



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1904

Aralık , 2021

*Bu Rapor, 5070 sayılı “**Elektronik İmza Kanunu**” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1904
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 ada 70 parsel üzerindeki otel “Üst (İnşaat) Hakkının” adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Altmış Üç (63) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	36
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	37
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
7.	SONUÇ	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37
7.2	Nihai Değer Takdiri	38
8.	UYGUNLUK BEYANI	39
9.	RAPOR EKLERİ	39

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1904 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	İzzetpaşa Mah. Recep Tayyip Erdoğan Bul. No: 18 / 101,(Hilton Otel) Merkez / Erzincan
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Tapuda; Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 ada 70 parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkı".
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda otel olarak kullanılmaktadır
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 994 ada 70 parsel, 1/2000 ölçekli imar planına göre "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:1,60, Hmax: 12,50, ön bahçe 25 m ve yan bahçe 5 m çekme mesafesinde yapılaşma koşuluna sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	54.295.000,00-TL (Elli Dört Milyon İki Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	64.068.100,00-TL (Altmış Dört Milyon Altmış Sekiz Bin Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1904 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Reysaş Turizm Yatırımları Tic. LTD. ŞTİ'nin talebi üzerine; Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 ada 70 parsel üzerindeki otel "Üst (İnşaat) Hakkının" adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" Kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI TİC. LTD.ŞTİ ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 856 rapor numarasıyla değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20856 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 500.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebi üzerine Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 ada 70 parsel üzerindeki otel “Üst (İnşaat) Hakkının” adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

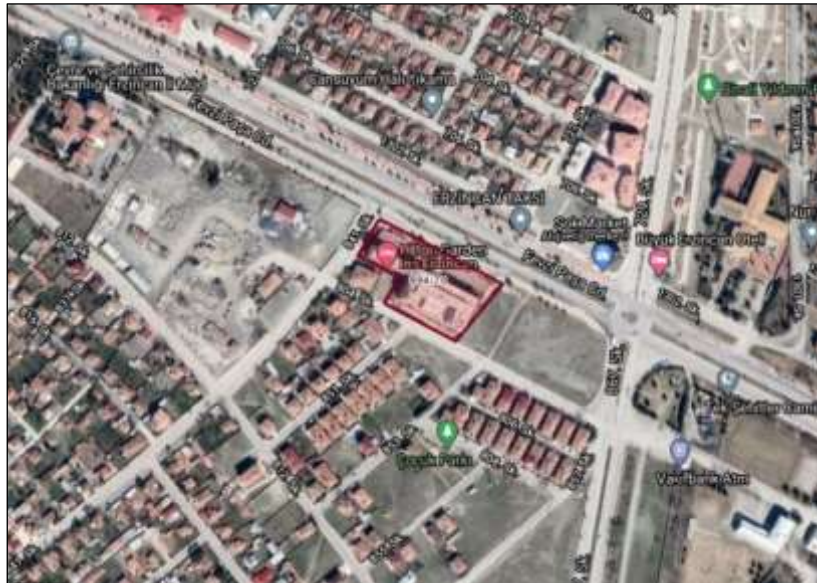
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkul (Hilton Garden Inn); Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi sınırları içerisinde Recep Tayyip Erdoğan Bul. No: 18 / 101 adresindeki 994 ada 70 parselde bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu parsel, geometrik olarak çok köşeli ve amorf forma sahiptir. Topografik olarak güney yönde hafif eğimlidir. Taşınmaz, Recep Tayyip Erdoğan Bul. (Fevzi Paşa Caddesi) ile 841. Sokağın kesişiminde güneydoğu tarafında konumlanmıştır. Parselin kuzeyinde yer alan Fevzi Paşa caddesine 125 cephesi ve 65m ile 30 m arasında değişen derinliği mevcuttur, -Erzincan Havalimanına 2,6 km, Erzincan Şehir Merkezine 2,3 km kuş uçuşu mesafede bulunmaktadır.

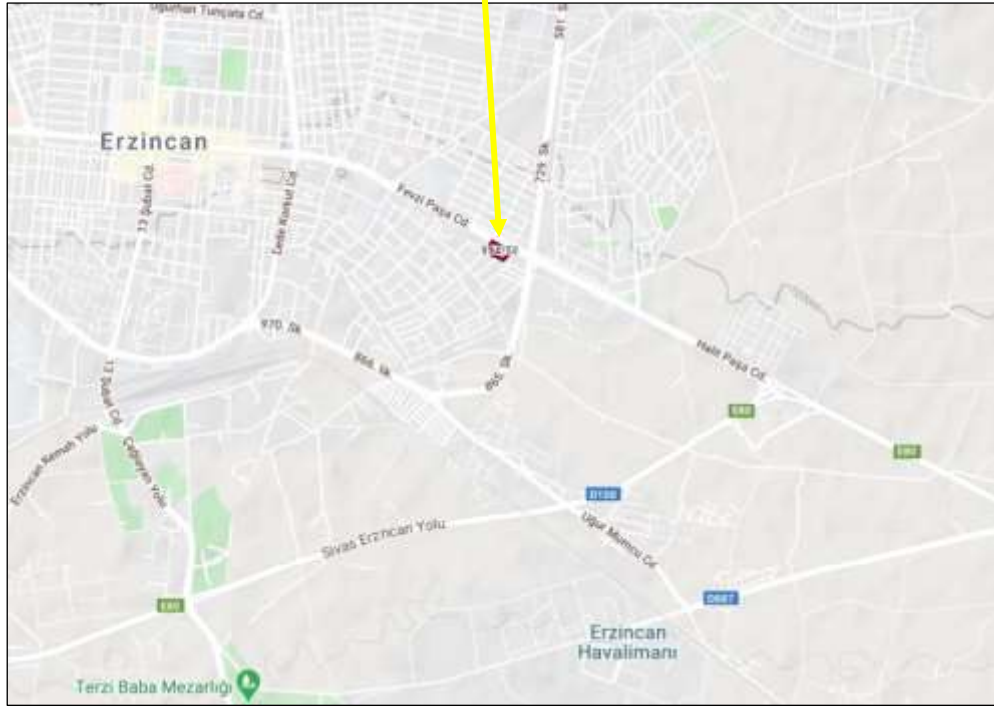
Taşınmaza Merkez yönünden ulaşmak için; Fevzi Paşa Caddesi Doğu istikamette 2,3 km takip edilir ve cadde 841. Sokak ile kesiştiğinde taşınmaza ulaşılır. Gayrimenkulün yer aldığı bölgede; Erzincan Öğretmen Evi, Çevre, Şehircilik Bakanlığı Erzincan İl Müdürlüğü, Erzincan Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu, Terzibaba Cami, Büyük Erzincan Otel, 3-4 katlı konut yapıları ve ticari sirkülasyonun olduğu bölgelerde zemin katlarda dükkanlar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla kolayca sağlanabilmektedir. Gayrimenkulün altyapı problemi bulunmamaktadır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmaz



Koordinatlar: Enlem: 39.7401 - Boylam: 39.5216

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**Ana Taşınmazın Tapu Kaydı**

İL – İLÇE	: ERZİNCAN/MERKEZ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İZZETPAŞA Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 13/1282
ADA - PARSEL	: 994 ADA 70 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 6748.17 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 74132187
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ (41456/674817) MALİYE HAZİNESİ (633361 / 674817)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Tevhit İşlemi (TSM) 06-03-2012 1878

Üst Hakkı Tapu Kaydı

İL – İLÇE	: ERZİNCAN/MERKEZ
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: İZZETPAŞA Mah.
CİLT - SAYFA NO	: 14/1300
ADA - PARSEL	: 994 ADA 70 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 6748.17 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 49 yıl süre ile 13. cilt 1282. sayfadaki 994 ada 70 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"
TAŞINMAZ ID	: 81286783
MALİK - HİSSE	: REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 10.06.2013 – 5384

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 21:10 itibarıyla alınan Tapu Kayıt Belgesine göre ana taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 21:10 itibarıyla alınan Tapu Kayıt Belgesine göre üst hakkı üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Erzincan Belediyesi ilgili şube amirliğinde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye ve belgeye göre; Söz konusu 994 ada 70 parsel, 1/2000 ölçekli imar planına göre "Turizm Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal:1,60, Hmax: 12,50, ön bahçe 25 m ve yan bahçe 5 m çekme mesafesinde yapılaşma koşuluna sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Erzincan Belediyesi imar servisinde yapılan incelemeler neticesinde dosyasında herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu üst hakkı Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd.Şti. lehine kayıtlıdır. 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.

Aşağıda Medeni Kanun'un ilgili maddelerinde üst hakkı ile ilgili hükümlere yer verilmiştir.

Üst hakkı Madde 726- Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz.

Madde 826- Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

Madde 827- Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülleme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.

Madde 828- Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 829- Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteghin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.

Madde 830- Taşınmaz malikine kalan yapılar için üst hakkı sahibine ödenmesi kararlaştırılan bedelin miktarı ve bunun hesaplanış biçimi ile bu bedel borcunun kaldırılmasına ve arazinin ilk hâline getirilmesine ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmî şekle tâbidir ve tapu kütüğüne şerh verilebilir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Erzincan Belediyesi imar servisinde ve araştırmaya göre 13.09.2012 onay ve tarihli mimari projesi mevcuttur. Parsel üzerindeki yapılaşma ve fiili kullanımı mimari projesine ile ruhsat belgeleri ile uyumludur.

Taşınmazın 10.428 m2 yapı inşaat alanının tamamını kapsayan;

Yapı Ruhsatları: 5-B yapı sınıfında, otel, ortak alan ve sığınak olmak üzere, yol kotu altı 2, yol kotu üstü 4 kat ve toplam 10.428 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

13.09.2012 Tarih ve 227 sayılı ilk Yapı Ruhsatı,

22.10.2012 Tarih ve 284 sayılı Yapı Ruhsatı,

04.08.2014 tarih ve 165 sayılı yeni Yapı Ruhsatı,

09.04.2015 gün ve 59 sayılı yenileme Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanım İzin Belgesi: ; 18.05.2015 tarih ve 56 sayılı belge; 5-B yapı sınıfında, otel, ortak alan ve sığınak olmak üzere, yol kotu altı 2, yol kotu üstü 4 kat ve toplam 10.428 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait yapı denetimi Ecem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu gayrimenkul için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait 5340844254595 numaralı 14.05.2015 tarihinde 8.003,60 m2 kapalı alan için verilmiş B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Erzincan, Erzincan, Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü'nde Tarihi İpek Yolu'nun üzerinde yer alır. İl nüfusu: 234.431'dür (2020 verisi). Bu nüfusun % 81,5'i şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İl in yüzölçümü 11.815 km2'dir. İlde km2'ye 20 kişi düşmektedir.[4]

Merkez ilçeyle beraber 9 ilçe, 15 belediye, bu belediyelerde 159 mahalle, ayrıca 522 köy bulunmaktadır.[4]

Tarih öncesi çağlarda Urartu egemenliğinde olan bölge doğu-batı, güney-güneybatı yol güzergahlarında olması ve tarihi İpek Yolu'nun Erzincan'dan geçmesi sebebiyle tarih boyunca önemini korumuştur. Bu ticari kaygılar bölgeye Urartular haricinde Hititleri, Medleri, Persleri, Makedonları ve Romalıları da çekmiştir.

Uzun süre doğu ve batının çekişmesine sahne olan Erzincan, 7. yüzyıldan itibaren Müslüman akınlarına uğramış, birkaç defa Bizanslılar ve Araplar arasında el değiştirmiştir.

1071 Malazgirt zaferiyle Türkler Anadolu'ya girmiş ve zaferin hemen arkasından Sultan Alparslan'ın kumandanlarından emir Mengücek tarafından Kemah civarında İlk Türk Beyliği olan Mengüçlü Beyliği kurulmuştur.[5] Mengücek Beyliği 1228'e kadar devam etmiş, Anadolu Selçuklu hükümdarı I. Alâeddin Keykubad tarafından sona erdirildikten sonra Erzincan, Anadolu Selçuklu Devleti'nin egemenliğine girmiştir. 1230'da Anadolu Selçukluları ile Harzemşahlar arasındaki Yassı Çemen Muharebesi'ne sahne olan Erzincan Moğol istilasına uğramıştır. kısa bir dönem sonra İlhanlılar'ın egemenliğine girmiştir. İlhanlılar yöreyi beylerle (Vali) yönetmişlerdir. Son İlhanlı valisi olan Alaaddin Eretna İlhanlı hükümdarı Bahadır Han'ın ölümü (1335) üzerine İlhanlılarla olan bağıni keserek görünüşte Celayir'ler'e bağlı kalarak bağımsızlığını ilan etmiştir. Böylece Erzincan 1335-1381 yılları arasında Eretna Devleti'nin hakimiyeti altında kalmıştır. Eretna Devleti'nin Erzincan'daki yöneticisi Pir Hüseyin'in 1379 yılında ölümü üzerine Mutahharten Bey yönetimi ele geçirerek; aynı yıl adına para bastırıp ve hutbe okutarak Erzincan merkez olmak üzere bağımsızlığını ilan etmiş ve Erzincan Beyliği'ni kurmuştur.

1401'de Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı egemenliğine katılan Erzincan kısa bir süre sonra Timur'un istilasından kurtulamamış ve devamında 1419'da Karakoyunlular'ın, 1455'te Akkoyunlular'ın eline geçmiştir. Otlukbeli ilçesinde 11 Ağustos 1473 tarihinde, Fatih Sultan Mehmet ve 100 bin kişilik Osmanlı ordusu ile Uzun Hasan ve 70 bin kişilik Akkoyunlu ordusu arasında gerçekleşen Otlukbeli Savaşı'nda kazanan Osmanlılar bölge üzerinde tam bir hakimiyet kurmamışlar, bir süre yerel beylerin yönetiminde bırakılmış, 1514'te Yavuz Sultan Selim tarafından savaşız bir şekilde Osmanlı devletine katılmıştır. Erzincan 17. yüzyılda Celali isyanlarından, 19. yüzyılda da ova köylerini basan Dersim aşiretlerinden zarar görmüştür.

I. Dünya Savaşı'nda Sarıkamış Savaşı'nın galibi General Nikolay Yudenich komutasındaki Rus Kafkasya Ordusu 1915 yılının yaz aylarında Anadolu'ya taarruza geçmiş ve Erzincan'a kadar ilerlemiştir. Malazgirt'te karşı karşıya kalan iki ordu arasındaki savaşı'nı Osmanlı ordusu kazanmış ve Rus ordusu Malazgirt'i terk ederek Van'a doğru çekilmiştir. Böylece Türkler Malazgirt'te kazanarak yerleştikleri toprakları 844 yıl sonra, yine Malazgirt'te kazanarak korumuşlardır; ancak Rus ordusu geri dönerek 2 Temmuz 1916'da Erzincan Muharebesi'ni kazanarak Erzincan'ı işgal etmiştir. Rus ordusu ile birlikte hareket eden ayrılıkçı Ermeni çeteleri de Erzincan'a inmişler, 18 Aralık 1917 de Sovyet hükümeti ile yapılan Erzincan Mütarekesi ile 11 Ocak 1918 de Rus askerleri bölgeden çekilmiş ancak Ermeni çeteleri katliama varan birçok kanlı olaya sebep olmuştur. Kazım Kara Bekir komutasındaki askeri birlikler 13 Şubat 1918 de Erzincan'ı 22 Şubat 1918 de Tercan'ı Ermeni silahlı güçlerinden kurtarmışlardır.

Erzincan Doğu Anadolu Bölgesinin Kuzey Batı bölümünde yukarı Fırat havzasında 39 02 ve 40 05 kuzey enlemleri ile 38 16 ve 40 45 doğu boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 11.815 km²[14] olup il merkezinin denizden yüksekliği 1.185 metredir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

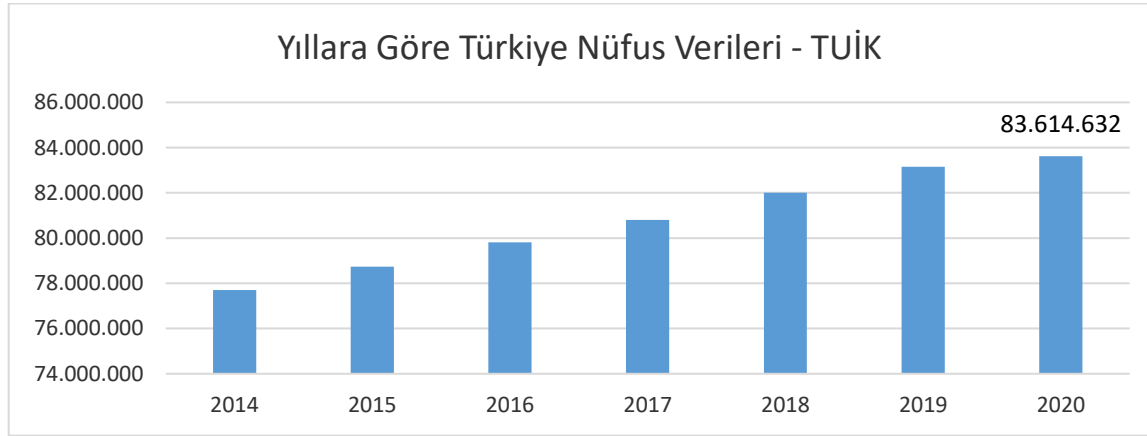
İlçeleri; Çayırılı, Erzincan, İliç, Kemah, Kemaliye, Otlukbeli, Refahiye, Tercan ve Üzümlü'dür. Birinci derecede deprem kuşağı üzerinde olan ilin 1939 Erzincan depreminden sonra şehir merkezi, şimdiki yerinde yeniden kurulmuştur.

Erzincan genelinde sanayi çok gelişmemiştir. Ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. Tarım bakımından ilin ova kesimiyle yüksek bölgeler arasında önemli farklılıklar vardır. Yüksek ve dağlık kesimde hayvancılık ön plana çıkmaktadır. Erzincan Ovasının batı kesimlerinde ve Üzümlü ilçesinde bağ ve bahçelik alanlar yaygındır. Yükseklik arttıkça kuru tarım egemen olmaya başlar.[50] Erzincan organize Sanayi Bölgesi kurulmuş ancak doluluk oranı henüz %34'tür. Ticaret daha çok il merkezinde toplanmıştır. Tarımsal ve hayvansal ürünler, küçük esnaf ve sanatkarların üretimi olan mamuller ve çeşitli sanayi mamullerinin faaliyetleri, iç piyasa faaliyetlerini oluşturur.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

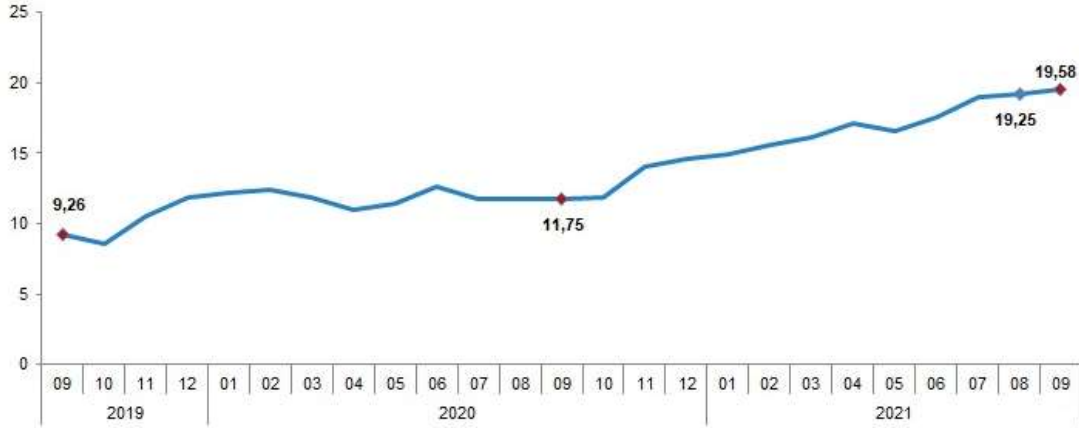
Δ Nüfus;



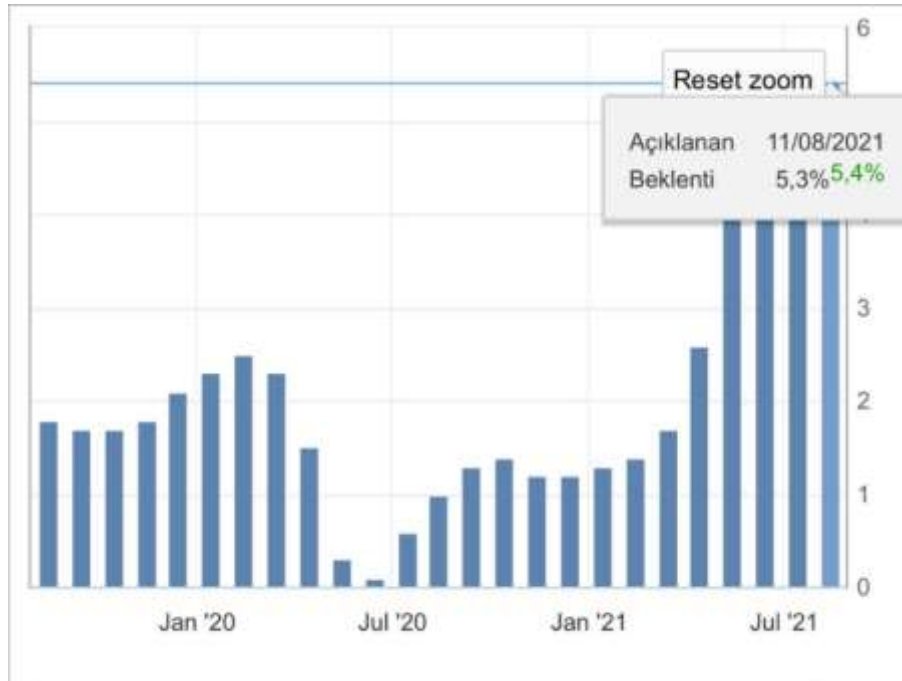
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

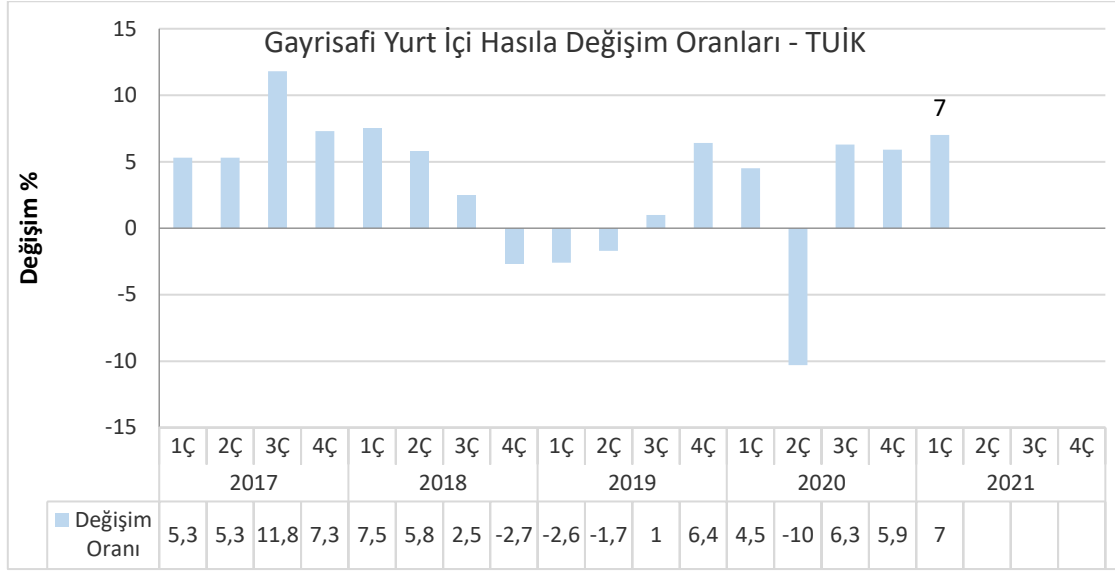
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021



TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



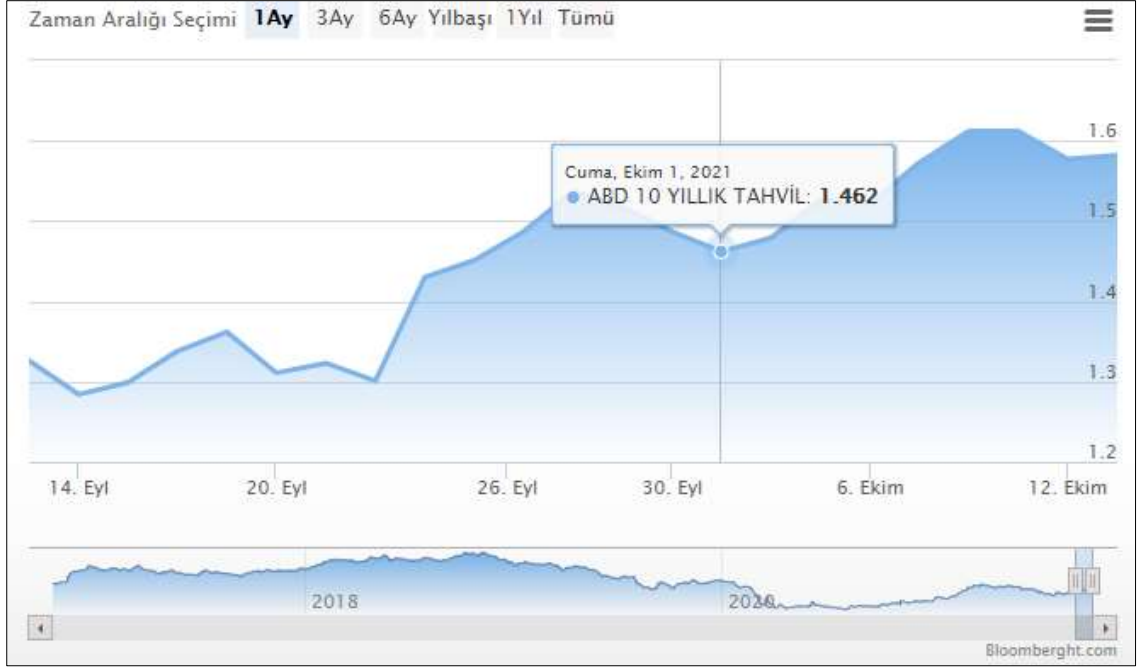
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

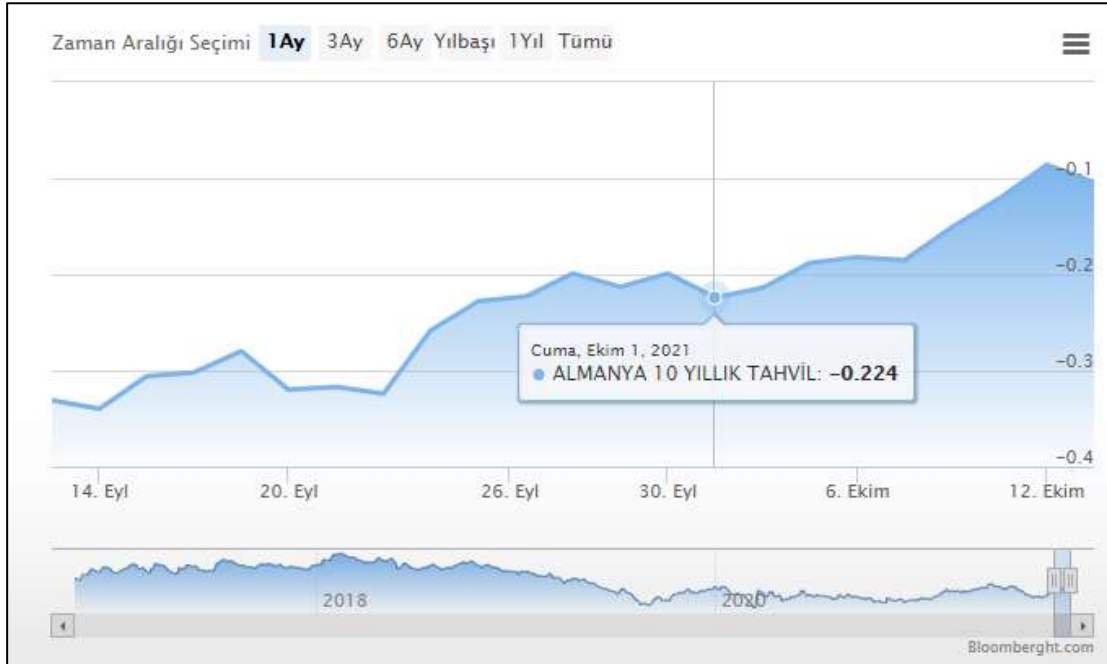
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

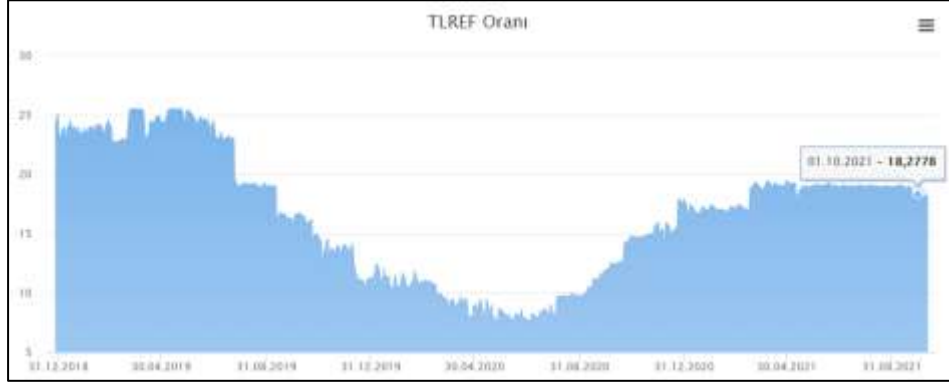
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



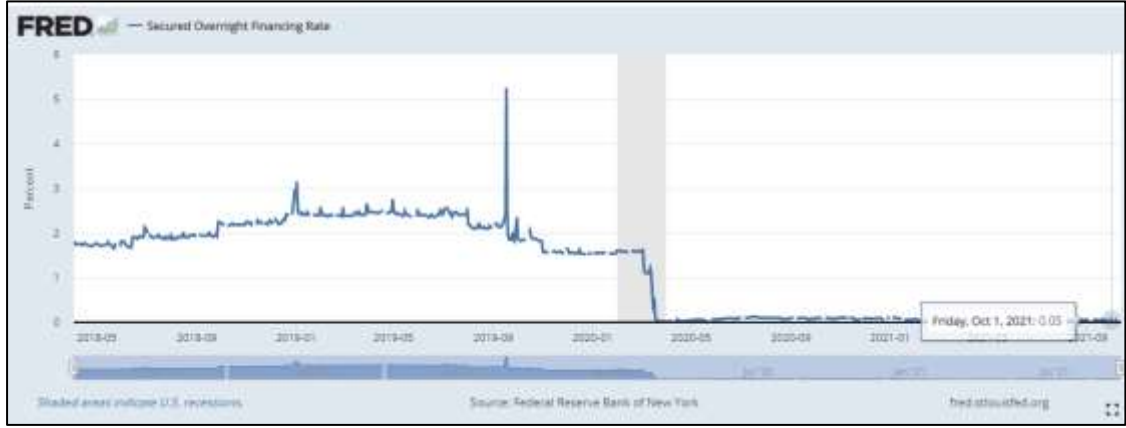
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

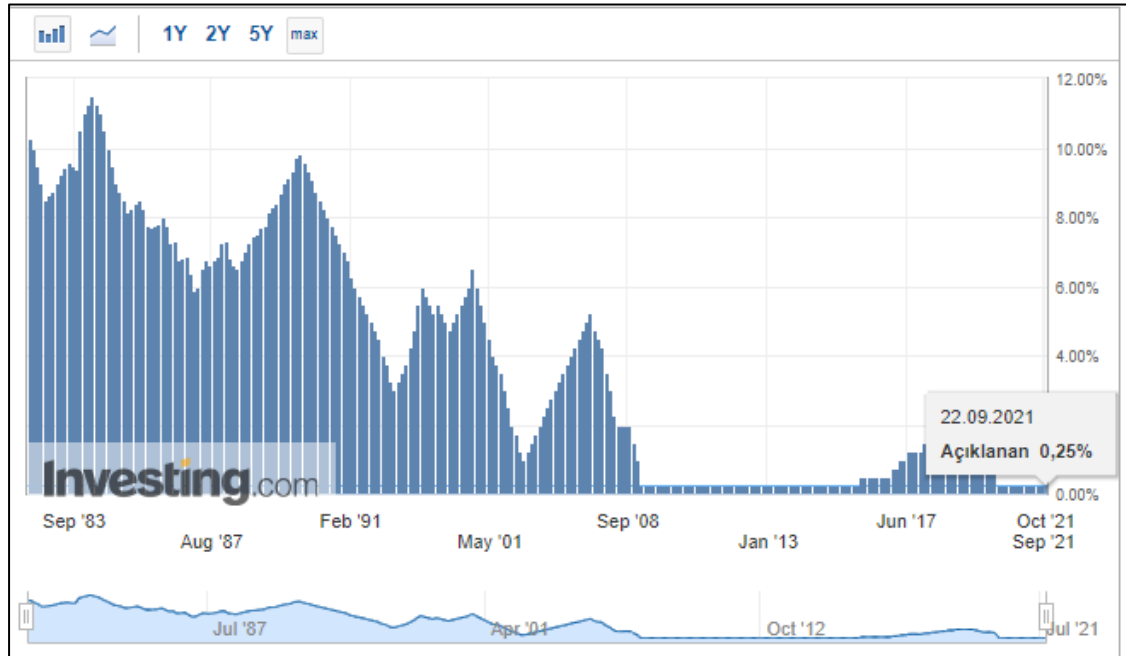
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

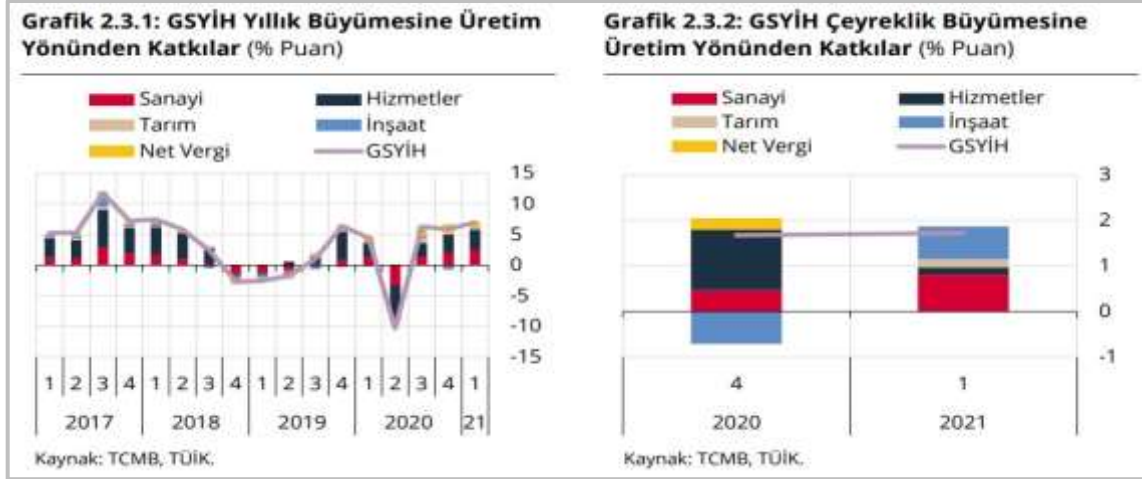
2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.



2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satış sayısı, Eylül 2021						
	Eylül			Ocak-Eylül		
	2021	2020	Değişim (%)	2021	2020	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	147 143	136 744	7,6	949 138	1 161 278	-18,3
İpotekli satış	29 759	35 576	-16,4	181 855	508 690	-64,3
Diğer satış	117 384	101 168	16,0	767 283	652 588	17,6
Satış durumuna göre toplam satış	147 143	136 744	7,6	949 138	1 161 278	-18,3
İlk el satış	43 967	41 376	6,3	287 156	359 208	-20,1
İkinci el satış	103 176	95 368	8,2	661 982	802 070	-17,5

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü;

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, Tepebaşılama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre

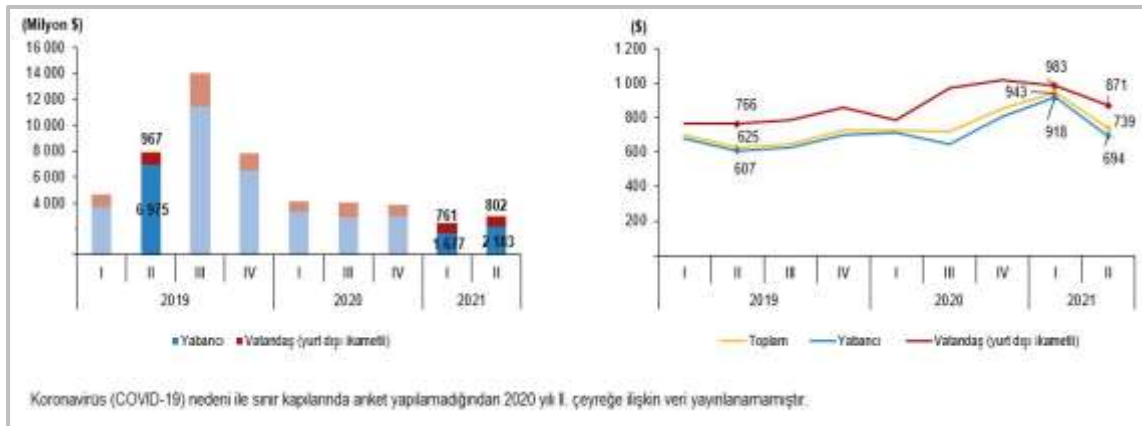
*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

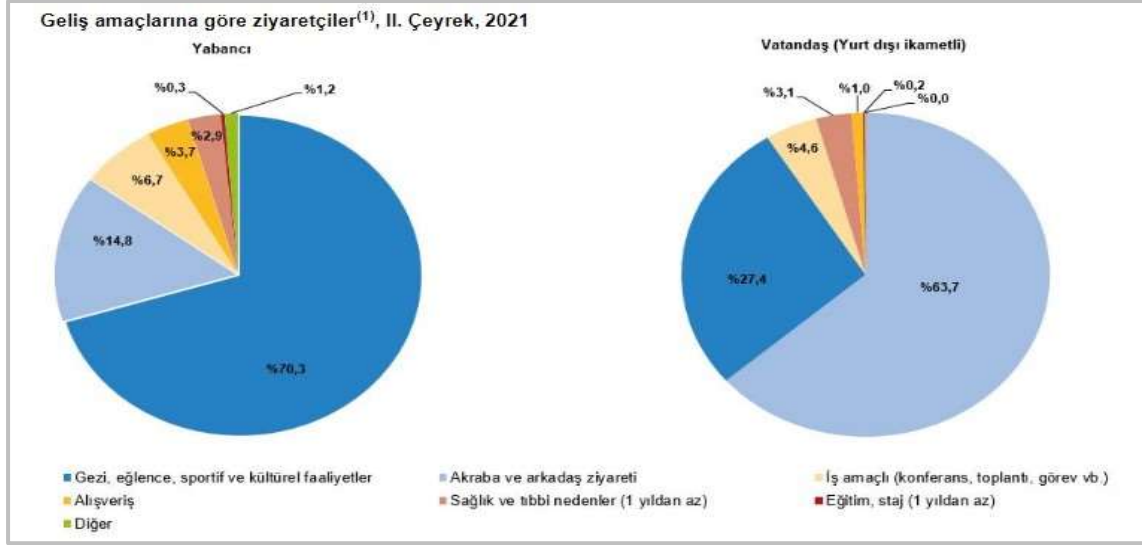
ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turist ile İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok Tepebaşıladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülsede 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı. 16 milyar dolara ulaşan turizm sektörü borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmemekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülüyor.





Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yayınlanan, yerli ve yabancı turist Tepebaşılımalarını içeren Tepebaşılama İstatistikleri verisine göre, doluluk oranlarında 2021 yılı ilk altı aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında iyileşme görülürken, 2019 yılının aynı dönemindeki seviyelerin gerisinde kaldığı görülüyor. Pandemi sebebiyle özellikle Tepebaşılıyan yabancı turist oranında düşüş görüldü. 2021 yılı Haziran ayında Turizm İşletme Belgeli Tepebaşılama tesislerinde İstanbul'da %36,33, Antalya'da %41,74 ve Muğla'da %36,34 doluluk oranı kaydedildi.

Türkiye konaklama doluluk oranı									
İller	2019 - Haziran			2020 - Haziran			2021 - Haziran		
	Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri			Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesisleri		
	Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)			Doluluk Oranı (%)		
	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam	Yabancı	Yerli	Toplam
İstanbul	%45,4	%16,29	%61,69	%2,86	%5,47	%8,32	%24,58	%11,75	%36,33
Antalya	%81,64	%7,7	%89,34	%0,2	%2,35	%2,55	%32,6	%9,14	%41,74
Muğla	%62,2	%18,98	%81,18	%0,23	%7,52	%7,75	%16,68	%19,66	%36,34

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu üst hakkı 6.748,17 m² yüz ölçüme sahip **994 ada 70 parsel** üzerinde yapılmış otel binasıdır. Söz konusu parsel üzerinde bulunan bina 2012 yılında ayrık nizamda 5B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Otel binası bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere, toplam 5 katlıdır. Taşınmaz toplam 10.897m² inşaat alanına sahiptir. Yapı oturumu dışında kalan binanın ön cephesinde asfalt yol ve açık otopark bulunmaktadır. Parselin etrafı beton duvar üzerine tel örgü çekilmiş vaziyette çevrilmiştir.

Mimari projesine göre;

Bodrum Kat: 4.296 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Bodrum katı kapalı otopark, yetişkinler ve çocuklar için yüzme havuzu, toplantı odaları, bekleme ve dinlenme alanları, sauna, teknik odalar, depolar, 2 adet toplantı odası, balo salonu, soğuk hava deposu, mutfak, buhar odası, spor salonu,

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

vestiyer, servis odaları, bay-bayan wc, havuzun mekanik odası, hol ve koridor bölümlerinden oluşmaktadır.

Zemin Kat: 2.358 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Zemin kat Otel girişi, giriş holü, resepsiyon, lobi, bar, restoran, açık büfe, mutfak, otel odaları, mutfak, kış bahçesi, oturma salonu, servis odaları, personel odaları, yönetici ofisleri, hol ve koridor bölümlerinden oluşmaktadır.

Birinci ve İkinci Katlar: Her bir kat 1.932 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Katlarda ikiz, aile ve süit odalar olmak üzere farklı tip ve büyüklüklerde otel odaları mevcuttur.

Çatı Katı: 379 m2 inşaat alanı ve ısıtma ve soğutma tesisatına ait teknik bölüm, havalandırma santrali ve teknik bölümlerden oluşmaktadır.

Binanın dış cephesi yalıtımlı ve dış cephe boyası ile kaplanmıştır. Buna ek olarak pencereleri alüminyum doğrama ve ısıcam şeklinde dekore edilmiştir. Binada 3 adet servis asansörü, 2 adet misafir asansörü ve 2 yangın merdiveni bulunmaktadır.

Otel binasında mevcut durumda 122 oda bulunmaktadır. Bu odaların dağılımı, 68 aile odası, 5 suit oda ve 49 ikiz oda şeklindedir. 130 kişilik 2. Sınıf lokanta, 250 kişilik balo salonu, 95 kişilik ve 45 kişilik 2 adet toplantı salonu, toplamda 50 araçlık açık ve kapalı otopark mevcuttur. Otelin giriş, bölümlerinde zeminler halı kaplı, diğer bölümler mermer veya ahşap kaplı, duvarları duvar kağıdı veya 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 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. Oda kapıları ahşap, pencereler çift cam dahili PVC'dir. Otel bölümünde kullanılan malzeme kalitesi yüksek seviyede iyi işçilikle inşa edilmiştir. Çevre düzenlemesi yapılmış ve bakımlıdır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde yapılaşma genel itibari ile mimari proje, ve ruhsatlara uygun olmakla beraber bodrum katta yer alan kısmen bahçe ve avlu olarak ayrılmış 119 m2 alan toplantı odasına dönüştürülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapılaşmaya ait yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda otel olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsuru kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir

yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede imar durumu ticari, E:0,60, Hmax:12,50 olduğu beyan edilen 2 parselden oluşan 1.587 m2 yüz ölçüme sahip 1709 ada 9 ve parseller 7.000.000,- TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmazın yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri şerefiyesi yüksek olup konum bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

Mersel Emlak: 0506 585 24 32

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan imar durumu ticari, E:0,60, Hmax:12,50 olduğu beyan edilen 1.010 m2 yüz ölçüme sahip arsa 3.450.000,-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmazın yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri şerefiyesi yüksek olup konum bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

Erzincan Emlak: 0 533 762 15 88

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, imar durumu ticari ve 5 kat olduğu beyan edilen 3.270 m2 yüz ölçüme sahip arsa 5.500.000,-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

Eraslan Emlak: 0 535 791 60 27

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede imar durumu ticari 5 kat olduğu beyan edilen 1.182 m2 yüz ölçüme sahip arsa vasıflı taşınmaz 1.950.000 - TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz konum bakımından emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

Çarpı Group : 0 446 224 24 74

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede imar durumu ticari E: 0,60, 5 kat olduğu beyan edilen 498 m² yüz ölçüme sahip arsa 2.650.000, -TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmazın yüzölçümü küçük olduğundan birim değeri şerefiyesi yüksek olup konum bakımından değerleme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.

Değer Emlak: 0 542 110 24 29

[E:6 Genel Beyan] Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yakın zamanda satılmış turizm tesis alanı imarlı taşınmaz olmadığı ancak satılması durumunda 1.500 TL / m² ile 2.000 TL / m² arasında edeceği bilgisi alınmıştır.

Bölge Emlakçıları

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	1.587,00m ²		1.010,00m ²		3.270,00m ²		1.182,00m ²		498,00m ²	
Satış fiyatı	7.000.000 TL		3.450.000 TL		5.500.000 TL		1.950.000 TL		2.650.000 TL	
m ² birim fiyatı	4.411 TL		3.416 TL		1.682 TL		1.650 TL		5.321 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	15%	-	15%	-	15%	+	20%	+	15%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	20%	-	0%	-	20%	-	30%	-
İndirgenmiş birim fiyat	2.426 TL		1.879 TL		1.766 TL		1.485 TL		2.395 TL	
Ortalama Birim fiyat	1.990TL/m ²									

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir. Arsa metrekaresi satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 1.700 TL ile 2.200 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, imar durumu, arazi yapısı, yola cephesi, ulaşım kolaylığı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 994 ada 70 parselin birim arsa değerine 2000 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: $6.748,17 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ TL/m}^2 = \sim 13.500.000,00 \text{ TL}$

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza tapu yüzölçümü dikkate alınarak tam mülkiyet arsa değeri (K.D.V hariç) **13.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için 2.000TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın yapı değeri tespit edilirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Yerinde yapılan incelemede, Otel binasının 5B yapı sınıfında inşa edildiği görülmüştür. Güncel cetvelde 5B yapı sınıfı 3600 TL/m² birim değere sahiptir. Özellikle 2021 yılının 2. Çeyreğinden itibaren artış gösteren inşaat maliyetleri sebebiyle belirlenen birim değere taşınmazın yapılamayacağına kanaat getirilmiş ve yapı birim değeri 5.000 TL/m² olarak alınmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapı Değeri	Nitelik	İnşaat Alanı (m2)	Yapım Yılı	Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yıpranma Payı	Mevcut Yapı Değeri (TL)
	Otel	10.897	2012	5.000 ₺	14,00%	46.857.100,00 ₺

Söz konusu taşınmaz üzerinde tesis edilen üst hakkına esas değer hesaplama tablosu aşağıdaki şekildedir.

Üst Hakkı Değeri Hesaplama Tablosu

Üst Hakkı Süresi ve Oran Tablosu	
Üst Hakkı Tesisi Tarihi	10.06.2013
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Bazında	17898
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	10.06.2062
Değerleme Tarihi	15.12.2021
Değerleme Tarihi İtibariyle Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Bazında	14787
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	82,62%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m2)	2.000
Arsa Yüzölçümü (m2)	6.748,17
Arsa Toplam Değeri (TL)	13.500.000,00 ₺

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi	82,62%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m2)	1.102 ₺
Arsa Yüzölçümü (m2)	6.748,17
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	7.433.619,38 ₺

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile tam mülkiyete esas arsa birim değeri bulunmuş, yukarıdaki tabloda gösterildiği üzere üst hakkı hesaplaması yapılarak üst hakkına esas teşkil eden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Böylelikle rapora konu taşınmazın üst hakkına esas maliyet yöntemine göre piyasa değeri;

Arsa Değeri: ~ 7.435.000 TL ile Yapı Değeri: ~ 46.860.000 TL toplamı olan 54.295.000 TL hesaplanmıştır. Gayrimenkulün üst hakkı değeri bu yöntemle **54.295.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

*Harici ve müteferrik işler, peyzaj ve çevre düzenlemeleri gibi değer unsuru olan etkenler arsa değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

Ana taşınmaz Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti (41456/674817) hisse ve Maliye Hazinesi (633361/674817) hisse olarak paylı mülkiyetten oluşmaktadır.

Üst Hakkı Değeri: Arsa Piyasa Değeri x 2/3 (Üst Hakkı Çarpanı) x (Kalan Yıl/49 Yıl) üzerinden hesaplama yapılmıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %14 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %18 olarak alınmıştır.

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- 1.) Otel yönetiminden 2018, 2019 ,2020 ve 2021 yılı verileri alınmış olup, 2021 yılı verileri hem ülkemizde hem de küresel anlamda yaşanan Pandemi sebebiyle nakit akışlarını bozduğundan dolayı sadece bilgi amaçlı olarak alınmış hesaplamada kullanılmamıştır.
- 2.) Ortalama otel oda fiyatı (gecelik) 2021 yılı için güncel olarak 275 TL olduğu bildirilmiş olup, nakit akışı 285 TL üzerinden 2022 yılı için başlatılmıştır.
- 3.) Gelir artış oranı yıl bazında ortalama oda fiyatı baz alınarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Yıllık artış oranı ise; Otel verileriyle beraber bölgedeki konaklama tesisleri, bölgenin ihtiyaç durumu, arz-talep dengesi, turizm sektörü gibi etkenler de dikkate alınarak mevcut ve yıllık ortalama beklenti enflasyon rakamları göz önünde bulundurularak %11 olarak belirlenmiş ve tüm yıllar için sabit alınmıştır.
- 4.) Nakit akışları, değerlendirme tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı dikkate alınarak kalan yıl (2062 yılı) üzerinden tablo oluşturulmuş ve hesaplama buna göre yapılmıştır.
- 5.) Üst Hakkı tesisi süresinin 49 yıl olarak belirlenmesi sebebi ile üst hakkı bitimi sonrası herhangi bir devam eden değer/artık değer uygulanmamıştır.
- 6.) Nakit akışları yıl bazında periyotlandırılmış, 2021 yılı kalan 15 gün için değerlendirilmemiştir.
- 7.) Tabloda hem konaklama geliri hem de konaklama dışında oluşan diğer gelir kalemleri toplanarak brüt toplam gelir elde edilmektedir. Tarafımıza iletilen verilere göre son 3 yıllık gelirlerin toplamda ortalama yaklaşık %75'i konaklama, %25'i ise diğer gelir kalemlerinde oluşmaktadır. Konaklama

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

- dışı gelirler ise konaklama gelirlerinin yaklaşık ortalama %30'ine denk gelmektedir. Bu sebeple tabloda konaklama dışı olan diğer gelir toplamı, konaklama geliri için hesaplanan toplam gelirin %30'u olarak hesaplamaya dâhil edilmiştir. Bu oran tüm yıllar boyunca sabit olarak alınmıştır.
- 8.) Tesisin işletilmesi için gerekli olan gider oranı her yıl sabit tüm periyotlar boyunca %52 olarak alınmıştır. Bu oran belirlenirken tarafımıza iletilen son 3 yıllık gelir ve gider rakamları karşılaştırılmış, ayrıca bu kapsamdaki bir otel için yaklaşık piyasa verileri, maliyet artırıcı unsurlar ve yine piyasadaki yaklaşık beklenen karlılık oranları GOP (Gross Operating Profit) göz önünde bulundurulmuştur. Bu oran içerisinde bakım-onarım giderleri de dahildir.
- 9.) Vergi oranı 2022 yılı için %23 olarak alınmış ancak takip eden diğer yıllar için %20 olarak hesaplamaya dâhil edilmiştir. Bunun sebebi kurumlar vergisinde %23'lik oranın bu yıl itibarıyla sona erecek olması ve devam edecek yıllar için hem küresel hem de ülkemizde teşvik ve yapıcı amaçlı vergi oranlarının düşürülme çalışması içinde bulunmasıdır.
- 10.) Otelin 365 gün açık olacağı ve faal işleyeceği varsayılmıştır.
- 11.) Doluluk oranı tabloda ilk yıl %60 olarak alınmış ve takip eden her bir yıl bir önceki yıla göre %2 artış sağlayacağı ön görülerek %70 seviyesine ulaşmasından itibaren projeksiyon sonuna kadar sabit ve %70 olarak alınmıştır.
- 12.) Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- 13.) Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın halihazırda faal olarak kullanılan gelir getirici bir mülk olması sebebiyle indirgenmiş nakit akışı uygulanmış ve neticesinde bir değere ulaşılmıştır.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru rapor tarihi itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

İNA verileri dikkate alındığından taşınmazın üst hakkı süresi boyunca elde edilen gelirlerinin toplamının bugüne getirilmesi sonucundan takdir edilen değeri yaklaşık **53.660.000 TL**'dir.

Söz konusu otel hali hazırda aktif olarak kullanılsa da , otelin doluluk oranları göz önüne alındığında pandemi etkilerinin halen hissedildiği görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu şehir itibarıyla turizm potansiyelinin düşük olması, pandemi sürecinin etkilerinin azalsa da kısıtlılık durumlarının devam etme risklerinin bulunması, otel gelirlerinde düşüşlerin yaşanabilme olasılıkları sebebiyle değerlemede gelir analizi ile tespit edilen değer kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında 330.000,00-TL olarak tespit edilmiştir. Bu bedel nakit akışları ve taşınmaz toplam değeri dikkate alındığında, değerini yaklaşık 13 yılda amorti edeceği varsayımıyla belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut durumunun en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu 994 ada 70 parselde bulunan "49 yıl süre ile 13. cilt 1282. sayfadaki 994 ada 70 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı" nitelikli taşınmaz için değerlendirme çalışması, raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile de yapı değeri ayrıca tespit edilmiştir. Değer oluşumları Maliyet ve Gelir yöntemiyle beraber desteklenmiştir. Maliyet analizi ile tespit edilen değer, son yıllarda turizm gelirlerinde yaşanan düşüş sebebiyle gelir yaklaşımı ile tespit edilen değerden yüksektir. Değerlerin birbirine yakınlık göstermesi, pandemi sürecinin etkilerinin azalsa da halen kısıtlılık durumlarının oluşabilme risklerinin bulunması değerlemeye göz önüne alınmıştır. Bu riskler göz önüne alınarak değer takdiri maliyet yaklaşımı esas alınarak belirlenmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamakla birlikte, üst hakkı sözleşmesinde bulunan maddelerin hakkı saklıdır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı tesis edilen Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkıdır. 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. Sözleşmede özel hüküm olarak ise irtifak hakkına konu taşınmazın hak lehdarı şirket hissesine düşen 414,56m2 lik kısmın irtifak hakkı sözleşmesi süresi içinde, sonunda veya sözleşmenin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde herhangi bir bedel ve tazminat talep etmeden hazineye bırakılacağı belirtilmiştir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu ana gayrimenkulün tapu niteliği "Arsa" olup, 49 yıl süre ile bağımsız ve süreli üst hakkı tesis edilmiştir. Taşınmazın fiili kullanım şekli de üst hakkı sözleşmesinde belirlendiği şekilde Otel olup mevcutta inşaatı tamamlanmış faal Otel olarak kullanılmaktadır. Ayrıca, GYO ilişkin esaslar tebliği (III-48.1) 7.bölümü Madde-22 nin (ç) ve (ğ) bendlerine uygun olduğu, bu haliyle taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine; Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, "Arsa" nitelikli 994 ada 70 parselde bulunan taşınmazın adil piyasa üst hakkı değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, taşınmazın fiili kullanım şekli, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Bağımsız ve sürekli olarak tesis edilmiş üst hakkına esasen yapılarak faal olarak işleyen Otel kullanımlı taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **54.295.000,00-TL** ve Yazıyla **Elli Dört Milyon İki Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 64.068.100,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu Kayıtları

Δ İmar Durumu Belgeleri

Δ Yasal Evraklar

Δ İNA Tablosu

Δ Turizm İşletme Belgesi

Δ Üst Hakkı Sözleşmesi

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ana Taşınmaz Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-21:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	994/70
Taşınmaz Kimlik No:	74132187	AT Yüzölçümü(m2):	6748.17
İl/İlçe:	ERZİNCAN/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Erzincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İZZETPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1282	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
200541499	(SN:6900164) REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	41456/674 817	414.56	6748.17	Tevhit İşlemi (TSM) 06-03-2012 1878	-
200541504	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	633361/67 4817	6333.61	6748.17	Tevhit İşlemi (TSM) 06-03-2012 1878	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9aiWcKn-96k kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Üst Hakkı Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-21:10

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Daimi/Mustakillik	Ada/Parsel:	994/70
Taşınmaz Kimlik No:	81286783	AT Yüzölçümü(m2):	6748.17
İl/ilçe:	ERZİNCAN/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Erzincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İZZETPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1300	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 13. cilt 1282. sayfadaki 994 ada 70 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"

MÜLKİYET BİLGİLERİ

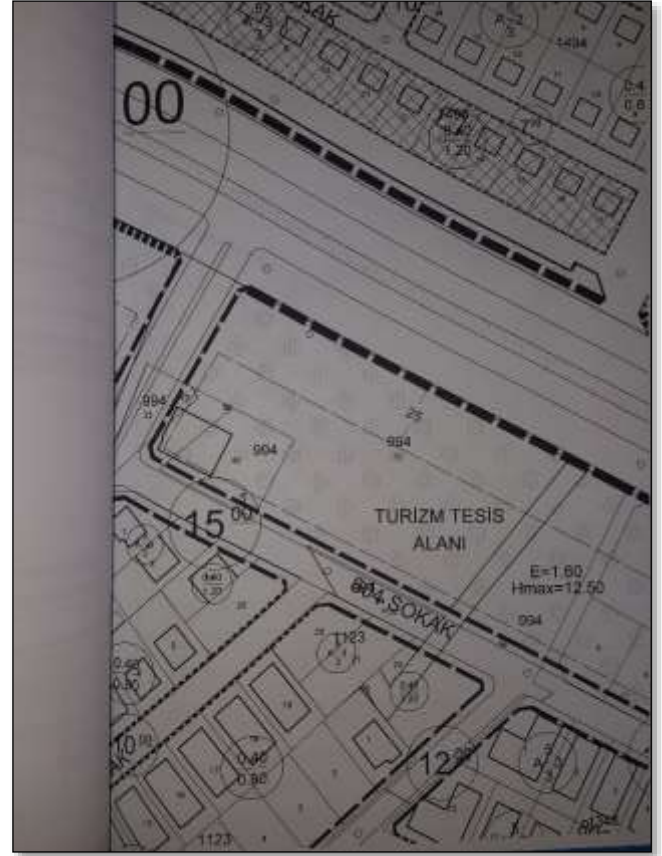
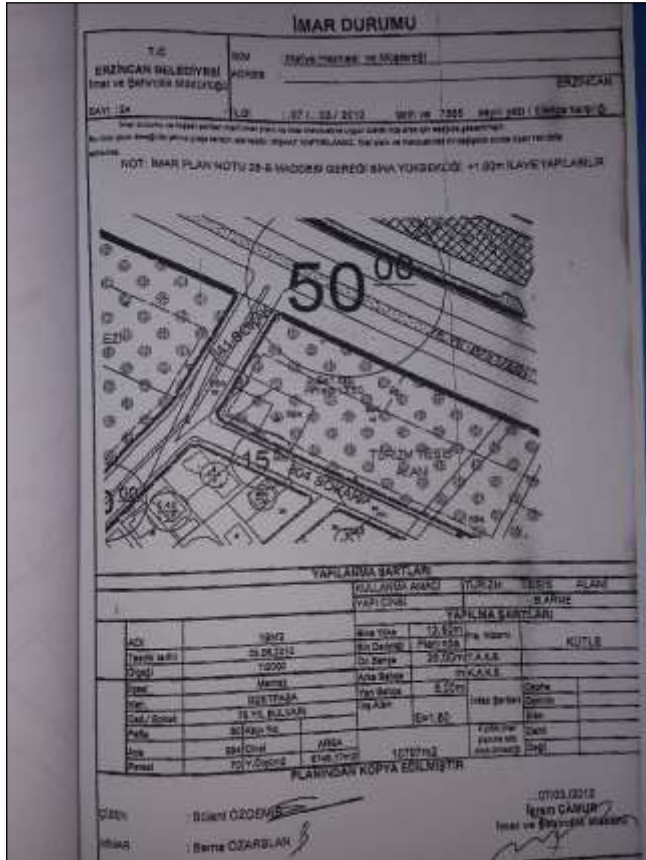
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
240568984	(SN:6900164) REYSAS TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	1/1	6748.17	6748.17	Daimi ve Müstakil Üst Hakkı Tesisi 10-06-2013 5384	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Okf8xj06cG9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



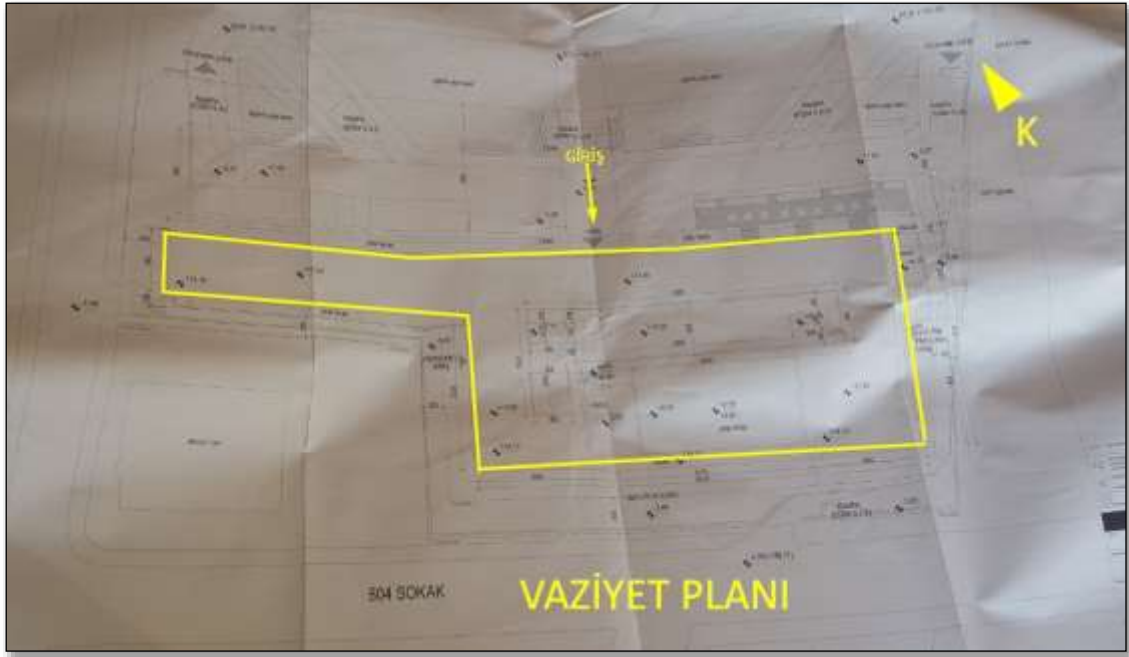
*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Mimari Proje Kapağı

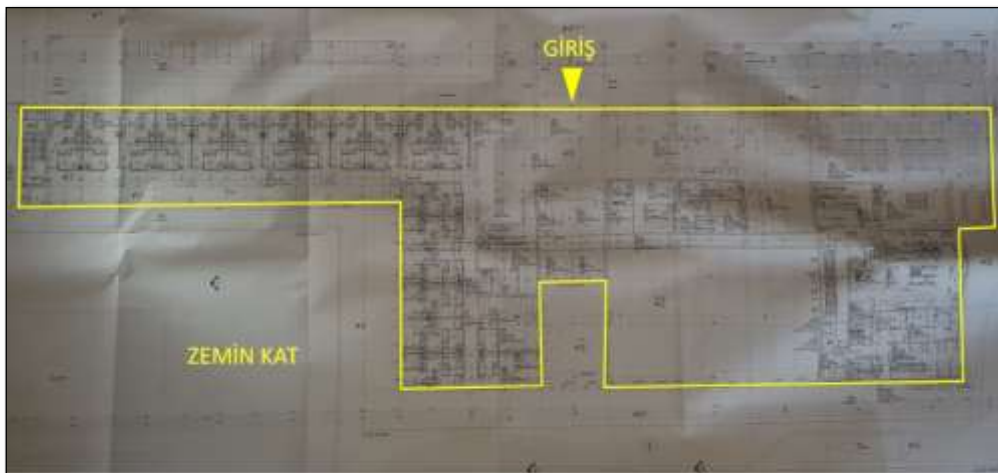
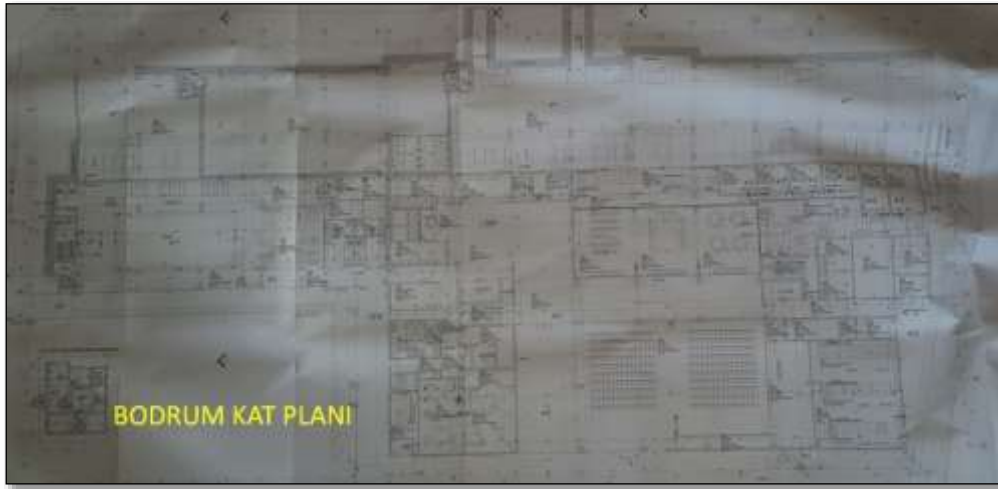
BORAN EKİNCİ MİMARLIK									
Ltd. Şti. Kavacık mah. Ekinciler cad. No: 1 Beykoz-İstanbul									
Tel : 0. 216. 425 16 22 - 23 Fax : 0. 216. 425 16 24									
PROJE SORUMLUSU'NUN ADI SOYADI		ÖN VANI		MİMARLAR ODASI BELGE SİCİL		BELEDİYE SİCİL KART			
MİMARİ PROJE		M.BORAN EKİNCİ		MİMAR		34-3855 17913			
T.C.									
ERZİNCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI									
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ									
MAL SAHİBİ		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.							
YÜKLENİCİ		ÇAVUŞOĞLU YAPI ENDÜSTRİ TAAHHÜT TİCARET LTD.							
MİMARİ PROJE									
YAPININ CİNSİ		Betonarme							
YAPININ YERİ				İNCELENEN BELGELER					
İLÇE		MERKEZ		TARİH		NO			
MAHALLE		İZZETPAŞA MAH.		İMAR DURUMU					
SOKAK		804		İSTİKAMET RÖLÖVESİ					
PAFTA		19 M 2		KOT KESİT					
ADA		994		FEN İŞLERİ					
PARSEL		61		İSİ YALITIM					
				TRAFO BELGESİ					
				TASDIKLI PROJE					
				SİĞİNAK					
				İTFAİYE					
BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE									
MİMARİ SINIFI	STATİK SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALANI m²	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN BÜYÜK HAREKET YÜKSEKLİK	EN BÜYÜK HAREKET YÜK t/m

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

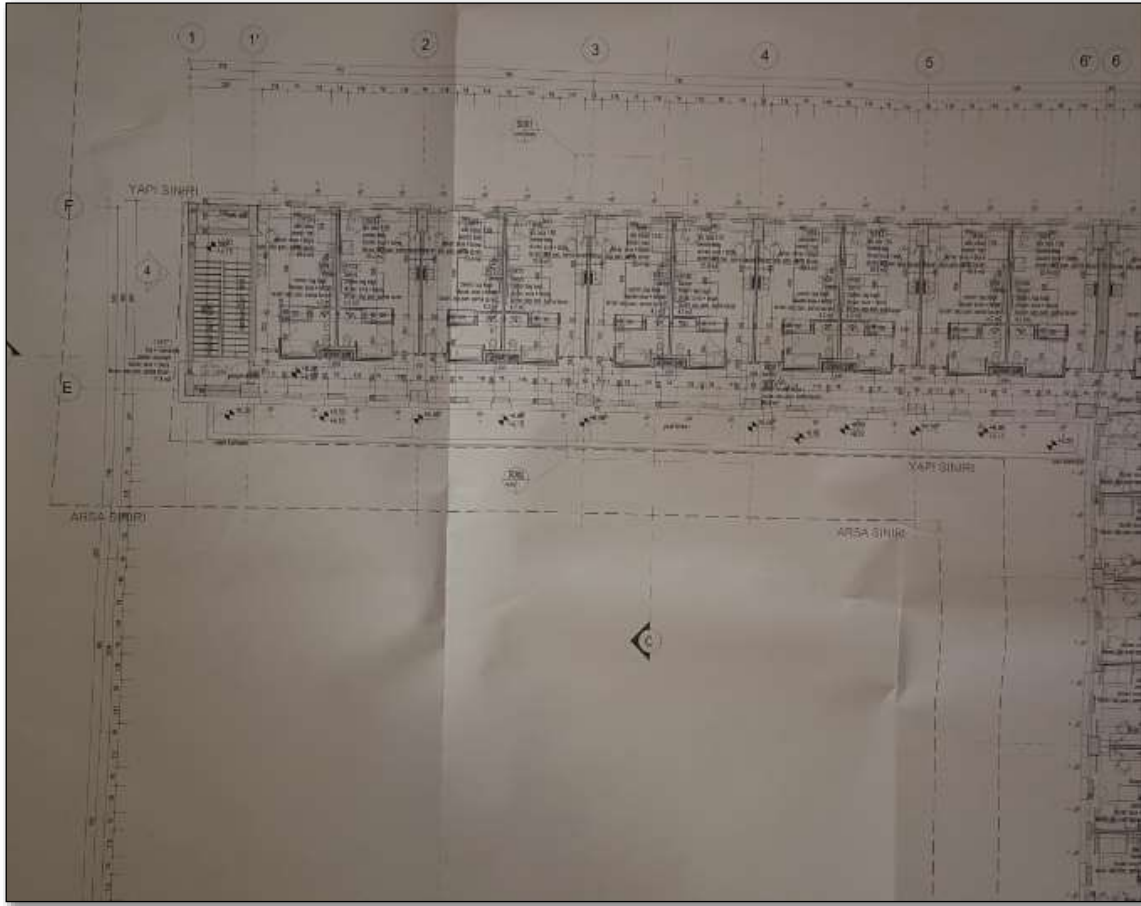
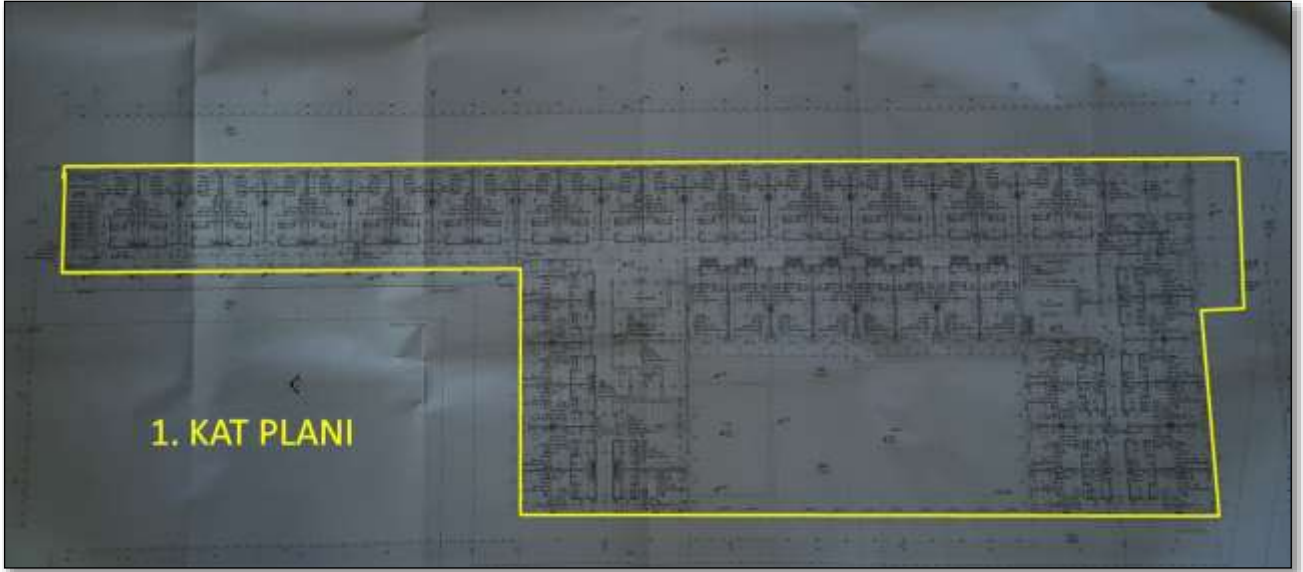
Vaziyet Planı

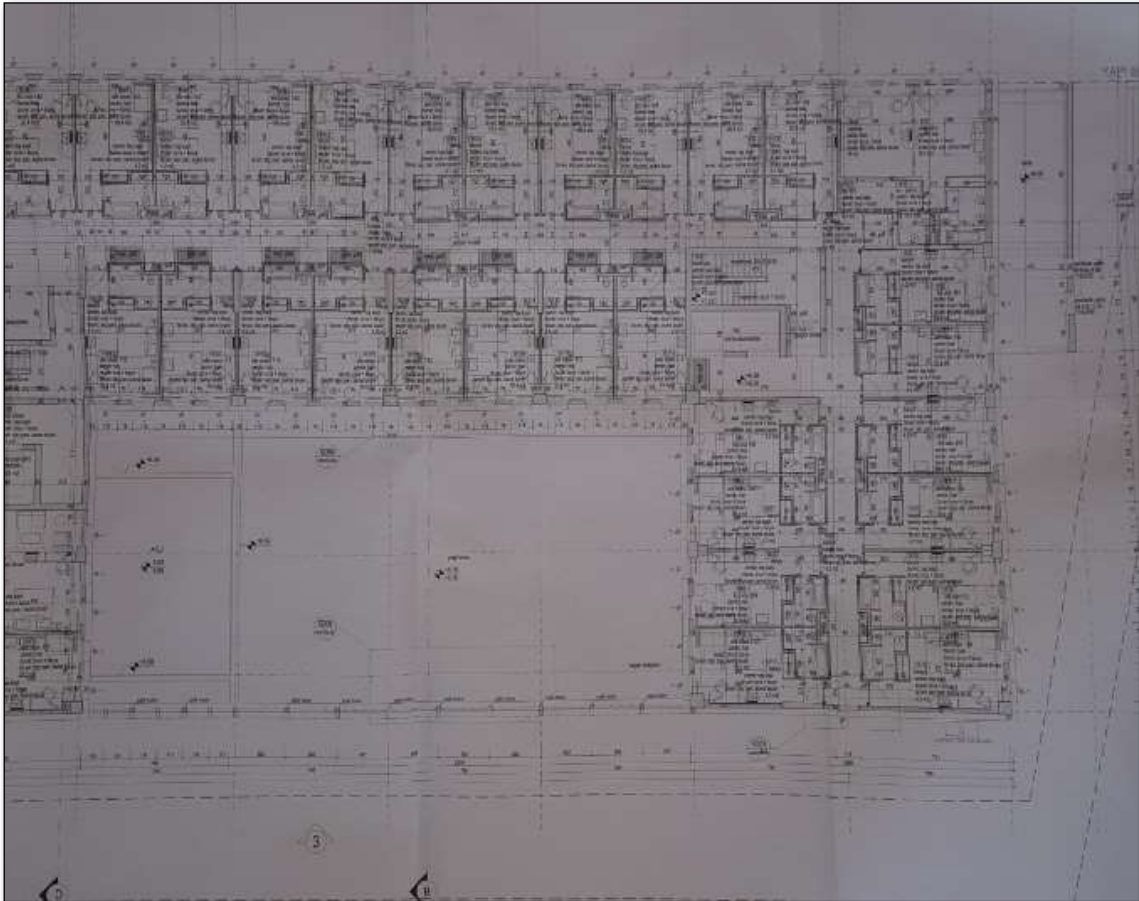
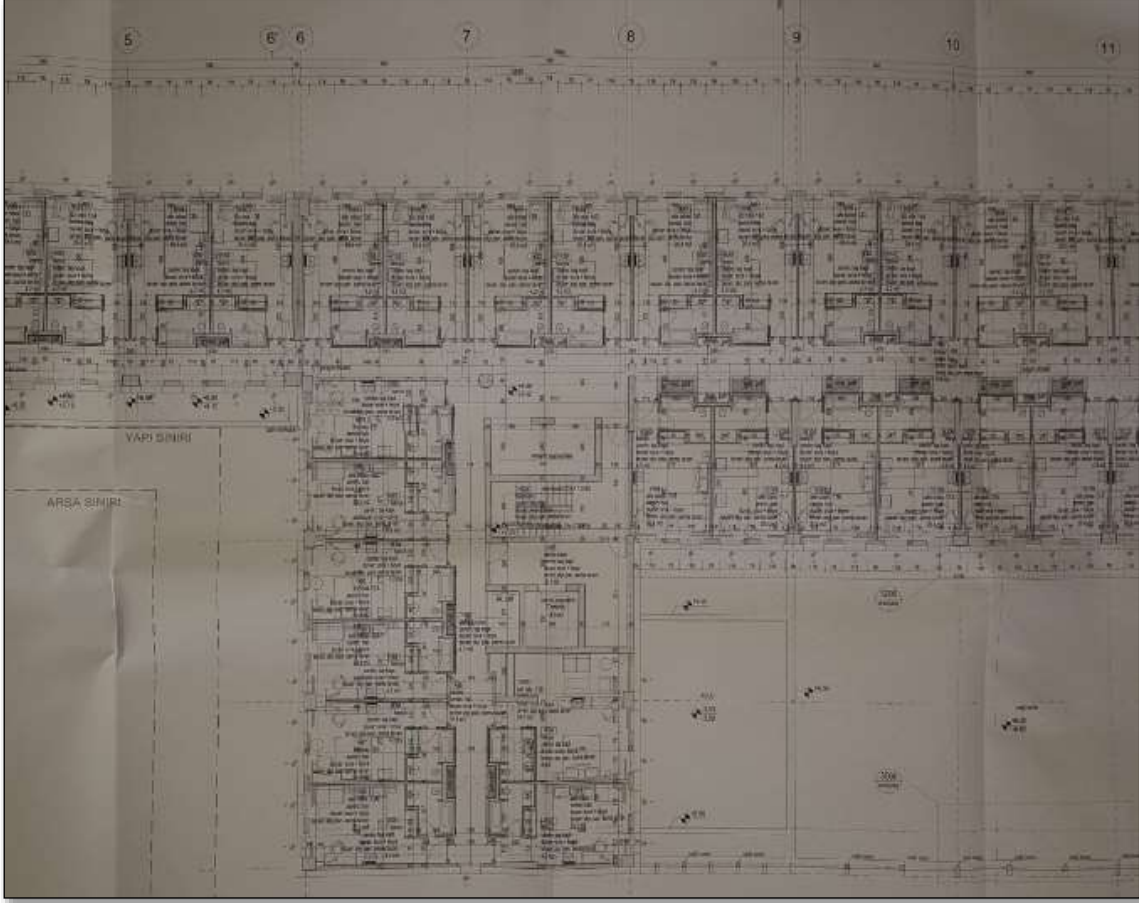


Kat Planları

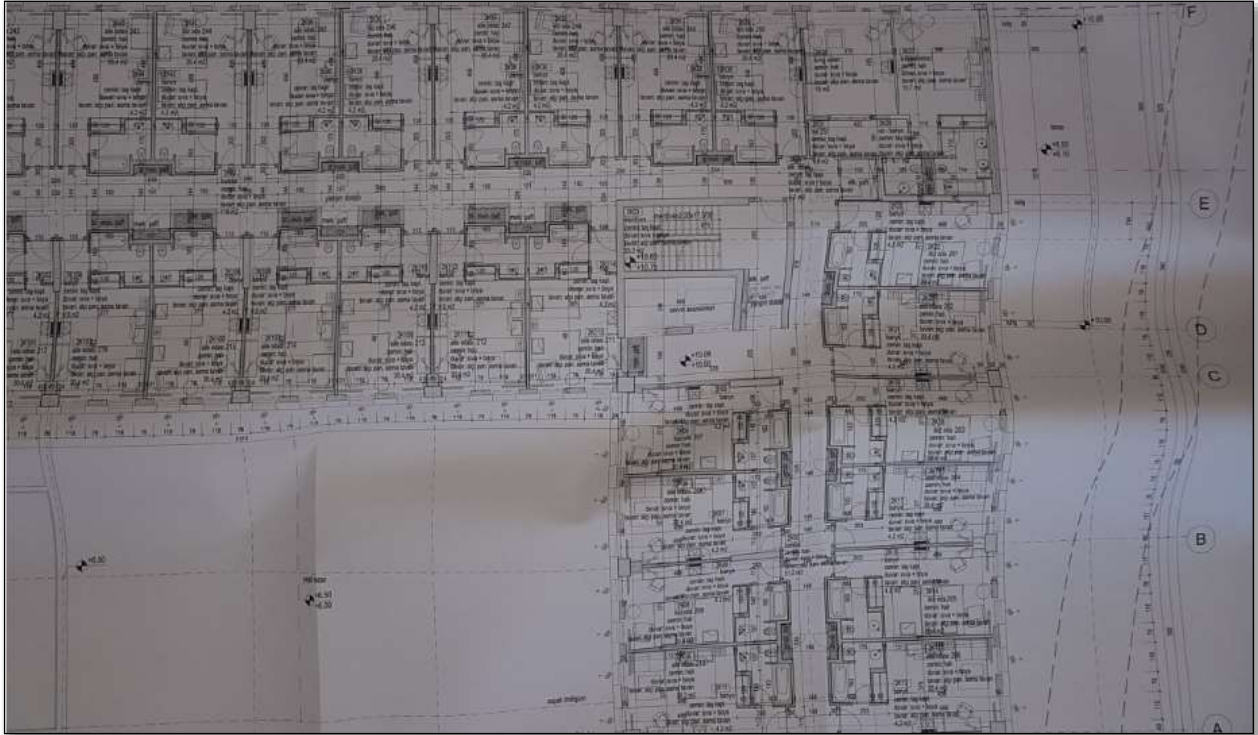
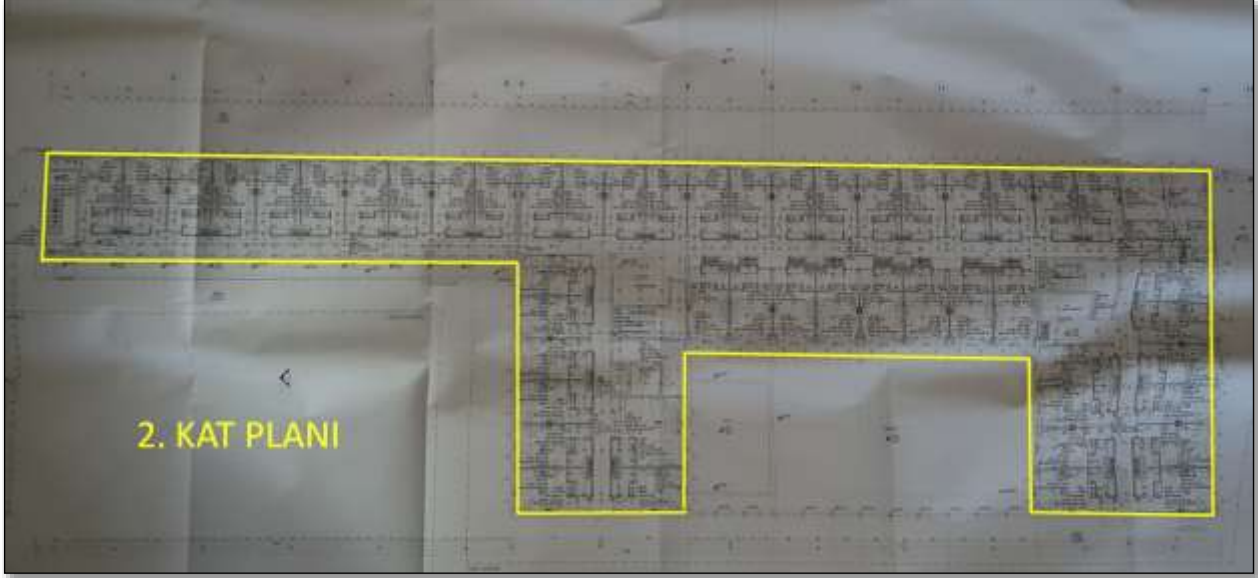


*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

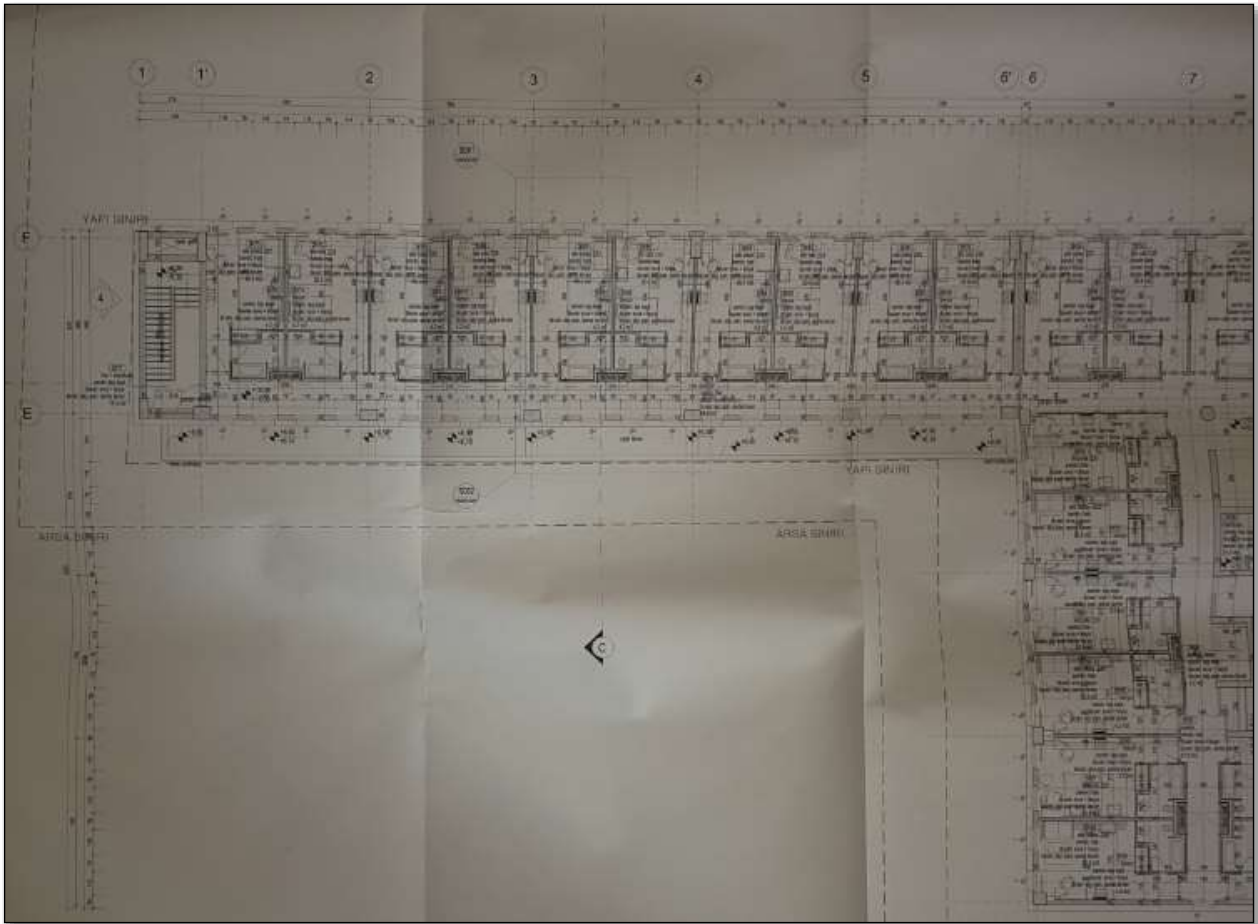
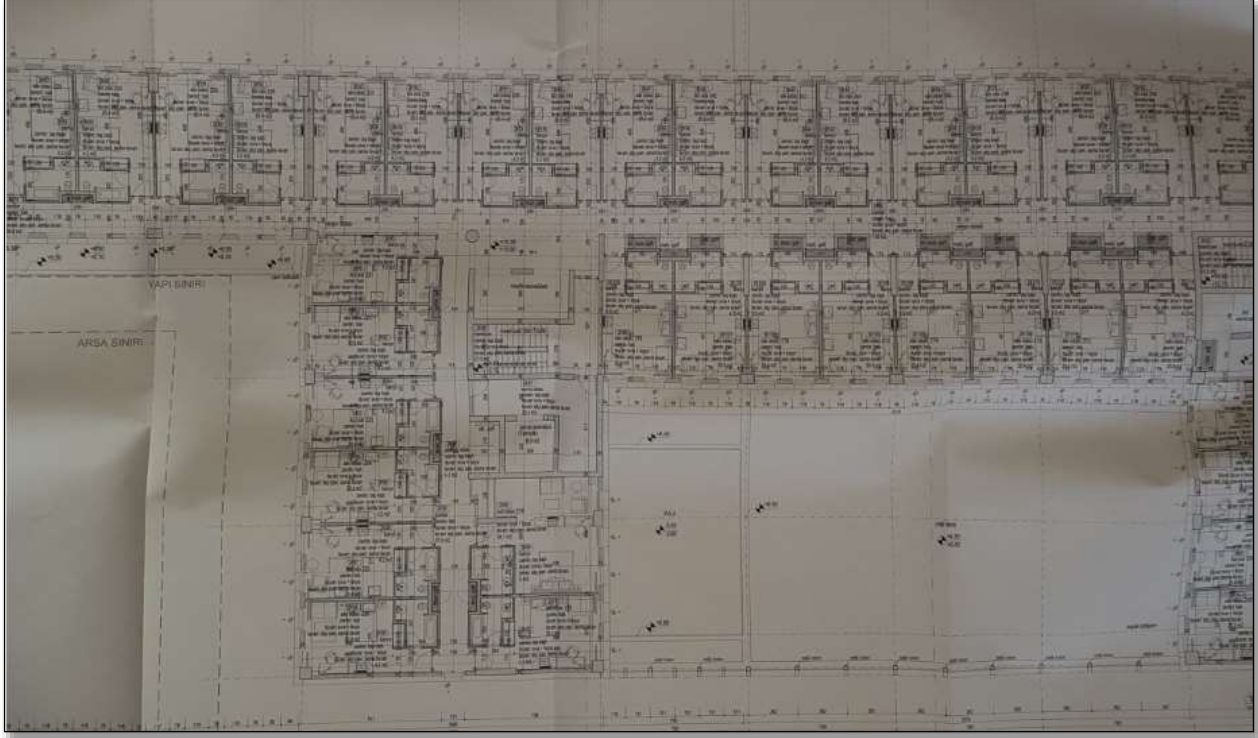




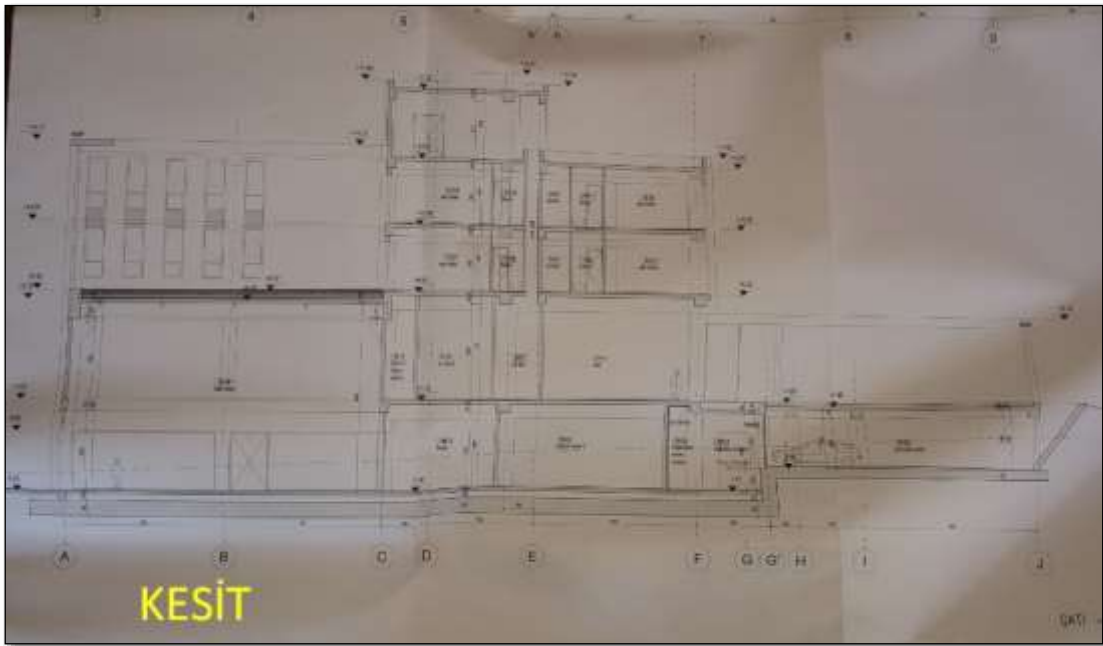
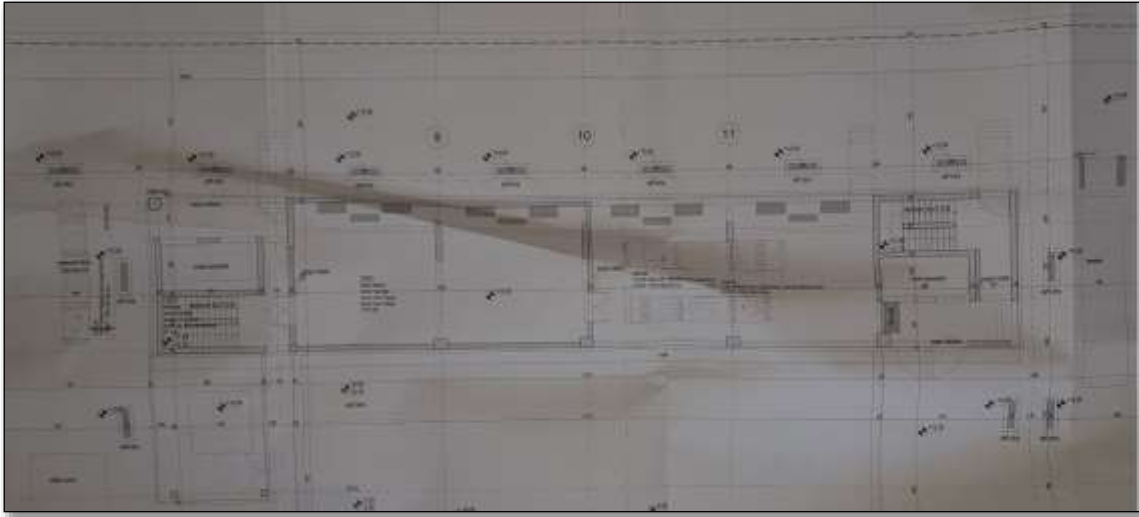
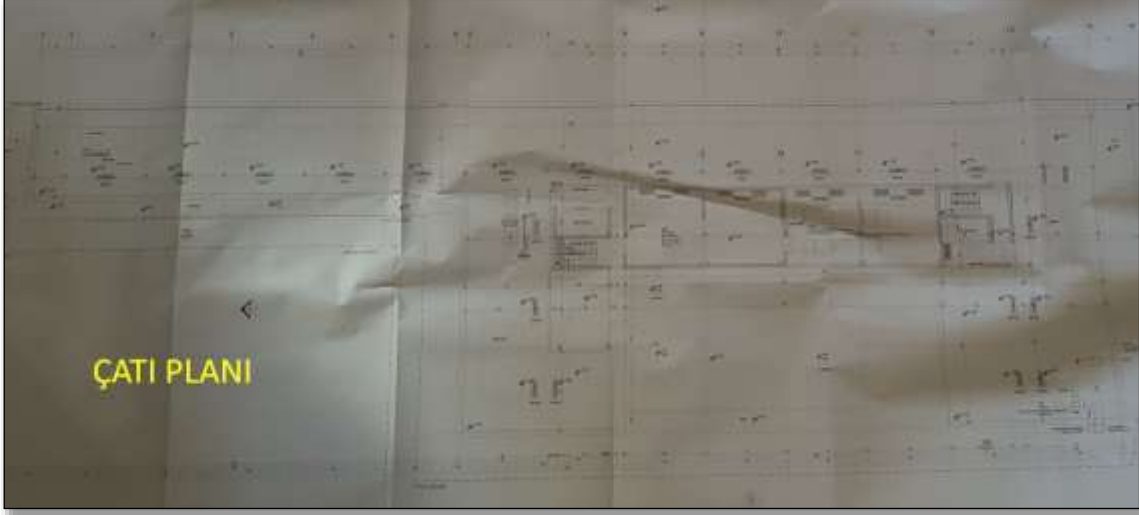
*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

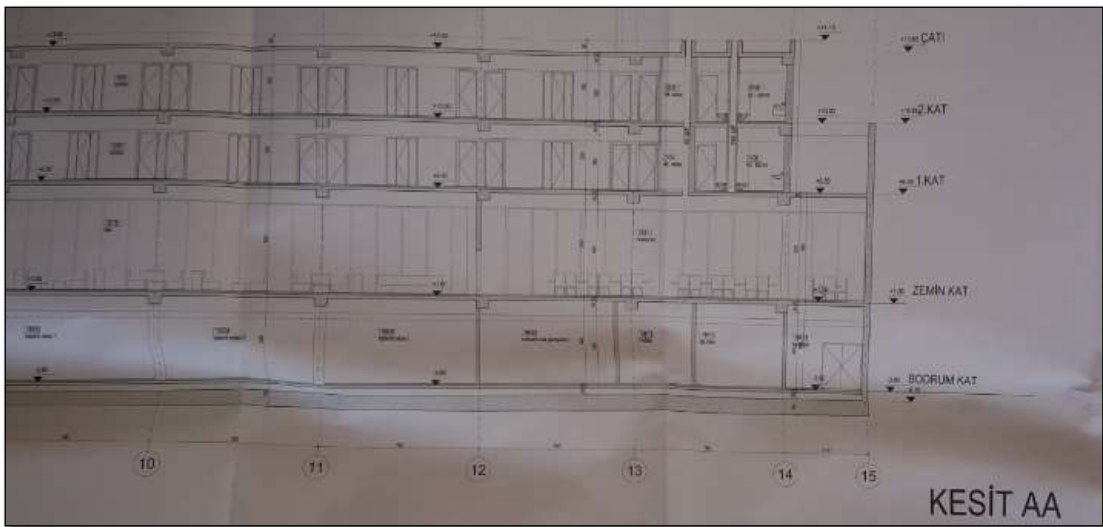
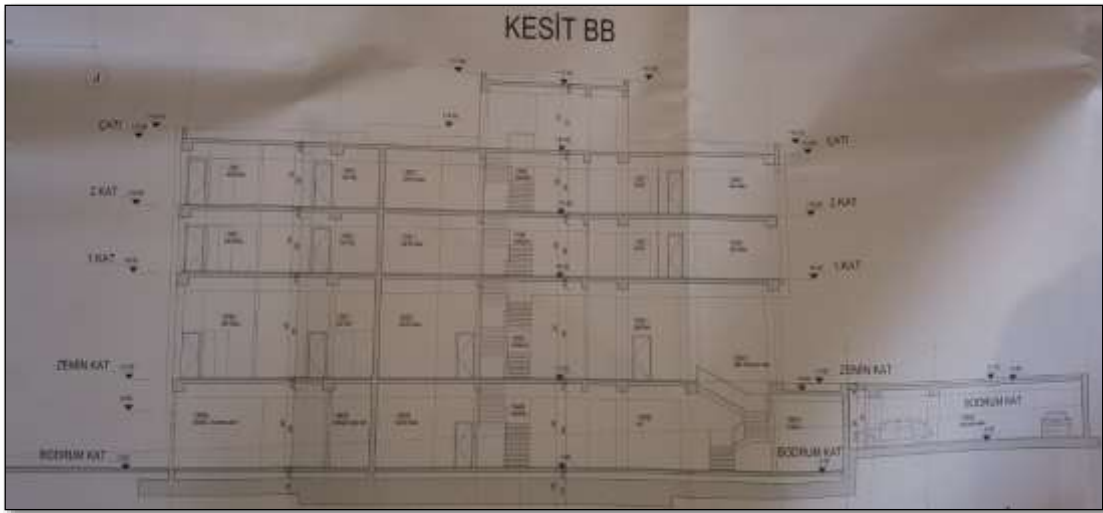
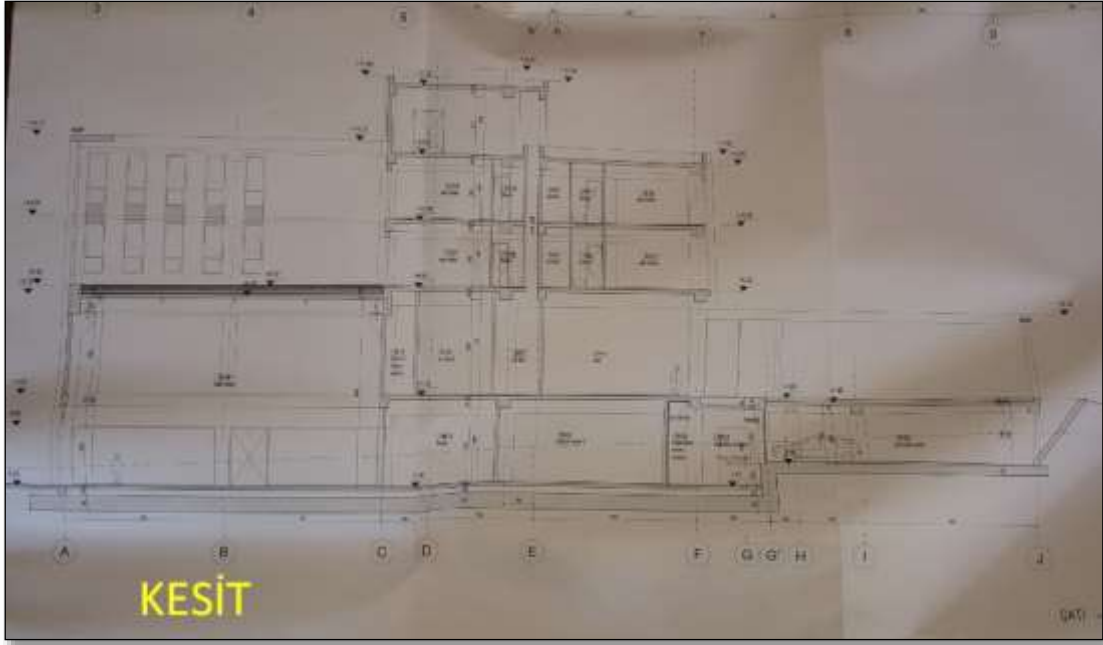


*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Yapı Ruhsatı:

YAPIMHASE									
1. Proje Adı: Yeni Yapı		2. Proje No: 22.02.2012		3. Proje Adı: 256		4. Proje No: 12.02.2012		5. Proje Adı: 207	
6. Proje Adı: Yeni Yapı		7. Proje No: 12.02.2012		8. Proje Adı: 256		9. Proje No: 12.02.2012		10. Proje Adı: 207	
11. Proje Adı: Yeni Yapı		12. Proje No: 12.02.2012		13. Proje Adı: 256		14. Proje No: 12.02.2012		15. Proje Adı: 207	
16. Proje Adı: Yeni Yapı		17. Proje No: 12.02.2012		18. Proje Adı: 256		19. Proje No: 12.02.2012		20. Proje Adı: 207	
21. Proje Adı: Yeni Yapı		22. Proje No: 12.02.2012		23. Proje Adı: 256		24. Proje No: 12.02.2012		25. Proje Adı: 207	
26. Proje Adı: Yeni Yapı		27. Proje No: 12.02.2012		28. Proje Adı: 256		29. Proje No: 12.02.2012		30. Proje Adı: 207	
31. Proje Adı: Yeni Yapı		32. Proje No: 12.02.2012		33. Proje Adı: 256		34. Proje No: 12.02.2012		35. Proje Adı: 207	
36. Proje Adı: Yeni Yapı		37. Proje No: 12.02.2012		38. Proje Adı: 256		39. Proje No: 12.02.2012		40. Proje Adı: 207	
41. Proje Adı: Yeni Yapı		42. Proje No: 12.02.2012		43. Proje Adı: 256		44. Proje No: 12.02.2012		45. Proje Adı: 207	
46. Proje Adı: Yeni Yapı		47. Proje No: 12.02.2012		48. Proje Adı: 256		49. Proje No: 12.02.2012		50. Proje Adı: 207	
51. Proje Adı: Yeni Yapı		52. Proje No: 12.02.2012		53. Proje Adı: 256		54. Proje No: 12.02.2012		55. Proje Adı: 207	
56. Proje Adı: Yeni Yapı		57. Proje No: 12.02.2012		58. Proje Adı: 256		59. Proje No: 12.02.2012		60. Proje Adı: 207	
61. Proje Adı: Yeni Yapı		62. Proje No: 12.02.2012		63. Proje Adı: 256		64. Proje No: 12.02.2012		65. Proje Adı: 207	
66. Proje Adı: Yeni Yapı		67. Proje No: 12.02.2012		68. Proje Adı: 256		69. Proje No: 12.02.2012		70. Proje Adı: 207	
71. Proje Adı: Yeni Yapı		72. Proje No: 12.02.2012		73. Proje Adı: 256		74. Proje No: 12.02.2012		75. Proje Adı: 207	
76. Proje Adı: Yeni Yapı		77. Proje No: 12.02.2012		78. Proje Adı: 256		79. Proje No: 12.02.2012		80. Proje Adı: 207	
81. Proje Adı: Yeni Yapı		82. Proje No: 12.02.2012		83. Proje Adı: 256		84. Proje No: 12.02.2012		85. Proje Adı: 207	
86. Proje Adı: Yeni Yapı		87. Proje No: 12.02.2012		88. Proje Adı: 256		89. Proje No: 12.02.2012		90. Proje Adı: 207	
91. Proje Adı: Yeni Yapı		92. Proje No: 12.02.2012		93. Proje Adı: 256		94. Proje No: 12.02.2012		95. Proje Adı: 207	
96. Proje Adı: Yeni Yapı		97. Proje No: 12.02.2012		98. Proje Adı: 256		99. Proje No: 12.02.2012		100. Proje Adı: 207	
101. Proje Adı: Yeni Yapı		102. Proje No: 12.02.2012		103. Proje Adı: 256		104. Proje No: 12.02.2012		105. Proje Adı: 207	
106. Proje Adı: Yeni Yapı		107. Proje No: 12.02.2012		108. Proje Adı: 256		109. Proje No: 12.02.2012		110. Proje Adı: 207	
111. Proje Adı: Yeni Yapı		112. Proje No: 12.02.2012		113. Proje Adı: 256		114. Proje No: 12.02.2012		115. Proje Adı: 207	
116. Proje Adı: Yeni Yapı		117. Proje No: 12.02.2012		118. Proje Adı: 256		119. Proje No: 12.02.2012		120. Proje Adı: 207	
121. Proje Adı: Yeni Yapı		122. Proje No: 12.02.2012		123. Proje Adı: 256		124. Proje No: 12.02.2012		125. Proje Adı: 207	
126. Proje Adı: Yeni Yapı		127. Proje No: 12.02.2012		128. Proje Adı: 256		129. Proje No: 12.02.2012		130. Proje Adı: 207	
131. Proje Adı: Yeni Yapı		132. Proje No: 12.02.2012		133. Proje Adı: 256		134. Proje No: 12.02.2012		135. Proje Adı: 207	
136. Proje Adı: Yeni Yapı		137. Proje No: 12.02.2012		138. Proje Adı: 256					

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

[illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

YAP KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Tablosu No: 000057 05	
1. Adı Soyadı: PAZARSUYU	2. Belgem verildiği yer: ☐ Kariyer kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni	3. Belgem onay tarihi: 21/01/2009/16	4. Belgem no: 213
5. Belgem sınıfı: BULANCAK	6. Yeri: ☒ Yarı yapı ☐ Bina ☐ Katlı yapı ☐ Tünel	7. Adı: PAZARSUYU	8. Yeri: PAZARSUYU
9. Adı Soyadı: PAZARSUYU	10. Paralel yapı onay tarihi: 29.01.2009/16	11. Depo: 15999.38	12. Depo: 15999.38
13. CED rapor onay tarihi: 22/4/08	14. Zemin etüdü onay tarihi: 22/4/08	15. Bulundurma: PAZARSUYU	16. Bulundurma: PAZARSUYU
17. Adı Soyadı: PAZARSUYU	18. Tünel onay tarihi: 22/4/08	19. Tünel onay tarihi: 22/4/08	20. Tünel onay tarihi: 22/4/08
21. Adı Soyadı: PAZARSUYU	22. Adı Soyadı: PAZARSUYU	23. Adı Soyadı: PAZARSUYU	24. Adı Soyadı: PAZARSUYU
25. Adı Soyadı: PAZARSUYU	26. Adı Soyadı: PAZARSUYU	27. Adı Soyadı: PAZARSUYU	28. Adı Soyadı: PAZARSUYU
29. Adı Soyadı: PAZARSUYU	30. Adı Soyadı: PAZARSUYU	31. Adı Soyadı: PAZARSUYU	32. Adı Soyadı: PAZARSUYU
33. Adı Soyadı: PAZARSUYU	34. Adı Soyadı: PAZARSUYU	35. Adı Soyadı: PAZARSUYU	36. Adı Soyadı: PAZARSUYU
37. Adı Soyadı: PAZARSUYU	38. Adı Soyadı: PAZARSUYU	39. Adı Soyadı: PAZARSUYU	40. Adı Soyadı: PAZARSUYU
41. Adı Soyadı: PAZARSUYU	42. Adı Soyadı: PAZARSUYU	43. Adı Soyadı: PAZARSUYU	44. Adı Soyadı: PAZARSUYU
45. Adı Soyadı: PAZARSUYU	46. Adı Soyadı: PAZARSUYU	47. Adı Soyadı: PAZARSUYU	48. Adı Soyadı: PAZARSUYU
49. Adı Soyadı: PAZARSUYU	50. Adı Soyadı: PAZARSUYU	51. Adı Soyadı: PAZARSUYU	52. Adı Soyadı: PAZARSUYU
53. Adı Soyadı: PAZARSUYU	54. Adı Soyadı: PAZARSUYU	55. Adı Soyadı: PAZARSUYU	56. Adı Soyadı: PAZARSUYU
57. Adı Soyadı: PAZARSUYU	58. Adı Soyadı: PAZARSUYU	59. Adı Soyadı: PAZARSUYU	60. Adı Soyadı: PAZARSUYU
61. Adı Soyadı: PAZARSUYU	62. Adı Soyadı: PAZARSUYU	63. Adı Soyadı: PAZARSUYU	64. Adı Soyadı: PAZARSUYU
65. Adı Soyadı: PAZARSUYU	66. Adı Soyadı: PAZARSUYU	67. Adı Soyadı: PAZARSUYU	68. Adı Soyadı: PAZARSUYU
69. Adı Soyadı: PAZARSUYU	70. Adı Soyadı: PAZARSUYU	71. Adı Soyadı: PAZARSUYU	72. Adı Soyadı: PAZARSUYU
73. Adı Soyadı: PAZARSUYU	74. Adı Soyadı: PAZARSUYU	75. Adı Soyadı: PAZARSUYU	76. Adı Soyadı: PAZARSUYU
77. Adı Soyadı: PAZARSUYU	78. Adı Soyadı: PAZARSUYU	79. Adı Soyadı: PAZARSUYU	80. Adı Soyadı: PAZARSUYU
81. Adı Soyadı: PAZARSUYU	82. Adı Soyadı: PAZARSUYU	83. Adı Soyadı: PAZARSUYU	84. Adı Soyadı: PAZARSUYU
85. Adı Soyadı: PAZARSUYU	86. Adı Soyadı: PAZARSUYU	87. Adı Soyadı: PAZARSUYU	88. Adı Soyadı: PAZARSUYU
89. Adı Soyadı: PAZARSUYU	90. Adı Soyadı: PAZARSUYU	91. Adı Soyadı: PAZARSUYU	92. Adı Soyadı: PAZARSUYU
93. Adı Soyadı: PAZARSUYU	94. Adı Soyadı: PAZARSUYU	95. Adı Soyadı: PAZARSUYU	96. Adı Soyadı: PAZARSUYU
97. Adı Soyadı: PAZARSUYU	98. Adı Soyadı: PAZARSUYU	99. Adı Soyadı: PAZARSUYU	100. Adı Soyadı: PAZARSUYU

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Başvuru sahibi kurum		2. Başvuru tarihi		3. Başvuru sayısı		4. Başvuru türü		5. Başvuru no	
KURUMSAL		18.05.2015		56		R		566	
6. Başvuru adresi		7. Başvuru adresi		8. Başvuru adresi		9. Başvuru adresi		10. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
11. Başvuru adresi		12. Başvuru adresi		13. Başvuru adresi		14. Başvuru adresi		15. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
16. Başvuru adresi		17. Başvuru adresi		18. Başvuru adresi		19. Başvuru adresi		20. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
21. Başvuru adresi		22. Başvuru adresi		23. Başvuru adresi		24. Başvuru adresi		25. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
26. Başvuru adresi		27. Başvuru adresi		28. Başvuru adresi		29. Başvuru adresi		30. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
31. Başvuru adresi		32. Başvuru adresi		33. Başvuru adresi		34. Başvuru adresi		35. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
36. Başvuru adresi		37. Başvuru adresi		38. Başvuru adresi		39. Başvuru adresi		40. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
41. Başvuru adresi		42. Başvuru adresi		43. Başvuru adresi		44. Başvuru adresi		45. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
46. Başvuru adresi		47. Başvuru adresi		48. Başvuru adresi		49. Başvuru adresi		50. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
51. Başvuru adresi		52. Başvuru adresi		53. Başvuru adresi		54. Başvuru adresi		55. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
56. Başvuru adresi		57. Başvuru adresi		58. Başvuru adresi		59. Başvuru adresi		60. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
61. Başvuru adresi		62. Başvuru adresi		63. Başvuru adresi		64. Başvuru adresi		65. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
66. Başvuru adresi		67. Başvuru adresi		68. Başvuru adresi		69. Başvuru adresi		70. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
71. Başvuru adresi		72. Başvuru adresi		73. Başvuru adresi		74. Başvuru adresi		75. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
76. Başvuru adresi		77. Başvuru adresi		78. Başvuru adresi		79. Başvuru adresi		80. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
81. Başvuru adresi		82. Başvuru adresi		83. Başvuru adresi		84. Başvuru adresi		85. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
86. Başvuru adresi		87. Başvuru adresi		88. Başvuru adresi		89. Başvuru adresi		90. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
91. Başvuru adresi		92. Başvuru adresi		93. Başvuru adresi		94. Başvuru adresi		95. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	
96. Başvuru adresi		97. Başvuru adresi		98. Başvuru adresi		99. Başvuru adresi		100. Başvuru adresi	
KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL		KURUMSAL	

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Değerleme Yılı	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Periyot Period	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Yıllar Years	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Doluuluk Oran Occupancy Rate	55,00%	56,10%	57,22%	58,37%	59,53%	60,72%	61,94%	63,18%	64,44%	65,73%	67,04%	68,39%	69,75%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Oda Fiyatı (TL) Room Price (TL)	189,00 ₺	209,79 ₺	232,87 ₺	258,48 ₺	286,92 ₺	318,48 ₺	353,51 ₺	392,39 ₺	435,56 ₺	483,47 ₺	536,65 ₺	595,68 ₺	661,21 ₺	733,94 ₺	814,67 ₺	904,29 ₺	1.003,76 ₺	1.114,17 ₺	1.236,73 ₺	1.372,77 ₺
Konaklama Geliri Toplamı Total Accommodation Income	4.628.893,50 ₺	5.240.833,22 ₺	5.933.671,37 ₺	6.718.102,73 ₺	7.606.235,91 ₺	8.611.780,30 ₺	9.750.257,65 ₺	11.039.241,71 ₺	12.498.629,47 ₺	14.150.948,28 ₺	16.021.703,64 ₺	18.139.772,87 ₺	20.537.850,84 ₺	22.877.642,20 ₺	25.394.182,85 ₺	28.187.542,96 ₺	31.288.172,69 ₺	34.729.871,68 ₺	38.550.157,57 ₺	42.790.674,90 ₺
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	1.620.112,73 ₺	1.834.291,63 ₺	2.076.784,98 ₺	2.351.335,95 ₺	2.662.182,57 ₺	3.014.123,10 ₺	3.412.590,18 ₺	3.863.734,60 ₺	4.374.520,31 ₺	4.952.831,90 ₺	5.607.596,28 ₺	6.348.920,50 ₺	7.188.247,79 ₺	8.007.174,77 ₺	8.887.964,00 ₺	9.865.640,04 ₺	10.950.860,44 ₺	12.155.455,09 ₺	13.492.555,15 ₺	14.976.736,21 ₺
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	6.249.006,23 ₺	7.075.124,85 ₺	8.010.456,35 ₺	9.069.438,68 ₺	10.268.418,48 ₺	11.625.903,40 ₺	13.162.847,83 ₺	14.902.976,31 ₺	16.873.149,78 ₺	19.103.780,18 ₺	21.629.299,92 ₺	24.488.693,37 ₺	27.726.098,63 ₺	30.884.816,98 ₺	34.282.146,84 ₺	38.053.183,00 ₺	42.239.033,13 ₺	46.885.326,77 ₺	52.042.712,71 ₺	57.767.411,11 ₺
İşletme Gideri Oran OpEx Rate	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Gider Toplamı Total Operating Expense	2.812.052,80 ₺	3.183.806,18 ₺	3.604.705,36 ₺	4.081.247,41 ₺	4.620.788,31 ₺	5.231.656,53 ₺	5.923.281,52 ₺	6.706.339,34 ₺	7.592.917,40 ₺	8.596.701,08 ₺	9.733.184,96 ₺	11.019.912,02 ₺	12.476.744,39 ₺	13.898.167,64 ₺	15.426.966,08 ₺	17.123.932,35 ₺	19.007.564,91 ₺	21.098.397,05 ₺	23.419.220,72 ₺	25.995.335,00 ₺
Vergi Öncesi Kazanç - FAVÖK Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortisation-EBITDA	3.436.953,42 ₺	3.891.318,67 ₺	4.405.750,99 ₺	4.988.191,28 ₺	5.647.630,16 ₺	6.394.246,87 ₺	7.239.566,31 ₺	8.196.636,97 ₺	9.280.232,38 ₺	10.507.079,10 ₺	11.896.114,96 ₺	13.468.781,35 ₺	15.249.354,25 ₺	16.986.649,34 ₺	18.855.180,76 ₺	20.929.250,65 ₺	23.231.468,22 ₺	25.786.929,72 ₺	28.623.491,99 ₺	31.772.076,11 ₺
Vergiler (%22-%20) Taxes	756.129,75 ₺	778.263,73 ₺	881.150,20 ₺	997.638,26 ₺	1.129.526,03 ₺	1.278.849,37 ₺	1.447.913,26 ₺	1.639.327,39 ₺	1.856.046,48 ₺	2.101.415,82 ₺	2.379.222,99 ₺	2.693.756,27 ₺	3.049.870,85 ₺	3.397.329,87 ₺	3.771.036,15 ₺	4.185.850,13 ₺	4.646.293,64 ₺	5.157.385,94 ₺	5.724.698,40 ₺	6.354.415,22 ₺
Vergi Sonrası Kazanç Earnings After Taxes	2.680.823,67 ₺	3.113.054,93 ₺	3.524.600,80 ₺	3.990.553,02 ₺	4.518.104,13 ₺	5.115.397,50 ₺	5.791.653,04 ₺	6.557.309,58 ₺	7.424.185,90 ₺	8.405.663,28 ₺	9.516.891,97 ₺	10.775.025,08 ₺	12.199.483,40 ₺	13.589.319,47 ₺	15.084.144,61 ₺	16.743.400,52 ₺	18.585.174,58 ₺	20.629.543,78 ₺	22.898.793,59 ₺	25.417.660,89 ₺
Nakit Akışı Cash Flow	2.680.823,67 ₺	3.113.054,93 ₺	3.524.600,80 ₺	3.990.553,02 ₺	4.518.104,13 ₺	5.115.397,50 ₺	5.791.653,04 ₺	6.557.309,58 ₺	7.424.185,90 ₺	8.405.663,28 ₺	9.516.891,97 ₺	10.775.025,08 ₺	12.199.483,40 ₺	13.589.319,47 ₺	15.084.144,61 ₺	16.743.400,52 ₺	18.585.174,58 ₺	20.629.543,78 ₺	22.898.793,59 ₺	25.417.660,89 ₺
İndirgeme Oranı Discount Rate	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	2.680.823,67 ₺	2.660.730,71 ₺	2.574.768,64 ₺	2.491.583,81 ₺	2.411.086,49 ₺	2.333.189,85 ₺	2.257.809,87 ₺	2.184.865,24 ₺	2.114.277,29 ₺	2.045.969,87 ₺	1.979.869,30 ₺	1.915.904,29 ₺	1.854.005,85 ₺	1.765.149,55 ₺	1.674.629,06 ₺	1.588.750,65 ₺	1.507.276,25 ₺	1.429.980,03 ₺	1.356.647,73 ₺	1.287.076,05 ₺
Toplam Nakit Akısından Bugünkü Değer Net Present Value from Total Cash Flow	670.205,92 ₺	3.330.936,63 ₺	5.905.705,27 ₺	8.397.289,08 ₺	10.808.375,57 ₺	13.141.565,42 ₺	15.399.375,28 ₺	17.584.240,52 ₺	19.698.517,81 ₺	21.744.487,68 ₺	23.724.356,98 ₺	25.640.261,27 ₺	27.494.267,12 ₺	29.259.416,66 ₺	30.934.045,72 ₺	32.522.796,37 ₺	34.030.072,62 ₺	35.460.052,66 ₺	36.816.700,38 ₺	38.103.776,43 ₺
Değerleme Yılı	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Periyot Period	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39
Yıllar Years	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Toplam Oda Sayısı Total Number of Rooms	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122
Faaliyet Gün Sayısı The Number of Operative Days	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Doluuluk Oran Occupancy Rate	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%	70,00%
Oda Fiyatı (TL) Room Price (TL)	1.523,78 ₺	1.691,39 ₺	1.877,45 ₺	2.083,96 ₺	2.313,20 ₺	2.567,65 ₺	2.850,09 ₺	3.163,60 ₺	3.511,60 ₺	3.897,88 ₺	4.326,64 ₺	4.802,57 ₺	5.330,86 ₺	5.917,25 ₺	6.568,15 ₺	7.290,65 ₺	8.092,62 ₺	8.982,81 ₺	9.970,91 ₺	11.067,72 ₺
Konaklama Geliri Toplamı Total Accommodation Income	47.497.649,14 ₺	52.722.390,54 ₺	58.521.853,50 ₺	64.959.257,39 ₺	72.104.775,70 ₺	80.036.301,03 ₺	88.840.294,14 ₺	98.612.726,49 ₺	109.460.126,41 ₺	121.500.740,31 ₺	134.865.821,75 ₺	149.701.062,14 ₺	166.168.178,98 ₺	184.446.678,66 ₺	204.735.813,32 ₺	227.256.752,78 ₺	252.254.995,59 ₺	280.003.045,10 ₺	310.803.380,06 ₺	344.991.751,87 ₺
Diğer Gelir Toplamı Total Other Income	16.624.177,20 ₺	18.452.836,69 ₺	20.482.648,73 ₺	22.735.740,09 ₺	25.236.671,49 ₺	28.012.705,36 ₺	31.094.102,95 ₺	34.514.454,27 ₺	38.311.044,24 ₺	42.525.259,11 ₺	47.203.037,61 ₺	52.395.371,75 ₺	58.158.862,64 ₺	64.556.337,53 ₺	71.657.534,66 ₺	79.539.863,47 ₺	88.289.248,46 ₺	98.001.065,79 ₺	108.781.183,02 ₺	120.747.113,15 ₺
Toplam Brüt Gelir Total Gross Income	64.121.826,33 ₺	71.175.227,23 ₺	79.004.502,23 ₺	87.694.997,47 ₺	97.341.447,19 ₺	108.049.006,38 ₺	119.934.397,09 ₺	133.127.180,77 ₺	147.771.170,65 ₺	164.025.999,42 ₺	182.068.859,36 ₺	202.096.433,89 ₺	224.327.041,62 ₺	249.003.016,19 ₺	276.393.347,98 ₺	306.796.616,25 ₺	340.544.244,04 ₺	378.004.110,89 ₺	419.584.563,08 ₺	465.738.865,02 ₺
İşletme Gideri Oran OpEx Rate	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%
Gider Toplamı Total Operating Expense	28.854.821,85 ₺	32.028.852,25 ₺	35.552.026,00 ₺	39.462.748,86 ₺	43.803.651,24 ₺	48.622.052,87 ₺	53.970.478,69 ₺	59.907.231,35 ₺	66.497.026,79 ₺	73.811.699,74 ₺	81.930.986,71 ₺	90.943.395,25 ₺	100.947.168,73 ₺	112.051.357,29 ₺	124.377.006,59 ₺	138.058.477,31 ₺	153.244.909,82 ₺	170.101.849,90 ₺	188.813.053,39 ₺	209.582.489,26 ₺
Vergi Öncesi Kazanç - FAVÖK Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortisation-EBITDA	35.267.004,48 ₺	39.146.374,98 ₺	43.452.476,22 ₺	48.232.248,61 ₺	53.537.795,96 ₺	59.426.953,51 ₺	65.963.918,40 ₺	73.219.949,42 ₺	81.274.143,86 ₺	90.214.299,68 ₺	100.137.872,65 ₺	111.153.038,64 ₺	123.379.872,89 ₺	136.951.658,91 ₺	152.016.341,39 ₺	168.738.138,94 ₺	187.299.334,22 ₺	207.902.260,99 ₺	230.771.509,70 ₺	256.156.375,76 ₺
Vergiler (%22-%20) Taxes	7.053.400,90 ₺	7.829.275,00 ₺	8.690.495,24 ₺	9.646.449,72 ₺	10.707.559,19 ₺	11.885.390,70 ₺	13.192.783,68 ₺	14.643.989,88 ₺	16.254.828,77 ₺	18.042.859,94 ₺	20.027.574,53 ₺	22.230.607,73 ₺	24.675.974,58 ₺	27.390.331,78 ₺	30.403.268,28 ₺	33.747.627,79 ₺	37.459.866,84 ₺	41.580.452,20 ₺	46.154.301,94 ₺	51.231.275,15 ₺
Vergi Sonrası Kazanç Earnings After Taxes	28.213.603,59 ₺	31.317.099,98 ₺	34.761.980,98 ₺	38.585.798,89 ₺	42.830.236,77 ₺	47.541.562,81 ₺	52.771.134,72 ₺	58.575.959,54 ₺	65.019.315,09 ₺	72.171.439,75 ₺	80.110.298,12 ₺	88.922.430,91 ₺	98.703.898,31 ₺	109.561.327,13 ₺	121.613.073,11 ₺	134.990.511,15 ₺	149.839.467,38 ₺	166.321.808,79 ₺	184.617.207,76 ₺	204.925.100,61 ₺
Nakit Akışı Cash Flow	28.213.603,59 ₺	31.317.099,98 ₺	34.761.980,98 ₺	38.585.798,89 ₺	42.830.236,77 ₺	47.541.562,81 ₺	52.771.134,72 ₺	58.575.959,54 ₺	65.019.315,09 ₺	72.171.439,75 ₺	80.110.298,12 ₺	88.922.430,91 ₺	98.703.898,31 ₺	109.561.327,13 ₺	121.613.073,11 ₺	134.990.511,15 ₺	149.839.467,38 ₺	166.321.808,79 ₺	184.617.207,76 ₺	204.925.100,61 ₺
İndirgeme Oranı Discount Rate	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	1.221.072,15 ₺	1.158.453,06 ₺	1.099.045,21 ₺	1.042.683,92 ₺	989.212,95 ₺	938.484,08 ₺	890.356,69 ₺	844.697,37 ₺	801.379,56 ₺	760.283,17 ₺	721.294,29 ₺	684.304,84 ₺	649.212,29 ₺	615.919,35 ₺	584.333,74 ₺	554.367,91 ₺	525.938,78 ₺	498.967,56 ₺	473.379,48 ₺	449.103,61 ₺
Toplam Nakit Akısından Bugünkü Değer Net Present Value from Total Cash Flow	30.480.488,81 ₺	31.638.941,87 ₺	32.737.987,09 ₺	33.780.671,01 ₺	34.769.883,96 ₺	35.708.368,04 ₺	36.598.724,73 ₺	37.443.422,11 ₺	38.244.801,67 ₺	39.005.084,84 ₺	39.726.379,13 ₺	40.410.683,97 ₺	41.059.896,26 ₺	41.675.815,61 ₺	42.260.149,35 ₺	42.814.517,25 ₺	43.340.456,04 ₺	43.839.423,60 ₺	44.312.803,09 ₺	44.761.906,70 ₺

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

ÜST HAKKI SÖZLEŞMESİ

10

T.C.
ERZİNCAN VALİLİĞİ
Defterdarlık Mülki Emlak Müdürlüğü

Sayı : 73563571-316,240101092350/

Konu : İrtifak Hakkı

06 - 06 2013

TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE
ERZİNCAN

Tayınmaz Bilgileri	
İl	: Erzurum
İlçe	: Merkez
Mahalle/Köy	: İzmitpaşa Mahallesi
Cinsi	: Ara
Yüzölçümü	: 6.748,17
Hazine Payı	: 633361/674817 (6.333,61 m ²)
Pekiz	: 180
Ada	: 994
Parsel	: 70

Yukarıda tapu niteliği belirtilen tapınmazla ilgili **Konu Tayınmazların Yatırımlara Tabiiğine Hiykin Usul Ve Esaslar** kapsamında yapılan ihale sonucu ilk yıl 8.700,00 TL, bedelli 7350152641 vergi sulu Reysaz Tuzlem Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi lehine yazımız ekindeki sözleşmedeki şartlarla 49 yıl süreli bağınmaz ve sürekli irtifak hakkı tesis edilmiş olup ilk yıl ihale bedeli 05/06/2013 tarih ve 2413 nolu verne alındı (İle peşin tahsil edilmiştir).

Bu nedenle; yazımız ekindeki sözleşmenin Müdürlüğünüzce düzenlenecek resmi senet üzerine derç edilerek bir nüshasının tapu kaydı işlemi ile birlikte gönderilmesini rica ederim.

Musa KOCULU
 Defterdar V.

EKLER

1- Sözleşme örneği (1 adet-5 sayfa)

KAYITLI SOZLESMESİ

MADDE 1 - Üzerinde ittifak hakkı kurulacak taşınmazın;

Bilinen:

Sayı: Merve

Mahalle/Köy: Çarşıbaşı Mahallesi

Yerleşim:

Fatura No/Cilt No: 90/13

Aile No/Sayfa No: 664/1282

Pasaj No/Sıra No: 70

Yüzölçümü: 5.745,17 m²

Daire Payı: 5333616/74617(5.333,61 m²)

Cinsit: Ansa

Tapudaki gerçikler: Şerhi olmadığı.

Sınırları: Paftasında

Niteligi: Ansa

MADDE 2- İTTIFAK HAKKININ SÜRESİ BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede belirtilen taşınmaz üzerinde aşağıdaki koşullarla bağlanarak ve ittifak hakları kurulmuştur.

Hakkın süresi kısıtlıdır.

Bu hak tapuya tescilli değildir.

MADDE 3 – İTTIFAK HAKKI SAHİBİ VE ADRESİ

Reysaz Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi

Adres: Adnanpaşa Garı Mahallesi Gauryüz Caddesi No 24 SAMANCIÖZSARAYI

Adres değişikliği, tarafları bizzat, Aile Hukuku ile ilgili bir diğer belgeyle desteklenmelidir.

MADDE 4 – İTTIFAK HAKKININ AMACI VE KONUSU

Birinci maddede belirtilen taşınmaz üzerinde, yerinin tapu kaydında belirtildiği üzere her türlü yapı ve bu amaçla kullanılır.

MADDE 5 – İSTİHDAM EDİLECEK KİŞİ SAYISI

50 kişi

İstihdam edilecek kişi sayısı her yılın ortasına kadar denetimden önceki yılın sonuna kadar istihdam edilmiş kişilerin sayısına eşit olacaktır.

[illegible][illegible]

*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

[illegible]**MADE 16 – TAHLİVE**

yaşı arttıkça, istifa hakkı ilzami olarak veya bu sözleşmede belirtilen diğer belirlenen diğer şartlar dolayısıyla herhangi bir parça halinde istafesinden istifa etmesi mümkün değildir. Bu sözleşme, işçinin istifa hakkı ilzami olarak veya bu sözleşmede belirtilen diğer şartlar dolayısıyla istifa etmesi mümkün değildir. Bu sözleşme, işçinin istifa hakkı ilzami olarak veya bu sözleşmede belirtilen diğer şartlar dolayısıyla istifa etmesi mümkün değildir.

[illegible]

MADE 19 – SORUNLULUK

bu, bütün hakları tapuya tesli edildiği tarihten itibaren tapu harcı karşılığında devletin girebileceği bir mülk olarak değerlendirilmeli ve devletin bu mülk üzerindeki sorumluluklarıdır.

MADE 25 - MÜCBİR SENEPLER

Hakkı İbrahim, vefatı hakkı alacağının yatırılması talebinde bulunmuştur. Arzını:

- 1- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri),
- 2- Kaza genel veya özel yapıldığı yerde insan hayatına risk,
- 3- Önemli yapı, tekniği gibi önemli hale kullandığından dolayı etkisizleştirilen yapıların parçaları,
- 4- Bulunan hastane, sağlık gibi yapıları içermesi.

5- İstatik, yapılar, betonarme, çelik yapılar, ahşap yapılar, taşıyıcı sistemler, çatılar, duvarlar, temel, zemin, deprem, yapı güvenliği, yapı malzemeleri ve diğer yapılarla ilgili konulara ilişkin olarak yapılar hakkında bilgi edinmek.

[illegible][illegible]**MADDE 21 – UYQULANACAN HÜKÜMLER**[illegible]

MADDE 22 – DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

İstisna hakkı: Bir kişi miras alırken ya da alacak bir türü devreye giren tutumları hak alırken
yazık. Bütünleşmesinden dolayı istisna alırken on beş gün içinde yazık devreye giren
yazık maliki devreye karşı tutumlarıdır.

Ayrıca, üzerinde istisnak hakkı tesis edilen taşınmazlarla ilgili olarak hak sahipleri ayni olarak dava hak sahipleri tarafından 18/5/1927 tarih ve 1080 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu uyarınca ön beş gün içinde taşınmaz mülki idareye ibhar edilir.

MADDE 23 – HAFIZYAT BİRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARI

Yığın uygulaması sırasında diğer varlıkları tasarlama aşamasında kazı işlemi denli hızlı, bunun varlıklar kazı yerinde muhafaza edilir ve durmadan en yakın mülki emlak denli gelir edilir.

MADE 24 – UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uygunatılmamış çözümler, tapınmazın bulunduğu yer olan Erzurum ili kara dağları ve benzeridir.

MADDE 25-ÖZEL HÜKÜMLER

İstif hakkına koruyucu tasarrufların hukukundan Şirket hasarına diğer 414.56 m² ile kavun istif haklarının sonuna kadar, sonunda veya sözleşmelerin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde Şirketin bir bedel ve tazminat talep etmeden Hazineye beraat edeceği.

ARAFLAR

ASIMAZ MAJLISİ İDARE YETKİLİSİ NAK LEHTARI

Finans Yatırım Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi adına

1940

HAZINEYİ TEMSİLİN

Musa KOÇULU

Defendant V

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

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate of Tourism Establishment

Adı	: HILTON GARDEN INN ERZİNCAN
Sınıfı ve Türü	: 4 YILDIZLI OTEL
Adresi	: İZZETPAŞA MAH. 75 YIL BULVARI NO:36 ERZİNCAN
Belge Sahibi	: REYSAŞ TUR. YAT. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Mal Sahibi	: HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI + REYSAŞ TUR. YAT. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Tarih ve Sayı	: 14/7/2011 - 13103
Çalışma Saatleri	: GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR.
Kapasite	: 118 ODA (2 Y) + 2 SUİT ODA (2Y) + 2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y) - 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, 50 ARAÇLIK GARAJ.

TESİS: REY OTEL TUR. İŞL. VE TİC. A.Ş. TARAFINDAN İŞLETİLMEKTEDİR.


Murat DEMİRÖREN
Bakan a.
Genel Müdür


Kültür ve Turizm Bakanlığı
İletişim Merkezi

T-1 SERİSİ No: 014254



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

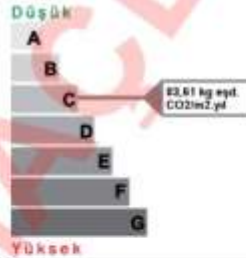
Tipi : Otel
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 8.003,60
Ada, Parseli : 994 / 80 / 70
Adresi : İZZETPAŞA MAH. 75. Yıl Bulvarı MERKEZ/ERZİNCAN
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : REYSAŞ TURİZM YATIRIMCILARI VE TİC.LTD.ŞTİ.
Adresi : İZZETPAŞA MAH. 75. Yıl Bulvarı MERKEZ / ERZİNCAN
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı : REYSAŞ TURİZM YATIRIMCILARI VE TİC.LTD.ŞTİ.
Adresi : İZZETPAŞA MAH. 75. Yıl Bulvarı MERKEZ / ERZİNCAN

Binanın Resmi

Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu

Yenilenebilir Enerji
Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Isı (kWh/yıl)	Elektrik (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM	Sistemler	9.736.541,24	12.377.065,16	1.216,52	AB CDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemleri	3.895.369,39	3.895.369,39	486,70	AB CDEFG
SİHHE SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	3.899.610,14	3.899.610,14	487,23	AB CDEFG
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	1.873.301,14	4.420.990,68	234,06	AB CDEFG
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	68.260,57	161.094,95	8,53	AB CDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 5340844254595
Veriliş Tarihi : 14.5.2015
Son Geçerlilik Tarihi : 14.5.2025

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : MUSTAFA ALTUN
Firması : Mustafa Altun
Oda Sicil No : MMO-43-0066

İmza





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan