



**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.

## ÖZET BİLGİLER

<b>Rapor No</b>	REYS-201800088
<b>Rapor Tarihi</b>	06.11.2018
<b>Değerleme Tarihi</b>	01.11.2018
<b>Rapor Türü</b>	Değerleme Raporu
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Ömer DEMİRTAŞ - Değerleme Uzmanı
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Fatih ÖZER
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	29.01.2018 – 002
<b>Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?</b>	SPK Standartlarına Uygundur.

<b>Taşınmazın Adresi</b>	Kuzeykent Mahallesi, Meriç Sokak, No: 3, Merkez/Kastamonu
<b>Tapu Kayıt Bilgileri</b>	Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 Ada, 62 Parsel
<b>Tapu Kütüğündeki Niteliği</b>	Çelik Konstrüksiyon Bina ve Arsası
<b>Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum</b>	Ticaret Alanı, KAKS: 1,80, Hmax: Serbest
<b>Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu</b>	Araç Muayene Tesisi
<b>Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri</b>	<b>KDV Hariç: 4.332.000.- TL</b> <b>KDV Dahil: 5.111.760.- TL</b>

### **Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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 Kontrüksiyon 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 karşılıklı 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 ilerlerken önce sağdaki Kayın Sokak’a ve devamında kuzeye doğru uzanan Meriç Sokak’a girilerek taşınmaza ulaşılabilmektedir. 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; “41.42496704, 33.79855515” 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	6755
Sokağı	-	Cilt No	24
Mevkii	-	Sayfa No	2337
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.05.2009



Niteliği	Çelik Konstrüksiyon Bina Ve Arsası	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Taşıt Muayene İstasyonları İşletim 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	Sürekli ve Bağımsız Hak (30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı)		
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).

**Serhler 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.

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

*Yersel yükümleme (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 yükümleme (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 bütünleyici 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.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

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.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. 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 m<sup>2</sup>'lik bölüm saha betonu kaplıdır. Sınırlarında 430 m uzunluğunda çevre duvarı bulunmaktadır.

Araç Muayene İstasyonu: Mimari projesine göre; İdari Bölüm (~ 100 m<sup>2</sup>), Araç Muayene Bölümü (~ 486 m<sup>2</sup>) ve Egzoz Gazı Emisyon Ölçümü Bölümü (~ 10 m<sup>2</sup>) bulunmaktadır. Binalar toplam 596 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanlıdır.

#### Araç Muayene İstasyonu Binası'nın;

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 3-A
<b>Binanın Kat Adedi</b>	: 1
<b>Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	: 596
<b>Yaşı</b>	: 10
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Yok
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Kombi
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Yok
<b>Çatı</b>	: Panel Sac
<b>Dış Cephe</b>	: Alüminyum
<b>Kapı ve Pencere Doğramaları</b>	: Seksiyonel
<b>Manzarası</b>	: Bulunmamaktadır
<b>Park Yeri</b>	: Var
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 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. Pencere 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

-

## 2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

### 2.6.1. Olumlu Faktörler

- Kent merkezinde yer alması,
- Cins değişikliğinin yapılmış olması.

### 2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

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

**Arsa Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır.

- **Satılık Arsa (Ünlüer İnşaat / 366 – 214 93 93):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2,1 km kuzeybatısında, yurt yapılmaya elverişli, 1289 ada, 17 parsel sayılı, 1.936,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 2.250.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 1.162.- TL*]
- **Satılık Arsa (Net Emlak ve Gayrimenkul Danışmanlığı / 366 – 222 12 22):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 3,6 km kuzeybatısında, yurt yapılmaya elverişli, Göl Emirler Mahallesi, 163 ada, 10 parsel sayılı, 4.950,01 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 4.950.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 1.000.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Artı Emlak / 366 – 222 28 18 ):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.000 - 1.200 TL/m<sup>2</sup> dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 1.100.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Osmanlı Gayrimenkul / 541 – 339 00 57):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.100.- TL/m<sup>2</sup> dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 1.100.- TL*]

Yukarıdaki bulgu ve bilgiler çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın arsa piyasa metrekare satış fiyatının yaklaşık 1.100.- 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 başvurulabilecek 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 doksani 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 görünmektedir. 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.

**Cıplak mülkiyet + yararlanma hakkı**ndan oluşan taşınmazın arsasının değeri;  $(4.530 \text{ m}^2 \times 1.100.- \text{ TL}) = 4.983.000.- \text{ TL}$ 'dir.

Süresi 29.06.2038 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 19,6 yıllık süresi kalan üst hakkının (**yararlanma hakkının**) değeri;  $(4.983.000.- \text{ TL} \times (2/3) \times (19,6/100)) = \sim 651.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

Taşınmazın arsasının **çıplak mülkiyet** değeri de;  $(4.983.000.- \text{ TL} - 651.000.- \text{ TL}) = 4.332.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

### 3.2. Maliyet Yöntemi

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

#### 3.2.1. 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-A	586	2008	10	800	468.800	% 10,00	46.880	421.920
Ek Bina	3-A	10	2010	8	800	8.000	% 10,00	800	7.200
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.250	2008	10	153	344.250	% 15,00	51.638	292.613
		2.846				821.050		99.318	<b>721.733</b>

*Taşınmazın Yapılı Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 4.983.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 722.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **5.705.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.2.2. 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-A	586	2008	10	800	468.800	% 10,00	46.880	421.920
Ek Bina	3-A	10	2010	8	800	8.000	% 10,00	800	7.200
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.250	2008	10	153	344.250	% 15,00	51.638	292.613
		2.846				821.050		99.318	<b>721.733</b>

*Üst Hakkı ve Yapı Değeri:* Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 651.000.- TL'lik üst hakkı arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 722.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **1.373.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapı ile birlikte bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek bir yıllık kira geliri üzerinden “Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi” uygulanarak taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

#### 3.3.1. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Açıklaması

Taşınmazın gelecekte de sağlamayı sürdüreceği öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerinin yalnızca bir yıllığına göz önüne alan bu yöntemde, yıllık harcanabilir (*net*) gelir belli bir oran üzerinden anaparaya dönüştürülerek, taşınmazın bugünkü değerine ulaşılmaktadır. Bu yöntem taşınmazın bir yıllık harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

#### Kullanılan Formüller

##### Taşınmaz Değeri Formülü:

Taşınmaz Değeri = Yıllık Harcanabilir Gelir (Hg) / Anaparaya Dönüş Oranı

##### Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

$$Ya = [(1 / Yy) \times Yo]$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Yo: Yapı değerinin taşınmazın toplam değerine oranı

Yy: Yapının kalan ekonomik yaşam süresi

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

#### 3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Araç muayene tesisi olarak kullanılan ve ticaret alanı imarlı olan taşınmaz üzerine var olan yapı dışında büro ve dükkanlar içeren bir yapı yapıлып kiraya verilebilir. Bu durumda kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık İşyeri (Ak Gayrimenkul Danışmanlık / 366 – 222 21 29):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 70 m2 yapı inşaat alanlı işyeri aylık 1.300.- TL’den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,57.- TL]
- **Kiralık İşyeri (Ünlü Emlak Ofisi / 541 – 542 83 37):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.500 m2 yapı inşaat alanlı işyeri aylık 22.000.- TL’den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 14,67.- TL]
- **Kiralık İşyeri (Mustafa Köklü / 366 – 212 56 11):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 500 m2 yapı inşaat alanlı işyeri aylık 10.000.- TL’den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20.- TL]

- **Kiralık İşyeri (Onur Yılmaz Gayrimenkul / 366 – 220 09 11):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 200 m2 yapı inşaat alanlı işyeri aylık 3.500.- TL'den kiralıktır. *[Metrekare kira fiyatı: 17,50.- TL]*

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar sonucu; değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılabilecek ofis ve dükkanlar içeren yapının ortalama metrekare aylık piyasa kira fiyatının 20.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri 1.098 .- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.100.- TL'lik arsa değeri desteklenmektedir.

<b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu</b>		
Arsa Lejantı	Ticaret Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)		4.530,00
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)	1,80	~ 8.154
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)		~ 18
Büro + Dükkan	Yapı Alanı [KAKS] (m2)	8.154
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-B 966
	Yapı Giderleri (TL)	7.876.764
-	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	393.838
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)	% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)	% 2	157.535
<b>Toplam Yapım Giderleri (TL)</b>		<b>8.428.137</b>
Büro + Dükkan	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)	~ 8.154
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)	20,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)	1.956.960
-	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)		~ 25.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		1.468.290
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)		~ 25
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı		% 25,00
Girişimcilik (Müteahhlik) 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		% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 3,23
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı		% 7,23
<b>Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)</b>		<b>16.768.329</b>
<b>Arsa Artık Değeri</b>		
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)		16.768.329
Toplam Yapım Giderleri (TL)		8.428.137
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)		2.613.208
Girişimcilik (Müteahhlik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)		754.575
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)		<b>4.972.409</b>
<b>Arsa Metrekare Değeri (TL)</b>		<b>1.098</b>
<b>Acıklama</b>		
<p>1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.</p> <p>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.</p>		



Gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden çıplak mülkiyet değerine ulaşabilmek için, arsa değerinin üst (inşaat) hakkına karşılık gelen bölümünün düşülmesi gerekmektedir. Buna göre, **gelir yöntemiyle çıplak mülkiyet hakkı değeri**; (4.972.000.- TL – 651.000.- TL) = **4.321.000.- TL**'dir.

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 13.400.- TL ve çıplak mülkiyeti için de aylık 11.650.- TL dolayında kira değeri uygundur. Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Bina	3-A	586	800	468.800
Ek Bina	3-A	10	800	8.000
				<b>476.800</b>

## 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 değerlendirilmesi 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**

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

#### **4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

#### **4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama**

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

#### **4.6. 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 kaydın taşınmazın çıplak mülkiyet değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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; 1.373.000.- TL olarak belirlenmiş olup “*Değerleme ve Yöntemleri*” bölümündeki “*3.2.2. Üst (İnşaat) 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 kayıtların üst (inşaat) hakkı değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### **4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik**

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğündeki niteliği “*Çelik Kontrüksiyon Bina ve Arsası*” 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, “*Çelik Kontrüksiyon Bina ve Arsası*” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı 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**

### **SONUC**

#### **5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin değeri;

- karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 4.332.000.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 4.321.000.- TL bulunmaktadır.

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **4.332.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

#### **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 temlik tasarruflara izin verilmeyeceği kanısındayız.

#### **5.3. Sonuç Değer**

Kastamonu İli, Merkez İlçesi, Kuzeykent Mahallesi, 1404 ada, 62 parsel sayılı, 4.530 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Çelik Kontrüksiyon Bina ve Arsası” olan ve üzerinde “30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı” kurulu bulunan **taşınmazın çıplak mülkiyetinin**, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

**KDV hariç, 4.332.000.- TL;**

**KDV (% 18) dahil, 5.111.760.- TL**

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

**Değerleme Uzmanı**  
**Ömer DEMİRTAŞ**  
SPK Lisans No: 404384



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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Fatih ÖZER**  
SPK Lisans No: 400799

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







## 6.2. Fotoğraflar









### 6.3. Tapu Kaydı

#### Çıplak Mülkiyet

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan: FATİH ÖZER			Tarih: 10/23/2018 5:22:11 PM			
Makbuz No: 090218198733		Dekont No: 20181023004722		Başvuru No: 19073		
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1404/62			
Taşınmaz ID:	23349410	Yüzölçüm (m2):	4530.00			
İl/İlçe	KASTAMONU/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE ARSASI			
Kurum Adı:	Kastamonu TM					
Mahalle/Köy Adı:	KUZUYKENT M					
Mevki:						
Cilt/Sayfa No:	24/2337					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	İNÖNÜ MHALLESİNDEN NAKLEDİLMİŞTİR. 20/07/1999 TARİH YEV: 2015	-	Kastamonu TM 20/07/1999 - 2015	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 71679317	(SN:5945388) REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350615929	-	1 / 1	4530.00	Kastamonu TM Satış 30/06/2008 - 6136	-



İli	KASTAMONU	 <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p> <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	KUZEYKENT					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	F31B06.C/14	1404	62	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
	ÇELİK KONSTRÜKSİYON BİNA VE ARSASI					
Niteliği	Planındadır					
Sınırı	Zemin Sistem No : 29349410					
Edinme Sebebi	Tarımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri İşleminde.					
Sahibi	REYSAŞ TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	6755	24	2337		06/05/2009	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.  ** Tebligat Kâhümü Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						

## Üst (İnşaat) Hakkı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan:FATİH ÖZER			Tarih:10/23/2018 5:21:00 PM			
MekbuzNo:090218198743	DekontNo:20181023004726		BağvuruNo:19874			
Taşınmaz Tipi:	DaimiMüstakillik	Ada/Parsel:	1404/62			
Taşınmaz ID:	30549047	Yüzölçüm(m2):	4530.00			
İl/ilçe	KASTAMONU/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	30 yıl süre ile 24. silt 2337. sayfadaki 1404 ada 62 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"			
Kurum Adı:	Kastamonu TM					
Mahalle/Köy Adı:	KUZEVKENT M					
Mevki:						
Cilt/Sayfa No:	24/2340					
Kayıt Durum:	Aktif					
TAŞINMAZA AIT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ						
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
(AT Üzeri)Beyan	İNÖNÜ MHALLESİNDEN NAKLEDİLMİŞTİR.20/07/1999 TARİH YEV:2015		Kastamonu TM 20/07/1999 - 2015	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 71685546	(SN:5285250) TÜVTURK KUZUY TAŞIT MUAYENE İSTASYONLARI YAPIM VE İŞLETİM A.Ş VKN:8820276819	-	1 / 1	4530.00	Kastamonu TM Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 30/06/2008 - 6151	-
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Serh	Kamu Haczi : TOPKAPI UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ BOĞAZIÇI KURUMLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/02/2011 tarih 2826 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : İstanbul vergi dairesi başkanlığı topkapi uygulama grup müdürlüğü boğaziçi kurumlar vergi dairesi müdürlüğü )	-	Kastamonu TM 15/02/2011 - 2108	-		
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI KAĞITHANE UYGULAMA GRUP MÜDÜRLÜĞÜ MASLAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2011 tarih 2247 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : İstanbul vergi dairesi başkanlığı kağıthane uygulama grup müdürlüğü maslak vergi dairesi müdürlüğü )	-	Kastamonu TM 21/02/2011 - 2470	-		

## 6.4. İmar Durumu





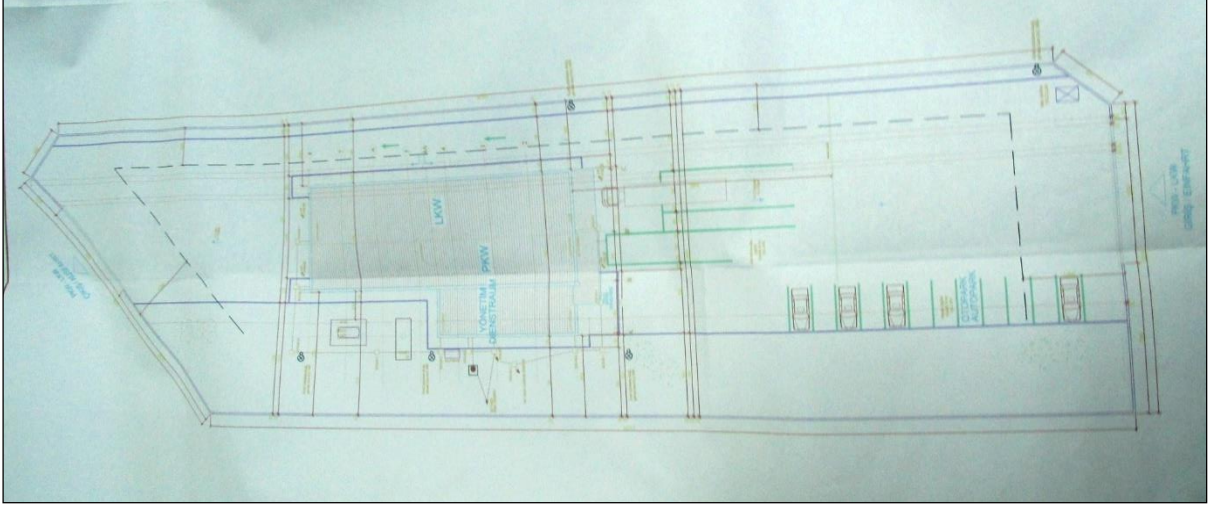
## 6.5. Mimari Proje

### Mimari Proje Kapağı

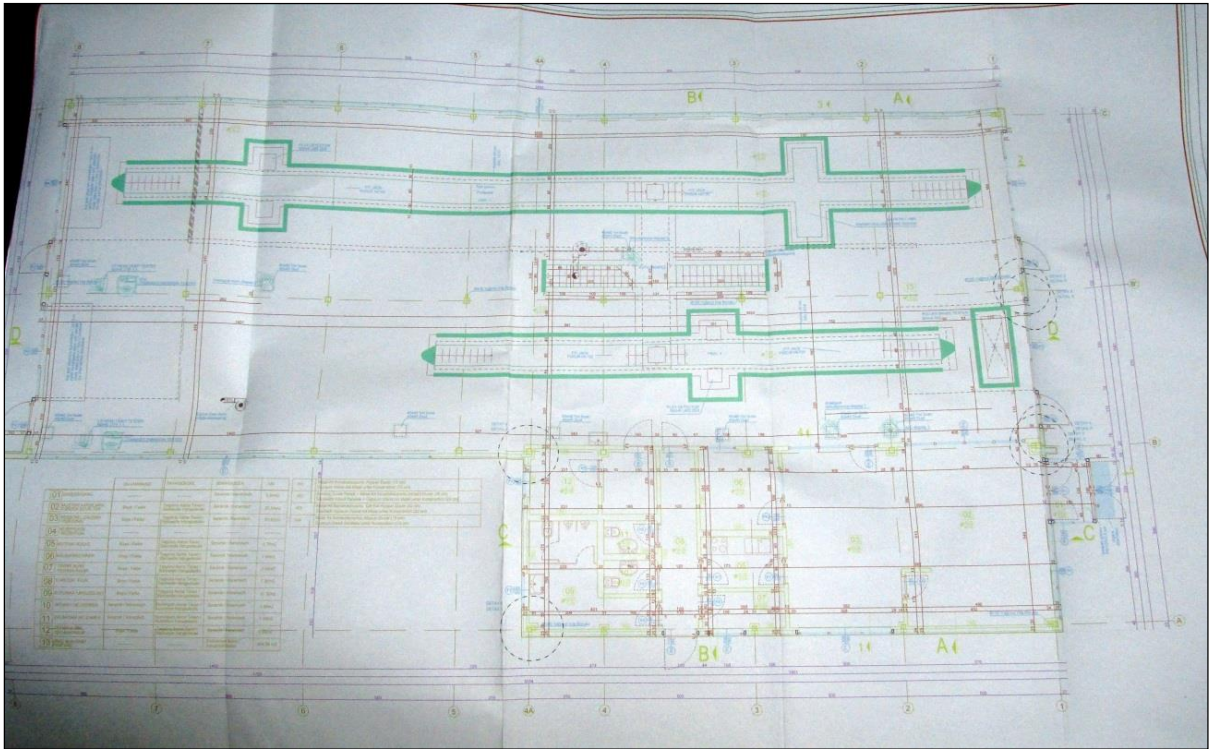
		<p><b>AKFE</b> MİMARLIK-MÜHENDİSLİK LTD. STİ. VERGİ DAİRESİ : KASTAMONU VERGİ NUMARASI : 023 030 42 58</p>		<p><b>AKİF ÖKSÜZ</b> MİMAR Barutçuoğlu Avm. Kat:7 No:33 KASTAMONU Tel : (0 366) 212 70 90 Faks : (0 366) 212 99 28</p>						
<p>13 Ocak 2008</p> <p></p> <p></p> <p><b>ufuk YÜCEBİYİK</b> İnşaat Teknikeri</p> <p></p>										
A PLAN PROJE ve HESAPLARI YAPANLARIN			B PLAN PROJE ve HESAPLARI YAPTIRANLARIN							
1	VERGİ DAİRESİ	KASTAMONU	11	VERGİ DAİRESİ						
2	SİCİL NO	023 030 42 58	12	SİCİL NO						
3	SOYADI	ÖKSÜZ	13	SOYADI(ÜNVANI)						
4	ADI	AKİF	14	ADI						
5	BABA ADI	NURETTİN	15	mah.-semt						
6	DOĞUM TARİHİ	1974	16	cadde - sok.						
7	DOĞUM İL	KARABÜK	17	kayı no						
	YERİ İLÇE	MERKEZ	18	daire no						
8	MESLEĞİ	MİMAR	19	İL	KASTAMONU					
9	BAĞLI OLD. ODA	ANK.MİM.OD.	20	İLÇE						
10	ODA SİCİL NO	27045	C	YAPILAN İŞİN						
Plan proje ve hesapları yapanın			21	ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE					
ADI SOYADI			22	ODA KAYIT NO	P2008/151					
İMZA		<b>AKİF ÖKSÜZ</b> Mimar	23	ADA NO						
			24	PARSEL						
YAPININ	SAHİBİ :									
	KULLANIM AMACI :									
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	SOKAK	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU		
	KASTAMONU									
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Maliye Gurubu	Kat Adedi	Alan	İnşaat m <sup>2</sup> 'si	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük
		<p>* 5846 SAYILI FİKİR ve SANAT ESERLERİ hk. kanununun 3498 sayılı Mim. müh. hk. kanununun 6255(7303) sayılı T.M.M.O.B. yasası uyarınca müelliflerinden izin alınmaksızın projede ve uygulamada hiçbir değişiklik YAPILAMAZ!</p>								



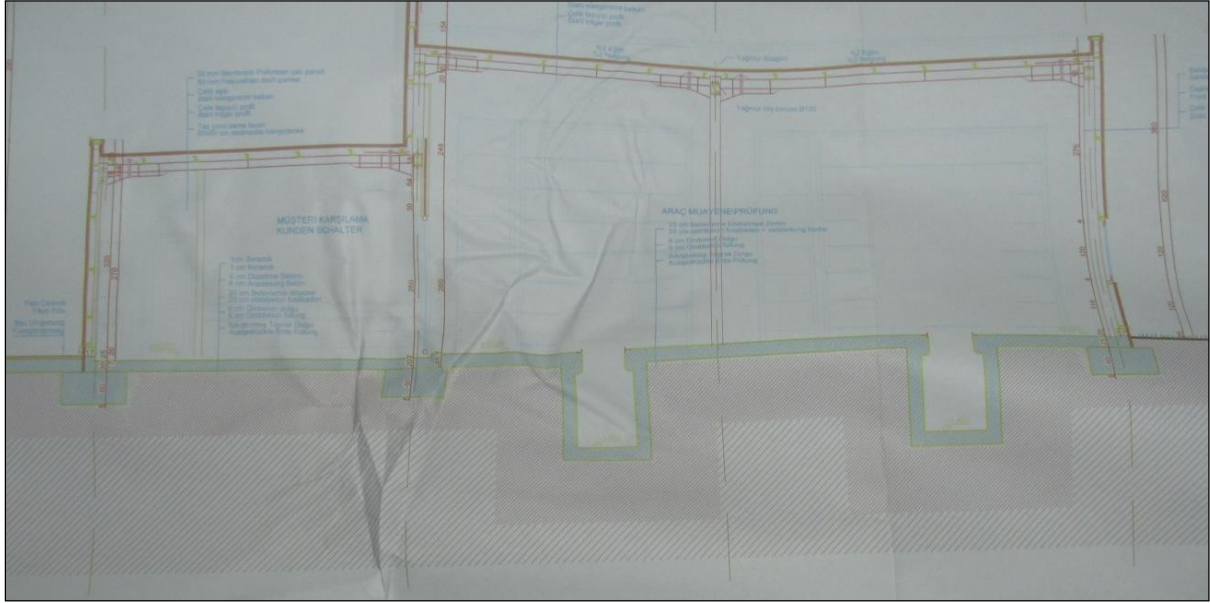
Vaziyet Planı



Kat Planı



Kesit

















## 6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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)



## 6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.08.2008 No : 400799

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Fatih ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN