



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ERZURUM - PALANDÖKEN - SOLAKZADE

12579 ADA - 1 PARSEL

ARSA

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800058
Rapor Tarihi	14.12.2018
Değerleme Tarihi	11.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Hakan SİNİCİ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Yunusemre Mahallesi, Hanımlar Kehriz Mevkii, İbrahim Polat Caddesi, 12579 Ada, 1 Parsel, Kayakyolu, Palandöken/Erzurum
Tapu Kayıt Bilgileri	Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12579 Ada, 1 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Ticaret Alanı - Ayrık Düzen - TAKS: 0,40 - KAKS: 2,00 - Hmax: 15,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsa
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.360.000.- TL KDV Dahil: 3.964.800.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12579 ada, 1 parsel sayılı, 5.169,62 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Arsa*” olan, Erzurum Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 05.07.2018 gün ve REYS-201800019 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yunusemre Mahallesi, Hanımlar Kehriz Mevkii, İbrahim Polat Caddesi, 12579 Ada, 1 Parsel, Kayakyolu, Palandöken/Erzurum” adresinde yer almaktadır. Atatürk Bulvarı ile İbrahim Polat Caddesi kavşağından güneye doğru yaklaşık 1,5 km ilerlendiğinde sol tarafta yer alan değerleme konusu taşınmaza ulaşılmış olunur. Taşınmaz, İbrahim Polat Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Yakın çevresinde; Yüksek İrtifa Kamp Merkezi, Ejder 3200 Palandöken Kayak Merkezi, Sway Hotels, Polat Erzurum Resort, Grand Erzurum Otel, Palan Otel, Dedeman Palandöken Ski Lodge ile Kızılay ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi Sosyal Tesisleri, villa nitelikli evler ile imarlı ve imarsız boş araziler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak dörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak hafif engebeli ve eğimli bir yapıdadır. Parselin güneybatı sınırı İbrahim Polat Caddesi’ne yaklaşık 75 m cephelidir. Parsel güneydoğu yönde 7 m’lik, kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerde 10 m’lik imar yollarına cephelidir ki, bu yollar henüz açılmamıştır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Cepheli olduğu İbrahim Polat Caddesi’nden yaklaşık 1 m düşük kotludur. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Koordinatları; “39.87361222, 41.27184886” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Erzurum	Ada No	12579
İlçesi	Palandöken	Parsel No	1
Mahallesi	Solakzade	Yüzölçümü (m2)	5.169,62
Köyü	-	Yevmiye No	6030

Sokağı	-	Cilt No	4
Mevkii	Hanımlar Kehriz	Sayfa No	337
Pafta No	75	Tapu Tarihi	25.09.2017
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Erzurum Büyükşehir Belediyesi		Tam

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

Beyanlar Bölümü;

- Askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır (25.01.2007 - 941).

Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri ve Yaşamsal Önemdeki (Stratejik) Öteki Bölgeler Belirtmesi

a) 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 1 ve 2. maddelerine göre;

- Yurt savunması bakımından yaşamsal önemi bulunan askeri yapılar ve bölgeler ile sınırların, güvenlik ve gizliliğini sağlamak için bunların çevrelerinde, kıyılarında ve havalarında; birinci ve ikinci derece kara, deniz ve hava askeri yasak bölgeleri;
- Yurt savunması ya da yurt ekonomisine önemli ölçüde katkıda bulunan ya da bir bölümlerinin bile yıkıma uğraması, sürekli ya da geçici bir süre için etkinlikte bulunamamaları durumunda ulusal güvenlik ya da toplum yaşamı bakımından olumsuz sonuçlar doğurabilecek yer ve yapılar; öteki askeri yapı ve bölgeler ile kamu ya da özel kuruluşların tüm yer ve yapılarının çevresinde askeri ve özel güvenlik bölgeleri

kurulabilir.

b) Yine, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 28. maddesine göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinin dışında, Genelkurmay Başkanlığı'nın önerisi üzerine, askeri yasak bölgelere yakınlığı ya da yaşamsal önemdeki (stratejik) öteki nedenlerle belirlenecek bölgelerde yabancıların taşınmaz edinemeyeceklerine ve olur alınmadıkça kira karşılığı taşınmaz tutamayacaklarına, Bakanlar Kurulu'nca karar verilebilir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinin 5. fıkrasına göre; askeri yasak bölgeler, askeri güvenlik bölgeleri ile yaşamsal önemdeki (stratejik) bölgelerin harita ve koordinat değerleri 18.05.2012 gününden başlayarak en geç bir yıl içinde ve bu yerlerle ilgili değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerleri değişikliklerin yapıldığı günden başlayarak bir ay içinde Millî Savunma Bakanlığı'nca, özel güvenlik bölgeleri ve değişiklik kararlarına ilişkin harita ve koordinat değerleri ise İçişleri Bakanlığı'nca aynı sürede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bağlı olduğu Bakanlığa gönderilir ve 18.05.2013 gününden başlayarak bu belge ve bilgilere göre tapu işlemleri yürütülür.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca birinci derece askeri yasak bölgeler kapsamındaki taşınmazların kamulaştırılması zorunlu olduğundan, ilgili taşınmazın tapu kütüğüne kamulaştırma belirtmesinin de işlenmiş olması gerekir. Tapu kütüğünde kamulaştırmaya ilişkin bir yazım bulunmuyorsa, taşınmazın yer aldığı bölgenin birinci derecede askeri yasak bölge olmadığı söylenebilir.

Birinci derece askeri yasak bölgeler dışındaki öteki askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki (stratejik) bölgeler için, genel olarak aşağıdaki koşullar geçerlidir:

- Bu bölgelerdeki taşınmazlar kamulaştırılabilir.
- Askeri güvenlik bölgelerindeki kamulaştırılmayan mallar yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, aktarılamaz ve kiraya verilemez.
- Özel güvenlik bölgelerinde bulunan taşınmazlar yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin yasalarına göre kurulan tüzel ticaret ortaklıkları dışındaki yabancı tüzel kişilere satılamaz, aktarılamaz ve kiraya verilemez. Bu taşınmazların yabancı uyruklu gerçek kişilere satılması, aktarılması ve kiraya verilmesi taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin oluruna bağlıdır.
- Türkiye’de kurulmuş yabancı sermayeli ortaklıkların; askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki öteki bölgelerde taşınmaz edinimleri, Genelkurmay Başkanlığı’nın ya da yetkilendireceği komutanlıkların; özel güvenlik bölgelerindeki taşınmaz edinimleri ise, taşınmazın bulunduğu yerdeki valiliğin oluruna bağlıdır.
- Türk vatandaşları, bölgede oturmamak, tarım yapmak, geçim uğraşlarını (meslek ve sanatlarını) yürütmek konularında özgürdürler. Ancak, bölgede oturmakta olanlar dışındaki Türk vatandaşlarının bölgede oturmaları, tarım yapmaları, geçim uğraşlarını sürdürmeleri Bakanlar Kurulu kararı ile sınırlandırılabilir.
- Yapım (inşaat), kazım (hafriyat), değişiklik (tadilat), orman yetiştirmek gibi konular için, askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ve yaşamsal önemdeki öteki bölgelerde yetkili komutanlığın, özel güvenlik bölgelerinde valiliğin olurunun da alınması zorunludur. Yetkili komutanlıkça ya da valilikçe olur verilmeyen ya da gerekli görülen koşullara uymayan yapım ve eylemler durdurulur. Böyle yapılar, yetkili komutanlığın ya da valiliğin belirleyeceği ve bildireceği süre içinde yıktırılır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Palandöken Belediyesi ve Erzurum Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlükleri’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Palandöken Uygulama İmar Planı kapsamında, “Ticaret Alanı, TAKS: 0,40 ve KAKS: 2,00, Hmax: 15,50 m, Ön Cephe Çekme Mesafesi: 10 m, Öteki Cephe Çekme Mesafesi: 5 m” biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Gelişmekte olan bir bölgede bulunması,
- Palandöken Kayak Merkezi yakınında yer alması,
- Parselin ana cadde üzerinde bulunması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*) ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, satılık “*ticaret alanı*” lejantlı arsalar rastlanılmamıştır. Bulunabilen “*konut alanı*” lejantlı arsalar ve emlak komisyoncularından edinilen bilgiler üzerinden taşınmazın değerlemesinin yapılmasında sakınca olmayacağı sonucuna ulaşılmıştır. Bu çerçevede değerlendirilmesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Güçbir Emlak / 535 - 966 59 08):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 500 m kuzeyinde, konum ve imar durumu açısından daha dezavantajlı, ana yola göre içeride ve ikinci parsel konumunda, konut alanı (Ayrık Düzen - KAKS: 0,40 - 2 Kat) imarlı, 1.212,60 m² yüzölçümlü arsa 550.000.- TL’den satılıktır. [*Konut imarlı arsa metrekare satış fiyatı: 454.- TL*]
- **Satılık Arsa (Detay Emlak / 442 – 235 02 34):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 600 m kuzeyinde, konum ve imar durumu açısından daha dezavantajlı, ana yola göre içeride ve ikinci parselde ve köşe konumlu, konut alanı (Ayrık Düzen - KAKS: 0,40 - 2 Kat) imarlı, 1.199,63 m² yüzölçümlü arsa 600.000.- TL’den satılıktır. [*Konut imarlı arsa metrekare satış fiyatı: 500.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sahibi / 532 – 644 45 41):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 200 m kuzeydoğusunda, imar durumu açısından daha dezavantajlı, ana yol üzerinde konumlu, konut alanı (Ayrık Düzen – KAKS: 0,40 - 2 Kat) imarlı, 4.637 m² yüzölçümlü arsanın 386 m²’lik hissesi 150.000.- TL’den satılıktır. [*Konut imarlı arsa metrekare satış fiyatı: 389.- TL*]
- **Piyasa Araştırması:** Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde; değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, konut alanı (Ayrık Düzen - KAK: 0,40 - 2 Kat) imarlı arsaların 400 – 500 TL/m²; değerlendirme konusu taşınmaza benzer imar durumuna sahip ticaret alanı (KAKS: 2,00) imarlı arsaların 600 – 700 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ticaret imarlı arsa metrekare satış fiyatı: 650.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, ticaret alanı imarlı arsa metrekare satış fiyatlarının 600 - 700 TL/m²

aralığında olabileceği anlaşılmış; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresi satış fiyatının 650.-TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; $(5.169,62 \text{ m}^2 \times 650.- \text{ TL}) = \sim 3.360.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemleri

Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmiştir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine otel yapılıp bugünkü koşullarda çalıştırılması durumunda elde edilebilecek gelir üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Taşınmaz üzerine yapılacak otelden elde edileceği öngörülen potansiyel gelir akımlarının, işletme giderleri, boşluk ve gelir toplama yitikleri ile vergiler düşüldükten sonra, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanacak ve bu değerden otel yapım maliyeti düşülerek, arsa değerine ulaşılabilecektir. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formül

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

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, KAKS: 2,00 ve arazi eğiminden kazanılıp KAKS'a girmeyecek bir bodrum kat ile birlikte; $(5.169,62 \text{ m}^2 \times 2,40) = 12.407 \text{ m}^2$ kapalı alanlı, yaklaşık 120 odalı ve yaklaşık 180 yataklı, 4 yıldızlı bir otel yapılabilecektir. Söz konusu yapılanmanın maliyeti aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi olacaktır.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)
Otel Binası	5-B	12.407	1.764	21.885.948
Çevre Düzenlemesi	2-B	2.500	228	570.000
				22.455.948

(!) *Yapı ve tesis değerinin saptanabilmesi için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.*

Veriler:

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 6,50
- TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Genel Anapara Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 8,87

Varsayımlar:

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

Bu veri ve varsayımlar ışığında; TÜROB'un yayınladığı STR 2017 raporunda Türkiye geneli otel doluluk oranının % 53,6 olarak saptanmış olması, otel yıllık satışları ve satış potansiyeli (konaklama, restoran, bar, hamam, sauna gibi) ile yıllık işletme giderleri (personel, elektrik, su, olağan bakım ve onarım gibi) göz önüne alındığında, aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi'ne göre taşınmazın değeri yaklaşık 25.642.000.- TL olarak bulunmaktadır.

Harcanabilir (Net) Gelir Akımları Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi Uygulaması																
Toplam Yasal Oda Sayısı	120	Tek Kişilik	Sayısı	60	İki Kişilik	Sayısı	45	Üç Kişilik	Sayısı	30	Suıt	Sayısı	5	Engelli	Sayısı	0
Fiyatı (TL)	175	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)
Yıllar	Bugün	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllık Oda Doluluk Oranları (%)	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00	% 35,00
Oda Gelirleri (TL)	3.385.375	4.197.865	5.205.353	6.454.637	8.003.750	9.924.650	12.306.566	15.260.142	18.922.576	23.463.995	29.095.353					
Kira Gelirleri (TL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bar, Su Sporları, Sauna vb. Gelirleri (TL)	120.000	148.800	184.512	228.795	283.706	351.795	436.226	540.920	670.741	831.719	1.031.331					
Öteki İşletme Gelirleri (TL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Gelirler (TL)	3.505.375	4.346.665	5.389.865	6.683.432	8.287.456	10.276.445	12.742.792	15.801.062	19.593.317	24.295.713	30.126.684					
Personel Giderleri (TL)	1.250.000	1.550.000	1.922.000	2.383.280	2.955.267	3.664.531	4.544.019	5.634.583	6.986.883	8.663.735	10.743.032					
Yiyecek-İçecek Giderleri (TL)	500.000	620.000	768.800	953.312	1.182.107	1.465.813	1.817.608	2.253.833	2.794.753	3.465.494	4.297.213					
Temizlik-Yıkama Giderleri (TL)	180.000	223.200	276.768	343.192	425.558	527.693	654.339	811.380	1.006.111	1.247.578	1.546.997					
Oltağan Bakım, Onarım Giderleri (TL)	150.000	186.000	230.640	285.994	354.632	439.744	545.282	676.150	838.426	1.039.648	1.289.164					
Elektrik, Su, Doğalgaz, Akaryakıt vb. Giderleri (TL)	600.000	744.000	922.560	1.143.974	1.418.528	1.758.975	2.181.129	2.704.600	3.353.704	4.158.593	5.156.655					
Öteki İşletme Giderleri (TL)	130.000	161.200	199.888	247.861	307.348	381.111	472.578	585.997	726.636	901.028	1.117.275					
Yapım ve Yenileme Giderleri (TL)	22.948.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Giderler (TL)	3.574.933	4.249.333	5.085.589	6.122.547	7.408.374	9.076.133	11.053.221	13.504.810	16.544.810	20.314.344	25.135.269					
Vergi Öncesi Gelir (TL)	-69.558	27.773	304.275	560.885	879.082	1.200.312	1.689.571	2.296.252	3.048.537	3.981.369	4.991.415					
Toplam Vergi Yükü ve Tutarı	0	5.555	60.855	112.177	175.816	240.062	337.914	459.250	609.707	796.274	998.283					
Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)	-69.558	22.219	243.420	448.708	703.265	960.250	1.351.657	1.837.002	2.438.829	3.185.095	3.993.132					
Geçer (Real) Gelirlerdeki Ortalama Yıllık Artış Oranı (%)	-	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00	% 0,00					
Anapara Dönüş Oranı (%)																
Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değerleri (TL)	-69.558	20.409	205.383	347.757	500.651	627.920	811.877	1.013.532	1.235.986	1.482.718	1.707.472					
Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	25.641.927															
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)																
17.688.221																

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

Gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden otel yapım maliyeti olan 22.948.000.- TL'nin düşülmesiyle arsa değerine ulaşılmış olacaktır. Buna göre, **gelir yöntemiyle arsa değeri;** (25.642.000.- TL – 22.456.000.- TL) = **3.186.000.- TL**'dir.

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

Palandöken Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, yapılaşmayla ilgili herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatına ulaşılammıştır. İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 11.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Taşınmaz üzerinde sigortalanabilir herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın, 25.09.2017 günlü ayırma (*ifraz*) işlemi ile oluşturulduğu ve bu tarihten sonra niteliği, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumunun değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma olmadığından, mimari proje ve yapı ruhsatı da bulunmamaktadır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü’nde; “Askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır”

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

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olup üzerinde herhangi bir yapılanma bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “Arsa” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 3.360.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 3.186.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.360.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

Erzurum İli, Palandöken İlçesi, Solakzade Mahallesi, 12579 ada, 1 parsel sayılı, 5.169,62 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan, Erzurum Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.360.000.- TL
KDV (% 18) dahil, 3.964.800.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Hakan SİNİCİ

SPK Lisans No: 405918



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	12579/1
Taınmaz ID:	97221506	Yüzölçüm(m2):	5169.62
İl/İlçe	ERZURUM/PALANDÖKEN	Ana Taınmaz Nitelik:	ARSA
Kurum Adı:	Palandöken TM		
Mahalle/Köy Adı:	SOLAKZADE M		
Mevkii:	HANIMLAR KEHRİZ		
Cilt/Sayfa No:	4/337		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Askeri yasak ve güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.	-	Yakutiye TM 25/01/2007 - 941	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 397126179	(SN:1804670) ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:1620051722	-	1 / 1	5169.62	Palandöken TM İfraz İşlemi (TSM) 25/09/2017 - 6030	-



T.C.
ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı

Sayı : 81230943-755.02.01/1342
Konu: Tebligat

22/06/2018

Sayın: Reysas Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Erkan Ocaklı Sk. No:13
Üsküdar/ İSTANBUL

Mülkiyeti Büyükşehir Belediyemize ait İlimiz Palandöken İlçesi Solakzade Mahallesi 12579 ada 1 nolu parselde kayıtlı taşınmazın satış ihalesi 07/06/2018 tarihinde yapılmış olup, ihale uhdenizde kalmıştır. Yapılan ihale Başkanlık makam onayına sunularak 22/06/2018 tarihinde onaylanmıştır. İhale satış bedeli olan 3.105.000,00 TL, İhale karar pulu olan (Binde 5.69) 17.667,45 TL ve kesin teminat bedeli olan 186.300,00 TL, ihale onay tebliğ tarihine müteakip en geç 15 gün içerisinde satış bedelinin en az %50'si ve ihale karar pulunun tamamı ödenerek noter tasdikli sözleşme yapılması zorunludur.

Söz konusu ihaleden satın almış olduğunuz taşınmazın şartnamesi gereği sözleşme yapılması için Büyükşehir Belediyemiz Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığına müracaat etmeniz gerekmektedir. Aksi takdirde ihale iptal edilerek, ihale için yatırılan geçici teminat bedeli Belediyemiz adına irat kayıt edilip yeniden ihaleye çıkılacaktır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

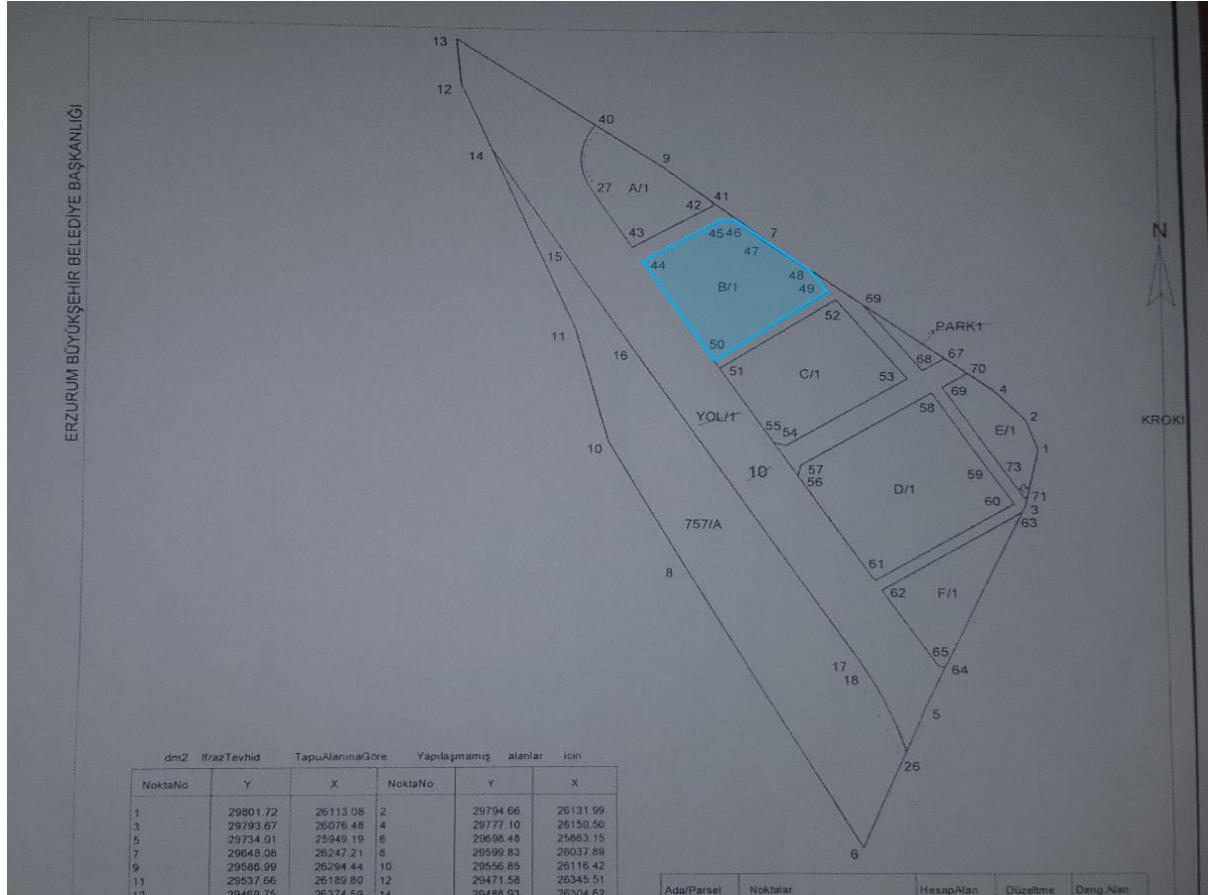
Av. Cevat ÖKSÜZ
 Belediye Başkanı a.
 Genel Sekreter Yardımcısı

Not: Belediyemiz İban Numarası: Türkiye Halk Bankası – Erzurum Şubesi
TR47 0001 2009 3420 0006 0000 08

Büyükşehir Belediye Başkanlığı 25100Yakutiye - ERZURUM
Tel: 0 (442) 344 00 00 (Dahili: 1463) Belgegeçer: 0 (442) 235 16 51
e-posta: ebb@erzurum-bld.gov.tr - İnternet Adresi: www.erzurum.bel.tr

Bilgi için: A.ŞAHİN
(1463)

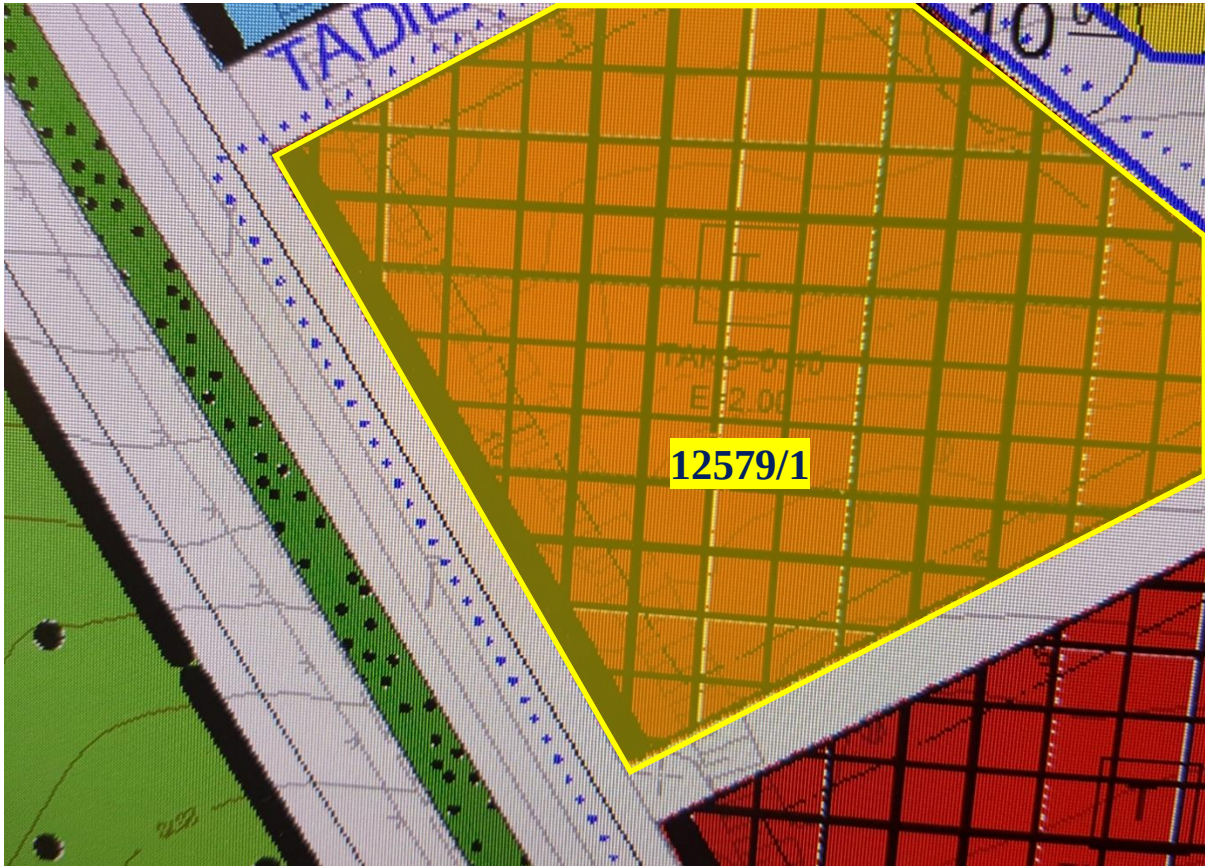
6.4. Kadastro Paftası ve Tescil Bildirimi



İşlemleri için
TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İLİ		İLÇESİ		MAHALLESİ		MEVKİİ			
ERZURUM		PALANDÖKEN		SOLAKZADE					
İFRAZ DOSYASI									
Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü			Cinsi	Maliki	Düşünceler ve İşlemin şekli
				ha	m ²	dm ²			
	75	757	10	6	7044	00	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	2010/22 Sayılı Genelge Gereğince Alan Düzeltmesi Yapıldı
		757	10	6	6826	38	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	757 ADA 10 NOLU PARSEL İFRAZEN 757 ADA A NOLU PARSEL, A ADA 1 NOLU PARSEL, B ADA 1 NOLU PARSEL, C ADA 1 NOLU PARSEL, D ADA 1 NOLU PARSEL, E ADA 1 NOLU PARSEL, F ADA 1 NOLU PARSEL, YOL 1 VE PARK1 OLMUŞTUR.
335	75	757	19A	1	7711	80	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
336		12579	1	-	2966	34	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
337		12579	1	-	5169	62	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
338		12580	1	-	5311	79	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
339		12581	1	-	7854	16	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
340		12582	1	-	1795	37	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
341		12583	1	-	2812	91	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
			YOL1	2	2802	89	YOL		
			PARK1	-	0401	50	PARK1		

6.5. İmar Durumu



6.6. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 26.08.2016	No : 405918
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca	
Hakan SİNİCİ	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	

6.7. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

