



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



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - ÜSKÜDAR - BULGURLU

60 ADA - 64 PARSEL

OFİS

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

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200013
Rapor Tarihi	23.12.2022
Değerleme Tarihi	19.12.2022
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 13, Üsküdar/İstanbul
Taşınmaz ID	54777648
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Yol Mevki, 60 Ada, 64 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	<u>Konut Alanı</u> (TAKS: 0,10, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50), <u>Yönetim Merkezi Alanı</u> (1.000 m2 ve Daha Büyük Alanlarda, TAKS: 0,10, KAKS: 0,20, Hmax: 6,50), <u>Turizm Alanı</u> (5.000 m2 ve Daha Büyük Alanlarda, TAKS: 0,15, KAKS: 0,40, Hmax: 9,50)
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Yönetim Ofisi

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	81.933.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	96.680.940.- TL
	Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	81.933.000.- TL
		KDV (% 18) Dahil	96.680.940.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu 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 hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallar ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 60 ada, 64 parsel sayılı, 987,85 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Bodrum + Zemin + Bir 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.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

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

Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

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

Taşınmazın parseli, geometrik olarak kuzeybatıdan güneydoğuya doğru daralan üçgen biçimli olup topografik olarak hafifi eğimli ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 4 katlı villa ve 1 adet havuz bulunmaktadır. Parselin yaklaşık 830 m²’lik bölümü peyzajlı olup sınırları boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir. Parselin çevresi istinat duvarı ve bahçe duvarı ile çevrilidir. Güneybatısındaki Erkan Ocaklı Sokak’a yaklaşık 65 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; “41.0140, 29.0593” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	60
İlçesi	Üsküdar	Parsel No	64
Mahallesi	Bulgurlu	Yüzölçümü (m ²)	987,85
Köyü	-	Yevmiye No	9688
Sokağı	-	Cilt No	169
Mevkii	Yol	Sayfa No	16712
Pafta No	73	Tapu Tarihi	23.05.2014

Niteliği	İki Bodrum + Zemin + Bir 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:

Beyanlar Bölümü:

- Doğal sit – Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı (18.01.2021 – 1345).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

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

Konut, Yönetim Merkezi ve Turizm Alanı Plan Notları

- **Konut Alanları:** Planda KTYM ile gösterilen alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın konut yapılabilir. Bu durumda 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 ilgili K.T.V.K Bölge Kurulunca onaylanan avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda; TAKS: 0,15, KAKS: 0,40, Hmax: 9,50 m ve ön, yan-arka bahçe mesafesi: 5,00 m'dir. Maksimum saçak genişliği: 1,50 m'dir. Bu koşullarda hazırlanacak avan projelerin Çamlıca Bölgesinin tarihsel özellikleri bağlamında geleneksel mimari sürekliliklerini dikkate alan çağdaş ve çevresi ile her boyutta uyumlu yapılar olması, monoblok yapı kütesine dayalı olmayan parçalı ve gerekirse kademeli mimari düzenlemeler yapılması, silüete olumsuz etki yapmaması, mümkün olduğunca eğime dik konumlanmaması, eğimden dolayı kat kazanılması halinde en fazla 1 kat açığa çıkacak şekilde kot verilmesi, konaklama ünitelerinin dışındaki otel fonksiyonunu destekleyen konferans, toplantı salonu, spor salonu, yüzme havuzu, eğlence vs. hizmet ünitelerinin bodrum katlarda (otoparklar hariç olmak kaydıyla yapının yer altında inşa edilen kısmı 0,00 kotundan itibaren yer üstünde yapılacak olan hacmi geçemez.) emsale dahil edilmeden hazırlanması koşuluyla avan projenin ilçe belediyesince ve ilgili 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.

Doğal Sit - Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları

Kesin korunacak hassas alanlar ya da nitelikli doğal koruma alanlarını etkileyen, bu koruma bölgeleri ile bütünlük gösteren, korumaya katkı sağlayacak, doğal ve kültürel bakımdan uyumlu düşük yoğunlukta etkinliklere, turizm ve yerleşimlere uygunluk verilen alanlardır.

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

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

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde; 2 bodrum kat, zemin kat, normal kat ve çatı arası piyesinden oluşan 4 katlı villa tipi bir yapı bulunmaktadır. Mimari projesine göre; 2. bodrum kat (~ 343 m²) otopark girişi, otopark, denge havuzu, asansör, antre, makine dairesi ve merdiven bölümlerinden; 1. bodrum kat (~ 112 m²) teknik oda, depo, 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.

Binanın;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-C
Binanın Kat Sayısı	: 4
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 794
Yaşı	: 9
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Kombi
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Kapı ve Pencereler	: Ahşap ve PVC Doğrama
Yangın Tesisatı	: Yok
Çatı	: Kiremit
Dış Cephe	: Mermer ve Ahşap Kaplama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Uzak Deniz
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

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

Yerinde; villa tipi yapının 2 bodrum kat, zemin kat, normal kat ve çatı arası piyesi olmak üzere, 4 katlı olduğu; yönetim merkezi ve ofis olarak kullanıldığı görülmüştür. Yerinde, 2 bodrum katta bilgi işlem, ofis, bilgisayar sunucu merkezi (*server*), wc bölümleri; 1. bodrum, zemin ve normal katta ofis, çalışma ve toplantı odaları, arşiv, ardiye, sekreteryaya, mutfak, antre, wc ve koridor bölümleri; çatı arası piyesinde genel müdür odaları bulunmaktadır. Giriş, antre, koridor ve hol bölümlerinde zemin granit, duvarlar saten boyalı; ofis, sekreter odası, çalışma odası, toplantı odası vb. bölümlerde zemin halı, duvarlar saten boyalı, genel müdür odasında zemin halı kaplı olup duvarların bir bölümü saten boyalı bir bölümü ise ahşap giydirmedir. Villanın genelinde iç kapılar ahşap, pencereler PVC doğramalı ve ısı camlıdır. Villanın genelinde lüks malzeme ve kaliteli işçilik kullanıldığı ve parsel üzerindeki çevre düzenlemelerinin bakımlı durumda olduğu görülmüştür. Villanın güneydoğusunda yaklaşık 30 m² alanlı bir havuz bulunmaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

-

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- Uzak deniz ve şehir manzarasının bulunması,
- Şehir içi ana ulaşım yolları üzerinde olması,
- Yapısının bakımlı ve kaliteli olması.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsa*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Villa (Vaa Emlak / 532 – 683 38 40):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 60 ada 3 parsel sayılı, 1.134,56 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 5 katlı ve toplam 750 m² yapı inşaat alanlı, havuzlu, içinin yapımı henüz bitirilmemiş villa 72.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 96.667.- TL*]
- **Satılık Villa (Oğuz Aktaş / 532 – 230 02 53):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapısı daha eski ve bakımsız, 60 ada 9 parsel sayılı, 1.330 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 3 katlı ve toplam 600 m² yapı inşaat alanlı, havuzlu villa 55.500.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 92.500.- TL*]

- **Satılık Villa (Şaban Balta / 532 – 518 17 46):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Mesa Evleri Küçük Çamlıca Sitesi (Kısıklı Mahallesi, 788 ada 19 parsel) içinde, 3 katlı ve toplam 1.000 m2 yapı inşaat alanlı, havuzlu villa 100.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 100.000.- TL]
- **Satılık Villa (Özlem Gencer / 532 – 518 17 46):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Yasa Çamlıca Villaları Sitesi (55 ada 11 parsel) içinde, 3 katlı ve toplam 1.200 m2 yapı inşaat alanlı, havuzlu villa 120.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 100.000.- TL]
- **Satılık Villa (Sefa Gayrimenkul / 533 – 590 55 86):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Yasa Çamlıca Villaları Sitesi (55 ada 11 parsel) içinde, 3 katlı ve toplam 1.000 m2 yapı inşaat alanlı, havuzlu villa 100.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 100.000.- TL]



Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki villa tipi yapılaşmış taşınmazlar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; emsallere göre daha iyi konumda bulunması, yapısının daha nitelikli ve yeni olması göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın yapı inşaat alanı üzerinden metrekare satış fiyatının 100.000.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, yapı inşaat alanı üzerinden taşınmazın değeri; (794 m2 x 100.000.- TL) = ~ **79.400.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

Yapılanmasının niteliği nedeniyle doğru sonuçlar vermeyeceğinden uygulanması uygun görülmemiştir.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılırlar.

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

3.3.1. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Açıklaması

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

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (kapitalizasyon) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Doğrudan Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Yöntemi Uygulanması

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

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

- **Kiralık Villa (Proje Ofisi / 542 – 233 17 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Mesa Evleri Küçük Çamlıca Sitesi'nde, 2 katlı ve toplam 300 m2 yapı inşaat alanlı villa aylık 75.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 250.- TL*]
- **Kiralık Villa (İproje / 533 – 712 22 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Yasa Çamlıca Villaları Sitesi'nde, 3 katlı ve toplam 300 m2 yapı inşaat alanlı villa aylık 80.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 267.- TL*]
- **Kiralık Villa (Keller Willams / 532 – 285 77 92):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 katlı ve toplam 600 m2 yapı inşaat alanlı villa aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 250.- TL*]
- **Kiralık Villa (Nilay Ekser / 543 – 283 45 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 katlı ve toplam 500 m2 yapı inşaat alanlı villa aylık 125.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 250.- TL*]

Karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki olup ofis ve işyeri olarak kullanıma uygun villalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; 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 250.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu villanın yıllık kira değeri; (794 m2 x 250.- TL x 12 Ay) = ~ **2.382.000.- TL** olacaktır.

Veriler

- | | |
|--|-------------|
| - Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi | : ~ % 25,00 |
| - Risk Primi | : ~ % 3,00 |
| - TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı | : ~ % 25,00 |
| - Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı | : ~ % 2,76 |

Varsayımlar

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapının kalan ekonomik yaşam süresi (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 25 yıl olacak;
- Gerçek (*reel*) gelirler yıllara göre değişmeyecektir.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, “doğrudan anaparaya dönüştürme (*kapitalizasyon*) yöntemi” üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **81.933.000.- 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)	2.382.000
Kiraya Verememe ve/veya Kira Bedellerinin Ödenmemesi Nedeniyle Oluşacak Yitik	~ % 5,00
Taşınmazdan Elde Edilen Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	2.262.900
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Taşınmaz Değeri (TL)	~ 70.000.000
Taşınmazın Yasal Yapı İnşaat Alanı (m2)	700
Taşınmazın Yapı Metrekare Maliyeti (TL)	10.300
Taşınmazın Yapı Yıpranma Oranı	~ % 10,00
Taşınmazın Yıpranmalı Yapı Değeri (TL)	6.489.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 9,27
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 0,37
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 25,00
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 2,76
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	81.932.704

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Villa	5-A	794	10.300	8.178.200

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmaz 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.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, mülkiyet ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

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

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Yasal olmayan yapılaşma söz konusu değildir.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılandırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki "2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler" başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu taşınmazın yeniden yapılandırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın tapu kütüğünün;

- Beyanlar Bölümü'nde; "Doğal sit – Sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı" kaydı yer almaktadır. Söz konusu kayıt; taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkiye bulunmamakta olup devredilebilmesine de hukuksal olarak engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

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

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın yapıli değeri;

- karşılaştırma (*emsa*) yöntemine göre, 79.400.000.- TL;
 - gelir (*verim*) yöntemine göre, 81.933.000.- TL
- olarak bulunmaktadır.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **81.933.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.3. Sonuç Değer

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 60 ada, 64 parsel sayılı, 987,85 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "İki Bodrum + Zemin + Bir 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, değerinin aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	81.933.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	96.680.940.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	81.933.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	96.680.940.- TL

Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

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