



**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	18.12.2015
Rapor No	REYS-201500069
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	17.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 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: 12.672.000.- TL KDV Dahil: 14.952.960.- 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; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/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 Anonim Şirketi’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 ilerlerken 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 4,50 km uzaklıktadır.

Ana taşınmazın parseli geometrik olarak üçgen biçimli olup arazi yapısı eğimsiz ve engebesizdir. 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; “41,013980 - 29,059347” 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	-	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 kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Odea Bank A.Ş. lehine, 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, 1/1000 ölçekli, Küçük - Büyük Çamlıca 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, ayrık 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 ayrık 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, ayrık 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, ayrık 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; içinin yenilenmesi çalışmaları sürmekte olan, 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'lik bir havuz bulunmaktadır. Binanın; dış cephesi genel olarak seramik ve ahşap kaplamalı, çatısı kiremit örülüdür.

Bina'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	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Kiremit
Dış Cephe	: Seramik ve Ahşap kaplamalı boyalı
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC (Pencereler)
Malzeme ve İşçilik	: Lüks
Park Yeri	: Kapalı Otopark
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın içinin yenilenmesi çalışmalarının sürdüğü ve binanın bitmişlik düzeyinin yaklaşık % 67 olduğu görülmüştür. İçerisinin yenilenmesi çalışmaları kapsamında; yer döşemeleri, iç duvar boyaları, ıslak alan kaplamaları, merdiven kaplamaları henüz yapılmamış, iç/dış kapı kasaları ve kapıları, asma tavanlar, mutfak dolapları ve mutfak tezgahı, vitrifiye ve armatürler ile merdiven korkulukları henüz takılmamıştır. Bina yerinde toplam 794 m2 yapı inşaat alanı ve 16 m2 teras alanından oluşmaktadır. Parsel üzerindeki havuzun da, yalnızca betonu dökülmüş aşamada olduğu görülmüştür.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Taşınmazın yapısı daha önceden bitirilmiş ve 05.03.2014 gün ve 544 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Güncel durumda yapının içinin yenilenmesi çalışmaları sürmektedir.

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 niteliği, yüzölçümü ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz 23.05.2014 tarihinde 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 akslarına yakın olması,
- Yapısının yeni ve kaliteli olması,
- Yapı kullanma izin belgesini almış olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- İçinin yenileme çalışmalarının sürüyor olması.

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 maliyet yöntemleri kullanılmıştır.

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Villa (Eser Emlak / 532 - 167 77 29):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 5 katlı ve toplam 640 m2 yapı inşaat alanlı havuzlu villa 7.800.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 12.187.- TL*]

- **Satılık Villa (Mutlu Gayrimenkul / 532 - 703 69 60):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 4 katlı, site içerisinde ve müstakil havuzlu, 840 m2 yapı inşaat alanlı villa 10.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 11.905.- TL]*
- **Satılık Villa (Remax Piramit / 533 - 328 89 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, site içerisinde ve müstakil havuzlu, 4 katlı, 650 m2 yapı inşaat alanlı villa 7.800.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 12.000.- TL]*
- **Satılık Villa (CK Gayrimenkul / 532 - 218 48 40):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, site içerisinde ve müstakil havuzlu, 3 katlı, 850 m2 yapı inşaat alanına sahip villa 9.500.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 11.176.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki villa tipi yapılaşmış taşınmazların için yapılan araştırmalarda, yapı inşaat alanı üzerinden 11.200 - 12.200 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz, emsallere göre daha iyi konumda olup yapısı da daha nitelikli ve yenidir. Bu çerçevede; konumu, yapısının yeni ve kaliteli olması göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın tamamlanmış durumu için yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatının 13.250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

İçerisinin yenilenmesi çalışmaları kapsamında, yapısının bitmişlik düzeyi yaklaşık % 67 olan değerlendirme konusu taşınmazın değeri; $((794 \text{ m}^2 \times 13.250.- \text{ TL}) - (794 \times 1.230.- \text{ TL} \times 0,33)) = \sim 10.198.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

Yapısının içinin yenilenmesi çalışmaları bitirildiğinde, taşınmazın değeri; $(794 \text{ m}^2 \times 13.250.- \text{ TL}) = \sim 10.521.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Altunizade Turyap / 216 – 474 74 50):** Üsküdar Altunizade Mahallesi'nde, ana caddeye yakın ara sokakta, konut imarlı, KAKS: 0,45 olan, 730 m2 yüzölçümlü arsa 8.700.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 11.918.- TL]*
- **Satılık Arsa (Şinasi Aktaş / 543 – 380 45 85):** Üsküdar Burhaniye Mahallesi'nde, ana cadde üzerinde, konut imarlı, KAKS: 0,45 olan, 410 m2 yüzölçümlü arsa 4.200.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 10.244.- TL]*
- **Satılık Arsa (MKT Emlak / 536 – 817 62 13):** Üsküdar Bulgurlu Mahallesi'nde, İzzettin Bey Sokak ile Atalar Sokak kesişiminde, ana caddeyi gören, üzerinde 3 adet dükkan + 2 adet daireli yapı bulunan, ticaret + konut imarlı, KAKS: 0,45 olan, 271 m2 yüzölçümlü arsa 4.200.000.- TL'den satılıktır. *[Yapı değeri: 300.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 10): 420.000.- TL; Arsa metrekare satış fiyatı: $((4.300.000.- \text{ TL} - 300.000.- \text{ TL} - 420.000.- \text{ TL}) / 271 \text{ m}^2) = 13.210.- \text{ TL}$]*
- **Satılık Arsa (Remax Tan / 532 – 313 73 46):** Üsküdar Altunizade Mahallesi'nde, Şile Otoyolu Yan Yolu'na cepheli, Doğan Holding binası ile arasında bir parsel bulunan,

ticaret imarlı, KAKS: 0,40 olan, toplam 4.298 m2 yüzölçümlü ve birbirine bitişik 2 arsa yaklaşık 60.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 13.960.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) arsalar için yapılan araştırmalarda, 10.250 – 13.950 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede; yeri, konumu, imar durumu ve yüzölçümü göz önüne alınarak, değerlendirme konusu taşınmazın arsa metrekare satış fiyatının 11.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, taşınmazın arsa değeri; $(987,85 \text{ m}^2 \times 11.000.- \text{ TL}) = \sim \mathbf{10.866.000.- \text{ TL}}$ olarak bulunmuştur.

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

Tablo;

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yaş	Metrekare Birim Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Tamamlanma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Maliyet Bedeli (TL)
Bina	5-A	794	1	1.230	976.620	% 67,00	0,00	654.335
					976.620		0,00	654.335

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 10.866.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 654.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından 11.520.000.- TL'lik değere ulaşılmaktadır. Bu değer üzerine yaklaşık % 10 girişimcilik (*müteahhitlik*) karı eklendiğinde, yapısının bitmişlik oranı yaklaşık % 67 olan değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yöntemine göre değeri **12.672.000.- TL** olmaktadır.

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

Taşınmazın içinin yenilenmesi çalışmaları sürmekte olup güncel durumda kira getirisi bulunmamaktadır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Tablo;

Yapı	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Villa	5-A	794	1.230	976.620
				976.620

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

BÖLÜM 4

ÇÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- yapılı değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 10.198.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 12.672.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, arsa alanının da göz önünde bulundurulduğu maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **12.672.000.- 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 ipotek"

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

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

19.02.2012 gün ve 2012/1228 sayılı mimari projesi, 23.03.2012 gün ve 3-25 sayılı yapı ruhsatı ve 05.03.2014 gün ve 544 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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. Bu durumuyla, 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**

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 Anonim Şirketi’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 12.672.000.- TL (4.327.573.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 14.952.960.- TL (4.327.573.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 18.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9282.- 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 Sitüasyon (Tamamlanma) Tablosu

SİTÜASYON TABLOSU															
Kaloriferli Asansörlü Kalorifersiz X Asansörsüz X Şube Adı REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM Müşteri Adı ORTAKLIĞI A.Ş. Rapor No REYS-201500069															
İMALAT GRUBU	YAPILAN İMALAT			YAPI ÖZELLİĞİ										GERÇEKLEŞEN İMALAT	
				Grup İçindeki Pay	Kalorifersiz				Kaloriferli						
					Asansörsüz		Asansörlü		Asansörsüz		Asansörlü				
					Grup Puanı	Birim Puanı	Grup Puanı	Birim Puanı	Grup Puanı	Birim Puanı	Grup Puanı	Birim Puanı	Grup Puanı		
1	KABA İNŞAAT	Kalp	% 100,00	% 25,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40,00	10,00	
	Demir	% 25,00		10,00		10,00		10,00		10,00					
	Beton	% 25,00		10,00		10,00		10,00		10,00					
	Duvar	% 25,00		10,00		10,00		10,00		10,00					
2	ÇATI	Konstriksiyon	% 100,00	% 70,00	3	2,10	3	2,10	3	2,10	3	2,10	3,00	2,10	
	Kaplama	% 30,00		0,90		0,90		0,90		0,90					
3	KASALAR, İÇ SIVA	Kasalar	% 100,00	% 25,00	10	2,50	10	2,50	9	2,25	8	2,00	6,00	2,00	
		Pencereler		% 25,00		2,50		2,25		2,00					
		Kapılar		% 20,00		2,00		1,80		1,60					
		İç Siva		% 30,00		3,00		2,70		2,40					
4	TESİSAT	Temiz Su	% 100,00	% 35,00	11	3,85	10	3,50	9	3,15	8	2,80	5,60	2,80	
				Borular		% 20,00		2,20		1,80		1,60			
				Armatürler		% 10,00		1,10		0,90		0,80			
						% 15,00		1,65		1,35		1,20			
				Boru Ferşi (Döşeme)		% 10,00		1,10		0,90		0,80			
				Kablo		% 10,00		1,10		0,90		0,80			
5	YER DÖŞEMESİ	Seramik	% 100,00	% 35,00	3	1,05	3	1,05	3	1,05	3	1,05	1,50	1,05	
		Şap		% 40,00		1,20		1,20		1,20		1,20			
		Döşeme		% 25,00		0,75		0,75		0,75		0,75			
6	ISLAK HACİM KAPLAMASI	Duvar Kaplaması (Fayans)	% 100,00	% 80,00	4	3,20	4	3,20	4	3,20	4	3,20	0,00	0,00	
	Yer Kaplaması (Seramik)	% 20,00		0,80		0,80		0,80		0,80					
7	DIŞ SIVA VE KAPLAMASI	Diş Siva	% 100,00	% 20,00	8	1,60	7	1,40	7	1,40	7	1,40	5,95	1,40	
				Kaba		% 20,00		1,60		1,40		1,40			
				İnce		% 10,00		0,80		0,70		0,70			
	DEMİR İŞLERİ	Demir İmalatı		% 15,00		1,20		1,05		1,05					
				Balkon Korkuluğu		% 15,00		1,20		1,05		1,05			
				Merdiven Korkuluğu		% 20,00		1,60		1,40		1,40			
8	DOĞRAMA	Kapı Kanatları	% 100,00	% 60,00	11	6,60	10	6,00	10	6,00	9	5,40	2,70	0,00	
		Pencere Kanatları		% 30,00		3,30		3,00		3,00		2,70			
		Madeni Aksam		% 10,00		1,10		1,00		1,00		0,90			
9	CAM, KAPI, PENCERE ve BOYA İŞLERİ	Camlar	% 100,00	% 50,00	5	2,50	4	2,00	4	2,00	3	1,50	2,25	1,50	
		Boya		% 25,00		1,25		1,00		1,00		0,75			
		Kapılar		% 25,00		1,25		1,00		1,00		0,75			
10	KALORİFER İŞLERİ	Kazan (Kombi) Montajı	% 100,00	% 30,00	0	0,00	0	0,00	6	1,80	6	1,80	0,00	0,00	
		Boru Montajı		% 30,00		0,00		0,00		1,80		1,80			
		Radyatör Montajı		% 40,00		0,00		0,00		2,40		2,40			
11	ASANSÖR İŞLERİ	Ray Montajı	% 100,00	% 30,00	0	0,00	4	1,20	0	0,00	4	1,20	0,00	0,00	
		Makine Dairesi Montajı		% 40,00		0,00		1,60		0,00		1,60			
		Kabin Montajı		% 30,00		0,00		1,20		0,00		1,20			
12	İÇ BOYA, MUTFAK DOLAPLARI, VİTRİFİYE	İç Boya	% 100,00	% 20,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	0,00	0,00	
		Mutfak Dolapları ve Tezgahı		% 60,00		3,00		3,00		3,00		3,00			
		Vitrifiye		% 20,00		1,00		1,00		1,00		1,00			
Toplamlar					100	100	100	100	100	100	100	100	% 67,00		

6.4. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	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 				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: * Müktesidatı aynı haklar ile serhifler için tapu kütüğüne müracaat etmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

6.5. İmar Paftası

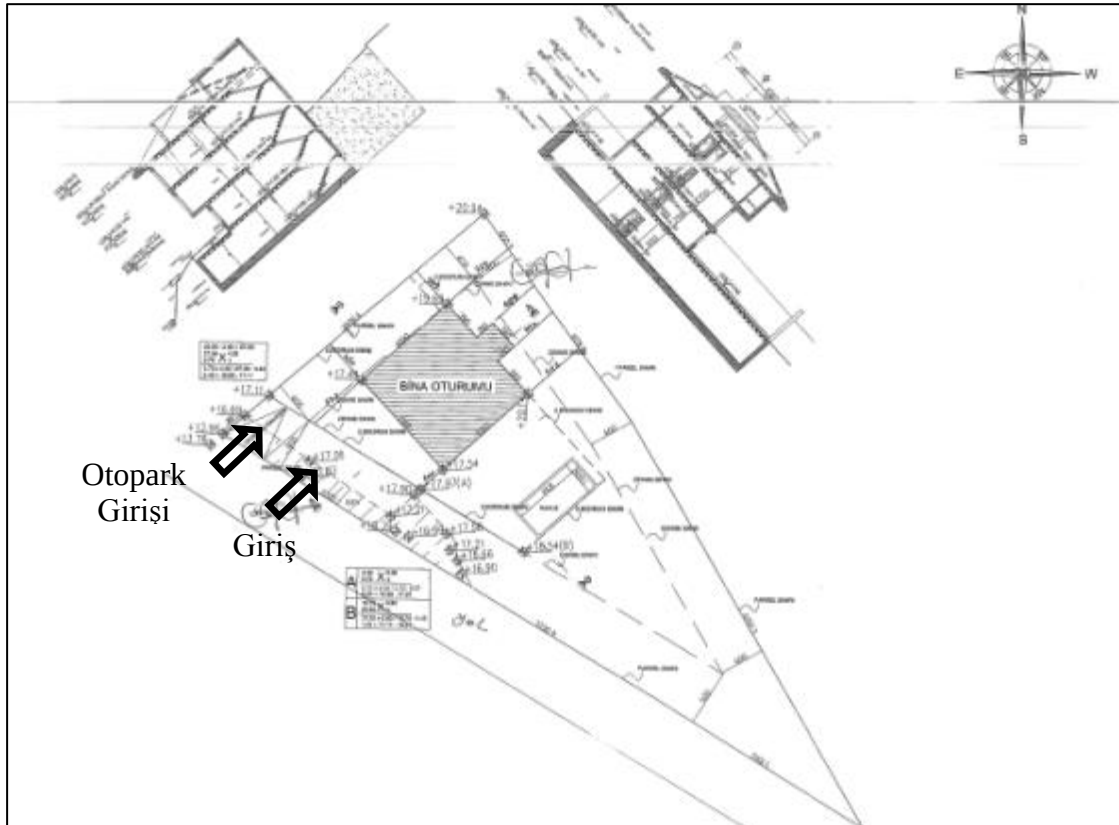


6.6. Mimari Proje

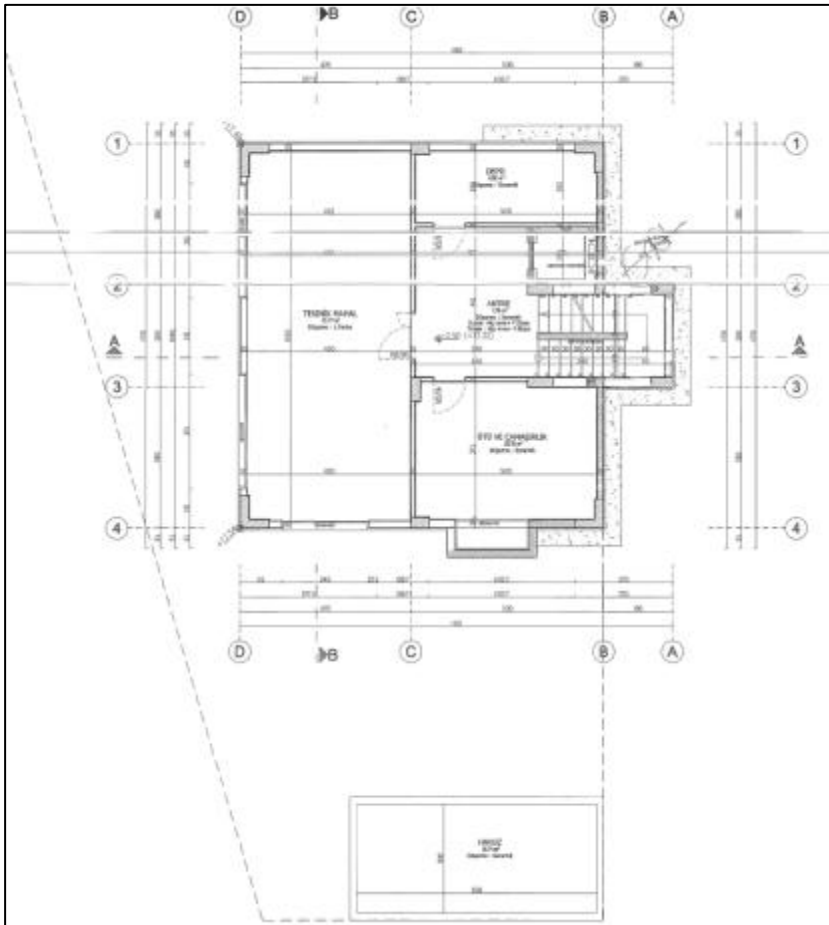
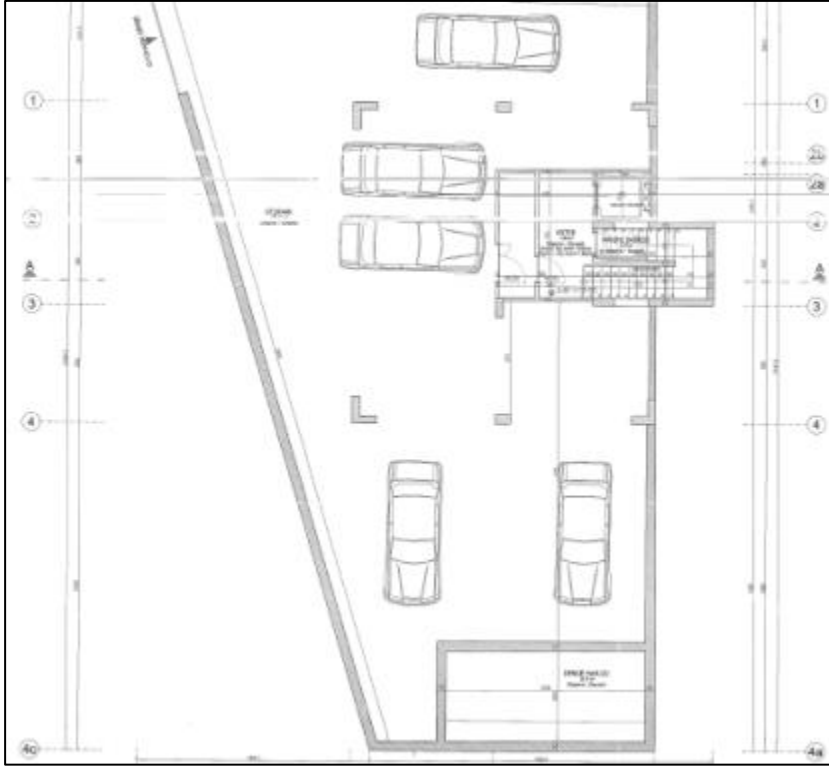
6.6.1. Mimari Proje Kapağı

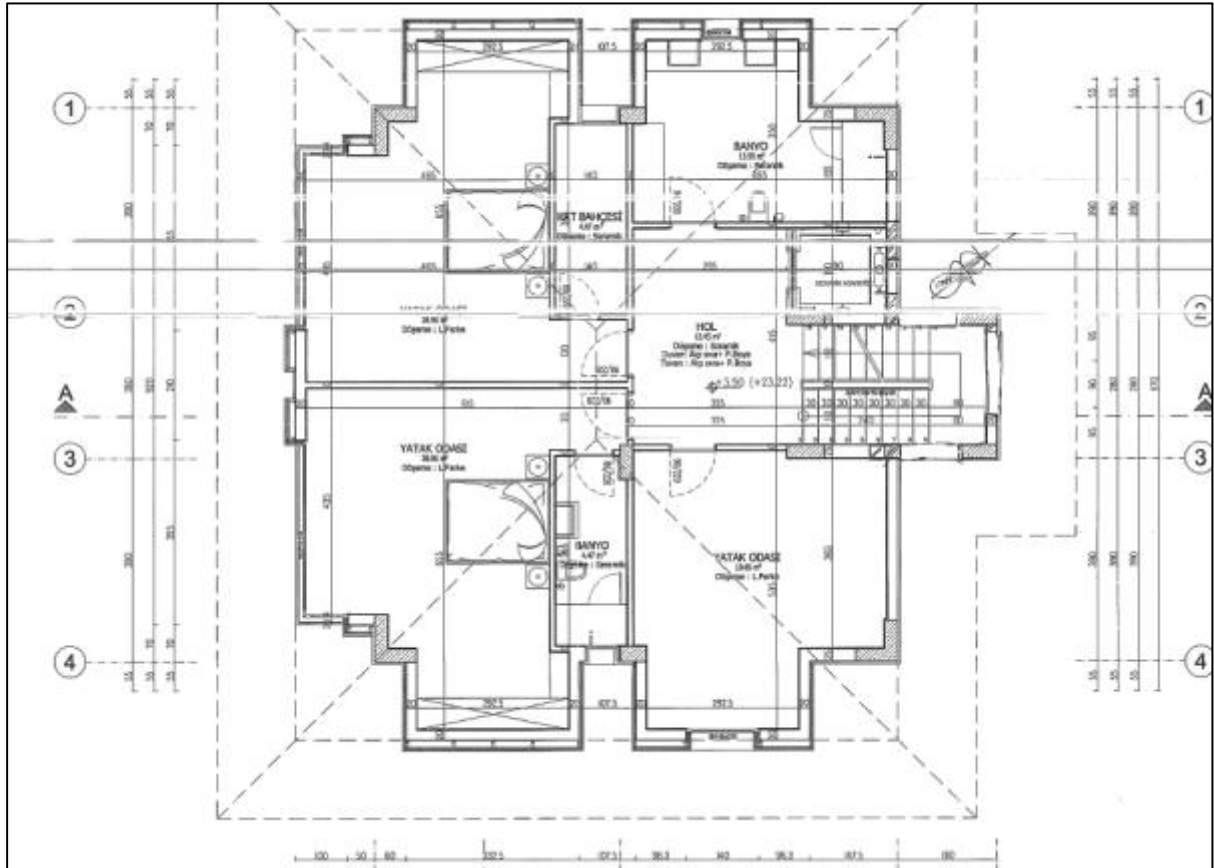
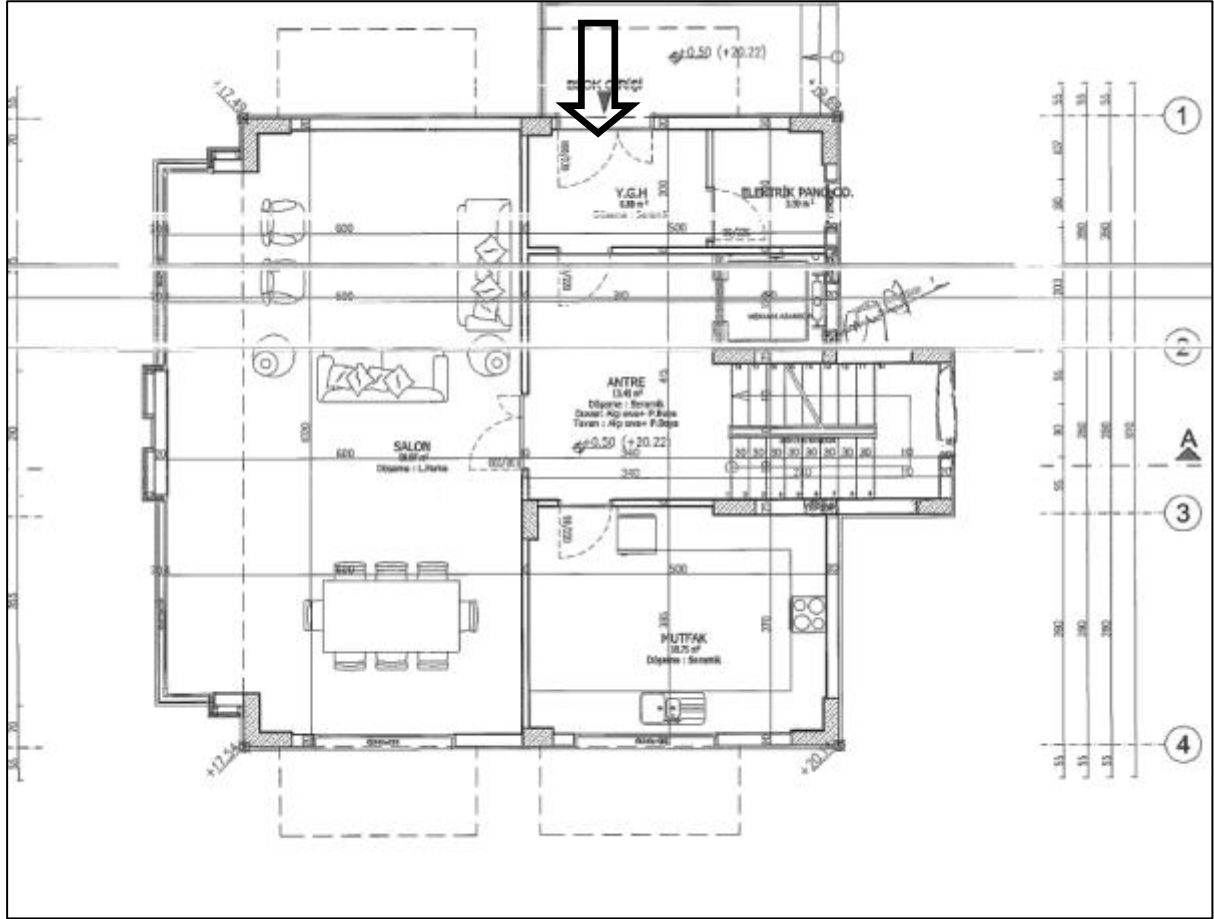
(T.M.M.O.B.) ODA VİZELERİ		PROJE TESCİLİ	
USKUDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		USKUDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
MAL SAHİBİ		BLF YAPİ A.Ş.	
HABER VERİLE YAPILAN İSTENEN 2 BODRUM KAT 1 ZEMİN KAT 1 NORMAL KAT 4 GATİ ARABİ KAVESİ 3 A.K. KONUT KİŞİ			
YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	İSTANBUL	KULLANIMCI	KONUT
İLÇESİ	USKUDAR	BNA YÜKS.	6.50 mt.
MAHALLESİ	BULGURLU	TOP. İNS. AL.	214.55m²
SOKAK		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	73	KAT ADEDİ	4 ADET
ADA	60	MAX.ACIKLIK	
PARSEL	64	MAX.KAT YÜK.	
YÜZÖLÇÜMÜ	987.85 m²	HAR. YÜK.	200 - 350 kg/m²
Yukarıdaki bilgilerin tamamı projeye ilişkin olarak yapılmış ve her birinin ayrı ayrı tasdik edilmiştir.			
PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN		PROJE NO: 2010/1223	
RHUSAT BORO RPT.	RHUSAT BORO RPT.	MAR. VE BEHİRLİK MÜDÜRÜ	
STATİK BORO RPT.	STATİK BORO RPT.		
Nurcan SUGÖN Yapı Mühendisi Yapı Mühendisliği			

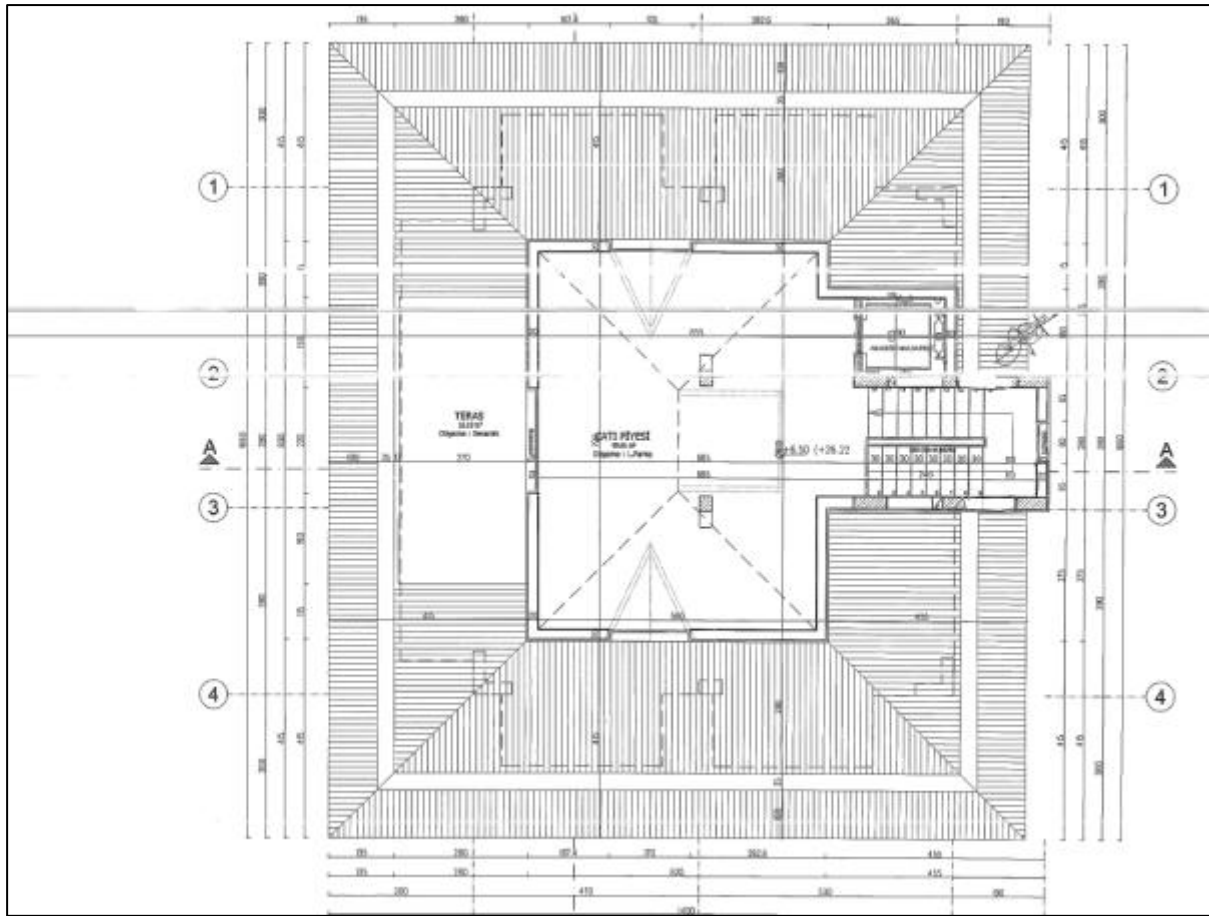
6.6.2. Vaziyet Planı



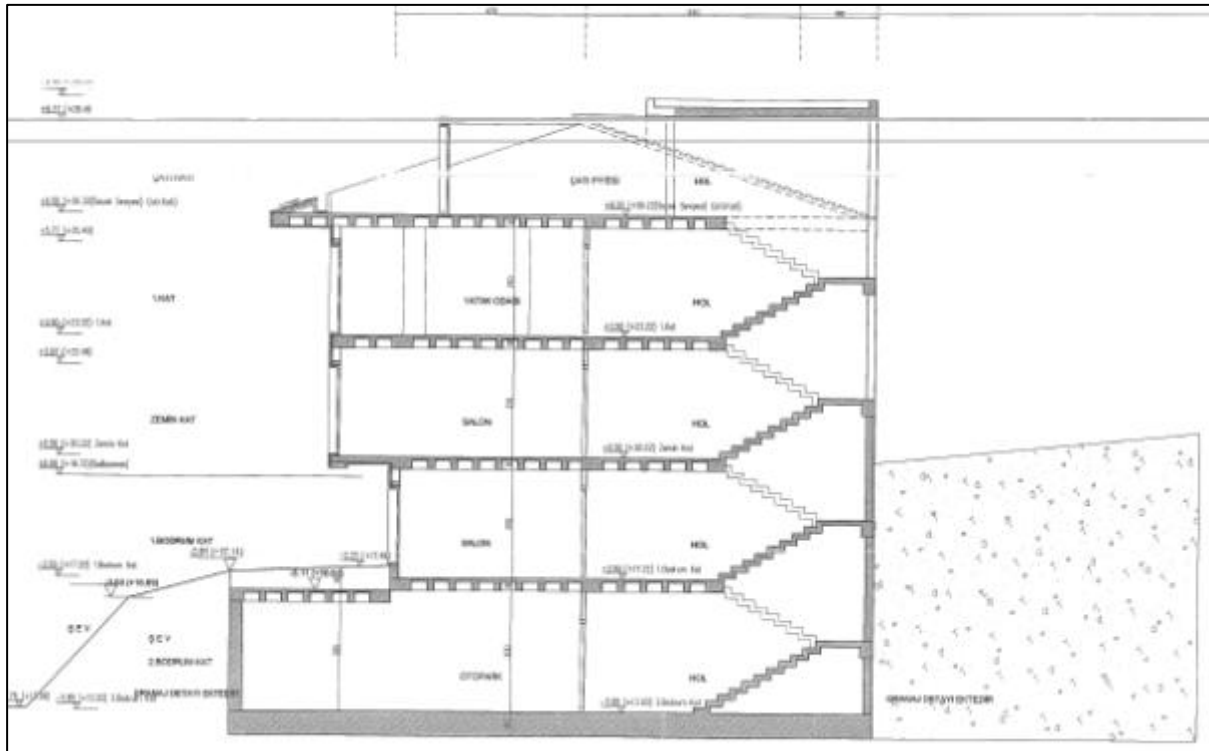
6.6.3. Kat Planları







6.6.4. Kesit



[illegible]

6.8. 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)

6.9. 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.



İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN