



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA - SERİK - ÇANDIR

136 ADA - 1 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: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: +90 (216) 201 21 12

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200085
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	27.12.2021 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 30A ve 30B, Serik/Antalya
Taşınmaz ID	89729028, 89729029
Tapu Kayıt Bilgileri	Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 136 Ada, 1 Parsel, A/1 ve B/1 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Blokluk Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Depolama Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, Hmax: 12,50 m, 1 Kat
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama

Rapor Tarihine Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	Toplam	KDV Hariç	348.137.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	410.801.660.- TL
	Mevcut Durum Değeri	Toplam	KDV Hariç	348.137.000.- TL
			KDV (% 18) Dahil	410.801.660.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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 kurallar 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, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 136 ada, 1 parsel sayılı, 69.021,27 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki niteliği “İki Bloklu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası” olan ana taşınmaz içinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, “Depo” nitelikli, A Blok, 1 bağımsız bölüm no’lu ve B Blok 1 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; “Çandır Mahallesi, Mehmet Akif Caddesi, No: 30A - 30B, Serik/Antalya” adresinde yer almaktadır. Çandır Mahallesi merkezinde Atatürk Caddesi üzerinde batıdan doğuya doğru ilerlenip güneye doğru döndükten sonra yaklaşık 200 m ilerlenip sol taraftaki Mehmet Akif Caddesi’ne girilerek güneye doğru yaklaşık 430 m gidildiğinde değerleme konusu ana taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır. Değerleme konusu ana taşınmaz, Çandır Mahallesi merkezinin yaklaşık 550 m güneyinde bulunmakta olup Antalya İli merkezine yaklaşık 25 km, Serik İlçesi merkezine yaklaşık 13 km uzaklıktadır. Bölge, ağırlıklı olarak tarım ve seracılık alanında gelişme görülmektedir. Yakın çevrede; Antalya Film Stüdyosu, Çandır Sebze Meyve Hali, seralar, tarım arazileri ile güneyde bulunan D-400 Karayolu’nun çevresinde de değişik büyüklükte depolama yapıları bulunmaktadır.

Taşınmazların parseli, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak düz ve engebesizdir. Üzerindeki depolama yapısı bulunmakta olup çevresi duvar ve tel örgüyle çevrilidir. Doğuda bir bölümü açılmış Mehmet Akif Caddesi’ne yaklaşık 236 m, batıda henüz açılmamış 12 m’lik imar yoluna yaklaşık 294 m, kuzeyde de henüz açılmamış 7 m’lik imar yoluna yaklaşık 204 m cepheli olup güney sınırı komşu parseli bitişiktir. Koordinatlar; “36.9603, 31.0494” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Antalya	Ada No	136
İlçesi	Serik	Parsel No	1
Mahallesi	Çandır	Yüzölçümü (m2)	69.021,27
Köyü	-	Yevmiye No	30575
Sokağı	-	Cilt No	Aşağıda

Mevkii	-	Sayfa No	Aşağıda
Pafta No	-	Tapu Tarihi	04.08.2022
Niteliği	İki Blok Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası		

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;								
Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Mülkiyet Durumu	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
A	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	1	1	17369 / 42483	28.219,06
B	1	Depo	Kat Mülkiyeti	Zemin	1	2	25114 / 42483	40.802,21
							42483 / 42483	69.021,27

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- 3402 sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (10.11.2014 – 12599).
- 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesi gereğince Serik Belediyesi'nin 08.11.2018 gün ve 149 no'lu kamu yararı kararı vardır (14.11.2018 – 17822).
- 04.08.2022 gün ve 30575 yevmiye no'lu imar uygulaması sonucunda bağımsız bölümlerin kayıtlı olduğu ana taşınmazda Serik Belediyesi'nin zemine yönelik 28.278,93 m²'lik payı vardır (04.08.2022 – 30575).

Açıklama: Serik Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 gün ve 92 sayılı kararı ile uygun bulunup Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 13.01.2021 gün ve 35 sayılı kararla onanan uygulama imar planı değişikliği sonrasında yapılan yeni imar uygulaması sonucunda bağımsız bölümlerin üzerinde yer aldığı parselde Serik Belediyesi'ne 28.278,93 m²'lik pay verilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 6. fıkrasında; "Kural olarak herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması durumunda, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması koşuluyla ve daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk ya da kesintiler göz önüne alınarak, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e değin tümlenmek üzere ek düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." denilmiştir. Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 3. fıkrasında, "düzenlenen yerler ile bölgenin gereksinimi olan" genel hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabileceği belirtilmiştir. İlk imar uygulamasından sonra değerlendirme konusu taşınmazların parselinde ve parselin bulunduğu bölgede yapılaşma koşulu ve nüfusta bir artış olmamışken ve de genel hizmet alanlarının artırılmasını gerektirici bir gelişme yokken, imar planı değişikliği ve sonrasında yapılan yeni imar uygulaması ile değerlendirme konusu taşınmazların parselinde belediyeye pay çıkartılması tümüyle hukuka aykırıdır. Antalya 2. İdare Mahkemesi'nde 2022/1012 esas sayı ile dava konusu da edilmiş bulunan bu mal gaspı durumu değerlemede göz önüne alınmamıştır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Serik Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; 15.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çandır Uygulama İmar Planı kapsamında, "Depolama Alanı, KAKS: 0,80, Hmax: 12,50 m, 1 Kat" biçimindedir.

Serik Belediyesi'nde, parsel üzerinde yapımı tamamlanmış A/1 ve B/1 bloklara ilişkin 24.02.2015 gün ve 191/5336 onay sayılı mimari proje incelenmiş; A/1 ve B/1 bloklar için ayrı ayrı düzenlenmiş 24.02.2015 gün ve 191/5336 sayılı ilk yapı ruhsatları görülmüştür. A/1 Blok için, 11.08.2015 gün ve 158/4219 sayı ile düzenlenen yapı kullanma izin belgesinin şantiye şefinin adının yanlış yazılmış olması nedeniyle iptal edildiği, yerine 12.08.2015 gün ve 158/4220 sayılı yapı kullanma izin belgesinin düzenlendiği; B/1 Blok için de, 29.06.2016 gün ve 103 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüştür.

Yapı ruhsatları; A/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat (11,10 m yükseklik) ve 17.369 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat (11,10 m yükseklik) ve 25.114 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Yapı kullanma izin belgeleri; A/1 Blok için; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat (11,10 m yükseklik) ve 17.369 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir. B/1 Blok; 2-B yapı sınıfında, yol kotu üstü 1 kat (11,10 m yükseklik) ve 25.114 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

Parselinin yapılması mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Serik Belediyesi'nde yapılan incelemede, parsel üzerindeki yapılara ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; A/1 ve B/1 olarak adlandırılmış, birbirine bitişik iki blok depolama yapısı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki her iki bloğun da çevresi saha betonu (~ 19.000 m2) ile kaplanmış, parsel sınırları duvar ve tel örgüyle çevrilmiştir.

A/1 Blok: Yaklaşık 28.384 m2 arsa paylı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, 17.369 m2 yapı inşaat alanı olup 4 bölüm depolama alanı, crossdock alanı, 2 bölüm iade alanı ve ofis alanından oluşmaktadır. A/1 Blok deponun; doğu cephesinde 25 adet, kuzey kanadında 5 adet olmak üzere, toplam 30 adet elektrikli katlanır kapısı olan nakliye rampası bulunmaktadır. Ayrıca, depo içerisinde 4 adet soğuk hava deposu bulunduğu görülmüştür. Depolama amaçlı kullanılan bölümlerde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Binanın kuzey kanadında, 4 adet ofis alanı, odalar, yemekhane, bay-bayan wc, duş ve soyunma odalarının bulunduğu yönetim bölümü bulunmaktadır. Deponun soğuk hava bölümleri ile birlikte kiraya verildiği anlaşılmaktadır.

B/1 Blok: Yaklaşık 41.040 m2 arsa paylı bağımsız bölüm; mimari projesine göre, 25.114 m2 yapı inşaat alanı olarak tasarlanmış olup depo alanı ve tesisat odası bölümlerinden oluşmaktadır. B/1 Blok deponun; doğu cephesinde 12 adet, güney kanadında 15 adet olmak üzere, toplam 27 adet elektrikli katlanır kapısı olan nakliye rampası bulunmaktadır. Depo

içerisinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, iç duvarlar panel kaplamalı ve boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum panel kaplı olup çatısı çelik konstrüksiyon üzeri paneldir. Deponun 3.000 m2'lik bölümünün kiraya verildiği öğrenilmiştir.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Prefabrik Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Sayısı	: 1
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 17.369 + 25.114 = 42.483
Yaşı	: 7
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Seksiyonel
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Alüminyum Panel
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

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

- Lojistik ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunmaları,
- D-400 Karayolu'na yakın olmaları nedeniyle ulaşımalarının kolay olması,
- Çandır Sebze Meyve Hali'ne yakın 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

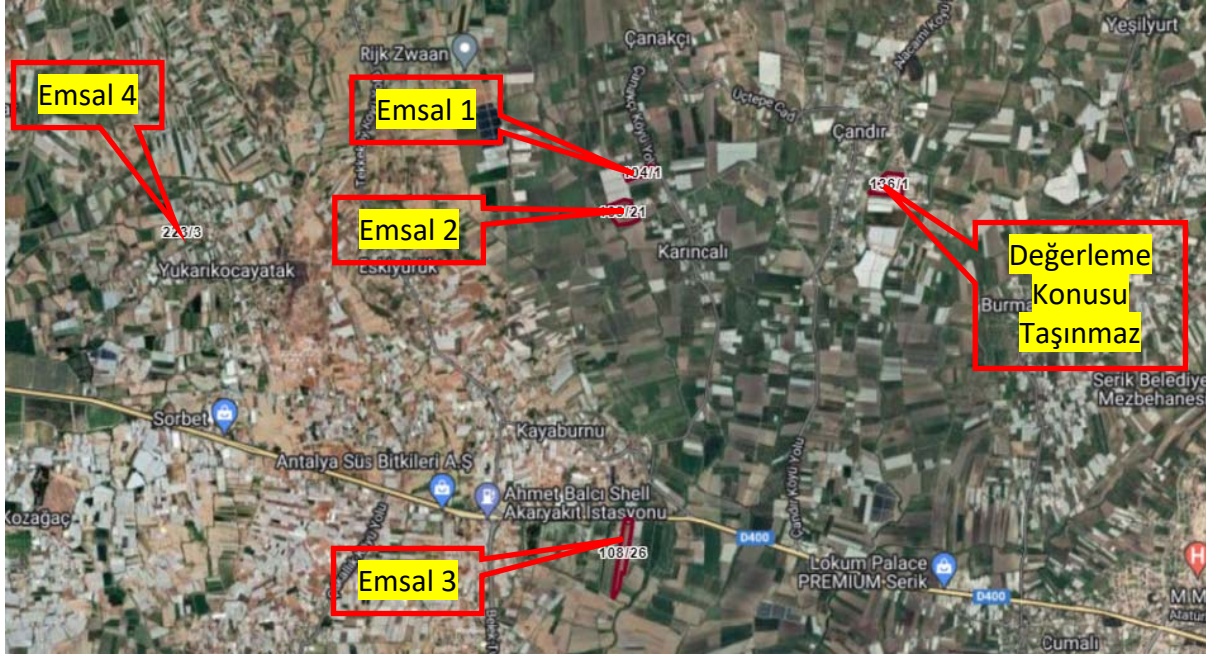
Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsa ve araziler için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Tarla (Aysa Gayrimenkul / 532 – 265 59 17):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Çanakçı – Karıncalı Köyü Yolu'na yakın, yolu bulunan, Karıncalı Mahallesi, 103 ada 21 parsel sayılı, 70.059,40 m2 yüzölçümlü tarla 35.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 500.- TL*]
- **Satılık Tarla (Royal Gayrimenkul Manavgat / 532 – 059 81 12):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Çanakçı Köyü Yolu'na cepheli, üzerinde yaklaşık 2 yıllık galvaniz iskeletli 24.000 m2 muz serası ve yaklaşık 85 m2 taban oturumlu tek katlı ev bulunan, Karıncalı Mahallesi, 104 ada 1 parsel sayılı, 28.433,71 m2 yüzölçümlü tarla 20.000.000.- TL'den satılıktır. [*Sera ve ev maliyeti olarak yaklaşık 5.000.000.- TL ayrıldıktan sonra metrekare satış fiyatı: 528.- TL*]
- **Satılık Tarla (FX Analiz Gayrimenkul / 532 – 213 00 22):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Mersin – Antalya Karayolu'na cepheli, Kayaburnu Mahallesi, 108 ada 26 parsel sayılı, 68.817,78 m2 tarla 40.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 581.- TL*]
- **Satılık Tarla (Halil İbrahim Sargın / 532 – 525 07 25):** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, köy içi yola cepheli, Yukarıkocayatak Mahallesi, 223 ada 3 parsel sayılı, 11.174,34 m2 yüzölçümlü tarla 6.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 582.- TL*]

- **Piyasa Araştırması (Realty World / 552 – 759 73 67):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmaza benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların, düzenleme ortaklık payı kesintisi de göz önüne alınarak, 1.000.- TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [Metrekare satış fiyatı: 1.000.- TL]



Değerlemesi yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalar rastlanılmamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmazların arsası için, bulunduğu bölgedeki “tarla” nitelikli taşınmazlarla kıyaslanarak ve yapılmış hafriyat, çevre düzenlemeleri ve de herhangi bir arazinin “arsa” niteliğine kavuşturulması için yapılacak düzenleme ortaklık payı kesintisi göz önünde bulundurularak, değer belirlenmesinin uygun olacağı düşünülmüştür. Bu çerçevede; değerlendirme konusu taşınmazların arsasının metrekare fiyatının 1.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa değeri; $(69.021,27 \text{ m}^2 \times 1.000.- \text{ TL}) = \sim 69.021.000.- \text{ TL}$ 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 taşınmazların 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 (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m2)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
Depo (A/1)	Zemin	4-C	2015	7	17.369	6.400	% 10,00	11.116.160	100.045.440	28.219,06	1.000	128.265.000
Depo (B/1)	Zemin	4-C	2016	6	25.114	6.400	% 10,00	16.072.960	144.656.640	40.802,21	1.000	185.459.000
Çevre Düzenlemesi		1-A	2016	6	19.000	650	% 10,00	1.235.000	11.115.000	-	-	11.115.000
								28.424.120	255.817.080	69.021,27		324.838.000

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 kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 69.021.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 255.817.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **324.838.000.- 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

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

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

- **Kiralık Depo (Tam Nokta Emlak / 549 – 836 11 28):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, benzer yapı ve konum özelliklerine sahip, 5.000 m2 kapalı alanlı lojistik depo binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 60.- TL*]
- **Kiralık Depo (Tam Nokta Emlak / 549 – 836 12 89):** Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, benzer konumda, ancak değerleme konusu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesinde, 6.000 m2 kapalı alanlı depo binası aylık 295.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 49.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sahibinden / 545 – 649 06 01):** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer konumda, ancak değerleme konusu taşınmazlara göre daha düşük yapı kalitesinde, 300 m2 kapalı alanlı depo aylık 15.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Angellion Emlak / 541 – 130 07 07):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazlarla benzer konum ve yapı kalitesine sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 60.- TL/m2 dolayında olabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Metrekare kira fiyatı: 60.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yapı nitelikleri göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının 60.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; $[(17.369 \text{ m}^2 + 25.114 \text{ m}^2) \times 60.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}] = \sim 30.588.000.- \text{ TL}$ 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 | : ~ % 5,47 |

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 değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam değeri **348.137.000.- 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)		30.588.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı		~ % 90,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 2.000.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	19.657.484
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 69.021.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 255.817.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		324.838.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 78,75
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,15
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 96,85
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		4.176.787
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		15.480.697
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]	% 5,47
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)		19.657.484
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	199.785.106
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	348.137.372
Not : Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.3.3. Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

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 kullanılıyor olmaları nedeniyle, değerlemenin bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana taşınmaz üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede, bağımsız bölümlerden herhangi birinin farklı bir amaç için kullanılmak istenmesi ya da mülkiyetinin farklı kişiye geçmesi durumunda, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik olabilecektir.

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 birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo (A/1)	4-C	17.369	6.400	111.161.600
Depo (B/1)	4-C	25.114	6.400	160.729.600
				271.891.200

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 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.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. “2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar” başlıklı

bölümde yapılmış açıklama çerçevesinde, belediyeye parselden pay verilmesi durumu değerlemede göz önüne alınmamıştır.

4.4. Yasal Gereker, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, güncel imar durumuna uygundur.

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

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına 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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüklerinin;

✓ Beyanlar Bölümü’nde;

- “3402 sayılı Kanun’un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir”,
- “5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 15. maddesi gereğince Serik Belediyesi’nin 08.11.2018 gün ve 149 no’lu kamu yararı kararı vardır”,
- “04.08.2022 gün ve 30575 yevmiye no’lu imar uygulaması sonucunda bağımsız bölümlerin kayıtlı olduğu ana taşınmazda Serik Belediyesi’nin zemine yönelik 28.278,93 m2’lik payı vardır”

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de hukuksal olarak engel değildir. “2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar” başlıklı bölümde yapılmış açıklama çerçevesinde, belediyeye parselden pay verilmesi durumu değerlendirilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin, tapu kütüğündeki nitelikleri “Depo” olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin, “Depo” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın yapılı değeri;

- maliyet yöntemine göre, 324.838.000.- TL;
 - gelir (*verim*) yöntemine göre, 348.137.000.- TL
- olarak bulunmaktadır.

İki bağımsız bölümden oluşan ana taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **348.137.000.- 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. "2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar" başlıklı bölümde yapılmış açıklama çerçevesinde, belediyeye parselden pay verilmesi durumu değerlemede göz önüne alınmamıştır.

5.3. Sonuç Değer

Antalya İli, Serik İlçesi, Çandır Mahallesi, 136 ada, 1 parsel sayılı, 69.021,27 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde yer alan, tapu kütüğündeki niteliği "İki Bloklu Tek Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" olan ana taşınmaz içinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, "Depo" nitelikli, A Blok, 1 bağımsız bölüm no'lu ve B Blok 1 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, toplam değerlerinin aşağıdaki gibi;

Yasal Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	348.137.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	410.801.660.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	Toplam	KDV Hariç	348.137.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	410.801.660.- TL

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

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa Payı Alanları (m2)	KDV Hariç Bağımsız Bölümün Değeri (TL)	KDV Dahil Bağımsız Bölümün Değeri (TL)
A	1	Depo	28.219,06	142.334.000	167.954.120
B	1	Depo	40.802,21	205.803.000	242.847.540
			69.021,27	348.137.000	410.801.660

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.