



**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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800019
Rapor Tarihi	05.07.2018
Değerleme Tarihi	03.07.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Hakan SİNİCİ - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Yunusemre Mahallesi, 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: 3.231.000.- TL KDV Dahil: 3.812.580.- 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 Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Yunusemre Mahallesi, 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; “39.87361413, 41.27178591” 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’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 Cepheler Çekme Mesafesi: 5 m” biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.4.3.1. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

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.

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 değerlendirme yapılan taşınmazların arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Sahibi / 532 - 560 5383):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 250 m kuzeydoğusunda, konum ve imar durumu açısından daha dezavantajlı, konut alanı (Ayrık Düzen, 2 Kat) imarlı, 2.088 m² yüzölçümlü arsa 835.000.- TL’den satılıktır. [*Konut imarlı arsa metrekaresatış fiyatı: 400.- TL*]
- **Satılık Arsa (Aşıroğlu Emlak / 442 – 233 7312):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 150 m kuzeydoğusunda, konum ve imar durumu açısından daha dezavantajlı, konut alanı (Ayrık Düzen, 2 Kat) imarlı, 2.088 m² yüzölçümlü arsa 850.000.- TL’den satılıktır. [*Konut imarlı arsa metrekaresatış fiyatı: 407.- TL*]
- **Satılık Arsa (Sahibi / 532 - 709 9288):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 150 m kuzeybatısında, konum ve imar durumu açısından daha dezavantajlı, konut alanı (Ayrık Düzen, 2 Kat) imarlı, 732 m² yüzölçümlü arsa 350.000.- TL’den satılıktır. [*Konut imarlı arsa metrekaresatış fiyatı: 478.- TL*]
- **Piyasa Araştırması:** Bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde; değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede, konut alanı (Ayrık Düzen, 2 Kat) imarlı arsaların 400 – 500 TL/m²; değerlendirme konusu taşınmaza benzer imar durumuna sahip ticaret alanı imarlı arsaların 600 – 650 TL/m² aralığında satılabileceği bilgisi edinilmiştir. [*Ticaret imarlı arsa metrekaresatış fiyatı: 625.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, ticaret alanı imarlı arsa metrekaresatış fiyatlarının 600 - 650 TL/m² aralığında olabileceği anlaşılmış; değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekaresatış fiyatının 625.-TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (5.169,62 m² x 625.-TL) = ~ **3.231.000.-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 uygulanabilmektedir.

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 ulaşmaya 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 ulaşılacaktır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana öğesidir.

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 üzerinden; $(5.169,62 \text{ m}^2 \times 2) = 10.339 \text{ m}^2$ kapalı alanlı, yaklaşık 120 odalı ve yaklaşık 180 yataklı, 4 yıldızlı bir otel yapılabilecektir.

Turistik tesisler için, Kültür ve Turizm Bakanlığı Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nce belirlenen 2018 yılı yatak başına birim maliyetlerine ilişkin listeye göre, 4 yıldızlı otellerde yatak başına maliyet 101.284.- TL'dir. Buna göre, değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılabilir 4 yıldızlı ve yaklaşık 180 yataklı otelin yapım maliyeti yaklaşık 18.231.000.- TL olacaktır.

Veriler:

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 18,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 6,00 |
| - TUIK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 15,00 |
| - Yapıların Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Payı | : ~ % 90,00 |
| - Yapıların Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı | : ~ % 6,00 |
| - Genel Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı | : ~ % 10,59 |

Varsayımlar:

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

Bu varsayım ve veriler ışığında otel yıllık satışları ve satış potansiyeli (konaklama, 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 21.391.000.- TL olarak bulunmaktadır.

Harcanabilir (Net) Gelir Akımları Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi Uygulaması																	
Toplam Yasal Oda Sayısı	120	Tek Kişilik	Sayısı		60	İki Kişilik	Sayısı		Üç Kişilik		Sayısı		5	King Family		Sayısı	0
			Fiyatı (TL)	175			Fiyatı (TL)	250	Fiyatı (TL)	300	Fiyatı (TL)	350		Fiyatı (TL)	400		
Yıllar			Bugün			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Yıllık Oda Doluluk Oranları (%)			% 40,00		% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00	% 40,00
Oda Gelirleri (TL)			3.869.000		4.449.350	5.116.753	5.884.265	6.766.905	7.781.941	8.949.232	10.291.617	11.835.359	13.610.663	15.652.263			
Kira Gelirleri (TL)			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bar, Su Sporları, Sauna vb. Gelirleri (TL)			150.000		172.500	198.375	228.131	262.351	301.704	346.959	399.003	458.853	527.681	606.834			
Öteki İşletme Gelirleri (TL)			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Gelirler (TL)			4.019.000		4.621.850	5.315.128	6.112.397	7.029.256	8.083.645	9.296.191	10.690.620	12.294.213	14.138.345	16.259.097			
Personel Giderleri (TL)			1.100.000		1.265.000	1.454.750	1.672.963	1.923.907	2.212.493	2.544.367	2.926.022	3.364.925	3.869.664	4.450.114			
Yiyecek-İçecek Giderleri (TL)			400.000		460.000	529.000	608.350	699.603	804.543	925.224	1.064.008	1.223.609	1.407.151	1.618.223			
Temizlik-Yıkama Giderleri (TL)			150.000		172.500	198.375	228.131	262.351	301.704	346.959	399.003	458.853	527.681	606.834			
Olajın Bakım, Onarım Giderleri (TL)			100.000		115.000	132.250	152.088	174.901	201.136	231.306	266.002	305.902	351.788	404.556			
Elektrik, Su, Doğalgaz, Akaryakıt vb. Giderler (TL)			500.000		575.000	661.250	760.438	874.503	1.005.679	1.156.530	1.330.010	1.529.511	1.758.938	2.022.779			
Öteki İşletme Giderleri (TL)			100.000		115.000	132.250	152.088	174.901	201.136	231.306	266.002	305.902	351.788	404.556			
Yapım ve Yenileme Giderleri (TL)			18.231.000		0	0	0	0	0	2.000.000	0	0	0	0	4.000.000		
Toplam Giderler (TL)			20.581.000		2.702.500	3.107.875	3.574.056	4.110.165	4.726.689	5.435.693	6.251.047	7.188.704	8.267.009	9.481.336	13.507.061		
Vergi Öncesi Gelirler (TL)			-16.562.000		1.919.350	2.207.253	2.538.340	2.919.091	3.356.955	3.860.498	4.439.573	5.105.509	5.871.336	6.712.767	7.740.000		
Toplam Vergi Yükü ve Tutarı		% 20,00	0		383.870	441.451	507.668	583.818	671.391	772.100	887.915	1.021.102	1.174.267	1.348.000	1.544.000		
Yıllık Harcanabilir (Net) Gelirler (TL)			-16.562.000		1.535.480	1.765.802	2.030.672	2.335.273	2.685.564	3.088.399	3.551.659	4.084.407	4.697.068	5.384.767	6.156.000		
Gerçek (Reel) 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	% 0,00	% 0,00	% 0,00
Anaparaya Dönüş Oranı (%)		% 10,59															
Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değerleri (TL)			-16.562.000		1.388.427	1.443.777	1.501.333	1.561.183	1.628.222	1.698.136	1.775.433	1.855.413	1.898.183	1.938.183	2.026.515		
Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			21.391.153														
													Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Üç Değer (TL)		6.868.531		
Not : Ortalama yıllık oda doluluk oranlarının yaklaşık % 95' düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.																	

Gelir yöntemiyle bulunan taşınmaz değerinden otel yapım maliyeti olan 18.231.000.- TL'nin düşülmesiyle arsa değerine ulaşılmış olacaktır. Buna göre, **gelir yöntemiyle arsa değeri;** (21.391.000.- TL – 18.231.000.- TL) = **3.160.000.- TL**'dir.

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

Palandöken Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, yapılaşmayla ilgili herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. 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 10.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülünmüş 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, değerleme 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, değerleme 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, 3.231.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 3.160.000.- TL’dir.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsa*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.231.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme 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, 3.231.000.- TL

KDV (% 18) dahil, 3.812.580.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Hakan SİNİCİ

SPK Lisans No: 405918


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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

- 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

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıdı Alan: FATİH ÖZER		Tarih: 7/4/2018 12:41:13 PM				
MakbuzNo: 174718065336	DekontNo: 20180704001882	BaşvuruNo: 6533				
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	12579/1			
Taşınmaz ID:	97221506	Yüzölçüm (m2):	5169.62			
İl/İlçe	ERZURUM/PALANDÖKEN	Ana Taşınmaz 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 ifraz İşlemi (TSM) 25/09/2017 - 6030	-

12578

Kadastro gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik

İşlemleri için

TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	MEVKİİ
ERZURUM	PALANDÖKEN	SOLAKZADE	-

IFRAZ 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 YOLU VE PARKI OLMUŞTUR
335	75	757	19A	1	7711	80	ARSA	ERZURUM BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
336		12578	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		

Tescil Bildirimi isteğine / isteğimize uygun olarak düzenlenmiştir.

ERZURUM BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

Alan düzeltmesi : 22.9.2017
Yol ve parka terk
Yan: 5988
26.9.2017
Yan: 6009

ONAY
Kadastro Müdürü



Fen Kayıt No	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tapu Sicil Müdürüğü	Paftasına ve Klasörüne	Belediye Encümeni / İl Encümeni
2017 125		Kontrol Memuru	Kontrol Mühendisi	İşlenmiştir	Kontrol Edilmiştir
Adı					
Soyadı					
Tarih					
İmza					

26.9.2017
6009

ERZURUM BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

Nesime KORKMAZ

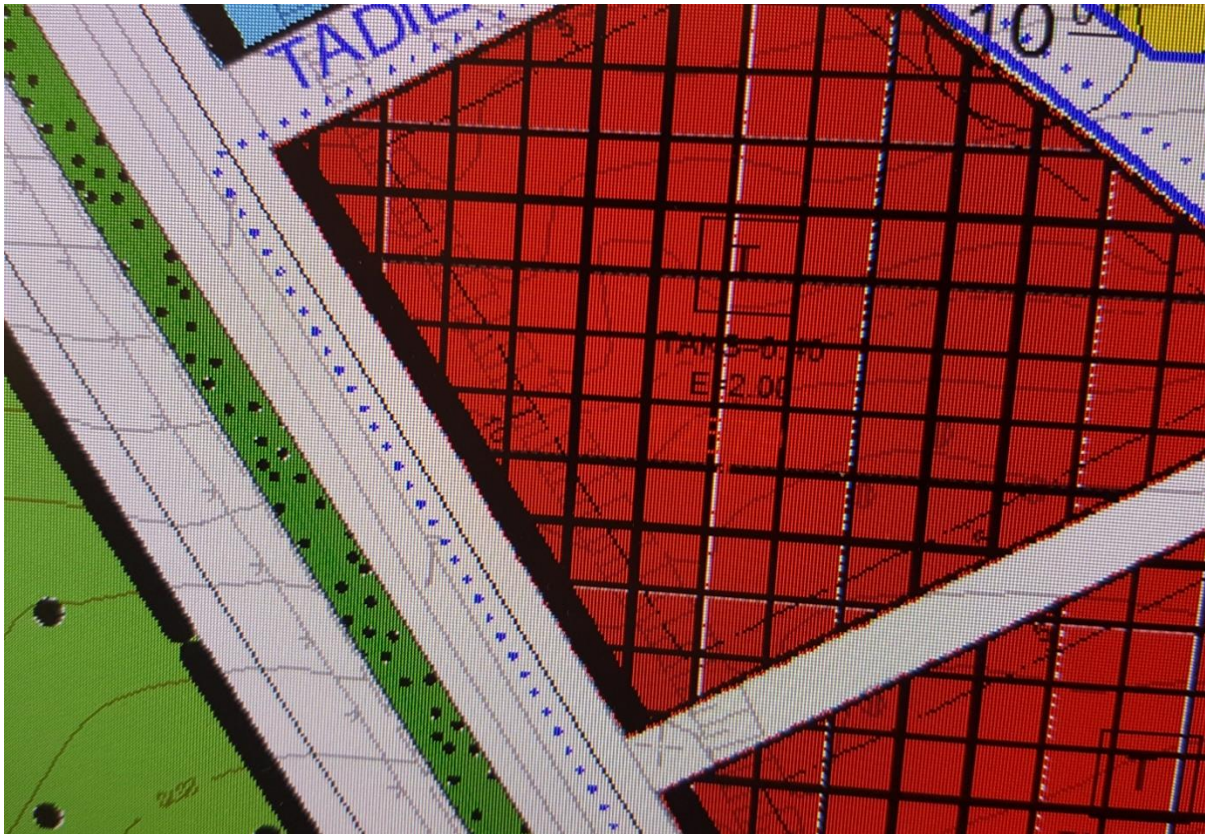
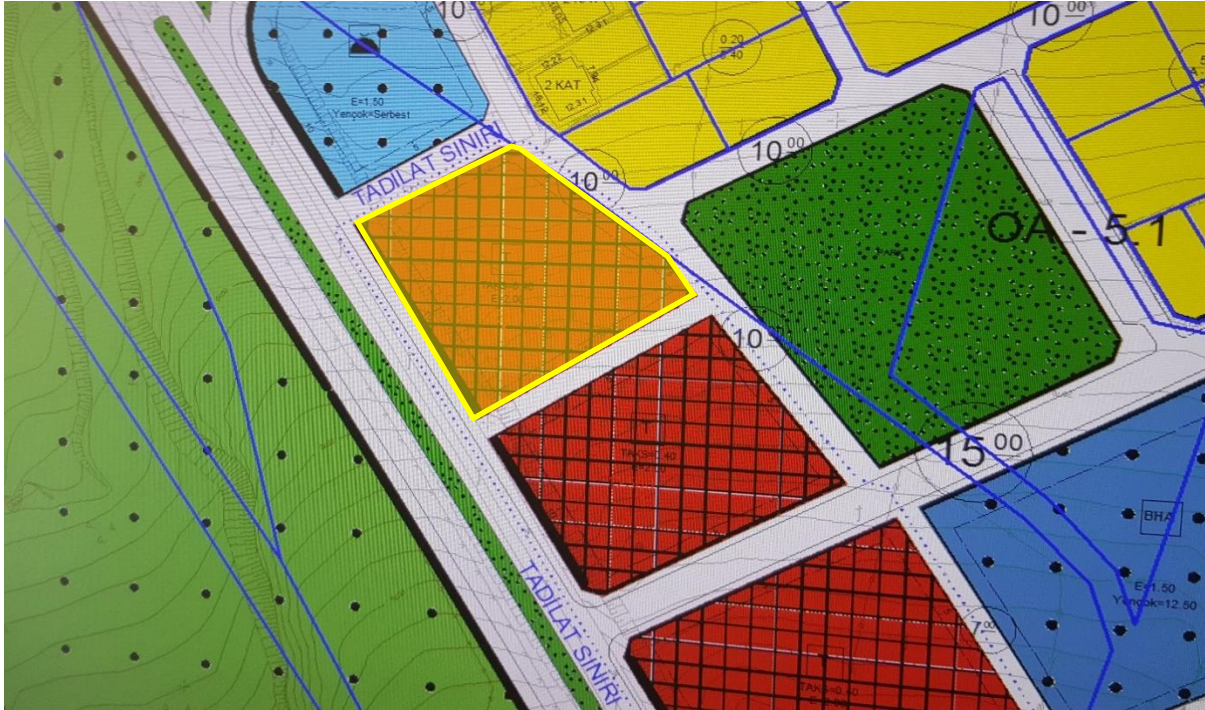
19.09.2017

Belediye Encümeni /
İl Encümeni

12.09.2017
No: 1232

ERZURUM BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

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

