



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



## **DEĞERLEME RAPORU**

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ERZİNCAN - MERKEZ - İZZETPAŞA**

**994 ADA - 70 PARSEL**

**ÜST HAKKINA DAYANILARAK YAPILMIŞ OTEL**

Bu 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.



**ÖZET BİLGİLER**

Rapor No	REYS-202200057
Rapor Tarihi	23.10.2022
Değerleme Tarihi	19.10.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Mustafa TATARCIM - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	İzzetpaşa Mahallesi, Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı, No: 18, Hilton Garden Inn, Merkez/Erzincan
Taşınmaz ID	81286783
Tapu Kayıt Bilgileri	Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 Ada, 70 Parsel Üzerinde Kurulu Üst Hakkı.
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Turizm Tesis Alanı, Kütle Düzen, KAKS: 1,60, Hmax: 12,50 m
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Otel

Rapor Tarihinin Göre Üst Hakkının;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	120.622.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	142.333.960.- TL
	Mevcut Durum Değeri	KDV Hariç	120.622.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	142.333.960.- TL

**Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:**

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda 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**

Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 ada, 70 parsel sayılı, 6.748,17 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Arsa” olan taşınmaz üzerinde kurulmuş bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkına dayanılarak yapılmış otelin pazar değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

#### **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 karşılıklı el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

#### **Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:**

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

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

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

Bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 2

### TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; "İzzetpaşa Mahallesi, Fevzi Paşa Caddesi, No: 18, Hilton Garden Inn, Merkez/Erzincan" adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Fevzi Paşa Caddesi ile 841 Sokak'ın kesiştiği köşede bulunmaktadır. Bölgede; okul, kamu lojmanları, Erzincan Otobüs Terminali, konut amaçlı kullanılan yapılar ve boş araziler yer almaktadır. Yakın çevrede; Tek Şehitler Cami, Terzibaba Cami, Büyük Erzincan Oteli, Erzincan Üniversitesi Meslek Yüksek Okulu, Erzincan Öğretmen Evi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Erzincan İl Müdürlüğü ve 2 - 3 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak balta biçimli olup topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıdadır. Parselin, kuzeyinden geçen Fevzi Paşa Caddesi'ne yaklaşık 125 m, batısından geçen 841 Sokak'a yaklaşık 40 m ve güneyinden geçen 804 Sokak'a yaklaşık 75 m cephesi bulunmaktadır. Üzerinde bir otel binası bulunmaktadır. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinin tümünden yararlanmaktadır. Koordinatları; "39.7409, 39.5153" biçimindedir.



#### 2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinin ve üst (inşaat) hakkının tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtların bulunmaktadır:

ÇIPLAK MÜLKİYET HAKKININ;			
İli	Erzincan	Ada No	994
İlçesi	Merkez	Parsel No	70
Mahallesi	İzzetpaşa	Yüzölçümü (m2)	6.748,17
Köyü	-	Yevmiye No	1878

Sokağı	-	Cilt No	13
Mevkii	-	Sayfa No	1282
Pafta No	-	Tapu Tarihi	06.03.2012
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd.Şti. Maliye Hazinesi		41456/674817 633361/674817

**İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:**

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

ÜST HAKKININ;			
İli	Erzincan	Ada No	994
İlçesi	Merkez	Parsel No	70
Mahallesi	İzzetpaşa	Yüzölçümü (m2)	6.748,17
Köyü	-	Yevmiye No	5384
Sokağı	-	Cilt No	14
Mevkii	-	Sayfa No	1300
Pafta No	-	Tapu Tarihi	10.06.2013
Niteliği	49 yıl süre ile 13. cilt 1282. Sayfadaki 994 ada 70 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd.Şti.		Tam

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

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

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

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



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

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

### **2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler**

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

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

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

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

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

### **2.4. Yapılaşma Bilgileri**

#### **2.4.1. Bitmiş Yapılaşma**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde üst hakkına dayanılarak yapılmış otel binası bulunmaktadır. Parselin batı, doğu ve güneye bakan sınırları yaklaşık 250 m uzunluğunda bahçe duvarı ile çevrili olup bahçe duvarı boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir. Parselin

yaklaşık 2.500 m<sup>2</sup>'lik bölümünde asfalt yol, saha betonu, peyzaj düzenlemesi, değişik türden ağaçlar ve 1 adet totem tabela bulunmaktadır.

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

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

#### **Binanın;**

<b>Yapı Tarzı</b>	: Betonarme
<b>Yapı Düzeni</b>	: Kütle
<b>Yapı Sınıfı</b>	: 5-C
<b>Binanın Kat Sayısı</b>	: 5
<b>Yapı İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	: 10.897
<b>Yaşı</b>	: 8
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su</b>	: Şebeke
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Su Deposu</b>	: Yok
<b>Hidrofor</b>	: Var
<b>Isıtma Sistemi</b>	: Var
<b>Jeneratör</b>	: Var
<b>Asansör</b>	: Var
<b>Kapı ve Pencereler</b>	: Ahşap ve Alüminyum Doğrama
<b>Yangın Tesisatı</b>	: Var
<b>Çatı</b>	: Teras
<b>Dış Cephe</b>	: Boyalı
<b>Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı</b>	: -
<b>Manzarası</b>	: Cadde ve Sokak
<b>Park Yeri</b>	: Açık ve Kapalı
<b>Güvenlik</b>	: Var
<b>Deprem Bölgesi</b>	: 1. Derece

Otelin yapılanması; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile genel olarak uyumludur. Yalnızca otelin bodrum katında bulunan 119 m<sup>2</sup>'lik bahçe ve avlu alanı kapatılarak toplantı odasına dönüştürülmüştür. Kapatılan bu alan değerlendirilmede göz önüne alınmamıştır.

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

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

#### **2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma**

-

##### **2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri**

-

#### **2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma**

-

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

Parsel üzerindeki yapılaşma; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile genel olarak uyumludur. Yalnızca otelin bodrum katında bulunan 119 m<sup>2</sup>'lik bahçe ve avlu alanı kapatılarak toplantı odasına dönüştürülmüştür. Kolaylıkla geri dönüştürülebilir olan kapatılmış bu alan değerlendirilmede göz önüne alınmamıştır. Taşınmazla ilgili yapı tatil tutanağı, encümen kararı gibi olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

#### **2.6. Riskli Yapı Kaydı**

-

#### **2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler**

##### **2.7.1. Olumlu Faktörler**

- Kent merkezinde yer alması,
- Yapısının yeni ve bakımlı olması.

##### **2.7.2. Olumsuz Faktörler**

-



## BÖLÜM 3

### DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

#### **3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi**

##### **3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması**

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

##### **3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması**

**Arsa Değeri:** Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Ali Keleş / 542 – 686 48 10):** Değerleme konusu taşınmazın güneydoğu bitişğinde, turizm tesis alanı (KAKS: 1,60) imarlı, 2040 ada 6 parsel sayılı, 7.612,49 m2 yüzölçümlü arsa 28.500.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 3.744.- TL*]
- **Satılık Arsa (Kerim Polat / 534 – 544 14 57):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 930 m güneydoğusunda, değerlendirme konusu taşınmazla aynı cepheli, ticaret alanı imarlı, Fatih Mahallesi, 2301 ada 4 parsel sayılı, 2.274,02 m2 yüzölçümlü arsanın 555 m2'lik payı 1.750.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 3.153.- TL*]
- **Satılık Arsa (Erzincan Emlak / 538 – 653 12 26):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 1,65 km güneydoğusunda, yeni sanayi bölgesinde, ticaret alanı imarlı, Fatih Mahallesi, 2226 ada 2 parsel sayılı, 924,26 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 3.246.- TL*]
- **Satılık Arsa (Erzincan Emlak / 535 – 414 08 87):** Değerleme konusu taşınmazın kuş uçuşu yaklaşık 1,8 km güneydoğusunda, yeni sanayi bölgesinde, ticaret alanı imarlı, Fatih Mahallesi, 2222 ada 1 parsel sayılı, 500 m2 yüzölçümlü arsa 1.800.000.- TL'den satılıktır. [*Arsa metrekare satış fiyatı: 3.600.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Erkay Gayrimenkul Danışmanlık 0 536 241 43 24):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu taşınmazla benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların 3.500 – 3.750 TL/m2 dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama arsa metrekare satış fiyatı: 3.625.- TL*]



Yukarıdaki bulgu ve bilgiler çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaare satış fiyatının 3.600.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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

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

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

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

Vakıf taşınmazları ile örfü belde ve paftoslar için, mirasçılara da geçen biçimdeki süresiz yararlanma haklarına karşın, Harçlar Kanunu'nda sözü edilen yararlanma (intifa) hakkı, en çok sahibinin yaşamı ile sınırlıdır. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin 2/3'ü olarak ele almak akılcı bir yaklaşım olarak

görülmektedir. Üst hakkı bir kez de en çok yüz yıllık süre için kurulabildiğinden (MK. 836), söz konusu 2/3'lük değeri de yüz yıllık yararlanma hakkı süresinin karşılığı olarak görmek uygun olacaktır.

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

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

Üst hakkı sözleşmesinin 8. maddesinde; ilk yılın irtifak hakkı bedelinin taşınmazın emlak vergi değerinin % 1'i (8.700.- TL) olarak belirlendiği, ikinci ve sonraki yıllarda irtifak hakkı bedellerinin Türkiye Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi'nin bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı kadar arttırılacağı belirtilmektedir. Geriye kalan üst hakkı süresi boyunca yıllık olarak ödenecek üst hakkı bedellerinin bugünkü değerleri toplamı; bugünkü değere ulaşabilmek için kullanılacak yıllık indirgeme oranları ile yıllık YÜFE artış oranlarının bundan sonraki dönemlerdeki aynı olacağı varsayıldığında, gerçekte (*reel olarak*) yıllara göre değişmeyecektir. Bu durumda, 2022 yılı için Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi üzerinden hesaplanan yaklaşık yaklaşık 66.500.- TL'lik üst hakkı bedeli üzerinden, geriye kalan 39,5 yıl için ödenecek üst hakkı bedellerinin bugünkü değeri;  $(39,5 \text{ Yıl} \times 66.500.- \text{ TL}) = \sim 2.627.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

Buna göre, **çıplak mülkiyet + yararlanma hakkı**ndan oluşan taşınmazın arsasının değeri;  $(6.748,17 \text{ m}^2 \times 3.600.- \text{ TL}) = \sim 24.293.000.- \text{ TL}$ 'dir.

Süresi 07.06.2062 günü sona erecek olan ve geriye yaklaşık 39,5 yıllık süresi kalan üst hakkının (**yararlanma hakkının**) değeri;  $[(24.293.000.- \text{ TL} \times (2/3) \times (39,5/100)) - 2.627.000.- \text{ TL}] = \sim 3.770.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

Arsanın **çıplak mülkiyetinin** değeri ise;  $(24.293.000.- \text{ TL} - 3.770.000.- \text{ TL}) = 20.523.000.- \text{ TL}$  olacaktır.

## 3.2. Maliyet Yöntemi

### 3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle

karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

### 3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Otel Binası	5-C	10.897	2014	8	10.300	112.239.100	% 10,00	11.223.910	101.015.190
Çevre Düzenlemesi	1-A	2.500	2014	8	650	1.625.000	% 10,00	162.500	1.462.500
						113.864.100		11.386.410	<b>102.477.690</b>

**Taşınmazın Değeri:** Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 3.770.000.- TL'lik üst hakkı arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 102.478.000.- TL yapı değerinin toplamından yaklaşık **106.248.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

### 3.3. Gelir Yöntemleri

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

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden "Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi" uygulanmıştır.

#### 3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

#### Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

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



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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

**Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:**

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

**3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması**

Değerleme konusu otelin yıllık gelir ve gider durumunun belirlenmesinde Türkiye Otelciler Birliği'nin Haziran 2022 STR raporundan yararlanılmıştır. Türkiye Otelciler Birliği'nin yayınladığı Haziran 2022 STR raporunda Anadolu (İstanbul, Antalya Bölgesi ve Ankara dışında) günlük ortalama oda satış tutarı 39,23.- EUR, odabaşı elde edilen gelir 19,95.- EUR olarak saptanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılabilecek otel için, Türkiye Otelciler Birliği'nin Haziran 2018 STR raporundan elde edilebilen bilgilerin geçerli olacağı ve öte yandan yıllık doluluk oranının % 75 dolayında olabileceği öngörülmüştür.

Buna göre, değerlendirme konusu parsel üzerinde yapılabilecek otelin gelir ve gider durumu aşağıdaki tablodaki gibi olacaktır:

Oda Sayısı	Günlük Ortalama Oda Satış Tutarı (EUR)	Rapor Tarihindeki EUR Kuru (TL)	Ortalama Doluluk Oranı	Yıllık Ciro (TL)	Oda Başı Elde Edilen Ortalama Gelir (EUR)	Yıllık Gider (TL)
122	39,23	18,0372	% 75,00	23.632.000	19,95	11.614.000

**Veriler:**

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Genel Anaparaya Dönüş (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 6,34

**Varsayımlar:**

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;



- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömrü (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 20 yıl olacaktır.

Yukarıda verilen gelir ve gider rakamları ile yukarıdaki veri ve varsayımlar ışığında; aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi'ne göre değerlendirme konusu taşınmazın değeri yaklaşık 141.145.000.- TL olarak bulunmuştur.

<b>"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı"</b>	
<b>Tablosu</b>	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi ( <i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i> )	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	20
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	23.632.000
İşletme Giderleri [ <i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i> ] (TL)	~ 11.614.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	9.253.860
Karşılaştırma ( <i>Emsal</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 24.293.000
Maliyet ( <i>Gider</i> ) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı ( <i>Amortismanlı</i> ) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 102.478.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	126.771.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 80,84
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 4,04
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 95,96
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	1.773.308
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	7.480.552
Risksiz ( <i>Kesin</i> ) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi ( <i>Belirsizlik Karşılığı</i> ) Oranı [Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 25,00
Gerçek ( <i>Reel</i> ) İndirgeme Oranı	% 2,40
<b>Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]</b>	<b>% 6,34</b>
Harcanabilir ( <i>Net</i> ) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek ( <i>Reel</i> ) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	74.134.509
<b>Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]</b>	<b>141.144.630</b>

Gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden üst hakkı değerine ulaşabilmek için, arsa değerinin çıplak mülkiyet hakkına karşılık gelen bölümünün düşülmesi gerekmektedir. Buna göre, **gelir yöntemiyle üst hakkı değeri**; (141.145.000.- TL – 20.523.000.- TL) = **120.622.000.- TL**'dir.

### 3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar, kurumlar vergisi ve işletmeci karı da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu üst hakkı için aylık 570.000.- TL dolayında kira değeri uygundur.

### 3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

### 3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Otel Binası	5-C	11.016	10.300	<b>113.464.800</b>

## **BÖLÜM 4**

### **ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

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

#### **4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi**

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

#### **4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler**

Değerleme konusu taşınmazın; yüzölçümü, mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

#### **4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama**

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

#### 4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Parsel üzerindeki yapılaşma; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile genel olarak uyumludur. Yalnızca otelin bodrum katında bulunan 119 m<sup>2</sup>'lik bahçe ve avlu alanı kapatılarak toplantı odasına dönüştürülmüştür. Kolaylıkla geri dönüştürülebilir olan kapatılmış bu alanın ruhsata bağlanabilmesi de olanaklıdır.

#### 4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

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

#### 4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; *Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd.Şti. lehine, 49 yıl süreyle, bağımsız ve sürekli nitelikte üst hakkı* kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt, taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmesine de engel değildir.

Değerlemenin konusu, 49 yıllık bağımsız ve sürekli üst hakkıdır. Üst hakkı üzerinde ise, irtifak hakkı niteliğinde ayrıca bir hak bulunmamaktadır.

#### 4.9. Üst Hakkının Devri

Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya; *"Sürekli ve Bağımsız Hak (30 Yıl Süreli Üst (İnşaat) Hakkı)"* olarak, 10.06.2013 gün ve 5384 yevmiye numarası ile kaydedilen üst hakkının üçüncü kişilere devrine bir engel bulunmamaktadır.

#### 4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

## BÖLÜM 5

### SONUÇ

#### 5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu parsel üzerinde kurulu üst hakkının yapılı değeri;

- ✓ maliyet yöntemine göre, 106.248.000.- TL;
  - ✓ gelir yöntemine göre, 120.622.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Üst hakkının yapılı durumunun gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **120.622.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

### 5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

### 5.3. Sonuç Değer

Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 ada, 70 parsel sayılı, 6.748,17 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Arsa" olan taşınmaz üzerinde kurulmuş bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkına dayanılarak yapılmış otelin, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

<b>Yasal Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>120.622.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>142.333.960.- TL</b>
<b>Mevcut Durum Piyasa Değeri</b>	<b>KDV Hariç</b>	<b>120.622.000.- TL</b>
	<b>KDV (% 18) Dahil</b>	<b>142.333.960.- TL</b>

**Değerleme Uzmanı**  
Mustafa TATARCIM  
SPK Lisans No: 405020

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
Fatih ÖZER  
SPK Lisans No: 400799

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