



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA – KUMLUCA - SARIKAVA

294 ADA 24 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	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500044
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	28.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	50. Yıl Mahallesi, Balçıklı Caddesi, Kumluca/Antalya
Taşınmazın Kullanım Durumu	Depo ve Arsası
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Kumluca İlçesi, Sarıkavak Köyü, P24B12A1C-2D Pafta, 294 Ada, 24 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	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
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 11.684.000.- TL KDV Dahil: 13.787.120.- TL

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

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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Antalya İli, Kumluca İlçesi, Sarıkavak Mahallesi, 294 ada, 24 parsel sayılı, 10.132,75 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirilme 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; “50. Yıl Mahallesi, Balçıklı Caddesi, 294 Ada, 24 Parsel, Kumluca/Antalya” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; genel olarak tarımsal kullanım ağırlıklı bir bölgede bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak plastik örtülü seralar ve bahçeler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, kuzey, doğu ve batı cephelerde komşu parseller ile sınırlı olup güney cephesi Balçıklı Caddesi’ne bakmaktadır. Parselin asfalt yol olan Balçıklı Caddesi’ne yaklaşık 100 m cephesi bulunmaktadır. Balçıklı Caddesi’ne göre ortalama derinliği ise, yaklaşık 112 m’dir. Kumluca merkezine kuş uçuşu yaklaşık 4 km uzaklıktadır.

Eğimli bir topografik yapıya sahip olup geometrik olarak yamuk dikdörtgene benzemektedir. Üzerinde yapımı tamamlanmış, ancak çevre düzenlemeleri sürmekte olan depolama binası bulunmaktadır. Koordinatları; “36.388806 - 30.312851” 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	Arsa		
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, 1. derecede, 9.300.000.- (para birimi belirtilmemiş) 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 incelenmiştir. Yapı kullanma izin belgelerinin henüz alınmadığı öğrenilmiştir. Yapı ruhsatı; 2-B yapı sınıfında, 2 kat ve 8.045,00 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje ve yapı ruhsatına 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, ayırık düzende yapılmış, tek katlı, bir adet depolama binası bulunmaktadır. Parselin etrafı herhangi bir yapı elemanı ile çevrili değildir.

Bina; mimari projesine göre; bodrum + zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat, yaklaşık 3.654,26 m2 otopark, bay ve bayan mescid, elektrik odası ve su deposu bölümlerinde oluşmaktadır. Zemin kat, yaklaşık 4.000,08 m2 yapı inşaat alanlı depo alanından oluşmaktadır. Bina, kuzeydoğudan güneybatıya doğru uzanmaktadır.

Depo'nun;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı İnşaat Alanı	: 8.045 m2
Yaşı	: 1
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Prefabrik Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: -
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; deponun zeminlerinin şap beton durumunda, duvarlarının ise sıvalı - boyasız, iç bölümlerinin yapılmamış olduğu görülmüştür. Yükleme bölümlerinde seksiyonel katlama kapılar bulunmaktadır..

Parsel üzerindeki binanın toplam yapı inşaat alanı 8.045,00 m2 olup onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Güncel durumda, depo binasının yapımı tamamlanmış, çevre düzenlemesi yapılmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Parsel üzerindeki depo binasının yapımı tamamlanmış, çevre düzenlemesi yapılmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti, niteliği, yüzölçümü ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değiştiği görülmüştür.

Değerleme konusu parsel, 294 ada 5 ve 6 parsellerin önce birleştirilmesi (*tevhidi*) sonra ayrılması (*ifrazı*) işlemleri sonucu oluşturulmuştur.

Değerleme konusu parselin imar durumu da; 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*” biçiminde belirlenmiştir.

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 Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Asfalt yola cepheli olması,
- Ulaşımının kolay 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 sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*depolama alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı 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:

- **Satılık Tarla (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Değerleme konusu taşınmazın batı bitişiğinde, asfalt yola cepheli, 10.000 m² yüzölçümlü tarla yaklaşık 1.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 100.- TL*]
- **Satılık Arsa (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Değerleme konusu taşınmazın yakın zaman önce 1.690.000.- TL'den satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. [*Metrekare satış fiyatı: 169.- TL*]
- **Satılık Arsa (Özgür Emlak / 533 – 724 94 94):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, aynı yola cepheli, benzer imar koşullarına sahip arsaların 160 - 180 TL/m², tarlaların ise 70 - 80 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare satış fiyatı: 170.- TL*]
- **Satılık Tarla (Özgüven Emlak / 544 – 884 38 18):** Değerleme konusu taşınmazın batısında, yaklaşık 300 m uzaklıkta, asfalt yola göre içeride, 2.500 m² yüzölçümlü tarla yaklaşık 140.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 56.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 160 - 180 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yapılaşması, yüzölçümü, imar durumu ve yola cepheli olması göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare satış fiyatının 180.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın değeri; (10.132,75 m² x 180.- TL) = ~ **1.824.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: 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	m ²	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	2-C	8.045	2015	0	430	3.459.350	% 0,00	0	3.459.350
						3.459.350		0	3.459.350

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.824.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 3.459.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **5.283.000.- TL** değere ulaşmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin 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

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

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

Taşınmazdan kira geliri elde edilecektir. 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 bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Arı Emlak / 532 – 247 65 69):** Nitelikli soğuk hava depolarının aylık 12 – 14 TL/m2 dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 13,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Özgür Emlak / 533 – 724 94 94):** Nitelikli soğuk hava depolarının aylık 10 – 12 TL/m2 dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 11,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Tuna İnce Emlak / 533 – 246 00 33):** Nitelikli soğuk hava depolarının, yer ve konumuna göre, aylık 13 – 15 TL/m2 dolaylarında kiraya verilebileceği belirtilmiştir. [*Ortalama metrekare aylık kira değeri: 14,00.- TL*]
- **Durdaşlar Soğuk Hava Deposu (Sahibi / 532 – 323 07 30):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2,5 km batısında, Gödene Caddesi'ne 90 metre uzaklıkta, 8.000 m2 kapalı alanlı soğuk hava ve paketleme tesisi sahibi; Kumluca Bölgesi'nde çok az sayıda soğuk hava deposu bulunduğu ve olanların da kiralık olmayıp mülk sahiplerince kullanıldığı ve bu nedenle herhangi bir kira değeri düşünmediklerini belirtmiştir.

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucu, metrekare aylık kira fiyatlarının 11 – 14 TL/m2 dolaylarında olabileceği görülmüş; değerleme konusu deponun metrekare aylık kira değerinin 14.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $(8.045 \text{ m}^2 \times 14.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim \mathbf{1.352.000.- \text{ TL}}$ 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, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, 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.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 6,50
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **11.684.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	1.352.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	1.081.600
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 45,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 1.824.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 3.459.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	5.283.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 65,47
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,62
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,38
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	373.431
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	708.169
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 6,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 16,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 7,13
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 9,56
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	1.194.759
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	4.578.891
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	11.683.866
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. 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)
Depo	2-B	8.045	370	2.976.650
				2.976.650

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazla ilgili 04.05.2015 gün ve RYS-201500020 değerleme raporumuz ile parsel üzerine depo yapımına başlanmadan önce kira değerinin ne olabileceğini belirlemeye yönelik 27.07.2015 gün ve REYS-201500027 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.824.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 5.283.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 11.684.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **11.684.000.- 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 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. Yasal Gerekler, 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.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapılanması yeni bitmiş olup yapı kullanma izin belgeleri henüz alınmamıştır. Bu durumyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

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

KDV hariç, 11.684.000.- TL (4.010.022.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 13.787.120.- TL (4.731.826.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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

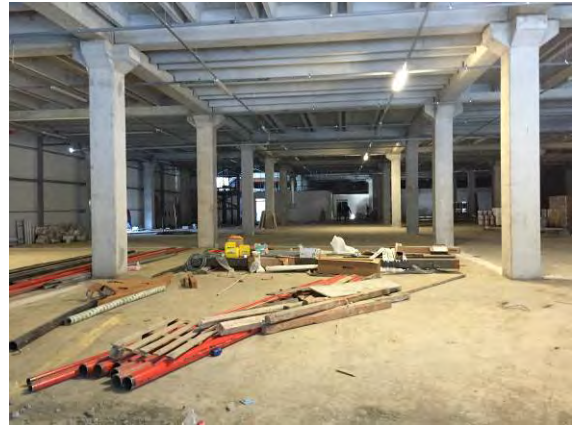
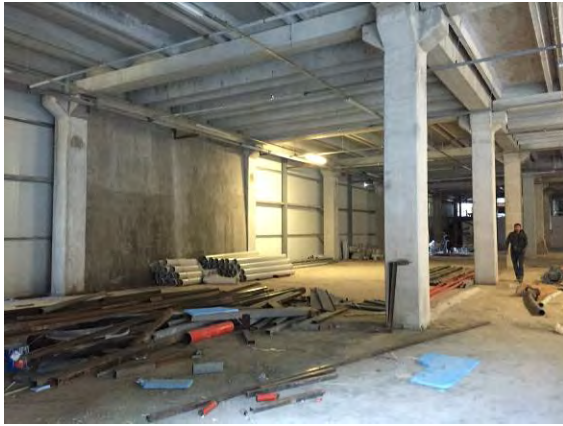
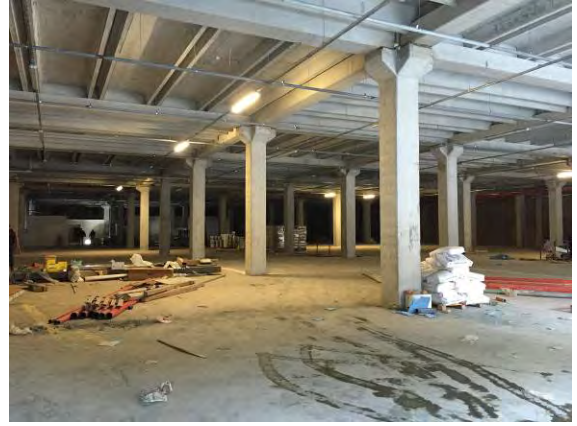
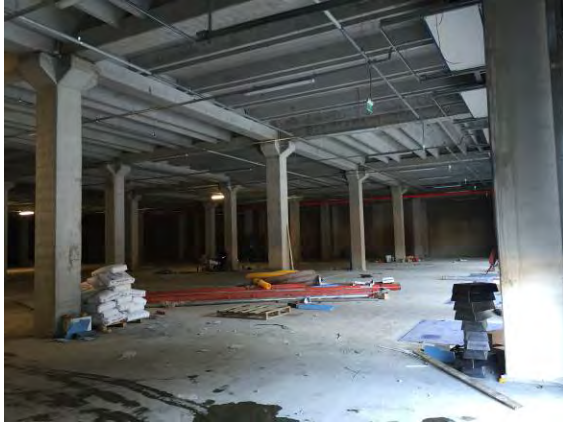
6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.11.2015 21:13:15	2015-11810	20151109-824-F04378	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	BALÇIKLI	
Zemin No	88606711	Cilt / Sayfa No	9 / 796	
İl / İlçe	ANTALYA / KUMLUCA	Ada / Parsel	294 / 24	
Kurum Adı	Kumluca	Yüzölçüm	10132,75000	
Mahalle / Köy Adı	SARIKAVAK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 11.5.2015 - 3263		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	9300000,00	1.0	17.6.2015 - 4291	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Kumluca TM SARIKAVAK Mahallesi 294 Ada 24 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17.6.2015 - 4291	

İli	ANTALYA	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KUMLUCA						
Mahallesi	SARIKAVAK						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BALÇIKLI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.398.305,08		P24B12A1C-2D	294	24	ha	m ²	dm ²
						10.132,75 m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 88606711					
	Edinme Sebebi	Tamamı AYHAN 1 NAKLİYAT OTOMOTİV SANAYİ GIDA TARIM ÜRÜNLERİ İTHALAT İHRACAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 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.		3263	9	796		11/05/2015	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR ÇAPI BELGESİ FORMU				Dokuman No : 11.F.08 Revizyon No : 00 Revizyon Tarihi : 12.06.2007 Sayfa No : 1/1	
No. 2015-28 Pafta No. B-12-A2-D		T.C. KUMLUCA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				TARİH 06.04.2015	
SAHİBİ AN 1 NAK.SAN. TIC.LTD.ŞTİ.		Mahallesi SARIKAVAK	Cinsi ARSA	TAPU KAYDI Pafta Ada Parsel M ² P24-B-12-A2-D 294 24 10132.75			Düşünceler 02.04.2015 tarih ve B-191051 nolu makbuz ile harcı alınmıştır.
aat Cephesi a Derinliği Bahçe Mesafesi : 10.00 m. n Bahçe Mesafesi : 5.00 m. pı Nizamı		Kat Adedi(Bodrum Hariç) Saçak Seviyesi hmax: 8,60 m. Çıkma Derinliği TAKS KAKS 0.40					
Ö:1/2000							
		Bu parsel belediyemiz sınırları ve imar planı içerisinde, Tarımsal Amaçlı Paketleme Tesisi ve Soğuk Hava Deposu alanında kalmakta olup, emsal 0.40 dır. 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. ŞAKİR YILDIRIM 			
A- İmar talimatnamesi,Madde İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır Bu müddet içinde imar planı değişmişse İmar durumunu gösteren çap hükümsüzdür. B- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilmez. C- Projeler İmar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.							

6.5. Mimari Proje

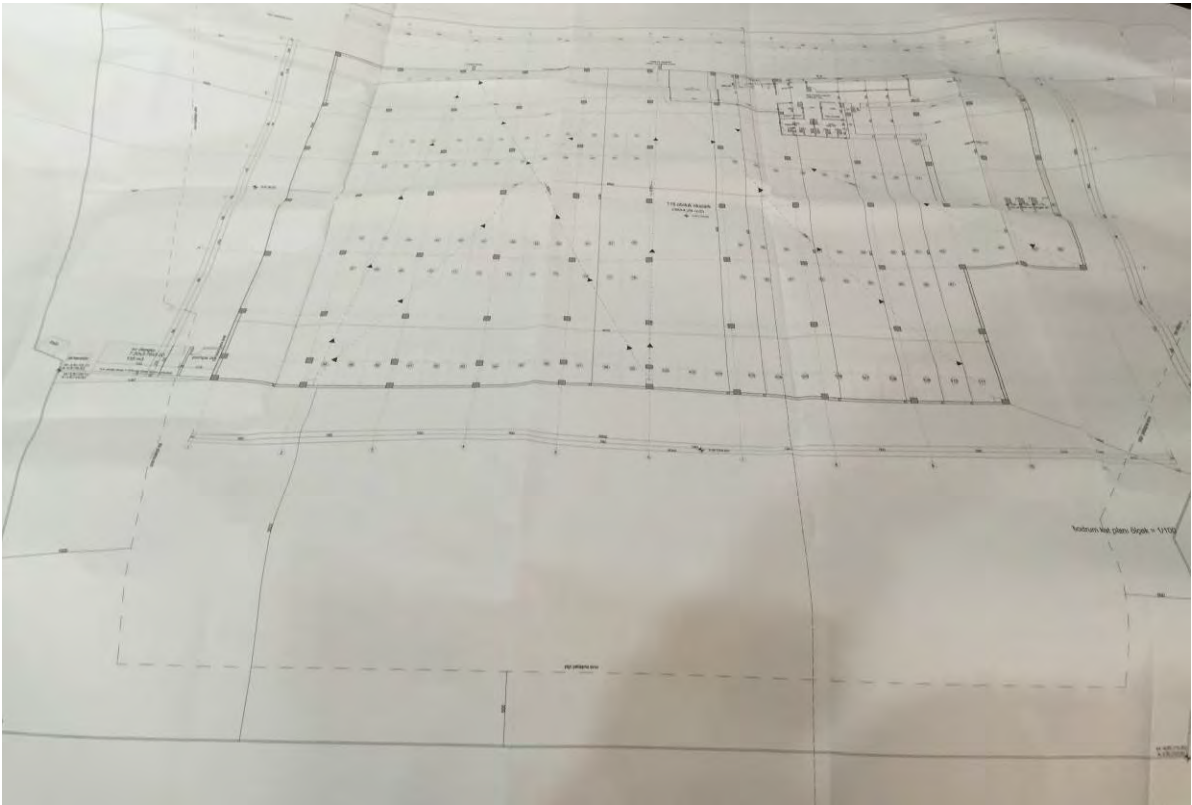
6.5.1. Mimari Proje Kapağı

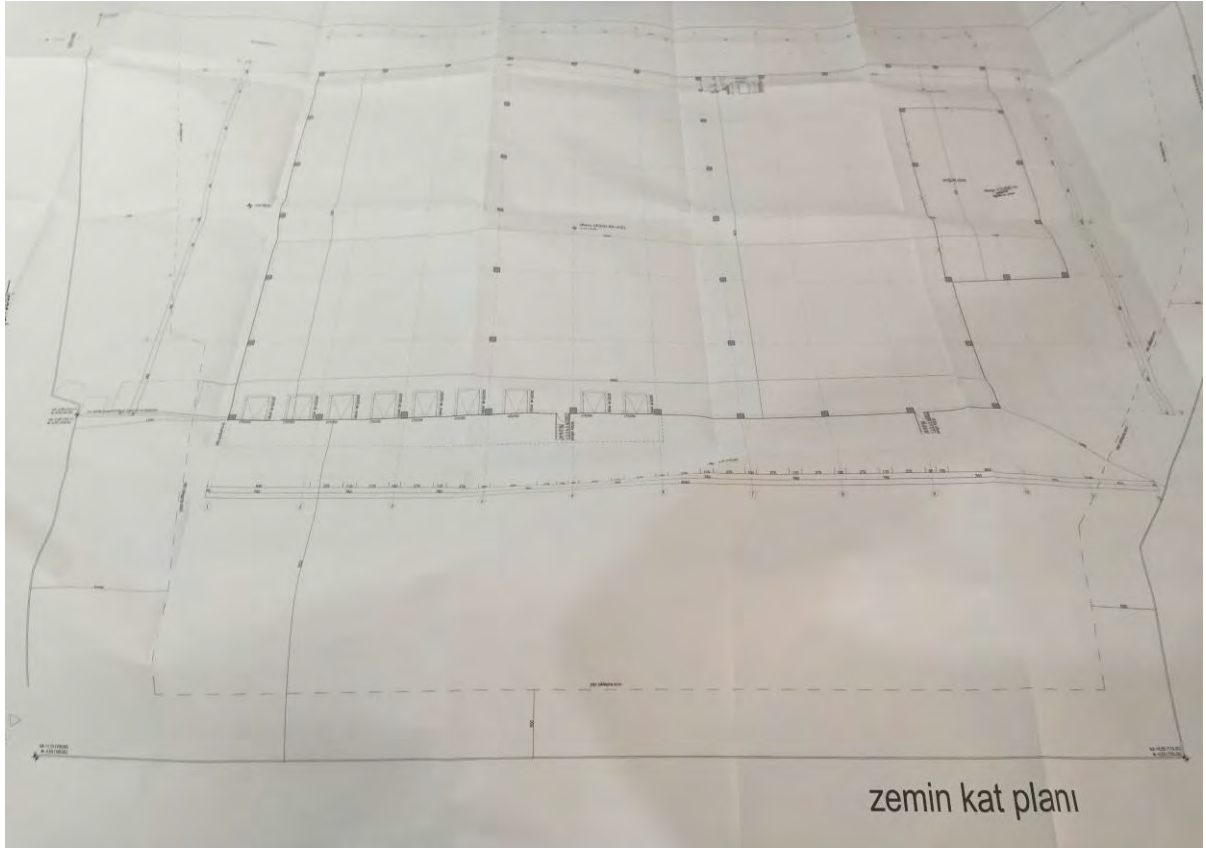
TAM ER İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİC. A. Ş.							
YENİÇAĞ MAHALLESİ AYDIN SOKAK NO:36/2 YENİMAHALLE /ANKARA TEL: 0312 219 76 14						www.tamerinsaat.com	
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN				PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN			
VERGİ DAİRESİ		YENİMAHALLE		VERGİ DAİRESİ		YENİMAHALLE	
SİCİL NO		8170196758		SİCİL NO		8170196758	
ÜNVANI		TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.		ÜNVANI		TAM ER İNŞAAT TAAH. TUR. TİC. A.Ş.	
KURULUŞ TARİHİ		2013		KURULUŞ TARİHİ		2013	
KURULUŞ YERİ		ANKARA		KURULUŞ YERİ		ANKARA	
PROJE NİTELİĞİ		PROJE MÜELLİFİ		ÜNVANI		ODA SİCİL NO	
MİMARİ PROJE		MAHİR AYDUĞAN		MİMAR		23440	
						İMZA İNŞAAT TAAHHÜT TURİZM TİC. A.Ş. Yeniçağ Mah. Aydın Sok. No: 36/2 Yenimahalle / ANKARA Tel: 0312 219 76 14 Fax: 0312 219 76 24 Yenimahalle V.D.817 019 6758	
MESLEK ODASI ONAYI 23.10.2015 tarih ve 1372-3628 sayılı yazımız eki proje olup, tadilatı tarafımızca uygundur.				YAPI DENETİM KURULUŞU ONAYI Tacettin DEMİRBAŞ MİMAR Dip.No: 1970-3802 Oda No: 23440 Proj. ve Uyg. Denetçi No: 16335			
Şahir YILDIRIM Kumluca Belediye Başkanı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü				ZNT Yapı Denetim Ltd. Şti. Emek Mah. 1372-3628 sayılı yazımız eki proje olup, tadilatı tarafımızca uygundur.			
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	
KUMLUCA							
				PAFTASI		ADA NO	
						294	
						PARSEL NO	
						24	
						İMAR DURUMU	
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN KULLANILAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, YAYINLANAMAZ.							

6.5.2. Vaziyet Planı

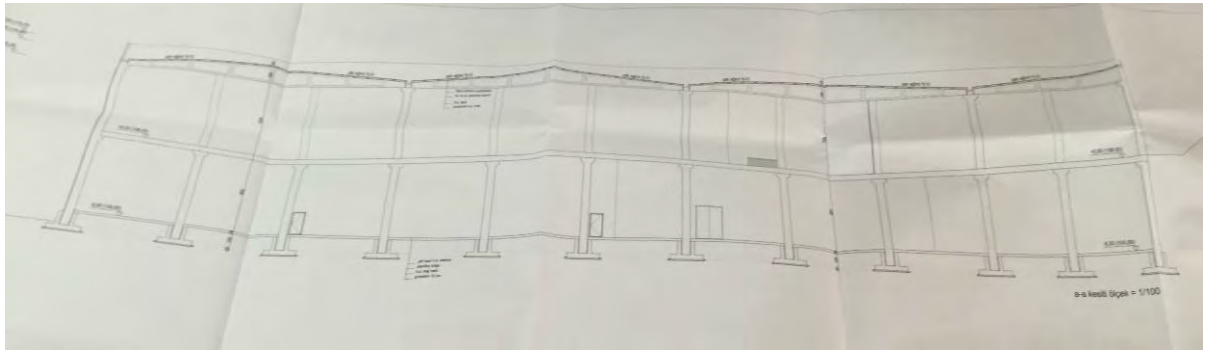


6.5.3. Kat Planları ve Kesitler

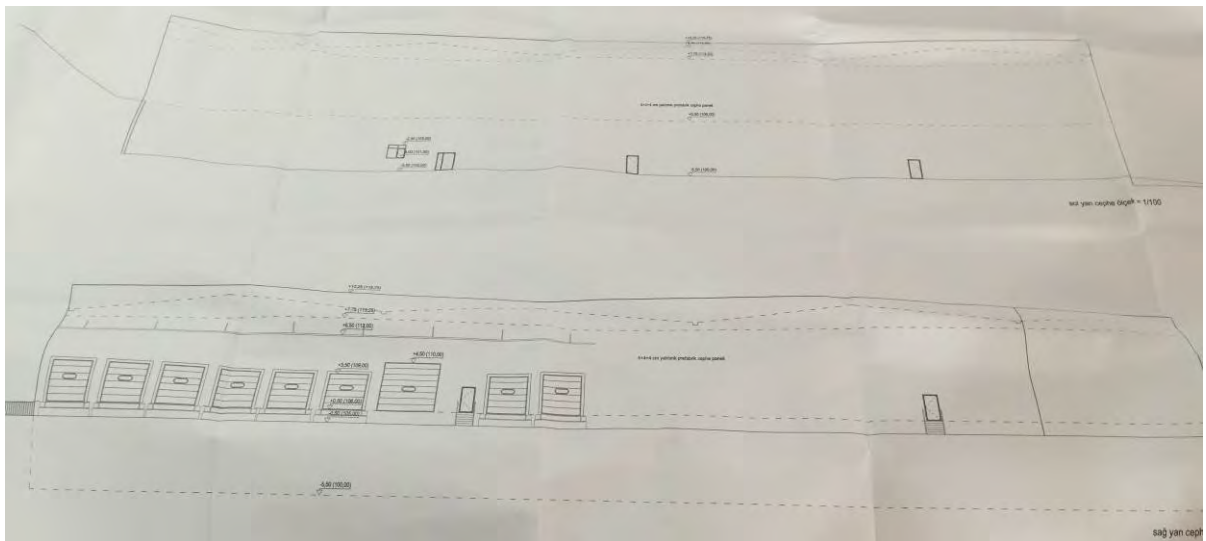




zemin kat planı



1. kat planı



2. kat planı

[illegible]

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

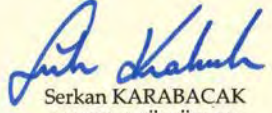
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
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