

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, BULGURLU MAHALLESİ, 60 ADA 64 PARSEL
NUMARASINDA KAYITLI "2 BODRUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATLI ÇATI ARASI
İLAVELİ BETONARME BİNA VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700037
RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	11
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	17
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	17
4.6 GAYRİMENKUL MAHALİNDE YAPILAN TESPİTLER	17
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	23
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	23
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	28
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	41
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	41
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	41
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	41
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	42
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	42
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	46
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	46
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	46
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	46
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	50
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	50
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	51
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	51
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	51
8. SONUÇ BÖLÜMÜ	52
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	52
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	52
9. EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	53

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700037'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 60 Ada 64 Parsel numarasında kayıtlı "2 Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina Ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Lütfü BAL – SPK Lisans No: 403170

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL'dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

60 ADA 64 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÜSKÜDAR
MAHALLESİ	:	BULGURLU
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	YOL
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	73
ADA NO	:	60
PARSEL NO	:	64
YÜZÖLÇÜMÜ	:	987.85 m2
NİTELİĞİ	:	2 BODRUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATLI ÇATI ARASI İLAVELİ BETONARME BİNA VE ARSASI
CİLT NO	:	169
SAHİFE NO	:	16712
TARİH	:	23.05.2014
YEVMIYE NO	:	9688
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYIDAT BİLGİLERİ

60 ADA 64 PARSEL

Üsküdar Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve TAKBİS sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.25'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

- Odea Bank Anonim Şirketi lehine, 23/05/2014 tarih ve 9688 yevmiye numarası ile 1.dereceden, %24,24 değişken faiz oranlı ve F.B.K. süreli 10.200.000,00.-TL bedelli ipotek.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır. MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYIDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.25'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

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 Alanları; Planda KTYM ile gösterilen alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın TAKS:0.10, KAKS:0.20 yapılanma koşullarında, Hmax: 6.50 m (2 Kat) irtifada, ayrık nizam şartlarını haizdir.

Yönetici Merkez Alanları; Planda KTYM ile gösterilen alanlarda 1000 m2 ve daha büyük parsellerde istenirse avanprojeye göre TAKS:0.10 yapılanma koşullarında, Hmax: 6.50 m (2 Kat) irtifada, Yönetici Merkez Fonksiyonu yapılabilir. Bu alanlarda; ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yapılabilirken büro binası yapılamaz.

Turizm Tesis Alanlarında; planda KTYM ile gösterilen alanlarda 5000 m2 ve daha büyük parsellerde istenirse turizm tesisi ile ilçe belediyesinin uygun gördüğü ve ilgili K.T.V.K Bölge Kurulunca onaylanan avan projeye göre TAKS:0.15, KAKS:0.40 yapılanma koşullarında, Hmax: 9.50 m (3 kat) irtifada uygulama yapılabilir.

Alınan şifahi bilgiye göre parselin herhangi bir kamusal alana terki bulunmamaktadır.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'î imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 ÜSKÜDAR BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Üsküdar Belediyesi'nde arşivinde bulunan işlem dosyası içerisinde ana taşınmaza ait, 19.02.2012 tarih ve 2012/1228 numaralı onaylı mimari proje incelenmiştir. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın konum ve büyüklük bakımından projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Ana taşınmaza ait işlem dosyası içeriğinde ayrıca 23.03.2012 tarih, 3-25 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 05.03.2014 tarih, 544 sayılı yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi: toplam 815 m2 inşaat alanlı, yol kotu altı 2, yol koyu üstü 2 kat olmak üzere toplam 4 katlı, 5-A yapı sınıfında inşa edilmiş olan yapı için düzenlenmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, AHS Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 15.25'te alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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 ayrıık 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, ayrıık 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. 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, 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 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.

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

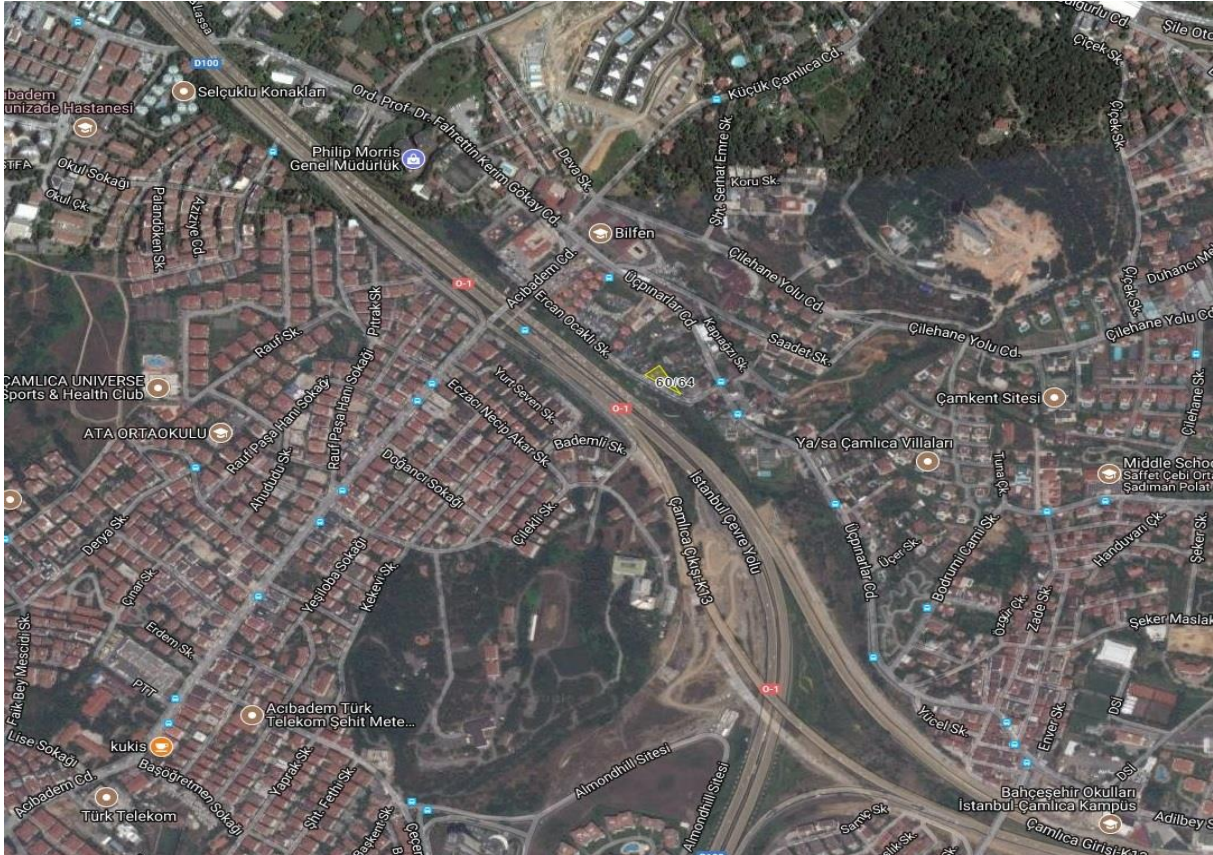
Üsküdar Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 60 ada 64 parselin de içinde bulunduğu bölgede imar planlarına ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

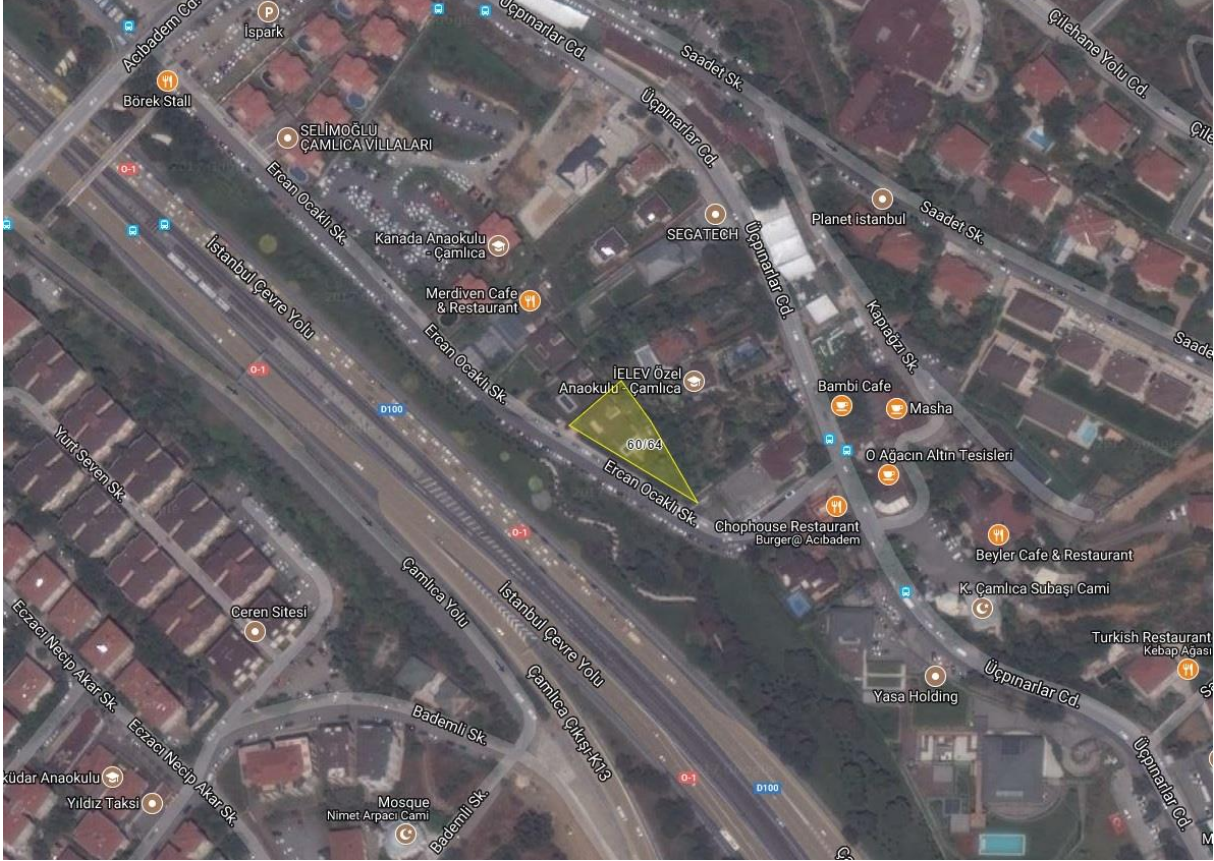
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Küçük Çamlıca Mahallesi, Acıbadem Caddesi, Erkan Ocaklı Sokak, No:13 adresinde yer almakta ve **N: 41.014069, E: 29.059282** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin mülkiyetine olup halihazırda firmanın yönetim merkezi olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın ulaşım için; Acıbadem Caddesi üzerinde Çamlıca istikametine doğru ilerlenirken Acıbadem Metrobüs Durağı mevkiinde çevreyolunu Çamlıca istikametine geçtikten sonra ilk sağa sapılarak Erkan Ocaklı Sokağı girilir. Taşınmaz bu sokak üzerinde güneydoğu yönde yaklaşık 260 m yol alındığında solda konumlanmaktadır.



Taşınmaz, Erkan Ocaklı Sokak üzerinde, Üçpınarlar Caddesinin 90 m güneybatısında, Küçük Çamlıca Subaşı Camiinin 190 m kuzeybatısında, Acıbadem Caddesinin 260 m güneydoğusunda ve Çamlıca Bilfen Kolejinin 250 m güneyinde yer almaktadır. Yakın çevresinde genel olarak konu taşınmazın

benzer nitelikte 2 veya 3 katlı, konut ve yönetim merkezi tarzında yapılar, 1 veya 2 katlı lokanta veya kafeler, eğitim kurumları ve kısmen üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur. Bölgede alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış olup tüm kamu hizmetlerinden kesintisiz olarak istifade edilmektedir. Nezih bir semt olarak bilinen Küçük Çamlıca bölgesi genellikle üst gelir gurubuna dahil kesim tarafından tercih edilmektedir.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Küçük Çamlıca Mahallesi, Acıbadem Caddesi, Erkan Ocaklı Sokak, No:13 adreslerinde yer alan 60 ada 64 parselde kayıtlı 987.85 m² yüzölçümlü “2 Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina Ve Arsası” vasfı ile tescilli taşınmazdır. Parsel üzerinde 2012 yılında betonarme karkas yapı tarzında ve ayırık nizamda 2 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere 4 katlı olarak inşa edilmiştir. Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenen 19.02.2012 tarih, 2012/1228 proje numaralı onaylı mimari proje incelenmiş olup taşınmaz 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 projesine göre taşınmazın toplam kapalı kullanım alanı 794 m² olup ayrıca çatı katında 16 m² açık teras alanı bulunmaktadır. Açık teras alanı yasal alana dahil edilmemiş olup şerefiye faktörü olarak dikkate alınmıştır. Ayrıca mimari projesine göre, parsel üzerinde yaklaşık 20 m²'lik bir havuz bulunmaktadır.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler neticesinde taşınmazın ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI











4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: Betonarme Karkas
Yapı Sınıfı	: V-A
Yapının Yaşı	: 3
Kat Adedi	: 4
İnşaat Alanı(M2)	: 794
Yapı Nizamı	: Ayrık
Malzeme ve İşçilik:	Lüks
Otopark	: Var (Kapalı)
Güvenlik	: Var
Sosyal Tesis	: Yok
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Asansör	: Yok
Elektrik	: Var(Şebeke)
Su	: Var(Şebeke)
Kanalizasyon	: Var(Şebeke)
Dış Cephe	: Kısmen Mermer, Kısmen Ahşap Kaplama
Çatı	: Kiremit
Isıtma-Soğutma	: Kat Kaloriferi ve Klima
Yangın Tesisatı	: Yok

Deprem Bölgesi : 1.Bölge

Diğer : Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede 2 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katından oluşan villanın 2.bodrum katında kapalı otopark alanı, 1.bodrum katında kapalı otopark, su deposu ve hidrofor bulunmaktadır. Bina oturumu haricinde kalan 850 m2 alanlı bahçe içerisinde 20 m2 alanlı 1 adet açık havuz bulunmakta, bahçede peyzaj çalışması yapılmış olup bakımlı durumdadır. Ayrıca bahçe içerisinde enerji kesintilerine karşı jeneratör bulunmaktadır. Parsel çevresi perde beton ve tel örgü ile çevrili olup giriş çıkış kontrollü olarak sağlanmaktadır. Yapı içerisinde 7/24 güvenlik görevlisi ve çeşitli güvenlik sistemleri mevcuttur.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: İyi
Malzeme Kalitesi	: Lüks
Fiziksel Eskime	: Yok
Peyzaj	: Tam
Altyapı	: Tamamlanmış

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

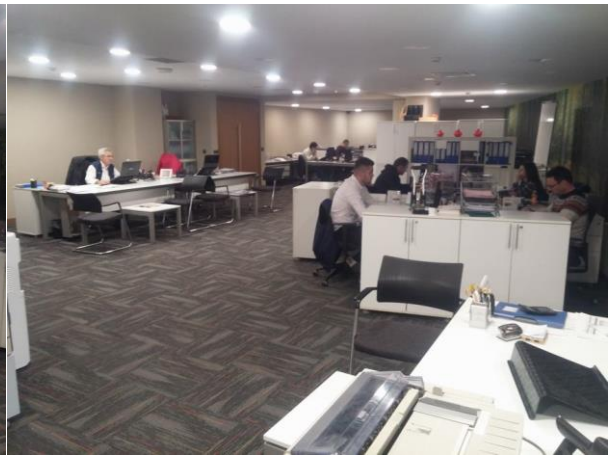
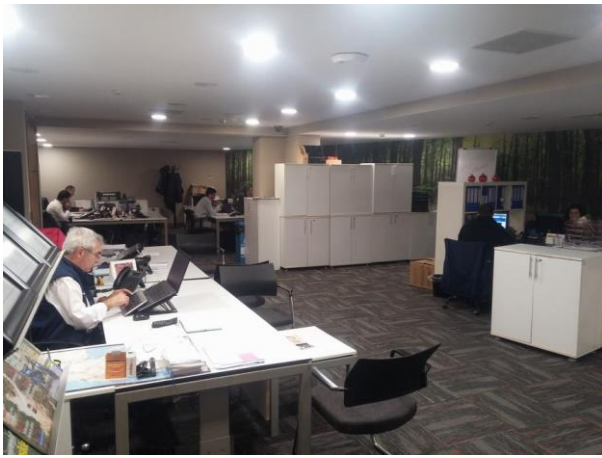
Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

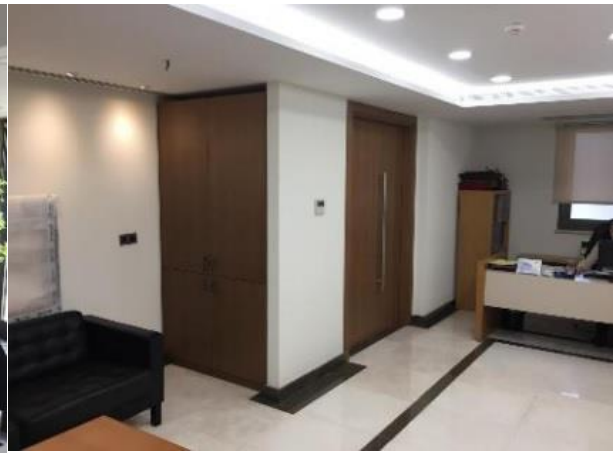
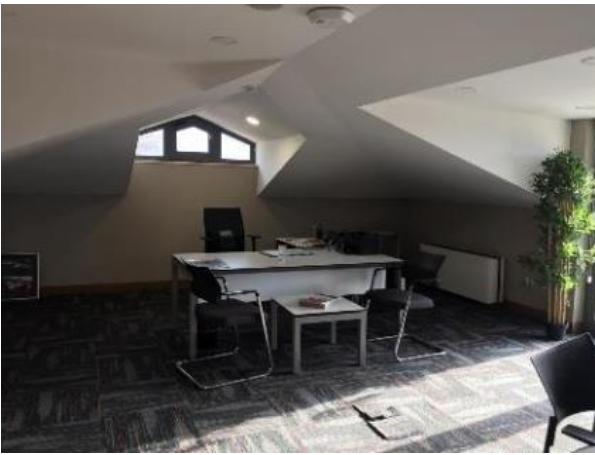
Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olup halihazırda taşınmaz şirketin yönetim merkezi olarak kullanılmaktadır. Yapılan incelemeler neticesinde kullanım alanı ve kat dağılımı bakımından ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür. Taşınmaz halihazırda mer-i imar durumuna uygun nitelikte kullanılmaktadır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede; yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak 2 bodrum kat, zemin kat, normal kat ve çatı arası piyesi olmak üzere, 4 katlı olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Halihazırda yapı Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi yönetim merkezi olarak kullanıldığı görülmüştür. Mahallinde; 2 bodrum katta (343 m2) bilgi işlem, ofis, bilgisayar sunucu merkezi (server), wc bölümleri; 1. Bodrum (112 m2), zemin (125 m2) ve normal katta (145 m2) ofis, çalışma ve toplantı odaları, arşiv, ardiye, sekreteryaya, mutfak, antre, wc ve koridor bölümleri; çatı arası piyesinde (69 m2) genel müdür odaları bulunmaktadır. Yapı toplam 794 m2 brüt alanlıdır. 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. Taşınmaz rakım bakımından yüksek bir bölgede yer aldığından her kattan uzak deniz ve şehir manzarasına sahiptir. Kot altında kalan 2.bodrum katı hariç diğer bütün katlardan manzara görülebilmektedir. Katlar aydınlık ve ferah bir yapıya sahiptir.











BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİVİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlilik ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu

görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırımlar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

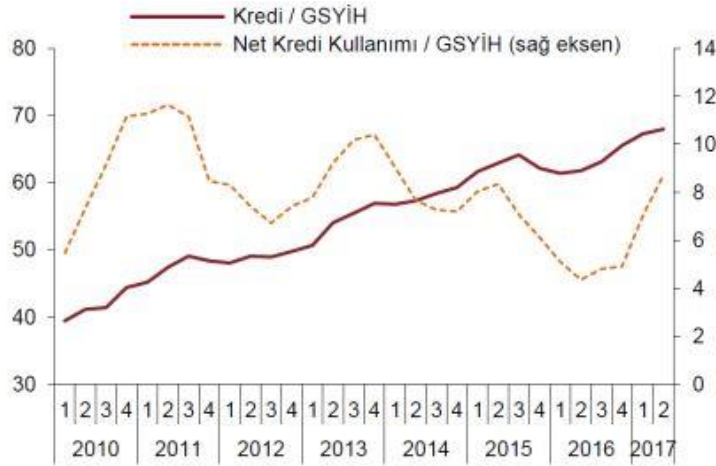
2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri’nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye’de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşı 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisı Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

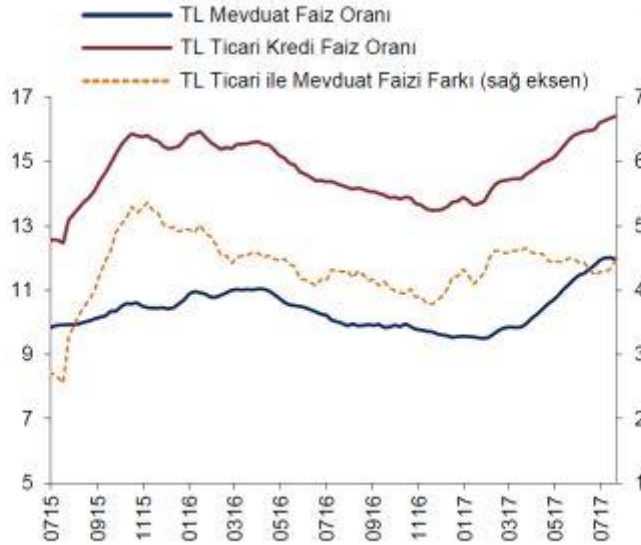


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İSTANBUL İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul il toprakları toplam 5.512 km² 'lik bir alanı kaplamaktadır.

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 5.712 km² 'dir. Marmara Denizinde yer alan adalar da İstanbul iline dâhildir.





- İstanbul İli'nin Türkiye içindeki Konumu

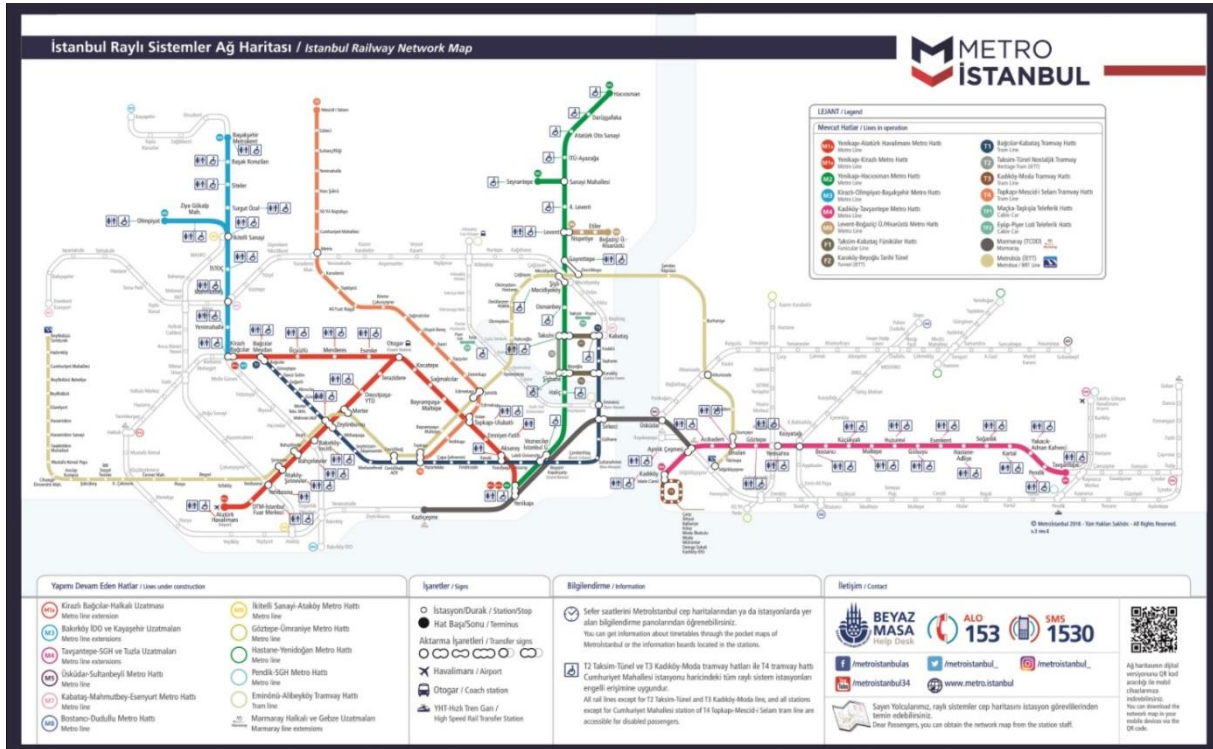
ULAŞIM

Karayolu

İstanbul'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası, Anadolu yakasında Harem, Avrupa yakasında ise Esenler'de bulunan uluslararası otogardır. İstanbul'a batıdan ulaşım E80, E84, D100, D567 ve D020 karayolları üzerinden, doğrudan ise yine E-80, D100 ve D020 karayolları üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten Tem Otoyolu, O6 Kuzey Otoyolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Boğaz Köprüsü) ve Avrasya Tüneli karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

Demiryolu

İstanbul'un karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı Haydarpaşa Garı, Trakya'dan İstanbul'a ulaşan hatların son durağı ise Sirkeci Garıdır. Anadolu ve Trakya'dan gelen bu hatlar 29.10.2016 tarihinde hizmete açılan ve İstanbul'un her iki yakasını raylar ile birbirine bağlayan Marmaray projesi ile birbirine entegre olmuştur. Marmaray projesi ayrıca geçtiğimiz günlerde Gürcistan'da temelleri atılan ve Yeni İpek Yolu olarak adlandırılan projenin Bakü-Tiflis-Kars güzergahını oluşturan bölümü ile entegre olarak raylı ulaşım ve yük taşımacılığını Çin'den Londra'ya kadar birbirine bağlayacaktır. İstanbul trafiğinin artan nüfusa ve araç sayısına bağlı olarak günbegün artan trafik yoğunluğuna çözüm için üretilen Yavuz Sultan Selim Köprüsü (3.Köprü), Avrasya Tüneli benzeri projelerde mutlaka entegre raylı sistem güzergahı planlanmaktadır.



Bu bağlamda İstanbul için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım ağında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

Havayolu

İstanbul'da halihazırda hizmet veren Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanları gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından ciddi yoğunluk yaşamaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da hızlı bir artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

ATATÜRK VE SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANLARI

İstanbul Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	5,2	3,8	2,9	3,1	5,4	7,5	9,1	9,6	11,5	11,4	11,8	13,6	15,3	17,2	18,7	19,3	19,1
Dış Hatlar	9,5	8,8	8,5	9,0	10,2	11,8	12,2	13,6	17,1	18,4	20,3	23,8	29,7	34,1	38,2	42,0	41,0
Toplam	14,7	12,6	11,4	12,1	15,6	19,3	21,3	23,2	28,6	29,8	32,1	37,5	45,0	51,3	56,9	61,3	60,1

Bu ihtiyaca cevap verebilmek adına Arnavutköy ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve inşası devam eden 3.Hava Limanı inşaatı önem kazanmaktadır. 3.Havalimanının inşası ile yurt içi ihtiyacın karşılanmasının yanında Ortadoğu, Asya ve Uzakdoğu ülkeleri için önemli bir transfer noktası olan İstanbul, uluslararası uçuşlar için transfer merkezi olma yolunda daha önemli bir konuma yükselecektir.

3.HAVALİMANI PROJESİ



Eylül ayı sonu itibariyle proje %68 oranında tamamlanmış durumdadır.



2018 yılı içerisinde 1.Etabın tamamlanarak hizmete açılması planlanmakta olan 3.Havalimanı projesinde tüm etapların 2025 yılında tamamlanarak yıllık 120 milyon yolcu kapasitesine ulaşması hedeflenmektedir.

Deniz Yolu

İstanbul coğrafi konumu itibarıyla dünya deniz yolu tarihinde çok önemli bir yere sahiptir. Asya ve Avrupa yakasının boğaz ile ayıran Marmara denizi Karadeniz'den Akdeniz'e geçerek dünyanın birçok ülkesine yolcu ve ticari mal taşıyan geminin vazgeçilmez güzergahı olmuştur. Her gün İstanbul boğazından onlarca yük ve yolcu gemisi geçiş sağlamaktadır. Karadeniz'e kıyısı bulunan ülkelerin deniz yolu taşımacılığında dünyaya açılan kapısı konumundaki İstanbul Boğazı ciddi önem arz etmektedir. Ticari yük gemilerinin yanı sıra Avrupa ve Akdeniz ülkelerinden yola çıkan Cruise Turlar ile İstanbul'u her yıl binlerce turist ziyaret etmektedir.



Uluslararası işlevinin yanı sıra şehir içi ulaşımında önemli bir yer tutan deniz yolu ulaşımı her gün milyonlarca İstanbulluyu iki kıta arasında en hızlı şekilde ulaştırmak için çalışmaktadır. Şehir içi deniz yolu ulaşımında Kadıköy, Üsküdar, Beşiktaş, Karaköy, Eminönü ve Sirkeci iskeleleri başlıca noktalar. Deniz yolunun kolay ulaşım sağlamasının yanı sıra bir de tarihi misyonu bulunmaktadır. Bugün şehir içi vapurlar İstanbul'un simgeleri arasında yerini almıştır.



Şehir İçi

İstanbul'da şehir içi ulaşım konusunda kara, deniz ve raylı sistem olmak üzere birçok alternatif bulunmaktadır. 1871 yılında kurulan İETT karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. Halk otobüslerinin yanı sıra özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımı kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler gerek şehrin Avrupa yakasında gerekse Anadolu yakasında ciddi kolaylık sağlamaktadır.



Üsküdar'da, Haçlı Seferleri sonucu yaşanan Latin egemenliği 1204'den 1261'e kadar 57 sene devam etmiştir. Adı efsanelerle anıla gelen Seyyid Battal Gazi'nin İstanbul'u fetih amacıyla, Üsküdar civarında yedi sene İslâm orduları için öncü ve muhafız kaldığı menakıpnamelerde geçmektedir. Üsküdar'da kalıcı Türk izlerinin görülmesi 1071 Malazgirt Zaferi'nden sonraya tekabül eder. İznik' in fethinin ardından yaklaşık 1078'de Üsküdar'da erken dönem Türk yerleşmeleri başlamıştır. Ancak bu tarihlerdeki iskânlar tamamen sivil ve münferit yapıdadır. Osmanlı döneminde Orhan Gazi zamanında Kocaeli Yarımadası, Büyük ve Küçük Çamlıca'dan Doğancılar'a kadar uzanan bölge, Osmanlı Türkleri'nin egemenliği altına yaklaşık 1348'de girmiş ve daha sonra Yıldırım Bayezid, Güzelcehisar'ı (Anadoluhisarı) yaptıınca, Osmanlı padişahlarının Rumeli'ye geçişlerinde Üsküdar - Güzelcehisar istikametini kullanmaları, askerî güvenlik ve ulaşım kolaylığı da sağladığından adeta bir gelenek haline gelmiştir.



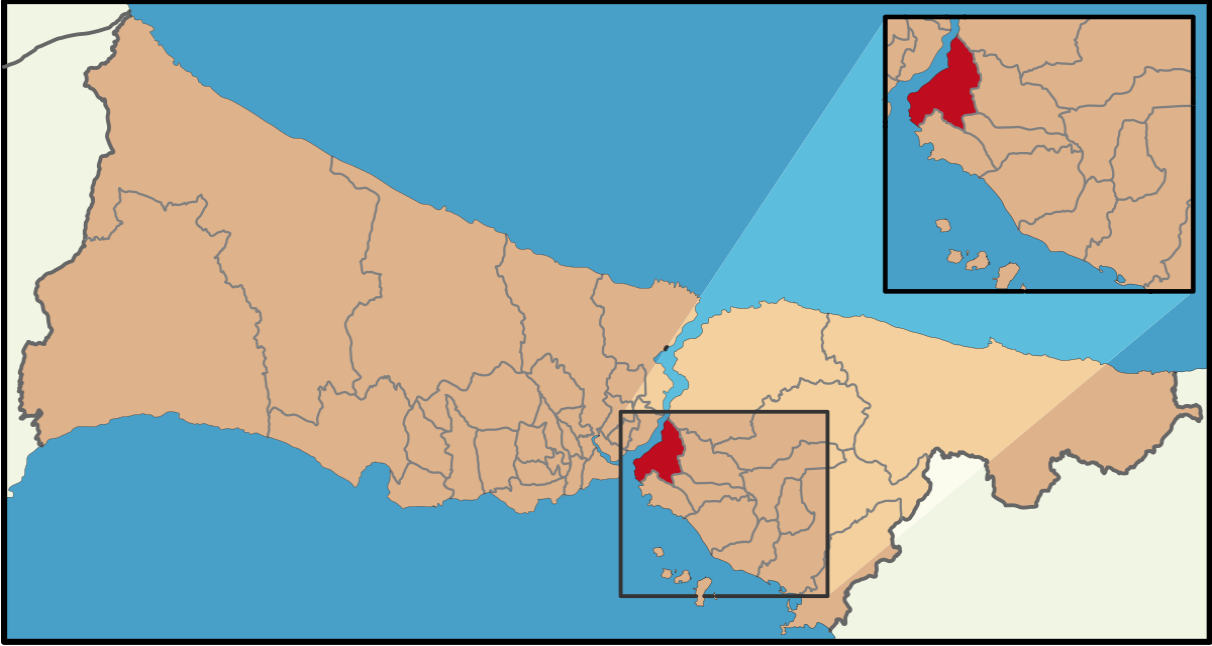
29 Mayıs 1453'te İstanbul'un fethedilmesinden sonra Üsküdar hızla gelişme göstermiştir. Üsküdar daha önce küçük bir Anadolu kasabası görünümünde iken İstanbul'un fethinden sonra bir şehir dokusunu oluşturacak ilk nüveler kendini belli etmeye başlamıştır. Fatih devrinde, Üsküdar adeta yeniden kurulmuştur. Salacak'ta kendi adıyla anılan bir mescit yaptırmış ve Üsküdar'ın Osmanlı klasik şehir dokusuna uyan ilk mahallesi ortaya çıkarmıştır. Fatih, Anadolu'dan göçe tâbi kıldığı Türklerin bir

kısmını buralara yerleştirmiş, şimdiki İskele Meydanı'na da bir bedesten yaptırarak ticaretin hızlı bir biçimde gelişmesini sağlamıştır. Üsküdar'ı bir gelin gibi süsleyen, bu beldeyi her türlü yağma ve talandan koruyan, Türkmen mahalleleri ile şenlendiren Büyük Fatih'in 3 Mayıs 1481'de Gebze civarındaki Sultan Çayırı'nda vefatı Üsküdar tarihinde önemli bir olaydır. Üsküdar, Fatih'in cenazesinin İstanbul'a geçişine ev sahipliği görevini derin bir üzüntü ve adeta kurucusuna yaraşır bir gayret ile yerine getirmiştir. 16. yüzyıldan itibaren Osmanlı Üsküdar'ı, 91 cami ve mescit, 51 tekke, 12 hamam, 11 kervansaray, 2 imaret, 7 medrese, 260 çeşme, 5 büyük iskele, 2 darüşşifa, 2 menzilhane, tabhane, sıbyan mektepleri, kütüphaneler, darülhadis, sebiller ve posta teşkilatı ile bir çok padişah, sultan, paşa ve devlet adamlarının sarayları, yalı ve köşkleri ile süslenmiştir. Bu hızlı gelişme Üsküdar'ın bir şehir dokusuna bürünmesinin Osmanlı ile başladığını ispatlamaktadır.



Üsküdar'ın her dönemde ayrıcalıklı bir konumda bulunması sosyal hayatta da kendini göstermiş, şehrin Müslüman sakinleri Üsküdar'ı bir Kâbe toprağı saymışlar, Museviler tarafından da Kuzguncuk bölgesi Kudüs toprağı diye sıfatlandırılmıştır. Şehrin, Kâbe toprağı sayılmasının sonucu hac yolculuğunun ilk durağı her dönemde Üsküdar'da olmuştur. Adına Sürre Alayları denen ihtişamlı törenler, her hac döneminde tekrarlanarak bir gelenek halini almıştır. Üsküdar, sosyal tarihimizde kimi ilklerin de şehridir. İlk posta yolunun Üsküdar'dan Kartal'a kadar uzanan bir güzergâhta, II. Mahmud döneminde açılması ve bu açılışa bizzat II. Mahmud'un katılması, İstanbul deniz ulaşımında ilk araba vapurunun yine Üsküdar'da hizmete girmesi, bilim tarihimizde farklı bir yeri bulunan Üsküdar Matbaası'nın III. Selim zamanında Selimiye Mahallesi'nde faaliyet göstermesi, Türk resminin başlangıç noktasını Üsküdar yapacak kadar önem taşıyan Osmanlı Ressamlar Cemiyeti'nin kuruluşunun, dönemin Üsküdar mutasarrıfının onayı ile Üsküdar'da gerçekleşmesi, hemen ilk elde sayılabilecek hususlardır.

M.Ö. 1000'lerden beri bilinen ve oturulan, Bizans'tan kalan yegâne eser Kız Kulesi ile farklılaşan, Osmanlı devrinde bir oya gibi itina ile işlenen ve güzelleşen, denize açılan ve hiçbirinin, diğerinin görme hakkını engellemediği yalıları, cumbalı güzelim ahşap evlerin süslediği sokaklarıyla, koruları, köşkleriyle, çarşıları ve hamamlarıyla, camileriyle, kiliseleri ve sinagoguyla Üsküdar, adı kendisine en çok yakışan altın şehirdir.



Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının birleştiği yerde Kocaeli Yarımadası'nın ucunda Kadıköy, Beykoz ve Ümraniye ile sınırı olan, iki yakası tepelerden oluşan derin ve denize açık bir vadi içinde kurulmuştur. İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.



Kıyı şeridi genellikle dardır. İskelelerin bulunduğu, kamuya açık alan dışındaki kıyı şeridi ya denize dik ya da özel yapılarla kapatılmış şekildedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Üsküdar ilçesinin toplam nüfusu 535.537 kişidir. Toplam nüfus, 262.390 (%49) erkek ve 273.147 (%51) kadından oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde Bahçelievler'den sonra en kalabalık 7. İlçe olarak yer almıştır. Üsküdar'ı Sultangazi ilçesi izlemektedir. Üsküdar İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıllara Göre Üsküdar Nüfusu

Yıl	Üsküdar Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	535.537	262.390	273.147
2015	540.617	265.637	274.980
2014	534.970	263.453	271.517
2013	534.636	263.365	271.271
2012	535.916	264.968	270.948
2011	532.182	262.783	269.399
2010	526.947	260.201	266.746
2009	524.379	259.338	265.041
2008	524.889	260.109	264.780
2007	582.666	287.012	295.654

Üsküdar; iklim yönünden Marmara Bölgesi'nin karakteristik özelliğini gösterir. Bir yandan Marmara'nın ılıman havası öte yandan Balkanlar'dan gelen soğuk hava ilçemizi etkisi altında bulundurulur. Yazları sıcak ve kurak, ilkbahar, sonbahar ve kış ayları ise genelde yağmurlu geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 15 derecedir. Yıllık ortalama yağış miktarı metrekare başına 650 - 700 kg'dır. Nem oranı yüksektir. Ortalama nispi nem %75'tir.

İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresinde bulunan Anadolu Yakası Otobüs Terminali olan Harem Otogarı, Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

Boğaziçi Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprüle kavşakla ayrılan çevre yolu Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazi kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıda belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır.

2013 yılında tamamlanan Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Marmaray Projesi tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

İstanbul'daki en önemli Türk yerleşmelerinden biri olan Üsküdar, Osmanlı dönemi boyunca büyük bir imar faaliyetine sahne oldu. O dönemin Üsküdar kasabası ve çevresi birçok külliye, cami, hamam ve çeşme gibi yapılarla, ilçenin Boğaziçi sahilleri ise saraylar, sahil sarayları, yalılar ve köşkler ile süslendi. Kız Kulesi En Önemli Yapılardan Biridir.

Bunlardan başlıcaları;

- Aziz Mahmud Hüdayi Külliyesi



- Altunizade Camii
- Çinili Külliyesi
- Eski Valide Camii
- Mihrimah Sultan Külliyesi
- Yeni Valide Külliyesi
- Rum Mehmet Paşa Camii
- Ayazma Camii
- Beylerbeyi Camii



- Şemsi Paşa Külliyesi





- Nurbaba Tekkesi
- Çamlıca Ksarı



- Beylerbeyi Sarayı



- Ahmediye Külliyesi
- Şahkulu Dergahı
- Kuleli Askeri Lisesi



- Özbekler Tekkesi
- Adile Sultan Ksarı



- Kartal Ahmet Baba Tekkesi
- Büyük Selimiye Camii
- Kız Kulesi



- Sultan Abdülaziz Av Köşkü
- III. Ahmet Çeşmesi
- Selimiye Kışlası



- Mehmed Paşa Sarayı
- Hacı Ahmed Paşa Sarayı

Bir açık hava müzesine benzeyen ve Karacaahmet Sultan dergahını da içinde bulunduğu Karacaahmet Mezarlığı İstanbul'un Anadolu yakasındaki en büyük Müslüman mezarlığı olma özelliğini yüzyıllardır korumaktadır. Diğer bir mezarlık Bülbülderesi Mezarlığı'dır.

Kuzguncuk'taki Ayios Panteleymon Kilisesi ve Ayazması, gayrimüslimlere ait Ayios Yeoryios Kilisesi, Surp Krikor Lusavoriç Kilisesi, İlya Profiti Rum Ortodoks Kilisesi, Beth Yaakov Sinagogu (Kal de Abaso ya da Aşağı Sinagog ya da Büyük Sinagog) ve Kal de Ariva (Yukarı Sinagog) adlı dinsel yapıların ilçenin bir semtinde yan yana bulunmaları ilgi çekicidir. Osmanlı döneminde ilçenin İstanbul Boğazı kıyısında birçok sahilsarayı ve yalı vardı. Yalnızca yalılarından çok az bir bölümü günümüze kadar ayakta kalabilmiş, yanmış ve yıkılmış olan eski yapıların yerine yeni yalılar inşa edilmiştir. Eski yalılarından günümüzde kısmen ya da tamamen ayakta olup görünebilen başlıcaları Kıbrıslı Yalısı, Kont Ostrorog Yalısı, Abud Efendi Yalısı, Edib Efendi Yalısı, Recaizade Ekrem Bey Yalısı, Mahmud Nedim Paşa Yalısı, Sadullah Paşa Yalısı ve Fethi Ahmet Paşa Yalısı'dır. Kız Kulesi ilçenin simgesidir.

Üsküdar, İstanbul ilinin en yeşil ilçelerinden biridir. Koruma altında olduğu sanılan bu yeşil alanlar kuzeyden güneye doğru sırasıyla Cemil Filmer, Kandilli Kız Lisesi, Vaniköy Rasathane, Vaniköy, Vahideddin, Cemil Molla, Münir Bey, Fethi Paşa, Demirağ, Hüseyin Avni Paşa, Abdülmecid Efendi, Şehzade Yusuf İzzeddin Efendi, Büyükçamlıca, Küçükçamlıca ve Adile Sultan Validebağı korularıdır.

Üsküdar İlçesi'ndeki koruların halka açık bir bölümü aynı zamanda mesire yeri özelliği taşır. Büyük Çamlıca ve Küçük Çamlıca tepelerinde yapılan düzenlemelerden sonra bu alanlar da gezi ve dinlenme açısından halkın ilgisini çekmektedir. İstanbul Boğazı kıyısındaki semtlerde birçok balık lokantası vardır. Bunlar ve Nakkaştepe gibi yerlerdeki manzara açısından zengin öbür tesisler özellikle tatil günlerinde büyük ilgi görmektedir.

Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. [4] İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. Haydarpaşa Limanı Üsküdar ile Kadıköy ilçe sınırının ortasındadır.

Altunizade semti bir çok plaza ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

Üsküdar İlçesinde iki adet alışveriş merkezi bulunmakta olup bunlardan bir tanesi İstanbul'unda en eski alışveriş merkezlerinden olan Capitol Alışveriş Merkezi Altunizade Semtinde bulunmaktadır. Bir diğeri ise Acıbadem semti sınırları içerisinde yer alan ve 2014 yılında hizmete açılan Akasya Acıbadem Alışveriş Merkezidir.

Nakkaştepe Bölgesinde Koç Holding Yönetim Binası Bulunmaktadır.

Uncular Caddesi'de Üsküdar'ın önemli ticaret merkezlerinden biridir. Bu cadde elektrikçi ve nalbur gibi dükkanları barındırarak ticaret caddesi olarak bilinir. Yine önemli ticaret caddelerinden birisi olan Halk Caddesi ise bankalar caddesi olarak bilinir .

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Satılık Arsa Emsaller

*** Emsal-1: Remax Mekan: 0 532 700 16 43**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Kısıklı Caddesi üzerinde konumlu, konut veya ticaret alanında kalan, TAKS:0.10, KAKS:0.20, Hmax:6.50 m yapılaşma şartlarını haiz 1250 m² arsa 2.400.000.-USD (yaklaşık 9.145.000.-TL) bedelle pazarlanmaktadır. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumda iken manzarası olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (7.316.-TL/m²)

*** Emsal-2: Kw Çekmeköy: 0530 662 79 62**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Alemdağ Caddesi üzerinde konumlu, konut veya ticaret alanında kalan, TAKS:0.15, Hmax:6.50 m yapılaşma şartlarını haiz 976 m² arsa 7.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal; konumu, yapılaşma şartları ve manzarası olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (7.684.-TL/m²)

*** Emsal-3: Ömer Öztürk Emlak: 0532 212 21 42**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Şile Otoyolu Yanyolu üzerinde, Doğan Holdinge komşu konumda, ticaret alanında kalmakta olan ve TAKS:0.15, KAKS:0.40, Hmax:9.50 m yapılaşma şartlarını haiz 4300 m² arsa 14.500.000.-USD (yaklaşık 55.250.000.-TL) bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal; konumu, reklam kabiliyeti ve yapılaşma şartları bakımından avantajlı, manzarası olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (12.849.-TL/m²)

*** Emsal-4: Liva Gayrimenkul: 0 543 348 79 82**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Şile Otoyoluna cepheli, konut veya ticaret alanında kalmakta olan ve TAKS:0.15, KAKS:0.60, Hmax:9.50 m yapılaşma şartlarını haiz 500 m² arsa 3.750.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal; konumu, reklam kabiliyeti ve manzarası olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (7.500.-TL/m²)

*** Emsal-5: Coldwell Banker Nokta: 0 532 261 95 45**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Kısıklı Caddesine cepheli konut veya ticaret alanında kalmakta olan ve TAKS:0.10, KAKS:0.20, Hmax:6.50 m yapılaşma şartlarını haiz 1155 m² arsa 7.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer durumda iken manzarası olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (6.493.-TL/m²)

*** Emsal-6: Remax Mekan: 0 532 700 16 43**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ilanı olan ve bölgede emlak pazarlama/danışmanlık faaliyetlerinde bulunan Remax Mekan yetkilisi Ali Emrah Sevindik ile yapılan telefon görüşmesinde değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaza benzer yapılaşma şartlarına sahip manzarasız arsaların 7.000.-TL/m² civarında alıcı bulabildiğini, manzaralı taşınmazların manzarasına göre m² birim fiyatlarının değiştiğini beyan etmiştir. (7.000.-TL/m²)

Satılık Villa Emsalleri*** Emsal-7: Remax Yıldız: 0532 293 98 25**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 10 dönüm site içerisinde konumlu, yaklaşık 10 yıllık bir yapı olan, 600 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen tripleks villa 3.500.000-USD (yaklaşık 13.365.000-TL) bedel ile satıştır. Emsal konumu bakımından benzer, site özellikleri bakımından avantajlı durumdadır. (22.275.-TL/m²)

*** Emsal-8: Erkan İnşaat: 0530 173 18 20**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, Kısıklı Caddesi üzerinde konumlu site içerisinde yer alan, 850 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dubleks villa 3.750.000-USD (yaklaşık 14.290.000-TL) bedel ile satıştır. Emsal konumu bakımından benzer, site özellikleri bakımından avantajlı durumdadır. (16.812.-TL/m²)

*** Emsal-9: CK Real Estate Gayrimenkul: 0532 230 02 53**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 905 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilen 850 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen tripleks villa 2.450.000-USD (yaklaşık 9.335.000-TL) bedel ile satıştır. Emsal konumu ve manzarası olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (10.982.-TL/m²)

*** Emsal-10: Remax Mekan: 0 532 700 16 43**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda ilanı olan ve bölgede emlak pazarlama/danışmanlık faaliyetlerinde bulunan Remax Mekan yetkilisi Ali Emrah Sevindik ile yapılan telefon görüşmesinde

değerlemeye konu taşınmazın konumu ve özellikleri detaylı olarak anlatılmıştır. Ali bey değerlemeye konu taşınmaz için; parsel alanı, kapalı kullanım alanı, konumu, yapılaşma şartları ve manzarasını dikkate alarak taşınmazın 14.000.000.-TL ile 16.000.000.-TL aralığında satılabileceğini beyan etmiştir.

*** Emsal-11: Renk Gayrimenkul: 0554 888 66 53**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 1313 ada 55 parsel numaralı, 617,64 m2 alanlı arsa üzerine inşa edilmiş, toplam 1400 m2 kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen, içerisi natamam durumda olan ve şirket merkezi olarak satışa sunulan tripleks villa 3.500.000-USD (yaklaşık 13.365.000-TL) bedel ile satıştır. Emsal konumu ve yapılaşma şartları bakımından benzer, parsel alanının küçük olması ve natamam durumda olması bakımından dezavantajlı durumdadır. (9.546.-TL/m²)

Kiralık Villa Emsalleri

*** Emsal-12: Sarıgül Gayrimenkul: 0 532 703 02 28**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 498 m2 alanlı olduğu beyan edilen havuzlu tripleks villa aylık 19.500.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve özellikleri bakımından benzer manzara açısı olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (39.-TL/m²/Ay)

*** Emsal-13: Elit Emlak: 0 533 227 85 36**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 425 m2 alanlı olduğu beyan edilen havuzlu tripleks villa aylık 18.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve özellikleri bakımından benzer manzara açısı olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (42.-TL/m²/Ay)

*** Emsal-14: Modern Emlak: 0 532 557 45 09**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan, 550 m2 alanlı olduğu beyan edilen tripleks villa aylık 20.000.-TL bedel ile kiralık olarak pazarlanmaktadır. Emsal konumu ve özellikleri bakımından benzer manzara açısı olmaması bakımından dezavantajlı durumdadır. (36.-TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık villa ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık villa ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Son zamanlarda dolar kurunda yaşanan dalgalanmalar sebebiyle beyan edilen fiyatlar üzerinden pazarlık marjları yüksek olabilmektedir. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Nezih bir sette konumlu olması.
- Ulaşım imkanlarının gelişmiş olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.
- Uzak şehir ve deniz manzarası olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Bölgede trafik yoğunluğunun yüksek olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ'i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle yönetim merkez binası olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu 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 varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdir edilir.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		9.145.000	7.500.000	55.250.000	3.750.000
ALAN	987,85	1.250	976	4.300	500
BİRİM M ² DEĞERİ		7.316	7.684	12.849	7.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	BÜYÜK	KÜÇÜK
		0%	0%	20%	-5%
İMAR KOŞULLARI		E:0.20	E:0.20	E:0.20	E:0.20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.20	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	KTYM	KTYM	KTYM	KTYM	KTYM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	20%	10%	20%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		15%	35%	30%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	11.400	8.413	10.374	16.703	10.125
Salt Arsa Değeri (1 / 1) x 11.400 TL/M ² x 987,85 m ² = 11.261.000 ₺					

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 11.400.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise yaklaşık **11.261.000-TL** takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan villa yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın ruhsat ve iskan belgesinde yapı sınıf ve grubu V-A olarak görünmekte olup Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m2 birim bedeli 1.425,-TL dir. Yapı 2012 yılında inşa edilmiş olmakla birlikte, bakımlı olması nedeniyle yaklaşık %3 amortisman indirgemesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	VİLLA	
Toplam İnşaat Alanı		794,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (V-A)		1.425 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		1.131.450,00 ₺
Amortisman	3%	33.943,50 ₺
Saha Düzenlemesi		650.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		1.747.506,50 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		1.748.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	11.400 TL/M ²	X	987,85 M ²	=	11.261.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	2.201,51 TL/M ²	X	794,00 M ²	=	1.748.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					13.009.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değerine göre taşınmaz arsa değeri 11.261.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 1.748.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri **13.009.000.-TL** olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan villa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (VİLLA)					
BİLGİ		Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10	Emsal 11
SATIŞ FİYATI		13.365.000	14.290.000	14.000.000	13.365.000
ALAN	794,00	600	850	794	1.400
BİRİM M ² DEĞERİ		22.275	16.812	17.632	9.546
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK
		0%	0%	0%	10%
İMAR KOŞULLARI		E:0.20	E:0.20	E:0.20	E:0.20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E: 0.20	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	KTYM	KTYM	KTYM	KTYM	KTYM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	0%	0%	15%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	0%	15%
DİĞER BİLGİLER		0	0%	0%	0
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	0%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	0%	0%	35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	17.680	23.389	16.812	17.632	12.888
Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 17.680 TL/M ² x 794,00 m ² = 14.038.000 ₺					

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın m2 birim değerinin 17.680.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 60 ada 64 nolu parselde konumlu villanın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **14.038.000.- TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %7'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede benzer nitelikli taşınmazların, üzerindeki yapının kullanım alanı, inşaat özellikleri ve kullanım amacı gibi özellikleri dikkate alınarak pazarlanıyor olması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemi'nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaati oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti, manzara gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)					
BİLGİ		Emsal 12	Emsal 13	Emsal 14	
AYLIK KİRA DEĞERİ		19.500	18.000	20.000	
ALAN	794,00	498	425	550	
BİRİM M ² DEĞERİ		39	42	36	
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	
		5%	5%	5%	
İMAR KOŞULLARI		E:0.20	E:0.20	E:0.20	
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	
		0%	0%	5%	
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	
		0%	0%	5%	
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	
		5%	10%	10%	
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	BENZER	BENZER	
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	
TOPLAM DÜZELTME		5%	10%	20%	
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	43,78	41,11	46,59	43,64	
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (1 / 1) x 43,78 TL/M ² x 794,00 m ² = 35.000 ₺					
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri 35.000 ₺ x 12 = 420.000 ₺					

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 60 ada 64 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **35.000-TL**, yıllık kira değeri ise **420.000-TL**'dir.

7.6 ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan villa için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle emsal karşılaştırma yöntemi esas alınmak suretiyle pazar değeri için 14.038.000.-TL (OnDörtMilyonOtuzSekizBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

60 ADA 64 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.038.000-TL	3.677.468.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 16.564.840,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

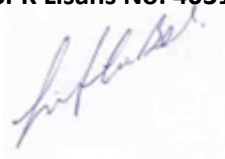
** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

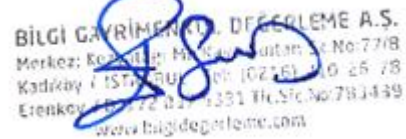
SPK Lisans No: 403170



Esra BAŞÇINAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400488



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / TÜRKİYE (0216) 410 26 78
Etiler Köyü / Beşiktaş / İSTANBUL / TÜRKİYE (0212) 217 1231 Tlx.No: 781439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İli	STANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ÜSKÜDAR					
Mahallesi	BULGURLU					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	YOL					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
5.762.711,87		73	60	64	ha	m ²
					987,85 m ²	
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. Fahir EKİZOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: - Mülkiyet hakkı için haklar, bu senedeki şartlara tabiidir. - - - - - Sözlü Karara Hükmenli ile değerlendirilmesinde, bu senedeki Tapu Sicil Mutasadiriye alınacaktır.						

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

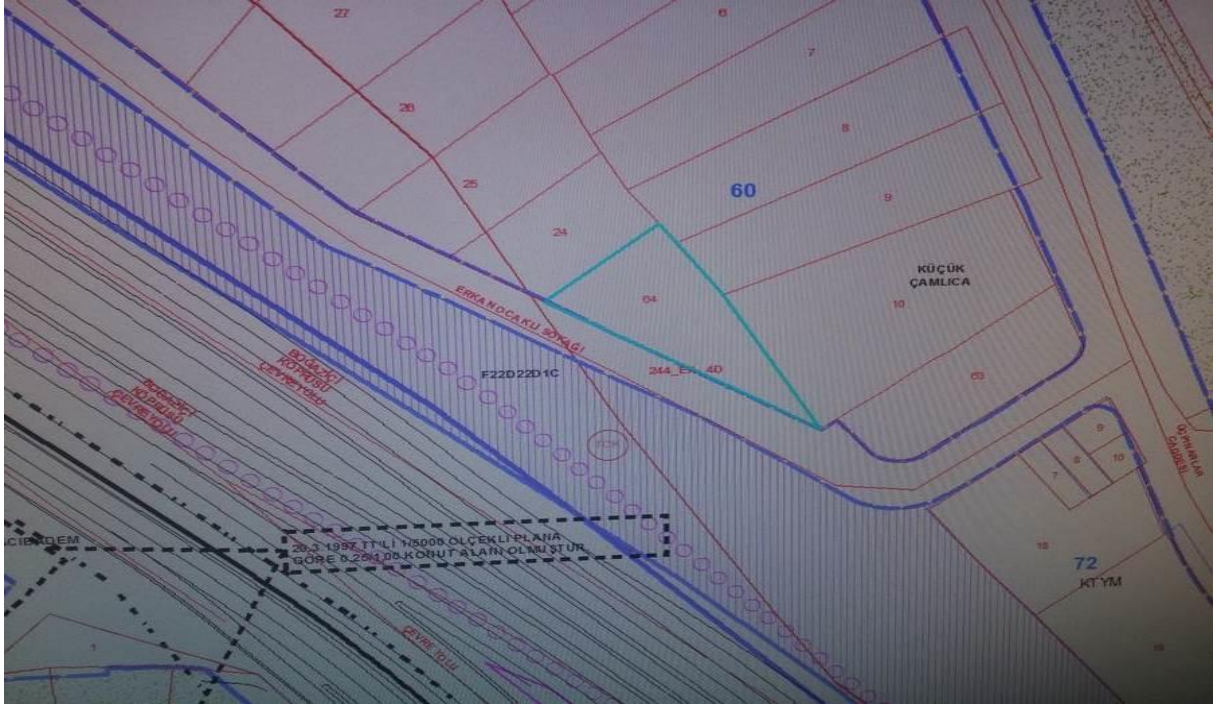
TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıd: Alan:ADEM PEKER		Tarih:11/10/2017 3:25:18 PM	
MakbuzNo:180117309777	DekontNo:20171110-2317-F01033	BaşvuruNo:30977	
Taınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	60/64
Taınmaz ID:	54777648	Yüzölçüm(m2):	987.85
İl/ilçe	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Ana Taınmaz Nitelik:	2 BODRUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATLI ÇATI ARASI İLAVELİ BETONARME BİNA VE ARSASI
Kurum Adı:	Üsküdar TM		
Mahalle/Köy Adı:	BULGURLU M		
Mevkii:	YOL		
Cilt/Sayfa No:	169/16712		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:7776248) ODEA BANK ANONİM ŞİRKETİ VKN:6340421973,	10200000.00TL	değişken yıllık %24,24	1/0	F.B.K.	Üsküdar TM 23/05/2014 - 9688	Yok

İMAR DURUMU



T.C.
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 98901083-310.01-E.10268
Konu : 60 ada, 64 parsel hk.

28/11/2017

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No: 11 Üsküdar/İst.

İlgi : 27/11/2017 tarihli ve 17173 kurum sayılı yazınız.

Üsküdar, Küçük Çamlıca Mah. 73 pafta, 60 ada, 64 parsel sayılı yer, 04.10.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Üsküdar Büyük ve Küçük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında; Konut/Turizm/Yönetici Merkez Alanında kalmaktadır.

Konut Alanları: Planda KTYM ile gösterilen alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın TAKS: 0.10, KAKS: 0.20 yapılanma koşullarında, Hmax: 6.50 m (2 kat) irtifada, ayrıntı nizam konut yapılabilir.

Yönetici Merkez Alanları: Planda KTYM ile gösterilen alanlarda 1000 m2 ve daha büyük parsellerde istenirse avan projeye göre TAKS: 0.10 yapılanma koşullarında, Hmax: 6.50 m (2 kat) irtifada Yönetici Merkez Fonksiyonu yapılabilir. Bu alanlarda; ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yer alabilir. Büro binası yapılamaz.

Turizm Tesis Alanları: Planda KTYM ile gösterilen alanlarda 5000 m2 ve daha büyük parsellerde istenirse turizm tesisi ilçe belediyesinin uygun gördüğü ve ilgili K.T.V.K Bölge Kurulunca onaylanan avan projeye göre TAKS: 0.15, KAKS: 0.40 yapılanma koşullarında, Hmax: 9.50 m (3 kat) irtifada uygulama yapılabilir. Bilgi edinilmesi rica olunur.

e-imzalıdır

Abdullah AYAZ
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.
Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No: 11
Üsküdar/İst.

Bilgi:

Kalem Büro Şefliğine

Adres: Mimar Sinan Mahallesi Çavuşdere Caddesi No:35 Üsküdar/İSTANBUL

Telefon: 21653130000 Faks:

Elektronik Ağ: <http://www.uskudar.bel.tr/>

Sümeyra KARASOY

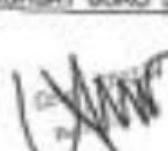
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.

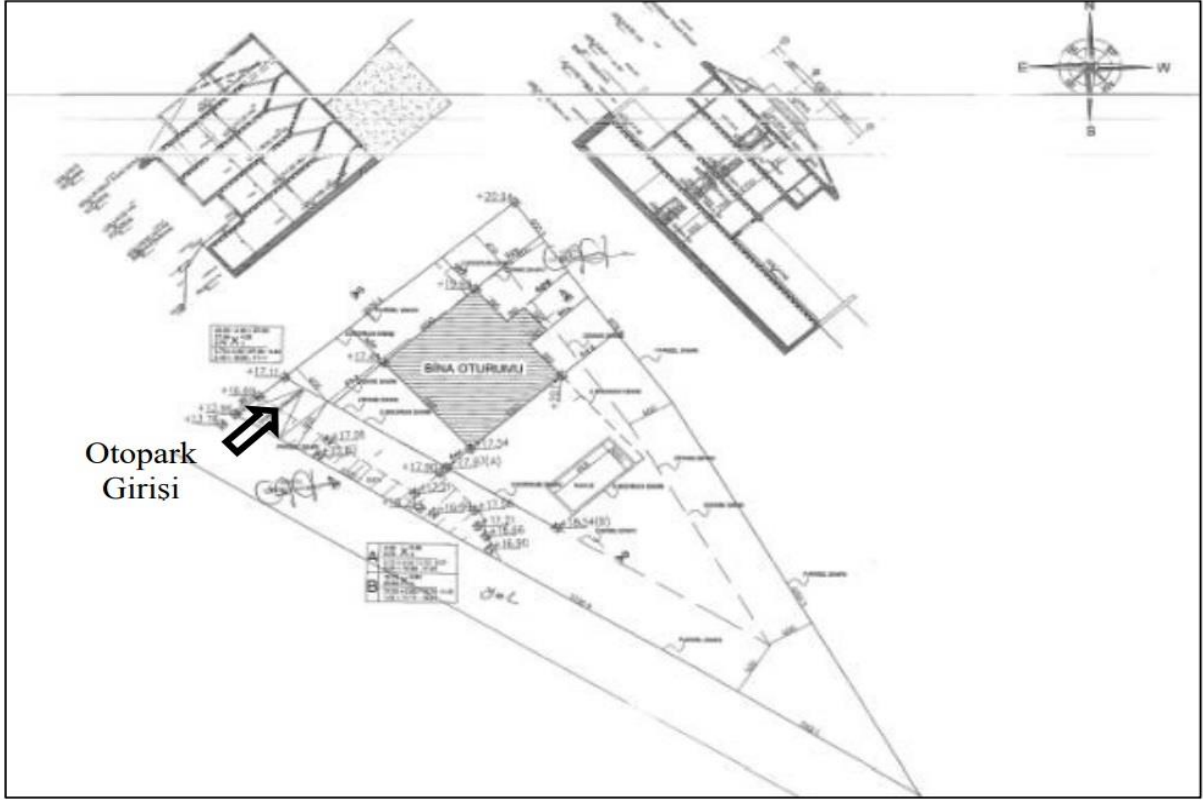
Evrak teyidi <https://ebyssorgu.uskudar.bel.tr/> adresinden 98GA-BIMR-87OV kodu ile yapılabilir.

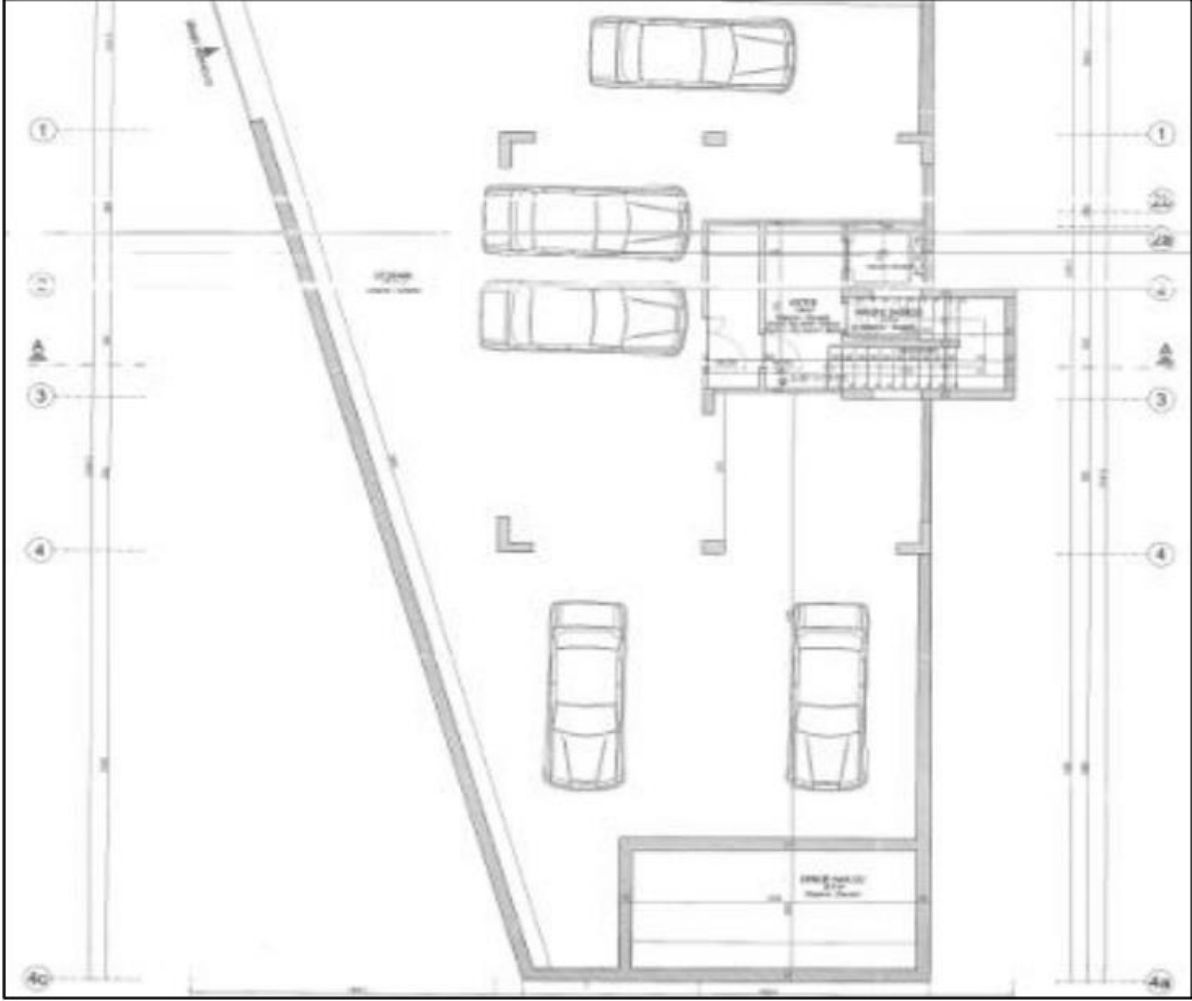
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

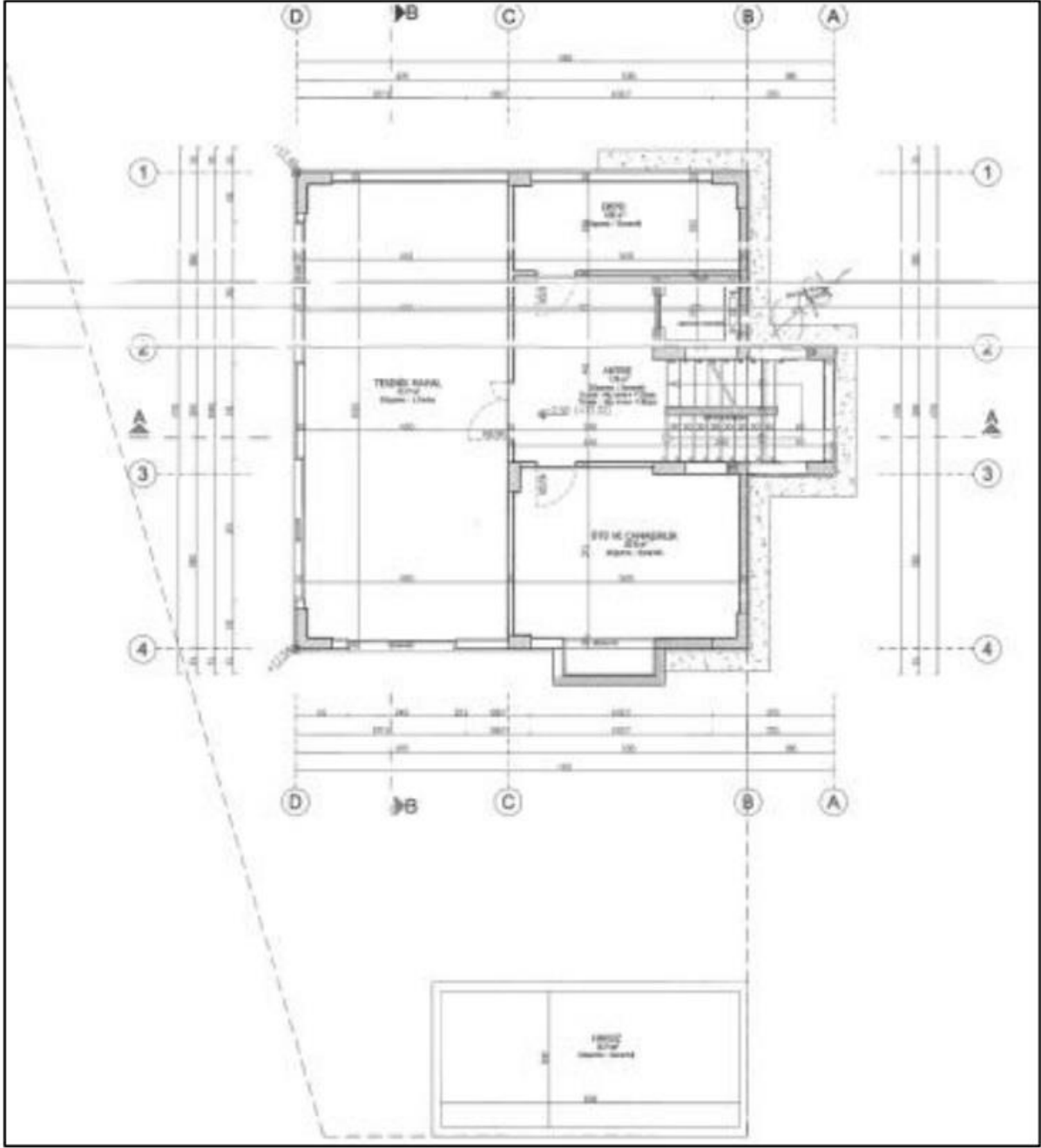
[illegible]

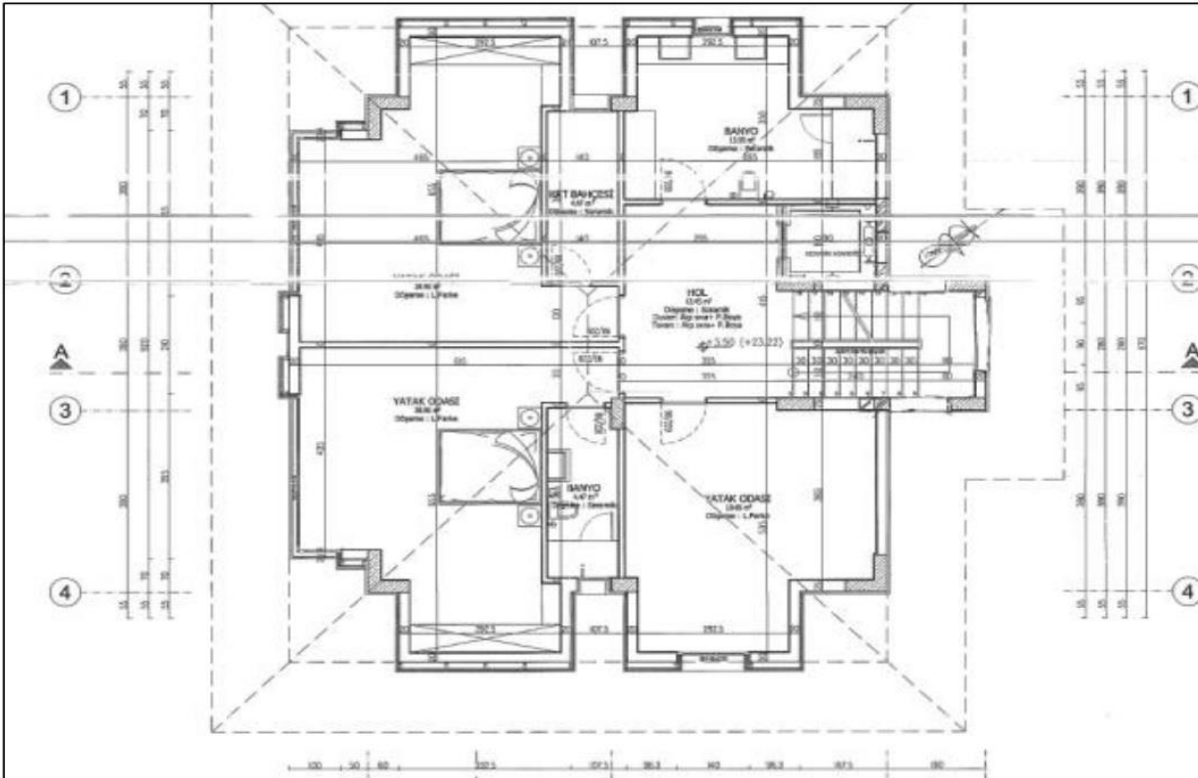
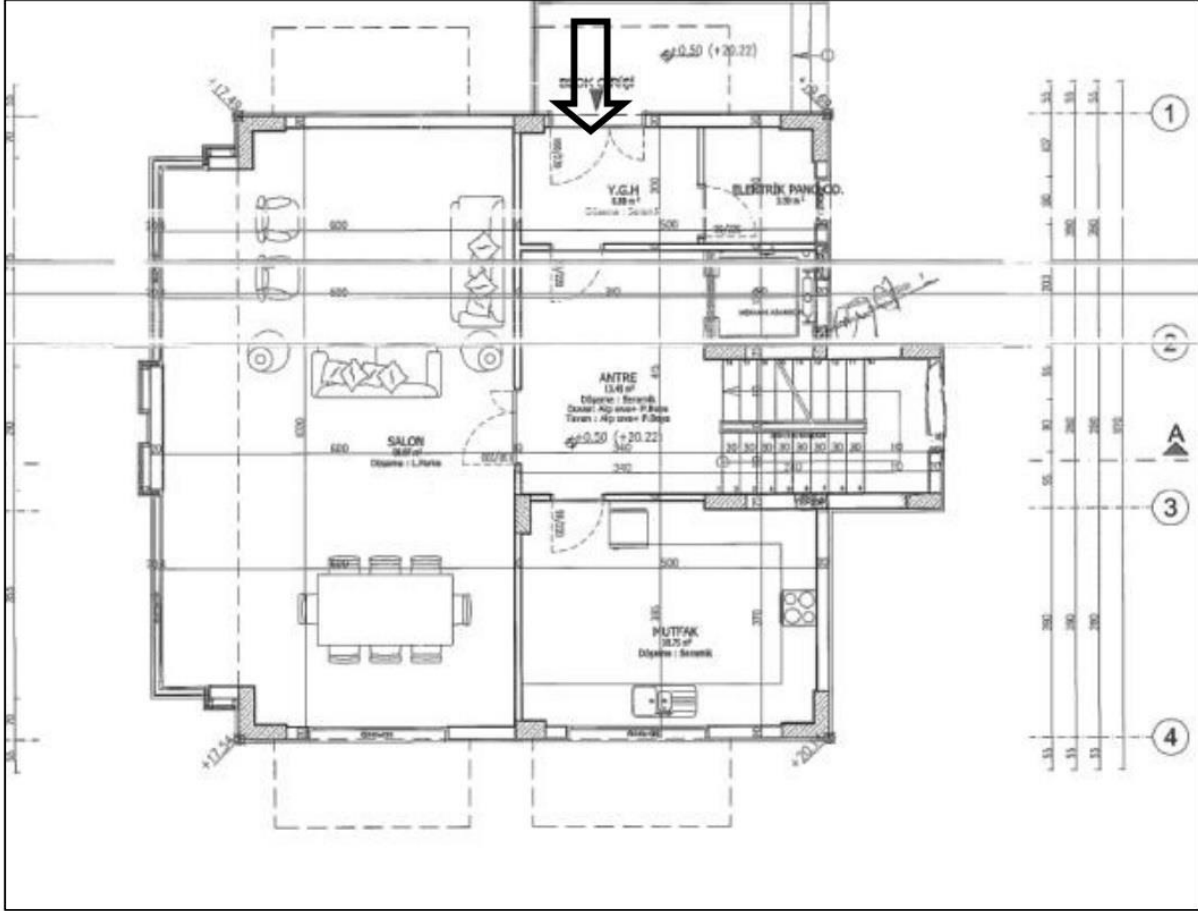
MİMARİ PROJE

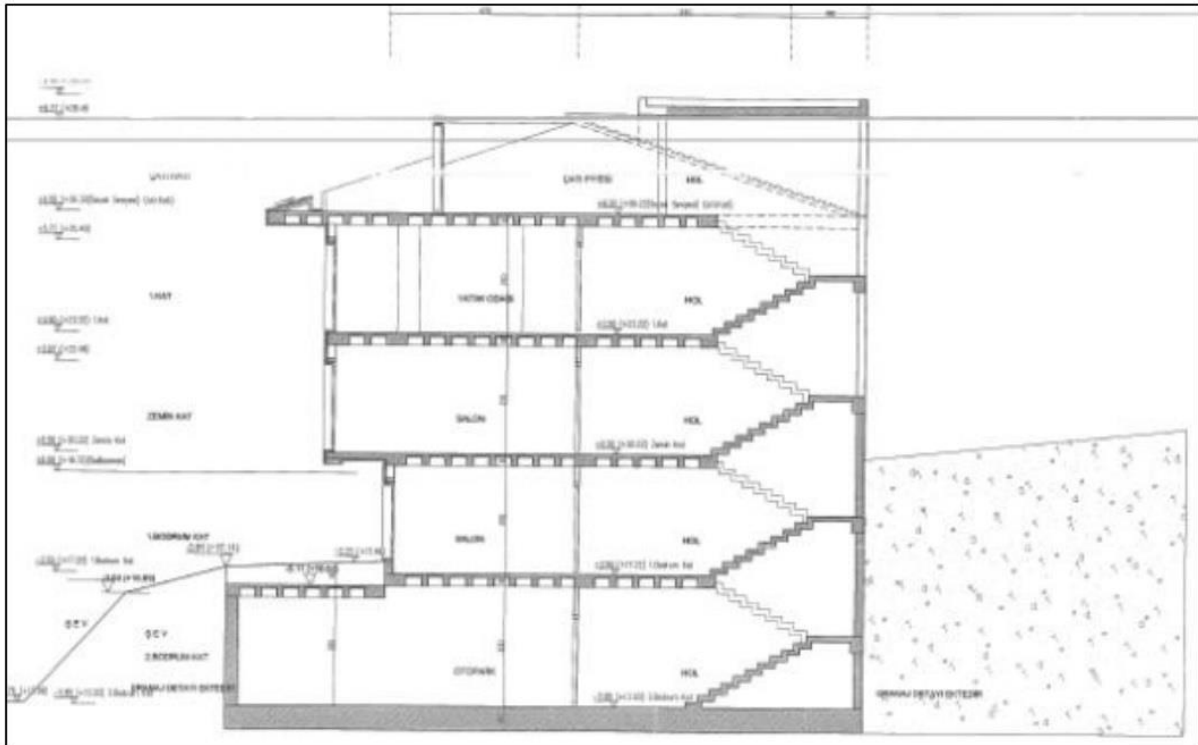
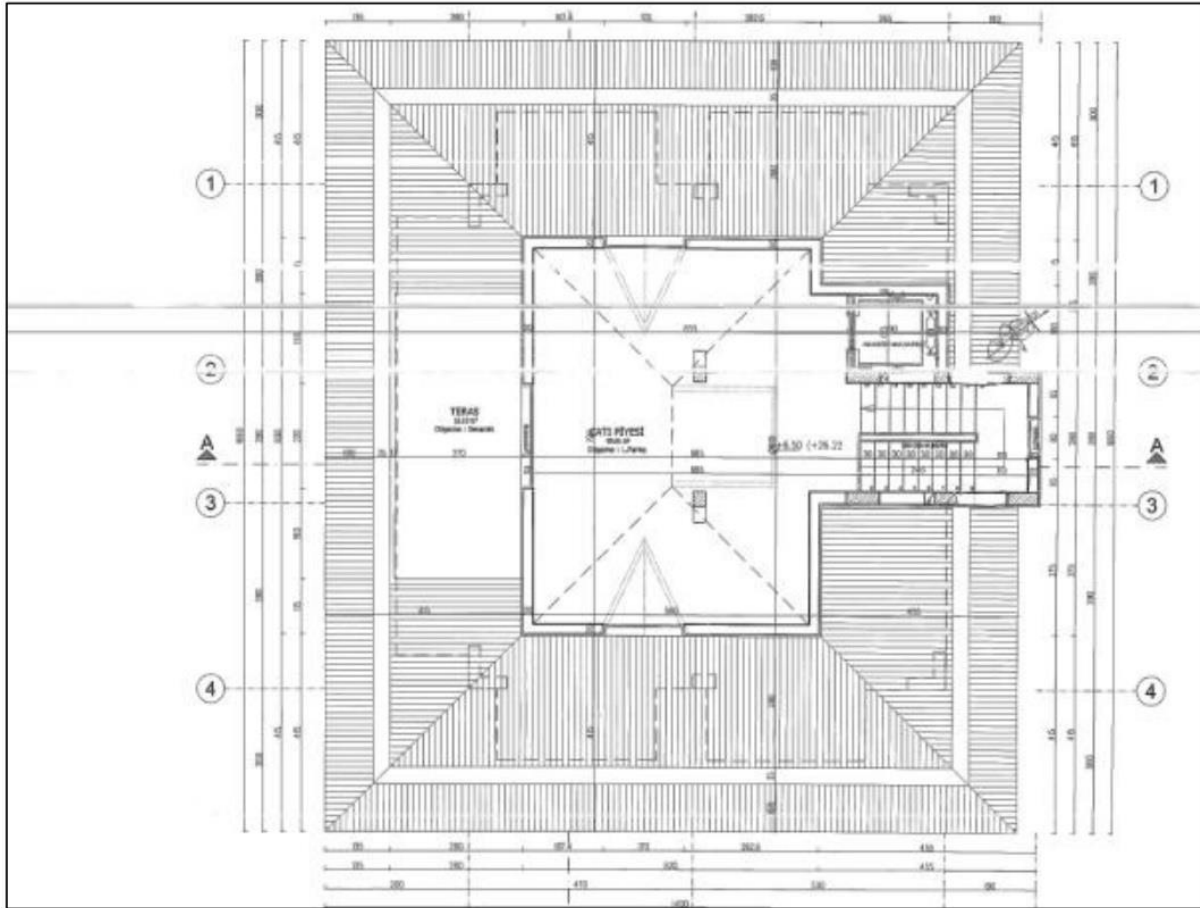
(T.M.M.O.B.) ODA VİZELERİ		PROJE TESCİLİ	
İmar Mülkiyeti ve Emlak Sicil Kanunları 08.03.2007 tarih ve 5273 sayılı kanun ile değiştirilerek yeniden düzenlenmiş ve 01.01.2008 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla değiştirilen kanunların uygulanması için gerekli olan diğer kanunlar da aynı gün, aynı tarihte ve değişikliklerle birlikte yürürlüğe girmiştir. Bu kanunların uygulanması için gerekli olan diğer kanunlar da aynı gün, aynı tarihte ve değişikliklerle birlikte yürürlüğe girmiştir.		ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar Müdürlüğü Şişli Yolu, Çarşı Tel: 0212 231 11 11 Fax: 0212 231 11 11 1433 İmza ARİSÜ	
T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
MAL SAHİBİ		ELF YAPI A.Ş.	
H=8.80 YERDE YAPILAN İÇTENİZ 2 BODRUM KAT 1 ZEMİN KAT 1 NORMAL KAT +ÇATI ARABİ RAYELİ B.A.K. KONUT BİNA			
YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ ve NEVİ	
İLİ	İSTANBUL	KULLANIMCI	KONUT
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	BİNA YÜKS.	6.50 m
MAHALLESİ	BULGURLU	TOP. İNŞ. AL.	314.85m²
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
Yukarıda belirtilen imar/realite yapıtlarına ait projeler imar kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre imar/realite yapıtlarına			
PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN		PROJE NO 2012/1223	
RUHSAT BÜRO RPT.	RUHSAT BÜRO SÇP.	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
 19.02.2012 STATİK BÜRO RPT.	 19.02.2012 STATİK BÜRO SÇP.		
Nurcan SUGÖN İmar ve Şehircilik Yüksek Teknik Kurum			











**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

Tarih : 26.12.2014

No : 403170

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Lütfü BAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.04.2007	No : 400488
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	
Esra BAŞÇINAR	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.

**BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

14/12/2011

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

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 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

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 internet 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 internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 65 | 65