



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - ÜSKÜDAR - BULGURLU

60 ADA - 64 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.

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	07.12.2016
Rapor No	REYS-201600030
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	06.12.2016
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2016 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 13, Üsküdar/İstanbul UAVT: 3510711710
Taşınmazın Kullanım Durumu	1 Adet Villa
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Yol Mevki, 60 Ada, 64 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	KTYM (Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi Alanı)
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Pazar Değeri	KDV Hariç: 13.874.000.- TL KDV Dahil: 16.371.320.- TL

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

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, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Yol Mevki, 60 ada, 64 parsel sayılı, 987,85 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*2 Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

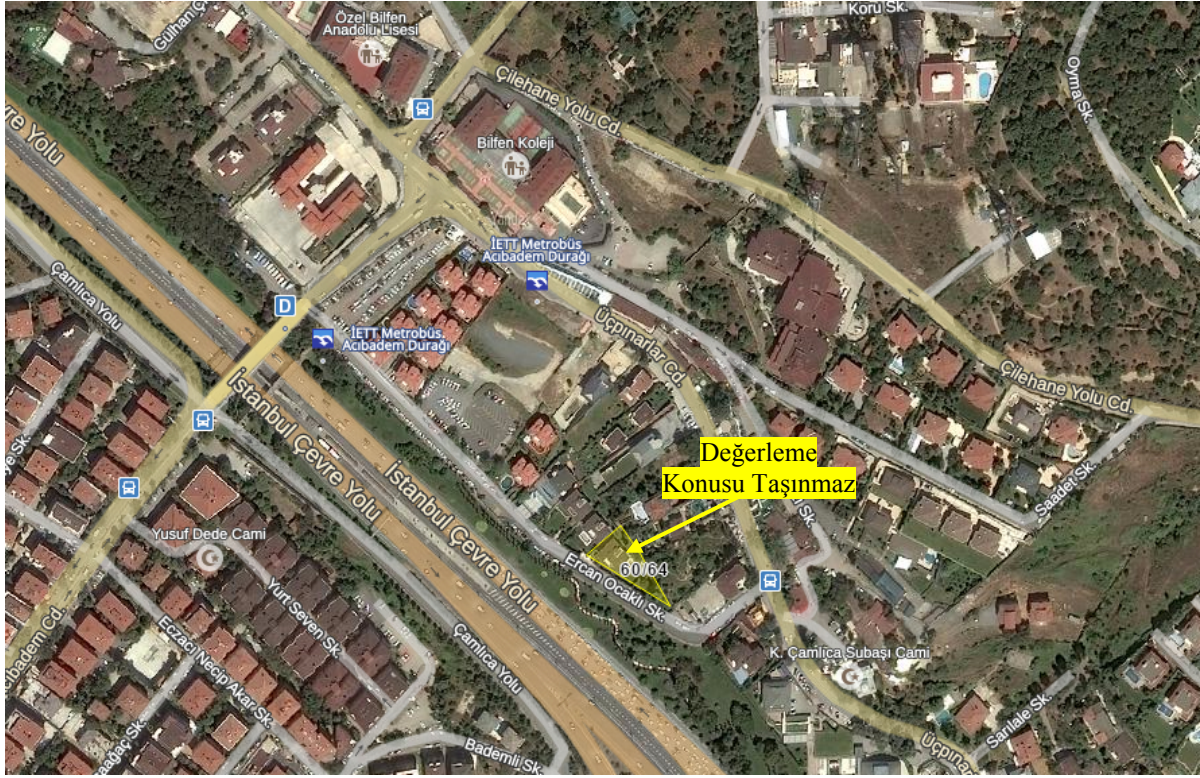
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 13, Üsküdar/İstanbul*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Acıbadem Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlenirken Acıbadem Köprüsü geçilince sağda yer alan Erkan Ocaklı Sokak’a sapıldığında yaklaşık 340 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 50 m, Boğaziçi Köprüsü’ne yaklaşık 4,5 km uzaklıktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak üçgen biçimli olup topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıdadır. Parselin çevresi istinat duvarı ve bahçe duvarı ile çevrilidir. Parsel, güneybatısındaki Erkan Ocaklı Sokak’a yaklaşık 65 m cephelidir. Üzerinde 1 adet 4 katlı villa ve 1 adet havuz bulunmaktadır. Parselin yaklaşık 850 m2’lik bölümünde peyzaj düzenlemesi bulunmakta olup sınırları boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir. Koordinatları; “41.013999 - 29.059369” 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	2 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:

- Odea Bank A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 10.200.000.- (para birimi belirtilmemiş) ipotek (23.05.2014 - 9688).

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 Çamlica Kentsel ve Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi Alanı" biçimindedir.

Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi 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 ayırık 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. Çıkmalar: 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, ayırık 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 ayırık 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. Çıkmalar: 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, ayırık 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 İlgili 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.

Ana taşınmazın güncel yapılanması ve kullanım biçiminin güncel imar planına uygun olduğu görülmüştür.

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ana 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 ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 5-A yapı sınıfında, villa ve ortak alan olmak üzere, toplam 815 m2 yapı inşaat alanı ve 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) için düzenlenmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz 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 alanı ve 16 m2 teras alanıdır. Mimari projeye göre, parsel üzerinde yaklaşık 20 m2'lik 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 (Kapılar), PVC (Pencereler)
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 850 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.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Değerleme konusu taşınmazın güncel yapılaşması; mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın yüzölçümünün son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Taşınmaz için 05.03.2014 gün ve 544 sayı ile yapı kullanma izin belgesi alınmış ve sonrasında cins değişikliği yaptırılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz 23.05.2014 günü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'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, değerleme 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**

- Uzak deniz ve şehir manzarasının bulunması,
- Şehir içi ana ulaşım yollarına yakın olması,
- Yapısının yeni ve kaliteli olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış ve cins değişikliğinin yapılmış 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 “Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi Alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

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

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Villa (Alper Alkan / 535 - 244 72 47):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, havuzlu, 4 katlı, toplam 600 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 550 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen müstakil villa 8.750.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 15.909.- TL]
- **Satılık Villa (Modern Emlak / 533 - 773 77 00):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde, müstakil havuzlu, 4 katlı, 850 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 800 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen villa 13.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 16.875.- TL]
- **Satılık Villa (Feride Usta / 532 - 348 18 75):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde, müstakil havuzlu, 4 katlı, 700 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 650 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen villa 10.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 15.385.- TL]
- **Satılık Villa (Uphill Emlak / 553 - 668 44 66):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, site içerisinde, müstakil havuzlu, 5 katlı, 850 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 800 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen villa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 15.625.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki villa tipi yapılaşmış taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, yapı inşaat alanı üzerinden 15.500 - 17.000 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; konumu, yapı niteliği ve çevre düzenlemeleri de göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatının 17.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yapı inşaat alanı üzerinden taşınmazın değeri; (794 m2 x 17.000.- TL) = ~ **13.498.000.- TL** olacaktır.

3.5.2. Gelir Yöntemi

Bu yöntemde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir.

3.5.2.1. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (*Kapitalizasyon*) Yöntemi Açıklaması

Taşınmazın gelecekte de sağlamayı sürdüreceği öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerinin yalnızca bir yıllığını göz önüne alan bu yöntemde, yıllık harcanabilir (*net*) gelir belli bir oran üzerinden anaparaya dönüştürülerek, taşınmazın bugünkü değerine ulaşılmaktadır.

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

3.5.2.2. 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 (İşyapı Gayrimenkul / 532 - 283 56 73):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bilfen Koleji'nin karşısında, 5 katlı (3 bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı piyesi) ve 2.000 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 1.700 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen, ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villa aylık 70.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 41,18.- TL]
- **Kiralık Villa (Dinçer Dinç / 532 - 224 77 20):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, konum olarak daha dezavantajlı, 5 katlı ve 500 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 450 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen, ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villa aylık 18.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 40.- TL]
- **Kiralık Villa (Remax Armoni / 532 - 224 77 20):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5 katlı (3 bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı piyesi) ve 3.200 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 3.000 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen, ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villa aylık 140.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 46,67.- TL]
- **Kiralık Plaza (Remax Sapphire / 532 - 706 54 53):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 katlı (2 bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı piyesi) ve 1.750 m2 yapı inşaat alanlı olduğu belirtilen, ancak 1.450 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen, ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villa aylık 70.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 48,28.- TL]
- **Kiralık Plaza (Mehmet Ersöz / 542 - 834 66 34):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 katlı (2 bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı piyesi) ve 1.650 m2 yapı inşaat

alanlı olduğu belirtilen, ancak 1.500 m2 yapı inşaat alanlı olduğu öngörülen, ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villa aylık 65.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 43,33.- TL]

Kira değeri belirlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki olup ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villalar için yapılan araştırmalarda, aylık kira olarak 40 – 48 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 47.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu villanın yıllık kira değeri; (794 m2 x 47.- TL x 12 Ay) = ~ **448.000.- TL** olacaktır.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 8,50
- Risk Primi : ~ % 2,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,00

Varsayımlar

- Gelirler yıllonlarında elde edilmektedir.
- Yapının kalan ekonomik yaşam süresi (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 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 **13.874.000.- 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]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Kira Geliri (TL)	448.000
Kiraya Verememe ve/veya Kira Bedellerinin Ödenmemesi Nedeniyle Oluşacak Yitik	~ % 5,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	425.600
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Taşınmaz Değeri (TL)	~ 13.498.000
Taşınmazın Yasal Yapı İnşaat Alanı (m2)	794
Taşınmazın Yapı Metrekare Maliyeti (TL)	1.320
Taşınmazın Yapı Yıpranma Oranı	~ % 4,00
Taşınmazın Yıpranmalı Yapı Değeri (TL)	1.006.157
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 7,45
Yıpranmalı Yapı Değeri'nin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 0,30
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 8,50
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 2,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 11,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,00
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 3,07
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	13.873.766

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlenmesi, “3.5.2.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.8. 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	1.320	1.048.080
				1.048.080

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin 18.12.2015 gün ve REYS-201500069 sayılı raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- yapılı değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 13.498.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir yöntemine göre, 13.874.000.- TL’dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **13.874.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

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 tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “*Odea Bank A.Ş. lehine, Reysaş GYO’nun kullandığı ve kullanacağı krediler için ipotek*”

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

4.5. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Taşınmaza ilişkin 19.02.2012 gün ve 2012/1228 sayılı mimari proje, 23.03.2012 gün ve 3-25 sayılı yapı ruhsatı ve 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.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “2 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 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “2 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. 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.

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Yol Mevki, 60 ada, 64 parsel sayılı, 987,85 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “2 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, 13.874.000.- TL (4.036.777.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 16.371.320.- TL (4.763.397.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 07.06.2016 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 3,4369.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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

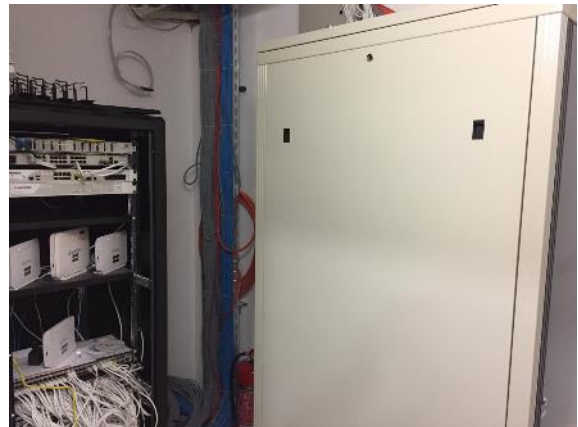
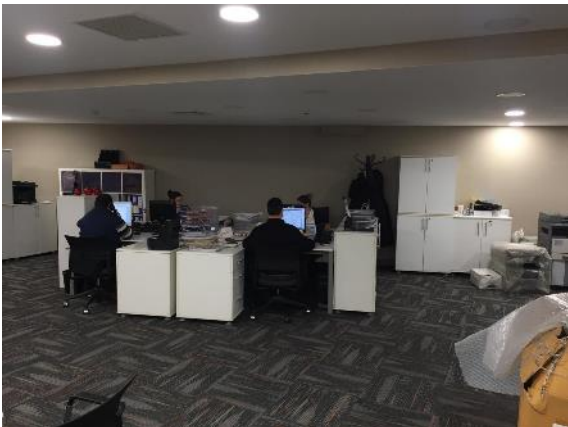
6.1. Uydu Görüntüsü





6.2. Fotoğraflar







6.3. Tapu Kaydı

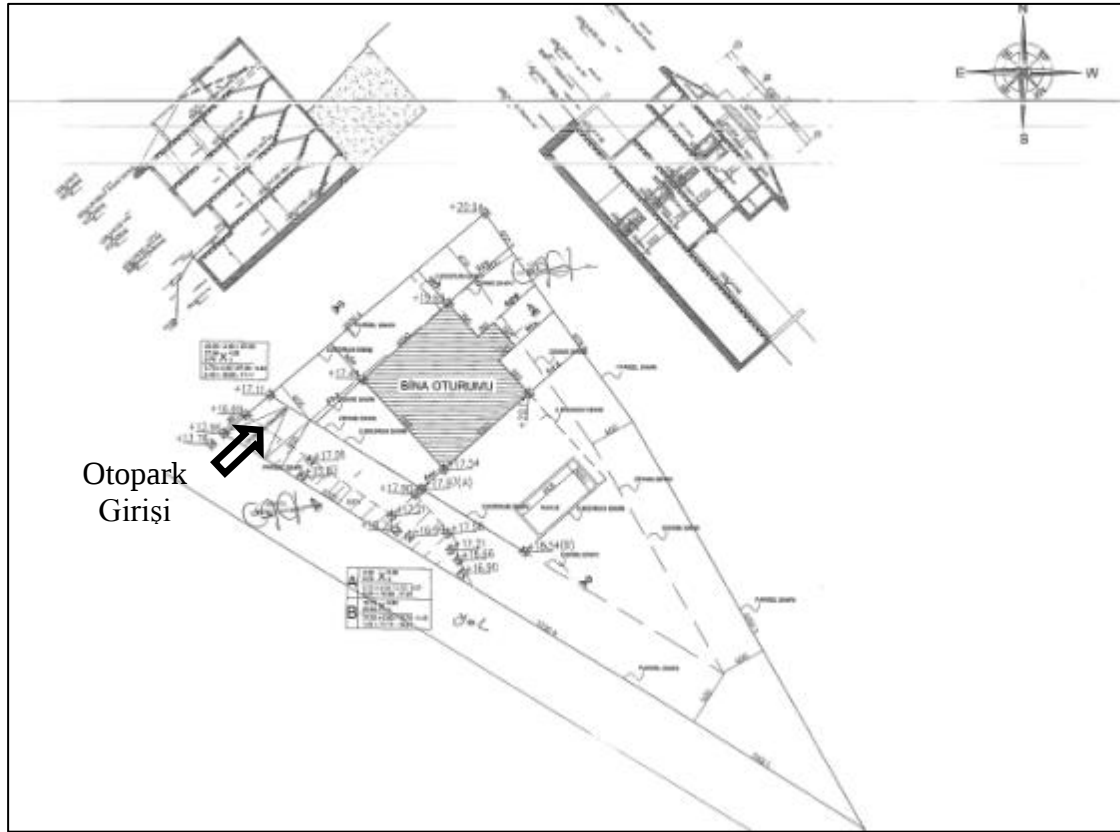
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	YOL
Zemin No	54777648	Cilt / Sayfa No	169 / 16712
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜSKÜDAR	Ada / Parsel	60 / 64
Kurum Adı	Üsküdar	Yüzölçüm	987,85000
Mahalle / Köy Adı	BULGURLU Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	2 BODRUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATLI ÇATI ARASI İLAVELİ BETONARME BİNA VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış ve İpotek - 23.5.2014 - 9688	
İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
ODEA BANK ANONİM ŞİRKETİ	10200000,00	1.0	23.5.2014 - 9688
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Üsküdar TM BULGURLU Mahallesi 60 Ada 64 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	23.5.2014 - 9688

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 m2	
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 Uygunudur. Fahri EKİZOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı  NOT: * Mükoyetlin gayri aynı haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tebligat Kanununa Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

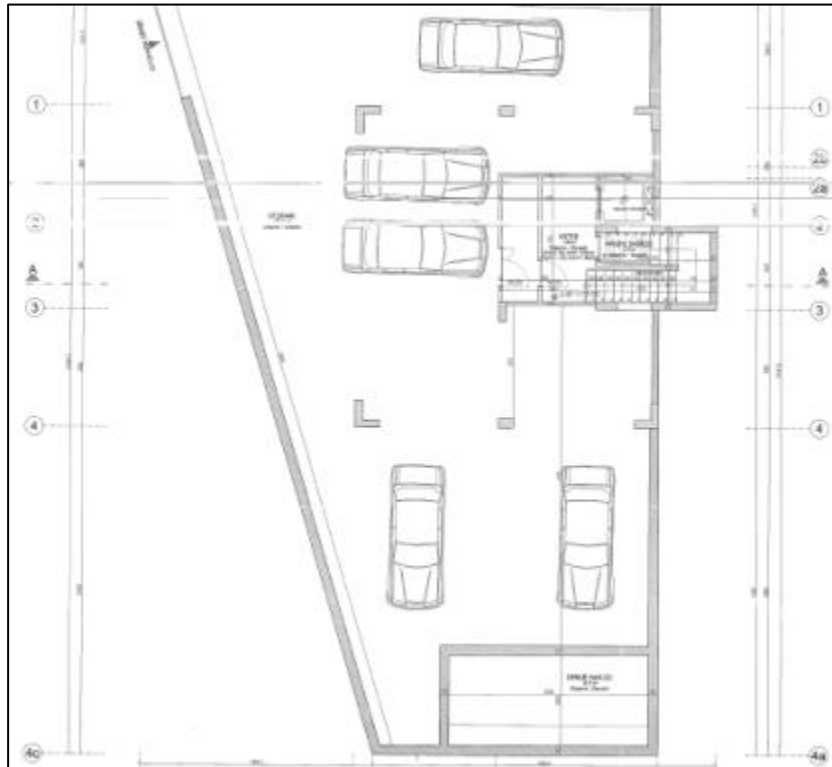
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

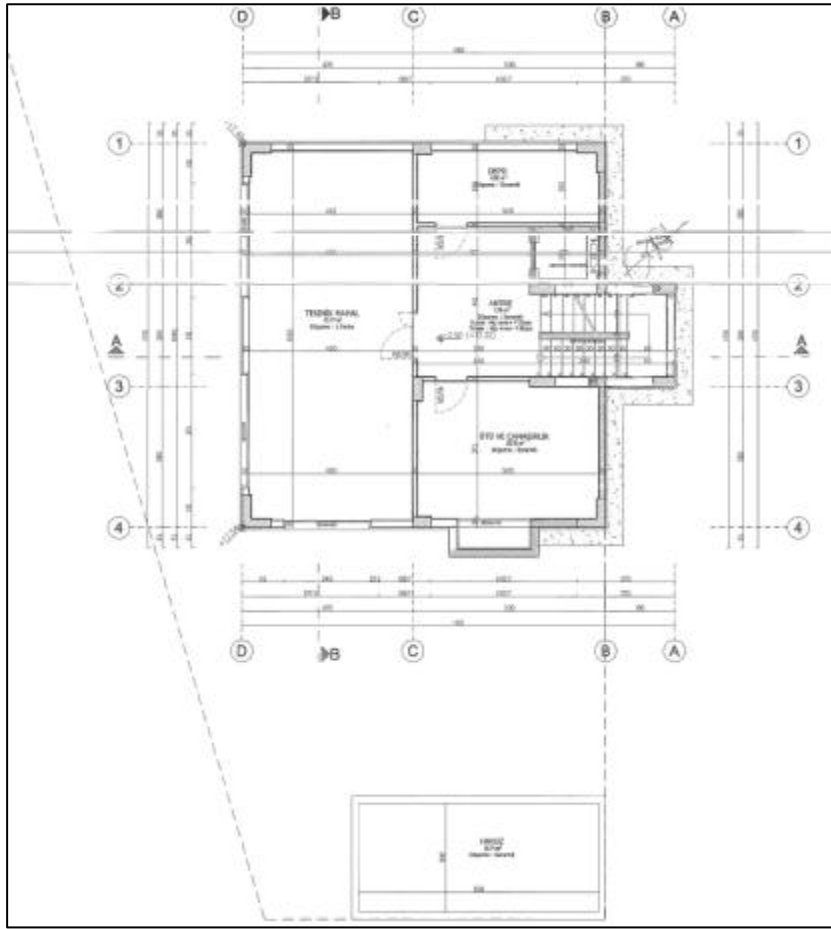
Stok No 129

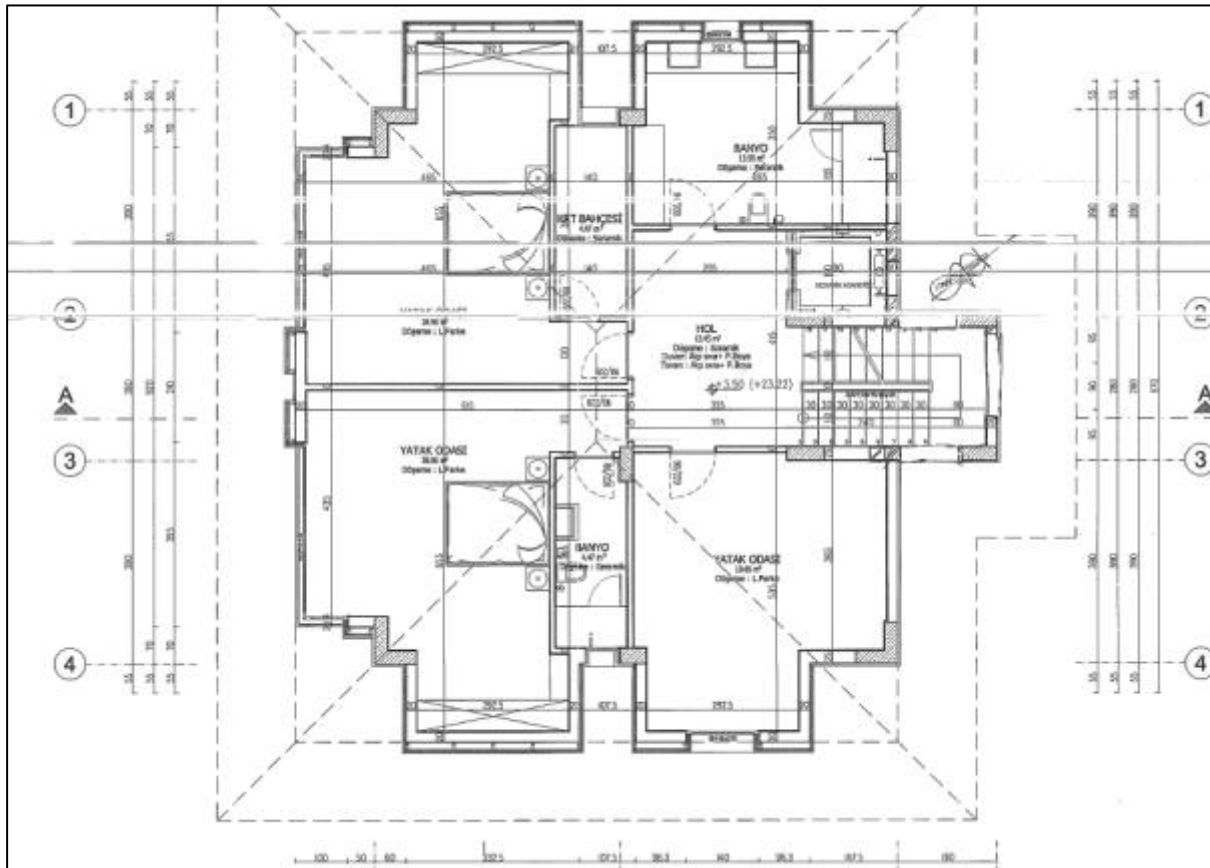
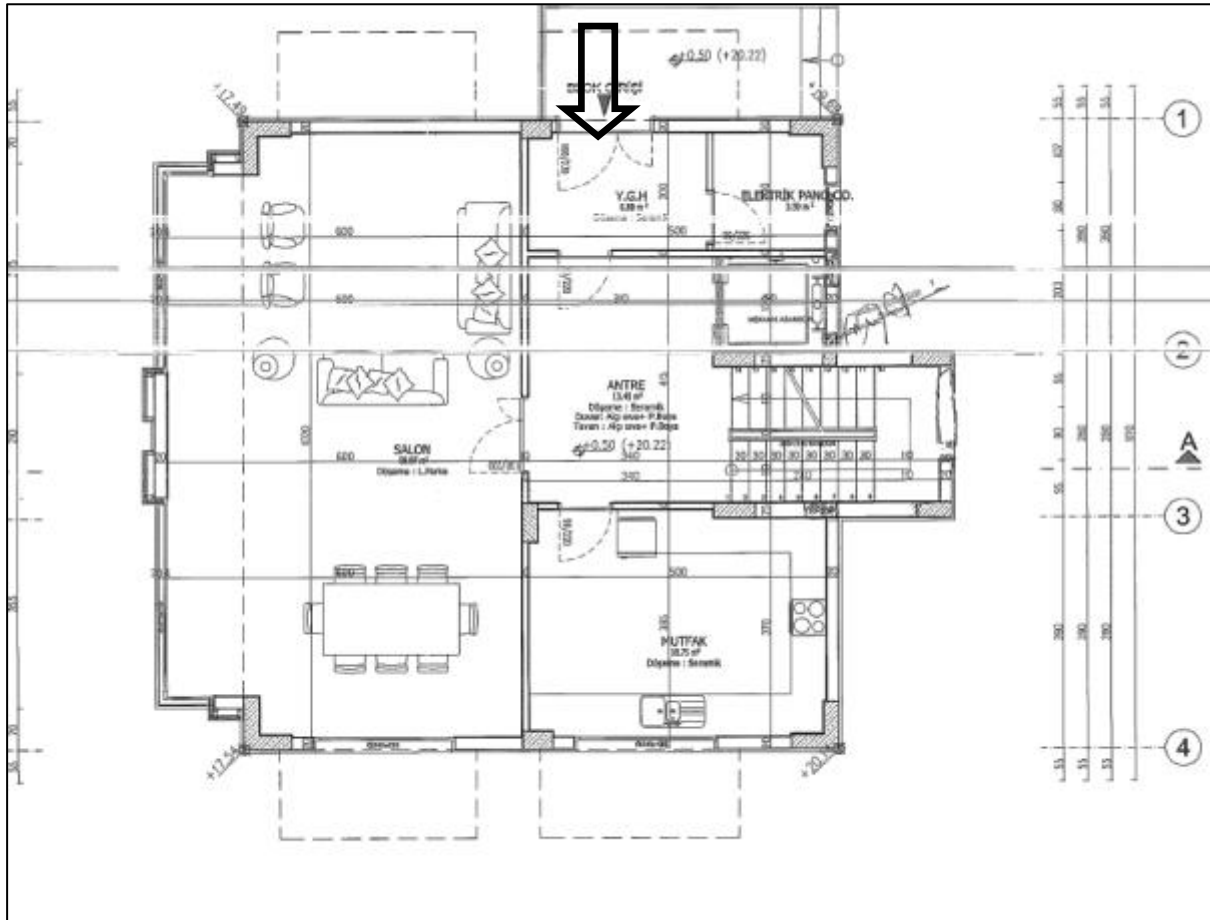
6.5.2. Vaziyet Planı

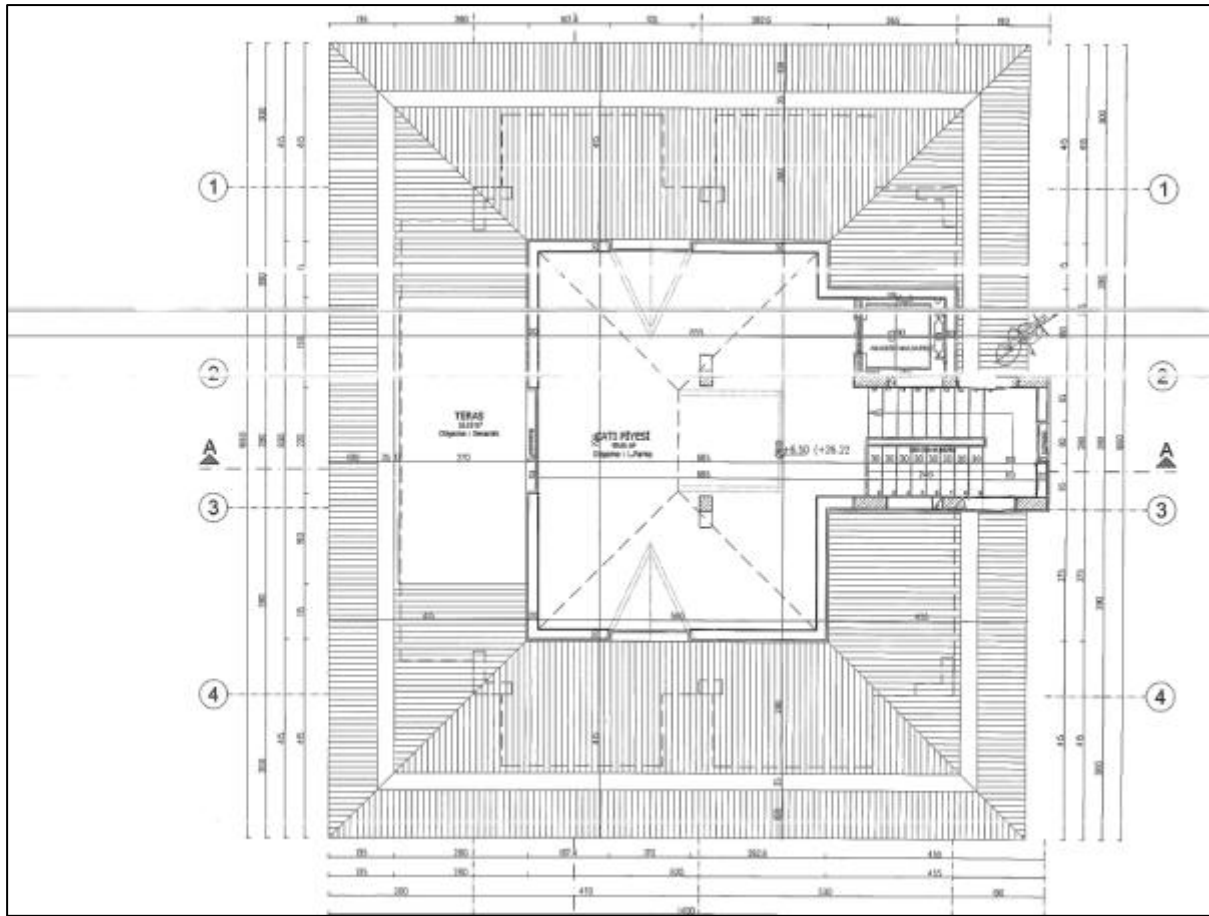


6.5.3. Kat Planları

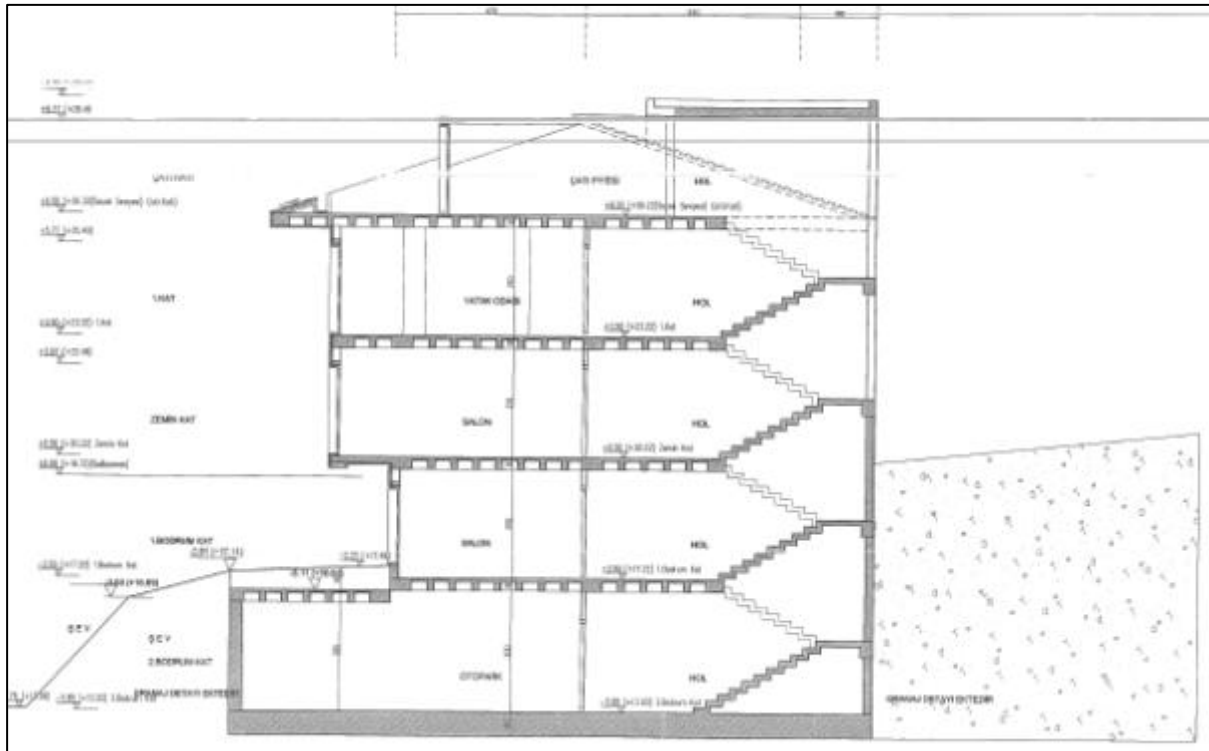








6.5.4. Kesit



[illegible]

6.7. 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 Tebliğ'i uyarınca

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.8. 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