



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ERZİNCAN – MERKEZ - İZZETPAŞA

994 ADA - 70 PARSEL

ÜST HAKKINA DAYANILARAK YAPILMIŞ OTEL

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	15.01.2018
Rapor No	REYS-201800002
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	12.01.2018
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	İzzetpaşa Mahallesi, 75. Yıl Bulvarı, No: 36, Hilton Garden Inn, Merkez/Erzincan (UAVT: 2822835530)
Taşınmazın Kullanım Durumu	Otel
Tapu Kayıt Bilgileri	Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 Ada, 70 Parsel Üzerinde Kurulu Üst Hakkı.
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Turizm Tesis Alanı, Kütle Düzen, KAKS: 1,60, Hmax: 12,50 m
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Pazar Değeri	KDV Hariç: 34.128.000.- TL KDV Dahil: 40.271.040.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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 değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerleme 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; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 ada, 70 parsel sayılı, 6.748,17 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*arsa*” olan taşınmaz üzerinde kurulmuş bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkına dayanılarak yapılmış otelin **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme 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; “*İzzetpaşa Mahallesi, 75. Yıl Bulvarı, No: 36, Hilton Garden Inn, Merkez/Erzincan*” adresinde yer almaktadır. 75. Yıl Bulvarı ile 841 Sokak’ın kesiştiği köşede yer almaktadır. Bölgede; okul, kamu lojmanları, Erzincan Otobüs Terminali, konut amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler yer almaktadır. Yakın çevrede; Tek Şehitler Cami, Terzibaba Cami, Büyük Erzincan Otel, Erzincan Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu, Erzincan Öğretmen Evi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Erzincan İl Müdürlüğü ve 2 - 3 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın parselinin, kuzeyinden geçen Fevzi Paşa Caddesi’ne yaklaşık 125 m, batısından geçen 841 Sokak’a yaklaşık 40 m ve güneyinden geçen 804 Sokak’a yaklaşık 75 m cephesi bulunmaktadır. Parsel, düz ve engebesiz arazi yapısına sahip olup geometrik olarak balta biçimlidir. Üzerinde 1 adet otel amaçlı kullanılan bina bulunmaktadır. Parselin batı, doğu ve güneye bakan sınırları yaklaşık 250 m uzunluğunda bahçe duvarı ile çevrili olup bahçe duvarı boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir. Parselin yaklaşık 2.500 m2’lik kısmında asfalt yol, saha betonu, peyzaj düzenlemesi, değişik türden ağaçlar ve 1 adet totem tabela bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinin tümünden yararlanmaktadır. Koordinatları; “39,741054 - 39,515330” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

11.01.2018 günü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısı ve 12.01.2018 günü Erzincan Tapu Müdürlüğü'nde incelenen tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür:

ÇIPLAK MÜLKİYET HAKKININ;			
İli	Erzincan	Ada No	994
İlçesi	Merkez	Parsel No	70
Mahallesi	İzzetpaşa	Yüzölçümü (m2)	6.748,17
Köyü	-	Yevmiye No	1878
Sokağı	-	Cilt No	13
Mevkii	-	Sayfa No	1282
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.03.2012
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd.Şti. Maliye Hazinesi		41456/674817 633361/674817

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:

- Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd.Şti. lehine, 49 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı (10.06.2013 - 5384).

ÜST HAKKININ;			
İli	Erzincan	Ada No	994
İlçesi	Merkez	Parsel No	70
Mahallesi	İzzetpaşa	Yüzölçümü (m2)	6.748,17
Köyü	-	Yevmiye No	5284
Sokağı	-	Cilt No	14
Mevkii	-	Sayfa No	1300
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.06.2013

Niteliği	49 Yıl Süreyle Bağımsız ve Sürekli Nitelikte Üst (İnşaat) Hakkı	
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan	Pay Oranı
	Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd.Şti.	Tam

Erzincan Tapu Müdürlüğü'nde incelenen resmi sözleşmede; bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkının 49 yıl süreli olduğu; irtifak hakkına konu yapının alanı dışında kalan parsel bölümlerine yapı yapılamayacağı; irtifak hakkının üçüncü kişilere devredilebileceği; sürenin sonunda irtifak hakkına konu yapının bedelsiz olarak taşınmaz malikine geçeceği; ilk yılın irtifak hakkı bedelinin taşınmazın emlak vergi değerinin % 1'i (8.700.- TL) olarak belirlendiği, ikinci ve sonraki yıllarda irtifak hakkı bedellerinin Türkiye Üretici Fiyat Endeksi'nin bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı kadar arttırılacağı, ilk üç yılın irtifak hakkı bedellerinin % 70 indirimli olarak tahsil edileceği belirtilmiştir.

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

Yersel yükümlleme (aynı irtifak) haklarından biri olarak üst hakkı; Medeni Kanun'un 826. maddesinden 836. maddesine kadar olan bölümde düzenlenmiş olup, hükümleri kısaca aşağıdaki gibidir:

Başkasının arazisinin altında ya da üstünde yapı yapmak ya da var olan yapıları yerinde tutmak hakkını veren bir yükümlleme (irtifak) hakkıdır. Bir yapının başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz. Ağaçlar ve ormanlar üst hakkına konu olamaz.

En az otuz yıl için kurulmuşsa, sürekli niteliktedir. Başkalarına aktarılabilmesi, mirasçılara geçebilmesi gibi konularda kısıtlamalar getirilmemişse, bağımsız niteliktedir. Sürekli ve bağımsız niteliği bulunan üst hakkı, hak sahibinin istemi üzerine, tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak yazılır. Üst hakkı sona erince yapılar, arazinin bütünleyici parçası olur ve arazi sahibine kalırlar. Arazi sahibi, tersi kararlaştırılmış olmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir ödeme yapmaz. Üst hakkı yüz yıldan daha çok bir süre için kurulamaz. Kurulmuş olan üst hakkı süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen biçime uyularak ve resmi senet düzenlenerek, en çok yüz yıla değin yeni bir süre için, istenildiğinde süre uzatımı yapılabilir. Ancak, süre uzatımına ilişkin önceden yapılan tüm yüklenimler (taahhütler) geçersizdir.

Medeni Kanun'un 827. maddesinde, üst hakkının kurulmasına ilişkin resmi senette üst hakkının içeriği ve kapsamı, özellikle yapının konumu, biçimi, niteliği, boyutları, üst hakkının veriliş amacı ve üzerinde yapı bulunmayan alandan yararlanmaya ilişkin konuların yer alacağı belirtilmiştir. Yasa'nın 830. maddesinde; "Taşınmaz sahibine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan tutarın ve bunun belirleniş yöntemi ile belirlenmiş bu borcun ortadan kalkmasına ve arazinin ilk durumuna getirilerek boşaltılmasına ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmi biçime uygun yapılmalıdır ve bu konular tapu kütüğüne yazılabilir." denilmektedir.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Erzincan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; "Turizm Tesis Alanı, Kütle Düzen, KAKS: 1,60, Hmax: 12,50 m" biçimindedir.

Parselin güncel yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar planıyla uyumludur.

Erzincan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ana taşınmaza ilişkin 13.09.2012 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 13.09.2012 gün ve 227 sayılı ilk yapı ruhsatı, 22.10.2012 gün ve 284 sayılı yeniden yapı ruhsatı, 04.08.2014 gün ve 165 sayılı yeniden yapı ruhsatı, 09.04.2015 gün ve 59 sayılı yenileme yapı ruhsatı ile 18.05.2015 gün ve 56 sayılı yapı kullanım izin belgesi görülmüştür.

İlk yapı ruhsatı; 5-B yapı sınıfında, otel ve ortak alanlar olmak üzere, toplam 10.428 m2 yapı inşaat alanı ve 6 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 4) için düzenlenmiştir.

Yeniden yapı ruhsatı; 5-B yapı sınıfında, otel ve ortak alanlar olmak üzere, toplam 10.428 m2 yapı inşaat alanı ve 6 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 4) için düzenlenmiştir.

Yeniden yapı ruhsatı; 5-B yapı sınıfında, otel ve ortak alanlar olmak üzere, toplam 10.428 m2 yapı inşaat alanı ve 6 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 4) için düzenlenmiştir.

Yenileme amaçlı yapı ruhsatı; 5-B yapı sınıfında, otel ve ortak alanlar olmak üzere, toplam 10.428 m2 yapı inşaat alanı ve 6 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 4) için düzenlenmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi; 5-B yapı sınıfında, otel ve ortak alanlar olmak üzere, toplam 10.428 m2 yapı inşaat alanı ve 6 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 4) için düzenlenmiştir.

Erzincan Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan dosya incelemesinde herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yapılanması; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde üst hakkına dayanılarak yapılmış otel binası bulunmaktadır. Bina; onaylı mimari projesine göre, bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere, toplam 5 katlıdır. Mimari projesine göre; bodrum katta kapalı otopark, 2 adet yüzme havuzu (yetişkinler ve çocuklar için), toplantı odaları, balo odası, bekleme ve dinlenme alanları, sauna, buhar odası, spor salonu, vestiyer, servis odaları, bay-bayan wc, havuzun mekanik odası, hol ve koridor bölümleri bulunmaktadır. Zemin katta otel girişi, giriş holü, resepsiyon, lobi, bar, restoran, açık büfe, mutfak, servis odaları, personel odaları, yönetici ofisleri, hol, koridor ve otel odaları; 1. ve 2. katta değişik tip ve büyüklüklerde otel odaları; çatı katında kazan dairesi, havalandırma santrali ve öteki mekanik bölümler bulunmaktadır.

Projesine göre; bodrum kat 4.296 m2, zemin kat 2.358 m2, 1. ve 2. normal katlar 1.932'şer m2 ve çatı 379 m2'dir. Bina toplamda **10.897 m2** yapı inşaat alanıdır. Binada 1 adet yetişkin havuzu (90 m2) ve 1 adet çocuk havuzu (6 m2) bulunmaktadır. 4 yıldızlı otel statüsünde işletilmekte olan tesiste, 57 adet standart oda, 2 adet engelli odası, 33 adet (28 adedi queen family, 3 adedi küçük süit, 2 adedi büyük suit) aile odası ve 30 adet twin (2 ayrı yataklı) oda olmak üzere, toplam 122 oda bulunmaktadır. Standart odalar, queen family odaları, twin odalar ve engelli odaları 25'şer m2, küçük suit odalar 35'şer m2 ve büyük suit odalar 45'şer m2'dir. Binada 3 adet servis asansörü, 2 adet misafir asansörü ve 2 yangın merdiveni bulunmaktadır. Binanın dış cephesi mantolamalı ve boyalı, pencereleri alüminyum doğramalı ve ısı camlıdır. Çatısı teras çatıdır.

Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Kütle
Yapı Sınıfı	: 5-B

Binanın Kat Adedi	: 5
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 10.897
Yaşı	: 6
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var
Çatı	: Teras
Dış Cephe	: Boyalı
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Ahşap ve Alüminyum
Malzeme ve İşçilik	: Lüks
Park Yeri	: Açık ve Kapalı Otopark
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Otelin yapılması; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile genel olarak uyumludur. Yalnızca otelin bodrum katında bulunan 119 m2'lik bahçe ve avlu alanı kapatılarak toplantı odasına dönüştürülmüştür. Toplantı odasının içinin yapım aşamasında olduğu görülmüştür. Kapatılan bu alan değerlemede göz önüne alınmamıştır.

Otelin giriş, lobi, resepsiyon, restoran, açık büfe ve bekleme bölümlerinde zeminlerin geneli halı kaplı, öteki bölümleri mermer ya da ahşap kaplı, duvarları kağıt ve/veya saten boyalı olup tavanlar asma ve spot aydınlatmalıdır. Otel odalarının zemini halı, duvarları kağıt ile kaplıdır. Tavanları asma ve spot aydınlatmalıdır. Giriş ve iç kapılar, dolap, masa ve televizyon üniteleri ahşap doğramadandır. Odaların banyo+wc bölümlerinde zemin ve duvarlarda seramik malzeme kullanılmıştır. Otel odalarında; klima, televizyon, çelik kasa, oturma grubu, çalışma masası, çalar saat, telefon, dolap, banyo + wc, saç kurutma makinesi, mini bar, ütü, ütü masası bulunmaktadır.

Konaklama ve/veya konaklama + kahvaltı biçiminde hizmet verdiği öğrenilen otelin, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylı 14.07.2011 gün ve 13103 sayılı Turizm Yatırım Belgesi, 14.07.2011 gün ve 13103 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Parsel üzerindeki yapılaşma; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile genel olarak uyumludur. Yalnızca otelin bodrum katında bulunan 119 m2'lik bahçe ve avlu alanı kapatılarak toplantı odasına dönüştürülmüştür. Kapatılan bu alan değerlemede göz önüne alınmamıştır.

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, değerleme 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 Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Kent merkezinde yer alması,
- Yapısının yeni ve bakımlı 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 “turizm tesisi alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

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

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikte, “turizm tesis alanı” lejantlı satılık ya da yakın dönemde satılmış arsalar bulunamamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan “ticaret alanı” lejantlı arsalar araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır.

- **Satılık Arsa (Ali Keleş / 542 – 686 48 10):** Değerleme konusu taşınmazın yanında, ticaret alanı (KAKS: 1,60 – 3 kat) lejantlı, 2040 ada 6 parsel sayılı, 7.612,49 m2 yüzölçümlü arsa 8.750.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekaresi satış fiyatı: 1.149.- TL*]
- **Satılık Arsa (Paradise Emlak / 541 – 214 47 07):** Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, kent merkezine daha yakın, ticaret alanı lejantlı, 1709 ada 4 parsel sayılı, 747 m2 yüzölçümlü arsa 750.000.-TL'den satılıktır. [*Arsa metrekaresi satış fiyatı: 1.004.- TL*]
- **Satılık Arsa (Paradise Emlak / 541 – 214 47 07):** Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, arka sokağa da cephesi bulunan, kent merkezine daha yakın, ticaret alanı lejantlı, 1710 ada 12 parsel sayılı, 2.952,42 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.-TL'den satılıktır. [*Arsa metrekaresi satış fiyatı: 1.016.- TL*]
- **Satılık Arsa Ata Emlak / 545 – 434 65 95):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 1,3 km uzaklıkta, 1301 Sokak üzerinde, daha dezavantajlı konumda, ticaret alanı lejantlı, Geçit Mahallesi, 0 ada 3008 parsel sayılı, 2.063,89 m2 yüzölçümlü arsa 2.000.000.-TL'den satılıktır. [*Arsa metrekaresi satış fiyatı: 969.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Erdal Erdoğan / 541 – 214 47 07):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.000 - 1.200 TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekaresi satış fiyatı: 1.100.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Paşa Dağ / 532 – 315 51 14):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 1.100 - 1.300 TL/m2 aralığında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekaresi satış fiyatı: 1.200.- TL*]

Yukarıdaki bulgu ve bilgiler çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın piyasa arsa metrekaresi satış fiyatının 1.200.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Üst Hakkı Değeri: Üst hakkı değerlemelerinde, arazi değerinden ne tutardaki bölümün üst hakkı değeri olarak belirleneceği önemli bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu konuda, eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu ile güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda başvurulabilecek kimi düzenlemeler bulunmaktadır.

Eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 27. maddesi, "mukataalı" ve "icareteynli" vakıflarda taviz bedelini; taşınmazın sürüm (rayiç), icra yoluyla satış ya da kamulaştırma değerinin yüzde yirmisi olarak belirlemiştir. Buna göre, çıplak mülkiyeti bir vakıfta bulunan arazinin süresiz yararlanma hakkını elinde bulunduran kişi, arazi için belirlenecek değerin yüzde yirmisini Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ödemekle, çıplak mülkiyeti de kendi üzerine alabilecektir. Başka bir deyişle, arazi değerinden yüzde yirmisi çıplak mülkiyet hakkına, yüzde sekseni yararlanma hakkına verilmektedir. Güncel 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 18. maddesinde ise, vakıf taviz bedeli işlem günündeki taşınmaz (emlak) vergisi değerinin yüzde onu (% 10'u) olarak belirlenmiştir. Buna göre de, arazi değerinden yüzde onu çıplak mülkiyet hakkına, yüzde doksanı yararlanma hakkına verilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Örfü Belde, Paftos" başlıklı geçici 5. maddesinde de, çıplak mülkiyet hakkı için, arazinin son taşınmaz vergisi değerinin yüzde yirmisi oranında değer belirlenmiştir. Geriye kalan yüzde seksenlik değer, yararlanma hakkının karşılığıdır.

Yine 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak (kuru) mülkiyet ve yararlanma (intifa) haklarına ilişkin harçların belirlenmesinde, tapu yönetiminde yapılan işlemde belirlenen değerin üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de yararlanma hakkına ayrılır." denilmektedir.

Vakıf taşınmazları ile örfü belde ve paftoslar için, mirasçılara da geçen biçimdeki süresiz yararlanma haklarına karşın, Harçlar Kanunu'nda sözü edilen yararlanma (intifa) hakkı, en çok sahibinin yaşamı ile sınırlıdır. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin 2/3'ü olarak ele almak akılcı bir yaklaşım olarak görünmektedir. Üst hakkı bir kez de en çok yüz yıllık süre için kurulabildiğinden (MK. 836), söz konusu 2/3'lük değeri de yüz yıllık yararlanma hakkı süresinin karşılığı olarak görmek uygun olacaktır.

Üst hakkı değerinin saptanabilmesi için öncelikle arazi değerinin belirlenmesi gereği açıktır. Arazi değeri belirlendikten sonra, üst hakkı değerinin belirlenmesi aşamasında aşağıdaki durum göz önünde bulundurulmalıdır.

Üst hakkına dayanılarak arazi üzerine yapılan yapıların, üst hakkı süresi sonunda, arazinin bütünleyici parçası olarak, arazi sahibine kalacak olması durumunda; üst hakkının elde edilmesi karşılığında ödenecek tutar, arazinin gerçek geliri olarak ele alınamaz. Bunun ana nedeni, arazi sahibinin, üst hakkı verme karşılığında alacağı tutarın dışında üst hakkı süresi sonunda bir yapıya da kavuşacak olmasıdır. Arazi sahibinin, üst hakkına dayanılarak yapılacak yapılarla ilgili belirlemelerde bulunma hakkının olması da, yapıların, üst hakkı süresinin sonunda arazi sahibi için de bir değer taşımakta olacağının göstergesidir. Bu nedenle de, üst hakkı verme karşılığında elde edilen tutarın, gelir yöntemiyle arazi ve dolayısıyla üst hakkı değerlemesinde kullanılması uygun değildir. Buna karşın, bir biçimde belirlenecek üst hakkı değerinden, üst hakkının geriye kalan süresi için ödenecek olan tutarların bugünkü değerinin düşülmesi gerekir. Üst hakkı değerlemesi, yararlanma hakkı süresinin geriye kalan bölümü üzerinden yapıldığından, geçmiş kullanım dönemleriyle ilgili ödemeler, üst hakkı değerinden düşülmemelidir.

Üst hakkı sözleşmesinin 8. maddesinde; ilk yılın irtifak hakkı bedelinin taşınmazın emlak vergi değerinin % 1'i (8.700.- TL) olarak belirlendiği, ikinci ve sonraki yıllarda irtifak hakkı bedellerinin Türkiye Üretici Fiyat Endeksi'nin bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı kadar arttırılacağı belirtilmektedir. Geriye kalan üst hakkı süresi boyunca yıllık olarak ödenecek üst hakkı bedellerinin bugünkü değerleri toplamı; yıllık ÜFE artış oranları ve bugünkü değere ulaşabilmek için kullanılacak yıllık indirgeme oranları aynı olacağından, gerçekte (reel olarak) yıllara göre değişmeyecektir. Bu durumda, 2018 için indirimsiz olarak hesaplanan yaklaşık 12.200.- TL'lik üst hakkı bedeli üzerinden, geriye kalan 44 yıl için ödenecek üst hakkı bedellerinin bugünkü değeri; $(44,5 \text{ Yıl} \times 12.200.- \text{ TL}) = \sim 543.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Buna göre, **çıplak mülkiyet + yararlanma hakkı**ndan oluşan taşınmazın arsasının değeri; $(6.748,17 \text{ m}^2 \times 1.200.- \text{ TL}) = \sim 8.098.000.- \text{ TL}$ ’dir.

Süresi 07.06.2062 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 44,5 yıllık süresi kalan üst hakkının (**yararlanma hakkının**) değeri; $[(8.098.000.- \text{ TL} \times (2/3) \times (44,5/100)) - 543.000.- \text{ TL}] = \sim 1.859.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı ve tesis değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük’te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m ²)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli(TL)
Otel Binası	5-B	10.897	2012	6	1.764	19.222.308	% 10,00	1.922.231	17.300.077
Çevre Düzenlemesi	2-B	2.500	2012	6	425	1.062.500	% 10,00	106.250	956.250
						20.284.808		2.028.481	18.256.327

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 1.859.000.-TL’lik üst hakkı arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 18.256.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **20.115.000.- TL** değere ulaşmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Taşınmazdan gelecekte de sağlanacağı öngörülen potansiyel gelir akımlarının, işletme giderleri, boşluk ve gelir toplama yitikleri ile vergiler düşüldükten sonra, 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 öznesidir.

Kullanılan Formül

Harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan başlıca 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 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

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranı
Ro: Risksiz getiri oranı
Rp: Risk primi
Eo: Enflasyon oranı
Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

Veriler:

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 12,50 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,00 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 11,00 |
| - Yapıların Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Payı | : ~ % 90,00 |
| - Yapıların Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı | : ~ % 3,00 |
| - Genel Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı | : ~ % 6,93 |

Varsayımlar:

- Gelirler yılsonlarında elde edilecektir.
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 30 yıl olacaktır.

Bu varsayım ve veriler ışığında otel yıllık satışları ve satış potansiyeli (konaklama, restaurant, bar, hamam, sauna gibi) ile yıllık işletme giderleri (personel, elektrik, su, olağan bakım ve onarım gibi) göz önüne alındığında, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi'ne göre taşınmazın değeri yaklaşık 40.367.000.- TL olarak bulunmaktadır.

Harcanabilir (Net) Gelir Akımları Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi Uygulaması																
Toplam Yasal Oda Sayısı	122	Tek Kişilik	Sayısı	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Sayısı	0
Fiyatı (TL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yıllık Oda Doluluk Oranları (%)																
Oda Gelirleri (TL)	3.808.136	4.227.031	4.692.005	5.208.125	5.781.019	6.416.931	7.122.793	7.906.301	8.775.994	9.741.353	10.812.902					
Kira Gelirleri (TL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bar, Su Sporları, Sauna vb. Gelirleri (TL)	200.000	222.000	246.420	273.526	303.614	337.012	374.083	415.232	460.908	511.607	567.884					
Öteki İşletme Gelirleri (TL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Gelirler (TL)	4.008.136	4.449.031	4.938.425	5.481.651	6.084.633	6.753.943	7.496.876	8.321.533	9.236.901	10.252.961	11.380.786					
Personel Giderleri (TL)	1.100.000	1.221.000	1.355.310	1.504.394	1.669.877	1.853.564	2.057.456	2.283.776	2.534.992	2.813.841	3.123.363					
Yiyecek-içecek Giderleri (TL)	400.000	444.000	492.840	547.052	607.228	674.023	748.166	830.464	921.815	1.023.215	1.135.768					
Temizlik-Yıkama Giderleri (TL)	150.000	166.500	184.815	205.145	227.711	252.759	280.562	311.424	345.681	383.706	425.913					
Olguhan Bakım, Onarım Giderleri (TL)	100.000	111.000	123.210	136.763	151.807	168.506	187.041	207.616	230.454	255.804	283.942					
Elektrik, Su, Doğalgaz, Akaryakıt vb. Giderleri (TL)	500.000	555.000	616.050	683.816	759.035	842.529	935.207	1.038.080	1.152.269	1.279.018	1.419.710					
Öteki İşletme Giderleri (TL)	100.000	111.000	123.210	136.763	151.807	168.506	187.041	207.616	230.454	255.804	283.942					
Yenileme Giderleri (TL)	0	0	0	0	1.350.000	0	0	0	0	0	0					
Toplam Giderler (TL)	2.350.000	2.608.500	2.895.435	3.213.933	4.917.465	3.959.887	4.395.474	4.878.976	5.415.664	6.072.639	6.872.639					
Vergi Öncesi Gelirler (TL)	1.658.136	1.840.531	2.042.990	2.267.719	1.167.168	2.794.056	3.101.402	3.442.556	3.821.238	4.151.574	4.508.147					
Toplam Vergi Yükü ve Tutarı	331.627	368.106	408.598	453.544	233.434	558.811	620.280	688.511	764.248	838.315	919.629					
Yıllık Harcanabilir (Net) Gelirler (TL)	1.326.509	1.472.425	1.634.392	1.814.175	933.734	2.235.245	2.481.122	2.754.045	3.056.990	3.283.259	3.588.517					
Gerçek (Real) Gelirlerdeki Ortalama Yıllık Artış Oranı (%)	-	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00					
Anapara ya Dönüş Oranı (%)	% 6,93															
Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değerleri (TL)	1.326.509	1.376.968	1.429.346	1.483.716	714.143	1.598.740	1.659.554	1.722.681	1.788.210	1.858.636	1.928.839					
Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	40.367.476															
T aşınmaz için Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)																
25.992.643																

Not : Ortalama yıllık oda doluluk oranlarının yaklaşık % 95' düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.

Gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden üst hakkı değerine ulaşabilmek için, arsa değerinin çıplak mülkiyet hakkına karşılık gelen bölümünün düşülmesi gerekmektedir. Buna göre, **gelir yöntemiyle üst hakkı değeri**; $(40.367.000.- \text{ TL} - 6.239.000.- \text{ TL}) = 34.128.000.- \text{ TL}$ 'dir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar, değeri ve kiracı için beklenmesi gereken getiri oranı göz önüne alınarak, üst hakkına dayanılarak yapılmış otel için aylık 200.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yapı inşaat alanı ve yıpranmasız yapı birim maliyetleri üzerinden, sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Otel Binası	5-B	11.016	1.764	19.432.224
				19.432.224

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Üzerindeki otel yapılaşması dışında, taşınmazla ilgili geliştirilmiş başka bir proje söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili 06.11.2015 gün ve REYS-201500035 sayılı, 15.06.2016 gün ve REYS-201600010 değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu parsel üzerinde kurulu;

- ✓ üst hakkının arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 1.859.000.- TL;
- ✓ üst hakkının yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 20.115.000.- TL;
- ✓ üst hakkının yapıli değeri, gelir yöntemine göre, 34.128.000.- TL olarak bulunmuştur.

Üst hakkının yapıli durumunun gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, 34.128.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Taşınmaz üzerinde otel yapısı bulunmakta olup yeni bir 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 çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü’nde; *Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd.Şti. lehine, 49 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı*

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Değerlemenin konusu, 49 yıllık bağımsız ve sürekli üst hakkıdır. Otel yapısı olmaksızın üst hakkının arsa değeri; 1.859.000.- TL olarak belirlenmiş olup “3.5. Değerleme Yöntemleri” bölümündeki “3.5.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi” başlığı altında açıklanmıştır. Üst hakkı üzerinde ise, irtifak hakkı niteliğinde ayrıca bir hak bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine genel olarak uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olup üzerinde bağımsız ve sürekli nitelikte, 49 yıl süreli üst hakkı kurulmuştur. Bu üst hakkına dayanılarak otel yapılmıştır. Değerlemenin konusu, 49 yıl süreli üst hakkıdır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “49 Yıl Süreli Üst Hakkı” niteliğiyle, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılaşması ve kullanım durumu göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu üst hakkının “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 ada, 70 parsel sayılı, 6.748,17 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “arsa” olan taşınmaz üzerinde kurulmuş bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkına dayanılarak yapılmış otelin, yukarda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 34.128.000.- TL (9.061.894.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 40.271.040.- TL (10.693.035.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 15.06.2016 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 3.7661.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar















Twin Oda



Engelli Odası



Küçük Suit Oda



Büyük Suit Oda





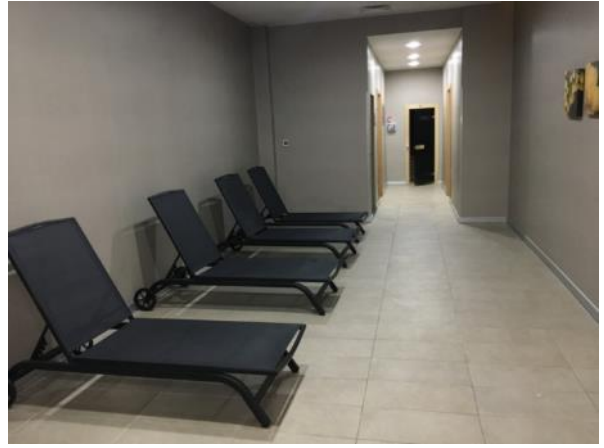
Standart Oda

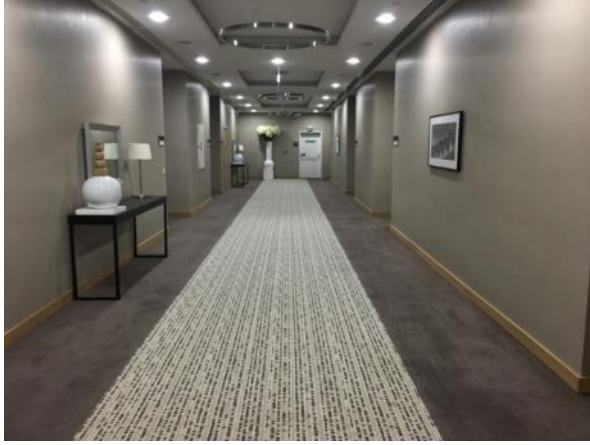


Queen Oda









6.3. Tapu Kaydı

Çıplak Mülkiyet

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan: FATİH ÖZER			Tarih: 1/11/2018 5:40:44 PM			
MakbuzNo: 044118005633		DekontNo: 2018011094727		BaşvuruNo: 563		
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	994/70			
Taşınmaz ID:	74132187	Yüzölçüm(m2):	6748.17			
İl/İlçe	ERZİNCAN/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA			
Kurum Adı:	Erzincan TM					
Mahalle/Köy Adı:	İZZETPAŞA M					
Mevkii:						
Cilt/Sayfa No:	13/1282					
Kayıt Durum:	Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 200541499	(SN:6900164) REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN:7350152641	-	41456 / 674817	414.56	Erzincan TM Tevhit İşlemi (TSM) 06/03/2012 - 1878	-
(H2) 200541504	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097	-	633361 / 674817	6333.61	Erzincan TM Tevhit İşlemi (TSM) 06/03/2012 - 1878	-

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 994/70			
Zemin No	: 74132187	Yüzölçüm	: 6.748,17 m2			
İl / İlçe	: ERZİNCAN/MERKEZ	Ana Tay. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Erzincan TM					
Mahalle / Köy Adı	: İZZETPAŞA Mah.					
Mevkii	:					
Cilt / Sayfa No	: 13 / 1282					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
DMH	Müstakil ve daimi nitelikte olan "Öst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir (Yüzölçüm: 6748.17m2 Başlangıç Tarih: 07/06/2013 Süre: 49 yıl)	REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ.	10/06/2013 - 5384	-		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
200541499	REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ.		41456 / 674817	414.56	Tevhit İşlemi (TSM) - 06/03/2012 - 1878.	-
200541504	MALİYE HAZİNESİ		633361 / 674817	6.333.61	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 06/03/2012 - 1878.	-

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Üst (İnşaat) Hakkı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ			
Kayıt: Alan: FATİH ÖZER		Tarih: 1/11/2018 5:40:20 PM	
MakbuzNo: 044118005643		DekontNo: 20180111004730	
BaşvuruNo: 564			
Taşınmaz Tipi:	Daimi Müstakil Hak	Ada/Parsel:	994/70
Taşınmaz ID:	81286783	Yüzölçüm(m2):	6748.17
İl/ilçe	ERZİNCAN/MERKEZ	Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 13. cilt 1282. sayfadaki 994 ada 70 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
Kurum Adı:	Erzincan TM		
Mahalle/Köy Adı:	İZZETPAŞA M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	14/1300		
Kayıt Durum:	Aktif		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda
(H1) 240568984	(SN:6900164) REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ., VKN:7350152641	-	1 / 1
			Metrekare
			6748.17
			Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye
			Erzincan TM Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 10/06/2013 - 5384
			Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
			-

İl		ERZİNCAN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		MERKEZ		T.C.			
Mahallesi		İZZETPAŞA		TAPU SENEDİ			
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		80	994	70	ha	m²	dm²
		6.748,17 m2					
Niteliği	49 yıl süre ile 13. cilt 1282. sayfadaki 994 ada 70 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"						
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 81286783						
Edinme Sebebi	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi işleminde. Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir (Baş.Tarih: 07/06/2013 Süre: 49 yıl)						
Sahibi	REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	5384	14	1300		10/06/2013	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni şekilde ipotek ve diğer haklarla müraعات edilmelidir.
** Tabiiyet Kanunu Hükmüne göre tapu siciline kaydedilmiştir.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

MADEDE 6 – İRTİFAK HAKKI TAŞINMAZ KURUMU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

İrtifak hakkı süresince, irtifak hakkı konusu taşınmaz 4 üncü maddede belirtilen yataklar kullanılır ve projede belirtilen tesisler dışında başka bir yapılaşmaya gidilmez.

MADEDE 7 – İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

İrtifak hakkı konusu taşınmazın hak sahiirinin tesliminden itibaren yatırımların tesislik belgesinde belirtilen süre içinde yapılması zorunludur.

Hazine Müsteşarlığına verilen yatırım tesislik belgesinde belirtilen yatırım süresinin uzatılması için yatırımlar tarafından bina ilişkin belgenin bir örneği taşınmaz maliki idareye verilir.

Yatırım tesislik belgesinde belirtilen süreler içerisinde tamamlanamayan yatırımların tamamlanması için mücbir sebepler dışında ek süre verilmez.

MADEDE 8 – İRTİFAK HAKKI BEDELİ

Bir yıl irtifak hakkı bedeli taşınmazın emsal vergi değerinden yüzde 1' i (Bir) oranında belirlenen emsal değeri 8.700.000 TL (Sekizyüzaltmış Türk Lirası) dir. İkinci ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumuna yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksinde (ÜFE) meydana gelen artış oranının bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim oranı) bir önceki yıl irtifak hakkı bedeli ile çarpımı sonucu bulunarak ikinci yılın ikinci önceki yıl irtifak hakkı bedellerine ilave edilerek irtifak tahsil edilecektir.

Bir yıl irtifak hakkı bedeli, taşınmaz maliki idaresinin irtifak hakkı tesisine ilişkin kararının emsaliyle tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Mücbir sebepler dışında irtifak hakkı bedelleri ise, sözleşmede belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

Bir yıl irtifak hakkı bedeli ile sözleşmelerinde gereğince artırımlar tespit edilen ikinci ve üçüncü yıl bedelleri, yüzde yedisi indirim uygulanarak tahsil edilir.

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedellerine 21/7/1963, tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 31 maddesinde göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

İrtifak hakkı bedelinin iki yıl üst üste vadesinden itibaren otuz gün içinde yatırımların hâlinde irtifak hakkı sözleşmesi feshedilir.

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın üzerindeki yapı ve tesislerin işletilmesinden elde edilen hasıllardan, bunların üçüncü kişilere kiralanması dahil başka amaçla pay alınmaz.

MADEDE 9 – PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

İrtifak hakkına konu taşınmazın üzerinde inşaat edilecek yapı ve tesisler hak sahiirinin tarafından plan ve projeye uygun olarak yapılır.

İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın sınırları dışında kalan yerlerde inşaat yapılmaz, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmez.

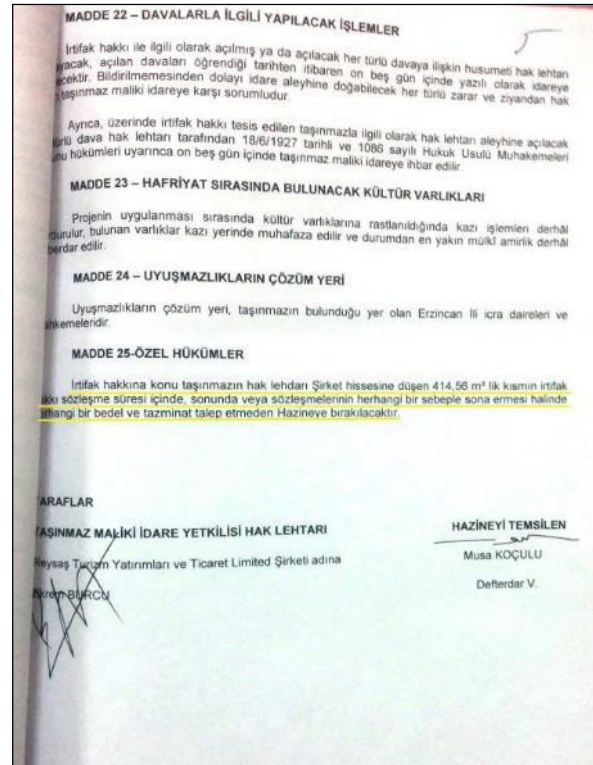
MADEDE 10 – İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

İnşaatın belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, taşınmaz maliki idaresine yapılacak kontrolden sonrası kontrol etmeye yetkili olacaktır. Bu arada belirlenecek hata üzerinde bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye yetkili olacaktır ve şartlarla hak sahiir tarafından ve noksanlar için, taşınmaz maliki idarece yaptırılacak süre ve şartlarla hak sahiir tarafından tamamlanır.

İnşaatın belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, taşınmaz maliki idaresine yapılacak kontrolden sonrası kontrol etmeye yetkili olacaktır. Bu arada belirlenecek hata üzerinde bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye yetkili olacaktır ve şartlarla hak sahiir tarafından ve noksanlar için, taşınmaz maliki idarece yaptırılacak süre ve şartlarla hak sahiir tarafından tamamlanır.

İnşaatın belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, taşınmaz maliki idaresine yapılacak kontrolden sonrası kontrol etmeye yetkili olacaktır. Bu arada belirlenecek hata üzerinde bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye yetkili olacaktır ve şartlarla hak sahiir tarafından ve noksanlar için, taşınmaz maliki idarece yaptırılacak süre ve şartlarla hak sahiir tarafından tamamlanır.

[illegible]



6.6. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AİT PROJELER İMAR KANUNU, İMAR PLANI VE İMAR YÖNETMELİKLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDİK EDİLMİŞTİR.

PROJE DOSYA NO

MİMARİ KONTROL RAPORTÖR

ECM
Emek İnşaat
Mimar
Proje ve Uyg. Den.
Belge No: 779471
Gecik. No: 34318
YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

RUHSAT BÜROSU ŞEFLİĞİ

ODA VİZESİ

MİMARİ

STATİK

Kontrol Edilmiştir.
Berni ÖZARSLAN
Mimar

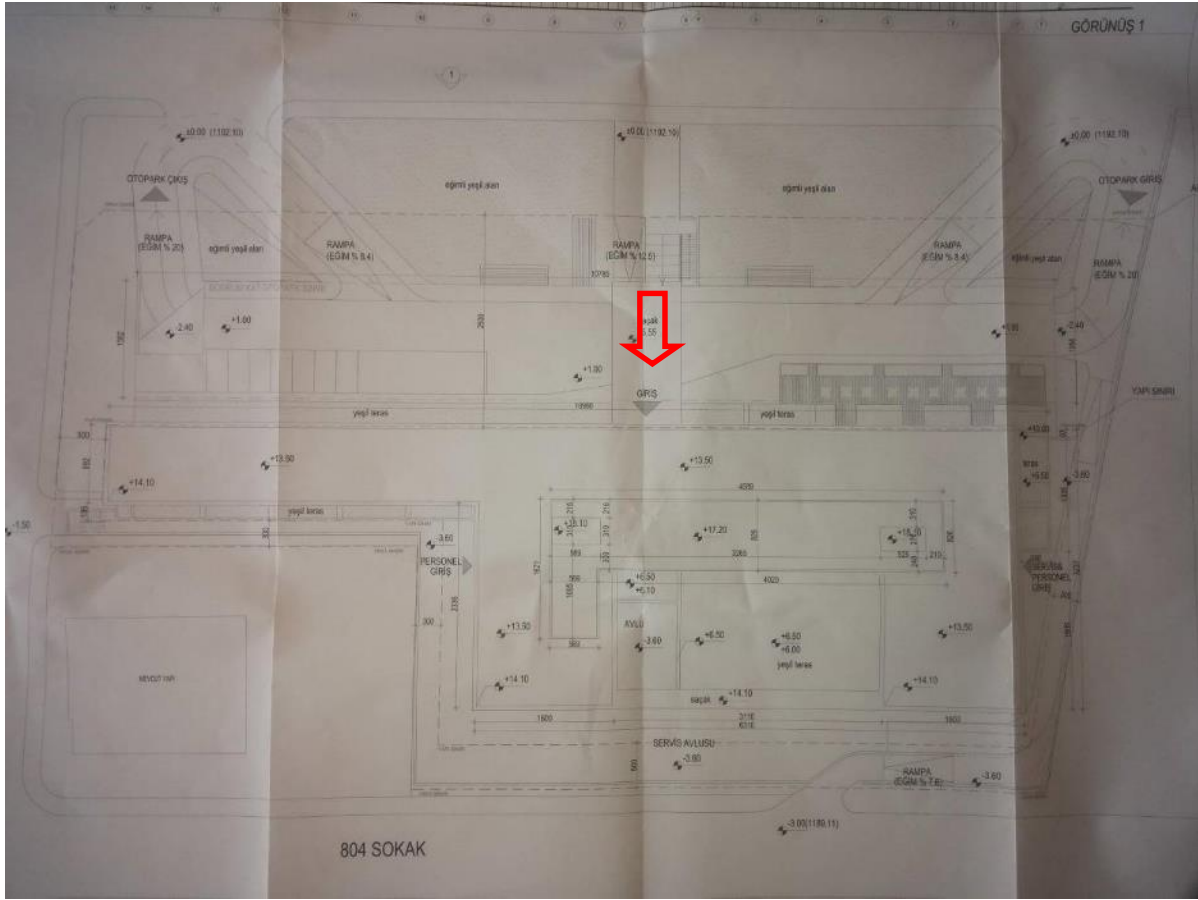
13 Ekim 2012 TASDİK OLUNUR

İkram ÇAMUR
İmar ve Şehircilik Müdürü

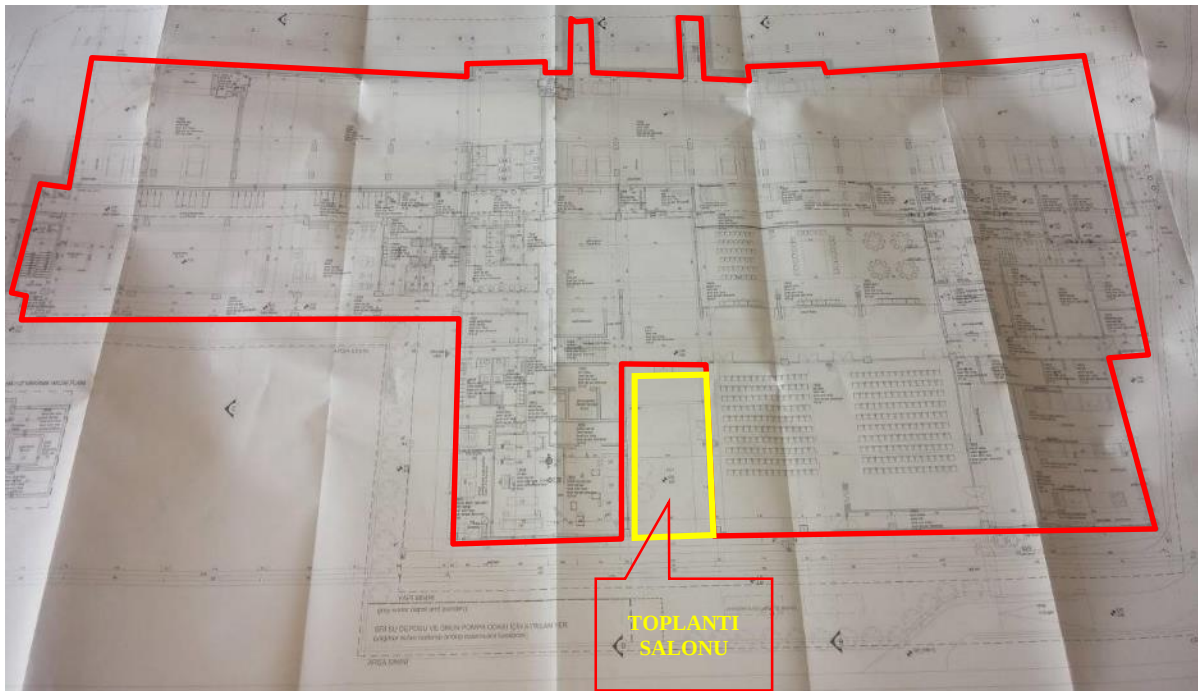
PROJE VE HESAPLARI YAPANIN	ADI, ÜNVANI	M.BORAN EKİNCİ	MİMAR	PROJE VE HESAPLARI YAPANIN	ADI, ÜNVANI	
	ADRESİ	EKİNCİLER CAD. NO:1 KAVACIK / BEYKOZ			ADRESİ	
	MESLEĞİ	MİMAR			VERGİ DAİRESİ	
	VERGİ DAİRESİ	BEYKOZ VERGİ DAİRESİ			VERGİ NO	
	VERGİ NO	1800022328			YAPILAN İŞİN NEVİ	

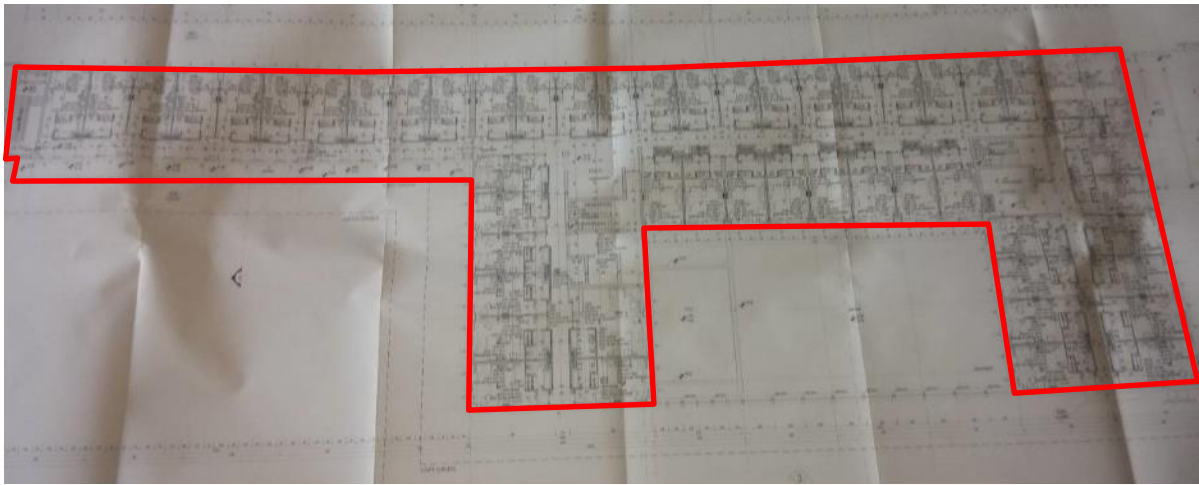
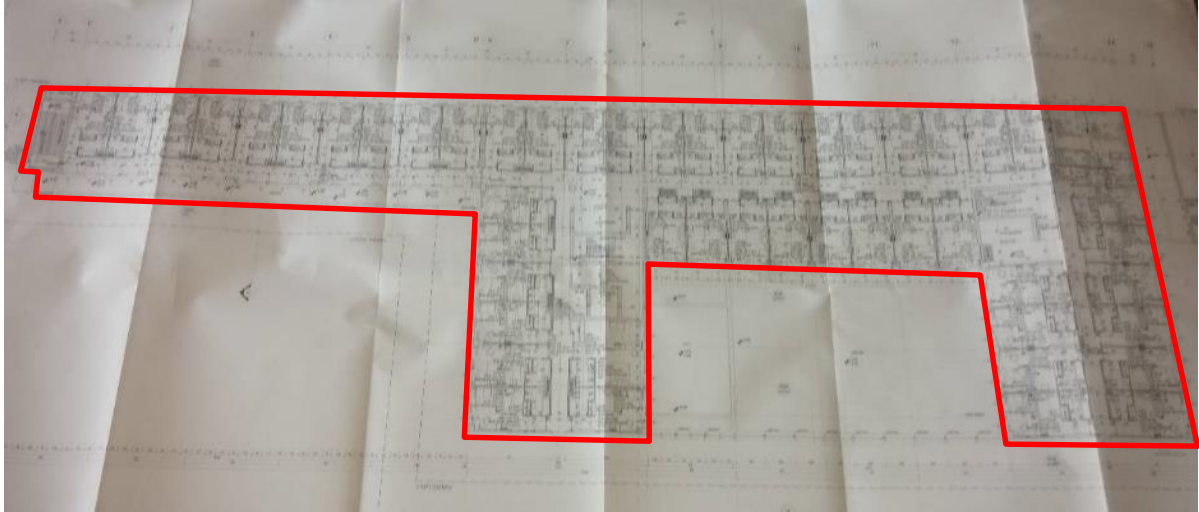
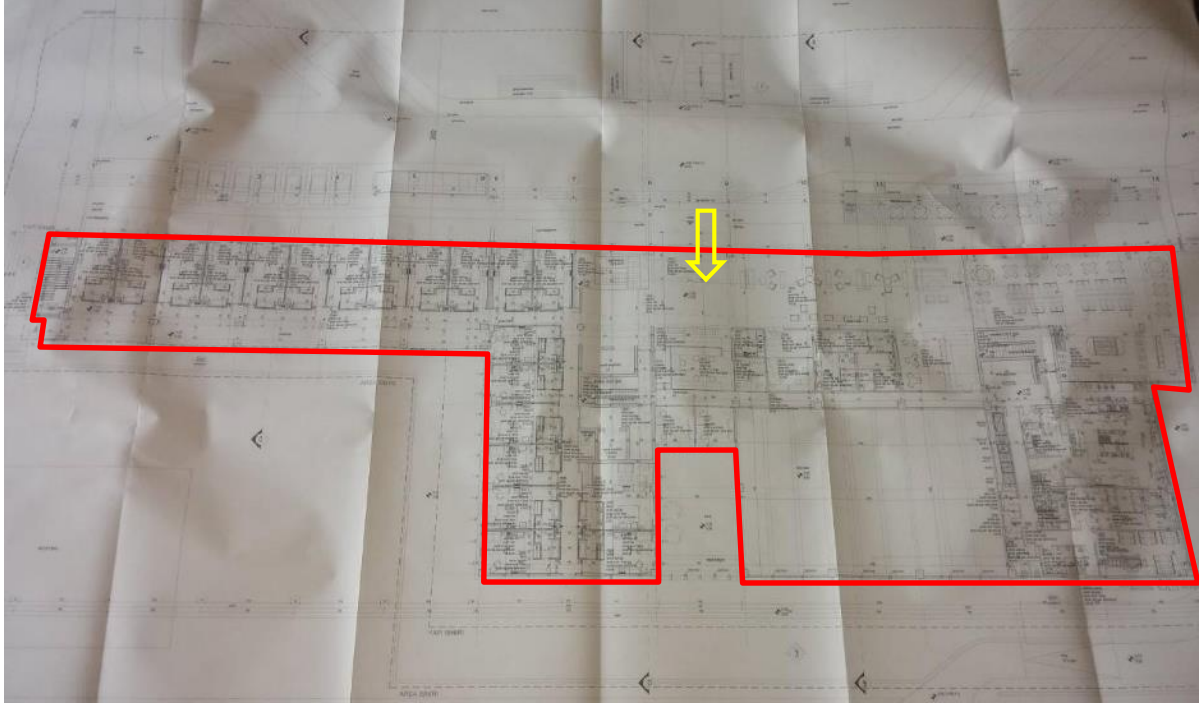
BU PROJE, MÜELLİFLERİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)

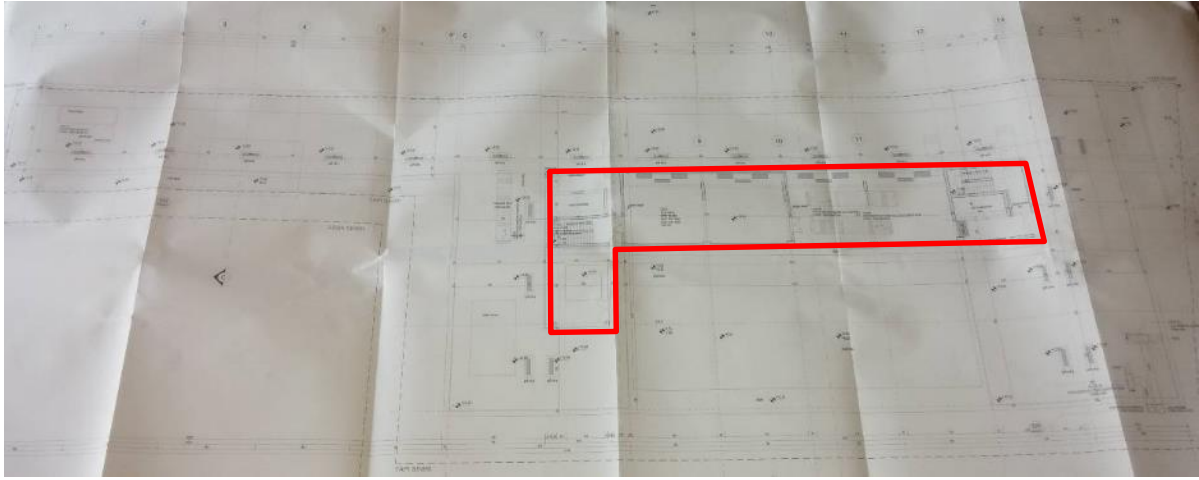
Vaziyet Planı



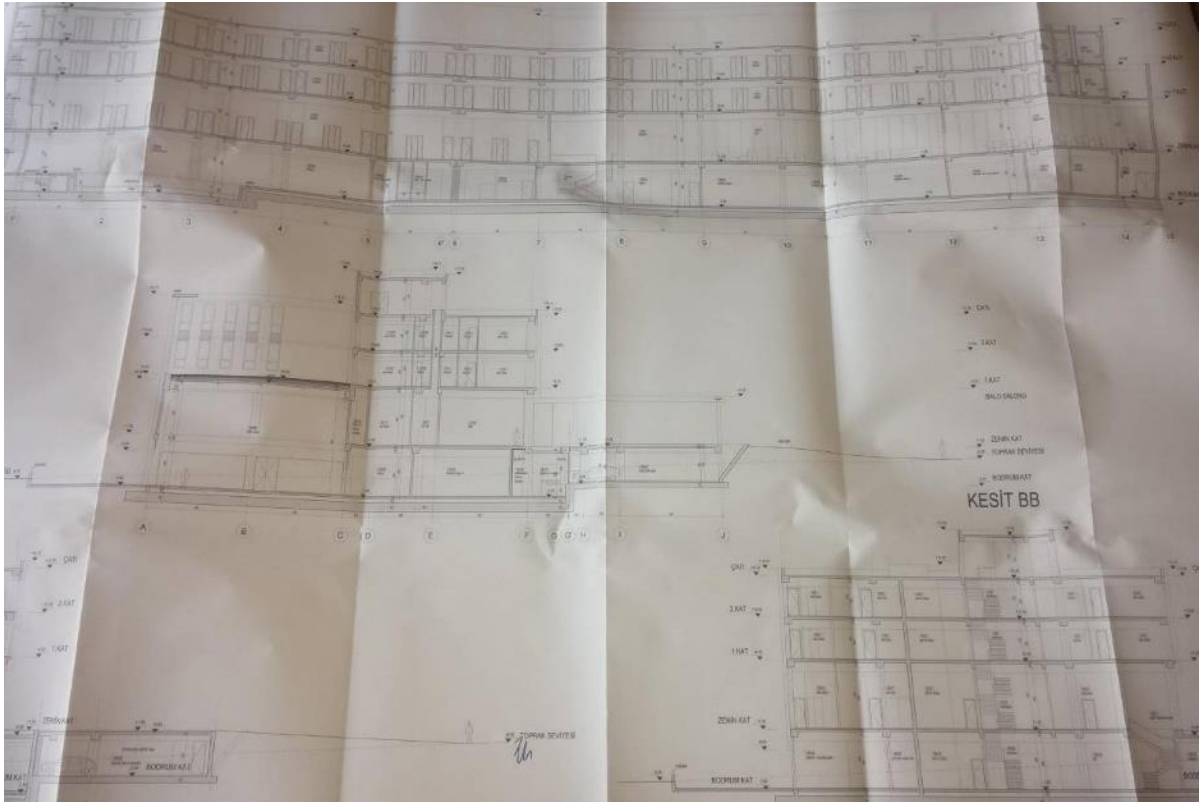
Kat Planları

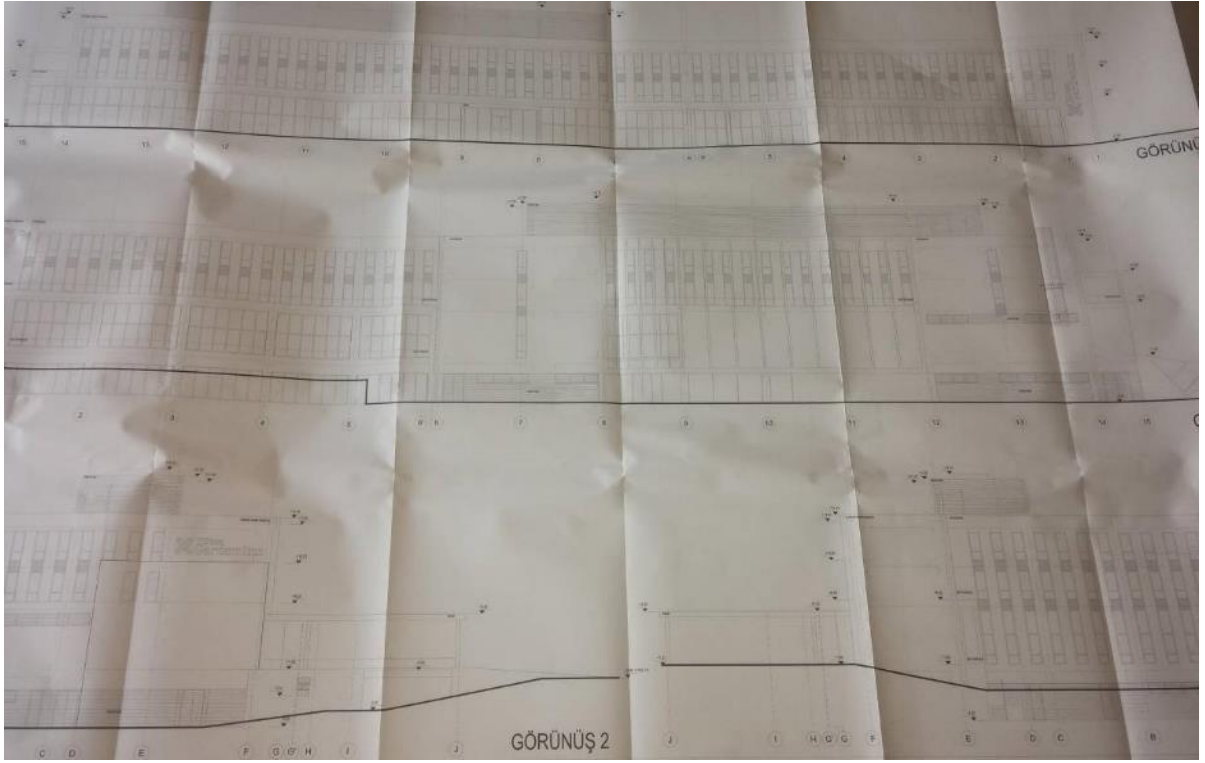






Kesitler

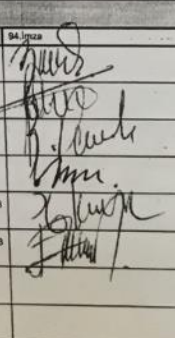




[illegible]

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

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

YAPI RUHSATI												103592291							
1. Ruhsat Verilen Kurum: ERZİNCAN BELEDİYESİ				6. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsat onay tarihi: 04.02.15		10. Ruhsat no: 59		11. İlk ruhsat tarihi: 13.09.2012		12. İlk ruhsat no: 227					
2. Ruhsat veriliş yapının adresi: İl: ERZİNCAN İlçe: MERKEZ				☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçir ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				13. İmar planı onay tarihi: 08.06.2010		14. İmar durumu tarihi: 07.03.2012		15. İmar durumu no: 24		16. Zemin etüdü onay tarihi: 09.06.2011		17. Parselin kullanma amacı: OTEL		18. Parselin alanı(m ²): 6748,17	
Bucak: Mahalle: İZZETPAŞA Mahalle tanımlı kodu: 21				Meydan/İhbar/zarfla/askak/köme adı: 75. YIL BULVARI				20. Tapu tesvi belgesi veriliş kurum: T.S.M.		21. Tapu tesvi belgesi tarihi: 06.03.2012		22. Tapu tesvi belgesi no: 1282		23. ÇED raporu onay tarihi: 24.03.2015		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 24.03.2015			
3. Parça No: 80 4. Ada No: 994 5. Parsel No: 70 6. Blok No: 7. Başmaz bölm no:				3. Parça No: 80 4. Ada No: 994 5. Parsel No: 70 6. Blok No: 7. Başmaz bölm no:				25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 20.04.20				26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 20.04.20							
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin											
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÖZEL DURMUŞ DÖVEN REYSAŞ TURİZM YATIRIMCILARI VE TİCARİET LTD.ŞTİ. 11666115470				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ERGUN ODABAŞ, ODA YAPI İNŞAAT MÜHENDİSLİK TİC. LTD.ŞTİ., 22231919470				42. Adı soyadı, unvanı: MUHAMMED DAŞTAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ											
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				33. Oda sicil no: 661233				43. TC kimlik no: 29938544240											
29. Vergi kimlik no:				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GÖZTEPE				44. Oda sicil no: 92639											
30. Adres: İZZETPAŞA MAH. 75. YIL BUL. NO: 36 İÇ KAPI NO: 21 MERKEZ / ERZİNCAN				35. Sigorta sicil no: 37. Süretilme tarihi: 01.07.2014 38. Süretilme no: 1				45. Sigorta sicil no: 29938544240 46. Süretilme tarihi: 24.03.2014 47. Süretilme no: 4											
40. Sicil esas adres: EĞİTİM MAH. POYRAZ SK. SADRİKÖLÜ İS MERKEZİ 3 BLOK NO: 28 İÇ KAPI NO: 23 KADIKÖY / İSTANBUL				41. İmza:				48. Adres: YALANBAĞ BELEDİSİ ESENTEPE MAH. 109. SK. NO: 21 İÇ KAPI NO: 2 MERKEZ / ERZİNCAN											
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												Yapı İle İlgili Özellikler							
50. Kullanma amacına göre yapılan başmaz bölümleri ile ortak alanları				51. Başmaz bölm sayısı: 1				52. Yüzölçümü (m ²): 8773				53. Benzer yapı sayısı: 1							
1211 - Otel				3003 - Ortak Alan (Gara)				3000 - Ortak Alan (Sigorta)				54. Yapıda başmaz bölm sayısı: 1							
												55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 1							
												56. Yapının taban alanı(m ²): 10428							
												57. Yapı inşaat alanı(m ²): 10428							
												58. Toplam yapı sayısı: 1							
												59. Toplam başmaz bölm sayısı: 1							
												60. Toplam konut birimi(daire) sayısı: 1							
												61. Toplam taban alanı(m ²): 10428							
												62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 10428							
												63. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2							
												64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4							
												65. Yapının toplam kat sayısı: 6							
												66. İlave kat sayısı:							
												67. Yapının yol kotu altı yükselişi(m): 6							
												68. Yapının yol kotu üstü yükselişi(m): 13,5							
												69. Yapının toplam yükselişi(m): 19,5							
												70. İlave kat yükselişi(m):							
Toplam: 1211 - Otel				1				10428				71. Yapının sınıfı: V							
												72. Yapının grubu: B							
												73. m ² maliyeti (TL):							
												74. Yapının maliyeti (TL):							
												75. Yapının arsa değeri (TL):							
												76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL):							
												77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):							
Yapının Teknik Özellikleri																			
78. Isıtma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanım Alanları				86. Yapının Taşıyıcı Sistemi							
☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☒ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Sobas ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				☐ 1. Anlama ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pnö su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hırdatör ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.				☐ 1. Asanör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapak otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Komünlik ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.							
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				80. Sıcak Su Temin Şekli				81. Sıcak Su Yakıt Cinsi				87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi							
☒ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.				☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.				☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.							
82. İçme Suyu				83. Atık su				88. Döşeme											
☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik								☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.											
Yapı Projeleri																			
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adresi		94. İmza									
17.07.2012		MUSTAFA BORAN EKİNCİ		11395141476		10415		KAVACIK MAH. EKİNCİLER CAD. NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 BEYKÖZ / İSTANBUL											
17.07.2012		ÖNER USLU		23720458012				İÇERENKÖY MAH. UMUT SK. BARIS BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 6 ATAŞEHİR / İSTANBUL											
17.07.2012		BELGİN PEKCAN		54670065340		10411		KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. BAYAR İS HANI BLOK NO: 107 İÇ KAPI NO: 3 KADIKÖY / İSTANBUL											
17.07.2012		İBRAHİM ZEKİ AKSU		15923367680		10413		DİKLİTAŞ MAH. BARBAROS BUL. NO: 135 BEŞİKTaş / İSTANBUL											
17.07.2012		YILMAZ KARACA		18941046452		6028		İNÖNÜ MAH. ORDU CAD. SELİMOĞLU İŞ HANI BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 201 MERKEZ / ERZİNCAN											
13.07.2012		İSMAIL EVREN DEMİREL		33607420558		10293		İNÖNÜ MAH. ORDU CAD. SELİMOĞLU İŞ HANI BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 222 MERKEZ / ERZİNCAN											
09.06.2012																			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										123646226
1. Belgeli veren kurum: ERZİNCAN BELEDİYESİ		2. Belgeli verilen yapının adresi: ERZİNCAN		3. Belgeli verenin unvanı: İLÇE MERKEZ		4. Belgeli verenin adresi: KAY: _____		5. Belgeli verenin telefon numarası: _____		6. Belgeli verenin imzası: _____
7. Adres: ERZİNCAN BELEDİYESİ		8. Adres: İZZETPAŞA		9. Adres: Mahalle tanımlı kodu: 21		10. Adres: Meydan/İşyeri/Adalet/İçişleri Bakanlığı: 75.YIL BULVARI		11. Adres: Çakır/Sokak tanımlı kodu: 1		12. Adres: Diğ. Kapı no: 36
13. Adres: 3. Pafta No: 80		14. Adres: 4. Adres: 934		15. Adres: 5. Parsel No: 70		16. Adres: 6. Blok No: _____		17. Adres: 7. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		18. Adres: 8. Tapu tesisi belgesi veren kurum: T.S.M.
19. Adres: 9. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		20. Adres: 10. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		21. Adres: 11. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		22. Adres: 12. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		23. Adres: 13. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		24. Adres: 14. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
25. Adres: 15. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		26. Adres: 16. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		27. Adres: 17. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		28. Adres: 18. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		29. Adres: 19. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		30. Adres: 20. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
31. Adres: 21. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		32. Adres: 22. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		33. Adres: 23. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		34. Adres: 24. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		35. Adres: 25. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		36. Adres: 26. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
37. Adres: 27. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		38. Adres: 28. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		39. Adres: 29. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		40. Adres: 30. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		41. Adres: 31. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		42. Adres: 32. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
43. Adres: 33. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		44. Adres: 34. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		45. Adres: 35. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		46. Adres: 36. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		47. Adres: 37. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		48. Adres: 38. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
49. Adres: 39. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		50. Adres: 40. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		51. Adres: 41. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		52. Adres: 42. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		53. Adres: 43. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		54. Adres: 44. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
55. Adres: 45. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		56. Adres: 46. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		57. Adres: 47. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		58. Adres: 48. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		59. Adres: 49. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		60. Adres: 50. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
61. Adres: 51. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		62. Adres: 52. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		63. Adres: 53. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		64. Adres: 54. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		65. Adres: 55. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		66. Adres: 56. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
67. Adres: 57. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		68. Adres: 58. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		69. Adres: 59. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		70. Adres: 60. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		71. Adres: 61. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		72. Adres: 62. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
73. Adres: 63. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		74. Adres: 64. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		75. Adres: 65. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		76. Adres: 66. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		77. Adres: 67. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		78. Adres: 68. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
79. Adres: 69. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		80. Adres: 70. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		81. Adres: 71. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		82. Adres: 72. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		83. Adres: 73. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		84. Adres: 74. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
85. Adres: 75. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		86. Adres: 76. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		87. Adres: 77. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		88. Adres: 78. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		89. Adres: 79. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		90. Adres: 80. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
91. Adres: 81. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		92. Adres: 82. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		93. Adres: 83. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		94. Adres: 84. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		95. Adres: 85. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		96. Adres: 86. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
97. Adres: 87. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		98. Adres: 88. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		99. Adres: 89. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		100. Adres: 90. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		101. Adres: 91. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		102. Adres: 92. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
103. Adres: 93. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		104. Adres: 94. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		105. Adres: 95. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		106. Adres: 96. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		107. Adres: 97. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		108. Adres: 98. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011
109. Adres: 99. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		110. Adres: 100. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011		111. Adres: 101. Zemin etrafı onay tarihi: 09.06.2011						

6.9. Turizm Yatırım ve İşletme Belgeleri

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM YATIRIMI BELGESİ
The Certificate of Tourism Investment

Adı : HILTON GARDEN INN ERZİNCAN
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL
Adresi : İZZET PAŞA MAH. (97-13 PAFTA, 994 ADA, 70 PARSEL 6.748,17M²) ERZİNCAN
Belge Sahibi : REYSAŞ TUR. YAT. VE TİC.LTD.ŞTİ.
Mal Sahibi : MALİYE BAKANLIĞI+ REYSAŞ TUR. YAT. VE TİC.LTD.ŞTİ.
Tarih ve Sayı : 14/07/2011 - 13103
İşletmeye Açılma T. : TAHSİS KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
Kapasite : 60 ODA (1 YATAK)+ 59 ODA (2 YATAK)+ 1 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 YATAK)+180 YATAK, 100 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, 50 KİŞİLİK KAFETERYA VE SNACK BAR, 200 KİŞİLİK KONFERANS SALONU, 100 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, KAPALI YÜZME HAVUZU, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, AEROBİK SALONU, BİLARDO SALONU, SATIŞ ÜNİTESİ (2 ADET)

Zeki CAN
Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür

BU BELGE GİRİŞİMCİNİN BEYANINA GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. TESİSE İLİŞKİN BEYAN SOĞEN TÜR. SINIF VE KAPASİTE, İMAR PLANI YAPIMINA VEYA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE HAK VE DAYANAK TEŞKİL ETMEZ. YATIRIM YAPILACAK PARSEL/PARSELİN İMAR DURUMUNDA BELİRTİLEN KOŞULLAR GEÇERLİDİR.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

İŞLETMENİN
Adı : HILTON GARDEN INN ERZİNCAN
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL
Adresi : İZZET PAŞA MAH. 75 YIL BULVARI NO:362-1 ERZİNCAN
Belge Sahibi : REYSAŞ TUR. YAT. VE TİC.LTD.ŞTİ.
Tesis Sahibi : MALİYE BAKANLIĞI+REYSAŞ TUR.YAT.VE TİC.LTD.ŞTİ.
Tarih ve Sayı : 14/07/2011 - 13103
Çalışma Saatleri : 08.00 İÇERİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 111 ODA (2 YH2 SUİTİ)(2YH2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 Y)
TOPLAM: 122 ODA-244 YATAK, 130 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, 250 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 95 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 45 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, LOBİ BAR, KAPALI YÜZME HAVUZU, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, SAUNA, SATIŞ ÜNİTESİ, 30 ARAÇLIK GARAJ.

Dr. Adnan ASLAN
Dr. Adnan ASLAN
Bakan a.
Genel Müdür

E-İ SERİSİ No:008703

6.10. 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
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.11. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 15.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN