



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÜSKÜDAR/İSTANBUL

60 ADA 64 PARSEL

(2 BODRUM+ZEMİN+1 NORMAL KATLI ÇATI ARASI İLAVELİ
BETONARME BİNA VE ARSASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2019-ÖZEL-265

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ: Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No:13, Üsküdar/İstanbul

RAPOR NO : 2019-ÖZEL-265

EKSPERTİZ TARİHİ : 02.12.2019

RAPOR TARİHİ : 06.12.2019

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **'1 Adet 2 Bodrum+Zemin+1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina Ve Arsası'**nın piyasa değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler	Sayfa No
➤ Uygunluk Beyanı	3
➤ Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	3
➤ Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	3
➤ Taşınmazın Tapu Kayıtları	4
➤ Tapu Takyidatı	4
➤ İmar Durumu	4-5
➤ Bölge Hakkında Genel Bilgiler	5-9
➤ Taşınmazın Çevre Konumu	9-10
➤ Değerlemeye Etki Eden Kriterler	11
➤ Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	11
➤ Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Açıklamalar	11
➤ Emsal Analizi	12
➤ Hesaplamalar, Analizler ve Fiyatlandırma	12
➤ Sonuç	12-13
➤ Ekler	13
➤ Ek.1 : Uydu Fotoğrafı	14
➤ Ek.2 : Fotoğraflar	15-23
➤ Ek.3 : Belgeler	24
➤ EK.4: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. SPK Yetki Belgesi	25
➤ EK.5: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. BDDK Yetki Belgesi	26
➤ EK.6: A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	27
İmza Sirküsü	

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

DEĞERLEMENİN AMACI VE TASARLANAN KULLANIMI

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Bulgurlu mahallesi mevkiinde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak ve sözleşme gereğince üzerlerindeki yapılar dikkate alınmaksızın sadece arsaların piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

DEĞERİN TANIMI VE PİYASA DEĞERİ AÇIKLAMASI

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

Ana Gayrimenkul 60 Ada / 64 Parsel

İLİ	:	İSTANBUL			
İLÇESİ	:	ÜSKÜDAR			
MAHALLESİ	:	BULGURLU			
KÖYÜ	:	-			
MEVKİİ	:	YOL			
CİLT	:	169			
SAYFA	:	16712			
SINIRI	:	Planındadır			
PAFTA NO	:	73			
ADA NO	:	60			
PARSEL NO	:	64			
YEVMIYE NO	:	9688			
TARİH	:	23.05.2014			
YÜZÖLÇÜMÜ	:	987,85 m²			
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	"2 Bodrum+Zemin+1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina Ve Arsası"			
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.(TAM)			
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI		CİNS TASHİHİ	
ARSA		TARLA		DEVRE MÜLK	

TAPU TAKYİDATI

İMAR DURUMU

Üsküdar Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu, 60 ada 64 Parsel, 04.10.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında; Konut/Turizm/Yönetici Merkez Alanında kalmaktadır.

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 ayrıık 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. Çıkmlar: 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, ayrıık 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, ayrıık 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 Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 60 ada 64 parselin de içinde bulunduğu bölgede imar planlarına ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

BÖLGE HAKKINDA GENEL BİLGİLER**İSTANBUL İLİ TARİHÇESİ**

İstanbul'un tarihi 300 bin yıl önceye kadar uzanır. Küçükçekmece gölü kenarında bulunan Yarımburgaz mağarasında yapılan kazılarda insan kültürüne ait ilk izlere rastlanmıştır. Bu dönemde gölün çevresinde Neolitik ve Kalkolitik insanların yaşadığı sanılmaktadır. Çeşitli dönemlerde yapılan kazılarda, Dudullu yakınlarında Alt Paleolitik Çağ'a, Ağaçlı yakınlarında ise, Orta Paleolitik Çağ ile Üst Paleolitik Çağ'a özgü aletlere rastlanmıştır.

M.Ö. 5000 yıllarından itibaren başta Kadıköy Fikirtepe olmak üzere Çatalca, Dudullu, Ümraniye, Pendik, Davutpaşa, Kilyos ve Ambarlı'da yoğun bir yerleşimin başladığı sanılmaktadır. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. Yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlığın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra Müslümanların en önemli kentlerinden biri sayılmıştır.

COĞRAFİ YAPISI :

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi

kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur. En büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. 71 km. olan Riva Çayı, kaynaklarını Kocaeli ilinden alır ve güneydoğu kuzeybatı yönünde akarak Riva köyü yakınlarında Karadeniz'e dökülür. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traça Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) Göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış aylan bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle farklı özellikler taşır. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı güneyli hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğukça yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Coğrafi konumu: 28° 01" ve 29° 55" doğu boylamları ile 41° 33" ve 40° 28" kuzey enlemleri arasındadır.

Dağları: İstiranca dağları, Saray burnu tepesi, Nuruosmaniye tepesi, Beyazıd tepesi, Fatih tepesi, Sultan Selim tepesi, Edirne tepesi, Davutpaşa tepesi, Kayış dağı, Büyük Çamlıca tepesi, Yuşa tepesi, Alemdağ, Gürgencik tepesi, Kolca tepe, Beşpınar tepesi, Karlık dağı, Samanlı dağları.

Akarsuları: İstiranca deresi, Sazlıdere, Nakkaş deresi, Karasu, Sarısu, Çakıl deresi, Alibeyköy deresi, Kağıthane deresi, Riva deresi, Hiciz deresi, Göksu, Sellimandra deresi, Yalak deresi. Gölleri: Terkos gölü, Küçükçekmece gölü, Büyükçekmece gölü, Ömerli Baraj gölü, Alibeyköy baraj gölü.

Adaları: Kınalı, Burgaz, Kaşıkadası, Heybeli, Büyük ada, Pide adası, Tavşan adası, Sedef adası, Sivriada, Yassıada.

EKONOMİK YAPISI :

Sanâyinin üçte biri, ithâlâtın üçte biri, ihrâcâtın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanâyi, ticâret, ulaşım, reklam ve iktisâdî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri sâfi hâsılanın % 40'ı sanâyi, % 30'u ticâret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sâdece % 1 dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır. İstanbul'u Ankara, İzmir, Adana, Bursa ve Kocaeli tâkip etmektedir. İstanbul'da her âilede ortalama 2 kişi çalışmaktadır.

Tarım: İstanbul ilinde nüfûsa nazaran ekilen arâzi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dâhilinde her bakımından modern bir tarım yapılmaktadır. Modern tarım araçları oldukça fazladır.

Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir. Sebze ve meyve ihtiyâcını kendi imkânlarıyla karşılayamaz, dışardan sebze gelir. En çok domates, lahana, patlıcan, tâze soğan, tâze fasulye, kabak, bezelye ve karnıbahar yetişir. İstanbul il dâhilinde elma, armut, üzüm, şeftali, ayva ile az miktarda erik, kiraz, vişne, muşmula, incir, nar yetişir. İstanbul ilinde çiçek yetiştirme oldukça gelişmiştir. Esâsen Türkiye'de en çok çiçek tüketen il de İstanbul'dur. Yalova ile Kanlıkavak-Emirgan arasında modern ve büyük çiçek seraları vardır.

Hayvancılık: Türkiye’de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul’dur. İstanbul’un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyâcını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

Balıkçılık: İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye’nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara’da 200’den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bâzı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır. Karadeniz’den Ege Denizine ve Ege Denizinden Karadeniz’e göç eden “göçmen balıklar ile her mevsimde bulunan yerli balıklar çok lezzetlidirler. Başlıcaları lüfer, palamut, kılıç, orkinos, istavrit, izmarit, hamsi, mercan, kırlangıç, barbunya, tekir ve mezgittir.”

Ormancılık: İstanbul’un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arâzinin % 60’ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m3 tomruk, mâden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul’un yakacak ihtiyâcının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

Mâdenler: İstanbul mâden bakımından zengin sayılmaz. Cam, seramik, tuğla ve çimento sanâyiinde ham madde olarak kullanılan kil, kaolin, kuvarsit ve kalker üretilir. Ayrıca mermer, linyit, perlit ve manganez de çıkarılır. Bunlardan linyit daha çok Şile ve Yalova bölgesinden, kuvars kumu Çatalca ve Şile’den, manganez Çatalca ve Silivri’den, kil ve kaolin de Şile, Ağaçlı ve Arnavutköy’den elde edilir.

Sanâyii: İstanbul, aynı zamanda bir sanâyi şehridir. Türkiye’nin en büyük 100 sanâyi kuruluşunun 42’si ve en büyük 500 kuruluşun 250’si İstanbul’dadır. 1952’de kurulan İstanbul Sanâyi Odası (İSO) Türkiye’nin en büyük sanâyi odasıdır. 40 meslek grubundan yedi bine yakın üyesi vardır. Türkiye’nin en eski kuruluşlarından olan ve 1882’de kurulan İstanbul Ticâret Odası(İTO)’nın üye sayısı 100.000’e yakındır. Atmış binden fazla iş yeri bulunur. Sanâyinin her dalında sanâyi kuruluşları vardır. İmâlât sanâyiinde metal eşyâ, makina ve teçhizat çoğunluktadır. İstanbul’un sanâyi ve ticâret hacmi çok büyüktür.

NÜFUSU:

Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye **2836** insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu **2836/km²**’dir. düşmektedir.

İstanbul 2019 nüfusu, tahmini verilere göre **15.232.099**.

Bu nüfus verisi, eski yıllarıdaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İstanbul 2019 resmi nüfus bilgileri 2020 yılının başında açıklanacaktır.

ULAŞIM :

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye’nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye’ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul’dan giriş yapmaktadır. İhrâcâtın beşte biri ve ithâlâtın üçte biri İstanbul’dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye’nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul’dadır. İstanbul şehir içi ulaşım bakımından da çok faaldir.

Karayolu: Avrupa’yı Anadolu ve Ortadoğu’ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer. İstanbul il sınırları içinde devlet yollarının uzunluğu 650 km, il yollarının uzunluğu 326 km’dir. 73 köy bu yollar üzerindedir. Geri kalan köyler ise tâli yollarla ana yollara bağlıdırlar. Türkiye’de kayıtlı motorlu araçların dörtte biri İstanbul’dadır. Hergün Topkapı ve Harem otogarlarından yaklaşık 3000 otobüs ile 150.000’e yakın kişi gidip gelmektedir. Dünyânın en büyük otogarı olan İstanbul Otogarı 29 Ekim 1993 târihinde faaliyete geçecektir. Bayrampaşa’nın Esenler Ferhatpaşa mevkiinde 281.000 m² açık, 198.000 m² kapalı alanda kurulan İstanbul Otogarında her gün ortalama 4000 şehirlerarası otobüs ve buna bağlı olarak şehirlerarası ulaşım için 150.000 kişi giriş çıkış yapacaktır. Metro bağlantısı da olan otogarda aynı zamanda alışveriş merkezleri de vardır. Şehir için trafiğini rahatlatmak için

İstanbul'un çeşitli semtleri arasında hızlı tramvay sefere konmuştur. Sirkeci-Cevizlibağ ve Aksaray-Esenler arasında hızlı tramvay her gün binlerce kişiyi taşımaktadır. Atatürk Havalimanı ile Aksaray arasındaki bağlantıyı sağlayacak kısmının yapımı devam etmektedir. Ayrıca Taksim-4 Levent arasında çalışacak olan metronun tünel çalışmaları devam etmektedir. Bundan başka Kabataş-Gümüşsuyu arasında çalışan bir teleferik bulunmaktadır. Kavşak, meydan ve caddelerdeki üst geçitler, İstanbul'un târihî güzelliğini gölgelemektedir. Alt geçitler masraflı fakat her bakımdan faydalıdır. Estetiğe de daha uygundur. İstanbul trafiğini rahatlatmak için kat otoparklarının sayısı arttırılmaktadır. Avrupa'nın en büyük kapalı otoparkı Tepebaşına yapılmıştır.

Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa-Sirkeci arasında feribot bağlantısı varsa da günlük kapasite 50-60 vagon olmaktadır. Denizaltından geçirilecek tüp geçit ile Avrupa ve Asya kıtası birleştirilerek demiryolunun kesintisiz devâmı programlanmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya hergün târifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Avrupa'nın çeşitli şehirlerine tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km, uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Elektrikli banliyö trenleri, şehiriçi ulaşımında çok önemli bir yer işgâl etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Türkiye'nin en büyük tren istasyonu, Söğütlüçeşme'de "Anadolul Yakası Demiryolu-Karayolu Yolcu Transfer Kompleksi" dir. Bu istasyonda saatte 9.000 kişinin inip çıkabileceği yürüyen merdiven veya 2 asansör vardır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrâfında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyânın sayılı liman şehri olmuştur. Türkiye'nin ithâlâtının büyük kısmı, ihrâcâtının ise İzmir'den sonra ikinci limanı İstanbul'dur. Deniz yoluyla gelen ve giden yolcuların çoğu ise İstanbul limanından girer ve çıkar. İstanbul Boğazı çok işlek bir geçit ve su yoludur. Şehir içi ulaşımında denizyollarının çok büyük hizmeti vardır. 4.5 milyon ton/sene kapasiteli Haydarpaşa limanının ancak üçte bir kapasitesi kullanılmaktadır. Salıpazarı limanı ise 600 bin ton/sene kapasitelidir. Denizcilik Bankasının 66 yolcu gemisi ve 25 araba vapuru ile senede 150 milyon kişi taşınmaktadır. İstinye'de yat limanı bulunmaktadır. Kumkapı-Bakırköy arasında hergün 30-60 gemi demirlemektedir. Karaköy-Yalova ve Ataköy-Bostancı arasında belediyeye âit deniz otobüsleri karşılıklı sefer yapmaktadır.

Havayolu: Türkiye'nin en büyük ve en yoğun havaalanı Atatürk (Yeşilköy) Havaalanıdır. Atatürk Havaalanı yurtiçi hava ulaşımında başlangıç ve bitim noktası olduğu gibi, milletlerarası hava ulaşımında da mühim bir transit merkezidir. Yeşilköy Havalimanı 7,5 milyon yolcu kapasitelidir. Yolcu kapasitesini arttırma çalışmaları yapılmaktadır. Türk Havacılığının tohumu 1911'de Yeşilköy'de atılmıştır. Avrupa ile Uzakdoğuyu birbirine bağlayan hava yolu üzerinde çok önemli bir yere sâhip olan İstanbul Havalimanı, ulaşım bakımından Boğaziçi Köprüsünden sonra ikinci sırayı almaktadır.

İstanbul Boğazı: Târihî ve turistik bakımdan dünyânın en güzel köşesi olan Boğaziçi, deniz yolu ulaşımı bakımından da dünyânın sayılı ve en işlek bir boğazıdır. Jeoloji uzmanlarına göre eskiden bir akarsu vâdisi olan Boğaziçi, jeolojik bir hâdisle ile sular altında kalarak, Marmara ile Karadeniz'i birleştiren bir su yolu olmuştur. Üsküdar önlerinde bulunan Kızkulesi'nden Anadolu Fenerine kadar orta çizgi (talvek hattı) boyunca uzunluğu 34 km'dir. Sarayburnundan Rumeli Fenerine kadar uzunluğu 56 km'dir. En dar yer Rumeli Hisarı-Anadolu Hisarı arası olup 698 m'dir. En geniş yeri ağız kısımları olup 3600 m'dir.

Boğazın tabanında, bâzı yerlerde genişleyip bâzı yerlerde daralan bir çukur vardır. Her yerde kıyıya paralel olmayan bu oluk, 50 m ve bâzı yerlerde 100 m derinliktedir. Dar olan yerler en derindir.

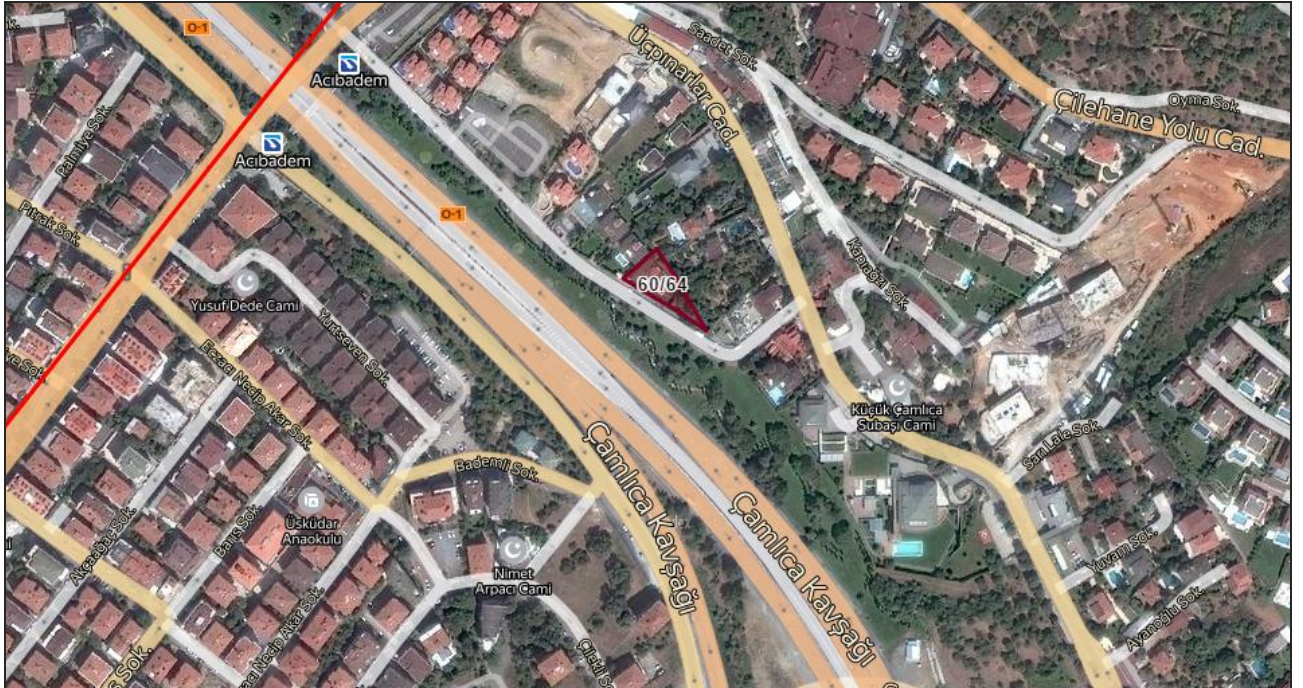
ÜSKÜDAR İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Anadolu yakasında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alır, Üsküdar İlçesi, doğuda Ümraniye, güneyde Kadıköy ilçeleri, batı ve kuzeybatıda İstanbul Boğazı, kuzeyde de Beykoz İlçesi'ne komşudur. İlçe bu sınırlar içinde 35 km'lik bir alan kaplar. Batısı denizdir. Kırsal yerleşmesi olmayan Üsküdar İlçesi, 52 mahalleden oluşur. 1918 ve 1924'de ayrı vilayet yapılan Üsküdar, 1926'daki yönetsel düzenlemeler sırasında ilçe yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlandı. M.Ö. 7.Y.Y.'da bir Grek kolonisi olarak kurulan Halkedon'un (Kadıköy) iskelesi ve tersaneleri, bugünkü Üsküdar'ın yerleştiği alanda bulunur ve buraya Hrisopolis (Altın Şehir) denirdi. Yörenin bu adla anılması çeşitli biçimlerde yorumlanmaktadır. Pers işgali sırasında Anadolu Yarımadası'ndaki kavimlerden ve halktan vergi olarak toplanan altınlar buradaki hazinelerde saklandığı için yöreye bu adın yakıştırıldığı söylenmektedir. Bir başka yoruma göre, Agamemnon'un oğlu Krizes kaçarak Anadolu'ya gelmiş ve Üsküdar'da öldüğü için şehir onun adıyla anılmıştır. Kimileri de, günbatımında evleri karşı yakadan yaldızlı gibi görüldüğü için Üsküdar'a Altın Şehir adının verildiğini söylemektedir. Üsküdar adıyla, kimi kaynaklara örneğin Farsça "ulak" anlamına gelen "Eskudari"ten türemiştir. 1471'de Vezir Rum Mehmed Paşa tarafından yaptırılan ve Paşa'nın adını taşıyan Tabhaneli Cami ve Türbe ile, günümüze ulaşamamış olan medrese ve hamamın yanı sıra başta Kızkulesi, olmak üzere Üsküdar'da birçok tarihi eser bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; : Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 13, Üsküdar/İSTANBUL posta adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım şu şekilde sağlanmaktadır; Acıbadem caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlenir ve Acıbadem Köprüsü geçilir. Daha sonra sağda yer alan Erkan Ocaklı sokağı girilir ve bu sokak boyunca yaklaşık 300 m ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanmış olur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım problemi yoktur. Taşınmazın yakın çevresinde Mesa Çamlıca Konakları, Yassa Çamlıca Evleri, Bilfen Çamlıca Koleji ve villalar yer almaktadır.

KONUM KROKİSİ



KONUM: E: KONUM: E:41.0142, , B:29.0593,

YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	:Ayrık
KAT ADEDİ	: 4
YAPININ SINIF	: 5A
YAPININ YAŞI	:4
DIŞ CEPHE	:Mermer ve Ahşap Kaplama
ELEKTRİK	:Şebeke
SU	:Şebeke
KANALİZASYON	:Şebeke
SU DEPOSU	:Var
HİDROFOR	:Var
DOĞALGAZ TESİSATI	:Yok
ISITMA SİSTEMİ	:Var
ASANSÖR	:Var
YANGIN TESİSATI	:Yok
GÜVENLİK	:Var
PARK YERİ	:Kapalı Otopark
MALZEME DURUMU	: Lüks ☒ İyi ☐ Orta ☐ Düşük ☐

AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu 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, çamaşırılık, 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.

Kısıtlayıcı Bir Durumun(Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı vs.) Olup Olmadığı:

Herhangi bir sit alanı ve su baskını riski gibi kısıtlayıcı duruma rastlanmamıştır. Ancak taşınmazın bulunduğu bölge 1.derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır. Konu hakkında kesin tespitlerin yetkili makamlarca yapılması gerekmektedir.

DEĞERLEMeye ETKİ EDEN KRİTERLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığının olması.
- Ana arterler üzerinde yer alması.
- Kullanılan yapı malzemesinin kaliteli olması.
- Manzarasının bulunması.

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır.

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

DEĞER YAKLAŞIMLARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerleme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**", "**Gelir Yaklaşımı**", "**Maliyet Yaklaşımı**" kullanılmaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Taşınmazın değerlemesinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntem**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya kame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerin dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir ver bulunabilmesi durumunda her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Ver olması durumunda değer belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, cam, okul vs.)
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinde kullanılır.
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en y göstergeler sağlar.
- Geçmiş verileri değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemidir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resim kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergiler bilgileri
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlendirilen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerlendirme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçim
4. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi

Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE AÇIKLAMALAR

Taşınmazın değerinin tespitinde; niteliği, kullanım amacı, parsel üzerindeki yapıların fiziksel özellikleri dikkate alınarak ve de çevresinde benzer özelliklerdeki satışa sunulan gayrimenkuller elde edilmiş olması sebebiyle "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ANALİZİ**MESKEN EMSALLER****Emsal 1: REMAX EKSEN- TEL: 0 (545) 344 79 80**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 katlı, bina yaşı 16 olan villa, toplamda 600 m2 alanlı emsal 17.100.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	600 m ²	28.500,- TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------------

Emsal 2: ALİ KAYGUSUZ- TEL: -0 (0531) 220 32 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 katlı, bina yaşı 3 olan villa, toplamda 280 m2 alanlı emsal 6.500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	280 m ²	23.214,- TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 3: CK GAYRİMENKUL- TEL: 0 (532) 230 02 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 4 katlı, bina yaşı 0 olan villa, toplamda 550 m2 alanlı emsal 11.500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	550 m ²	20.909,- TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 4: DOĞA YAPI- TEL: 0 (532) 292 05 07

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı, bina yaşı 0 olan villa, toplamda 518 m2 alanlı emsal 11.500.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	518 m ²	22.200,- TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------------

EMSAL 5: AYFER ATICI- TEL: 0 (532) 261 99 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5 katlı, bina yaşı 8 olan villa, toplamda 560 m2 alanlı emsal 14.000.000,-TL'ye satılıktır.

SATILIK	560 m ²	25.000,- TL/m ²
----------------	--------------------	----------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki emsaller dikkate alınarak yapılan karşılaştırma sonucunda taşınmazın 20.000-29.000 M2/TL aralığında bir satış fiyatı olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu ve yüzölçümü itibari ile metrekare satış fiyatı 24.000,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

YAPI DEĞERİ: 794,00M2 X 24.000,-M2/TL=19.056.000,-TL

MALİYET YÖNTEMİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşmanın niteliği nedeniyle doğru sonuç veremeyeceğinden dolayı uygulanmamıştır.

GELİR YÖNTEMİ ANALİZİ

MESKEN EMSALLER

EMSAL 1: HANN GAYRİMENKUL- TEL: 0 (533) 202 57 05

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 katlı, bina yaşı 16 olan, 150 m2 alanlı daire 10.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	130 m ²	67,- TL/m ²
---------	--------------------	------------------------

EMSAL 2: REMAX EKSEN- TEL: 0 (545) 344 79 80

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3 katlı, bina yaşı 17 olan, 550 m2 alanlı villa 29.500,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	550 m ²	54,- TL/m ²
---------	--------------------	------------------------

EMSAL 3: SEFA GAYRİMENKUL- TEL: 0 (533) 590 55 86

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı, bina yaşı 16 olan, 550 m2 alanlı villa 40.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	550 m ²	72,- TL/m ²
---------	--------------------	------------------------

EMSAL 4: REMAX BİZ- TEL: 0 (532) 564 93 76

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, bina yaşı 12 olan, 300 m2 alanlı iş yeri 15.000,-TL'ye kiralıktır.

KİRALIK	300 m ²	50,- TL/m ²
---------	--------------------	------------------------

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, benzer nitelikteki taşınmazlar dikkate alınarak karşılaştırma yapılmıştır. Benzer nitelikteki emsaller dikkate alındığında taşınmazın metrekare aylık kira değerinin 50-72,-TL aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın konumu itibari ile metrekare aylık kira değeri 62,-M2/TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Aylık Kira Değeri: 62,-M2/TL x 794,00M2=49.228,-TL

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri: 49.228,-TL x 12 = 590.736,-TL~591.000,-TL

HESAPLAMALAR, ANALİZLER VE FİYATLANDIRMA

Değerleme konusu taşınmaz tapuda arsa vasıflı olup arsa üzerindeki yapı, yapı ruhsatı ile değerlendirilerek sonuçlara ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın değer tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın gerçek değeri emsal karşılaştırma analizi ile elde edilen sonuçtur. Gelir analizi ile elde edilen taşınmazın yıllık geliri ise emsal karşılaştırma analizi ile ulaşılan sonuç için yetersiz kalmaktadır. Bu yöntemle elde edilen sonuca ulaşılabilmesi için taşınmazı yaklaşık 32 yıl kullanıma açarak bir gelir akışı elde etmek gerekir. Bu nedenle gelir analizi taşınmazın değerine ulaşılmasında yeterli değildir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ: 19.056.000,-TL

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **"1 Adet 2 Bodrum+Zemin+1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina Ve Arsası "** nitelikli taşınmazın kullanım amacı, konum ve çevre özellikleri, fiziksel özellikleri, yüz ölçümü, yapı alanları, bölgenin yatırım potansiyeli, çevresindeki diğer gayrimenkullerin satış bedelleri ile günümüz ekonomik koşulları göz önünde bulundurularak taşınmazın esas piyasa(Pazar) değeri belirlenmiştir.

TOPLAM: 19.056.000,-TL Takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro =6,35,-TL; USD = 5,73,-TL'dir.
Euro ve USD bazındaki alış değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

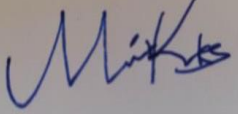
Bu takdirimiz, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.Konumu, imar durumu ve diğer özellikleri ile benzer arsa değerleri dikkate alınarak satış kabiliyeti için SATILABİLİR değerlendirme yapılmıştır.

İşbu **2019-ÖZEL-265** no.lu rapor, **REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve çit orijinal olarak özel rapor formatında düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. İşbu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına tabi işlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 06.12.2019

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MERİH KESKES	BURHANETİN TANDOĞAN	BURHANETİN TANDOĞAN
Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410990)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)	Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
	 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERAM V.D. CN 06 0214 web: www.aartibirdg.com - Tic. Sic. No: 46557	 AARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 708-808 - Selçuklu/KONYA Tel: (0332) 238 30 01 - Fax: (0332) 238 30 02 (0507) 430 70 15 - MERAM V.D. CN 06 0214 web: www.aartibirdg.com - Tic. Sic. No: 46557

EKLER:

EK.1 : UYDU FOTOĞRAFLARI

EK.2: FOTOĞRAFLAR

EK.3 : BELGELER

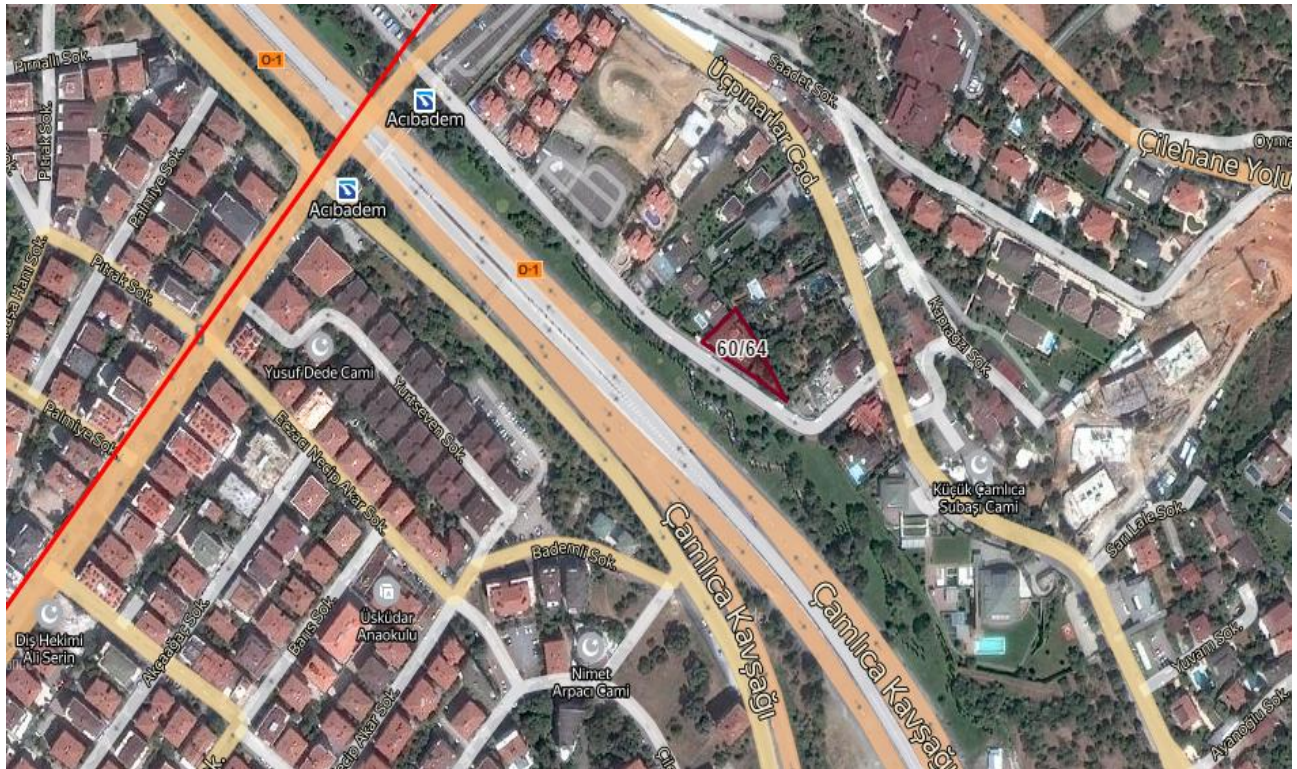
EK.4 : RAPORU HAZIRLAYANLARIN CV'LERİ

EK 5 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. S.P.K. (Sermaye Piyasası Kurulu) Lisansı

EK 6 : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. B.D.D.K. (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu) Lisansı

EK 7: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü

EK.1: UYDU FOTOĞRAFI



EK.2: FOTOĞRAFLAR



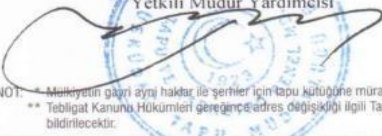








EK.3: BELGELER

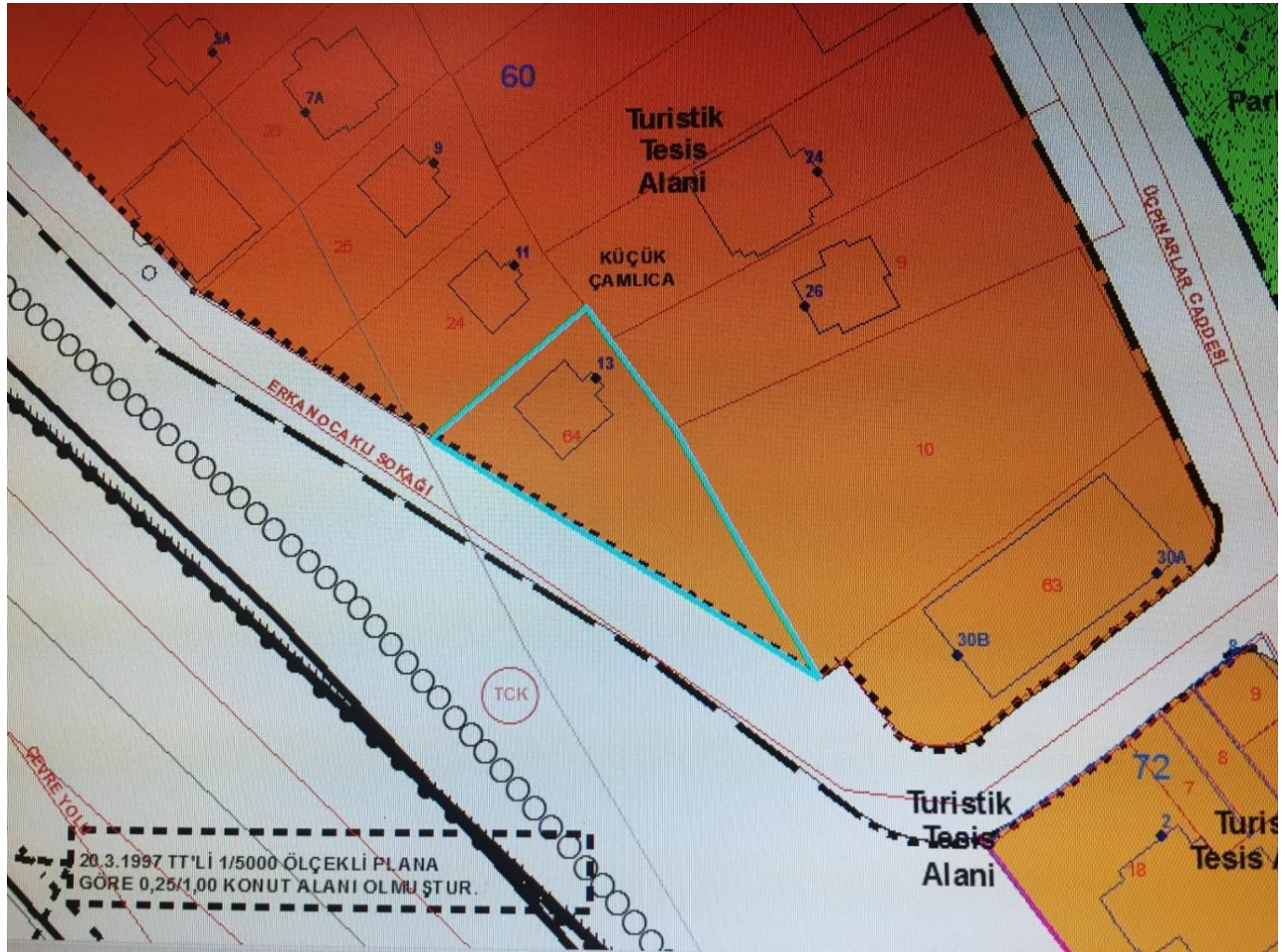
İli	STANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	ÜSKÜDAR						
Mahallesi	BULGURLU						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	YOL						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
5.762.711,87		73	60	64	ha	m ²	dm ²
		987,85 m2					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	2 BODRUM + ZEMİN + 1 NORMAL 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 Uygundur. Fahri EKİZOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı  NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat etmemelidir. ** Tebligat Kanunu 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

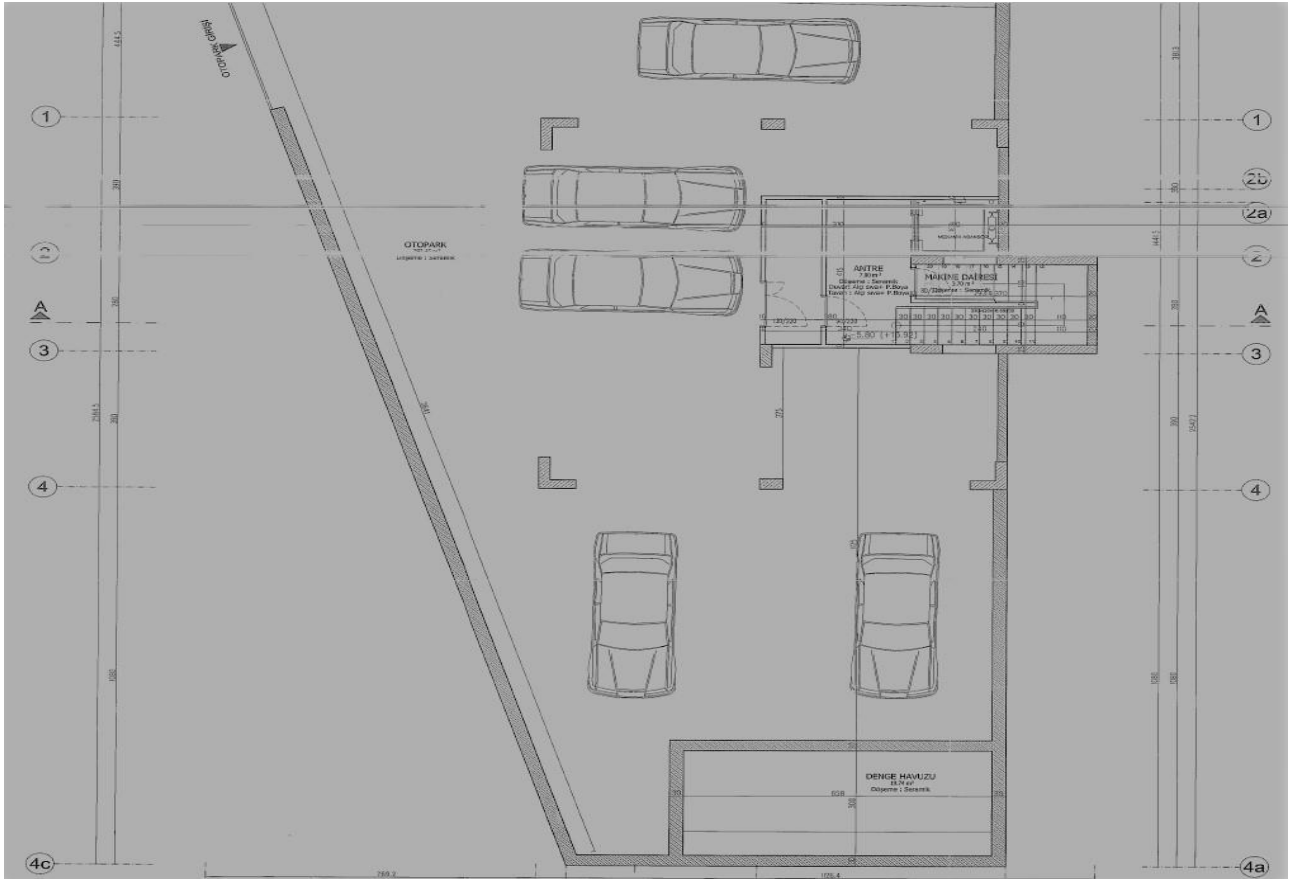
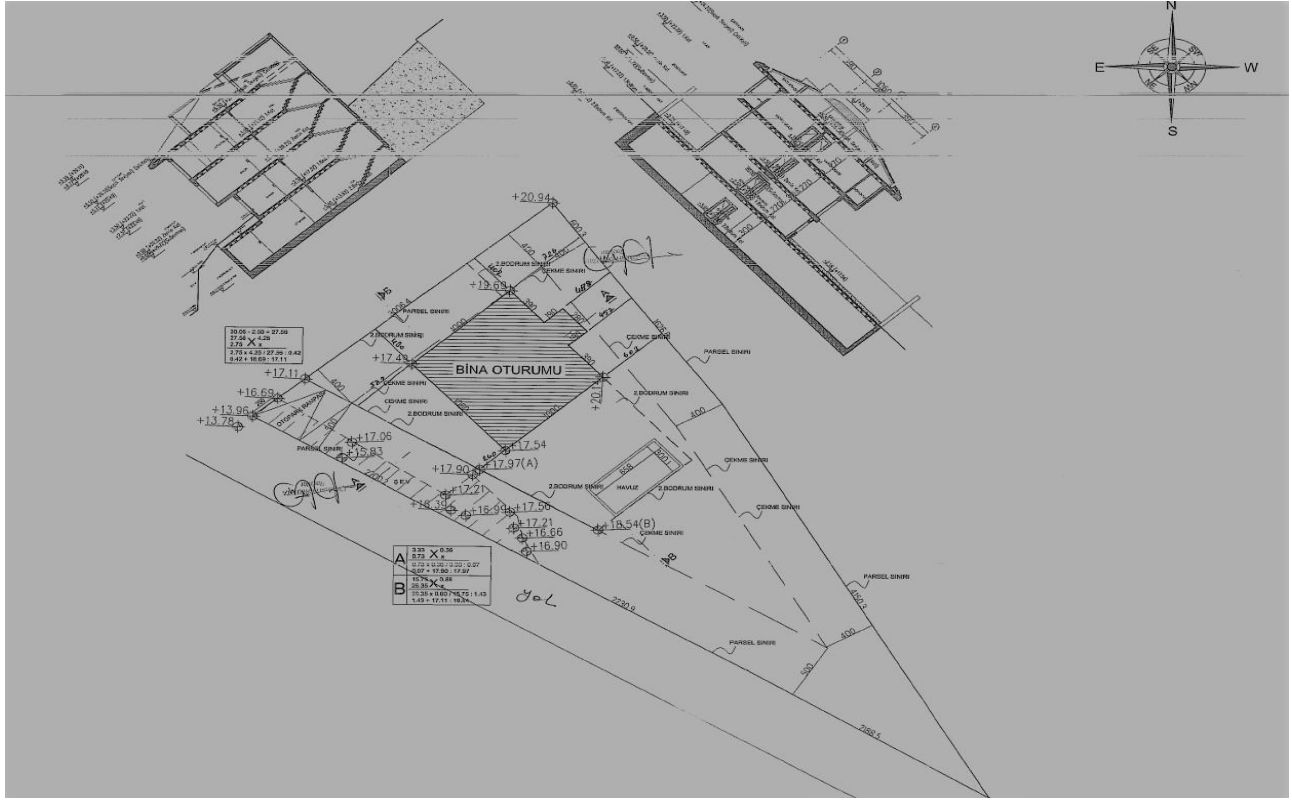
İMAR DURUMU

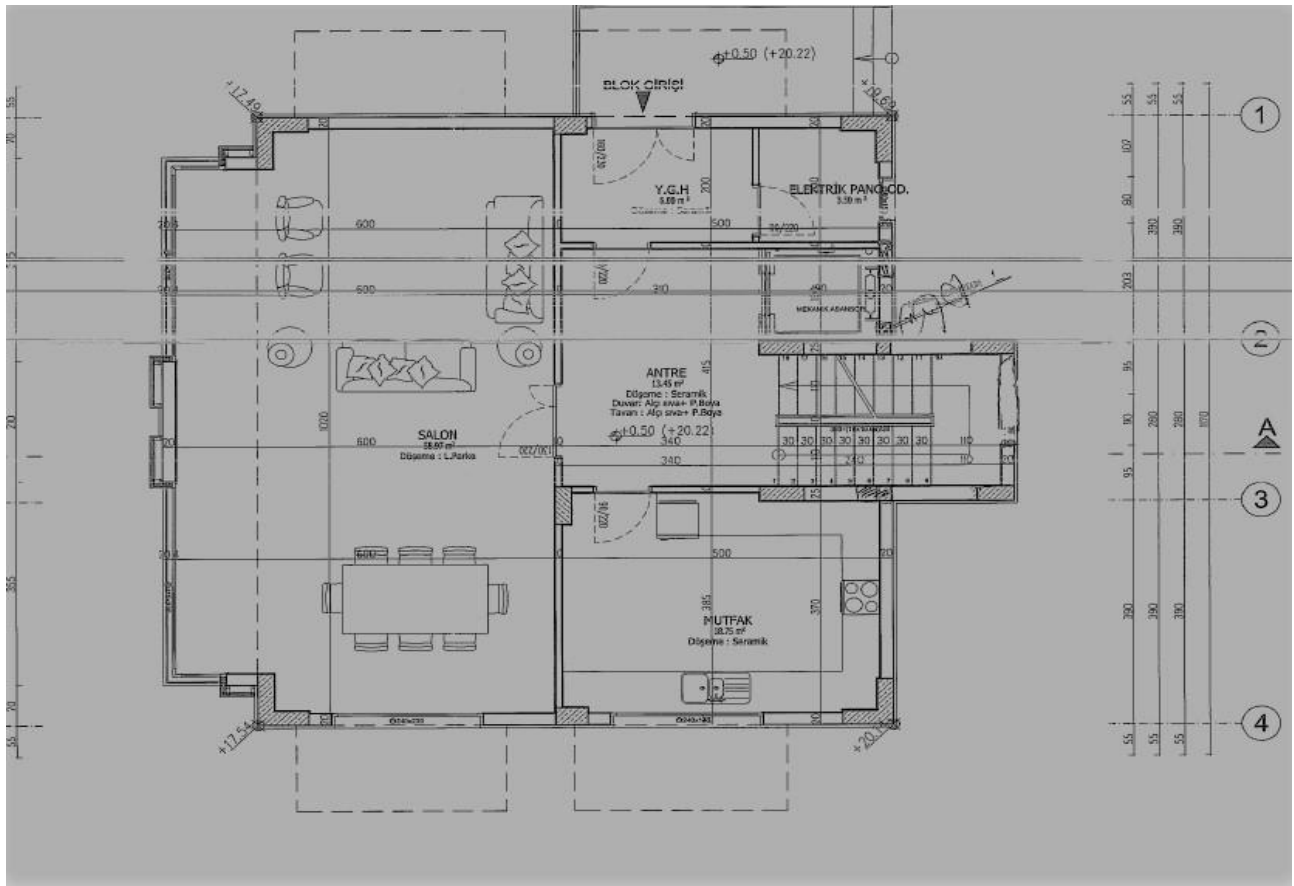
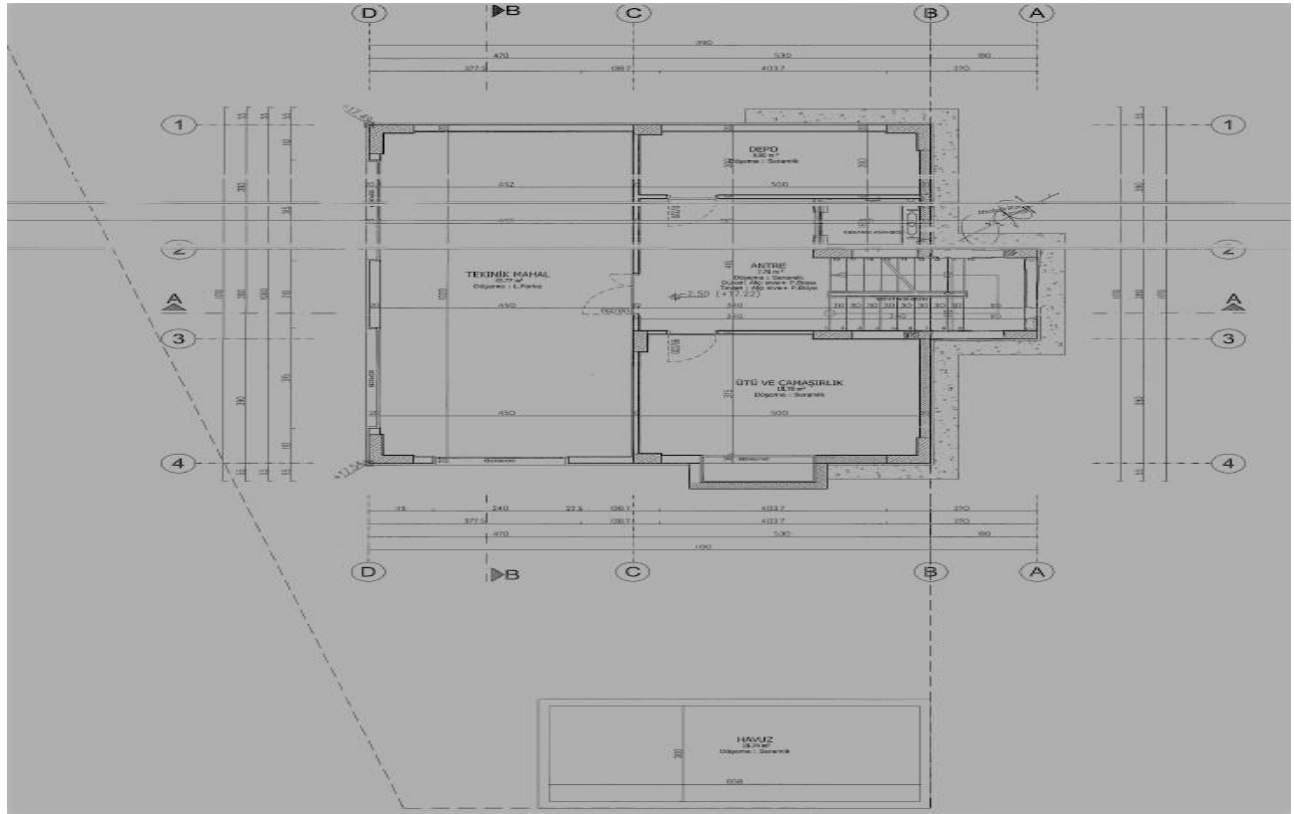


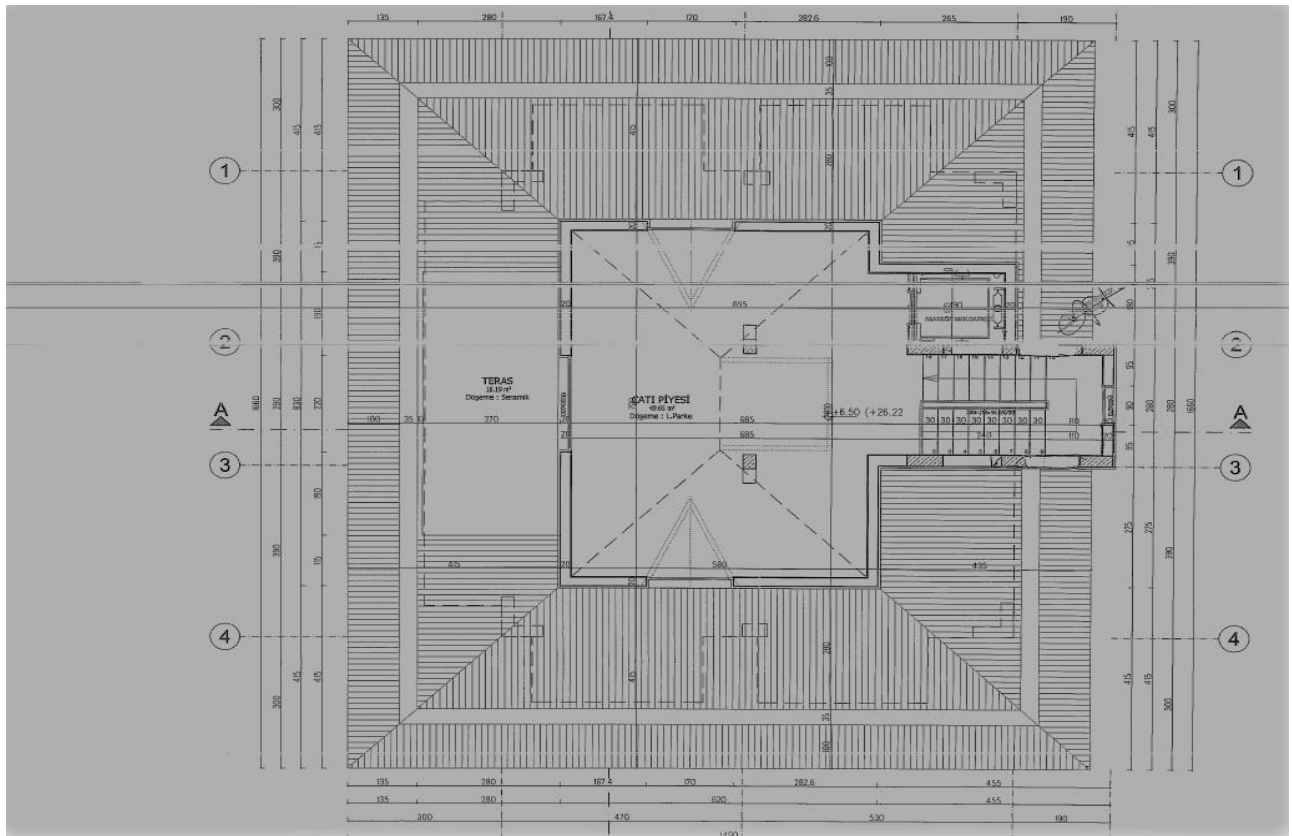
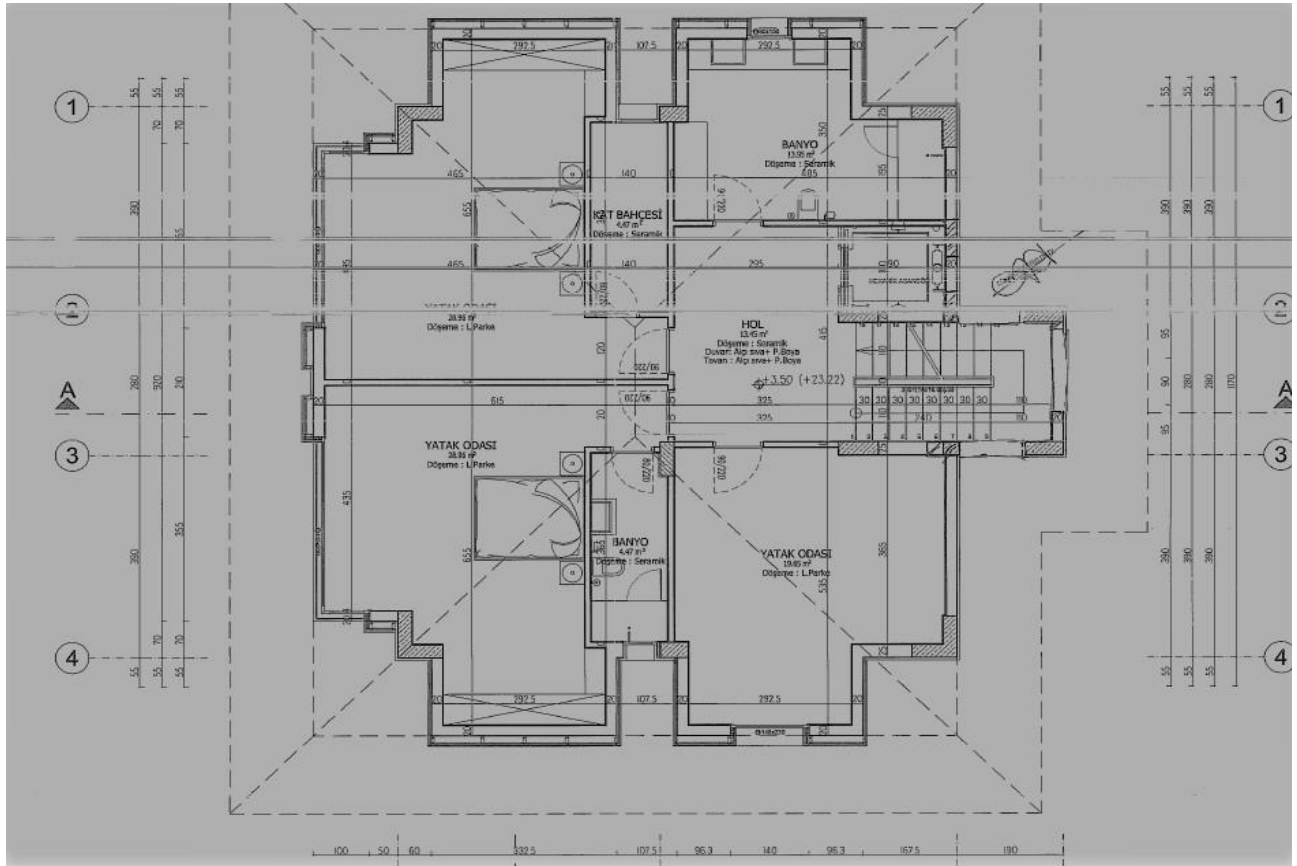
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

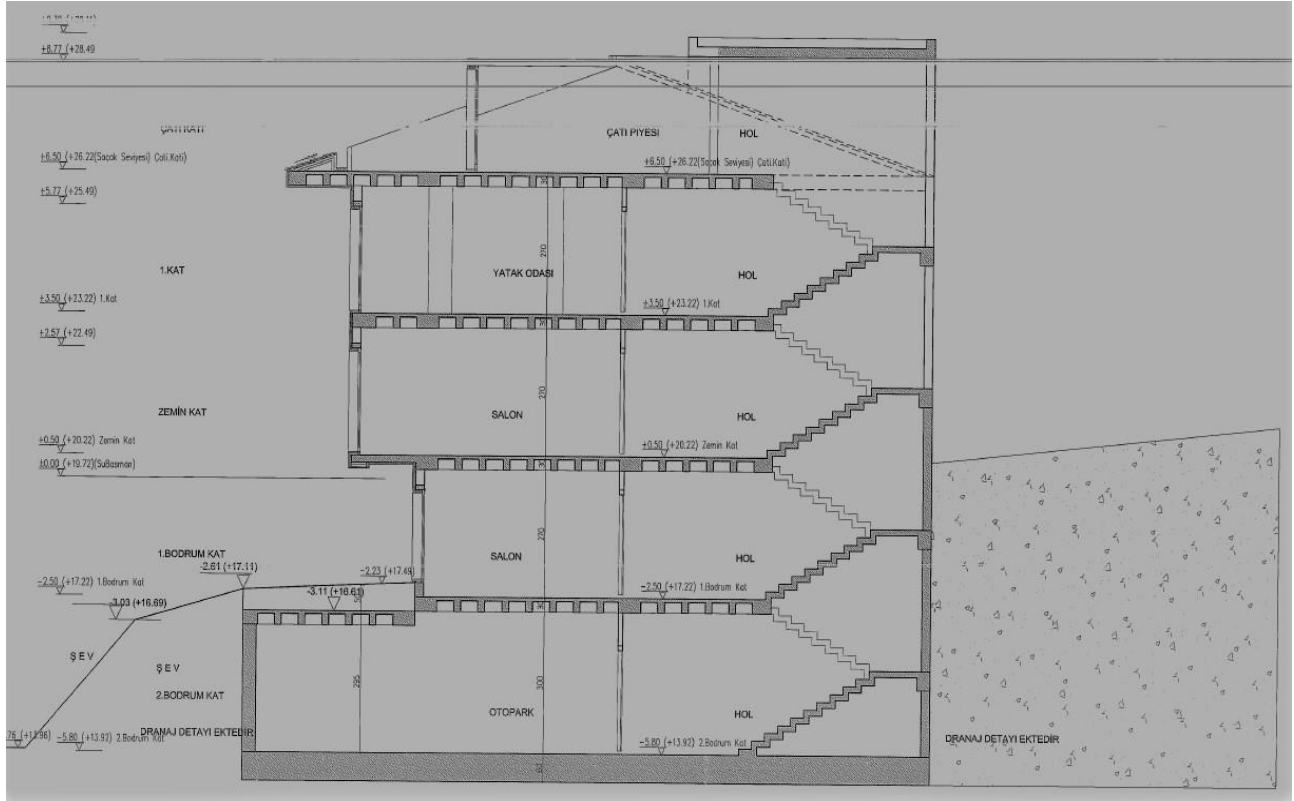
[illegible]

(T.M.M.O.B.) ODA VİZELERİ		PROJE TESCİLİ	
İmarname ve statik projeler 05.03.2007 tarih ve 28454 sayılı resmî gazetede yayımlanan deprem bölgelemesi yapılabilecek binalar hakkında yapı, plan, tavan ve hesaplar için yapılacak mesuliyet proje müessesesi olarak tarafına aittir. İmarname statik projeler sayı: 01 / 2012 tarih ve 81.260 sayılı karar ile onaylanmıştır.		ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü Büro Hizm. Şefliği Tescil Bölümü Tescil No: 11831 Hasan ARISUE İmar Müdürlüğü Kanat Şefi	
T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
MAL SAHİBİ		ELF YAPI A.Ş.	
H=6.50 YERDE YAPILMAK İSTENEN 2 BODRUM KAT 1 ZEMİN KAT 1 NORMAL KAT +ÇATI ARASI İLAVELİ B.A.K. KONUT İNŞA			
YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	İSTANBUL	KULLANIMCI	KONUT
İLCESİ	ÜSKÜDAR	BİNA YÜKS.	6.50 mt.
MAHALLESİ	BULGURLU	TOP. İNS. AL.	814.65m ²
SOKAK		TAS. SİSTEM	B.A.K.
PAFTA	73	KAT ADEDİ	4 ADET
ADA	60	MAX.ACIKLİK	
PARSEL	64	MAX.KAT YÜK.	
YÜZÖLÇÜMÜ	987.85 m ²	HAR. YÜK	200 - 350 kg/m ²
Yukarıda yapılmak istenen mahiyetli yapı inşaatı ait projeler imar kanunu imar yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.			
PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN		PROJE NO 2012/223	
RUHSAT BÜRO RPT.	RUHSAT BÜRO SEFİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	
15.02 / 2012	15.02 / 2012	15.02 / 2012	
STATİK BÜRO RPT.	STATİK BÜRO SEFİ		
15.02 / 2012	15.02 / 2012	15.02 / 2012	
Nurcan SUGÜN İmarat Mühendisi Yıldız Teknik Üniversitesi			









EK.4: A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

26/8/2010

Konu :

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
 Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
 Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

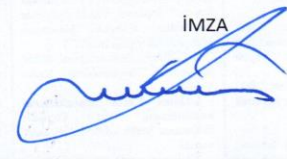
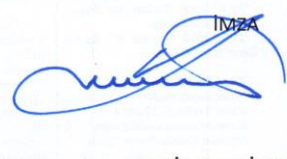
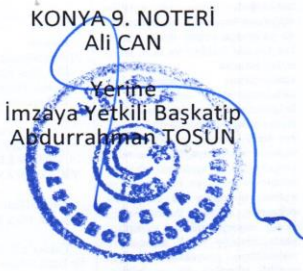
Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 07/03/2019
Yev.No: (A)

T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	İMZA SİRKÜLERİ 07249
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Nişantaş Mah. Dr.m.hulusi Baybal Cad. No: Kat:7-8 / 708-808 Selçuklu / KONYA YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 20.11.2018 tarihinden itibaren 3(üç) yıl TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : 042253 MERAM - 0010670214
NİŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel: +903322370261 Fax: +903322370261	Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20.11.2018 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve 20.12.2018 tarihli 9728 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 199. sayfasında yayınlanan karara göre: 20.11.2021 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) temsile yetkili olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden temsile yetkilidir. denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN
	İMZA  İMZA  İMZA  Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Selçuklu Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/08/2016 tarih, 20075 kayıt, Y13 seri ve 49175 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin, ana adı Salise, doğum tarihi 8/6/1960, doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Yedi Mart ikibinondokuz, Perşembe günü 07/03/2019 DAYANAK: İlgili Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi eklidir. KONYA 9. NOTERİ Ali CAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip Abdurrahman TOSUN 

 KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 TA52 A / S Yazı : 1 / 0 Kod: 10.1.4
 NBS NO: 201903070420009 - 8606333257

A-3 / 1 - 1