi’nin tümünde, Belediye Meclisi’nin 09.09.2016 gün ve 102 sayılı kararıyla revizyon imar planı kararı alınmıştır. Revizyon imar planı kesinleştiğinde imar durumuyla ilgili bilgi verilebileceği belirtilmiştir.

Parsel, Kastamonu Belediyesi mülkiyetinde iken “yurt alanı” olarak belirlenmiş ve bu durum tapu kütüğüne de işletilmiştir. Kastamonu Belediyesi, parseli “yurt alanı” olarak Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye satmıştır. Bu nedenle, revizyon imar planında da parselin imar durumunun değiştirilmeyeceği öngörülmektedir. Öte yandan, revizyon imar planı yürürlüğe girinceye değin parselin “yurt alanı” biçimindeki imar durumu da hukuksal olarak geçerliliğini korumaktadır.

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. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. 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.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. 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.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. 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 sınavında 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.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılmış Arsa (Acarlar Emlak / 366 – 220 00 20):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı imar koşullarına sahip, 2.415 m2 yüzölçümlü arsa 1.500.000.- TL'den satılmıştır. [Metrekare satış fiyatı: 621.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Nezih Emlak / 366 – 222 20 66):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arsaların 500 – 600 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 550.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Hakan Emlak / 530 -462 54 88):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arsaların 550 - 600 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 575.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Ekol Emlak / 366 – 222 28 44):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ve benzer imar durumuna sahip olan arsaların 550 - 600 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 575.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, satış için 500 - 600 TL/m2 aralığında fiyatlar istediği görülmüş; yüzölçümü, imar durumu ve konumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının 575.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; $(3.472,82 \text{ m}^2 \times 575.- \text{ TL}) = \sim 1.997.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 7.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine yurt binası yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

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

- **Kiralanmış Yurt Binası (Acarlar Emlak / 366 – 220 00 20):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yaklaşık 8.000 m2 kullanım alanlı yurt binasının bir bütün olarak 87.750.- TL'den kiraya verildiği öğrenilmiştir. [*Metrekare kira fiyatı: 10,96.- TL*]
- **Kiralık Daire (Acarlar Emlak / 366 – 220 00 20):** Değerleme konusu taşınmaza, yaklaşık 100 m uzaklıkta, 1+1, 60 m2 yapı inşaat alanlı ve eşyalı daire aylık 800.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 13,33.- TL*]
- **Kiralık Daire (Ekol Gayrimenkul / 366 – 745 31 98)::** Değerleme konusu taşınmaza, yaklaşık 100 m uzaklıkta, 1+1, 70 m2 yapı inşaat alanlı ve eşyalı daire aylık 800.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 12,85.- TL*]
- **Kiralık Daire (Çatı Emlak / 366 – 215 77 78)::** Değerleme konusu taşınmaza, yaklaşık 100 m uzaklıkta, 1+1, 60 m2 yapı inşaat alanlı ve eşyalı daire aylık 850.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 14.13.- 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 11 - 14 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 13.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 577.- 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 değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir

üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumunda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme 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 [KAKS] (m2)		2,00 ~ 6.946
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 12
Yurt	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	6.946
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-B 750
	Yapı Giderleri (TL)	5.209.500
-	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)		% 5 260.475
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 2 104.190
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1 52.095
Toplam Yapım Giderleri (TL)		5.626.260
Yurt	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 6.946
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	13,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	1.083.576
-	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)		~ 120.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		732.318
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 8,00
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)		% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı		% 11,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı		% 8,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,24
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 7,24
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)		8.352.194
Arsa Artık Değeri		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		8.352.194
Toplam Yapım Giderleri (TL)		5.626.260
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		431.188
Girişimcilik (Müteahhitlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		292.327
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		2.002.419
Arsa Metrekare Değeri (TL)		577
Açıklama		
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 alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) dikkate alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.		

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmaz ile ilgili olarak, 04.02.2016 gün ve REYS-201600001 sayılı değerleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, yaklaşık 1.997.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 2.002.000.- TL bulunmuştur.

Taşınmazı gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **1.997.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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 bölümünde irtifak hakkı vardır”

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.6. 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 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Yurt Alanı” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5**SONUC****5.1. 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.

5.2. 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, 1.997.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 2.356.460.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



**Değerleme Uzmanı
Ömer DEMİRTAŞ**

SPK Lisans No: 404384



**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

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	06.12.2016 12:02:10	2016-22598	20161206002223	17,50 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkil	HACIORTA	
Zemin No	90748446	Cilt / Sayfa No	27 / 2575	
İl / İlçe	KASTAMONU / MERKEZ	Ada / Parsel	1299 / 8	
Kurum Adı	Kastamonu	Yüzölçüm	3472,82000	
Mahalle / Köy Adı	KUZEYKENT Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	YURT ALANI	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	AM:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 9312 M2 LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI VARDIR.	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	30.03.1988 - 823	
Beyan	İNÖNÜ MAHALLESİNDEN NAKLEDİLMİŞTİR.20/7/1999 TARİH YEV.2015		20.07.1999 - 2015	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 1.3.2016 - 2723		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	TEDAŞ GEN.MÜD.2942 SAY.YASANIN 7.MAD.GÖRE KAMULAŞTIRMA KARARI 08/09/2004-YEV.5099		08.09.2004 - 5099	

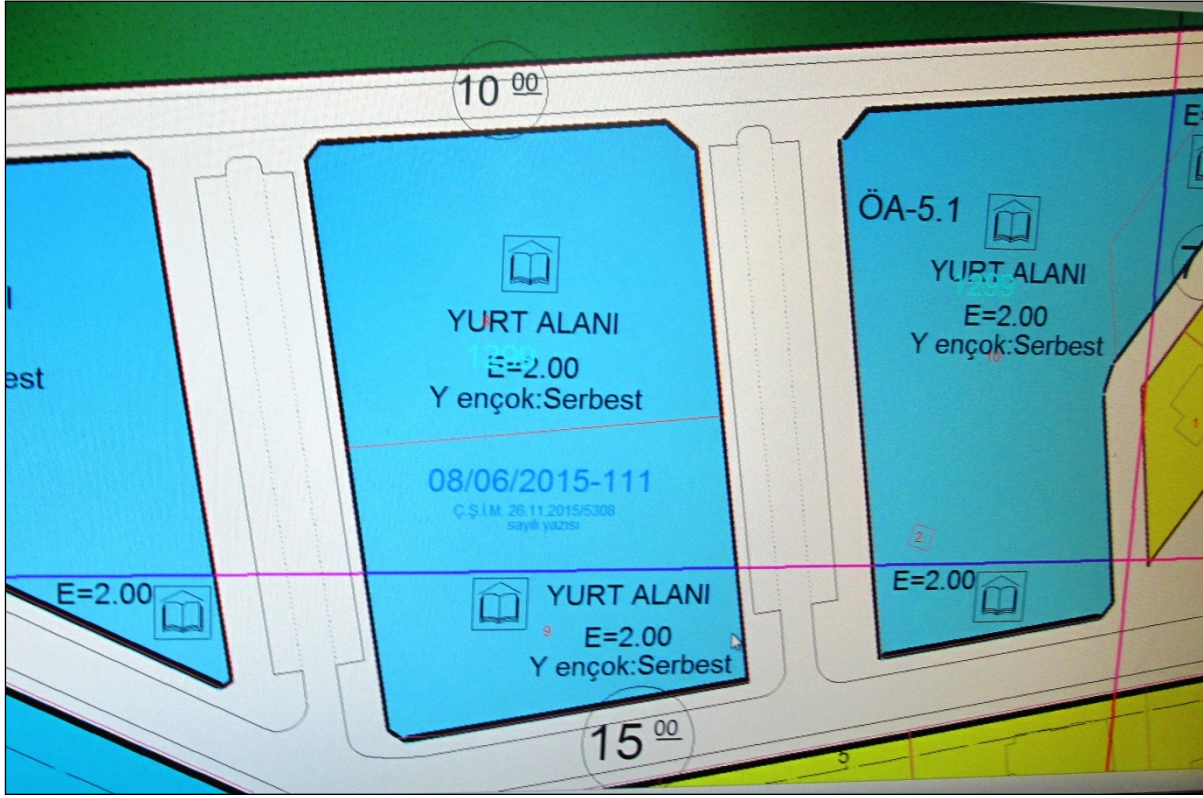
İli	KASTAMONU	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	KUZEYKENT						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	HACIORTA						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.218.959,82			1299	8	ha	m ²	dm ²
						3.472,82 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	YURT ALANI					
	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 gayrimenkul hakkı ile serhatsiz tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

6.4. İmar Durumu





T.C.
KASTAMONU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 19264823-310.05.01-E.24665
Konu : İmar Durum Belgesi Talepleri (1299
ada 8 parsel)

24.11.2016

Sayın Ömer DEMİRTAŞ
Ayrancı Mah. Elçi Cad. No:24/A (Tel: 0 532 482 07 89) /ANKARA

İlgi : 17.11.2016 tarih ve 23503 sayılı dilekçeniz.

Kastamonu Merkez Kuzeykent Mahallesi 1299 ada 8 parselinde içinde bulunduğu Kuzeykent Mahallesinin tamamında, Belediye Meclisinin 09.09.2016 gün 102 nolu kararıyla Revizyon imar planı kararı alınmıştır.

1 ay askıda kalma süresi tamamlandıktan sonra Belediye Meclisince itirazlar değerlendirilip kesinleştikten sonra imar durumu verilecektir

Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır

Ahmet SEVGİLİOĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Bu evrakın 5070 sayılı Kanun gereğince
imza ile imzalandığı tasdik olunur.
24.11.2016
Yusuf Tacettin Tahir ÇIRIŞOĞLU
Memur

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : WHFASZBCKNFEXNUTVQRE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kastamonu-belediyesi-ebys>
Aktekke mh. Barbaros cd. No:5 Belediye Hizmet Binası Merkez/Kastamonu

Bilgi için: Tacettin Tahir ÇIRIŞOĞLU
Memur

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Tarih : 03.04.2015

No : 404384

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

Ömer DEMİRTAŞ

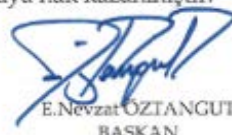
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN