

REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI ve TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Şirket Değerleme Raporu

24.01.2018

İSTANBUL

İÇİNDEKİLER

1. YÖNETİCİ ÖZETİ	3
2. DEĞERLEME AMAÇ ve KONUSU	4
a. Konu ve Amaç:.....	4
b. Değerleme Uzmanın Kimliği:	4
c. Değerlemenin Amacı:.....	4
3. DEĞERLEMeye KOnU ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER	4
a. Genel Bilgiler:	4
b. Amaç ve Faaliyet Konusu:.....	4
c. Ortaklık Yapısı:.....	6
4. EKONOMİK ANALİZ	6
a. Temel Ekonomik Gelişmeler:.....	6
5. SEKTÖR HAKKINDA	11
a. Dünya Turizm Sektörü:	11
b. Türkiye Turizm Sektörü:	12
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ve YÖNTEMLERİ	13
a. Pazar Değeri:	13
b. Değerleme Yaklaşımları:	15
c. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler:.....	16
7. DEĞERLEME SONUÇLARI	17
a. Toplama Yöntemi:	17
b. Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi:.....	19
c. İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi:	21
8. DEĞERLEME SONUÇLARI	25

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme raporumuz, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi sonucunda düzenlenen 18.12.2017 tarihli sözleşmeye istinaden, Reysaş Turizm Yatırımları Tic. Ltd. Şti.'nin ("Reysaş Turizm" veya "Şirket") "**pazar değeri**"ni tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır. Değerin tespiti ve raporlanmasında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun hareket edilmiştir.

Değerleme uzmanı olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanı'nın bilgisi çerçevesinde doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanı'nın, değerlendirme konusunu oluşturan şirketle herhangi bir ilgisinin olmadığını,
- Değerleme Uzmanı'nın ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme Uzmanı'nın mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanı'nın, değerlemesi yapılan şirketin türü ve faaliyetleri konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

Bu şartlar altında, raporumuzun ilgili bölümlerinde anlamları ve hesaplanma biçimleri ayrıntılı olarak açıklanmış sonuçlar arasında Reysaş Turizm Yatırımları Ticaret Ltd. Şti.'nin değerini gerçekçi biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz rakam 31.12.2017 tarihi itibarıyla yaklaşık **32.553.134 TL**'dir.

2. DEĞERLEME AMAÇ ve KONUSU

- a. **Konu ve Amaç:** CPATURK Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ("CPATURK") tarafından düzenlenen bu Değerleme Raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, Reysaş Turizm'in SPK tarafından yayımlanan 'Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'ne uygun olarak tahmini piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.
- b. **Değerleme Uzmanın Kimliği:** CPATURK Bağımsız Denetim Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş., Taksim-İstanbul adresinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Firmamızın Sermaye Piyasası Kurulu , Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu ve Kamu Gözetimi Muhasebe Denetim Standartları Kurumu'ndan alınan KAYİK dahil denetim yetki belgelerine ek olarak, 3568 sayılı Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu uyarınca vergi denetimi yapma yetkisi de bulunmaktadır. Kurumumuz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 14.07.2003-18.07.2003 tarihli ve 2003/34 sayılı Kurul Haftalık Kurul Bülteni'nde ilan edilen, değerlendirme hizmeti verecek şirketlere ilişkin esaslara uymaktadır.
- c. **Değerlemenin Amacı:** Rapor, 31.12.2017 tarihi itibarıyla Reysaş Turizm'in "pazar değerini" tespit etmek üzere düzenlenmiştir. Raporumuzun amacı, Şirket Yönetimi ve ilgili paydaşların yasal, mali ve ticari hususlardaki kararlarında yardımcı olacak bağımsız görüş sunmaktır. Çalışmamız belirli bir satış veya alım önerisinde bulunmaya değil, yalnızca karar almada yardımcı olacak bilgiler sağlamaya yöneliktir. Değerin tespit edilmesi ve raporlanmasında, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun hareket edilmiştir.

3. DEĞERLEMeye KOnU ŞİRKET HAKKINDA BİLGİLER

- a. **Genel Bilgiler:** 18 Nisan 2011 tarihinde Reysaş Grup Petrol Ürünleri Taşımacılık Depolama Turizm Ticaret Limited Şirketi unvanını günümüzde geçerli olan unvanı olan Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi ile değiştiren Şirket'in ana faaliyet konusu turizm yatırımlarıdır. Şirket, 27 Kasım 2015 tarihinde Yönetim Kurulu Kararı olarak nominal sermayesini 13.000.000 TL'den 38.000.000 TL tutarına artırmaya karar vermiştir ve şirketin yeni sermayesi 11 Aralık 2015 tarihli 1899 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edilmiştir. Şirket'in günümüzde gelirlerini elde etmiş olduğu ana faaliyet konusu ise Erzincan İli Merkez İlçesi İzzetpaşa Mahallesi'nde bulunan Hilton Garden Inn Erzincan adlı otelin işletilmesi amacıyla kiralanmasıdır.
- b. **Amaç ve Faaliyet Konusu:** Şirket, ana sözleşmesinde yer aldığı şekliyle aşağıdaki faaliyetlerde bulunabilir
 - i. Yurtiçinde ve yurtdışında turizme dönük hizmetler yapmak, çeşitli konaklama tesisleri kurmak ve bu maksatla kurulmuş tesisleri bizzat

- veya işbirliği yoluyla işletmek, satın almak, kiralamak, gerektiğinde üçüncü şahısların istifadesine sunmak,
- ii. Yabancı turistler için yurtiçi ve dışında geziler tertip etmek, yat ve karavan turizmi yapmak, bu maksatla tekne, karavan ve diğer ulaşım araçlarını imal etmek, ettirmek veya bunları imal eden şahıs veya firmalarla işbirliği veya ortaklık yapmak,
 - iii. Turizm amaçlı tesisler yapmak, yaptırmak, satın almak, kiralamak, kiraya vermek, bu amaçla her türlü malzemenin ithalat ve ihracatını yapmak, konu ile ilgili yurtiçinden veya dışından bayilik almak, acentelik vermek, bu alanda faaliyet gösteren yurtiçi ve yurtdışı şirket ve şahıslarla işbirliği anlaşmalar yapmak,
 - iv. Turizm amaçlı etüt, proje ve mühendislik hizmetleri satın almak,
 - v. Otel, motel, kamping, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evi, termal tesis, plaj, pastane, lokanta, kafeterya, çay bahçesi gibi tesisleri işletmek, kiralamak, kiraya vermek, devir almak, devretmek, inşa etmek, satın almak, satmak veya bizzat işletmek,
 - vi. Yukarıda sayılan işleri yapabilmek için gerekli servis ve hizmet şirketlerini kurmak, kurulmuşlara ortak olmak,
 - vii. Şirket amaç ve konusunun gerçekleşmesi için sahip olduğu tüm maddi varlıklar üzerinde her türlü hukuki tasarrufta bulunabilir, rehin ve ipotek verebilir,
 - viii. Şirket bu maksat ve gayelerinin tahakkuku için yukarıda belirtilen işletme mevzuu çerçevesinde kalmak kaydıyla aşağıdaki hakları iktisap ve borçları iltizam edebilir:
 1. Şirket maksat ve mevzuunun tahakkuku için bilcümle menkul ve gayrimenkul malları (gemi dahil) mükellefiyetli, mükellefiyetsiz olarak iktisap edebilir. Bunlar üzerinde çeşitli hukuki tasarruflarda bulunabilir, kiraya verebilir. Kendisi veya üçüncü şahıslar için rehin veya ipotek verebilir. Mülkiyeti taahhüt eden aynı veya şahsi haklar tesis edebilir. Alacaklarını teminen başkalarına ait menkul veya gayrimenkul üzerinde gerektiğinde bunların fekkini talep edebilir. Şirket kendi kuruluşlarından, gerçek veya tüzel kişilerden alacağı krediler karşılığı gayrimenkulleri ipotek olarak verebilir. Ayrıca şirket, alacağı karşılığında gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller üzerinde, ipotek tesis ve tescil edebilir. Bu ipotekli gayrimenkuller üzerinde dilediği şekilde tasarrufta bulunabilir,
 2. Şirket maksat ve mevzuunun tahakkuku için konunun gerektirdiği bilcümle hukuki, idari, mali, şahsi, ticari ve iş muameleleri yapabilir. Konusunun gerektirdiği hususi, hukuki veya hakiki şahıslar ve resmi kuruluşlar ve teşekküller tarafından yurtiçinden ve yurtdışından açılan ihalelere bizzat komisyoncu veya müteselsil sıfatıyla veya konsorsiyum halinde iştirak edebilir. Bu tür işleri üstlenebilir,

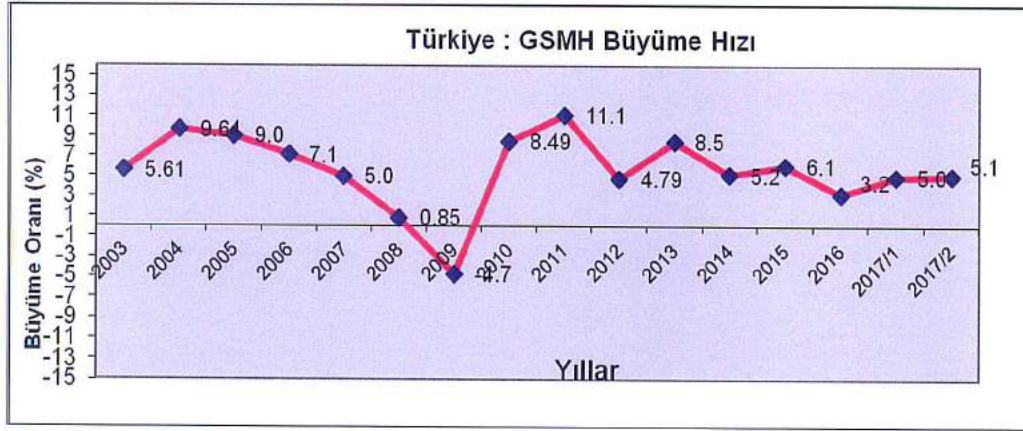
3. Şirket maksat ve mevzuunun gerektirdiği her türlü sınai mülkiyet haklarını iktisab edebilir. Bunlar üzerinde çeşitli hukuki tasarruflarda bulunabilir. Aynı konu ile iştigal eden yerle veya hükmi şahıslara ortak olabilir. Yeni ortaklıklar tesis edebilir,
4. Şirket maksat ve mevzuuna giren emtiaları mevzuat dahilinde ithal edebilir. İthalat ve ihracatta bilcümle iş ve işlemleri bizzat yapabilir. Çeşitli emtiaların alım ve satımını teminen komisyonculuk, mümessillik, patent ve know-how almak, vermek, kullanmak, kullandırmak, kiralamak, bürolar açmak, acentalık kira ve iş sözleşmeleri yapabilir. Her türlü kira sözleşmelerini akit edebilir. Ticari mümessil veya ticari vekil tayin edebilir.
5. Şirket yukarıda sıralanan iş ve işlerden başka ileride şirket için faydalı ve lüzumlu olan işlere girişebilmek için Ortaklar Kurulu'nun alacağı kararlar doğrultusunda hareket etmek zorundadır.

c. **Ortaklık Yapısı:** Şirket'in 31.12.2017 tarihli ödenmiş sermayesi 38.000.000 TL'dir. Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Hisse Değeri (TL)	Pay Oranı (%)
Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.	25.000.000 TL	65,8%
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.000.000 TL	34,2%
Toplam	38.000.000 TL	100,0%

4. EKONOMİK ANALİZ

- a. **Temel Ekonomik Gelişmeler:** 2009 yılında yaşanan global kriz sonrasında hızla düzelen ekonomiler arasında yer alan Türkiye, 2010 ve 2011 yıllarını yüksek büyüme oranları ile kapatmış ancak, 2012 yılından sonra sürekli olarak düşük büyüme oranları ile karşılaşmıştır. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlenmekte olan orta gelir tuzağı olarak da açıklanmaktadır. 2017 yılı başında gerçekleşen referandum sürecinde ve sonrasında alınan genişlemeci ekonomik tedbirlere bağlı olarak, 2017 yılı ilk yarısından başlayarak önceki yıllara nispeten daha yüksek büyüme oranlarını gerçekleştirme olasılığının bulunduğu bir dönemin yaşanması mümkün görünmektedir.
 - i. **GSMH'da Gelişmeler:** Türkiye ekonomisinin (GSMH) 2016 yılı büyüme oranı, %3,2 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında büyümeye en fazla katkı sektörlerin başında %4,5 ile sanayi sektörü gelmekte olup, tarım sektörü aynı dönem içerisinde %4,1 oranında küçülmüştür.

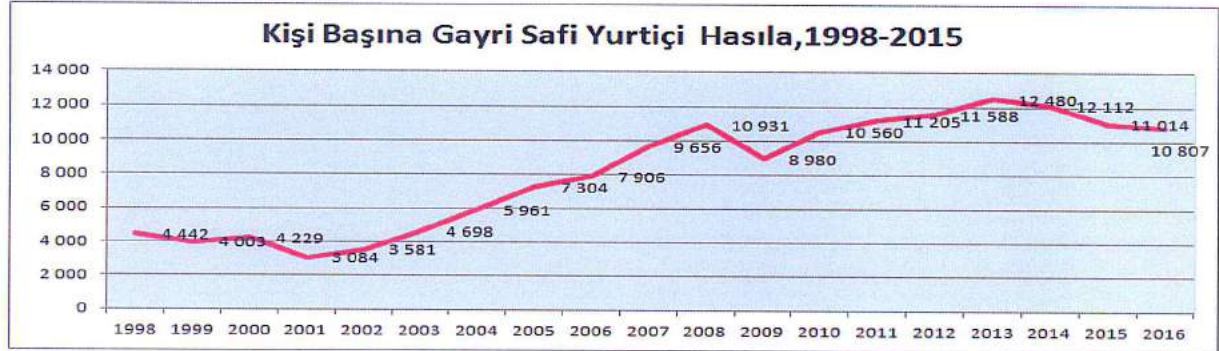
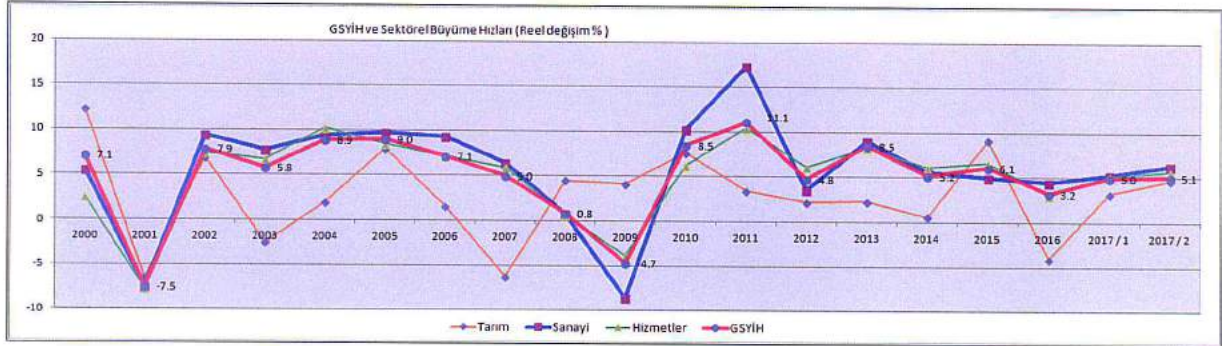


İnşaat sektörünün 2016 yılı büyümesi ise, son çeyrekteki %3,7 büyüme sonrasında %7,2 olarak gerçekleşmiştir. Referandum öncesinde yaşanan belirsizlik ve ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak ekonomide durgunluk beklenmesine karşılık 2017 yılı ilk iki çeyrek büyüme rakamları %5,2 ve %5,1 olarak tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı başından itibaren, ekonomideki yavaşlamayı gidermek ve büyümeye destek olmak amacıyla, hükümet tarafından bir dizi önlem açıklanmıştır. Başta yeni yatırım teşviklerinin yanısıra, mevcut faaliyetleri de desteklemek üzere kredi garanti fonu destekli kredilerin kullanılmasına başlanmıştır. Diğer yandan, 2016 yılı Temmuz ayında yaşanan olaylara bağlı olarak yılın genelini etkileyen düşük büyüme olgusu, 2017 yılında özellikle 3.çeyrekte bir baz etkisi yaratarak GSMH'deki 3.çeyrek büyümesinin %5'in üzerinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Bu nedenlerle, 2017 yılının tamamında GSMH büyümesinin %5 üzerinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

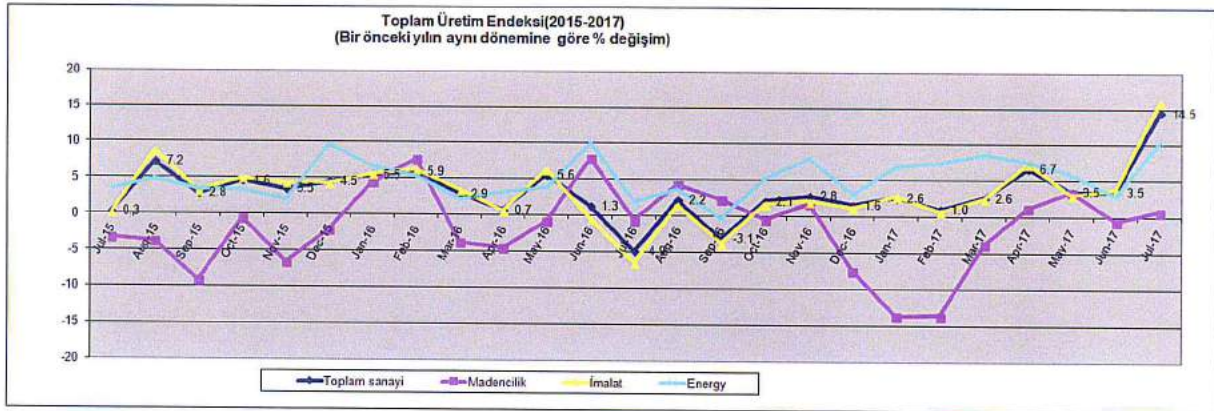


Büyümeye en büyük katkı, 2017 yılı ilk çeyrek itibarıyla kamu tüketimi ve genel olarak özel tüketimden, ikinci çeyrekte ise yatırımlardan gelmektedir. Büyüme oranı yüksek gelmesine rağmen, sürdürülebilirlik analizi açısından bazı sıkıntılar yaşanmakta olup, yatırımların niteliği açısından inşaat yatırımlarının payı yüksek olması ve makine-teçhizat yatırımlarının payının ise %8 üzerinde azaldığı görülmektedir.

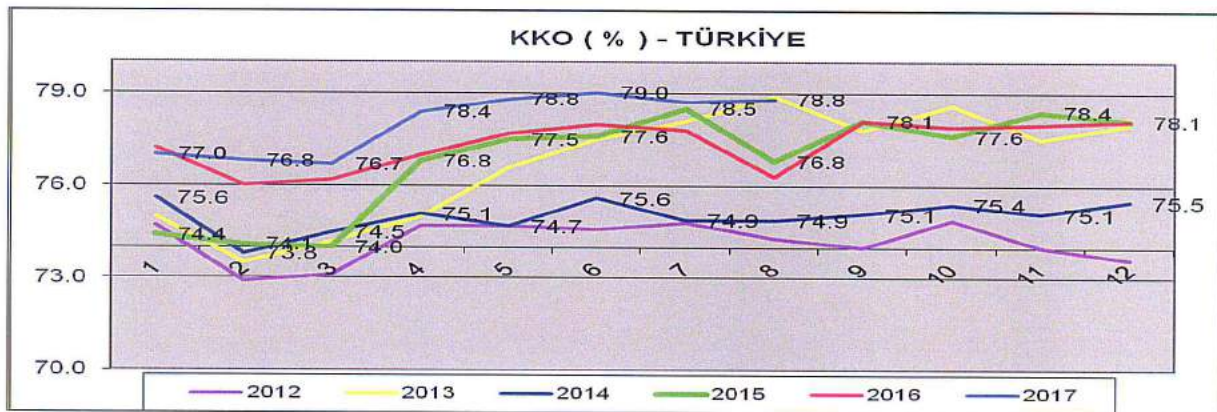
Harcama Kalemleri	2017/ 1. Çeyrek Büyüme Hızları (%)	2017/ 2. Çeyrek Büyüme Hızları (%)
Özel Tüketim	3,6	3,2
Kamu Tüketimi	9,7	-4,3
Yatırımlar (Kamu+Özel)	3	9,5
İhracat	10,9	10,5
İthalat	0,7	2,3



Diğer yandan, Türkiye ekonomisinde 2017 yılı başından itibaren bankalar üzerinden işletmeler desteklenmiş ve faaliyetlerin sürmesi sağlanmıştır. Bu uygulamaların, bazı riskleri bünyesinde taşımasına rağmen, 2017 yılı genelini başarılı göstermesi beklenmektedir. 2017 yılı Nisan ayında gerçekleşen referandum öncesinde Türkiye ekonomisinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Ancak, bu süreçte açıklanan genişletici politikaların Mart ayı sonrasında itibaren etkili olmaya başlamıştır. Bu noktadan hareketle, ekonominin yılın ikinci yarısında %5 üzerinde bir büyüme gerçekleştirmesi olasılığı da artmıştır. Ekonomik büyümede son 10 aydır gözlenen yatay hareket ilk kez Nisan 2017 döneminde yukarı yönlü değişmiştir.



Üretim tarafındaki hareketin en önemli göstergelerinden biri olan Kapasite Kullanım Oranı (KKO) 2017 yılının ilk 8 ayında oldukça yüksek kalmıştır. Bu sonuçta, hükümetin destekleyici politikalarının etkisi olduğu görülmektedir. Yurtiçi tüketimi destekleyen önlemlerin yanı sıra, ihracatta yeniden artış görülmesinin kapasite kullanım oranlarını artırdığı söylenebilir. Diğer yandan, son 5 yılda toplam kapasiteyi artıracak nitelikte çok fazla yatırım yapılmadığı dikkate alınır, KKO rakamlarının fazla düşmemesi normal olarak nitelendirilebilir.

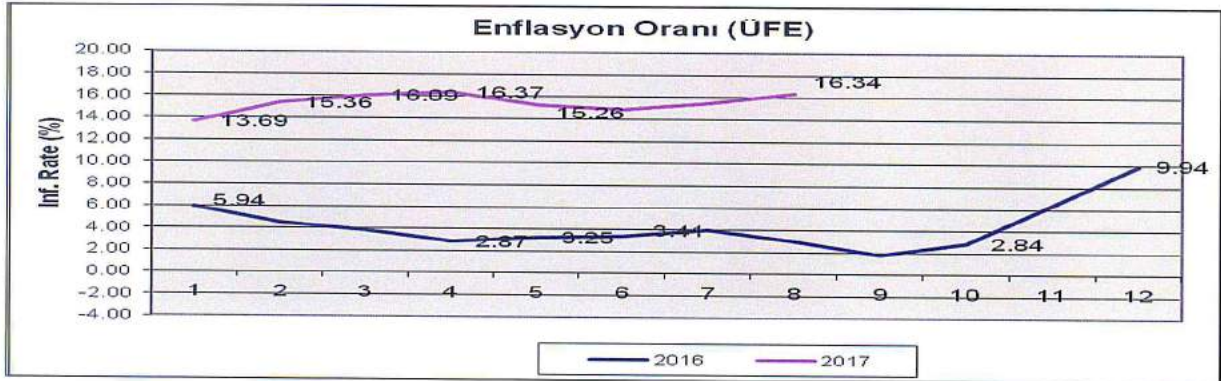


- ii. **Dış Ticaret Gelişmeleri:** 2017 yılı ilk 7 ay rakamlarına göre Türkiye'nin hem ihracatı hem de ithalatı artış göstermiştir. Ancak, ithalat büyümesi aynı dönem içerisinde ihracat büyümesinden fazla gerçekleşmiş olup, bu durum cari açık probleminin baskısını sürdürmesine neden olmaktadır.

	Temmuz			Ocak - Temmuz			% Dağılım	
	2016	2017	% Değ.	2016	2017	% Değ.	2016	2017
İHRACAT	9,85	12,641	28,3	81,434	90,061	10,6	100.0%	100.0%
Sermaye Malları	1,127	1,418	25,8	9,221	10,761	16,7	11.3%	11.9%
Ara Malları	4,812	5,999	24,7	39,385	42,277	7,3	48.4%	46.9%
Tüketim Malları	3,884	5,178	33,3	32,309	36,606	13,3	39.7%	40.6%
Diğer	27	46	70,4	519	417	-19,7	0.6%	0.5%
İTHALAT	14,695	21,484	46,2	114,353	129,807	13,5	100.0%	100.0%
Sermaye Malları	2,866	3,054	6,6	21,435	17,687	-17,5	18.7%	13.6%
Ara Malları	9,806	15,912	62,3	76,761	96,176	25,3	67.1%	74.1%
Tüketim Malları	2,008	2,396	19,3	15,933	15,524	-2,6	13.9%	12.0%
Diğer	15	122	713,3	224	420	87,5	0.2%	0.3%
TİCARET DENGESİ	-4,845	-8,843	82,5	-32,919	-39,746	20,7		

Dış ticaret hacminin artmasında Avrupa Birliği üye ekonomilerinin katkısı büyüktür. AB ekonomilerinin tahminlerden daha iyi büyüme performansı göstermesi, Türkiye'nin bu bölgeye olan ihracatını da arttırmıştır. İhracat rakamları yıllık ilk 7 ayında %10,6 artış göstermesine karşılık, ithalat rakamlarındaki kümülatif artış %13,5 olarak gerçekleşmiştir. Burada nispeten olumsuz olan gelişme Mayıs ayından sonra Temmuz ayında da yaşanmış ve bu ay ihracat artış oranı %28,3 olurken, ithalat artış oranı %46,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu durum, ihracatın ithalatı karşılama oranını Temmuz ayında %59 gibi çok düşük bir seviyeye getirmiştir. Bu gelişmelerden sonra cari işlemler açığı Mayıs ayındaki 5,3 milyar USD'den sonra Haziran ayında 3,8 milyar USD olmuş ve yıllık açık 34,4 milyar USD'a ulaşmıştır. Yıl sonu itibarıyla cari açığın 38 milyar USD'ı bulması, GSYH'ya oranının yaklaşık %5 olması öngörülmektedir.

- iii. **Enflasyon:** 2017 yılı başından itibaren yüksek enflasyon oranları ile karşılaşan Türkiye'de Mayıs ayında yaşanan yüksek enflasyon, 2011 yılından sonra Türkiye ekonomisinin gördüğü en yüksek enflasyon oranı olmuştur. Ağustos ayında üretici fiyatları %0,85 oranında artmış, bu rakama bağlı olarak ilk 8 ay birikimli enflasyonu %9,52, yıllık enflasyon ise %16,34 olmuştur.



5. SEKTÖR HAKKINDA

- a. **Dünya Turizm Sektörü:** Dünya geneli için turizm hareketlerinin temel göstergelerinden birisi, uluslararası kapsamda seyahat eden turistlerin sayısıdır. 1990 yılında 435 milyon turist bu hareketliliğe katılmışken bu sayı 2010 yılına gelindiğinde 950 milyona erişmiştir. Bu süre zarfında turist sayılarındaki artış iki katından fazla olmuştur. Son yıllarda bu artış devam etmiştir ve 2016 yılında turist sayısı 1,2 milyar düzeyine ulaşmıştır. Bu dönemde artış oranı % 3,9 olarak gerçekleşmiştir.

Dünya turizm hareketlerinin ağırlıklı nereye doğru yöneldiğini görebilmek için en çok turist ağırlayan ilk 10 ülkenin sıralamasına yer verilmiştir. Bu listede ilk sırada 82.6 milyon turistle Fransa yer almaktadır. En yakın rakibi 75.6 milyon turistle Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'dir. İlk üçte yer alan diğer Avrupa ülkesi ise İspanya olmuştur. Türkiye 10. sıraya gerilese de bütün olumsuzluklara rağmen bu listede kalabilmiştir.

Ülke	Turist Sayısı (milyon)
Fransa	82,6
ABD	75,6
İspanya	75,6
Çin	59,3
İtalya	52,4
İngiltere	35,8
Almanya	35,6
Meksika	35,0
Tayland	32,6
Türkiye	31,3

Kaynak: Dünya Turizm Örgütü (unwto.org) 2017

Artan turist sayısı ile beraber turizm gelirleri de uzun vadede artış göstermiştir. 90'ların başında dünya genelinde 271 milyar dolar olan turizm gelirleri, milenyumla beraber 495 milyar dolara yükselmiştir. 2010 yılında 961 milyar dolar olan turizm geliri, 2016 yılına gelindiğinde 1.22 trilyon doları geçmiştir. 2015 yılında %-4,5'lük düşüşten sonra 2016 yılında uluslararası turist sayısında bir önceki yıla göre %2'lik bir artış olmuştur.

Dünyada en fazla turizm geliri elde eden ülkeler sıralamasında ABD 205.9 milyar dolarlık bir gelire yer almaktadır. ABD'nin en yakın rakibi İspanya'dır. Turist ağırlama sayılarında 3. sırada olan İspanya, turizm gelirlerinde bir basamak yukarıda 2. sıradadır. Tayland 3. sırada yer alırken onu; Çin, Fransa, İtalya takip etmiştir. İngiltere ve Almanya bu sıralamada kendine yer bulan diğer Avrupa ülkeleridir. Türkiye bu alanda 2016 yılında beş basamak gerileyerek 17. sırada kendine yer bulmuştur.

- b. Türkiye Turizm Sektörü:** Türkiye'ye gelen yerli ve yabancı ziyaretçi sayıları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Verilere göre, 2016 yılında yabancı ziyaretçi sayısı son beş yılın en düşük seviyesine gerilerken, vatandaş ziyaretçi sayısı ise en yüksek rakamına ulaşmıştır. 2016 yılında yaşanan turizm krizinin özellikle yabancı talebi etkilediği, vatandaş ziyaretçiler için ise tam tersi bir etkiye neden olduğu görülmektedir.

Yıllar	Vatandaş Ziyaretçi Sayısı	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Toplam Ziyaretçi Sayısı
2016	6.099.924	25.265.406	31.365.330
2015	6.025.370	35.592.160	41.617.530
2014	5.564.784	35.850.286	41.415.070
2013	5.398.752	33.827.474	39.226.226
2012	5.121.457	31.342.464	36.463.921

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

Türkiye'nin son beş yılda turizmden elde edilen gelirlerine bakıldığında yabancı ziyaretçilerden elde edilen gelirin 2014 yılından itibaren bir düşüş içerisinde olduğu görülmektedir. Ayrıca, 2015 yılında toplam ziyaretçi sayısında bir önceki yıla göre 200.000 kişiden fazla bir artış yaşanmasına rağmen, bu dönemde elde edilen turizm gelirin 2,8 milyar dolar azaldığı görülmektedir.

(1000 \$)

Yıllar	Turizm Geliri (Vatandaş)	Turizm Geliri (Yabancı)	Toplam Turizm Geliri
2016	5.964.853	15.991.381	21.956.234
2015	5.843.074	25.438.923	31.281.997
2014	6.289.260	27.778.026	34.067.286
2013	6.760.180	25.332.291	32.092.471
2012	6.354.378	22.410.364	28.764.742

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Turizm İstatistikleri

Türkiye'ye gelen ziyaretçilerin ortalama harcama miktarları incelendiğinde, gerek vatandaş gerekse de yabancı ziyaretçilerin ortalama harcama miktarlarının dalgalı bir hareket gösterdiği, son veri olan 2016 yılında vatandaş ziyaretçilerin ortalama harcama miktarlarının bir önceki yıla göre arttığı, yabancı ziyaretçiler için ise 2016 yılının son beş yılın en düşük ortalama harcama yaptıkları yıl olduğu görülmektedir. 2017 yılının ilk altı ayı incelendiğinde vatandaş harcamalarının 862 dolar, yabancı harcamalarının 592 dolar ve son olarak genel harcama ortalamasının ise 641 dolar olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ve YÖNTEMLERİ

- a. **Pazar Değeri:** Raporla konu şirket değerlemesi arz ve talep ilkesine uygun pazar değeri esasına göre yapılmıştır. Pazar değeri, değerlemenin yapıldığı tarihte açık piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, Şirket'in el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar dışı değer ise, pazar değeri tahminlerine karşılık gelmeyen özel şartları, finansman şartlarını, vergilendirme ve iskonto oranlarını sunması durumunda elde edilen değer takdiridir. Bu işlemin sonucu, arz ve talebi yansıtan bir pazar değeri tahmininden ziyade iletilen varsayımlara özel olan yatırım değeri veya ederi tahminidir. Pazar değeri esasına açıklık getiren bazı kavramlar aşağıda açıklanmaktadır:
- i. "Tahmini tutar", ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
 - ii. "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
 - iii. "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
 - iv. "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve

mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

- v. “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- vi. “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- vii. “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- viii. “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- ix. “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

b. **Değerleme Yaklaşımları:** Şirket değerlemesinde 3 farklı yaklaşım kullanılmaktadır ve bu yaklaşımlar aşağıda özetlenmiştir.

- i. **Pazar Yaklaşımı:** Pazar yaklaşımı, değerlendirme konusu şirketi, piyasada satılmış benzer nitelikteki şirketlerle, şirket mülkiyet haklarıyla ve menkul kıymetlerle karşılaştırmaktadır. Pazar yaklaşımında kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan üçü, benzer nitelikteki şirketlerin mülkiyet haklarının alınıp satıldığı halka açık hisse senedi piyasaları, şirketlerin blok satışının yapıldığı piyasalar ve değerlendirme konusu şirketin mülkiyetine yönelik daha önceden gerçekleştirilmiş işlemlerdir. Pazar yaklaşımında, benzer nitelikteki şirketlerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki şirketler, değerlendirme konusu şirket ile aynı sektörde veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir sektörde olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.
- ii. **Varlık (Maliyet) Yaklaşımı:** Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.
- iii. **Gelir Yaklaşımı:** Gelir Yaklaşımı, bir şirketin, şirket mülkiyeti hakkının veya menkul kıymetin değerini, gelecekteki kazançların bugünkü değerini hesaplayarak takdir eder. En sık başvurulan iki gelir yaklaşımı yöntemi, doğrudan gelir indirgeme ve indirgenmiş nakit akışı analizi (ve/veya temettü) yöntemidir. İndirgeme oranı, kullanılan gelir tanımı için uygun olmalıdır. Gelirin doğrudan indirgenmesinde bir temsili gelir seviyesi, geliri değere dönüştürmek amacıyla bir indirgeme oranına bölünür veya bir gelir çarpanıyla çarpılır. Teoride gelir, bir çok farklı gelir ve nakit akışı tanımı şeklinde olabilir. Uygulamada ise ölçülen gelir genelde ya vergi öncesi gelirdir ya da vergi sonrası gelirdir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (ve/veya temettü) yönteminde nakit akımları, gelecekteki her bir dönem için ayrı ayrı tahmin edilir. Bu nakit akımları daha sonra şimdiki değer teknikleri kullanılarak bir iskonto oranının uygulanmasıyla değere dönüştürülür. Bir çok nakit akışı tanımı kullanılabilir. Uygulamada genellikle, net nakit akışı (hissedarlara dağıtılabilecek nakit akışı) veya gerçekleşen temettü (özellikle azınlık konumundaki hissedarların durumunda) kullanılmaktadır.

c. **Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler:** Pazar değerini tahmin etmek amacıyla en sık kullanılan yaklaşımlar arasında gelir indirgeme yaklaşımı, varlık esaslı (maliyet) yaklaşım ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yer almaktadır. Değerleme çalışmamızda Maliyet Esaslı Yaklaşımlar'dan Toplama Yöntemi, Emsal Esaslı Yaklaşımlar'dan Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi ve Gelir Esaslı Yaklaşımlar'dan İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

i. **Toplama Yöntemi:** Dayanak varlık yöntemi olarak da nitelendirilen toplama yöntemi, genellikle yatırım şirketleri veya değerlerin esasen sahip oldukları payların değerinin bir unsuru olduğu varlıklar veya işletmeler için kullanılmaktadır. Toplama yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın bileşeni olan her bir varlığın uygun değerlendirme yaklaşımları ve yöntemleri kullanılarak değerlendirilmesi, değerlendirme konusu varlığın değerine ulaşabilmesi amacıyla bileşen varlıkların değerlerinin toplanması olarak özetlenebilir.

ii. **Karşılaştırılabilir Şirket Değeri Yöntemi:** Şirketin değerlemesinde aynı sektördeki faaliyet konusu benzer şirketlerin çeşitli finansal rasyolarının ortalamaları ve/veya sektöre özgü geçmişte gerçekleşmiş işlemlerde oluşan rasyolar dikkate alınarak değer tespit edildiği bu yöntem karşılaştırılabilir şirket analizi ve karşılaştırılabilir işlemler analizi olarak iki ayrı şekilde gerçekleştirilmektedir. Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'nde, değerlendirme yapılan şirketin mali tabloları benzer şirketlerin finansal rasyoları ile karşılaştırılmaktadır. Benzer şirketlerin hisse değerleri bulunmakta ve bu şirketlerin finansal oranları analiz edilerek bu veriler şirketin verileri ile karşılaştırılmaktadır.

Karşılaştırılabilir işlemler analizi yönteminde ise benzer şirketlerin yurtiçinde ve dünyada gerçekleşmiş satış işlemleri araştırılmakta, bu işlemlerde oluşan finansal rasyolar analiz edilmekte ve analiz sonuçları şirketin büyüklüğü ile karşılaştırılmaktadır. Bu yöntemde şirketlerin faaliyet gösterdiği veya satış işleminin gerçekleştiği özel koşullar açıklanmamış olabileceğinden çıkan neticeler dikkatle değerlendirilmelidir.

iii. **İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi:** İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi'nde nakit akımları, gelecekteki her bir dönem için ayrı ayrı tahmin edilmiştir. Bu akımlar daha sonra şimdiki değer teknikleri kullanılarak bir iskonto oranının uygulanmasıyla değere dönüştürülmüştür. İndirgeme oranları ile iskonto oranları, pazardan elde edilen oranlar olup bir fiyat çarpanıyla (halka açık borsa şirketleri veya işlemlerin verilerinden elde edilen) veya bir faiz oranıyla (alternatif yatırım verilerinden elde edilen) ifade edilmektedir. Beklenen gelir veya kazançlar, kazançların beklenen büyümesini ve zamanlamasını, bu kazançların akışıyla ilgili riskleri ve paranın zaman açısından değerini göz önüne alan hesaplamalar kullanılarak değere dönüştürülür. Beklenen gelir veya kazançlar, şirketin sermaye yapısı ve geçmişteki performansı ile şirketin gelecekte beklenen görünümü ve

sektörle ve ekonomik faktörler göz önünde bulundurularak tahmin edilmektedir. Gelir yaklaşımı, geliri belli bir değere dönüştürmek amacıyla indirgerken bir indirgeme oranının, nakit akışını indirgerken de bir iskonto oranının kullanılmasını zorunlu kılmaktadır. İskonto kullanan indirgeme yaklaşımlarında beklenen büyüme, gelecekteki kazanç akışının tahmininde dikkate alınmalıdır. İskonto kullanmayan indirgeme yaklaşımlarında ise beklenen büyüme, indirgeme oranına dahil edilir. İndirgeme oranı veya iskonto oranı, kullanılan beklenen kazanç tipleri ile tutarlı olmalıdır. Tahmini gelir, nominal esaslar ile (cari fiyatlar) ifade edilirken nominal oranlar kullanılmalıdır ve tahmini gelir gerçek esaslarla (denge fiyatlar) ifade edilirken de gerçek oranlar kullanılmalıdır.

7. DEĞERLEME SONUÇLARI

- a. **Toplama Yöntemi (Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi):** Şirket'in aktifinde kayıtlı olan İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 0 Ada, 1849 Parseli'ndeki boş arsa ile Erzincan İli, Merkez İlçesi, İzzetpaşa Mahallesi, 994 Ada 70 Parsel üzerinde kurulu üst kullanım hakkının piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ('Emek Değerleme') tarafından 18.01.2018 ve 15.01.2018 tarihli Gayrimenkul Değerleme Raporları hazırlanmıştır. Şirket'in toplama yöntemine göre (düzeltilmiş özvarlık değeri) değerinin belirlenmesinde bahsi geçen ekspertiz raporlarında yer alan değerler kullanılmış olup, bu raporlara ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır:

Değerlenen Gayrimenkul	Sahiplik	Rapor No	Değerleyen	Piyasa Değeri
İstanbul Tuzla Orhanlı 4 Pafta 1	Reysaş Turizm Yatırımları Ltd. Şti.	REYS-201800003	Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	2.263.000
Erzincan Hilton Otel	Reysaş Turizm Yatırımları Ltd. Şti.	REYS-201800002	Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	34.128.000
Toplam Değer				36.391.000

Emek Değerleme tarafından hazırlanan 18.01.2018 tarih ve REY-201800003 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda İstanbul İli Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1849 Parsel sayılı, 1.331,45 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Tarla" olan, Şirket'in mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değeri tespit edilmiştir. Raporun sonuç bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu taşınmazın "satılabilir" nitelikte olduğu öngörülmüş olup, güncel pazar değeri **2.263.000 TL** olarak tespit edilmiştir. Şirket'in aktifinde bu taşınmazın değeri net değer olarak **1.931.000 TL**'dir.

Emek Değerleme tarafından hazırlanan 15.01.2018 tarih ve REY-201800002 numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda 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 değeri tespit

edilmiştir. Raporun sonuç bölümünde, taşınmazın bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu üst hakkının “satılabilir” nitelikte olduğu öngörülmüş olup, güncel pazar değeri **34.128.000 TL** olarak tespit edilmiştir. Şirket’in aktifinde bu taşınmazın değeri net değer olarak **18.636.066 TL**’dir.

Ekspertiz raporlarında yukarıdaki açıklamalar altında Şirket’in aktifinde kayıtlı bulunan ve değerlemeye konu arsa ve üst kullanım hakkının rayiç değeri; **36.391.000 TL** olarak tespit edilmiştir. Sonuç olarak, Şirket’in maddi duran varlıklarında **15.823.934 TL** değer artışı yapılmıştır. Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5/1-e maddesinde, taşınmaz ve iştirak hisseleri ile kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan hakkının satışından doğan kazançların, ilgili maddedeki şartları sağlaması koşuluyla kurumlar vergisinden istisna edilmesi düzenlenmiştir. 7061 sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile birlikte taşınmaz satış kazancı istisna oranı %75’ten %50’ye çekilmiştir. Gayrimenkul satışından doğan kazançların vergilendirilmesi sonucunda ortaya çıkan vergi karşılıklarıyla (vergi hesaplamasında Kurumlar Vergisi %22 dikkate alınmıştır) birlikte **14.083.302 TL** net MDV yeniden değerlendirme artışı göz önünde bulundurularak Toplama Yöntemi hesaplanmıştır.

Reysaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd Şti. Bilançosu	31.12.2017	Düzeltilmeler	Düzeltilmiş Bilanço
DÖNEN VARLIKLAR	7.960.447	0	7.960.447
DURAN VARLIKLAR	25.394.477	15.823.934	41.218.411
Ticari Alacaklar	3.250	0	3.250
Diğer Alacaklar	0	0	0
Mali Duran Varlıklar	0	0	0
Maddi Duran Varlıklar	21.666.305	15.823.934	37.490.240
İstanbul Tuzla Orhanlı 4 Pafta 1	1.931.000	332.000	2.263.000
Erzincan Hilton Otel	18.636.066	15.491.934	34.128.000
Diğer Maddi Duran Varlıklar	1.099.240	0	1.099.240
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.653.191	0	3.653.191
Özel Tükenmeye Tabi Varlıklar	0	0	0
Gelecek Yıllara Ait Gider ve Gelir Tahakkukları	71.730	0	71.730
Diğer Duran Varlıklar	0	0	0
TOPLAM VARLIKLAR	33.354.924	15.823.934	49.178.858
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	10.993.974	0	10.993.974
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	3.891.117	1.740.633	5.631.750
Mali Borçlar	3.887.433	0	3.887.433
Borç ve Gider Karşılıkları	0	1.740.633	1.740.633
ÖZKAYNAKLAR	18.469.833	14.083.302	32.553.134
Ödenmiş Sermaye	38.000.000	0	38.000.000
Sermaye Yedekleri	0	14.083.302	14.083.302
MDV Yeniden Değerleme Artışları	0	14.083.302	14.083.302
Geçmiş Yıllar Karları	0	0	0
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-7.253.811	0	-7.253.811
Dönem Net Karı (Zararı)	-12.276.356	0	-12.276.356
TOPLAM PASİF	33.354.924	15.823.934	49.178.858

Reysaş Turizm Yatırımları Ticaret Ltd. Şti.'nin 31.12.2017 tarihli bilançosu esas alındığında Toplama Değeri (Düzeltilmiş Özvarlık Değeri) **32.553.134 TL** olarak hesaplanmaktadır.

- b. **Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi:** Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'nde, değerlemeye konu şirket ile benzer faaliyet yapısında olan şirketler gruplandırılarak, bu şirketlerin verileri üzerinden piyasa çarpanları hesaplanmaktadır. Bulunan piyasa çarpanlarının değer tespiti yapılan şirketin finansal performansına göre düzeltilmesi ile şirket değeri bulunmaktadır.

Değerlemeye konu Şirket'in faaliyet alanı olan turizm otelcilik sektöründe ya da benzer sektörde faaliyet gösteren ve Borsa İstanbul'da kote olan dokuz adet şirket bulunmaktadır. Şirketlerin yılsonu mali tabloları henüz kamuoyuna açıklanmadığından çalışmamızda kamuoyuna açıklanan son finansal tablo olan 30.09.2017 tarihli finansallardan faydalanılmıştır. Çalışmamızda aktif bazlı çarpan kullanıldığı için 30.09.2017 tarihli çarpanların 2017 yıl sonu için de geçerli olacağı öngörülmüştür.

Bu şirketlerin arasında Kuştur Kuşadası Turizm Endüstrisi A.Ş. ile Merit Turizm Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin 30.09.2017 tarihli finansal tabloları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ('KAP') açıklanmadığı için değerlendirme çalışmamıza dahil edilmemiştir. Ayrıca KAP Lokanta ve Oteller Sektörü'nde yer almakla birlikte Metemtur Otelcilik ve Turizm İşletmeleri A.Ş.'nin denetim raporu incelendiğinde ilgili şirketin enerji santrallerinin bulunduğu ve otel işletmeciliğinden ayrışması nedeniyle değerlendirme çalışması kapsamının dışına çıkarılmıştır.

- i. **Altın Yunus Çeşme Turistik Tesisleri A.Ş. ('Altın Yunus'):** Altın Yunus'un fiili faaliyet konusu, İzmir Çeşme'de turistik otel ve tesis işletmek, yerli ve yabancı misafirlere konaklama, kongre-seminer organizasyonları ile sağlık ve dinçleşme programları uygulamaktadır. Şirket satışlarının büyük kısmını yerli ve yabancı tur operatörleri ile gerçekleştirmektedir.
- ii. **Marmaris Altinyunus Turistik Tesisler A.Ş. ('Marmaris Altinyunus'):** Marmaris Altinyunus 1986 yılında kurulmuş olup, Türkiye'de kayıtlıdır ve Türk Ticaret Kanunu altında faaliyet göstermektedir. Faaliyet konusu, Antalya'da turistik otel işletmek ve turizm hizmetleri sunmak, Marmaris'te kurulmuş olan turistik tesisi kiraya vermektir. Marmaris Altinyunus'un Marmaris ve Antalya'da birer tane olmak üzere iki adet oteli bulunmaktadır.
- iii. **Martı Otel İşletmeleri A.Ş. ('Martı Otel'):** Martı Otel 8 Mart 1967 tarihinde Türkiye'de kurulmuş olup faaliyet konusu, her türlü otel, motel, tatil köyü, marina, restoran ve buna benzer turistik tesisler kurmak, işletmek, işlettirmek, kiraya vermek, kurulu veya kurulacak

tesisler kiralamak, bu amaçla ortaklıklar kurmak ve her türlü işbirliği sözleşmeleri yapmaktır.

- iv. **Tek-Art İnşaat Ticaret Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş. ('Tek-Art')**: Tek-Art'ın esas faaliyet konusu, yurtiçinde ve yurtdışında oteller, tatil köyleri, golf tesisleri, lokanta, kafeterya, gazino ve eğlence yerleri, plajlar, lunaparklar, marinalar, yat çekek yerleri, turistik eşya satış yerleri, tanzim okulları ve benzer tesislerin yatırımını yapmak, bu tesisleri inşa etmek ve işletmek, seyahat acentalığı, turizm taşımacılığı ve kiralık araba işletmeciliği yapmak, limanlarda ve serbest bölgelerde mağazalar, teşhir yerleri ve depolar açmak ve bu yerleri işletmektir. Tek-Art faaliyetlerini İstanbul'da bulunan merkezine bağlı olarak Antalya İli Kemer İlçesi Beldibi Mevkii'nde bulunan birinci sınıf tatil köyü Club Zigana'da sürdürmektedir.
- v. **Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. ('Ulaşlar Turizm')**: Ulaşlar Turizm 1985 yılında "Ulaşlar Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret ve Pazarlama A.Ş." unvanıyla Ankara Ticaret Sicil Memurluğu'nda 58459 sicil numarası ile tescil ve ilan olunarak kurulmuş olup, ana faaliyet konusu yurtiçinde turistik konaklama tesisi ve turizm işletmeciliği yapmaktır. Ulaşlar Turizm günümüzde "Viva Ulaşlar Hotel" işletmeciliğini gerçekleştirmektedir.
- vi. **Ütopya Turizm İnşaat İşletmecilik Ticaret A.Ş. ('Ütopya Turizm')**: Ütopya Turizm 1990 yılında Ankara'da kurulmuş olup, faaliyetleri esnasında özellikle altyapı projeleri olmak üzere inşaat alanında faaliyet göstermiştir. 2007 yılı içinde faaliyete geçirilen Utopia World Otel ile birlikte turizm sektörüne giriş yapılmıştır. Utopia World, Alanya'da 105 dönüm arazi üzerine kurulu, içerisinde 15,000 metrekare Aquapark alanı ve helikopter pistinin bulunduğu 5 yıldızlı tatil kompleksidir.

Değerlemeye konu Şirket için kullanılan Borsa İstanbul Turizm Sektörü firmalarının çoğunluğu yukarıda belirtildiği üzere otel işletmeciliği yapmaktadır. Ancak Şirket turizm otel işletmeciliği sektöründe bulunmakla birlikte, Hotel Garden Inn Erzincan'ın işletilmesi amacıyla kiralanmasından kira geliri elde etmektedir, dolayısıyla Şirket'in değerlendirme çalışmasında gelir bazlı çarpanlardan hareket etmek doğru sonuçlar vermeyeceğini düşünmekteyiz. Bu doğrultuda değerlendirme çalışmamızda Şirket'in de benzer şirketlerin olduğu gibi mülkiyetinde bulunduğu/üst kullanım hakkı olduğu otellerin yatırım tutarlarının aktifinde bulunması nedeniyle aktif bazlı çarpanlardan piyasa değeri/net defter değeri ve piyasa değeri/toplam aktif çarpanları dikkate alınmıştır. Çalışmada her iki çarpandan elde edilen değer eşit oranda ağırlıklandırılmıştır.

Değerleme Yöntemi	Çarpan	Gösterge	Emsal Değer	Ağırlık	Düzeltilmiş Değer
Piyasa Değeri/Defter Değeri	1,19	18.469.833	21.999.483	50%	10.999.741
Piyasa Değeri/Aktif	0,59	33.354.924	19.678.222	50%	9.839.111
Emsal Değer				1,00	20.838.853

Reysaş Turizm Yatırımları Tic. Ltd. Şti.'nin Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'ne göre 31.12.2017 tarihli pazar değeri **20.838.853 TL** olarak hesaplanmaktadır.

- c. **İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi:** Şirket'in İNA Yöntemi'ne göre değeri tespit edilirken kullanılan varsayımlar ve hesaplamalar aşağıdaki gibidir:
- İskonto Oranı:** Değerleme çalışmasında kullanılan iskonto oranı olarak, ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti kullanılmıştır. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyetinin hesaplanmasında "borçlanma maliyeti x (1-vergi oranı) x borcun toplam pasife oranı + öz sermaye maliyeti x öz sermayenin pasife oranı" formülünden yararlanılmıştır. Öz sermaye maliyetinin hesaplanmasında ise Finansal Varlık Fiyatlama Modeli kullanılmıştır. Bu modele göre öz sermaye maliyeti; "Risksiz faiz oranı + pazar risk primi x beta" formülünden yararlanılmıştır.
 - Pazar Risk Primi :** Projeksiyonlarda Türkiye'nin pazar risk primi olarak, New York Üniversitesi profesörlerinden Aswath Damodaran tarafından http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html internet sitesinde yayımlanan ülke risk primi (%3,55) ile Şirket'e özgü risk primi olarak belirlenen %5'in toplamı olan %8,55 dikkate alınmıştır.
 - Risksiz Faiz Oranı :** Değerleme çalışmamızda kullanılan risksiz faiz oranı, 10 yıl vadeli devlet tahvilinin ortalamasıdır (%11,72).

ISIN Kodu	Valör Tarihi	İşlem Hacmi	Ağırlık	Faiz Oranı
TRT120325T12	02.01.2018	850.857	0,19%	11,92%
TRT120325T12	29.12.2017	8.101.441	1,77%	11,83%
TRT110226T13	02.01.2018	4.251.740	0,93%	11,89%
TRT110226T13	29.12.2017	94.582.109	20,71%	11,78%
TRT240227T17	29.12.2017	58.311.621	12,77%	11,79%
TRT110827T16	02.01.2018	17.742.485	3,88%	11,74%
TRT110827T16	29.12.2017	272.941.915	59,75%	11,67%
		456.782.168	100,00%	11,72%

- Beta :** Sistemik riskin göstergesi olarak ifade edilen betanın belirlenmesi amacıyla Borsadaki Kılavuz Emsaller Yöntemi'nin tespit edilmesinde göz önünde bulundurulmuş şirketlerin betalarının aritmetik ortalaması alınarak değerlemeye konu Şirket'in finansal kaldıraç oranları üzerinden düzeltilmiştir.
- Borçlanma Maliyeti :** Borçlanma maliyetinin belirlenmesinde Şirket'in leasing borçlanma faiz oranları kullanılmıştır.
- Projeksiyon Para Birimi :** Projeksiyonlarda Türk Lirası kullanılmıştır.

- vii. **Vergi** : Kasım 2017 tarihinde TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilen "Bazı Vergi Kanunları ile Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı" ile birlikte Kurumlar Vergisi 2018, 2019 ve 2020 yılları için yüzde 22 uygulanması kararı alınmıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme çalışmamızda 2018-2020 yılları arasında Kurumlar Vergisi %22 alınmış, 2020 yılından sonra ise %20 olarak devam edeceği öngörülmüştür.
- viii. **Enflasyon** : 2017 yılı enflasyonu Ocak ayında açıklandığı üzere %11.14 olarak dikkate alınmıştır. 2018 yılı ve sonrasında ise güncel ekonomik gelişmeler ve Orta Vadeli Program çerçevesinde enflasyon oranının yıllık ortalama %10 olacağı tahmin edilmiştir.
- ix. **Satış Gelirleri** : Reysaş Turizm, Erzincan İli Merkez İlçesi İzzetpaşa Mahallesi'nde bulunan Hilton Garden Inn Erzincan adlı otelin 49 yıllığına üst kullanım hakkına sahip olup, 17.09.2015 tarihli Otel Kiralama Sözleşmesi ile birlikte ilgili otelin işletmesini kira geliri karşılığında Rey Otel Turizm İşletmeleri ve Ticaret Ltd. Şti.'ye ("Rey Otel") vermiştir. İlgili sözleşmede değerlendirme çalışmasını etki edebilecek hususlar aşağıda özetlenmiştir:
1. Kira sözleşmesinin süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 1 yıldır. Taraflar sözleşmenin sona ereceği tarihten 3 ay öncesine kadar herhangi bir fesih bildiriminde bulunmamaları halinde, sözleşme başkaca bir ihtara veya hükme gerek kalmaksızın 1 senelik sürelerle uzamış sayılacaktır.
 2. Kiralananın yıllık kira bedeli, kiralananın kiracıya tesliminden itibaren 1 yıl boyunca net aylık 30.000 TL'dir.
 3. Kiracı sözleşme tarihinden itibaren 3 gün içerisinde otele ait elektrik, doğalgaz ve su aboneliğini kendi üzerine geçirmek zorundadır.
 4. Kiracı, sözleşmenin başlama tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde, tutanakla kendisine teslim edilen her türlü mobilya, mefruşat ve demirbaş malzemeleri yıllık yenileme planı dahilinde yenilenmek zorundadır. Her yıl, yenileme harcamaları beyanında mobilya, mefruşat ve demirbaş malzemeler envantere ilave edilecek; kadro dışı kalan malzemeler ise envanterden çıkarılacaktır.
 5. Yenileme programlarında yer almayan ve acil olarak yapılması gereken veya beklenmedik bir şekilde ortaya çıkan durumlarda yapılacak bakım ve onarımlar, kiracı tarafından gerçekleştirilecektir.
 6. Kiracı, otel ve müştemilatın tamamını tüm risklere karşı, her yıl sigorta primleri ve diğer masraflar kendisine ait olmak üzere, sigorta ettirecektir. Sigorta poliçesinin lehtarı kiralayan olup alınacak tazminat kiracı tarafından zarara uğrayan yer veya eşyanın onarımında veya yenilenmesinde kullanılacak; onarım

ve yenileme tutarlarını gösterir belgeler karşılığında kiracıya ödenecektir.

Reysaş Turizm, yukarıda bahsedildiği üzere Hilton Garden Inn Erzincan Otelinin işletilmesinin kiraya verilmesinden kira geliri elde etmekle birlikte, kendisine fatura edilen enerji giderleri, bakım giderleri ve sigorta giderlerini yansıtma fatura ile Rey Otel'e yansıtmaktadır, bunun karşılığında da yansıtma geliri oluşmaktadır.

Değerleme çalışmamızda kira gelirinin belirlenmesinde kira sözleşmesi temel alınmıştır. Kira sözleşmesinin her yıl yenileneceği öngörülmüştür. 2016 ve 2017 yılına baktığımızda kira gelirlerinin otelin yeni faaliyet geçmesi nedeniyle artış göstermediği görülmektedir, ancak işin doğası gereği kira gelirlerinin önümüzdeki dönemde enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Kira sözleşmesinde de belirtildiği üzere Şirket'e fatura edilen enerji, bakım ve sigorta giderlerinin faturatutarları ile birlikte Rey Otel'e yansıtılması gerekmektedir. 2016 ve 2017 yılına baktığımızda sigorta ve bakım giderlerinin, otelin yeni faaliyete geçmesi nedeniyle kiracıya yansıtılmadığı görülmektedir. Değerleme çalışmamızda ise otelin faaliyetlerinin 3.yılına girmesi ve Şirket Yönetimi'nden alınan bilgiler doğrultusunda kira sözleşmesine paralel olarak enerji, bakım ve sigorta giderlerinin kiracıya yansıtılacağı öngörülmüştür.

- x. **Satış Maliyetleri** : Reysaş Turizm'in maliyetlerinin ana kalemleri enerji, sigorta, emlak vergisi, demirbaş bakım onarım ve amortisman giderlerinden oluşmaktadır. Bu giderlerin haricinde oluşan posta-kargo giderleri, diğer vergi resim ve harçlar, ilan reklam giderleri ve ticari malların maliyetinin yıllar içerisinde tek seferlik gider olarak ortaya çıkması nedeniyle projeksiyon döneminde oluşmayacağı tahmin edilmiştir.

Projeksiyon döneminde enerji, sigorta, emlak vergisi, demirbaş bakım onarım giderleri enflasyon oranında artırılmıştır. 2017 yılındaki amortisman gideri ise projeksiyon döneminde sabit bırakılmıştır.

- xi. **Faaliyet Giderleri** : Projeksiyonlarda, genel yönetim giderlerinin temel olarak enflasyon oranında artış göstermesi beklenmektedir.
- xii. **Çalışma Sermayesi** : Değerleme çalışmamızda Şirket'in grup şirketlerinden olan alacakları ile grup şirketlerine borçları, Şirket'in faaliyeti ile ilgili olmaması nedeniyle çalışma sermayesinin dışında bırakılmıştır. Şirket'in üst kullanım hakkı bulunduğu otelin işletmesini kiraya vermesi nedeniyle kira geliri elde etmesi, kira gelirinin muhteviyatı gereği ayın 1-5'i arasında ödenmesi nedeniyle herhangi

bir çalışma sermayesi ihtiyacının olmaması, maliyet kalemlerini fatura tutarları ile birlikte Rey Otel'e yansıtabiliyor olması nedeniyle Şirket'in çalışma sermayesi ihtiyacının olmayacağı kabul edilmiştir.

- xiii. **Yatırım Harcamaları** : Şirket'in Rey Otel ile imzalamış olduğu Otel Kira Sözleşmesi uyarınca, yenileme ve bakım giderleri Rey Otel'e aittir. Dolayısıyla, değerlendirme çalışmamızda Şirket'in herhangi bir yatırım harcaması yapmayacağı öngörülmüştür.
- xiv. **Projeksiyon Nakit Akışları** : Serbest nakit akışlarının yanısıra, Finansal Varlıkları Fiyatlandırma Modeli (CAPM) kapsamında, Şirket'in faaliyetlerinin teorik olarak sonsuza dek süreceği varsayımıyla, limit değer hesaplaması yapılmıştır. Limit değer, projeksiyon dönemi sonrası dönemde Şirket'in yaratacağı nakit akışlarını ifade etmektedir. Serbest nakit akışlarının ve limit değerinin bugüne indirilmesinde dönem sonu değerleri temel alınmıştır. Elde edilen sonuçlara şirketin bilançosunda yer alan nakit ve benzeri tutar eklenmiş, faiz yükü taşıyan borçları düşülerek öz sermaye değeri tespit edilmiştir.
- xv. **Diğer Alacaklar**: Şirket'in bağlı ortaklığı olan Reysaş Kuru Temizleme ve Servis Hizmetleri Ltd. Şti., 20.10.2017 tarihinde 700.000 TL karşılığında Emre Tutan isimli şahsa devir edilmiştir. Bu devir karşılığında oluşan bedel henüz tahsil edilmemekle birlikte önümüzdeki günlerde tahsil edilmesi beklenmektedir. Değerleme çalışmamızda bu alacağın nakit benzeri olduğu kabul edilmiştir.
- xvi. **Devreden KDV**: Şirket'in inşaat yatırımları nedeniyle yaklaşık olarak 5 milyon TL civarında devreden KDV alacağı bulunmaktadır. Şirket'in İNA Yöntemi'ne göre değeri tespit edilirken vergi ödemesi çıkmaması nedeniyle bu bedelin önümüzdeki dönemde nakit olarak tahsil edileceği kabul edilmiş olup, İNA Yöntemi'ne göre hesaplanan değere eklenmiştir.
- xvii. **Projeksiyon Dönemi Sonrası Büyüme Oranı**: Projeksiyonlar, 2018-2022 yıllarını kapsamakta olup, 2022 yılında elde edilen nakit %1 büyüme oranı ile sonsuza götürülmüştür.

Gelir Yaklaşımı (DCF) TL	2018	2019	2020	2021	2022
Net Satışlar	1.075.102	1.182.612	1.300.873	1.430.960	1.574.056
Satış Maliyetleri (-)	-2.236.062	-2.301.153	-2.372.753	-2.451.513	-2.538.149
Brüt Kar	-1.160.961	-1.118.541	-1.071.880	-1.020.552	-964.092
Faaliyet Giderleri (-)	-131.184	-144.302	-158.732	-174.605	-192.066
Net Faaliyet Karı	-1.292.144	-1.262.843	-1.230.612	-1.195.158	-1.156.158
Vergi (-)	0	0	0	0	0
Amortisman Giderleri (+)	1.585.154	1.585.154	1.585.154	1.585.154	1.585.154
Çalışma Sermayesi (+/-)	0	0	0	0	0
Sermaye Harcamaları (-)	0	0	0	0	0
Serbest Nakit Akışları	293.010	322.311	354.542	389.997	428.996
İskonto Oranı	1,17	1,37	1,60	1,87	2,18
İndirgenmiş Nakit Akışları	250.671	235.895	221.990	208.904	196.590

İndirgenmiş Nakit Akışları Bugünkü Değeri	1.127.678
2022 Sonrası Nakit Akışlarının Bugünkü Değeri	1.366.455
Şirketin Pazar Değeri	2.494.133
Net Borç veya Nakit (+/-)	-3.883.420
Diğer Çeşitli Alacaklar (+)	700.000
Devreden KDV (+)	4.928.716
Şirket Özsermayesinin Pazar Değeri	4.239.430

Açıklanan varsayımlar altında, Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.'nin İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi yöntemine göre pazar değeri 31.12.2017 tarihi itibarıyla **4.239.430 TL** olarak hesaplanmaktadır.

8. DEĞERLEME SONUÇLARI

Değerleme çalışmalarında en verimli ve en iyi kullanım esası temel alındığından, nihai değer belirlenmesinde yaygın uygulama, kullanılan değerlendirme yöntemleri arasında, değerlemeye konu Şirket'in faaliyet yapısına en uygun olan yöntemin seçilmesi veya elde edilen sonuçların, güvenilirlik düzeyi dikkate alınarak ağırlıklandırılması yönündedir.

Değerleme Yöntemi	Şirket Değeri
Gelir Yaklaşımı (İNA Değeri)	4.239.430 TL
Pazar Yaklaşımı (Emsal Değeri)	20.838.853 TL
Varlık Yaklaşımı (Düzeltilmiş Özvarlık Değeri)	32.553.134 TL

Şirket'in İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi Yöntemi'ne göre hesaplanan değeri, Şirket'in son yıllardaki zararlarından kaynaklı olarak negatif çıkması ve mevcut nakit akışı ile Şirket'in sürdürülebilirliğinin olmaması nedeniyle İNA Yöntemi'ne göre bulunan değer, değerlendirme çalışmasında tercih edilmemiştir.

Yukarıda da bahsedildiği üzere Reysaş Turizm, üst kullanım hakkını elinde bulundurduğu Hilton Garden Inn Erzincan Otel'i'nin işletmesini Rey Otel'e vermiş olup, bu sözleşmeden kira geliri elde etmektedir. Bu yönüyle Reysaş Turizm, Borsadaki Emsaller Yöntemi'ne göre değer tespiti gerçekleştirilirken kullanılan Borsada İstanbul Turizm-Otelcilik Endeksi şirketlerinden faaliyet yönüyle ayrışması nedeniyle bu yöntemle göre bulunan değer, Şirket'in Pazar değerini gerçekçi olarak yansıtmadığını düşünmekteyiz.

Maliyet yaklaşımı UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.2. veya 70.3. nolu maddelerinde yer verilen kriterleri nadiren sağlamaları nedeniyle normalde işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde, uygulanamaz. Ancak, maliyet yaklaşımı bazen, özellikle aşağıdaki durumlarda, işletmelerin değerlemesinde uygulanmaktadır:

- İşletmenin, kârların ve/veya nakit akışlarının güvenilir bir şekilde tespit edilemediği ve pazar yaklaşımı kapsamında diğer işletmelerle yapılacak karşılaştırmaların pratik veya güvenilir olmadığı, ilk dönemlerinde veya kuruluş döneminde olması,
- İşletmenin, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8 ve 70.9. nolu maddelerinde tarif edilen toplama yönteminin uygulandığı bir yatırım ortaklığı veya holding şirketi olması, ve/veya
- İşletmenin sürekli olmaması ve/veya varlıklarının tasfiyedeki değerlerinin işletmenin sürekliliği kapsamındaki işletme değerini aşabilmesi.

Yukarıdaki varsayımlar ışığında, işletmenin varlıklarının tasfiyedeki değerlerinin işletmenin sürekliliği kapsamındaki işletme değerini aşması nedeniyle Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti'nin pazar değerini gerçekçi biçimde ifade ettiğini düşündüğümüz rakam Toplama Yöntemi ile hesaplanmış olup, bu değer yaklaşık **32.553.134 TL**'dir.

1 Hisse Bedeli (TL)	25,00 TL
Toplam Hisse Bedeli (TL)	38.000.000 TL
Toplam Hisse (adet)	1.520.000
Değerleme Sonucu Bulunan Değer	32.553.134 TL
Değerleme Sonucu Bulunan 1 Hisse Değeri (TL)	21,42 TL

Değerleme çalışmalarımız sonucunda hesaplanan bu rakam, 25 TL nominal değere sahip 1 adet hisse değerini 21,42 TL olarak hesaplamakta olup, bu çalışmanın 31.12.2017 tarihli değeri içermesi nedeniyle, 29.12.2017 tarihinde yapılan işlemlerde de kullanılabilir.

EKLER

1. Şirket'in Mali Tabloları
2. Projeksiyon Tablosu
3. Karşılaştırılabilir Şirket Listesi
4. Hilton Garden Inn Erzincan Otel Sözleşmesi
5. Reysaş Kuru Temizleme ve Servis Hizmetleri Ltd. Şti. Şirket Pay Devri Sözleşmesi
6. Gayrimenkul Değerleme Raporları



Reysaz Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd Şti. Bilançosu	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2017
DÖNEN VARLIKLAR	1.065.348	148.003	4.244.233	5.660.402	6.754.008	7.960.447
Hazır Değerler	82	-1.649.891	-283.641	11.580	14.625	4.013
Bankalar	82	109	1.917	11.580	14.625	4.013
Ticari Alacaklar	3.250	0	128.762	1.006.654	1.843.391	2.264.703
Alıcılar	0	0	128.762	1.006.654	1.843.391	2.264.703
Diğer Alacaklar	0	0	0	0	0	700.000
Diğer Çeşitli Alacaklar	0	0	0	0	0	700.000
Stoklar	5.664	42.701	40.408	30.371	0	0
Diğer Stoklar	0	0	0	5.810	0	0
Verilen Sipariş Avansları	5.664	42.701	40.408	24.561	0	0
Gelecek Aylara Ait Gider ve Gelir Tahakkukları	0	0	0	0	21.975	0
Gelecek Aylara Ait Giderler	0	0	0	0	21.975	0
Gelecek Aylara Ait Gelirler	0	0	0	0	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	1.056.352	1.755.193	4.358.704	4.611.797	4.874.017	4.991.731
Devreden KDV	1.054.552	1.755.193	4.358.704	4.611.797	4.874.017	4.928.716
İndirilecek KDV	0	0	0	0	0	63.015
Personel Avansları	1.800	0	0	0	0	0
DURAN VARLIKLAR	14.357.007	23.070.272	36.730.610	37.390.518	35.731.918	25.394.477
Ticari Alacaklar	0	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250
Verilen Depozito ve Teminatlar	0	3.250	3.250	3.250	3.250	3.250
Mali Duran Varlıklar	9.980.200	9.980.200	9.980.200	9.980.200	9.980.200	0
Bağlı Ortaklıklar	9.980.200	9.980.200	9.980.200	9.980.200	9.980.200	0
Maddi Duran Varlıklar	4.376.807	8.295.765	21.384.838	22.712.605	21.873.518	21.666.305
Arazi ve Arsalar	0	0	0	1.931.000	1.931.000	1.931.000
Binalar	0	0	19.825.602	19.825.602	19.825.602	19.825.602
Tesis Makina ve Cihazlar	0	0	241.558	241.558	241.558	241.558
Taşıtlar	0	0	49.194	49.194	49.194	49.194
Demirbaşlar	0	0	2.232.197	2.271.560	2.274.669	2.274.669
Birikmiş Amortismanlar (-)	0	0	-963.713	-1.606.309	-2.448.504	-2.655.717
Yapılmakta Olan Yatırımlar	4.376.807	8.295.765	0	0	0	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	0	4.791.057	5.265.707	4.625.599	3.842.269	3.653.191
Haklar	0	0	6.125.201	6.129.303	6.129.303	6.129.303
Birikmiş Amortismanlar (-)	0	0	-859.494	-1.503.704	-2.287.034	-2.476.112
Verilen Avanslar	0	4.791.057	0	0	0	0
Gelecek Yıllara Ait Gider ve Gelir Tahakkukları	0	0	96.615	68.864	32.681	71.730
Gelecek Yıllara Ait Giderler	0	0	96.615	68.864	32.681	71.730
AKTİFLER	15.422.355	23.218.275	40.974.843	43.050.919	42.485.927	33.354.924
KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	4.483.638	12.382.760	1.926.938	7.149.326	10.198.152	10.993.974
Mali Borçlar	0	0	0	0	214.437	0
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	0	0	0	0	353.169	0
Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçları (-)	0	0	0	0	-138.731	0
Ticari Borçlar	4.181.577	12.169.358	1.926.938	7.134.037	9.962.302	10.970.272
Satıcılar	4.181.577	12.169.358	1.926.938	7.134.037	9.962.302	10.970.272
Diğer Borçlar	288.758	0	0	0	0	0
Personele Borçlar	30.035	0	0	0	0	0
Diğer Çeşitli Borçlar	258.723	0	0	0	0	0
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	13.303	213.402	0	15.006	21.413	3.683
Ödenecek Vergi ve Fonlar	6.651	213.402	0	15.006	15.887	0
Ertelenmiş Vergi ve Diğer Yükümlülükler	0	0	0	0	5.525	3.683
Gelecek Aylara Ait Gelirler ve Gider Tahakkukları	0	0	0	282	0	0
Gider Tahakkukları	0	0	0	282	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	0	0	0	0	0	20.019
Hesaplanan KDV	0	0	0	0	0	20.019
UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	0	0	5.418.864	4.718.743	3.891.117	3.891.117
Mali Borçlar	0	0	5.418.864	4.704.005	3.887.433	3.887.433
Finansal Kiralama İşlemlerinden Borçlar	0	0	7.769.729	6.357.054	4.944.380	4.944.380
Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçları (-)	0	0	-2.350.865	-1.653.049	-1.056.947	-1.056.947
Diğer Borçlar	0	0	0	14.738	3.685	3.685
Kamuya Olan Ertelenmiş veya Taksitlendirilmiş Borçlar	0	0	0	14.738	3.685	3.685
ÖZKAYNAKLAR	10.938.717	10.835.515	33.629.041	31.182.851	28.396.657	18.469.833
Ödenmiş Sermaye	13.000.000	13.000.000	38.000.000	38.000.000	38.000.000	38.000.000
Sermaye	13.000.000	13.000.000	38.000.000	38.000.000	38.000.000	38.000.000
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-986.184	-2.061.283	-2.164.485	-4.370.959	-7.253.811	-7.253.811
Geçmiş Yıllar Zararları (-)	-986.184	-2.061.283	-2.164.485	-4.370.959	-7.253.811	-7.253.811
Dönem Net Karı (Zararı)	-1.075.099	-103.201	-2.206.474	-2.446.190	-2.349.532	-12.276.356
Dönem Net Karı	0	0	0	0	0	0
Dönem Net Zararı (-)	-1.075.099	-103.201	-2.206.474	-2.446.190	-2.349.532	-12.276.356
PASİFLER	15.422.355	23.218.275	40.974.843	43.050.919	42.485.927	33.354.924

Reyşaş Turizm Yatırımları ve Tic. Ltd Şti. Gelir Tablosu	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2017
Brüt Satışlar	0	0	120.000	656.366	620.663	802.649
Yurtiçi Satışlar	0	0	120.000	656.366	620.663	802.649
Yurtdışı Satışlar	0	0	0	0	0	0
Diğer Gelirler	0	0	0	0	0	0
Satış İndirimleri (-)	0	0	0	0	0	0
Satıştan İadeler (-)	0	0	0	0	0	0
Satış İskontoları (-)	0	0	0	0	0	0
Diğer İndirimler (-)	0	0	0	0	0	0
Net Satışlar	0	0	120.000	656.366	620.663	802.649
Satışların Maliyeti (-)	0	-102.026	-282.526	-2.109.072	-1.634.004	-2.181.806
Satılan Mamuller Maliyeti (-)	0	0	0	0	0	0
Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	0	0	0	0	-5.810	-5.810
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	0	-102.026	-282.526	-2.109.072	-1.628.195	-2.175.996
Diğer Satışların Maliyeti (-)	0	0	0	0	0	0
Brüt Kar/Zarar	0	-102.026	-162.526	-1.452.706	-1.013.342	-1.379.156
Faaliyet Giderleri (-)	-294.531	-4.674	-2.009.045	-59.344	-76.520	-108.198
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	0	0	0	0	0	0
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	0	0	0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri (-)	-294.531	-4.674	-2.009.045	-59.344	-76.520	-108.198
Faaliyet Karı/Zararı	-294.531	-106.700	-2.171.571	-1.512.050	-1.089.862	-1.487.355
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gelir ve Karlar	394	25.629	240.456	426.238	97.448	293.838
İştiraklerden Temettü Gelirleri	0	0	0	0	0	0
Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	0	0	0	0	0	0
Faiz Gelirleri	0	25.621	0	50.448	97.444	141.866
Komisyon Gelirleri	0	0	0	0	0	0
Konusu Kalmayan Karşılıklar	0	0	0	0	0	0
Menkul Kıymet Satış Karları	0	0	0	0	0	0
Kambiyo Karları	387	8	154.621	23.957	4	4
Reeskont Faiz Gelirleri	0	0	0	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi Karları	0	0	0	0	0	0
Faaliyetle İlgili Diğer Gelir ve Karlar	7	0	85.834	351.833	0	151.968
Diğer Faaliyetlerden Olağan Gider ve Zararlar (-)	-4.047	-4.852	-263.099	-220.998	-110.819	-107.330
Komisyon Giderleri (-)	0	0	0	0	0	0
Karşılık Giderleri (-)	0	0	0	0	0	0
Menkul Kıymet Satış Zararları (-)	0	0	0	0	0	0
Kambiyo Zararları (-)	-4.027	-4.852	-160.362	-127.754	-107.329	-107.329
Reeskont Faiz Giderleri (-)	0	0	0	0	0	0
Enflasyon Düzeltmesi Zararları (-)	0	0	0	0	0	0
Diğer Gider ve Zararlar (-)	-21	0	-102.738	-93.244	-3.490	-1
Finansman Giderleri (-)	-779.875	-10.853	-9.298	-1.102.260	-1.242.095	-1.690.743
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	-779.875	-10.853	-9.298	-1.102.260	-1.242.095	-1.690.743
Uzun Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	0	0	0	0	0	0
Olağan Kar/Zarar	-1.078.060	-96.776	-2.203.513	-2.409.070	-2.345.328	-2.991.589
Olağandışı Gelir ve Karlar	8.886	1.146	35.874	576	0	10
Önceki Dönem Gelir ve Karları	0	0	0	0	0	0
Konusu Kalmayan Karşılıklar	0	0	0	0	0	0
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	8.886	1.146	35.874	576	0	10
Olağandışı Gider ve Zararlar (-)	-5.925	-7.571	-38.835	-37.696	-4.204	-9.284.777
Çalışmayan Kısm Gider ve Zararları (-)	0	0	0	0	0	0
Önceki Dönem Gider ve Zararları (-)	0	0	0	0	0	0
Diğer Olağandışı Gider ve Zararları (-)	-5.925	-7.571	-38.835	-37.696	-4.204	-9.284.777
Dönem Karı/Zararı	-1.075.099	-103.201	-2.206.474	-2.446.190	-2.349.532	-12.276.356
Dönem Karı Vergi ve Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	0	0	0	0	0	0
DÖNEM NET KARI/ZARARI	-1.075.099	-103.201	-2.206.474	-2.446.190	-2.349.532	-12.276.356

EK-2

YARSAYIMLAR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Makro Göstergeler							
Tüketici Fiyatın Enflasyonu (yıllık ortalama)	7,78%	11,14%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
SATIŞLAR							
Kıra Geliri	360.000	360.000	400.104	440.114	484.126	532.538	585.792
Yansıtma Gelirleri	296.366	445.463	674.998	742.497	816.747	898.422	988.264
Diğer Satışlar	656.366	805.463	1.075.102	1.182.612	1.300.873	1.430.960	1.574.056
MALİYETLER							
Enerji Giderleri	326.979	392.625	436.363	480.000	528.000	580.800	638.880
Şiforta Giderleri	140.692	136.336	151.524	166.676	183.343	201.678	221.846
Emlak Vergisi Giderleri	24.864	31.163	34.635	38.098	41.908	46.099	50.708
Demirbaş Bakım Onarım Giderleri	138.255	25.541	28.386	31.225	34.348	37.782	41.561
Posta Kargo Giderleri	17	0	0	0	0	0	0
Vergi Resim ve Harçlar	69.176	0	0	0	0	0	0
İlan Reklam Giderleri	-6.547	5.177	0	0	0	0	0
Satılan Ticari Malların Maliyeti	0	5.810	0	0	0	0	0
Amortisman Giderleri	1.503.956	1.585.154	1.585.154	1.585.154	1.585.154	1.585.154	1.585.154
Satış Maliyetleri	2.197.992	2.181.806	2.236.062	2.301.153	2.372.753	2.451.513	2.538.193
İrüt Kar/Zarar	-1.541.027	-1.376.342	-1.160.961	-1.118.541	-1.071.880	-1.020.552	-964.092
FAALİYET GİDERLERİ							
Enerji Giderleri	35.590	52.838	58.724	64.597	71.056	78.162	85.978
Vergi Resim ve Harçlar	1.557	13.163	14.630	16.093	17.702	19.472	21.419
Denetimlik Giderleri	1.531	1.670	1.856	2.041	2.245	2.470	2.717
Diğer Çeşitli Giderler	20.867	50.363	55.974	61.571	67.728	74.501	81.951
Faaliyet Giderleri	59.544	118.035	131.184	144.302	158.732	174.605	192.065
Faaliyet Kar/Zarar	-1.600.371	-1.494.377	-1.292.144	-1.262.843	-1.230.632	-1.195.158	-1.156.158
Vergi	0	0	0	0	0	0	0
Amortisman Gideri	1.503.956	1.585.154	1.585.154	1.585.154	1.585.154	1.585.154	1.585.154
İNANIT FAALİYET KAR/ZARARI	-96.414	90.777	293.010	322.311	354.342	389.997	428.966

EK-3

BİST Turizm Otelciliği*	Piyasa Değeri	Defter Değeri	P2/OD	Toplam Aktif	P2/Aktif
Atinyanus Çeşme Turizm Tesisleri A.Ş.	39.837.744	140.875.721	0,67	180.990.372	0,52
Marmaris Atinyanus Turistik Tesisler A.Ş.	94.315.666	56.571.587	1,67	60.391.884	1,56
Martı Oteli İşletmeleri A.Ş.	74.052.000	34.039.982	2,18	802.822.153	0,09
Tek Arc İnşaat, Ticaret, Turizm Sanayi ve Yatırımlar A.Ş.	131.235.407	169.363.183	0,77	342.311.774	0,38
Uludağ Turizm Yatırımları, Ticaret Pazarlama A.Ş.	18.409.050	25.264.255	0,73	37.306.787	0,49
Utopya Turizm İnşaat İşletmecilik Tic. A.Ş.	148.250.000	130.691.660	1,13	302.229.185	0,49
Ortalama Sektör Çarpımı			1,19		0,53

*30.09.2017 tarihli veriler

Değerleme Yöntemi	Çarpım	Gösterge	Emsal Değer	Ağırlık	Düzeltilmiş Değer
Piyasa Değeri/Defter Değeri	1,19	18.469.833	21.999.483	50%	10.995.741
Piyasa Değeri/Aktif	0,59	33.354.924	19.678.222	50%	9.895.111
Emsal Değer				1,00	20.898.853

EK-4

REY OTEL TURİZM İŞLT.VE TİC.LTD.ŞTİ.

HILTON GARDEN INN ERZİNCAN OTELİ KİRALAMA SÖZLEŞMESİ

17.09.2015-216

SERAP EVCİ

REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI

HİLTON GARDEN INN ERZİNCAN OTELİ KİRALAMA SÖZLEŞMESİ

Madde 1- Taraflar;

"Abdurrahmangazi Mah. Bahriye Sokak N:8 Sancaktepe/İSTANBUL" adresinde ikamet eden Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi (Sözleşmede bundan böyle "KİRALAYAN" olarak anılacaktır.) ile "Abdurrahmangazi Mah. Bahriye Sk. N:8 Sancaktepe/İSTANBUL" adresinde ikamet eden Rey Otel Turizm İşletmeciliği ve Ticaret Limited Şirketi (Sözleşmede bundan böyle "KİRACI" olarak anılacaktır.) arasında aşağıdaki koşullarla bir otel kiralama sözleşmesi akdolanmıştır.

Madde 2- Konu;

İşbu sözleşmenin konusu, Erzincan İli, Merkez İlçesi İzzetpaşa Mahallesinde bulunan ve Kiralayan'ın 49 yıl süre ile üst hakkında sahip olduğu "HILTON GARDEN INN ERZİNCAN" adlı otelin işletilmek amacıyla kiracıya kiralanmasıdır.

Madde 3 – Sözleşmenin Süresi;

Kira sözleşmesinin süresi, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 1 yıldır. Taraflar sözleşmenin sona ereceği tarihten 3 ay öncesine kadar herhangi bir fesih bildiriminde bulunmamaları halinde, sözleşme başkaca hiçbir ihtar, ihbara veya hükme gerek kalmaksızın 1 senelik sürelerle uzamış sayılacaktır.

Madde 4 – Kira Bedeli;

Kiralananın yıllık kira bedeli, kiralananın kiracıya tesliminden itibaren 1 yıl boyunca net aylık 30.000,00 TL.(Otuzbintürklirası) dır.

Madde 5 – Kiranın Ödenmesi;

Aylık kira bedelleri, her ayın 1-5 günü arasında kiralayanın göstereceği banka hesabına ödenecektir.

Kiracının hedeflediği geliri elde edememesi, işletme yılının zararlı kapanması veya onarım kiracıya hiçbir şekilde kirayı ödememe veya kiradan indirim yapılması şeklinde talepte bulunma hakkını vermez.

Banka hesabının herhangi bir sebeple kapanması veya kapatılması halinde, kira bedeli yazılı olarak bildirilecek yeni banka hesabına yatırılacaktır. Yeni bir banka hesap numarası bildirilmeksizin hesabın kapanmış veya kapatılmış olması halinde kira bedeli, kiralayanın sözleşmede belirtilen adresine ikametgahta ödemeli posta havalesi ile gönderilecektir. Posta havalesi ile gönderme halinde kira parasının kiracı tarafından postaneye tevdi edilme tarihinde kiracı kirayı ödemiş sayılacaktır. Postada geçen süre, kiracıyı geç ödeme yapmış durumuna düşürmeyecek, ihtar yapılmış olsa bile kiracı temerrüt durumunda sayılmayacak ve haklı ihtar oluşturmayacaktır. Kiralayan bu halde gecikme faizi talep edemez.

Madde 6 – Kiralananın İşletmesiyle İlgili Teknik Donanım, Döşeme ve Demirbaş Malzemeler;

6.1. Mobilya – Mefruşat ve Demirbaşlar

Bina müştemilatına yerleşmiş bulunan otel envanterinde nitelikleri, miktarı ve değeri gösterilmiş olan mobilya, mefruşat ve demirbaş eşyayı kapsamaktadır.

6.2. İşletme Malzemesi ve Teçhizatı

Tesisin işletilmesi için gerekli olan ve envantere cinsi ve değeri gösterilen mutfak malzemesi, yatak takımları, elektronik eşya, porselen, cam ve seramik vb. malzemeleri kapsamaktadır.

Madde 7 – Su, Doğalgaz ve Elektrik Gideri;

Kiracı sözleşme tarihinden itibaren 3 gün içerisinde otele ait elektrik, doğalgaz ve su aboneliğini kendi üzerine geçirmek zorundadır.

Madde 8 – Otelin Kiracıya Teslimi;

Kiracı ile kiralayan arasında yapılacak sözleşmenin imzalanması, sözleşmede öngörülen teminatların sözleşme eki olarak kiralayana verilmesi ve kiralayan ile kiracının yetkili elemanlarının birlikte yapacakları bir envanter tespitinden sonra otel, kiracıya teslim edilecektir. Sayım sonucu tespit ve teslim edilen, mobilya, mefruşat, tesisat, işletme malzeme ve teçhizatı ile her türlü yiyecek, içecek, temizlik malzemeleri ile diğer malzeme stokları ve benzeri malzemeye ait tutanaklar sözleşmenin ekini oluşturur. Arsanın, otelin ve müştemilatın halihazır dış durumunu gösterir fotoğraflar sözleşmenin eki niteliğindedir.

Kiracı, "Hilton Garden Inn Erzincan" otelinin isminde ekleme/çıkartma vs. yapamayacağı gibi, markanın büyüklüğü karşısında otelin işletmesini kusursuz yapmakla yükümlüdür. Kiralayan'ın ayıplı, hatalı işler nedeni ile uğrayabileceği tüm zararlardan Kiracı, Hilton Otel'e karşı tek başına sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 9 – Yenileme Harcamaları;

Kiracı, sözleşmenin başlama tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde, tutanakla kendisine teslim edilen her türlü mobilya, mefruşat ve demirbaş malzemeleri yıllık yenileme planı dahilinde yenilmek zorundadır. Her yıl, yenileme harcamaları beyanında mobilya, mefruşat ve demirbaş malzemeler envantere ilave edilecek; kadro dışı kalan malzemeler ise, envanterden çıkarılacaktır. Kiracı, kira sözleşmesinin başlangıcında kullanım dışı bıraktığı malzemeyi ve bunu müteakip her yıl kadro dışı bırakacağı malzemeyi kiralayana iade etmekle yükümlüdür. Kadro dışı bırakılacak malzemelerin, kiralayana teslim yeri, kiralananın bulunduğu yerdir.

Kiracı, yapacağı yenileme işlerini tespit edip, işlerin öncelik sırasına göre keşif özetini, imalat tanımlarını (varsa markalarını) mahal listesini ve temin edilecek malzemenin alım programını hazırlayacak ve her yıl kiralayanın onayına sunacaktır. Kiracı, hazırladığı keşif özetinde temin edeceği malzemenin birim fiyatını belirleyerek keşif maliyetini tespit edecektir. Kiralayan, yenileme harcamalarına konu teşkil edecek malzemelerden örnek isteyebilir.

Kiralayan, kiracının hazırlayıp gönderdiği keşif özeti ve imalat tanımlarını (varsa markalarını) değiştirerek yeniden yapılmasını isteme hakkına sahiptir. Kiracının bu husustaki görüşleri alınmakla beraber, son ve kesin karar kiralayana aittir; kiracı kiralayan tarafından onaylanan keşif özeti, imalat tanımları, marka ve alım programı aynen uygulanmak ve yerine getirilmek zorundadır. Onaylanan keşif özeti değiştirilmesi ancak her iki tarafın da yazılı olarak anlaşmaları halinde mümkündür. Kiralayan, yenileme harcamalarının onayına uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini, işin ifası sırasında veya tamamlamasından sonra, otelde incelemeye ve harcama belgelerini tetkik etmeye yetkilidir; kiralayan tarafından yetkilendirilecek kişilerin kimliklerinin kiracıya yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

Yenileme taahhüdünün yerine getirilmesinde, kiralayan tarafından onaylanan keşif özetinde belirtilen malzemelerin birim fiyatında keşif toplamı esastır. Kiracı kiralananın teslimi tarihinden yenileme taahhüdünün tamamen ifasına kadar geçecek süre içinde yeniden vergi, resim, fon, prim ve harçlarının, işçi ücretlerinin, malzeme fiyatlarının vb. giderlerin artması gibi sebepler ileri sürerek kiralayanca onaylanan keşif özetinde belirtilen malzemelerin birim fiyatlarında veya keşif toplamında bir değişiklik talebinde bulunamaz.

Yıllar itibariyle gerçekleştirilecek yenileme taahhüdünün ilgili olduğu takvim yılının sonuna kadar tamamlanmaması halinde, taahhüdün tamamlanamayan kısmına ait bedel, takip eden kira ödemesine ilave edilerek kiralayana ödenecektir. Kiracı bu meblağın sonraki yıl yenileme harcamalarına mahsubunu da isteyemez.

Kiracı, sözleşmede öngörülen yenileme harcamalarını kendisi yapacaktır; kiralayanın bu masraflara iştirak etmesini veya masrafların kiradan mahsubunu hiç bir şekilde talep edemez.

Kiracı kira sözleşmesinin feshi veya bitimi halinde, demirbaş malzeme envanteri ile teçhizat envanterinde kayıtlı demirbaş ve eşyanın tamamını kullanılacak şekilde kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Kira sözleşmesinin bitiminde kiralanda bulunan demirbaş ve eşyanın kullanılır durumda olup olmadığı, kiracının temsilcisinin de bulunduğu bir heyet tarafından tespit edilecektir. Kiralayanın envanterine nazaran ortaya çıkan noksanlıklar kiracı tarafından aynı olarak veya rayiç bedeli üzerinden tazmin edilecektir. Tazmin edilmeyen envanter noksanlıkları için, kiralayan hiçbir ihtara gerek kalmaksızın, teminatları nakde çevirebilir ve zararlarının tazmini için yasal yollara başvurabilir.

Madde 10 – Bakım, Onarım, Tadilat;

Yenileme programlarında yer almayan ve acil olarak yapılması gereken veya beklenmedik bir şekilde ortaya çıkan durumlarda yapılacak bakım ve onarımlar, kiracı tarafından gerçekleştirilecektir. Bundan dolayı kiracı, kiralayandan herhangi bir bedel isteyemeyeceği gibi kiradan indirim de talep edemeyecektir. Ayrıca bu harcamaların yenileme programı ve keşif özeti gereği yapmakla yükümlü olunan harcama tutarından da mahsubu istenemez.

Madde 11 – Mevcut Otel, Bina ve Arsasına Ek Ünite Yapımı;

Kiracı, kiralanan kapsamında bulunan araziler içerisinde, yasal işlemleri yerine getirmek ve kiralayanın da onayını almak şartıyla yeni gelir getirici üniteler yapabilir. Yeni işletmeler için, kiralayanla ayrıca sözleşme yapılacaktır.

Ek ünitelerin yapılabilmesi için gereken izin, muvafakat ve işlemler kiralayınca verilecek ve yapılacaktır. Bunlarla ilgili her türlü masraf kiracıya aittir. Kiracı, otelin işleticisi sıfatı ile her türlü masrafından, zararından, çalışanından, iş kazasından, prim ödemelerinden, vergilerden vb. tüm maddi/manevi tutarlardan tüm özel ve resmi mercilere, devlet kurumlarına karşı tek başına mesul olduğunu gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 12- Yangın, Diğer Tahribat ve Sigorta;

Kiracı, otel ve müştemilatın tamamını tüm risklere karşı, her yıl sigorta primleri ve diğer masraflar kendisine ait olmak üzere, sigorta ettirecektir. Sigorta poliçesinin lehtarı kiralayan olup alınacak tazminat kiracı tarafından zarara uğrayan yer veya eşyanın onarımında veya yenilenmesinde kullanılacak; onarım ve yenileme tutarlarını gösterir belgeler karşılığında kiracıya ödenecektir. Kiralayan, bu harcama belgelerini tetkik etmeye veya ettirmeye yetkilidir.

Kiracının herhangi bir sebeple sigorta yaptırmamış olması halinde, kiralanda meydana gelecek hasarı ve buna ait zararı kiracının tazmin etmesi zorunludur. Sigortanın süresinde ve kiralayan tarafından tespit edilen değerlerde yapılmaması sözleşmenin feshi nedenidir.

Kiracının kusur veya her ne suretle olursa olsun ihmali sonucu yangın veya diğer nedenlerle otelde ve müştemilatında meydana gelecek hasarın sigorta tazminatı ile karşılanmayan kısmını kiracı tazmin ile yükümlüdür.

Madde 13 – Otelin Fiziki Yapısında Meydana Gelebilecek Tahribat ve Mücbir Sebep;

Otelde işletme faaliyetlerinin sürdürülmesini aksatacak şekilde ortaya çıkan büyük çapta yangın veya deprem hasarı halinde, hasar sigorta tazminatı kapsamında onarılır ve otel işletme faaliyetine devam eder. Ancak, otelin işletme faaliyetlerinin tamamen durması ve otelin müşteri kabul edemez duruma gelmesi halinde; mücbir sebep ve neticeleri kiralayan ve kiracı yetkililerince konuşularak mücbir sebebin işin yapımını ne suretle etkileyeceği, ilave bir süreye ihtiyaç bulunup bulunmadığı karara bağlanacak ve gerekli görülürse sözleşmede değişiklik yapılacak veya sözleşme feshedebilecektir. Bu takdirde kiracı hiçbir tazminat talep edemez.

Madde 14 – Rezervasyonlar ve Anlaşmalar;

Otelin kiracıya tesliminden önce eski işletici tarafından yapılan rezervasyon ve fiyat anlaşmaları, işbu sözleşmenin imzalanması sırasında kiracıya yazılı olarak verilmiş olması şartıyla, kiracı tarafından aynen kabul edilecektir. Aksi takdirde, kiracının gerek rezervasyonlara gerekse fiyat anlaşmalarına uyma zorunluluğu yoktur. Bu halde doğabilecek anlaşmazlıklardan kaynaklanan hukuki sorumluluk kiralayana aittir.

Otelin kiracıya tesliminden öncesine ait alacak ve borç hesaplarından kiralayan sorumlu olacaktır. Otelin kiracıya teslim edildiği tarihe kadar tahakkuk eden borç ve alacaklar kiracıyı ilgilendirmez.

Madde 15 – Personel;

Kiracı ile Kiralayan arasında İş Kanununun 2.maddesinin 6.fıkrası ve Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanununun 12.maddesinde düzenlenen kapsamda bir asıl işveren- alt işveren ilişkisi meydana gelmez ve bu ilişkilerden doğan sorumluluk hükümleri uygulanmaz.

Kiracı, devir aldığı işletme personelini kendisi belirleyecektir. İş bu kiralama sözleşmesinin imzalanmasından önce kendi bünyesinde çalışmaya başlayan işçilerin kıdem ve ihbar tazminatı, fazla mesai vb. İsimdeki her türlü alacaklarının yükü de tek başına kiracıya aittir. Kiracı tüm personelin SGK ve ilgili birimler nezdindeki tüm işlemlerinin takibinden, primlerinin yatırılmasından, meydana gelebilecek iş kazalarından tek başına sorumlu olduğunu gayrikabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

Madde 15 – Devir Yasağı;

Kiracı, kiralayanın onayı olmadan, otelin işletme hakkını kısmen veya tamamen başkasına devredemeyeceği gibi kiraya da veremeyecek ve iştigal konusunu değiştiremeyecek ve başkasının yararlanmasına terk edemeyecektir. Otelin asıl ünitelerini teşkil eden odalar, yiyecek, içecek, çamaşırhane, telefon, yüzme havuzu vb. gibi ünitelerine ait yerlerin işletme hakkı kiracıya ait olup, kiracı hiçbir suretle bu hakkını başka bir kiracıya vermeyecek ve devretmeyecektir.

Madde 16 – İşletme Şekli ve Denetim Hakkı;

Kiracı, oteli ve müştemilatını beş yıldızlı otellerde uygulanan işletme icap ve prensip standartları dahilinde işleteceğini ve yapılandıracağını; otelde kullanılacak eşya ve malzemenin, ve yine verilecek hizmetin ise, beş yıldızlı otel kalitesinde olacağını kabul ve taahhüt eder. Kiracı sözleşme süresi sonunda işletmeyi kiralayana devrederken de kiralananın bu niteliğini bozmayacaktır.

Yetkili merciler tarafından yapılacak denetlemelerde görülen eksiklikler yazılı olarak işletmeye bildirilir. Bu eksiklikler en geç 3 gün içerisinde giderilmelidir. Bununla ilgili kiracı kiralayandan herhangi bir hak iddia edemez.

Madde 17 – Kiracının Sözleşme Süresi Sona Ermeden Oteli ve İşletmeyi Terk Etmesi;

Kiracının herhangi bir sebeple sözleşme süresini tamamlamadan oteli ve işletmeyi terk etmesi veya boşaltması halinde kiralayan, kiracının mevcut teminatlarına başvurarak bunları irat kaydedeceği gibi, ayrıca uğrayacağı zarar ve ziyanı da kiracıdan talep edecektir.

Madde 18 – Muhtelif Hükümler ve işyeri açma ve çalıştırma ruhsatının devri;

Kiracı oteli, müştemilatını, tesisatlarını ve hareketli malzemeleri ile kiralayan tarafından istenen teminatları üçüncü şahıslara karşı borç veya garanti karşılığı gösteremez, kefalet ve rehin veremez.

Kiracı, otelin iç ve dış temizliğine gereken hassasiyeti gösterecek, bu konuda gelebilecek uyarılardan sorumlu olacak ve verilecek cezaları ödeyecektir. Kiracı otelin personel ve giriş çıkışlarının güvenliğini sağlayacaktır.

Kiracı, kendi kusuru veya çalışanlarının her ne surette olursa olsun kusurlu davranışları nedeniyle, otelde veya otele ait ünitelerde üçüncü şahısların zarar görmesi halinde, doğan zararı tazminle sorumludur. Kiralayan ve kiracı arasında doğabilecek herhangi bir borç ilişkisi sebep gösterilerek, kiracının kiralayana yapacağı ödemelerden hiçbir surette takas ve mahsup işlemi yapılamaz.

İşbu kira sözleşmesi tapuya şerh edilecektir. Kiralayan gerek kiralananın mevcut durumunun yenilenmesi ve bakım onarımı sırasında gerekse kiralanana yeni tesisler yapılması aşamasında, resmi ve özel kurum ve kuruluşlar nezdinde yapılması gereken iş ve işlemlerde kiracıya yardımcı olacaktır.

Yine işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı da kiracıya devir edilecektir.

Madde 19 – Teminat;

Sözleşmenin feshi, sözleşmeden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesi, ödenmeyen kiraların temin edilmesi ve kiralayanın alacak ve zararlarını karşılamak üzere, belirlenen yıllık kira bedeli kadar süresiz ve şartsız limit içi banka teminat mektubu kiralayana verilecektir. Teminat mektubu her yıl yenisi ile değiştirilerek, o yılki ödeme teminatı olacaktır.

Madde 20 – Harç ve Masraflar;

Sözleşmenin ikmali için gereken her türlü vergi, resim, harç, fon, noter vb. masraflar kiracıya aittir. Kiracı, kira stopajı, çevre temizlik vergisi vb. gibi kiracıya yüklenebilecek bilumum vergilerle, sonradan oluşacak bütün vergi ve diğer giderleri üstlenmek ve süresi içinde ilgili yerlere ödemek zorundadır.

Madde 21 – Tebligat Adresi;

Taraflar, bu sözleşmenin başlangıcında yazılı adresini yasal yerleşim yeri adresi olarak göstermişlerdir. Her türlü tebligat bu adreslere yapılacaktır. Noter aracılığı ile veya iadeli taahhütlü mektupla diğer tarafa bildirilmemiş olan adres değişiklikleri tebligatın geçerliliğini etkilemez.

Madde 22 – Uyuşmazlıkların Çözümünde Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri;

İş bu sözleşmeden doğması muhtemel uyuşmazlıklar için İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

22 (yirmi üç) maddeden oluşan işbu sözleşme iki nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalanarak taraflarca teyit edilmiştir.

KİRALAYAN

Reysaş Turizm Yatırımları Ve Tic. Ltd.Şti.
Abdurrahman Gazisi Mah. Bahriye Sokak
No:8 Sancaktepe-İstanbul
Tel:0216 564 20 00 Faks:0216 564 20 99
Vergi Dairesi: SULTANBEYLİ Vergi No: 73501526
Ticaret Sicil No:773071

KİRACI

REY OTEL
TURİZM İŞLETMECİLİĞİ VE TİC.LTD.ŞTİ.
Abdurrahman Gazisi Mah. Bahriye Sok. No:8
SANCaktepe . İSTANBUL
Tel: 0216 564 20 00 Faks: 0216 564 20 99
SULTANBEYLİ VD. NO: 7340819824
Tic. Sic. No: 978839

EK-5

T.C.
ÜSKÜDAR 27.
NOTERLİĞİ

LİMİTED ŞİRKET PAY DEVRİ SÖZLEŞMESİ

07237

ÜSKÜDAR 27. NOTERİ
METİN KOYUNCU

DEVİR EDEN :REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 7350152641
Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sk. No: 13 / 1 Üsküdar / İSTANBUL
YETKİLİSİ : DURMUŞ DÖVEN 11668115470
DEVİR ALAN :EMRE TUTAN 11615867094
Emek Mah. 67. Sk. No: 22A5 / 27 Çayırova / KOCAELİ
DEVREDİLEN PAY :49.901

ACIBADEM MAH.
ACIBADEM CAD. ARAS
APT. KAT:2 NO:139/12
ÜSKÜDAR / İSTANBUL
Tel:+902163402627
Fax:+902163402627

DEVİR BEDELİ : 700.000,00.-TL (YEDİYÜZBİN)

Ticari merkezi Atatürk Cad. Ata 2-3 Plaza No.77 K.9 Ataşehir/İSTANBUL adresinde bulunan ve İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nün 618010 sicil numarasında kayıtlı bulunan **Kozyatağı Vergi Dairesinin 7350603699 vergi sicil numarasında kayıtlı REYSAŞ KURU TEMİZLEME VE SERVİS HİZMETLERİ LİMİTED ŞİRKETİ** ünvanlı şirket ortaklarından ben devreden **REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ** , adı geçen şirketteki **49.901 hisse karşılık gelen 9.980.200,00.-TL 'sı hissemim tamamını şirketin aktifine ve pasifine ilişkin tüm hak ve borçlarıyla birlikte devir alan EMRE TUTAN isimli kişiye 700.000,00-TL bedel karşılığında devir ettim.** Devir bedelini kendisinden nakten ve tamamen aldım. Devir konusu payların çekişmesiz ve yasal maliki olduğumu, paylar üzerinde ve paylardan doğan hakların kullanılmasını kısıtlayacak üçüncü kişiler lehine intifa hakkı, rehin veya başkaca bir mülkiyeti kısıtlayıcı hakkın veya payın devredilmesini engelleyecek herhangi bir önalm, geri alım önerilmeye muhatap olma ve alım hakkının, sözleşme cezasının, Kanunda belirtilen rekabet yasağı dışında şirket sözleşmesiyle ağırlaştırılmış bir rekabet yasağı hükmünün ve özetle Türk Ticaret Kanunu'nun 595. maddesinde belirtilen hak ve koşulların mevcut olmadığını, şirket sözleşmesinde devri yasaklayıcı bir hükmün ve genel kurulun iznine bağlı olmaksızın pay devrinin şirkete karşı hüküm ifade edip geçerli olduğunu, devralanın bu sözleşmeyi şirkete sunup, ticaret siciline tescilini sağlamak konusunda yetkili bulunduğunu, şirket müdürünün Kanuni süresi içerisinde pay devrini tescil etmemesi halinde devredilen paylarla ticaret siciline adimin silinmesini sağlayacağımı kabul ve beyan ederim.

Ben devralan **EMRE TUTAN** , payını devir eden **REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ** isimli kişinin beyanında yazılı olduğu şekilde, adı geçen şirketteki **49.901 hissesine karşılık gelen 9.980.200,00.-TL hissesinin tamamını bütün aktif ve pasifiyle, hukuki ve mali yükümlülükleriyle birlikte 700.000,00.-TL bedel karşılığında evir aldım.** Devir bedelini kendisine nakten ve tamamen ödedim. Devir aldığım şirket paylarını devreden beyanı ve şirket sözleşmesini inceleyerek sermaye paylarının devralınmasına ilişkin herhangi bir kısıtlama, izin, onaya tabi olmadığını, devreden payların devri konusunda gereken her türlü işlemi tek başına ifaya yetkili olduğunu, paydaşların ek ödeme ve yan ödeme yükümlülüklerinin, ağırlaştırılmış bir rekabet yasağının ve özetle Türk Ticaret Kanunu'nun 595. maddesinde belirtilen hak ve koşulların bulunmadığını bilerek devraldığımı, devir sözleşmesini şirkete ibraz ederek ticaret sicili müdürlüğünde ve ilgili diğer kurumlarda kayıt ve tescil ettirmeyi sağlayacağımı kabul ve beyan ederim.

DEVİR EDEN
REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ 7350152641
Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sk. No:
13 / 1 Üsküdar / İSTANBUL
YETKİLİSİ: DURMUŞ DÖVEN

DEVİR ALAN
EMRE TUTAN



T.C.
ÜSKÜDAR 27.
NOTERLİĞİ

07237

ÜSKÜDAR 27. NOTERİ
METİN KOYUNCUACIBADEM MAH.
ACIBADEM CAD. ARAS
APT. KAT:2 NO:139/12
ÜSKÜDAR / İSTANBUL
Tel:+902163402627
Fax:+902163402627

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzaların 7350152641 vergi numaralı REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Ataşehir Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 08/04/2010 tarih, 5455 kayıt, S11 seri ve 434881 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Ankara ili, Beypazarı ilçesi, İstiklal mahallesi/köyü, 7 cilt, 139 aile sıra, 7 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mevlüt , ana adı Elmas , doğum tarihi 18/4/1961 , doğum yeri Ankara olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 11668115470 T.C. kimlik numaralı DURMUŞ DÖVEN ile gösterdiği Sancaktepe Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 24/09/2013 tarih, 15450 kayıt, J13 seri ve 469750 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Nevşehir ili, Nevşehir Merkez ilçesi, Uçhisar/yukarı mahallesi/köyü, 48 cilt, 143 aile sıra, 54 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Nuri , ana adı Hatice , doğum tarihi 23/3/1980 , doğum yeri Ankara olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 11615867094 T.C. kimlik numaralı EMRE TUTAN isimli kişilere ait olduğunu mahallinde işlerinin yoğunluğu nedeni ile daireye kadar gelemediklerinden Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sk. No: 13 / 1 Üsküdar / İSTANBUL adresinde huzurumda alındığını, onaylarım. (Yirmi Ekim İkinonyedi) Cuma günü 20/10/2017

DAYANAK: KARTAL 16. Noterliği'nden 07/01/2016 tarih ve 665 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı şirketi 28/12/2015 tarihinden itibaren 3 YIL SÜRE İLE MÜNFERİDEN temsile DURMUŞ DÖVEN isimli kişinin yetkili olduğu görüldü.

DAYANAK: Türkiye Ticaret Sicili gazetesinin 17/7/2014 tarih ve 8614 sayılı nüshasının 396. sayfasında neşr ve ilan edilen 11/7/2014 tarihinde tescil olan REYSAŞ KURU TEMİZLEME VE SERVİS HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'nde ünvan değişikliğine gidilerek eski ünvan; REYSAŞ DENİZCİLİK VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ iken REYSAŞ KURU TEMİZLEME VE SERVİS HİZMETLERİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ olarak değiştirilmiştir.

DAYANAK: Türkiye Ticaret Sicili gazetesinin 5/12/2016 tarih ve 9212 sayılı nüshasının 499. sayfasında neşr ve ilan edilen 29/12/2016 tarihinde tescil edilen ortaklar kurulu kararı gereğince şirket adresinin işbu işlem metninde yazılı olduğu şekilde değiştirildiği görüldü..

ÜSKÜDAR 27. NOTERİ
Metin KOYUNCUYerine
İmzaya Yetkili Başkatip
Havva BAYRAKTAR SAKACI

EK-6



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - TUZLA - ORHANLI

1849 PARSEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	18.01.2018
Rapor No	REYS-201800003
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	15.01.2018
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	05.01.2018/001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Orta Mahalle, Burgaz Caddesi, No: 13 Tuzla/İstanbul
Taşınmazın Kullanım Durumu	Boş Arsa
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 0 Ada, 1849 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,80, 2 Kat, Hmax: 6,50 m
Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 2.263.000.- TL KDV Dahil: 2.670.340.- TL

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1849 parsel sayılı, 1.331,45 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*Tarla*” olan, Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Orta Mahalle, Burgaz Caddesi, No: 13, Tuzla/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Üniversite Caddesi üzerinde güneydoğu yönünde ilerlerken Sabancı Üniversitesi’ni geçildikten yaklaşık 1 km sonra Burgaz Caddesi’ne sapılarak taşınmaza ulaşılabilir. Taşınmaz, Burgaz Caddesi üzerinde yaklaşık 850 m ileride soldadır. Yakın çevresinde; Tuzla Kimyacılar OSB, Tuzla Mermerciler OSB, İstanbul Deri OSB, Sabancı Üniversitesi Kampüsü ve değişik büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak üçgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak engebeli ve eğimli bir yapıdadır. Parselin güneydoğu sınırı Burgaz Caddesine yaklaşık 60 m cephelidir. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin bulunduğu bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmış durumdadır. Koordinatları; “40,887931 - 29,387287” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	-
İlçesi	Tuzla	Parsel No	1849
Mahallesi	Orhanlı	Yüzölçümü (m2)	1.331,45
Köyü	-	Yevmiye No	6901
Sokağı	-	Cilt No	61
Mevkii	-	Sayfa No	5950
Pafta No	-	Tapu Tarihi	11.04.2016
Niteliği	Arsa		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tuzla Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 19.03.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Tuzla Orhanlı Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,80, Hmax: 6,50 m, 2 Kat" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Yoktur.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü ve imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Reysaş Taşımacılık Lojistik Ticaret A.Ş. adına kayıtlıyken, 11.04.2016 gün ve 6901 yevmiye sayılı satış işlemiyle Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.'nin mülkiyetine geçmiştir.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, 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.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Lojistik, sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,

- E-80 Karayolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Ulusoy İnşaat / 532 - 130 91 14):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (konum olarak nispeten daha dezavantajlı), aynı imar durumuna sahip, 5.337 m2 yüzölçümlü arsa 8.750.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.640.- TL*]
- **Satılık Arsa (Ataşehir Ticari Gayrimenkul / 532 - 332 21 91):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (ana cadde üzerinde olması nedeniyle daha avantajlı), sanayi alanı imarlı, 6.500 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 1.846.- TL*]

- **Satılık Arsa (Nars Gayrimenkul / 555 - 973 41 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sanayi alanı imarlı, 5.140 m2 yüzölçümlü arsa 9.00.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.751.- TL]
- **Satılık Arsa (Remax Vadi / 532 - 577 25 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (cadde üzerinde ve köşe parsel olması nedeniyle oldukça avantajlı), aynı imar durumuna sahip, 6.350 m2 yüzölçümlü arsa 12.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 1.890.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 1.650 - 1.850 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 1.700.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (1.331,45 m2 x 1.700.- TL) = ~ **2.263.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değeri göz önüne alınarak, taşınmazın yalnızca arsası için aylık 7.500.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Taşınmaz üzerindeki ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar, planlanan yeni deponun yapımına başlamasıyla birlikte yıkılacakları için, sigorta değerleri yoktur.

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazın değerinin belirlenmesiyle ilgili olarak proje geliştirme yöntemine de başvurulmuştur. Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, yapılaşmayla ilgili herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Güncel imar planının değişmesi durumunda yapılaşmayla ilgili oluşabilecek farklılıklar, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazın üzerine depo yapılıp bugünkü koşullarda kiraya verilmesi durumunda elde edilebilecek kira geliri üzerinden taşınmazın arsa değerine ulaşmaya çalışılmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde yapılması öngörülen depolama yapısı ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolama yapılarının kiralari için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Sarıgül Gayrimenkul / 532 - 703 02 28):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5.000 m2 açık alanlı ve 15 m iç yüksekliği olması nedeniyle daha avantajlı,

toplam 6.900 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,74.- TL]

- **Kiralık Depo (Lara Gayrimenkul / 542 - 774 98 18):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 150 m2 açık alanlı ve 7 m iç yüksekliği olması nedeniyle daha dezavantajlı, toplam 1.500 m2 kapalı alanlı depo aylık 25.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 16,67.- TL]
- **Kiralık Depo (Lima Gayrimenkul / 544 - 461 88 00):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.500 m2 açık alanlı ve 11 m iç yüksekliği olması nedeniyle daha avantajlı, toplam 4.500 m2 kapalı alanlı depo binası, aylık 85.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 18,89.- TL]
- **Kiralık Depo (Nihat Uğurlu / 532 - 332 21 91):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2.600 m2 açık alanlı ve 12 m iç yüksekliği olan, toplam 3.800 m2 kapalı alanlı depo aylık yaklaşık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 17,11.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 17 - 21 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın, yüzölçümü ve TEM Otoyolu'na yakınlığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının 19.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazın arsa metrekare değeri yaklaşık 1.702.- TL olarak çıkmakta ve karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan arsa değeri desteklenmektedir.

Proje geliştirme yöntemi uygulanan taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Arsa Değeri Bulma Tablosu

Arsa Lejantı		Sanayi Alanı	
Arsa Yüzölçümü (m2)			1.331,45
Toplam Yapı İnşaat Alanı [KAKS] (m2)		2,40	~ 3.195
Yapıların Bitirilme Süresi (Ay)			~ 5
Depo	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		3.195
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	3-A	694
	Yapı Giderleri (TL)		2.217.330
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)	-	0
	Yapı Giderleri (TL)		0
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			0
Projelendirme Giderleri (TL)		% 5	110.867
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		% 0	0
Öteki Giderler [yönetim, sigorta vb.] (TL)		% 1	22.173
Toplam Yapım Giderleri (TL)			2.350.370
Depo	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 3.195
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		19,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		728.460
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
-	Güncel Kapasite Kullanımı [Kiraya Verilebilir Alan] (m2)		~ 0
	Metrekare Aylık Kira Değeri (TL)		0,00
	Taşınmazdan Elde Edilen Vergi Öncesi Yıllık Kira Geliri (TL)		0
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)			~ 45.000
Kurumlar / Gelir Vergisi Oranı			% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir (TL)			519.430
Yapıların Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)			~ 30
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Basit Faiz Oranı			% 12,50
Girişimcilik (Müteahhilitik) Karı Oranı - Risk Primi Oranı (Yıllık)			% 5,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı			% 17,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı			% 10,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı			% 6,82
Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı			% 10,15
Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)			4.835.397
Arsa Artık Değeri			
Taşınmazın Yapılı Değeri (TL)			4.835.397
Toplam Yapım Giderleri (TL)			2.350.370
Girişimci İçin Fırsat Maliyeti = Risksiz Getiri Tutarı (TL)			118.681
Girişimcilik (Müteahhilitik) Karı = Risk Primi Tutarı (TL)			100.737
Taşınmazın Yapılı Değeri İçindeki Arsa Payı Tutarı (TL)			2.265.609
Arsa Metrekare Değeri (TL)			1.702
Açıklama			
1. Kapasitenin yaklaşık % 95 düzeyinde kullanılacağı; kapasite kullanım oranının yükseltilemeyeceği ve bu nedenle de harcanabilir (net) gerçek (reel) gelirin yıllara göre artmayacağı varsayılmıştır.			
2. Yapı alanı (KAKS) olarak, imar planına göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar vb. kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde olarak) dikkate alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma dikkate alınmamaktadır.			

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapılması planlanan depolama yapısıyla ilgili olarak, 22.03.2016 gün ve REYS-201600004 sayılı değerlendirme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın arsa değeri;

- Karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.263.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 2.266.000.- TL'dir.

Taşınmazın arsasının gerçekçi piyasa değerinin karşılaştırma (*emsal*) yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **2.263.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Tuzla Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, yapılaşmayla ilgili herhangi bir mimari proje ve yapı ruhsatına ulaşılamamıştır. Güncel imar planının değişmesi durumunda yapılaşmayla ilgili oluşabilecek farklılıklar, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "*Tarla*" olup üzerinde herhangi bir yapılanma bulunmamaktadır. Bu durumla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "*SATILABİLİR*" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, 1849 parsel sayılı, 1.331,45 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "*Tarla*" olan, Reysaş Turizm Yatırımları ve Ticaret Ltd. Şti.'nin

mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 2.263.000.- TL (591.402.- USD) (*);
KDV (% 18) dahil, 2.670.340.- TL (697.854.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955



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



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

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

BÖLÜM 6

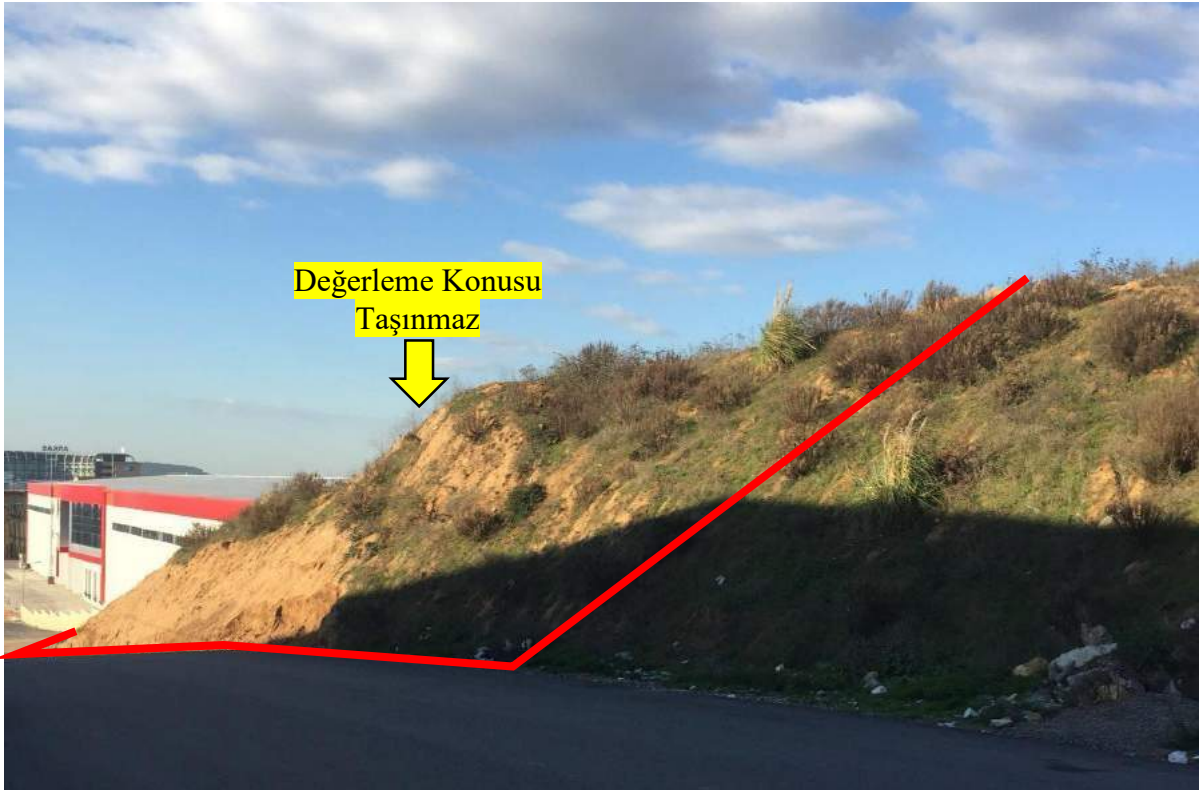
İLİŞİKLER

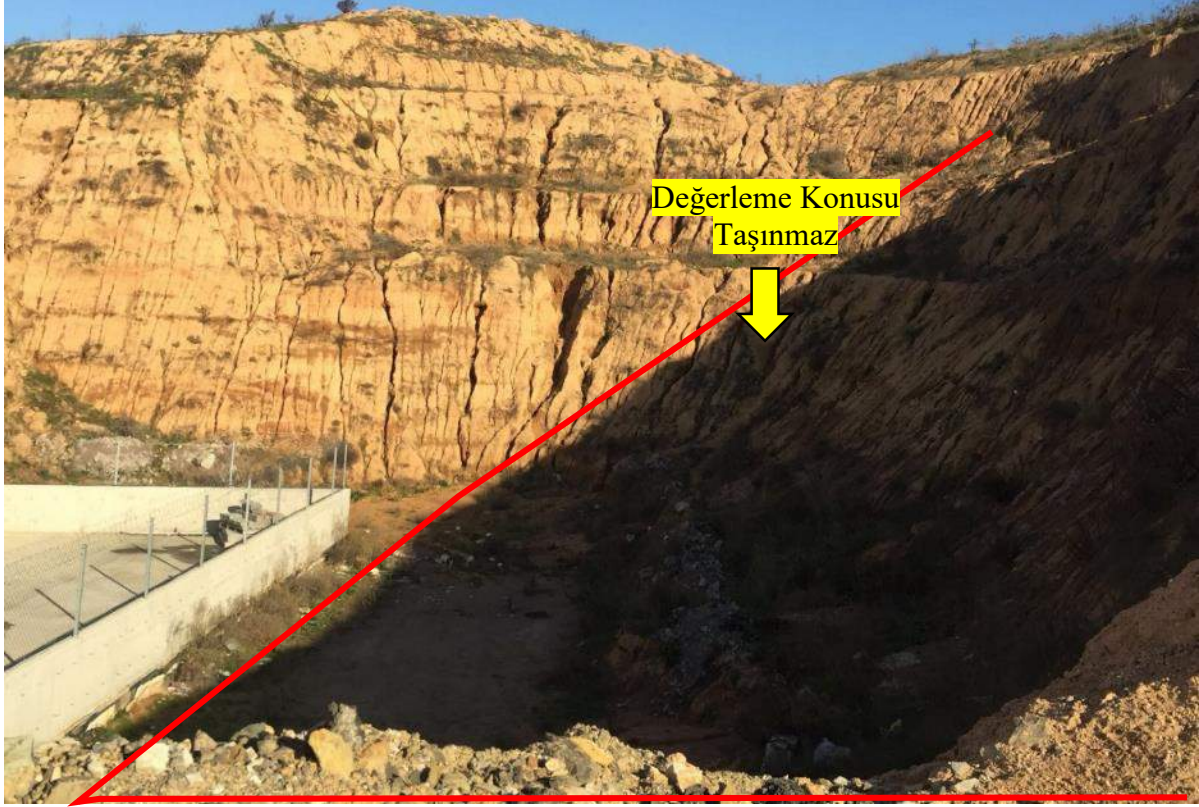
6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

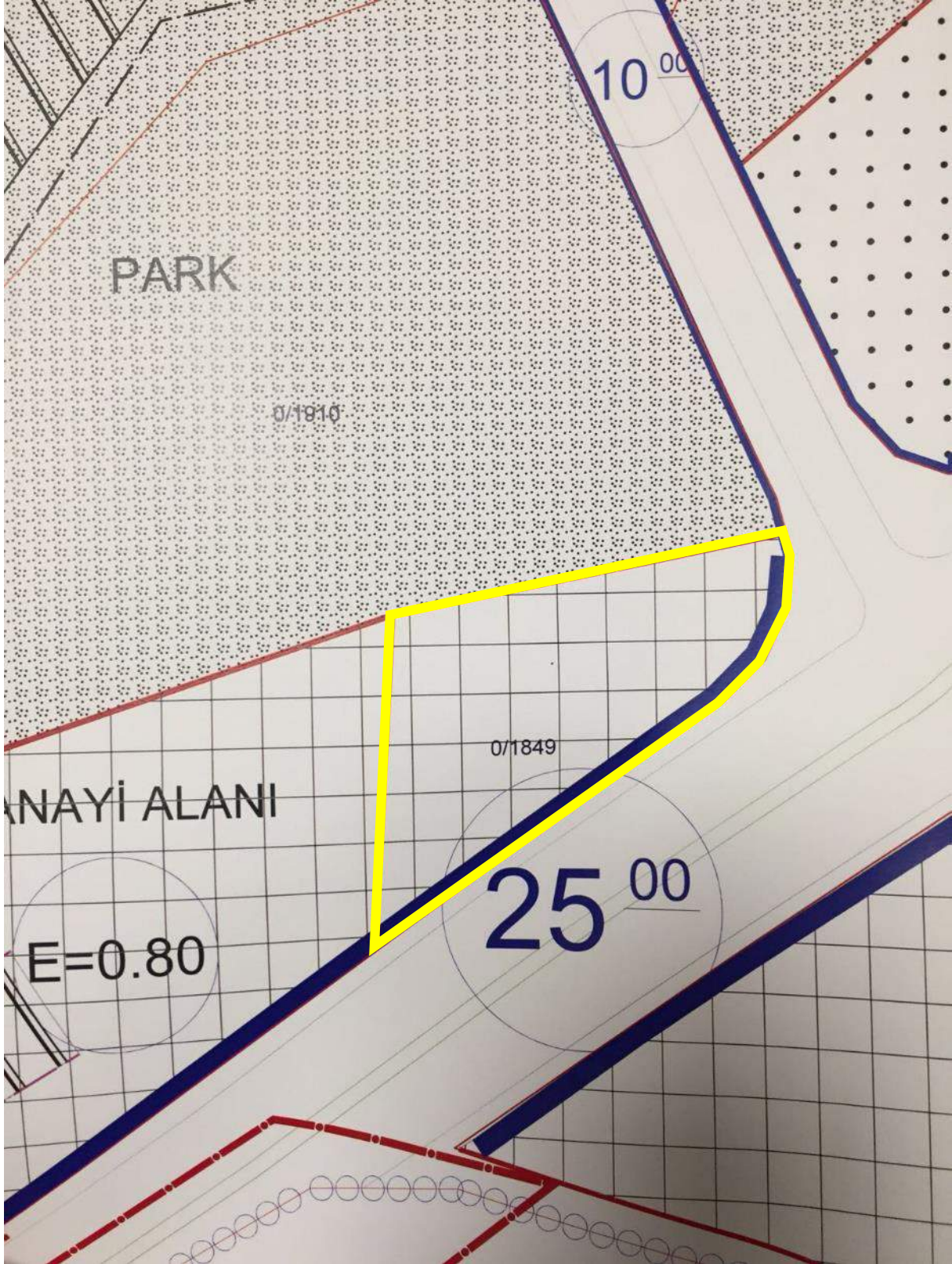
MakbuzNo:01491739718#		BağvuruNo:39718	
Tapınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	/1849
Tapınmaz ID:	22239411	Yüzölçüm(m2):	1331.45
İl/ilçe	İSTANBUL/TUZLA	Ana Tapınmaz Nitelik:	TARLA
Kurum Adı:	Tuzla TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORHANLI M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	61/5950		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 337772871	(SN:6900164) REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN:7350152641	-	1 / 1	1331.45	Tuzla TM Satış 11/04/2016 - 6901	-

İl		İSTANBUL		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf	
İlçe		TUZLA						
Mahallesi		ORHANLI						
Köyü								
Sokağı								
Mevkii								
Satış Bedeli		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
1.831.000,00		4		1848	ha	m ²	dm ²	
Niteliği		TARLA						
Sınırı		Planındadır						
Edinme Sebebi		Zemin Sistem No : 2229411						
Sahibi		Tamamı REYSAS TASIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET AŞ adına kayıtlı olan REYSAS TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD ŞTİ. adına Satış işleminden.						
Sahibi		REYSAS TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD ŞTİ. Tam						
Gedisi	Yayıncı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gedisi		
Cilt No.	6901	21	1950		11/04/2016	Cilt No.		
Sahife No.	<p>Scilene Uygundur</p> 					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : İbraz edilen tapu senedi, tapu siciline kayıtlıdır ve tapu siciline kayıtlıdır.								

6.4. İmar Durumu



6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ERZİNCAN – MERKEZ - İZZETPAŞA

994 ADA - 70 PARSEL

ÜST HAKKINA DAYANILARAK YAPILMIŞ OTEL

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

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

ÖZET BİLGİLER

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

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

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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz 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

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

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



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

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

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

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

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

Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Üst Hakkı: *Toplumsal ve özellikle de ekonomik gereksinimlerin 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 verilmiş 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 belirlenmiş yöntemi ile belirlenmiş bu borcun ortadan kalkmasına ve arazinin ilk durumuna getirilerek boşaltılmasına ilişkin anlaşmalar, üst hakkının kurulması için gerekli olan resmi biçime uygun yapılmalıdır ve bu konular tapu kütüğüne yazılabilir." denilmektedir.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

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

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

Bina'nın;

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

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

Otelin yapılması; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile genel olarak uyumludur. Yalnızca otelin bodrum katında bulunan 119 m²'lik bahçe ve avlu alanı kapatılarak toplantı odasına dönüştürülmüştür. Toplantı odasının içinin yapım aşamasında olduğu görülmüştür. Kapatılan bu alan 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'nca onaylı 14.07.2011 gün ve 13103 sayılı Turizm Yatırım Belgesi, 14.07.2011 gün ve 13103 sayılı Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

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

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, 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.

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

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

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

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

3.5. Değerleme Yöntemleri

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

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

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

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

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

Eski 2762 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 27. maddesi, "mukataalı" ve "icareteynli" vakıflarda taviz bedelini; taşınmazın sürüm (rayiç), icra yoluyla satış ya da kamulaştırma değerinin yüzde yirmisi olarak belirlemiştir. Buna göre, çıplak mülkiyeti bir vakıfta bulunan arazinin süresiz yararlanma hakkını elinde bulunduran kişi, arazi için belirlenecek 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 doksani 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 görünmektedir. Üst hakkı bir kez de en çok yüz yıllık süre için kurulabildiğinden (MK. 836), söz konusu 2/3'lük değeri de yüz yıllık yararlanma hakkı süresinin karşılığı olarak görmek uygun olacaktır.

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

Üst hakkına dayanılarak arazi üzerine yapılan yapıların, üst hakkı süresi sonunda, arazinin bütünleyici parçası olarak, arazi sahibine kalacak olması durumunda; üst hakkının elde edilmesi karşılığında ödenecek tutar, arazinin gerçek geliri olarak ele alınamaz. Bunun ana nedeni, arazi sahibinin, üst hakkı verme karşılığında alacağı tutarın dışında üst hakkı süresi sonunda bir yapıya da kavuşacak olmasıdır. Arazi sahibinin, üst hakkına dayanılarak yapılacak yapılarla ilgili belirlemelerde bulunma hakkının olması da, yapıların, üst hakkı süresinin sonunda arazi sahibi için de bir değer taşımakta 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 Üretici Fiyat Endeksi'nin bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı kadar arttırılacağı belirtilmektedir. Geriye kalan üst hakkı süresi boyunca yıllık olarak ödenecek üst hakkı bedellerinin bugünkü değerleri toplamı; yıllık ÜFE artış oranları ve bugünkü değere ulaşabilmek için kullanılacak yıllık indirgeme oranları aynı olduğundan, gerçekte (reel olarak) yıllara göre değişmeyecektir. Bu durumda, 2018 için indirimsiz olarak hesaplanan yaklaşık 12.200.- TL'lik üst hakkı bedeli üzerinden, geriye kalan 44 yıl için ödenecek üst hakkı bedellerinin bugünkü değeri; $(44,5 \text{ Yıl} \times 12.200.- \text{ TL}) = \sim 543.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

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

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

3.5.2. Maliyet Yöntemi

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

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

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

3.5.3. Gelir Yöntemi

Taşınmazdan gelecekte de sağlanacağı öngörülen potansiyel gelir akımlarının, işletme giderleri, boşluk ve gelir toplama yitikleri ile vergiler düşüldükten sonra, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana 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

Veriler:

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

Varsayımlar:

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

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

Harcanabilir (Net) Gelir Akımları Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi Uygulaması													
Toplam Yasal Oda Sayısı	122	Tek Kişilik	Sayısı		89	Üç Kişilik		28	5	7	8	9	10
			Fiyatı (TL)	0		Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL)						
Yıllar	Bugün	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Sayısı	Sayısı
Yıllık Oda Doluluk Oranları (%)	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00	% 45,00
Oda Gelirleri (TL)	3.808.136	4.227.031	4.692.005	5.208.125	5.781.019	6.416.931	7.122.793	7.906.301	8.775.994	9.741.353	10.812.902		
Kira Gelirleri (TL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bar, Su Sporları, Sauna vb. Gelirleri (TL)	200.000	222.000	246.420	273.526	303.614	337.012	374.083	415.232	460.908	511.607	567.884		
Öteki İşletme Gelirleri (TL)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Gelirler (TL)	4.008.136	4.449.031	4.938.425	5.481.651	6.084.633	6.753.943	7.496.876	8.321.533	9.236.901	10.252.961	11.380.786		
Personel Giderleri (TL)	1.100.000	1.221.000	1.355.310	1.504.394	1.669.877	1.853.564	2.057.456	2.283.776	2.534.992	2.813.841	3.123.363		
Yiyecek-İçecek Giderleri (TL)	400.000	444.000	492.840	547.052	607.228	674.023	748.166	830.464	921.815	1.023.215	1.135.768		
Temizlik-Yıkama Giderleri (TL)	150.000	166.500	184.815	205.145	227.711	252.759	280.562	311.424	345.681	383.706	425.913		
Olağan Bakım, Onarım Giderleri (TL)	100.000	111.000	123.210	136.763	151.807	168.506	187.041	207.616	230.454	255.804	283.942		
Elektrik, Su, Doğalgaz, Akaryakıt vb. Giderleri (TL)	500.000	555.000	616.050	683.816	759.035	842.529	935.207	1.038.080	1.152.269	1.279.018	1.419.710		
Öteki İşletme Giderleri (TL)	100.000	111.000	123.210	136.763	151.807	168.506	187.041	207.616	230.454	255.804	283.942		
Yenileme Giderleri (TL)	0	0	0	0	1.350.000	0	0	0	0	0	2.700.000	0	0
Toplam Giderler (TL)	2.350.000	2.608.500	2.895.435	3.213.933	4.917.465	3.959.887	4.395.474	4.878.976	5.415.664	6.711.387	6.672.639		
Vergi Öncesi Gelirler (TL)	1.658.136	1.840.531	2.042.990	2.267.719	1.167.168	2.794.056	3.101.402	3.442.556	3.821.238	1.541.574	4.708.147		
Toplam Vergi Yükü ve Tutarı	331.627	368.106	408.598	453.544	233.434	558.811	620.280	688.511	764.248	308.315	941.629		
Yıllık Harcanabilir (Net) Gelirler (TL)	1.326.509	1.472.425	1.634.392	1.814.175	933.734	2.235.245	2.481.122	2.754.045	3.056.990	1.233.259	3.766.517		
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		
Anaparıya Dönüş Oranı (%)													
Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değerleri (TL)	1.326.509	1.376.968	1.429.346	1.483.716	714.143	1.598.740	1.659.554	1.722.681	1.788.210	674.636	1.926.839		
Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	40.367.476												
T aşınmaz için Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)													25.992.643

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

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

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

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

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

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

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

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

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu parsel üzerinde kurulu;

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

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

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Taşınmaz üzerinde otel yapısı bulunmakta olup yeni bir yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın çıplak mülkiyetinin tapu kütüğünde;

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

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

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

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

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

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

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

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

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


Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Osiködar 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

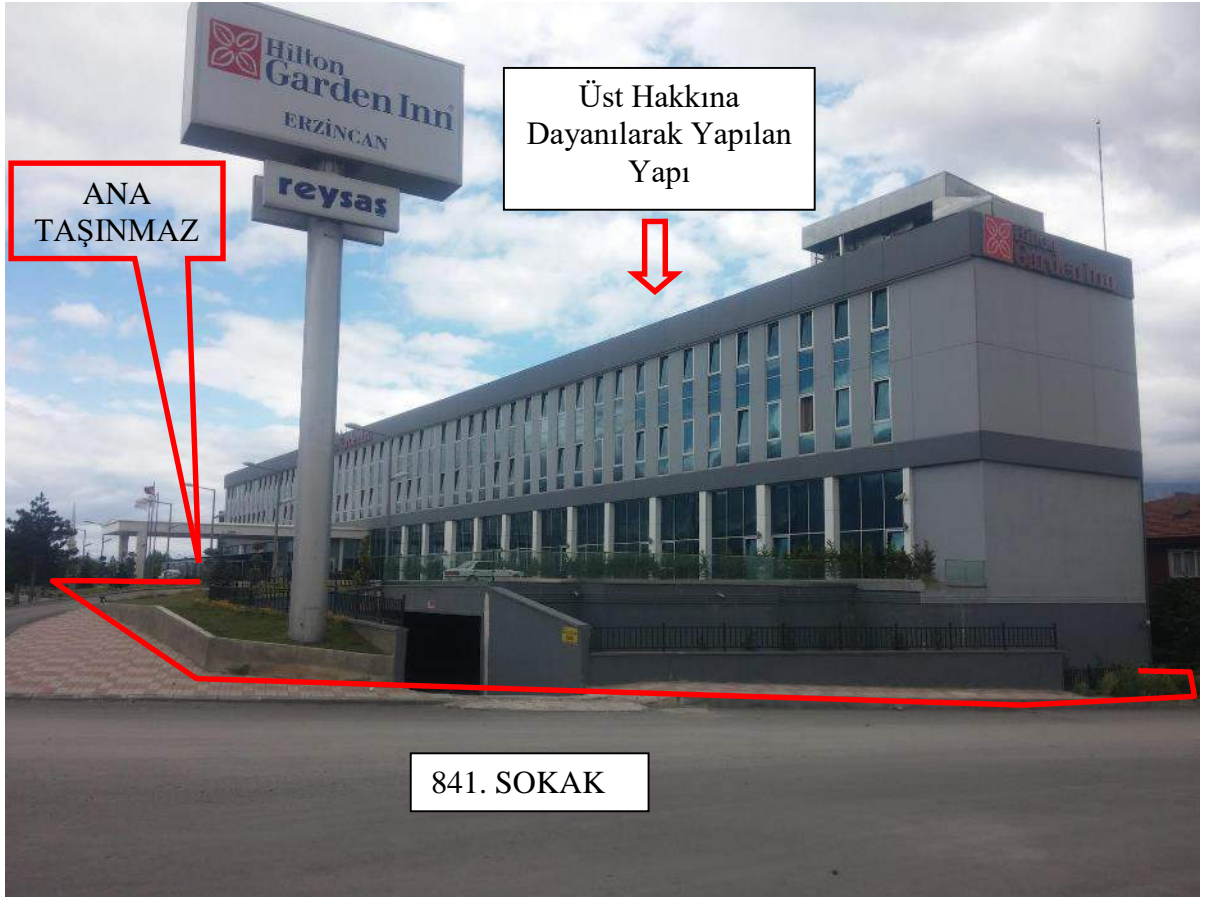
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar









804. SOKAK



851. SOKAK



841. SOKAK



FEVZİ PAŞA CADDESİ





Twin Oda



Engelli Odası



Küçük Suit Oda



Büyük Suit Oda





Standart Oda

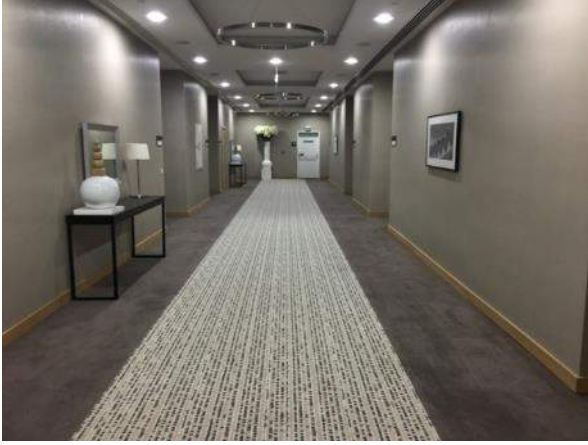


Queen Oda









6.3. Tapu Kaydı

Çıplak Mülkiyet

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıtlı Alan: FATİH ÖZER			Tarih: 1/11/2018 5:40:44 PM			
MakbuzNo: 04418005633		DekontNo: 20180111094727		BaşvuruNo: 563		
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	994/70			
Taşınmaz ID:	74132187	Yüzölçüm(m2):	6748.17			
il/ilçe	ERZİNCAN/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA			
Kurum Adı:	Erzincan TM					
Mahalle/Köy Adı:	İZZETPAŞA M					
Mevkii:						
Cilt/Sayfa No:	13/1282					
Kayıt Durum:	AKTİF					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 200541499	(SN:6900164) REYSAS TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN:7350152641	-	41456 / 674817	414.56	Erzincan TM Tevhit İşlemi (TSM) 06/03/2012 - 1878	-
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H2) 200541504	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110064097	-	633361 / 674817	6333.61	Erzincan TM Tevhit İşlemi (TSM) 06/03/2012 - 1878	-

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 994/70			
Zemin No	: 74132187	Yüzölçüm	: 6748,17 m2			
il / İlçe	: ERZİNCAN/MERKEZ	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Erzincan TM					
Mahalle / Köy Adı	: İZZETPAŞA Mah.					
Mevkii						
Cilt / Sayfa No	: 13 / 1282					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK						
SBI Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
DMH - Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat-Hukuk) tesisi edilmiş" Yüzölçüm: 6748.17 m2 Başlangıç Tarihi: 07/06/2013 Süre: 49 yıl	REYSAS TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ.	06/03/2012 - 5384	-			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
200541499	REYSAS TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ.		41456 / 674817	414.56	Tevhit İşlemi (TSM) - 06/03/2012 - 1878	-
200541504	MALİYE HAZİNESİ		633361 / 674817	6.333.61	Tevhit İşlemi (TSM) + Birleş. - 06/03/2012 - 1878	-
* Tesis edilen serhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.						



Üst (İnşaat) Hakkı

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ						
Kayıt Alan: FATİH ÖZER		DekontNo: 20180111004730			Tarih: 1/11/2018 5:40:20 PM	
MakbuzNo: 044118008643					BaşvuruNo: 564	
Tapınmaz Tipi:	Daimi Mustakil Hak	Ada/Parsel:	994/70			
Tapınmaz ID:	81286783	Yüzölçüm(m2):	6748,17			
İl/İlçe:	ERZİNCAN/MERKEZ	Tapınmaz Nitelik:	49 yıl süre ile 13. cilt 1282. sayfadaki 994 ada 70 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"			
Korum Adı:	Erzincan TM					
Mahalle/Köy Adı:	İZZETPAŞA M					
Mevki:						
Cilt/Sayfa No:	14/1300					
Kayıt Durum:	Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(B1) 240568984	(SN: 6900164) REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ., VKN: 7350152641	-	1 / 1	6748,17	Erzincan TM Daimi ve Mustakil Üst Hakkı Tesisi 10/06/2013 - 5384	-

İl	ERZİNCAN	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf						
İlçesi	MERKEZ									
Mahallesi	İZZETPAŞA									
Köyü										
Sokağı										
Mevki										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	80	Ada No.	994	Parsel No.	70	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									6.748,17	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	49 yıl süre ile 13. cilt 1282. sayfadaki 994 ada 70 parsel üzerindeki "Üst (İnşaat) Hakkı"								
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 81286783								
	Edinme Sebebi	Daimi ve Mustakil Üst Hakkı Taahhüt işleminden. Mustakil ve daimi nitelikte olan "Üst (İnşaat) Hakkı" tesisi edilmiştir (Baş Tarih: 07/06/2013 Süre: 49 yıl)								
	Sahibi	REYSAŞ TURİZM YATIRIMLARI VE TİCARET LTD.ŞTİ. Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi				
Cilt No.	5384	14	1300		10/06/2013	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<small>NOT: 1) Mülkiyet gayri menkulün devri, devir bedelinin tahakkukunun ve tahakkukunun tamamının mirasçılara aktarılabilmesi için Tapu Kanunu Madde 249/1'de belirtilen şartların sağlanması için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</small>										
Düzenleyen: Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır. Stok No 129										

7 Ancak, öngörülen sürede yatırımın en az yüzde etisinin gerçekleştirilmesine rağmen yatırımın tamamlanması veya öngörülen istihdam sayısına yüzde onu aşan oranda uyulmaması halinde ise, işbirliği farklılaştırılarak emlak vergisi değeri üzerinden hesaplanacak suretyle irifak hakkı yeniden sağlanan indirimler ile hisesat payı alınmaması suretyle yapılan indirimler iptal edilmiştir ibaren ayrıca hisesat payı alınır.

MADDE 18 – TAHLİYE

Hak lehtar, irifak hakkı süresi sonunda veya bu sözleşmede belirlenmiş veya belirlenmeyen diğer sebeplerden dolayı herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz maliki idarece irifak hakkı iptal edilmemesi halinde, taşınmaz maliki idarece yapılacak tebligatın ibaren oluz gün içinde irifak tahliye etmek ve bu sözleşmede yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri taşınmaz maliki idareye teslim etmek zorundadır.

Taşınmazın geri alımı sırasında, taşınmazın yatırımcıya konularak kullanımı şartıyla içindeki bina ve müstamlakata teslim edildiği halde, teslim edilen bina ve müstamlakata konularak taşınmazın doğan zararlar taşınmaz maliki idarece ayrıca tazmin edilir.

MADDE 19 – SORUMLULUK

Hak lehtar hakkin tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın idareye fiilen teslim (keşif) güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 20 – MÜCBİR SEBEPLER

Hak lehtar, irifak hakkı süresinin uzatılmasına talebinde bulunamaz. Ancak;

- 1- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri),
- 2- Ülkede genel veya için yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3- Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanılmadığından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- 4- Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- 5- Irifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkin tamamen kullanılmasını ve için yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hâllerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irifak hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

Irifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkin tamamen kullanılmasını ve için yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerle varlığı halinde, hak lehtarın talebi üzerine irifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin dondurulması kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedelinin geçen süre kadar veyinden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar veyinden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan süre içinde artırımlık suretyle ölen bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmının sözleşme süresine eklenir. Yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

MADDE 21 – UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, öncelikle Kamu Taşınmazlarının Yürütülmesi Hakkında 2899 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Tahsisine İlişkin Usul ve Esaslar olmak üzere, 2899 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22 – DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

Irifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumetli hak lehtarın açılacak, açılan davaların öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirmemesinden dolayı idare aleyhine doğabilecek her türlü zarar ve ziyandan hak lehtarın sorumludur.

Ayrıca, üzerinde irifak hakkı tesis edilen taşınmazla ilgili olarak hak lehtarın aleyhine açılacak her türlü dava hak lehtar tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde taşınmaz maliki idareye ihbar edilir.

MADDE 23 – HAFRİYAT SIRASINDA BULUNACAK KÜLTÜR VARLIKLARI

Projenin uygulanması sırasında kültür varlıklarına rastlanıldığında kazı işlemleri derhal durdurulur, bulunan varlıklar kazı yerinde muhafaza edilir ve durumdan en yakın mülki amirlik derhal haberdar edilir.

MADDE 24 – UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜM YERİ

Uyuşmazlıkların çözüm yeri, taşınmazın bulunduğu yer olan Erzurum ili icra daireleri ve mahkemeleridir.

MADDE 25 – ÖZEL HÜKÜMLER

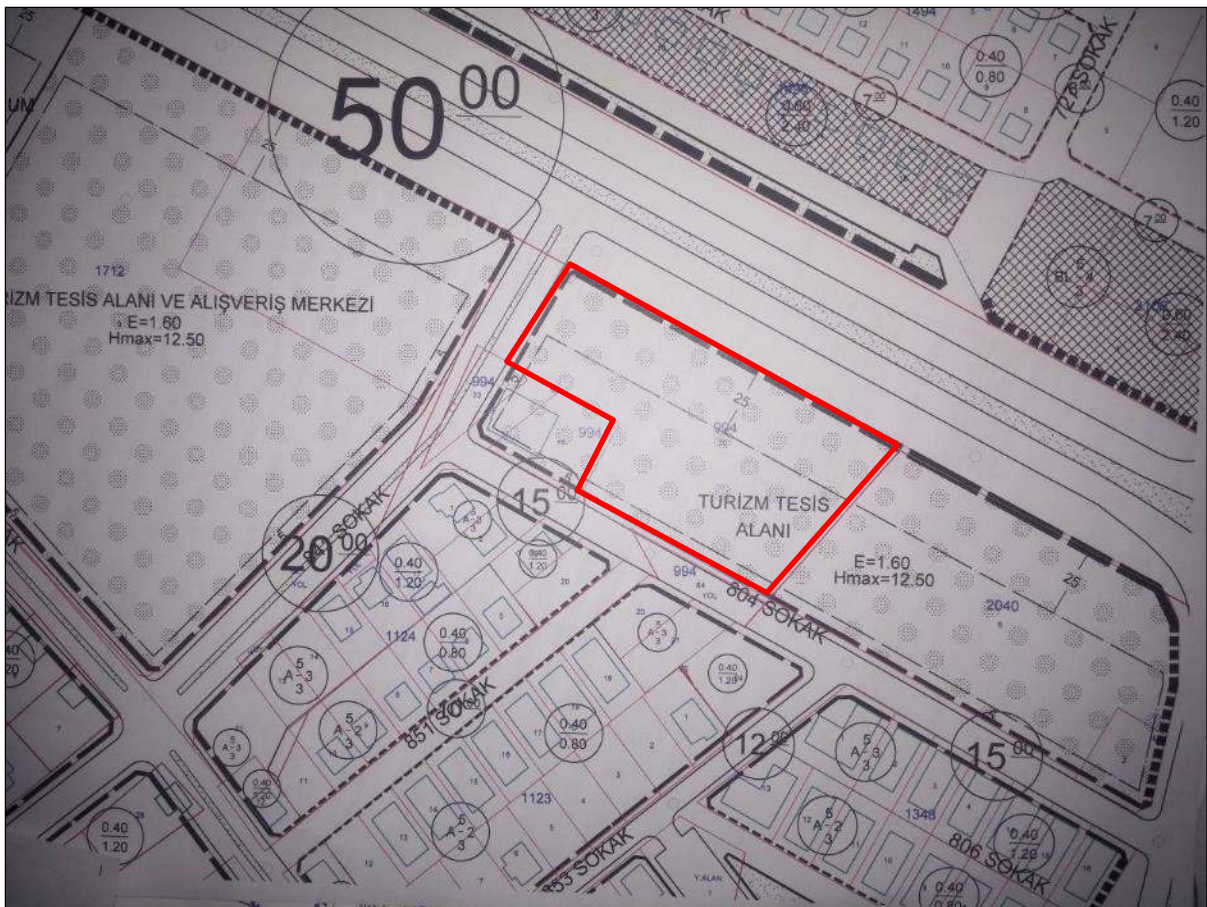
Irifak hakkına konu taşınmazın hak lehtarın Şirket hissesine düşen 414,56 m² lik kısmın irifak hakkı sözleşme süresi içinde, sonunda veya sözleşmelerinin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde herhangi bir bedel ve tazminat talep etmeden Hazineye bırakılacaktır.

ARAFLAR

TAŞINMAZ MALİKİ İDARE YETKİLİSİ HAK LEHTARI
Reysas Turizm Yatırımları ve Ticaret Limited Şirketi adına
R. BURCU

HAZINEYİ TEMSİLEN
Musa KOÇULU
Defterdar V.

6.5. İmar Durumu



6.6. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

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

PROJE DOSYA NO

MİMARİ KONTROL RAPORTÖR

EMEK İNŞAAT VE MİMARLIK LTD. ŞTİ.
Mimar
Proje ve Uyg. Den.
Belge No: 779471
Gözetim No: 34318

RUHSAT BÜROSU ŞEFLİĞİ

ODA VİZESİ

MİMARİ

STATİK

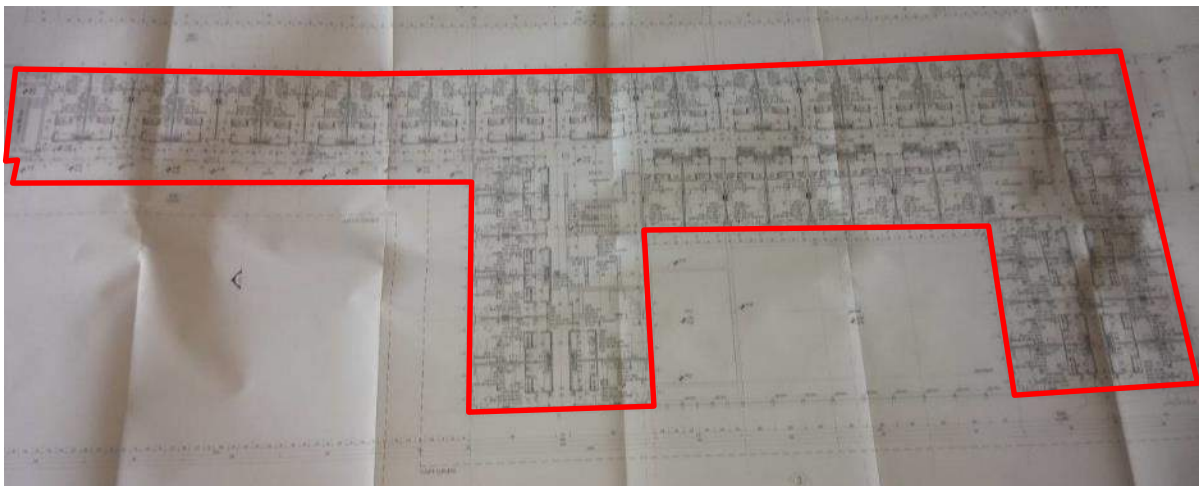
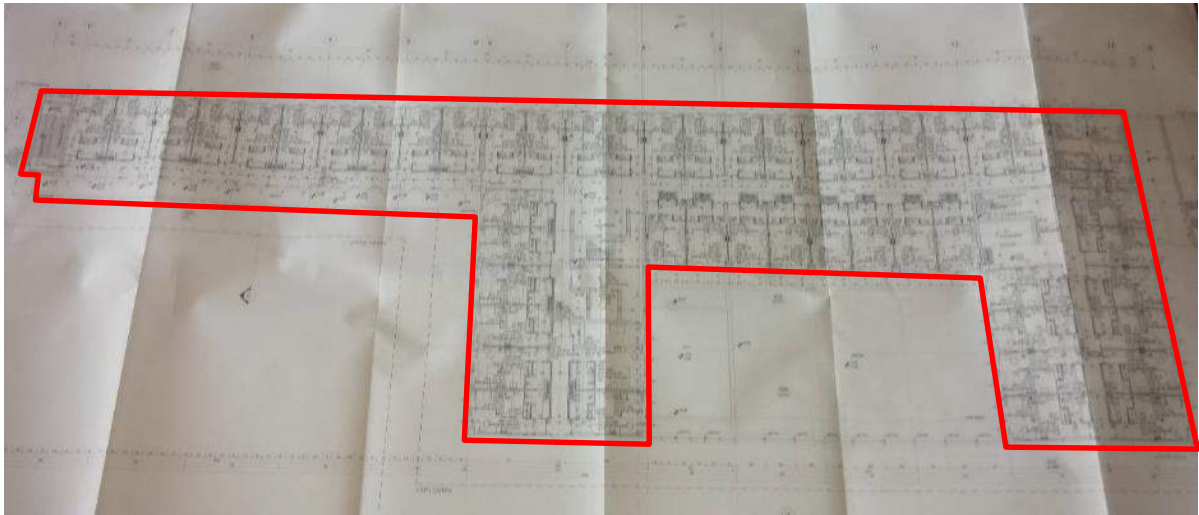
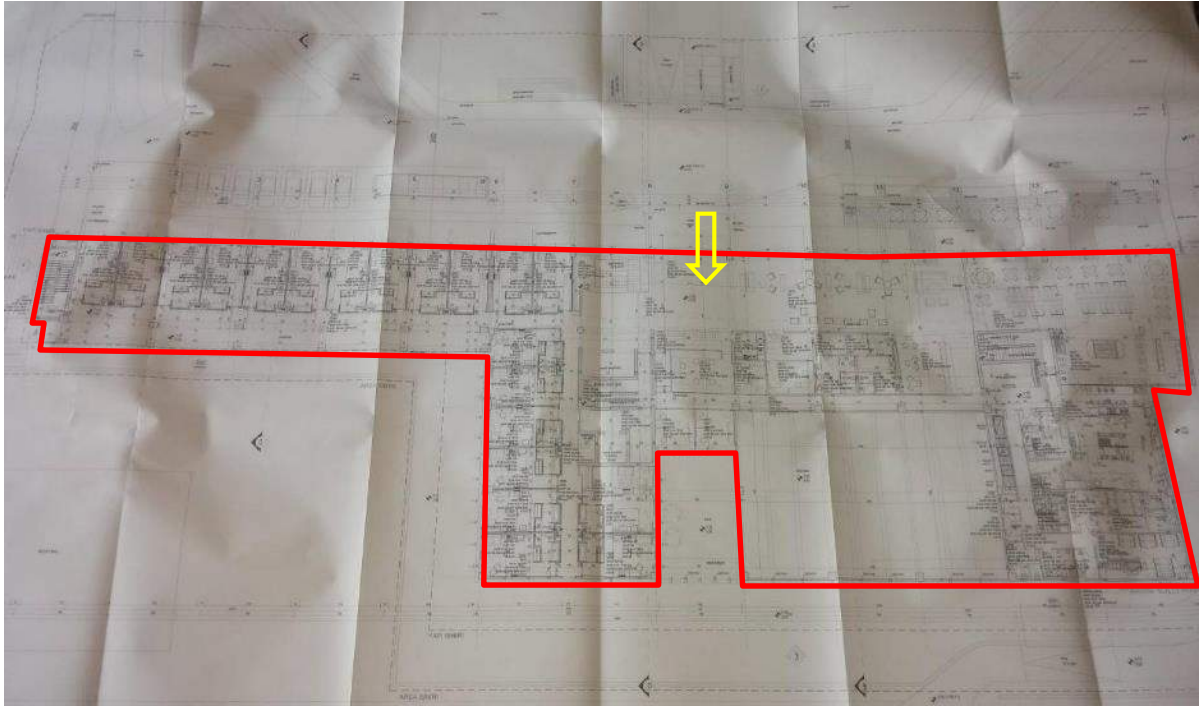
Kontrol Edilmiştir.
Berni ÖZARSLAN
Mimar

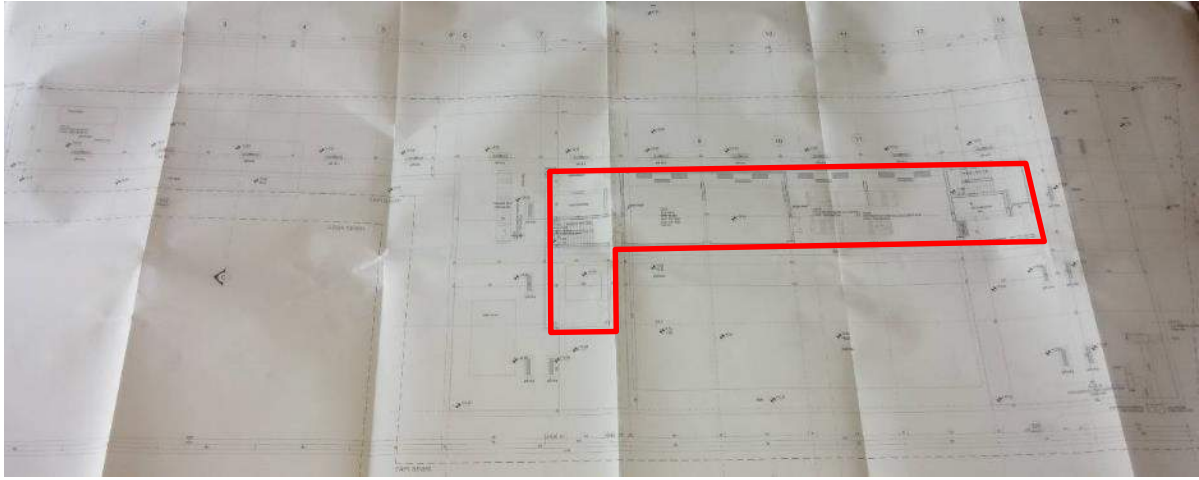
13 Ekim 2012 TASDİK OLUNUR

İkram ÇAMUR
İmar ve Şehircilik Müdürü

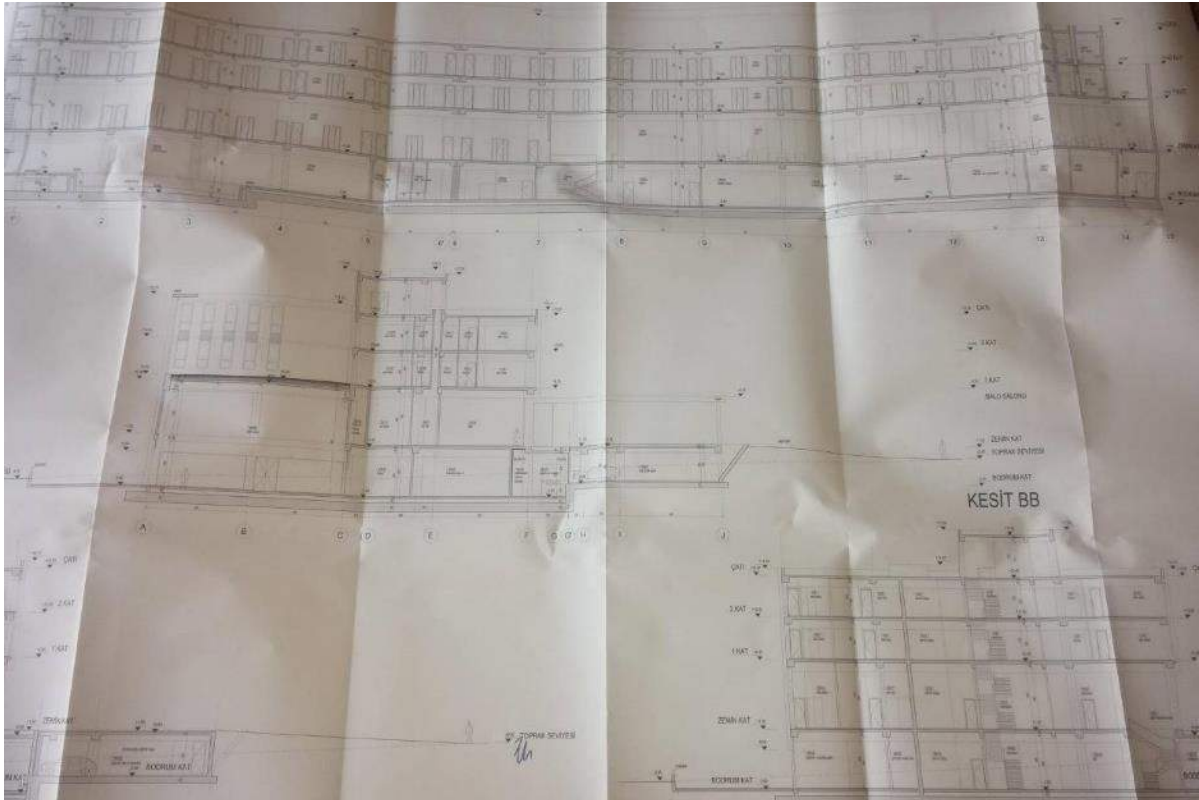
PROJE VE HESAPLARI YAPANIN	ADI, ÜNVANI	M. BORAN EKİNCİ	MİMAR	PROJE VE HESAPLARI YAPANIN	ADI, ÜNVANI	
	ADRESİ	EKİNCİLER CAD. NO:1 KAVACIK / BEYKOZ			ADRESİ	
	MESLEĞİ	MİMAR			VERGİ DAİRESİ	
	VERGİ DAİRESİ	BEYKOZ VERGİ DAİRESİ			VERGİ NO	
	VERGİ NO	1800022328			YAPILAN İŞİN NEVİ	

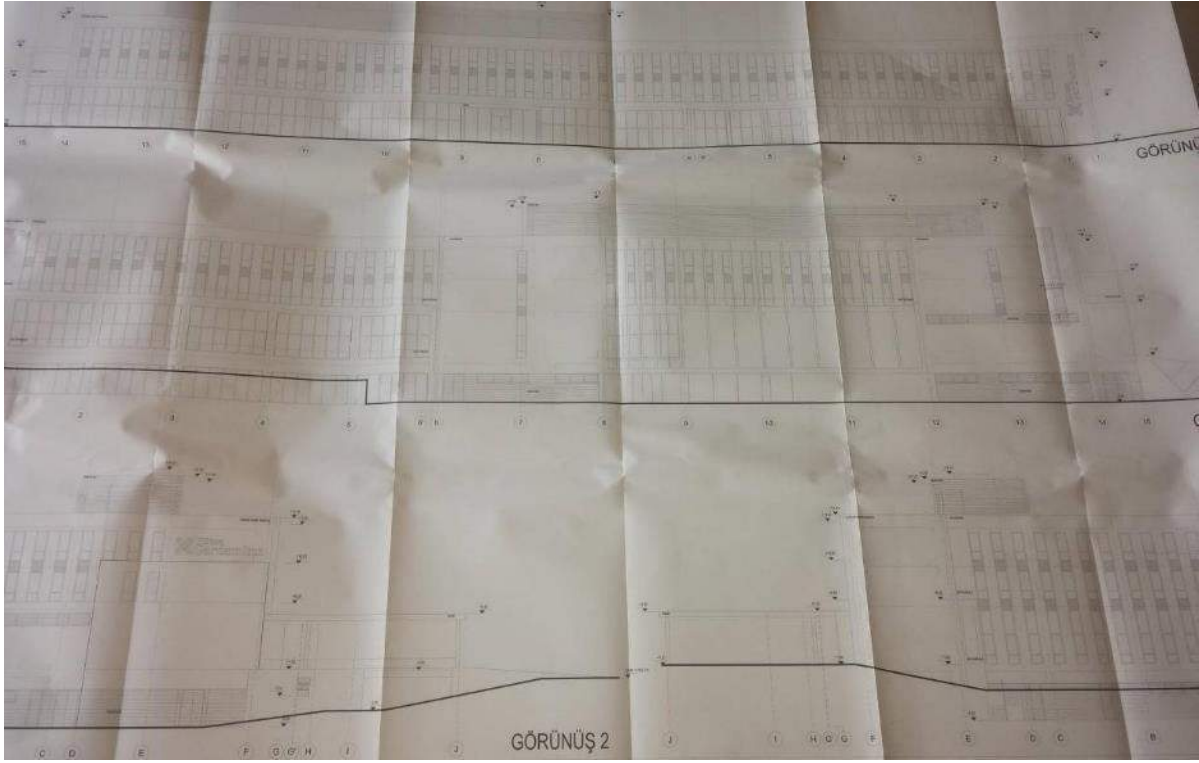
BU PROJE, MÜELLİFLERİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ - KULLANILAMAZ
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)





Kesitler





YAPI RUHSATI																																																	
1. Ruhsat veriliş kurum ERZİNCAN BELEDİYESİ					8. Ruhsatın veriliş amacı					9. Ruhsatın onay tarihi 22.10.2012					10. Ruhsat no. 284					11. İlk ruhsat tarihi 13.09.2012					12. İlk ruhsat no. 227																								
2. Ruhsat veriliş yerinin adresi ERZİNCAN İLİ MERKEZ İLÇESİ ERZİNCAN BELEDİYESİ KAY. NO: 21 MAHALLE ADI: İZZETPAŞA MAYDAN BULVARI CADDESİ ANKARA YOLU NO: 75.YL CADDE/İSTİKAL TARAFI NO: 1 SİTE ADI: ...					3. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 4. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Gölgeleme <input type="checkbox"/> 5. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 6. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforiz <input type="checkbox"/> 7. Kar koruma <input type="checkbox"/> 14. Meleklik tesviye <input type="checkbox"/> 8. İnce <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 9. Döşer <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 10. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstifade <input type="checkbox"/> 11. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni <input type="checkbox"/>					13. İmar planı onay tarihi 08.06.2010					14. İmar durumu tarihi 07.03.2012					15. İmar durumu no. 24					16. Zemin etekli onay tarihi 09.06.2011																								
17. Parçeleasyon planı onay tarihi ...					18. Parçeleasyon planı amacı OTEL					19. Parçeleasyon alanı (m ²) 6746,17					20. Tapu tesviye belge no. 1282																																		
21. Tapu tesviye belge tarihi 08.03.2012					22. Tapu tesviye belge no. T.S.M.					23. ÇED raporu onay tarihi ...					24. Planların inşaat başlangıcı tarihi .../.../20...					25. Planların inşaat bitimi tarihi .../.../20...					26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 22.10.2017																								
3. Pafta no. 80					4. Ada no. 994					5. Parsel no. 70					6. Blok no. ...					7. Başlangıç bölüm no. ...																													
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. REYSAS TURİZM YATIRIMCILARI VE TİCARET LTD ŞTİ. 11668115470					Yapı Mühendisinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ÇAVUŞLU YAPI ENDÜSTRİSİ TAAHHÜT TİCARET L.Ş. 11650116034					Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı MURAT GÜNEŞ																																							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ...					33. Oda sicil no. 787002					43. TC kimlik no. 42052148422																																							
29. Vergi kimlik no. ...					34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MİTHATPAŞA					35. Vergi kimlik no. 2320033872																																							
30. Adres İZZETPAŞA MAH. 75. YL BULVARI NO:36 ERZİNCAN					31. İnce ...					36. Sigorta sicil no. ...					37. Süreyleme tarihi 25.05.2012					38. Süreyleme no. 1					39. Tapu ruhsatı yetki belge no. 0006315504120666					45. Sigorta sicil no. ...					46. Süreyleme tarihi 08.08.2012					47. Süreyleme no. 4									
40. Süreyleme adresi ATATÜRK CAD. ATA 2-3 PLAZA NO:77 KAT:9 ATAŞEHİR					41. İnce ...					48. Adres FEVZİPAŞA CAD. BÜYÜK ÇARŞI NO:141					49. İnce ...																																		
Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler																																							
50. Kullanma amaçları için yapının başlangıç bölümleri ile ortak alanları (12111) Restorantlı veya restorantlız otel 1					51. Başlangıç bölüm sayısı 8773					52. Yönelimine (m ²) 1095					53. Bina tipi 560																																		
54. Bina tipi 1					55. Toplam yapı sayısı 1					56. Toplam başlangıç bölüm sayısı 1					57. Yapı için alan (m ²) 1958					58. Yapı için alan (m ²) 10428																													
59. Yapının yer kotu alt kat sayısı 2					60. Yapının yer kotu üst kat sayısı 4					61. Yapının toplam kat sayısı 6					62. Toplam alan (m ²) 1958					63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 10428																													
64. Yapının yer kotu alt kat sayısı 6					65. Yapının yer kotu üst kat sayısı 13,5					66. Yapının toplam yüksekliği (m) 19,5					67. Bina net yüksekliği (m) ...					68. Bina net yüksekliği (m) ...																													
69. Yapının alanı (TL) V					70. Yapının grubu B					71. 1 m ² maliyet (TL) ...					72. Yapının maliyet (TL) ...					73. Yapının alanı (TL) ...					74. Yapının alanı (TL) ...					75. Asas dördü yapının maliyet (TL) ...					76. Form düzenleme kısmı maliyet (TL) ...														
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri																																							
77. İçine Saliem 1. Merkezi salınım kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kar kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. KİTİME <input type="checkbox"/> 7. ...					78. İçine Saliem 1. Kuru yalıtım <input type="checkbox"/> 2. Fıstık-ol <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. L.P.O <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş kollektörleri <input type="checkbox"/> 7. Termat <input type="checkbox"/> 8. Kuzgar <input type="checkbox"/> 9. ...					79. İçine Saliem 1. Termal izolasyon <input type="checkbox"/> 2. Poliblen <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. L.P.O <input type="checkbox"/> 5. Güneş kollektörleri <input type="checkbox"/> 6. Kuzgar <input type="checkbox"/> 7. ...					80. İçine Saliem 1. Termal izolasyon <input type="checkbox"/> 2. Poliblen <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. L.P.O <input type="checkbox"/> 5. Güneş kollektörleri <input type="checkbox"/> 6. Kuzgar <input type="checkbox"/> 7. ...					81. İçine Saliem 1. Termal izolasyon <input type="checkbox"/> 2. Poliblen <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. L.P.O <input type="checkbox"/> 5. Güneş kollektörleri <input type="checkbox"/> 6. Kuzgar <input type="checkbox"/> 7. ...					82. İçine Saliem 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Ruytu suyu <input type="checkbox"/> 3. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 4. ...					83. İçine Saliem 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Ruytu suyu <input type="checkbox"/> 3. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 4. ...					84. İçine Saliem 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Ruytu suyu <input type="checkbox"/> 3. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 4. ...					85. İçine Saliem 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Ruytu suyu <input type="checkbox"/> 3. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 4. ...					86. İçine Saliem 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Ruytu suyu <input type="checkbox"/> 3. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 4. ...				
Yapı Projeleri										Yapı Projeleri																																							
87. Onay tarihi 17.07.2012					88. Adı soyadı M.BÖRAN EKİNCİ					89. TC kimlik no. 11571059726					90. Oda sicil no. 10415					91. Adres EKİNCİLER CAD. NO:1 KAVACIK BEYKOZ / İSTANBUL					92. İnce ...																								
87. Onay tarihi 17.07.2012					88. Adı soyadı ÖNER USLU					89. TC kimlik no. 23720458012					90. Oda sicil no. 10411					91. Adres ESKİ ÜSKÜDAR CAD. LUMUT BOK. BARIŞ APART. NO:6 İÇERENKÖY ATAŞEHİR					92. İnce ...																								
87. Onay tarihi 17.07.2012					88. Adı soyadı BELGİN MEREY					89. TC kimlik no. 54870085340					90. Oda sicil no. 10413					91. Adres BAYAR C. ŞAKACI S. BAYTÜR KONUTLARI FİZİKOZYATAĞI İSTANBUL					92. İnce ...																								
87. Onay tarihi 13.07.2012					88. Adı soyadı ZEKİ AKSU					89. TC kimlik no. 15923367880					90. Oda sicil no. 10414					91. Adres BARBAROS BULVARI DARPANE DURAGI BEŞİKTAŞ İSTANBUL					92. İnce ...																								
87. Onay tarihi 09.06.2012					88. Adı soyadı YILMAZ KARACA					89. TC kimlik no. 18941046452					90. Oda sicil no. 10414					91. Adres SELİMOĞLU İŞHANI					92. İnce ...																								
87. Onay tarihi ...					88. Adı soyadı İ. EVREN DEMİREL					89. TC kimlik no. 33607420858					90. Oda sicil no. 10414					91. Adres SELİMOĞLU İŞHANI					92. İnce ...																								

YAPI RUHSATI												2732851	
1. Ruhsat veren kurum ERZINCAN BELEDİYESİ			6. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon			8. Ruhsatın veriliş tarihi 04.08.2014		10. Ruhsat no 165		11. İlk ruhsat tarihi 13.09.2012		12. İlk ruhsat no 227	
2. Ruhsat verilen yapının adresi ERZINCAN İYİ: MERKEZ			7. Yarıllama <input checked="" type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği			13. İmar planı onay tarihi 08.08.2010		14. İmar durumu tarihi 07.03.2012		15. İmar durumu no 24		16. Zemin etüdü onay tarihi 09.06.2011	
Bucak ERZINCAN BELEDİYESİ			4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik			17. Paralelasyon plan onay tarihi		18. Paralel kullanım amacı OTEL		19. Paralel alan(m ²) 6748,17		20. Tapu tesvi belgesi no 1282	
Mahalle İZZETPAŞA Mahalle servis kodu: 21			5. Kat katları <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat			21. Tapu tesvi belgesi veren kurum T.S.M.		22. Tapu tesvi belgesi tarihi 06.03.2012		23. YAPILAN İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ		24. Ruhsatın geçerlik tarihi 04.08.2019	
Meydan bulvarı cadde sokak kurna adı: 75.YIL BULVARI			6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı			25. ÇED raporu onay tarihi		26. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		27. Planlanan inşaat bitme tarihi		28. Ruhsatın geçerlik tarihi	
Cadde/Sokak isimleri kodu: 1			7. Depo <input type="checkbox"/> 16. İsm değiştirilmiştir			29. ÇED raporu onay tarihi		30. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		31. Planlanan inşaat bitme tarihi		32. Ruhsatın geçerlik tarihi	
Site adı			8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 17. İnatlı duvar			33. ÇED raporu onay tarihi		34. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		35. Planlanan inşaat bitme tarihi		36. Ruhsatın geçerlik tarihi	
3. Parça no 80			9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı			37. ÇED raporu onay tarihi		38. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		39. Planlanan inşaat bitme tarihi		40. Ruhsatın geçerlik tarihi	
4. Ada no 994			19. Diğer <input type="checkbox"/>			41. ÇED raporu onay tarihi		42. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		43. Planlanan inşaat bitme tarihi		44. Ruhsatın geçerlik tarihi	
5. Parsel no 70			20. Diğer <input type="checkbox"/>			45. ÇED raporu onay tarihi		46. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		47. Planlanan inşaat bitme tarihi		48. Ruhsatın geçerlik tarihi	
6. Blok no			21. Diğer <input type="checkbox"/>			49. ÇED raporu onay tarihi		50. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		51. Planlanan inşaat bitme tarihi		52. Ruhsatın geçerlik tarihi	
7. Bağlımsız bölüm no			22. Diğer <input type="checkbox"/>			53. ÇED raporu onay tarihi		54. Planlanan inşaat başlangıç tarihi		55. Planlanan inşaat bitme tarihi		56. Ruhsatın geçerlik tarihi	
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin					
27. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no REYSAŞ TURİZM YATIRIMCILARI VE TİCARİET LTD ŞTİ 11668115470				32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no ODA YAPILAN İNŞAAT MÜHENDİSLİK TİCARİET LİMİTED ŞİRKETİ 22231919470				42. Adı soyadı ünvanı ÖZKAN ŞENGÜRAY					
28. Bağıl olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no 661233				43. TC kimlik no 4853829860					
29. Vergi kimlik no				34. Bağıl olduğu vergi dairesi adı GÖZTEPE				44. Oda sicil no 44837					
30. Adres İZZETPAŞA MAH. 75. YIL BULVARI NO.36 ERZINCAN				35. Vergi kimlik no 6330486500				45. Sigorta sicil no					
31. İmza				36. Sigorta sicil no				46. Sözleşme tarihi 18.06.2014					
37. Sözleşme tarihi 01.07.2014				38. Yapı mütahhidinin yetki belgesi no 003431519028265				47. Sözleşme no 4					
38. Sözleşme tarihi 01.07.2014				39. Yapı mütahhidinin yetki belgesi no 003431519028265				48. Adres MENGÜCELİ MAH. NO:3107 DAİRE: 1 ERZINCAN					
40. Sicile esas adres EGİTİM MAH. POYRAZ SOK. SADIKOĞLU 2 İŞ MERKEZİ D:34 KADIKÖY				41. İmza				49. İmza -1					
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler									
50. Kullanılma amacına göre yapılan bağimsız bölümlerin ile en çok alanları				53. Benzer yapı sayısı 1				56. Yapının taban alanı(m ²) 1958					
51. Bağimsız bölüm sayısı				54. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1				57. Yapı inşaat alanı(m ²) 19428					
52. Yüzölçümü (m ²) 12111				55. Yapıda konut birim(daire) sayısı				58. Toplam taban alanı(m ²) 1958					
53. Restoranlık veya restoranlız otel 1				56. Toplam yapı sayısı 1				59. Toplam bağimsız bölüm sayısı 1					
54. Ortak Alan (İnşa içi kapalı otopark, garaj) 1258				57. Toplam konut birim(daire) sayısı				60. Toplam taban alanı(m ²) 19428					
55. Ortak Alan (İnşa içi otopark) 387				58. Yapının yıl kotu altı kat sayısı 2				61. Yapının toplam kat sayısı 6					
56. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				59. Yapının yıl kotu üstü kat sayısı 4				62. İlave kat sayısı					
57. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				60. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				63. Yapının toplam yüksekliği(m) 19.5					
58. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				61. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				64. İlave kat yüksekliği(m)					
59. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				62. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				65. İlave kat yüksekliği(m)					
60. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				63. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				66. İlave kat yüksekliği(m)					
61. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				64. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				67. İlave kat yüksekliği(m)					
62. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				65. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				68. İlave kat yüksekliği(m)					
63. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				66. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				69. İlave kat yüksekliği(m)					
64. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				67. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				70. İlave kat yüksekliği(m)					
65. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				68. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				71. İlave kat yüksekliği(m)					
66. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				69. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				72. İlave kat yüksekliği(m)					
67. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				70. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				73. İlave kat yüksekliği(m)					
68. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				71. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				74. İlave kat yüksekliği(m)					
69. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				72. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				75. İlave kat yüksekliği(m)					
70. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				73. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				76. İlave kat yüksekliği(m)					
71. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				74. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				77. İlave kat yüksekliği(m)					
72. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				75. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				78. İlave kat yüksekliği(m)					
73. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				76. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				79. İlave kat yüksekliği(m)					
74. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				77. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				80. İlave kat yüksekliği(m)					
75. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				78. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				81. İlave kat yüksekliği(m)					
76. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				79. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				82. İlave kat yüksekliği(m)					
77. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				80. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				83. İlave kat yüksekliği(m)					
78. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				81. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				84. İlave kat yüksekliği(m)					
79. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				82. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				85. İlave kat yüksekliği(m)					
80. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				83. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				86. İlave kat yüksekliği(m)					
81. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				84. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				87. İlave kat yüksekliği(m)					
82. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				85. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				88. İlave kat yüksekliği(m)					
83. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				86. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				89. İlave kat yüksekliği(m)					
84. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				87. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				90. İlave kat yüksekliği(m)					
85. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				88. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				91. İlave kat yüksekliği(m)					
86. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				89. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				92. İlave kat yüksekliği(m)					
87. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				90. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				93. İlave kat yüksekliği(m)					
88. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				91. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				94. İlave kat yüksekliği(m)					
89. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				92. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				95. İlave kat yüksekliği(m)					
90. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				93. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				96. İlave kat yüksekliği(m)					
91. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				94. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				97. İlave kat yüksekliği(m)					
92. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				95. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				98. İlave kat yüksekliği(m)					
93. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				96. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				99. İlave kat yüksekliği(m)					
94. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				97. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				100. İlave kat yüksekliği(m)					
95. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				98. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				101. İlave kat yüksekliği(m)					
96. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				99. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				102. İlave kat yüksekliği(m)					
97. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				100. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				103. İlave kat yüksekliği(m)					
98. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				101. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				104. İlave kat yüksekliği(m)					
99. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				102. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				105. İlave kat yüksekliği(m)					
100. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				103. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				106. İlave kat yüksekliği(m)					
101. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				104. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				107. İlave kat yüksekliği(m)					
102. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				105. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				108. İlave kat yüksekliği(m)					
103. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				106. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				109. İlave kat yüksekliği(m)					
104. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				107. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				110. İlave kat yüksekliği(m)					
105. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				108. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				111. İlave kat yüksekliği(m)					
106. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				109. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				112. İlave kat yüksekliği(m)					
107. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				110. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				113. İlave kat yüksekliği(m)					
108. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				111. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				114. İlave kat yüksekliği(m)					
109. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				112. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				115. İlave kat yüksekliği(m)					
110. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				113. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				116. İlave kat yüksekliği(m)					
111. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				114. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				117. İlave kat yüksekliği(m)					
112. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				115. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				118. İlave kat yüksekliği(m)					
113. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				116. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				119. İlave kat yüksekliği(m)					
114. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				117. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				120. İlave kat yüksekliği(m)					
115. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				118. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				121. İlave kat yüksekliği(m)					
116. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				119. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				122. İlave kat yüksekliği(m)					
117. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				120. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				123. İlave kat yüksekliği(m)					
118. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				121. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				124. İlave kat yüksekliği(m)					
119. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				122. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				125. İlave kat yüksekliği(m)					
120. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				123. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				126. İlave kat yüksekliği(m)					
121. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				124. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				127. İlave kat yüksekliği(m)					
122. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				125. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				128. İlave kat yüksekliği(m)					
123. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				126. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				129. İlave kat yüksekliği(m)					
124. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				127. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				130. İlave kat yüksekliği(m)					
125. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				128. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				131. İlave kat yüksekliği(m)					
126. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				129. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				132. İlave kat yüksekliği(m)					
127. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				130. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				133. İlave kat yüksekliği(m)					
128. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				131. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				134. İlave kat yüksekliği(m)					
129. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				132. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				135. İlave kat yüksekliği(m)					
130. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				133. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				136. İlave kat yüksekliği(m)					
131. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				134. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				137. İlave kat yüksekliği(m)					
132. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				135. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				138. İlave kat yüksekliği(m)					
133. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				136. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				139. İlave kat yüksekliği(m)					
134. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				137. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				140. İlave kat yüksekliği(m)					
135. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				138. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				141. İlave kat yüksekliği(m)					
136. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				139. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				142. İlave kat yüksekliği(m)					
137. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				140. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				143. İlave kat yüksekliği(m)					
138. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				141. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				144. İlave kat yüksekliği(m)					
139. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				142. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				145. İlave kat yüksekliği(m)					
140. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				143. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				146. İlave kat yüksekliği(m)					
141. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				144. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				147. İlave kat yüksekliği(m)					
142. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				145. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				148. İlave kat yüksekliği(m)					
143. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				146. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				149. İlave kat yüksekliği(m)					
144. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				147. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				150. İlave kat yüksekliği(m)					
145. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				148. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				151. İlave kat yüksekliği(m)					
146. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				149. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				152. İlave kat yüksekliği(m)					
147. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				150. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				153. İlave kat yüksekliği(m)					
148. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				151. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				154. İlave kat yüksekliği(m)					
149. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				152. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				155. İlave kat yüksekliği(m)					
150. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				153. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				156. İlave kat yüksekliği(m)					
151. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				154. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				157. İlave kat yüksekliği(m)					
152. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				155. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				158. İlave kat yüksekliği(m)					
153. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				156. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				159. İlave kat yüksekliği(m)					
154. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				157. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				160. İlave kat yüksekliği(m)					
155. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				158. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				161. İlave kat yüksekliği(m)					
156. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				159. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				162. İlave kat yüksekliği(m)					
157. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				160. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5				163. İlave kat yüksekliği(m)					
158. Ortak Alan (İnşa dışı otopark) 10428				161. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) 19.5									

YAPI RUHSATI												103592291
1. Ruhsat Veren Kurum: ERZİNCAN BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verildiği amaç				9. Ruhsatın onay tarihi: 08.04.2015	10. Ruhsat no: 59	11. İlk ruhsat tarihi: 13.09.2012	12. İkinci ruhsat no: 227	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: ERZİNCAN İlçe MERKEZ Köy				10. Restorasyon				13. İmar planı onay tarihi: 08.06.2010	14. İmar durumu tarihi: 07.03.2012	15. İmar durumu no: 24	16. Zemin etüdü onay tarihi: 09.06.2011	
3. Belediye: ERZİNCAN BELEDİYESİ				11. Güçlendirme				17. Parselasyon plan onay tarihi:		18. Parselin kullanma amacı: OTEL		19. Parselin alanı (m ²): 6748,17
4. Mahalle: İZZETPAŞA Mahalle tanıtım kodu: 21				12. Kullanım değişikliği				20. Tapu tesviye belgesi verilen kurum: T.S.M.		21. Tapu tesviye belgesi tarihi: 08.03.2012		22. Tapu tesviye belgesi no: 1282
5. Meydan/buvar/zarraf/askak/köşe adı: 75. YIL BULVARI				13. Fosforik				23. ÇED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlama tarihi: 24.03.2015		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: /././20
6. Cadde/bakak tanıtım kodu: 1				14. Mekânik tesisat				26. Ruhsatın geçerlik tarihi: 07.04.2020				
7. Site adı:				15. Elektrik tesisatı								
8. 3. Blok No: 80				16. İsmi değişikliği								
9. 4. Blok No: 994				17. Isınatı duvarı								
10. 5. Parsel No: 70				18. Bahçe duvarı								
11. 6. Blok No:				19. Diğer:								
12. 7. Bağsız bölüm no:												
13. 8. Bağsız bölüm no:												
14. 9. Bağsız bölüm no:												
15. 10. Bağsız bölüm no:												
16. 11. Bağsız bölüm no:												
17. 12. Bağsız bölüm no:												
18. 13. Bağsız bölüm no:												
19. 14. Bağsız bölüm no:												
20. 15. Bağsız bölüm no:												
21. 16. Bağsız bölüm no:												
22. 17. Bağsız bölüm no:												
23. 18. Bağsız bölüm no:												
24. 19. Bağsız bölüm no:												
25. 20. Bağsız bölüm no:												
26. 21. Bağsız bölüm no:												
27. 22. Bağsız bölüm no:												
28. 23. Bağsız bölüm no:												
29. 24. Bağsız bölüm no:												
30. 25. Bağsız bölüm no:												
31. 26. Bağsız bölüm no:												
32. 27. Bağsız bölüm no:												
33. 28. Bağsız bölüm no:												
34. 29. Bağsız bölüm no:												
35. 30. Bağsız bölüm no:												
36. 31. Bağsız bölüm no:												
37. 32. Bağsız bölüm no:												
38. 33. Bağsız bölüm no:												
39. 34. Bağsız bölüm no:												
40. 35. Bağsız bölüm no:												
41. 36. Bağsız bölüm no:												
42. 37. Bağsız bölüm no:												
43. 38. Bağsız bölüm no:												
44. 39. Bağsız bölüm no:												
45. 40. Bağsız bölüm no:												
46. 41. Bağsız bölüm no:												
47. 42. Bağsız bölüm no:												
48. 43. Bağsız bölüm no:												
49. 44. Bağsız bölüm no:												
50. 45. Bağsız bölüm no:												
51. 46. Bağsız bölüm no:												
52. 47. Bağsız bölüm no:												
53. 48. Bağsız bölüm no:												
54. 49. Bağsız bölüm no:												
55. 50. Bağsız bölüm no:												
56. 51. Bağsız bölüm no:												
57. 52. Bağsız bölüm no:												
58. 53. Bağsız bölüm no:												
59. 54. Bağsız bölüm no:												
60. 55. Bağsız bölüm no:												
61. 56. Bağsız bölüm no:												
62. 57. Bağsız bölüm no:												
63. 58. Bağsız bölüm no:												
64. 59. Bağsız bölüm no:												
65. 60. Bağsız bölüm no:												
66. 61. Bağsız bölüm no:												
67. 62. Bağsız bölüm no:												
68. 63. Bağsız bölüm no:												
69. 64. Bağsız bölüm no:												
70. 65. Bağsız bölüm no:												
71. 66. Bağsız bölüm no:												
72. 67. Bağsız bölüm no:												
73. 68. Bağsız bölüm no:												
74. 69. Bağsız bölüm no:												
75. 70. Bağsız bölüm no:												
76. 71. Bağsız bölüm no:												
77. 72. Bağsız bölüm no:												
78. 73. Bağsız bölüm no:												
79. 74. Bağsız bölüm no:												
80. 75. Bağsız bölüm no:												
81. 76. Bağsız bölüm no:												
82. 77. Bağsız bölüm no:												
83. 78. Bağsız bölüm no:												
84. 79. Bağsız bölüm no:												
85. 80. Bağsız bölüm no:												
86. 81. Bağsız bölüm no:												
87. 82. Bağsız bölüm no:												
88. 83. Bağsız bölüm no:												
89. 84. Bağsız bölüm no:												
90. 85. Bağsız bölüm no:												
91. 86. Bağsız bölüm no:												
92. 87. Bağsız bölüm no:												
93. 88. Bağsız bölüm no:												
94. 89. Bağsız bölüm no:												
95. 90. Bağsız bölüm no:												
96. 91. Bağsız bölüm no:												
97. 92. Bağsız bölüm no:												
98. 93. Bağsız bölüm no:												
99. 94. Bağsız bölüm no:												
100. 95. Bağsız bölüm no:												
101. 96. Bağsız bölüm no:												
102. 97. Bağsız bölüm no:												
103. 98. Bağsız bölüm no:												
104. 99. Bağsız bölüm no:												
105. 100. Bağsız bölüm no:												
106. 101. Bağsız bölüm no:												
107. 102. Bağsız bölüm no:												
108. 103. Bağsız bölüm no:												
109. 104. Bağsız bölüm no:												
110. 105. Bağsız bölüm no:												
111. 106. Bağsız bölüm no:												
112. 107. Bağsız bölüm no:												
113. 108. Bağsız bölüm no:												
114. 109. Bağsız bölüm no:												
115. 110. Bağsız bölüm no:												
116. 111. Bağsız bölüm no:												
117. 112. Bağsız bölüm no:												
118. 113. Bağsız bölüm no:												
119. 114. Bağsız bölüm no:												
120. 115. Bağsız bölüm no:												
121. 116. Bağsız bölüm no:												
122. 117. Bağsız bölüm no:												
123. 118. Bağsız bölüm no:												
124. 119. Bağsız bölüm no:												
125. 120. Bağsız bölüm no:												
126. 121. Bağsız bölüm no:												
127. 122. Bağsız bölüm no:												
128. 123. Bağsız bölüm no:												
129. 124. Bağsız bölüm no:												
130. 125. Bağsız bölüm no:												
131. 126. Bağsız bölüm no:												
132. 127. Bağsız bölüm no:												
133. 128. Bağsız bölüm no:												
134. 129. Bağsız bölüm no:												
135. 130. Bağsız bölüm no:												
136. 131. Bağsız bölüm no:												
137. 132. Bağsız bölüm no:												
138. 133. Bağsız bölüm no:												
139. 134. Bağsız bölüm no:												
140. 135. Bağsız bölüm no:												
141. 136. Bağsız bölüm no:												
142. 137. Bağsız bölüm no:												
143. 138. Bağsız bölüm no:												
144. 139. Bağsız bölüm no:												
145. 140. Bağsız bölüm no:												
146. 141. Bağsız bölüm no:												
147. 142. Bağsız bölüm no:												
148. 143. Bağsız bölüm no:												
149. 144. Bağsız bölüm no:												
150. 145. Bağsız bölüm no:												
151. 146. Bağsız bölüm no:												
152. 147. Bağsız bölüm no:												
153. 148. Bağsız bölüm no:												
154. 149. Bağsız bölüm no:												
155. 150. Bağsız bölüm no:												
156. 151. Bağsız bölüm no:												
157. 152. Bağsız bölüm no:												
158. 153. Bağsız bölüm no:												
159. 154. Bağsız bölüm no:												
160. 155. Bağsız bölüm no:												
161. 156. Bağsız bölüm no:												
162. 157. Bağsız bölüm no:												
163. 158. Bağsız bölüm no:												
164. 159. Bağsız bölüm no:												
165. 160. Bağsız bölüm no:												
166. 161. Bağsız bölüm no:												
167. 162. Bağsız bölüm no:												
168. 163. Bağsız bölüm no:												
169. 164. Bağsız bölüm no:												
170. 165. Bağsız bölüm no:												
171. 166. Bağsız bölüm no:												
172. 167. Bağsız bölüm no:												
173. 168. Bağsız bölüm no:												
174. 169. Bağsız bölüm no:												
175. 170. Bağsız bölüm no:												
176. 171. Bağsız bölüm no:												
177. 172. Bağsız bölüm no:												
178. 173. Bağsız bölüm no:												
179. 174. Bağsız bölüm no:												
180. 175. Bağsız bölüm no:												
181. 176. Bağsız bölüm no:												
182. 177. Bağsız bölüm no:												
183. 178. Bağsız bölüm no:												
184. 179. Bağsız bölüm no:												
185. 180. Bağsız bölüm no:												
186. 181. Bağsız bölüm no:												
187. 182. Bağsız bölüm no:												
188. 183. Bağsız bölüm no:												
189. 184. Bağsız bölüm no:												
190. 185. Bağsız bölüm no:												
191. 186. Bağsız bölüm no:												
192. 187. Bağsız bölüm no:												
193. 188. Bağsız bölüm no:												
194. 189. Bağsız bölüm no:												
195. 190. Bağsız bölüm no:												
196. 191. Bağsız bölüm no:												
197. 192. Bağsız bölüm no:												
198. 193. Bağsız bölüm no:												
199. 194. Bağsız bölüm no:												
200. 195. Bağsız bölüm no:												
201. 196. Bağsız bölüm no:												
202. 197. Bağsız bölüm no:												
203. 198. Bağsız bölüm no:												
204. 199. Bağsız bölüm no:												
205. 200. Bağsız bölüm no:												
206. 201. Bağsız bölüm no:												

6.8. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										123646226					
1. Belgeli verilen kurum: ERZİNCAN BELEDİYESİ				9. Belgelin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzin <input type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin				10. Belgelin onay tarihi: 18.5.2015		11. Belge no: 56					
2. Belge verilen yapının adresi: ERZİNCAN				3. Belgeli verilen yapı türü: <input type="checkbox"/> Genel <input type="checkbox"/> Geçici				4. Ek bina		5. Kat sayısı					
Büyük: ERZİNCAN İlçe: MERKEZ				6. Yarı yapı				7. Yeni bina		8. Birim					
Belediye: ERZİNCAN BELEDİYESİ				8. Tadilat				9. Dolgu		10. Restorasyon					
Mahalle: İZZETPAŞA Mahalle tanımlı kodu: 21				11. Elektrik tesisatı				12. İsmi değiştirildi		13. İsmi değiştirildi					
Meydan/bahçe/caddesi/sokak/köşe adı: 76.YIL BULVARI				14. 1. inşaat ruhsatı tarihi				15. Son yapı ruhsatı tarihi		16. Son yapı ruhsatı no					
Caddenin/Sokakın tanımlı kodu: 1				13.09.2012				227		17. Yenileme ruhsatı tarihi					
Site adı:				18. Yeniden ruhsat tarihi				19. Tadilat ruhsatı tarihi		20. İmar planı onay tarihi					
3. Parça No: 80				5. Parçel No: 70				6. Blok No:		21. İmar durumu tarihi					
4. Adit No: 904				23. Zemin etütü onay tarihi				24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tesisi belgesi tarihi					
7. Arazi kullanma türü bu belge verilen bölgenin bölünme:				8. Oda/İnşaat/İnşaat/İnşaat alanı belgelenen bölünme:				T.S.M.		26. Tapu tesisi belgesi no: 1282					
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin									
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no REYSAS TURİZM YATIRIMCILARI VE TİCARET LTD ŞTİ			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no EROLIN ODABAŞ, ODA YAPI İNŞAAT MÜHENDİSLİK TİC. LTD.ŞTİ., 22231919470			46. Adı soyadı, unvanı MUHAMMED DAĞTAN, İNŞAAT MÜHENDİSİ									
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			37. Oda sicil no 861233			47. T.C. kimlik no 29938544240									
33. Vergi kimlik no			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı GÖZTEPE			48. Oda sicil no 90269									
34. Adres İZZETPAŞA MAH. 75.YIL BUL. REYSAS OTEL SİTESİ NO: 36 İÇ KAPI NO: 21 MERKEZ / ERZİNCAN			40. Sigorta sicil no			41. Sözleşme tarihi			42. Sözleşme no						
35. İmza			41.07.2014			1			43. Yapı müteahhidin yetki belgesi no 8034315180265205						
36. İmza			44. Söle esas adres EDİTİM MAH. POYRAZ SK. SADIKOĞLU İBİS MERKEZİ 3 BLOK NO: 28 İÇ KAPI NO: 23 KADIKÖY / İSTANBUL			45. İmza			49. Sigorta sicil no						
37. İmza			49.06.2011			28. Parselasyon planı onay tarihi			29. Parselin kullanma amacı OTEL						
38. İmza			50. Sözleşme tarihi			51. Sözleşme no			52. Adres YALNIZBAĞ BELDESİ ESENTEPE MAH. 109. SK. NO: 21 İÇ KAPI NO: 3 MERKEZ / ERZİNCAN						
39. İmza			52. Adres			53. İmza			54. İmza						
54. Kullanma emrına göre yapının başlangıç bölümleri ile ortak alanları:			55. Bağımsız bölüm sayısı			56. Yüzölçümü (m ²)			57. Benzer yapı sayısı						
1211 - Otel			1			8773			1						
3003 - Ortak Alan (Garaj)			1258			1			1						
3005 - Ortak Alan (Sigınak)			387			2			2						
Toplam: 1211 - Otel			1			10428			1						
57. Benzer yapı sayısı			58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı			59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı			60. Yapının taban alanı(m ²)						
1			1			1958			10428						
62. Toplam yapı sayısı			63. Toplam bağımsız bölüm sayısı			64. Toplam konut birimi(daire) sayısı			65. Toplam taban alanı(m ²)						
1			1			1958			10428						
67. Yapının yıl kolu altı kat sayısı			68. Yapının yıl kolu üstü kat sayısı			69. Yapının toplam kat sayısı			70. Sıvı kat sayısı						
2			4			6			70						
71. Yapının yıl kolu altı yüksekliği(m)			72. Yapının yıl kolu üstü yüksekliği(m)			73. Yapının toplam yüksekliği(m)			74. Sıvı kat yüksekliği(m)						
6			13,5			19,5			74						
75. Yapının sınıfı			76. Yapının grubu			77. 1 m ² maliyeti(TL)			78. Yapının maliyeti (TL)						
V			B						80. Arazi dahil yapının maliyeti (TL)						
81. Form düzenleniş kısmının maliyeti (TL)															
Yapının Teknik Özellikleri															
82. Isıtma Sistemi				88. Tecekarlar				89. Ortak Kullanım Alanları				90. Yapının Tıjırcı Sistemi			
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4. Boba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Kırma <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Ahşap <input type="checkbox"/> 2. Baz itasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pvc su <input type="checkbox"/> 7. Termiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratonner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Ağız otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Köprü-öle <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 6.			
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				84. Sıcak Su Temin Şekli				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi				91. Döner Dolgu Madde Cinsi			
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Gübten <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Beton <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar dökme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.							
86. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Fınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fosfatlı <input type="checkbox"/> 7.				87. Abık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosfatlı <input type="checkbox"/> 3.				92. Döşeme							
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımların Kısmi Kullanma İznı düzenlenilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznı düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.															
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin						Konut İle İlgili Özellikler									
93. Belge tarihi		94. Belge no		95. Blok no		96. Bağımsız bölüm no		97. Konutun salon dahil oda sayısı:							
								1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM							
98. Daire sayısı								0							
99. Parke olan daire sayısı								0							
100. Bir dairenin yüzölçümü								0							

6.9. Turizm Yatırım ve İşletme Belgeleri

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

TURİZM YATIRIMI BELGESİ

The Certificate of Tourism Investment

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

Zeki CAN
Bakan a.
Genel Müdür

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

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate of Tourism Establishment

İŞLETMENİN
Adı : HILTON GARDEN INN ERZİNCAN
Sınıf ve Türü : 4 YILDIZLI OTEL
Adresi : İZZET PAŞA MAH. 73 YIL BULVARI NO:362-1 ERZİNCAN
Belge Sahibi : REYŞAŞ TUR. YAT. VE TİC.LTD.ŞTİ.
Tarih ve Sayı : 14/07/2011 - 13103
Kapasite : 60 ODA (2 Y+2 SÜİTİ)Y+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 Y) TOPLAM: 122 ODA-244 YATAK, 130 KİŞİLİK 2. SINIF LOKANTA, 250 KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, 95 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, 45 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, LOBI BAR, KAPALI YÜZME HAVUZU, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, SAUNA, SATIŞ ÜNİTESİ, 50 ARAÇLIK GARAJ.

Dr. Adnan ASKUN
Bakan a.
Genel Müdür

E-İ SERİSİ No:008703

6.10. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014 No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Eyup AYKUT
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.11. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN