



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA - KEPEZ - SÜTÇÜLER

26772 ADA - 2 PARSEL

İŞYERİ VE DUBLEKS İŞYERİ

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



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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200084
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	20.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, No: 46/1-2-3, Kepez/Antalya
Taşınmaz ID	83413470, 83413471, 83413472
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 Ada, 2 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Bölgesel Ticaret Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,60, KAKS: 1,20, Hmax: 15,00
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	İşyeri

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	Toplam	KDV Hariç	59.261.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	69.927.980.- TL
	Mevcut Durum Değeri	Toplam	KDV Hariç	59.261.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	69.927.980.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu 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 hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallara ve ölçütler 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, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel sayılı, 3.000 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğünde “Dubleks İşyeri” ve “İşyeri” olarak kayıtlı, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; “Hüsnü Karakaş Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, No: 46/1-2-3, Kepez/Antalya” adresinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlenirken, Elmalılı Hamdi Yazır Caddesi geçildikten yaklaşık 100 m sonra sağda yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi ile 3614 Sokak kesişiminde bulunmaktadır. Yakın çevrede; TÜV Türk Sütçüler Araç Muayene İstasyonu, Antalya Toptancı Hali, Baraj İ.Ö.O., konut amaçlı kullanılan binalar, dükkanlar ve çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak vazoya benzer yamuk biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Kuzeyindeki Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi’ne yaklaşık 42 m, doğusundaki 3614 Sokak’a yaklaşık 84 m cephelidir. Üzerinde bir bina bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki tüm altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatlar; “36.9415, 30.7322” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Antalya	Ada No	26772
İlçesi	Kepez	Parsel No	2
Mahallesi	Sütçüler	Yüzölçümü (m2)	3.000
Köyü	-	Yevmiye No	1049
Sokağı	-	Cilt No	37
Mevkii	-	Sayfa No	3623
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.01.2014

Niteliği	Arsa	
Sahibi	Adı, Soyadı / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;								
No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Ek	Mülkiyet Durumu	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
1	Dubleks İşyeri	-	Kat İrtifakı	Zemin + 1.Kat	95	9379	1178 / 3000	1.178,00
2	İşyeri	Depo	Kat İrtifakı	2	95	9380	1043 / 3000	1.043,00
3	İşyeri	-	Kat İrtifakı	3	95	9381	779 / 3000	779,00
							3000 / 3000	3.000,00

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde

- Yönetim Planı (10.01.2014 – 1049).

2 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde

- E1-Depo (10.01.2014 – 1049).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Kepez Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 02.05.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında, "Bölgesel Ticaret Alanı, TAKS: 0,60, KAKS: 1,20, Hmax: 15,00m" biçimindedir.

Kepez Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 21.05.2012 gün ve 727169 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 27.12.2012 gün ve 1828 sayılı yeni yapı ruhsatı, 17.05.2013 gün ve 631 sayılı müteahhit değişikliği yapı ruhsatı ile 13.01.2014 gün ve 43 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 3-B yapı sınıfında, 4 kat (yol kotu altı 1, yol kotu üstü 3) ve asma kat olarak, 3 bağımsız bölüm ve toplam 5.731 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde, bodrum + zemin + asma kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 4 kattan oluşan yapı bulunmaktadır. Bodrum katta 2 bağımsız bölüm no'lu işyerinin deposu, sığınak, su deposu ve kapalı otopark; zemin katta 1 bağımsız bölüm no'lu dubleks işyeri, bekçi odası,

merdiven ve asansör holü; asma katta 1 bağımsız bölüm no'lu işyerinin yönetim ofisi; 1. katta 2 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile merdiven ve asansör holü; 2. katta 3 bağımsız bölüm no'lu işyeri ile merdiven ve asansör holü bulunmaktadır. Binada mimari projesine göre 2 adet yük asansörü vardır. Bina girişi zemin katta, yapının doğu cephesindedir. Binada, 2 ve 3 bağımsız bölüm no'lu işyerlerine çıkan yük asansörlerinin bulunduğu hole cepheli 2 adet katlanabilir nakliye kapısı bulunmaktadır.

Ana Yapının;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-C
Binanın Kat Sayısı	: 4
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 5.731
Yaşı	: 8
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var
Kapı ve Pencereler	: Seksiyonel
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Panel Sac
Dış Cephe	: Sıva Üzeri Boya
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

1 Bağımsız Bölüm No'lu Dupleks İşyeri: Zemin ve asma katta konumlu olup zemin kat 1.485 m2 ve asma kat 232 m2 olmak üzere, toplam 1.717 m2 yapı inşaat alanıdır. Zemin kat tek parça depo olarak tasarlanmış olup kuzey cephesinde 4 adet katlanabilir nakliye kapısı bulunmaktadır. Asma kat ise, yönetim ofisi olarak tasarlanmış olup satın alma odası, müdür odası, toplantı odası, bay-bayan wc ve duş, ortak wc, yemekhane, kiler ve revir bölümlerinden oluşmaktadır. Ayrıca, zemin katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır. Bağımsız bölümde, depo zeminleri saha betonu kaplı olup iç duvarları panel kaplamadır. Yönetim bölümünde ofis zeminleri laminat parke kaplı olup ıslak alanlar seramik kaplıdır. Zemin kat işyeri alanında, panel bölme duvarlar ile 2 adet soğuk hava deposu oluşturulduğu görülmüştür.

2 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: 1. katta 955 m2 ve bodrum katta 505 m2 depo alanı olmak üzere, toplam 1.460 m2 yapı inşaat alanıdır. Bodrum kat tek depo alanı ve 1. kat tek bölüm işyeri olarak tasarlanmıştır. Ayrıca, 1. katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır. İşyerinin kuzeydoğu köşesinde mutfak ve wc bölümleri bulunmaktadır. İşyeri ve depo zeminlerinin saha

betonu, mutfak ve wc bölümleri zeminlerinin seramik kaplı, iç duvarlarının boyalı olduğu görülmüştür.

3 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: 2. katta 955 m2 yapı inşaat alanıdır. Tek bölüm işyeri olarak tasarlanmıştır. Ayrıca, 2. katta 533 m2 ortak alan bulunmaktadır. İşyerinin kuzeydoğu köşesinde mutfak ve wc bölümleri bulunmaktadır. İşyeri ve depo zeminlerinin saha betonu, mutfak ve wc bölümleri zeminlerinin seramik kaplı, iç duvarlarının boyalı olduğu görülmüştür.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Hızla gelişmekte olan bir bölgede bulunmaları,
- Ana caddeye cepheli olmaları.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

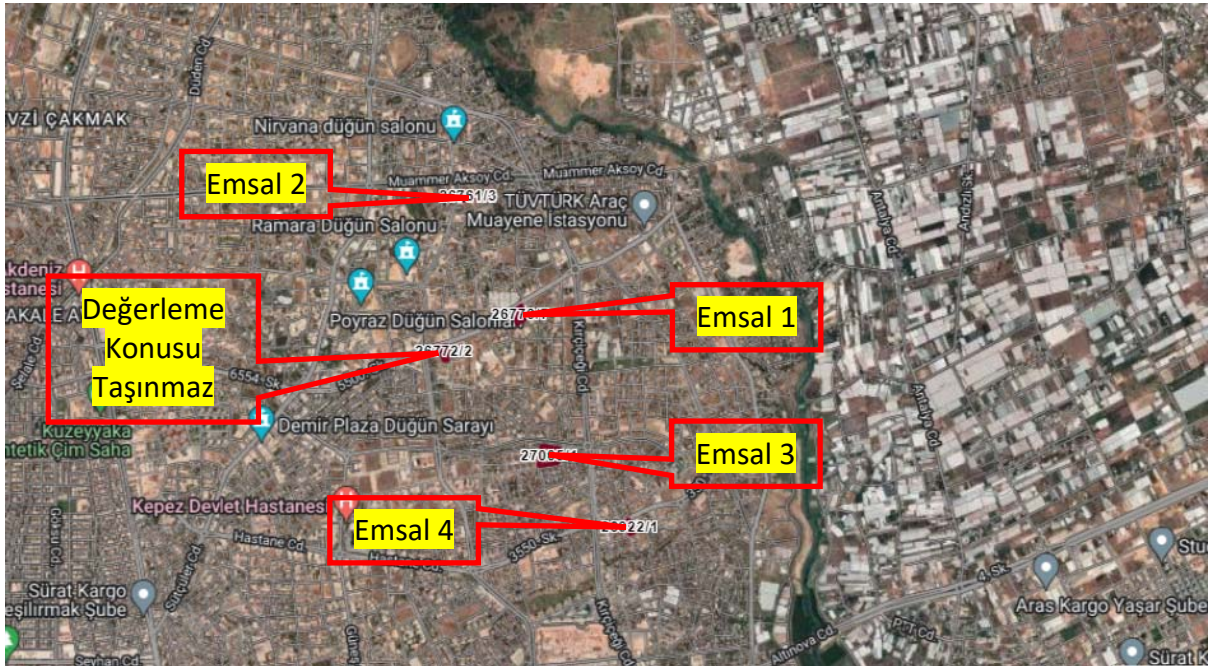
3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (Emsal) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Yörükoğlu Emlak / 507 – 250 73 95):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi cepheli, konut + ticaret alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Sütçüler Mahallesi, 26776 ada 7 parsel sayılı, 3.240 m2 yüzölçümlü arsa 28.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 8.642.- TL]
- **Satılık Arsa (Ramazan Eliçabuk Emlak / 533 – 331 30 39):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, ara sokak cepheli, konut alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Sütçüler Mahallesi, 26761 ada 3 parsel sayılı, 2.473 m2 yüzölçümlü arsa 15.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 6.065.- TL]
- **Satılık Arsa (Özel İnşaat Emlak / 536 – 744 67 20):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Fatih Rüştü Zorlu Caddesi cepheli, konut + ticaret alanı (KAKS: 1,00) imarlı, Sütçüler Mahallesi, 27005 ada 1 parsel sayılı, 11.289 m2 yüzölçümlü arsanın 190 m2'lik payı 1.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 7.895.- TL]
- **Satılık Arsa (Musa Yılmaz / 532 – 557 50 61):** Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Hasan Polatkan Caddesi cepheli, konut + ticaret alanı (KAKS: 0,60) imarlı, Baraj Mahallesi, 26922 ada 1 parsel sayılı, 2.099 m2 yüzölçümlü arsanın 285 m2'lik payı 2.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 8.772.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Gelişim Emlak / 532 – 448 16 55):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazların parseli ile benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 8.500 – 9.000 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 8.750.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazların arsa metrekaresi fiyatının 8.750.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa değeri; (3.000 m² x 8.750.- TL) = **26.250.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

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	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m ²)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi ile Değer (TL)
Dubleks İşyeri (1 No'lu B.B.)	Zemin + Asma	4-C	2014	8	1.717	6.400	% 10,00	1.098.880	9.889.920	1.178,00	8.750	20.197.000
İşyeri (2 No'lu B.B.)	1	4-C	2014	8	1.460	6.400	% 10,00	934.400	8.409.600	1.043,00	8.750	17.536.000
İşyeri (3 No'lu B.B.)	2	4-C	2014	8	955	6.400	% 10,00	611.200	5.500.800	779,00	8.750	12.317.000
Ortak Alanlar		4-C	2014	8	1.599	6.400	% 10,00	1.023.360	9.210.240	-	-	9.210.000
								3.667.840	33.010.560	3.000,00		59.261.000

Değerleme konusu taşınmazlar, her ne kadar bağımsız bölümler olarak ayrılmış olup ayrı ayrı alınıp satılabilir nitelikte iseler de, mülkiyetlerinin tek elde bulunması ve belirli bir amaca yönelik ve bir bütün olarak düzenlenmiş olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran bina üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 26.250.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 33.011.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **59.261.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlemesinde kullanılırlar.

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.

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

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

Taşınmazlardan kira geliri elde edilebilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlemesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Dükkan (Arena Gayrimenkul / 532 – 203 57 70):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, benzer konum ve yapı kalitesinde, 100 m2 bodrum kat + 100 m2 zemin kat olmak üzere, toplam 200 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 12.000.- TL'den kiralıktır. [*Bodrum kat metrekare kira fiyatı: 30.- TL; Zemin kat metrekare kira fiyatı: 90.- TL*]
- **Kiralık Dükkan (Çınar Emlak / 546 – 532 26 98):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, daha az işlek cadde üzerinde, benzer yapı kalitesinde, zemin kat, 70 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 4.500.- TL'den kiralıktır. [*Zemin kat metrekare kira fiyatı: 64.- TL*]
- **Kiralık Dükkan (Bekman Gayrimenkul / 507 – 629 26 44):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, benzer konum ve yapı kalitesinde, zemin kat, 50 m2 yapı inşaat alanlı dükkan aylık 4.000.- TL'den kiralıktır. [*Zemin kat metrekare kira fiyatı: 80.- TL*]
- **Kiralık Depo (Antalya Kemer Emlak / 532 – 250 21 98):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, daha düşük yapı kalitesinde, 300 m2 yapı inşaat alanlı depo aylık 17.500.- TL'den kiralıktır. [*Zemin kat metrekare kira fiyatı: 58.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsa*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu bağımsız bölümlerin fiziki olarak dükkan ve ofis katı olarak kullanıma uygun duruma getirilebilecek durumda olmaları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu ana yapının bir bütün olarak ortalama aylık metrekare kira değerinin 63.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu binanın yıllık kira değeri; $(5.731 \text{ m}^2 \times 63.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 4.333.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Veriler

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,00 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 25,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı | : ~ % 4,57 |

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacaktır.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazların toplam değeri yaklaşık **58.894.000.- 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 Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	4.333.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 90,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 300.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	2.771.769
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 26.250.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 33.011.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	59.261.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 55,70
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 2,23
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 97,77
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.227.771
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	1.543.998
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]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 25,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 2,40
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 4,57
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)	2.771.769
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	37.042.595
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	58.894.489
Not : Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı 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

Parsel üzerinde, bodrum + zemin + asma kat + 2 normal kat olmak üzere, toplam 4 kattan oluşan bina bulunmaktadır. Binada; zemin, 1 ve 2. katlarda 533 m2 olmak üzere, toplam 1.599 m2 ortak alan bulunmaktadır. Kat irtifakı kurulmuş olması dolayısıyla söz konusu ortak alanların değeri, yapım maliyeti üzerinden göz önüne alınmış, bir bütün olarak kullanılmakta olan ve mülkiyeti de tek elde bulunan binanın değerine yansıtılmıştır.

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	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Dubleks İşyeri (1 No'lu B.B.)	Zemin + Asma	4-C	1.717	6.400	10.988.800

İşyeri (2 No'lu B.B.)	1	4-C	1.460	6.400	9.344.000
İşyeri (3 No'lu B.B.)	2	4-C	955	6.400	6.112.000
Ortak Alanlar		4-C	1.599	6.400	10.233.600
					36.678.400

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirme yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*bölgesel ticaret alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazların parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatlarına ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazların, tapu kütüğündeki nitelikleri “İşyeri” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapılaşmanın tapu kütüğüne yansıtılması yolunda cins değişikliği için yapı kullanma izin belgesiyle, ilgili kadastro müdürlüğüne başvuruda bulunulması yeterlidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların, “İşyeri” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Üç bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın yapılı değeri;

- maliyet yöntemine göre, 59.261.000.- TL;
 - gelir (verim) yöntemine göre, 58.894.000.- TL
- olarak bulunmaktadır.

Ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **59.261.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yapılanmaları, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların “SATILABİLİR” nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi, 26772 ada, 2 parsel sayılı, 3.000 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan ana taşınmaz üzerinde yer alan, tapu kütüğünde “Dubleks İşyeri” ve “İşyeri” olarak kayıtlı, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm no’lu taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, toplam değerlerinin aşağıdaki gibi;

Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	59.261.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	69.927.980.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	59.261.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	69.927.980.- TL

ve maliyet yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değerini arsa payları oranında bağımsız bölümler arasında dağıtılmak istenmesi durumunda, bağımsız bölümlerin değerlerinin de aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa Payı Alanı (m ²)	KDV Hariç Bağımsız Bölümün Değeri (TL)	KDV Dahil Bağımsız Bölümün Değeri (TL)
1	Dubleks İşyeri	1.178	23.270.000	27.458.600
1	İşyeri	1.043	20.603.000	24.311.540
1	İşyeri	779	15.388.000	18.157.840
		3.000	59.261.000	69.927.980

Değerleme Uzmanı

Mustafa TATARCIM
SPK Lisans No: 405020

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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