



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA - KUMLUCA - SARIKAVAK

294 ADA 24 PARSEL

DEPO

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800079
Rapor Tarihi	13.12.2018
Değerleme Tarihi	10.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müştak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	50. Yıl Mahallesi, Balçıklı Caddesi, Kumluca/Antalya
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Kumluca İlçesi, Sarıkavak Köyü, 294 Ada, 24 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: 8,60 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 11.742.000.- TL KDV Dahil: 13.855.560.- TL

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

Antalya İli, Kumluca İlçesi, Sarıkavak Mahallesi, 294 ada, 24 parsel sayılı, 10.132,75 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 04.05.2015 gün ve RYS-201500020 değerlendirme raporumuz, 27.07.2015 gün ve REYS-201500027 sayılı kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 gün ve REYS-201500044 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600075 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “50. Yıl Mahallesi, Balçıklı Caddesi, 294 Ada, 24 Parsel, Kumluca/Antalya” adresinde yer almaktadır. Kumluca merkezine kuş uçuşu yaklaşık 4 km uzaklıktadır. Taşınmaz, genel olarak tarım ağırlıklı bir bölgede bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak plastik örtülü seralar ve bahçeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak batıya yatık “saksı” biçimli olup topografik olarak eğimli bir yapıdadır. Üzerinde depolama binası bulunmaktadır. Güneyindeki Balçıklı Caddesi’ne yaklaşık 93 m cephesi bulunan parselin öteki cepheleri komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; “36.38899853, 30.31299928” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Antalya	Ada No	294
İlçesi	Kumluca	Parsel No	24
Mahallesi	Sarıkavak	Yüzölçümü (m2)	10.132,75
Köyü	-	Yevmiye No	3263
Sokağı	-	Cilt No	9
Mevkii	Balçıklı	Sayfa No	796
Pafta No	P24B12A1C-2D	Tapu Tarihi	11.05.2015
Niteliği	İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		
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:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü;

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 9.300.000.- TL ipotek (17.06.2015 - 4291).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kumluca Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan 12.12.2014 gün ve 658 onay sayılı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 12.12.2014 gün ve 659 onay sayılı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu Alanı, KAKS: 0,40, Hmax: 8,60 m, Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m" biçimindedir.

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, güncel imar planıyla uyumludur.

Kumluca Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin onay tarih ve sayısı olmayan mimari proje incelenmiş; 20.08.2015 gün ve 76 sayılı yapı ruhsatı, 27.01.2016 gün ve 09 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 10.02.2016 gün ve 11 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, 2 kat ve 8.045 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine 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; betonarme olarak, ayrıık düzende yapılmış, iki katlı, bir adet depolama binası bulunmaktadır. Depo yapısının oturduğu alan dışındaki yaklaşık 4.150 m²'lik bölümde zeminler beton kaplı ve parselin etrafı beton duvar ve istinat duvarı üzeri tel örgü ile çevrilidir.

Mimari projesine göre, bina; bodrum + zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat, yaklaşık 4.004 m² otopark, bay ve bayan mescid, elektrik odası, su deposu ve pompa odası bölümlerinde oluşmaktadır. Zemin kat, yaklaşık 4.001 m² yapı inşaat alanlı depo alanından oluşmaktadır. Bina, kuzeydoğudan güneybatıya doğru uzanmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrıık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı	: 8.045 m ²
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke

Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Dış Kapılar Demir Doğrama
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun zeminlerinin epoksi kaplama, duvarlarının ise sıvalı ve boyalı olduğu görülmüştür. Deponun iç bölmelerinin yapılmıştır. Yükleme bölümlerinde seksiyonel katlama kapılar bulunmaktadır. Deponun idari bölümlerde zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar asmadır, iç kapılar alüminyum doğramadır.

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

Yoktur.

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Asfalt yola cepheli olması,
- Ulaşımının kolay olması,
- Amacına uygun bir bölgede bulunması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, daha avantajlı konumda, benzer fiziki özelliklere ve imar koşullarına sahip, cadde cepheli, 6.000 m2 yüzölçümlü arsa 1.400.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 233.- TL]
- **Satılmış Arsa (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Değerleme konusu 10.132,75 m2 yüzölçümlü taşınmazın Mayıs 2015'te 1.690.000.- TL'den satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. [Yıllık % 10 değer artışı üzerinden bugünkü metrekare satış fiyatı: 235.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Özgür Emlak / 533 – 724 94 94):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı yola cepheli, benzer imar koşullarına sahip arsaların 200 - 220 TL/m2, tarlaların ise 90 - 100 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 210.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Derya Emlak / 242 – 887 27 13):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı yola cepheli, benzer imar koşullarına sahip arsaların 190 - 200 TL/m2, tarlaların ise 80 - 90 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [Ortalama metrekare satış fiyatı: 195.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 195 - 235 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yapılaşması, yüzölçümü, imar durumu ve yola cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 230.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (10.132,75 m2 x 230.- TL) = ~ **2.331.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı 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 Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	8.045	2016	2	1.016	8.173.720	% 4,00	326.949	7.846.771
Çevre Düzenlemesi	1-A	4.150	2016	2	153	634.950	% 4,00	25.398	609.552
						8.808.670		352.347	8.456.323

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.331.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 8.456.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **10.787.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın 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:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın bölgelerde satılık, kiralık ya da yakın zamanda kiraya verilmiş depo ya da depo olarak kullanılabilir nitelikte ve taşınmaz üzerinde yapılan depolama yapısına benzer özelliklerde taşınmazlara rastlanılmamıştır. Bu nedenle, piyasa araştırması yapılmış ve çevredeki emlak komisyoncularından görüşler alınmıştır. Elde edilen bilgiler aşağıdadır:

- **Piyasa Araştırması (Derya Emlak / 242 – 887 27 13):** Nitelikli soğuk hava depolarının aylık 17 – 18 TL/m² dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 17,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Özgür Emlak / 533 – 724 94 94):** Nitelikli soğuk hava depolarının aylık 16 – 18 TL/m² dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 17,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Nitelikli soğuk hava depolarının, yer ve konumuna göre, aylık 18 – 20 TL/m² dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 19,00.- TL*]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu, metrekare aylık kira fiyatlarının 17 – 19 TL/m² dolaylarında olabileceği görülmüş; değerlendirme konusu deponun metrekare aylık kira değerinin 18.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (8.045 m² x 18.- TL x 12 Ay) = ~ **1.738.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*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 değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 5,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 8,08

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 23 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **11.742.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		1.738.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 75,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 75.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	982.800
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 2.331.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 8.456.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		10.787.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 78,39
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,41
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 96,59
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		212.377
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		770.423
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 30,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 4,84
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 8,08
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		982.800
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	5.171.913
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	11.742.235
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin 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 alanı üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapının sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	8.045	1.016	8.173.120
				8.173.120

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME 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 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 “*tarımsal amaçlı paketleme tesisi ve soğuk hava deposu alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu parsel üzerindeki deponun 10.02.2016 günü yapı kullanma izin belgesi alınmış; yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak da “*Arsa*” olan ana taşınmaz niteliği 20.06.2016 günü “*İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası*” olarak değiştirilmiştir.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine ipotek*” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo 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, “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.331.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 10.787.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 11.742.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **11.742.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Antalya İli, Kumluca İlçesi, Sarıkavak Mahallesi, 294 ada, 24 parsel sayılı, 10.132,75 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 11.742.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 13.855.560.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

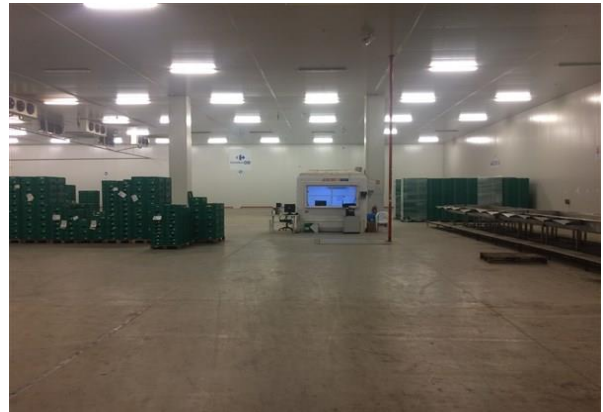
İLİŞİKLER

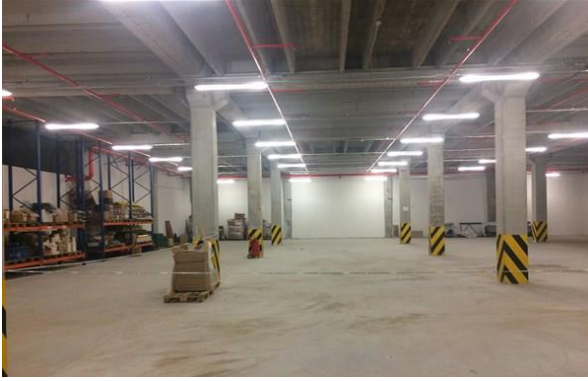
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar








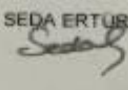
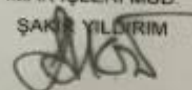


6.3. Tapu Kaydı

MakbuzNo:036818112492		DekontNo:20181023000929		BaşvuruNo:11249		
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	294/24			
Taşınmaz ID:	88606711	Yüzölçüm(m2):	10132.75			
İl/ilçe	ANTALYA/KUMLUCA	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI			
Kurum Adı:	Kumluca TM					
Mahalle/Köy Adı:	SARIKAVAK M					
Mevki:	BALÇIKLI					
Cilt/Sayfa No:	9/796					
Kayıt Durum:	Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 301275495	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	10132.75	Kumluca TM Satış 11/05/2015 - 3263	-
(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892,	9300000.00TL	%51 Değişken	1/0	F.B.K.	Kumluca TM 17/06/2015 - 4291	Yok



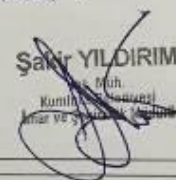

İli	ANTALYA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p> <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	KUMLUCA						
Mahallesi	SARIKAVAK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BALÇIKLI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		P24B12A1C-2D	294	24	ha	m ²	dm ²
					0.132,75 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 88606711					
	Edinme Sebebi	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM Tam ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4794	9	796		20/06/2016	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hesaba ve serhisli fonlara devrine müdahale edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümlerine göre, sınırlı değişiklik işleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							

6.4. İmar Durumu

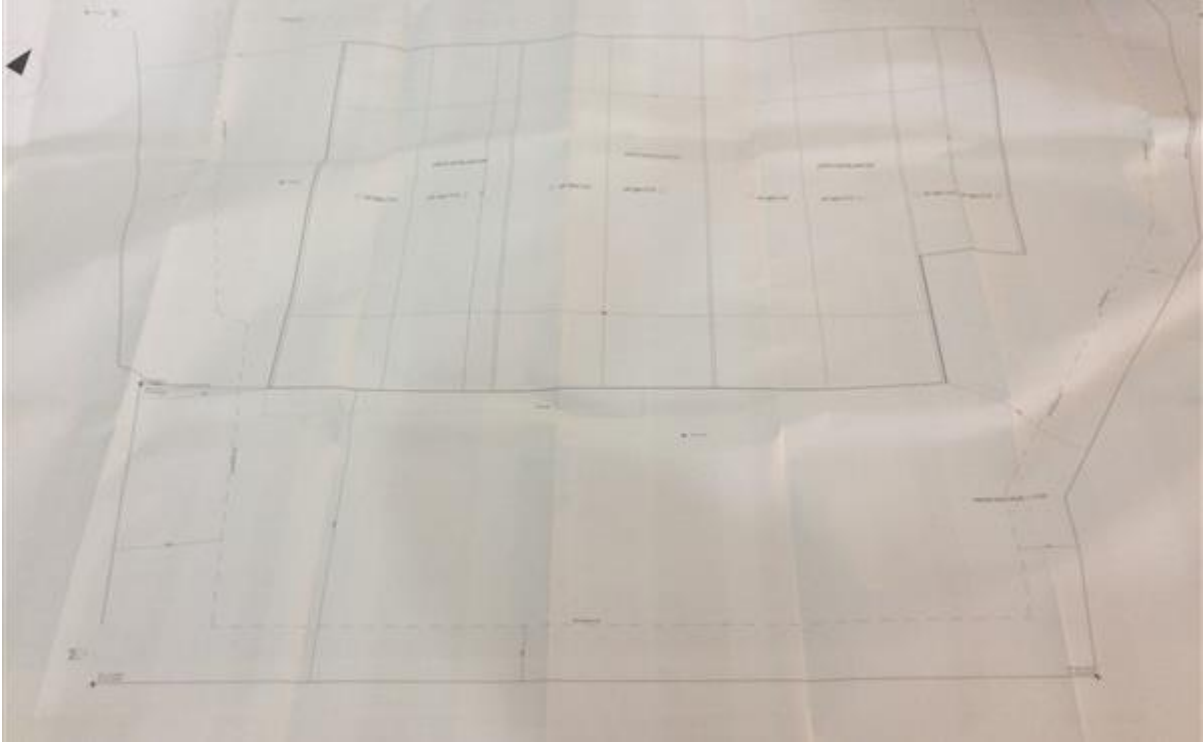
 <p>KUMLUCA BELEDİYESİ</p>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR ÇAPI BELGESİ FORMU				Doküman No : 11.F.08 Revizyon No : 00 Revizyon Tarihi : Yayın Tarihi : 12.06.2007 Sayfa No : 1/1	
	T.C. KUMLUCA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				TARİH 06.04.2015	
No. 2015-28	TAPU KAYDI				Düşünceler	
Pafta No B-12-A2-D	Mahallesi	Cinsi	Pafta	Ada	Parsel	M ²
SAHİBİ	SARIKAVAK	ARSA	P24-B-12-A2-D	294	24	10132.75
AN 1 NAK.SAN. TIC.LTD.ŞTİ.					02.04.2015 tarih ve B-191051 nolu makbuz ile harcı alınmıştır.	
Kat Cephesi Kat Derinliği Bahçe Mesafesi : 10.00 m. Bahçe Mesafesi : 5.00 m. Nizamı		Kat Adedi(Bodrum Hariç) Saçak Seviyesi hmax: 8,60 m. Çıkma Derinliği TAKS KAKS 0.40				
O:1/2000						
			Bu parsel belediyemiz sınırları ve imar planı içerisinde, Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu alanlarında kalmakta olup, emsal 0.40 dir. h max: 8,60 metredir. 3194 sayılı imar kanununa, Kumluca Belediyesi imar planı lejand hükümlerine, Planlı alanlar tip imar yönetmeliğine, 4708 sayılı yapı denetim kanun hükümlerine uyulacaktır. Mimari projenin ön onayı yapıldıktan sonra diğer projelere başlanacaktır.			
ÇİZEN GÜLSUM SOYTÜRK 		KONTROL EDEN SEDA ERTÜRK 		İMAR İŞLERİ MÜD. ŞAKİP YILDIRIM 		
A- İmar talimatnamesi;Madde İmar durumunu gösterir çap muracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır.Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür. B- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilmez. C- Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.						

6.5. Mimari Proje

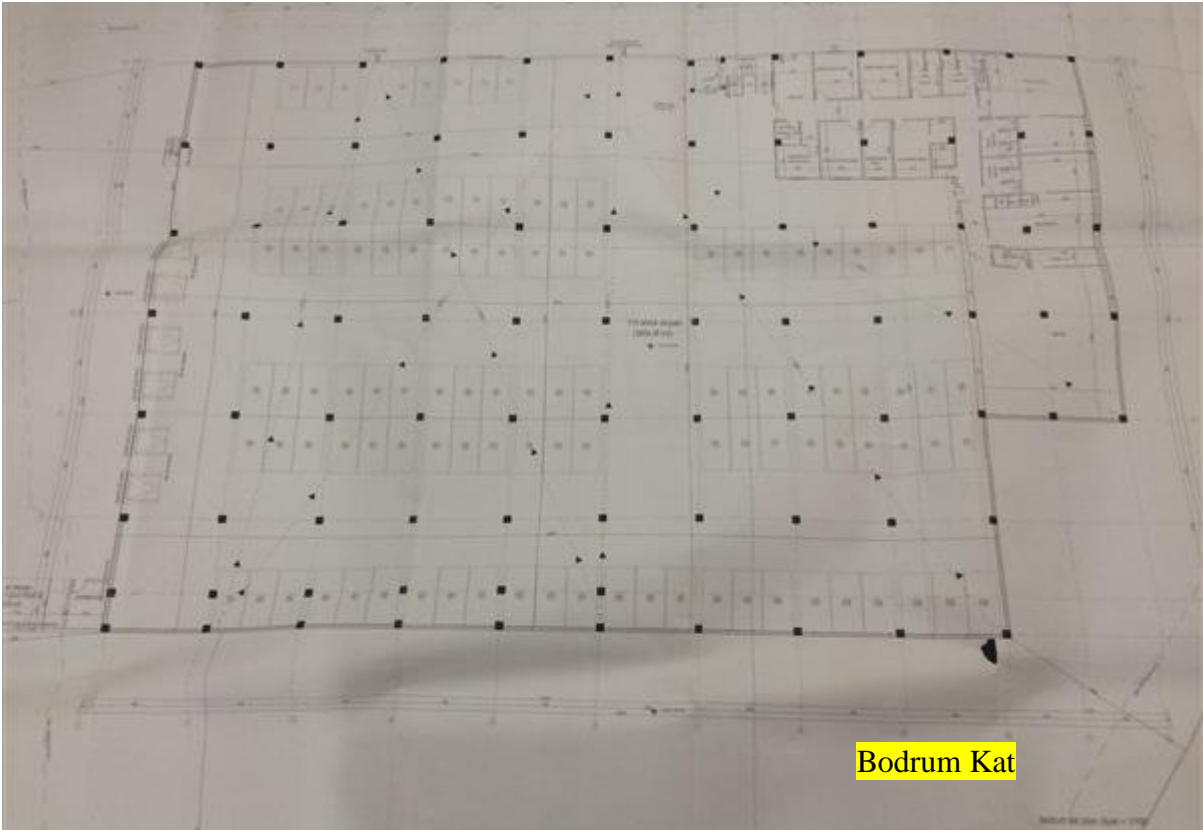
Mimari Proje Kapağı

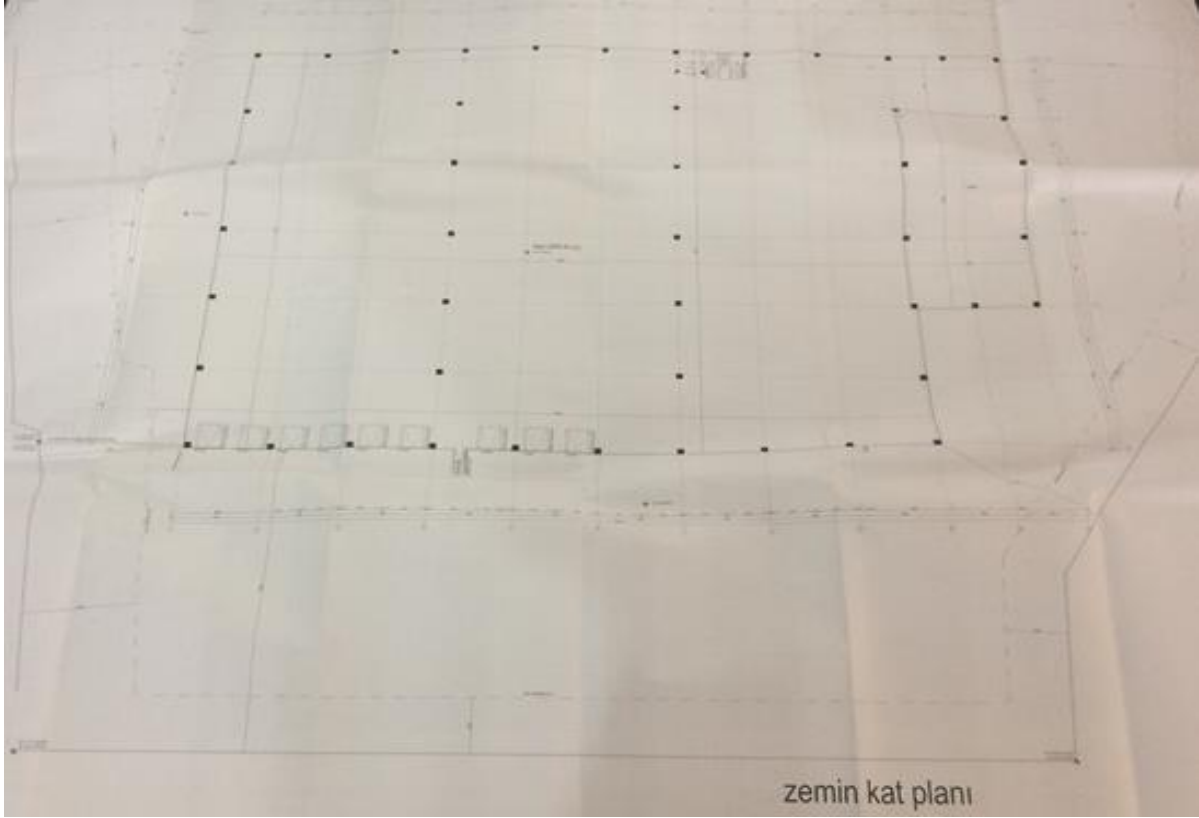
TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİC. A. Ş.							
YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:36/2 YENİMAHALLE /ANKARA TEL: 0312 219 76 14						www.tamerinsaat.com	
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN			
VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE			VERGİ DAİRESİ	YENİMAHALLE		
SİCİL NO	8170196758			SİCİL NO	8170196758		
ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.			ÖNVANI	TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.		
KURULUŞ TARİHİ	2013			KURULUŞ TARİHİ	2013		
KURULUŞ YERİ	ANKARA			KURULUŞ YERİ	ANKARA		
PROJE NİTELİĞİ	PROJE MÜELLİFİ	ÖNVANI	ODA SİCİL NO	İMZA			
MİMARİ PROJE	MAHIR AYDUĞAN	MİMAR	23440	 İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİC. A.Ş. Yeniceğ Mah. Aydın Sokak No: 36/2 Yenimahalle/ANKARA Tel: 0312 219 76 14 Fax: 0312 219 76 24 Yenimahalle D. 0817 019 6758			
MESLEK ODASI ONAYI				YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI			
23.10.2015 tarih ve 1372-3628 sayılı yazımız eki proje olup, tadilatı tarafımızca uygundur.				 İncettin DEMİRBAŞ MİMAR Dip. No: 1970-3802 Oda No: 3734 Pj. ve Uyg. Denetim No: 16336			
 Şahir YILDIRIM Müh. Kuruluş ve Yayıncılık İşleri				 ZNTY Yapı Denetim Kuruluşu Binyüz Yıl Sok. No: 1/1 Kat: 1/1 Kuruluş No: 888 079 3482			
PROJE İLE İLGİLİ BİLGİLER				YAPILAN İŞİN			
PARSEL ALANI				NEVİ	MİMARİ PROJE		
BAHÇE ALANI				ODA PROJE KAYIT NO			
HİZMET SINIFI	2 B						
YAPININ							
SAHİBİ							
KULLANMA AMACI				DEPO			
ARSANIN							
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTASI	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
KUMLUCA					294	24	
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ.							

Vaziyet Planı

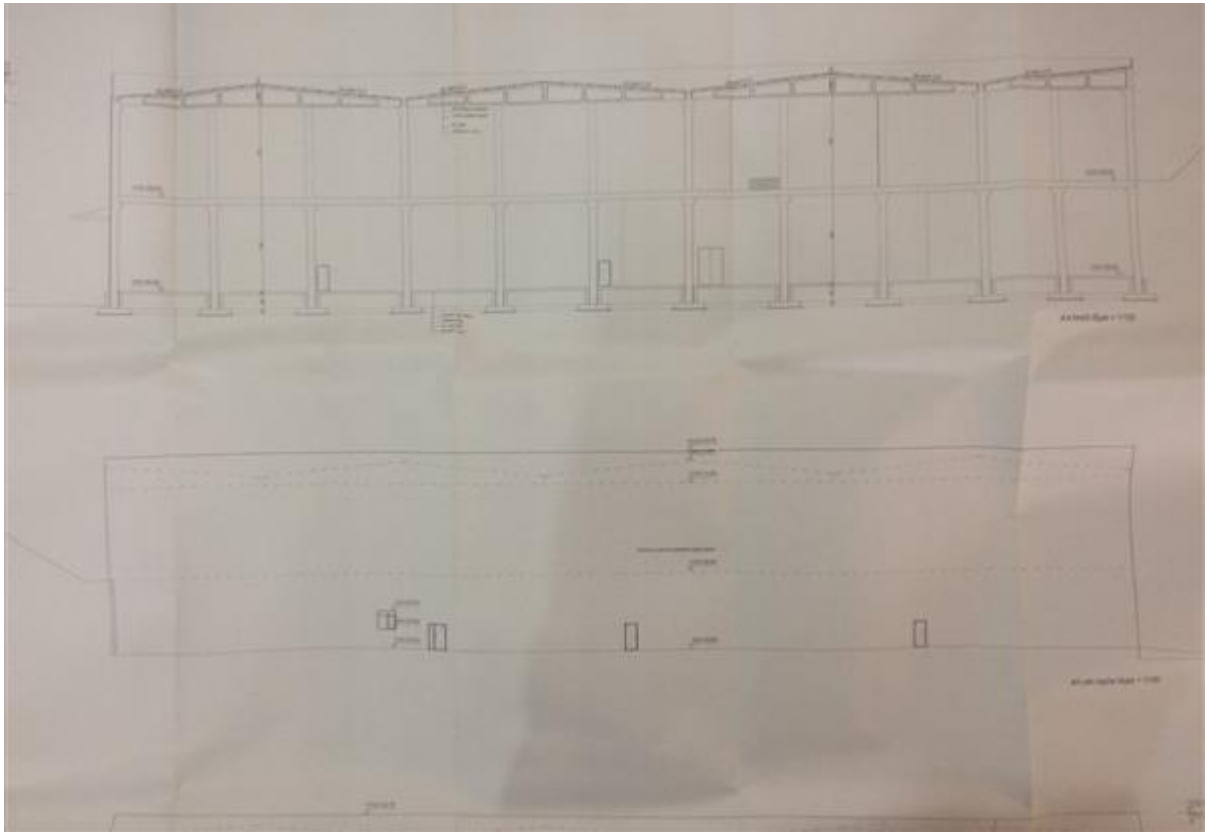


Kat Planları





Kesit



YAPI RUHSATI					148-492275	
1. Ruhsatlı yapıdan kimlik bilgileri 1.1 Adres: ... 1.2 Köy/İlçe: ... 1.3 İlçe: ... 1.4 İl: ...		2. Ruhsatlı yapıdan teknik özellikler 2.1 Yükseklik: ... 2.2 Kat Sayısı: ... 2.3 Alan: ... 2.4 Toprak Alan: ...			3. Ruhsatlı yapıdan diğer bilgileri 3.1 Başvuru Tarihi: 27.01.2016 3.2 Ruhsat Tarihi: 09 3.3 Geçerlilik Tarihi: ...	
4. Ruhsatlı yapıdan diğer bilgileri 4.1 Proje No: ... 4.2 Proje Adı: ...			5. Ruhsatlı yapıdan diğer bilgileri 5.1 Proje No: ... 5.2 Proje Adı: ...			
6. Ruhsatlı yapıdan diğer bilgileri 6.1 Proje No: ... 6.2 Proje Adı: ...		7. Ruhsatlı yapıdan diğer bilgileri 7.1 Proje No: ... 7.2 Proje Adı: ...		8. Ruhsatlı yapıdan diğer bilgileri 8.1 Proje No: ... 8.2 Proje Adı: ...		
Yapı Sahibinin 12.1 Adı: ... 12.2 T.C. Kimlik No: ... 12.3 Mersis No: ... 12.4 Vekaleten: ...		Yapı Mülkiyet Sahibi 13.1 Adı: ... 13.2 T.C. Kimlik No: ... 13.3 Mersis No: ... 13.4 Vekaleten: ...		Şantiye Sahibi 14.1 Adı: ... 14.2 T.C. Kimlik No: ... 14.3 Mersis No: ... 14.4 Vekaleten: ...		
Yapıya Düzendiren Kurumla İlgili Özellikler 15.1 Kurum Adı: ... 15.2 Kurum Türü: ... 15.3 Kurum Adres: ...		Yapı ile İlgili Özellikler 16.1 Yapı Türü: ... 16.2 Yapı Kullanım Grubu: ... 16.3 Yapı Kat Sayısı: ... 16.4 Yapı Alanı: ...				
Yapıya Teknik Özellikler 17.1 Yapı Türü: ... 17.2 Yapı Kullanım Grubu: ... 17.3 Yapı Kat Sayısı: ... 17.4 Yapı Alanı: ...						
Yapı Projeleri 18.1 Proje No: ... 18.2 Proje Adı: ... 18.3 Proje Durumu: ...						

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017 No : 406396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008No : 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.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN