



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - ÜSKÜDAR - BULGURLU

60 ADA - 64 PARSEL

VİLLA

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

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800034
Rapor Tarihi	19.12.2016
Değerleme Tarihi	17.12.2016
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 – 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 13, Üsküdar/İstanbul
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Yol Mevki, 60 Ada, 64 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Konut Alanı (TAKS: 0,10, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50), Yönetim Merkezi Alanı (1.000 m2 ve Daha Büyük Alanlarda, TAKS: 0,10, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50), Turizm Alanı (5.000 m2 ve Daha Büyük Alanlarda, TAKS: 0,15, KAKS: 0,40, Hmax: 9,50)
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Villa
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 16.110.000.- TL KDV Dahil: 19.009.800.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 60 ada, 64 parsel sayılı, 987,85 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değeri**nin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Taşınmaza ilişkin; 18.12.2015 gün ve REYS-201500069 sayılı, 07.12.2016 gün ve REYS-201600030 sayılı, 07.12.2016 gün ve REYS-201600030 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

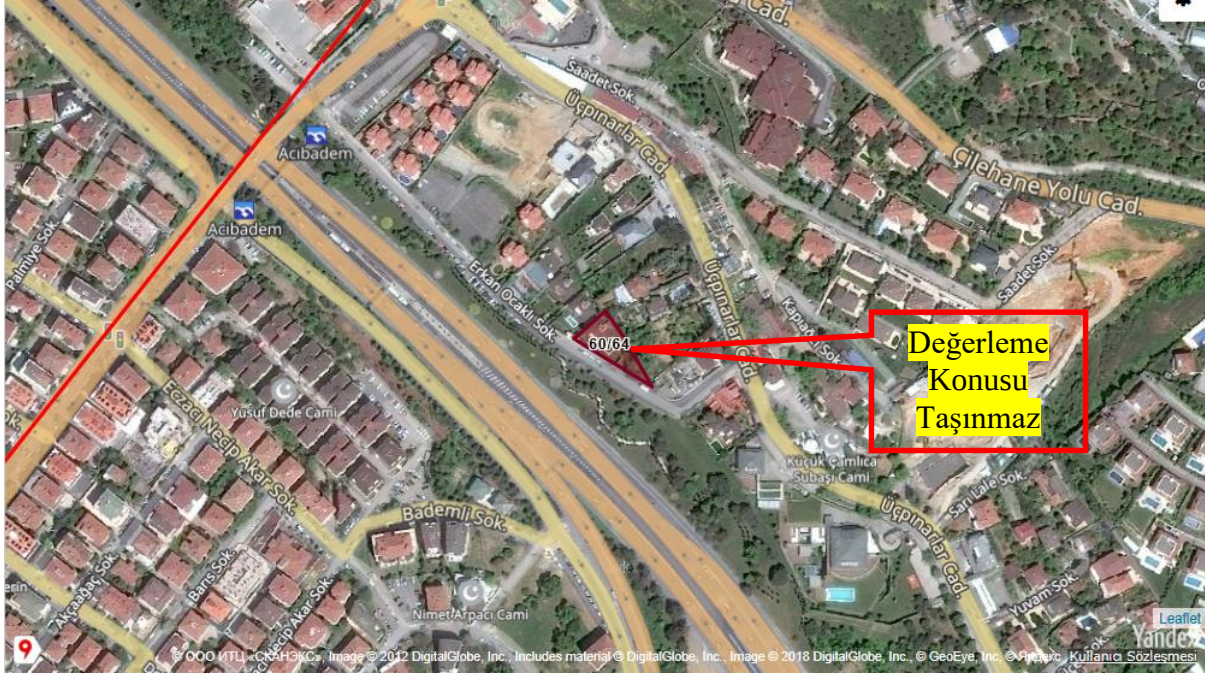
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Acıbadem Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlenirken Acıbadem Köprüsü geçilince sağda yer alan Erkan Ocaklı Sokak’a sapıldığında yaklaşık 250 m ileride sol taraftadır. Taşınmazın çevresinde; Çamlıca Masalı Konakları, Bilfen Çamlıca Koleji, Mesa Çamlıca Konakları, Yassa Çamlıca Villaları ve benzeri villa tipi yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz; güneyinden geçen İstanbul Çevreyolu’na yaklaşık 45 m, Boğaziçi Köprüsü’ne kuş uçuşu yaklaşık 3,3 km uzaklıktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak kuzeybatıdan güneydoğuya doğru daralan üçgen biçimli olup topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 4 katlı villa ve 1 adet havuz bulunmaktadır. Parselin yaklaşık 830 m²’lik bölümü peyzajlı olup sınırları boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir. Parselin çevresi istinat duvarı ve bahçe duvarı ile çevrilidir. Güneybatısındaki Erkan Ocaklı Sokak’a yaklaşık 65 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; “41.01398993, 29.05934795” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	60
İlçesi	Üsküdar	Parsel No	64
Mahallesi	Bulgurlu	Yüzölçümü (m2)	987,85
Köyü	-	Yevmiye No	9688
Sokağı	-	Cilt No	169
Mevkii	Yol	Sayfa No	16712

Pafta No	73	Tapu Tarihi	23.05.2014
Niteliği	İki Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

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

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Türkiye Halk A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 35.800.000.- TL'lik ipotek (07.12.2018 - 23415).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Üsküdar Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 04.10.2007 onay günlü, 1/1.000 ölçekli, Küçük - Büyük Çamlıca Kentsel ve Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı (TAKS: 0,10, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50), Yönetim Merkezi Alanı (1.000 m² ve Daha Büyük Alanlarda, TAKS: 0,10, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50), Turizm Alanı (5.000 m² ve Daha Büyük Alanlarda, TAKS: 0,15, KAKS: 0,40, Hmax: 9,50)" biçimindedir.

Konut, Yönetim Merkezi ve Turizm Alanı Plan Notları

- **Konut Alanları:** Planda KTYM ile gösterilen alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın konut yapılabilir. Bu durumunda TAKS: 0,10, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50 m irtifada ayrıklı düzende uygulama yapılabilir. Binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasına + 1,00 m ilave edilerek belirlenecektir. Su basman seviyesi 0,00 kotuna göre +1,00 m'yi geçemez. Bahçe mesafeleri: Ön bahçe; 5,00 m, yan ve arka bahçe mesafesi; 4,00 m dir. İfraz şartları: İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Çıkımlar: Cephe boyu toplamının yarısı kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir ve KAKS'a dahil değildir. Bina boyutları: Eğim istikametine dik bina cephesi 15,00 m, eğim istikametine paralel bina derinliği 12,00 m'dir. Bodrum katlar: Eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat iskan edilebilir ve KAKS'a dahildir. Çatılar ve saçaklar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği maksimum 1,5 m olup, ayrıklı düzende 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası kullanımlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- **Yönetici Merkez Alanları:** Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 1.000 m² ve daha büyük parsellerde istenirse avan projesine göre yönetici merkez fonksiyonu yapılabilir. Bu alanlarda; ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yer alabilir. Büro binası yapılamaz. TAKS: 0,10, Hmax: 6,50 m irtifada ayrıklı düzende uygulama yapılabilir. Her 1.000 m²'de bir bağımsız bölüm yapılabilir. Kot noktası: Binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasına + 1,00 m ilave edilerek belirlenecektir. Su basman seviyesi: 0,00 kotuna göre +1,00 m'yi geçemez. Bahçe mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 5,00 m, yan ve arka bahçe mesafesi 4,00 m'dir. İfraz şartları: İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Çıkımlar: Cephe boyu yarısını geçmemek kaydıyla açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Bina boyutları: Eğim istikametine dik bina cephesi 20,00 m, eğim istikametine paralel bina derinliği 15,00 m'dir. Bodrum katlar: Eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat iskan edilebilir. Çatılar ve saçaklar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği maksimum 1,5 m olup, ayrıklı düzende 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası kullanımlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- **Turizm Tesisi Alanları:** Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 5.000 m² ve daha büyük parsellerde turizm tesisi ilçe belediyesinin uygun gördüğü ve ilgili K.T.V.K Bölge

Kurulunca onaylanan avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda; TAKS: 0,15, KAKS: 0,40, Hmax: 9,50 m ve ön, yan-arka bahçe mesafesi: 5,00 m'dir. Maksimum saçak genişliği: 1,50 m'dir. Bu koşullarda hazırlanacak avan projelerin Çamlıca Bölgesinin tarihsel özellikleri bağlamında geleneksel mimari sürekliliklerini dikkate alan çağdaş ve çevresi ile her boyutta uyumlu yapılar olması, monoblok yapı kütesine dayalı olmayan parçalı ve gerekirse kademeli mimari düzenlemeler yapılması, silüete olumsuz etki yapmaması, mümkün olduğunca eğime dik konumlanmaması, eğimden dolayı kat kazanılması halinde en fazla 1 kat açığa çıkacak şekilde kot verilmesi, konaklama ünitelerinin dışındaki otel fonksiyonunu destekleyen konferans, toplantı salonu, spor salonu, yüzme havuzu, eğlence vs. hizmet ünitelerinin bodrum katlarda (otoparklar hariç olmak kaydıyla yapının yer altında inşa edilen kısmı 0,00 kotundan itibaren yer üstünde yapılacak olan hacmi geçemez.) emsale dahil edilmeden hazırlanması koşuluyla avan projenin ilçe belediyesince ve İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulunca onaylanması esastır. Kot noktası: Eğimden dolayı kat kazanılması halinde en fazla bir kat açığa çıkacak şekilde 0,00 kotu verilecektir. Su basman seviyesi: 0,00 kotuna göre +1,00 m'yi geçemez. Bahçe mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 5,00 m, yan ve arka bahçe mesafesi 5,00 m'dir. İfraz şartları: İfraz yapılamaz. Çatılar ve saçaklar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği maksimum 1,5 m olup, ayırık düzende 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası KAKS'a dahil edilmek şartıyla İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarında yapılabilir.

Taşınmazın güncel yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar planına uygundur.

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ilişkin, 19.02.2012 gün ve 2012/1228 sayılı mimari proje incelenmiş, 23.03.2012 gün ve 3-25 sayılı yapı ruhsatı ve 05.03.2014 gün ve 544 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 5-A yapı sınıfında, 4 katlı (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) villa ve ortak alan olmak üzere, toplam 815 m2 yapı inşaat alanı için düzenlenmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; 2 bodrum kat, zemin kat, normal kat ve çatı arası piyesinden oluşan 4 katlı villa tipi bir yapı bulunmaktadır. Mimari projesine göre; 2. bodrum kat (~ 343 m2) otopark girişi, otopark, denge havuzu, asansör, antre, makine dairesi ve merdiven bölümlerinden; 1. bodrum kat (~ 112 m2) teknik oda, depo, çamaşırlık, antre, asansör ve merdiven bölümlerinden; zemin kat (~ 125 m2) bina girişi, salon, mutfak, antre, elektrik odası, asansör ve merdiven bölümlerinden; 1. normal kat (~ 145 m2) 3 oda, 2 banyo, kat bahçesi, hol, asansör ve merdiven bölümlerinden; çatı arası piyesi (~ 69 m2) oda, asansör makine dairesi bölümlerinden ve teras (~ 16 m2) tek alandan oluşmaktadır. Mimari projeye göre, toplam 794 m2 yapı inşaat alanlı ve 16 m2 teras alanlıdır. Mimari projeye göre, parsel üzerinde yaklaşık 20 m2 alanlı bir havuz bulunmaktadır.

Villa'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 794
Yaşı	: 3

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: Kiremit
Dış Cephe	: Mermer ve Ahşap Kaplama
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Ahşap (<i>Kapılar</i>), PVC (<i>Pencereler</i>)
Malzeme ve İşçilik	: Lüks
Park Yeri	: Kapalı Otopark
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; parsel üzerinde bir adet 4 katlı villa, bir adet havuz ve yapı oturumu dışında kalan yaklaşık 830 m²'lik bölümde çevre düzenlemesi (ağaçlandırma, bahçe duvarları, ışıklandırma vb.) bulunmaktadır.

Yerinde; villa tipi yapının 2 bodrum kat, zemin kat, normal kat ve çatı arası piyesi olmak üzere, 4 katlı olduğu; yönetim merkezi ve ofis olarak kullanıldığı görülmüştür. Yerinde, 2 bodrum katta bilgi işlem, ofis, bilgisayar sunucu merkezi (*server*), wc bölümleri; 1. bodrum, zemin ve normal katta ofis, çalışma ve toplantı odaları, arşiv, ardiye, sekreteryaya, mutfak, antre, wc ve koridor bölümleri; çatı arası piyesinde genel müdür odaları bulunmaktadır. Giriş, antre, koridor ve hol bölümlerinde zemin granit, duvarlar saten boyalı; ofis, sekreter odası, çalışma odası, toplantı odası vb. bölümlerde zemin halı, duvarlar saten boyalı, genel müdür odasında zemin halı kaplı olup duvarların bir bölümü saten boyalı bir bölümü ise ahşap giydirmedir. Villanın genelinde iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısı camlıdır. Villanın genelinde lüks malzeme ve kaliteli işçilik kullanıldığı ve parsel üzerindeki çevre düzenlemelerinin bakımlı durumda olduğu görülmüştür. Villanın güneydoğusunda yaklaşık 20 m² alanlı bir havuz bulunmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Uzak deniz ve şehir manzarasının bulunması,
- Şehir içi ana ulaşım yolları üzerinde olması,

- Yapısının yeni ve kaliteli olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

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

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Villa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Villa (Remax Yasmin Emlak / 216 – 416 11 22):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 170 m kuzeybatısındaki Selimoğlu Çamlıca Villaları Sitesi'nde, ebeveyn banyolu 7 oda, hamam, sauna, kış bahçesi, asansör, spor salonu, hizmetli katı ve açık yüzme havuzu bulunduğu, 5 katlı ve toplam 850 m2 yapı inşaat alanı olduğu belirtilen villa 17.000.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 20.000.- TL*]
- **Satılık Villa (Luxury Homes / 532 – 261 99 06):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 500 m kuzeyindeki Çamlıca'da Mesa Sitesi'nde, 5 oda, 2 salon, 5 banyo, müstemilat, kiler, hamam, sauna, kapalı havuz, asansör, kapalı otopark ve spor salonu bulunduğu, 5 katlı ve toplam 680 m2 yapı inşaat alanı olduğu belirtilen villa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 19.853.- TL*]
- **Satılık Villa (Remax Dönüşüm / 216 – 420 17 17):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 560 m güneydoğusunda, Yasa Çamlıca Villaları Sitesi ile yan yana, ebeveyn banyolu 2 oda, 6 normal oda, salon, sauna, deniz manzaralı 2 balkon, spor salonu bulunduğu, 3 katlı ve toplam 450 m2 yapı inşaat alanı olduğu belirtilen 3 ikiz villadan biri 8.000.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 17.778.- TL*]
- **Satılık Villa (Space Gayrimenkul Danışmanlık / 212 – 263 63 63):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 350 m kuzeybatısında, 5 villadan oluşan butik sitede, 2.000 m2 bahçe kullanımlı, 7 oda, 2 salon, 6 banyo, 1 personel odası, kapalı havuzu bulunduğu, 5 katlı ve toplam 1.000 m2 yapı inşaat alanı olduğu belirtilen 3 ikiz villadan biri 19.800.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 19.800.- TL*]
- **Satılık Villa (Hedef Gayrimenkul / 212 – 323 29 29):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 900 m güneydoğusunda, 10 villadan oluşan Çamlıca Kasırları Sitesi'nde, 5 oda, 2 salon, 5 banyo, hamam, sauna, asansör, kapalı otoparkı bulunduğu, 5 katlı ve toplam 680 m2 yapı inşaat alanı olduğu belirtilen villa 14.500.000.- TL'den satılıktır. [*Yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatı: 21.324.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki villa tipi yapılaşmış taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, yapı inşaat alanı üzerinden 18.000 - 21.000 TL/m2 dolaylarında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; konumu, yapı niteliği ve çevre

düzenlemeleri de göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın yapı inşaat alanı üzerinden metrekaşe satış fiyatının 20.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, yapı inşaat alanı üzerinden taşınmazın değeri; (794 m² x 20.000.- TL) = ~ **15.880.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

Yapılaşmasının niteliği nedeniyle doğru sonuçlar vermeyeceğinden uygulanması söz konusu değildir.

3.3. Gelir Yöntemi

Yapılaşması tamamlanmış olan taşınmaz için bir yıllık gelir akımı üzerinden “*Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Açıklaması

Taşınmazın gelecekte de sağlamayı sürdüreceği öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerinin yalnızca bir yıllığına göz önüne alan bu yöntemde, yıllık harcanabilir (*net*) gelir belli bir oran üzerinden anaparaya dönüştürülerek, taşınmazın bugünkü değerine ulaşılmaktadır. Bu yöntem taşınmazın bir yıllık harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Taşınmaz Değeri = Yıllık Harcanabilir Gelir (Hg) / Anaparaya Dönüş Oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

$$Ya = [(1 / Yy) \times Yo]$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Yo: Yapı değerinin taşınmazın toplam değerine oranı

Yy: Yapının kalan ekonomik yaşam süresi

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilebilir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Villa (Sefa Gayrimenkul / 212 – 444 67 08):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Çamlıca mevkiinde, şehir ve deniz manzaralı, güvenli site içinde, 3 katlı, özel

yüzme havuzlu, 6+2 ve 600 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen villa aylık 37.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 63.- TL]

- **Kiralık Villa (Garage Real Estate / 216 - 444 70 59):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Küçük Çamlıca mevkiinde, güvenli site içinde, 2 katlı, 4+1 ve 300 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen villa aylık 18.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 60.- TL]
- **Kiralık Villa (Acarkent Remax 7 Tepe / 216 – 485 16 00):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Küçük Çamlıca mevkiinde, 3 katlı, 5+1 ve 210 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villa aylık 12.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 62.- TL]
- **Kiralık Villa (Remax Biz / 216 – 330 04 30):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Küçük Çamlıca mevkiinde, 3 katlı, 5+2 ve 300 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villa aylık 18.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 60.- TL]
- **Kiralık Ofis Katı (Remax Aragonit / 216 – 440 07 07):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kısıklı Caddesi ile E-5 Otoyolu arasındaki bölgede (Altunizade'de), yaklaşık 15 yaşındaki plazanın 1. katında, 1.230 m2 yapı inşaat alanlı ve 18 araçlık otoparkı olduğu belirtilen ofis katı aylık 70.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 57.- TL]
- **Kiralık Ofis (Titanyum Gayrimenkul / 543 – 380 45 85):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Altunizade Metro Durağı yakını, yaklaşık 15 yaşındaki 4 katlı plazanın 3. katında, 6 bölümlü ve 290 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen ofis aylık 16.500.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 57.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki olup ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villalar için yapılan araştırmalarda, aylık kira olarak 55 – 63 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; bulunduğu bölge, konumu, yapı niteliği, yapı yaşı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın yapı inşaat alanı üzerinden piyasa metrekare aylık kira fiyatının 60.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu villanın yıllık kira değeri; $(794 \text{ m}^2 \times 60.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 572.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

Veriler

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,00 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 24,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı | : ~ % 3,55 |

Varsayımlar

- Gelirler yıllarlarında elde edilmektedir.
- Yapının kalan ekonomik yaşam süresi (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 23 yıl olacaktır.
- Gerçek (*reel*) gelirler yıllara göre büyümeyecektir.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, “doğrudan anaparaya dönüştürme (kapitalizasyon) yöntemi” üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **16.110.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Doğrudan Anaparaya Dönüştürme Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	23
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)		572.000
Kiraya Verememe ve/veya Kira Bedellerinin Ödenmemesi Nedeniyle Oluşacak Yitik	~	% 0,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	572.000
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Taşınmaz Değeri (TL)	~	15.880.000
Taşınmazın Yasal Yapı İnşaat Alanı (m2)		794
Taşınmazın Yapı Metrekare Maliyeti (TL)		1.642
Taşınmazın Yapı Yıpranma Oranı	~	% 6,00
Taşınmazın Yıpranmalı Yapı Değeri (TL)		1.225.523
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 7,72
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 0,34
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 3,55
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	16.110.308

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlenmesi, “3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Yöntemi Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Villa	5-A	794	1.642	1.303.748
				1.303.748

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve 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 “*konut, yönetim merkezi ve turizm ve alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyeti, imar ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Taşınmaza ilişkin; 19.02.2012 gün ve 2012/1228 onay sayılı mimari proje, 23.03.2012 gün ve 3-25 sayılı yapı ruhsatı ile 05.03.2014 gün ve 544 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Taşınmazın güncel yapılaşması; mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünün;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek*” kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği “İki Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası” olup üzerindeki yapılanmayla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İki Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- yapılı değeri, karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, 15.880.000.- TL;
 - yapılı değeri, gelir (verim) yöntemine göre, 16.110.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **16.110.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 60 ada, 64 parsel sayılı, 987,85 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 16.110.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 19.009.800.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

SPK Lisans No: 400799



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


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955

- 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

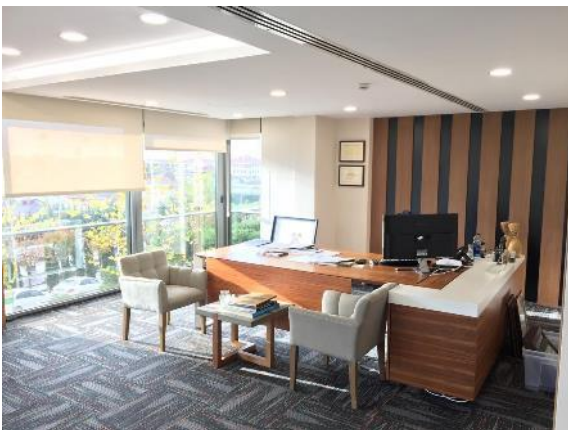
İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

Taınmas Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	60/64
Taınmas ID:	54777648	Yüzölçüm(m2):	987.85
İl/İlçe	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taınmas Nitelik:	2 BOCCUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATLI CATI ARASI İLAVELİ BETONARME BİNA VE ARSASI
Kurum Adı:	Üsküdar TM		
Mahalle/Köy Adı:	BULGURLU M		
Mevkii:	YOL		
Cilt/Sayfa No:	169/16712		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 269617515	(SN:6514373) REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	987.85	Üsküdar TM Satış ve İpotek 23/05/2014 - 9688	-

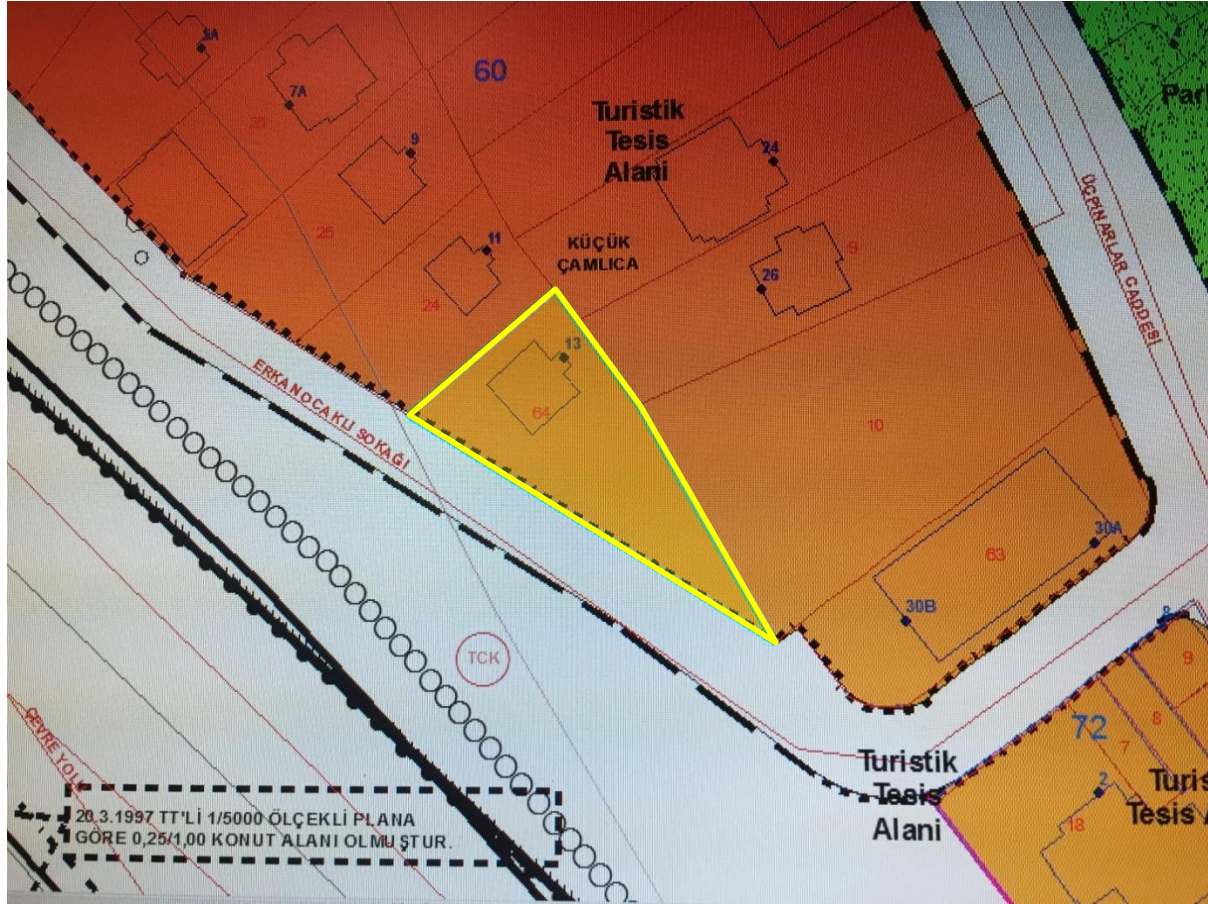
(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,	35800000.00TL	Yıllık 438 Değışken	1/0	F.B.K.	Üsküdar TM 07/12/2018 - 23415	Yok

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ÜSKÜDAR						
Mahallesi	BULGURLU						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	YOL						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
5.762.711,87		73	60	64	ha	m ²	
						987,85 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 BODRUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATLI ÇATI ARASI İLAVELİ BETONARME BİNA VE ARSASI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 54777648					
	Edinme Sebebi	Tamamı ELF YAPI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		9688	169	16712		23/05/2014	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Fahri EKİZOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
		NOT: * Makyetün gayri ayni haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tebligat Kanunna Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

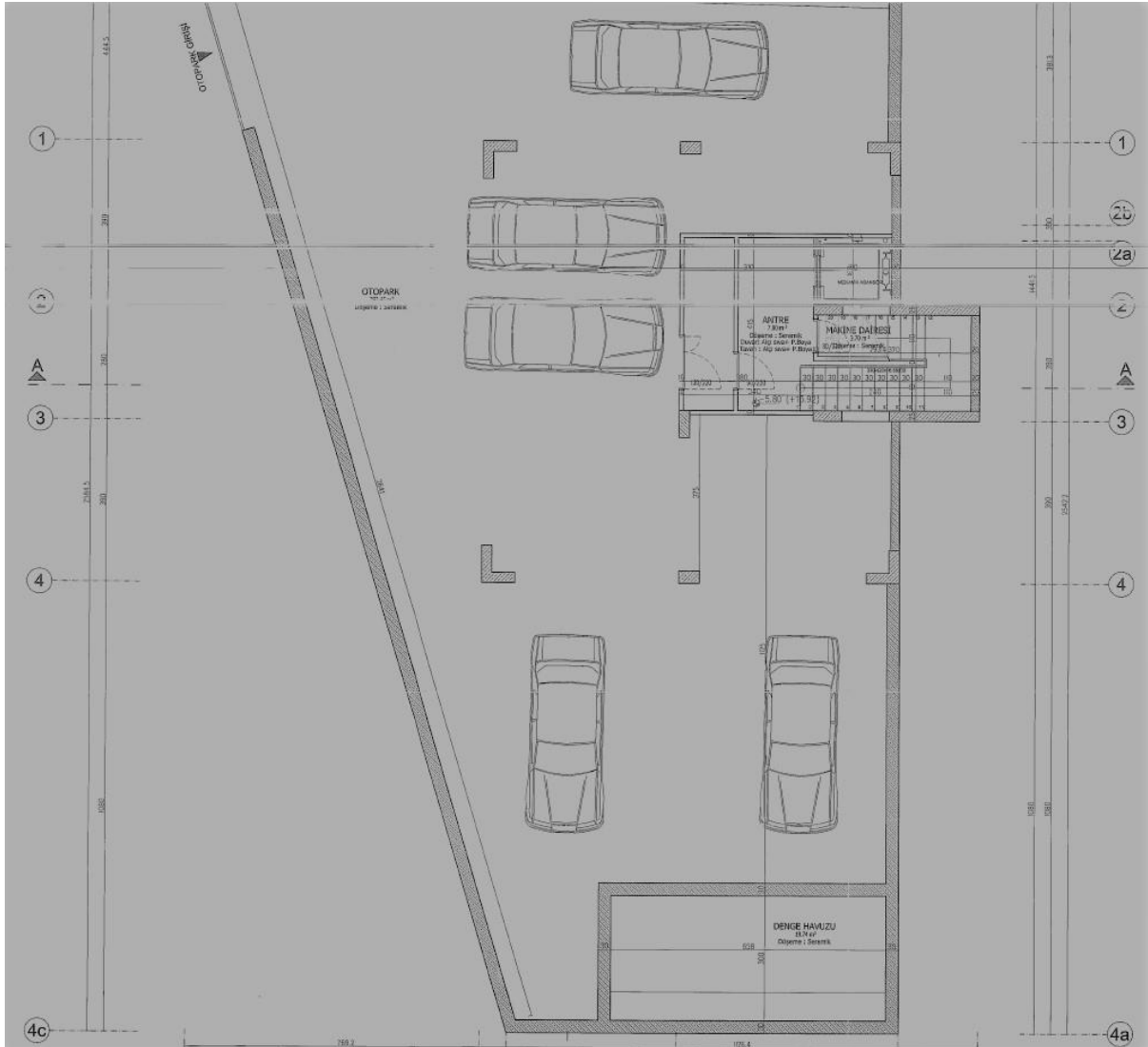
6.4. İmar Durumu



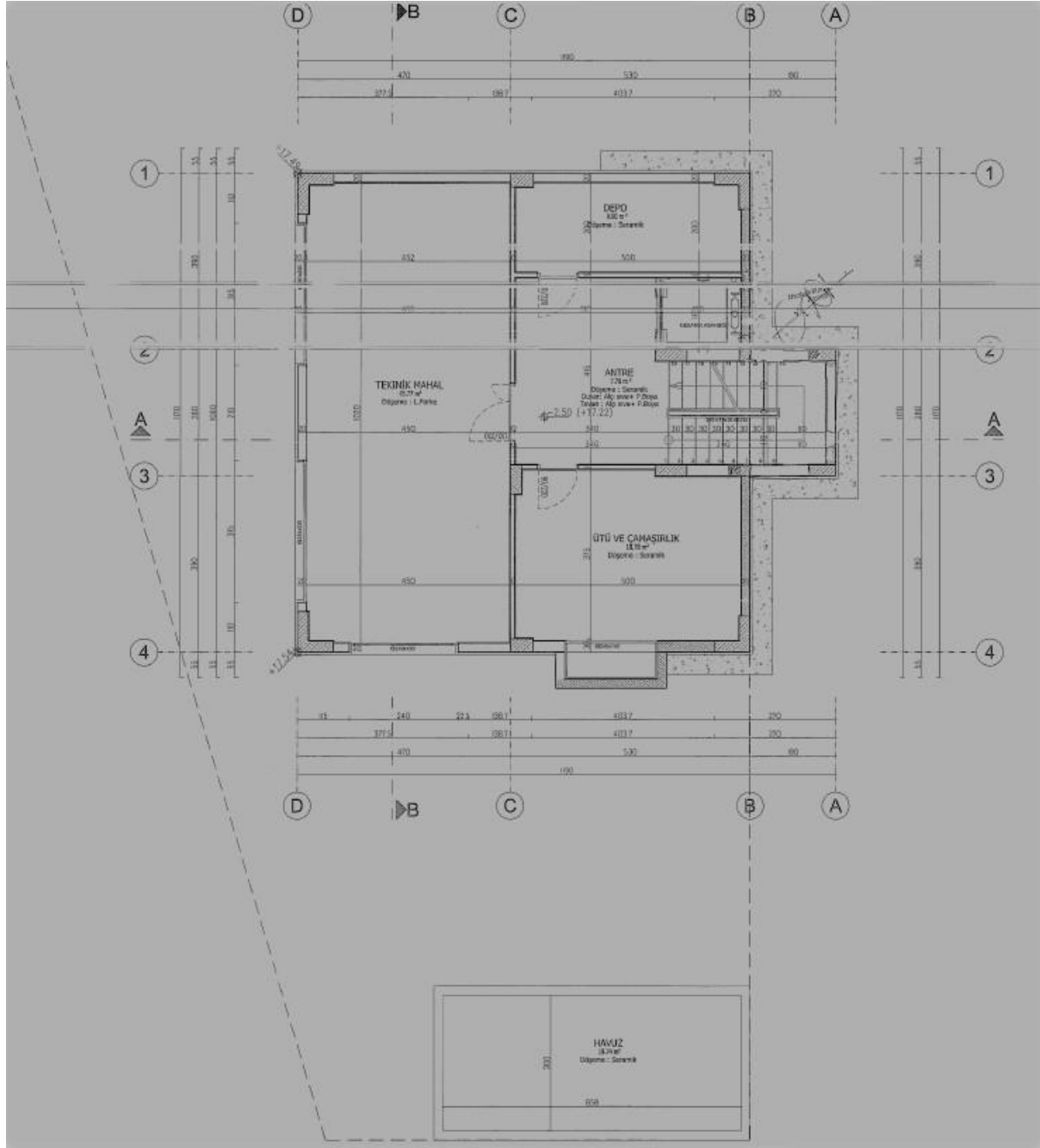
[illegible]

Kat Planları

İkinci Bodrum Kat



Birinci Bodrum Kat



ANTRE
13.45 m²
Döşeme : Seramik
Duvar : Alçı sıva + P.B.Boya
Tavan : Alçı sıva + P.B.Boya

SALON
38.50 m²
Döşeme : L.Parket

MUTFAK
18.75 m²
Döşeme : Seramik

Y.G.H.
1.08 m²
Döşeme : Seramik

ELEKTRİK PANOL. D.
3.39 m²

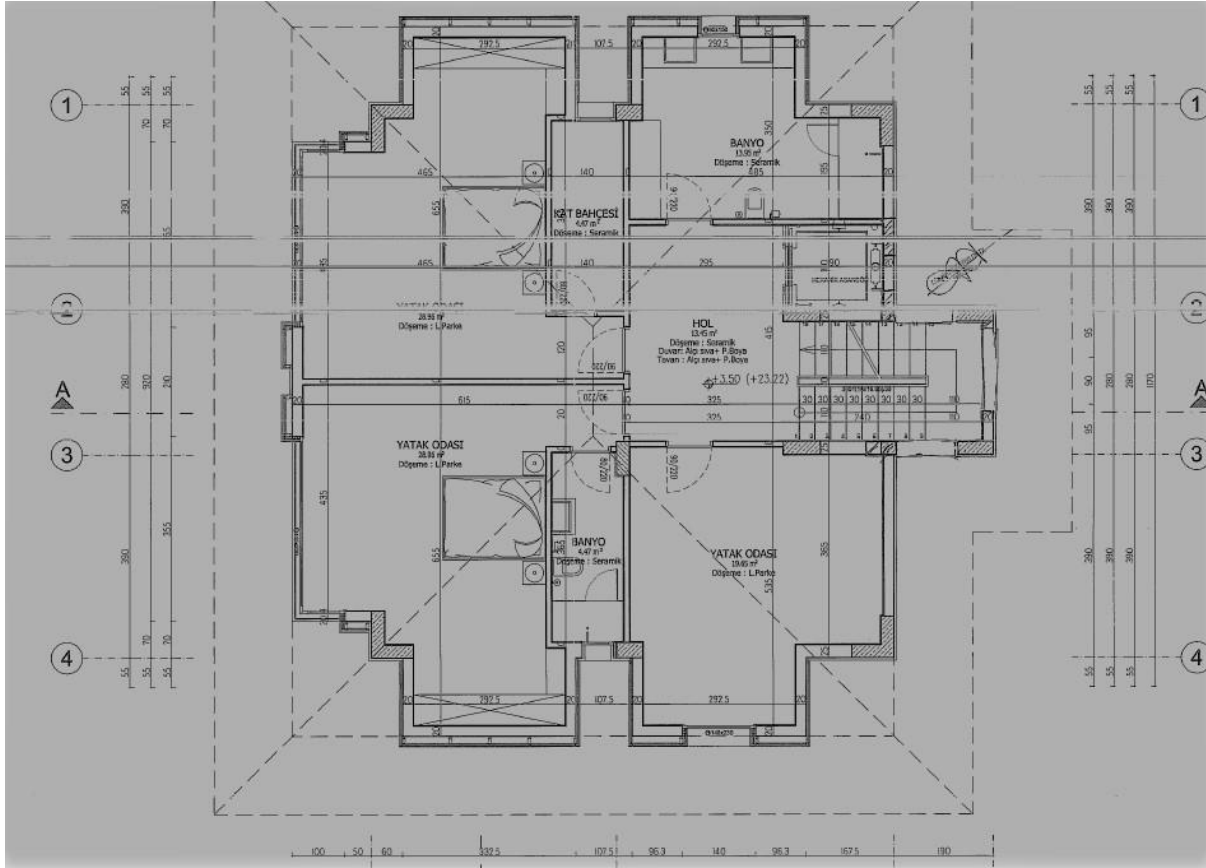
MERKAP

BLOK ÇIKIŞI

A

3

Birinci Kat



[illegible]

6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

