



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - ÜSKÜDAR

BULGURLU - 60 ADA - 24 PARSEL

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

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	27.11.2015
Rapor No	REYS-201500068
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	27.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygunudur.

Taşınmazın Adresi	Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul UAVT: 3509211763
Taşınmazın Kullanım Durumu	1 Adet Villa
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Yol Mevki, 60 Ada, 24 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	KTYM (Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi Alanı)
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Pazar Değeri	8.947.000.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Merkezi; “Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Yol Mevki, 60 ada, 24 parsel sayılı, 687 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “2 Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Acıbadem Caddesi üzerinde kuzeydoğu yönünde ilerlerken Acıbadem Köprüsü geçilince sağda yer alan Erkan Ocaklı Sokak’a sapıldığında yaklaşık 320 m ileride sol taraftadır. Taşınmazın çevresinde Çamlıca Masalı Konakları, Bilfen Çamlıca Koleji, Mesa Çamlıca Konakları, Yassa Çamlıca Villaları ve benzeri villa tipi yapılar bulunmaktadır. Taşınmaz; güneyinden geçen İstanbul Çevreyolu’na yaklaşık 50 m, Boğaziçi Köprüsü’ne yaklaşık 4,50 km uzaklıktadır.

Ana taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topoğrafik olarak eğimsiz ve düzdür. Parselin çevresi istinat duvarı ve bahçe duvarı ile çevrilidir. Parsel, güneybatısındaki Erkan Ocaklı Sokak’a yaklaşık 23 m cephelidir. Üzerinde 1 adet 4 katlı villa ve 1 adet havuz bulunmaktadır. Parselin yaklaşık 600 m2’lik bölümünde peyzaj düzenlemesi yapılmış olup sınırları boyunca aralıklarla çam ağaçları dikilidir. Koordinatları; “41,014168 - 29,059100” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	60
İlçesi	Üsküdar	Parsel No	24
Mahallesi	Bulgurlu	Yüzölçümü (m2)	687
Köyü	-	Yevmiye No	23183
Sokağı	-	Cilt No	4
Mevkii	Yol	Sayfa No	345
Pafta No	-	Tapu Tarihi	18.12.2014
Niteliği	2 Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde kısıtlayıcı bir kayıt bulunmamaktadır.

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Üsküdar Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 04.10.2007 onay günlü, 1/1000 ölçekli, Küçük - Büyük Çamlıca Kentsel ve Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi Alanı" biçimindedir.

Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi Plan Notları

- **Konut Alanları:** Planda KTYM ile gösterilen alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın konut yapılabilir. Bu durumda 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, ayırık düzende 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası kullanımlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

- **Yönetici Merkez Alanları:** Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 1.000 m² ve daha büyük parsellerde istenirse avan projesine göre yönetici merkez fonksiyonu yapılabilir. Bu alanlarda; ticari ve idari fonksiyonlar, yönetim merkezleri gibi hizmet birimleri yer alabilir. Büro binası yapılamaz. TAKS: 0,10, Hmax: 6,50 m irtifada ayırık düzende uygulama yapılabilir. Her 1.000 m²'de bir bağımsız bölüm yapılabilir. Kot noktası: Binanın doğal zemine oturduğu köşe kotları ortalamasına + 1,00 m ilave edilerek belirlenecektir. Su basman seviyesi: 0,00 kotuna göre +1,00 m'yi geçemez. Bahçe mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 5,00 m, yan ve arka bahçe mesafesi 4,00 m'dir. İfraz şartları: İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Çıkmalar: Cephe boyu yarısını geçmemek kaydıyla açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Bina boyutları: Eğim istikametine dik bina cephesi 20,00 m, eğim istikametine paralel bina derinliği 15,00 m'dir. Bodrum katlar: Eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat iskan edilebilir. Çatılar ve saçaklar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği maksimum 1,5 m olup, ayırık düzende 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası kullanımlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- **Turizm Tesisi Alanları:** Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 5.000 m² ve daha büyük parsellerde turizm tesisi ilçe belediyesinin uygun gördüğü ve İlgili K.T.V.K Bölge Kurulunca onaylanan avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda; TAKS: 0,15, KAKS: 0,40, Hmax: 9,50 m ve ön, yan-arka bahçe mesafesi: 5,00 m'dir. Maksimum saçak genişliği: 1,50 m'dir. Bu koşullarda hazırlanacak avan projelerin Çamlıca Bölgesinin tarihsel özellikleri bağlamında geleneksel mimari sürekliliklerini dikkate alan çağdaş ve çevresi ile her boyutta uyumlu yapılar olması, monoblok yapı kütesine dayalı olmayan parçalı ve gerekirse kademeli mimari düzenlemeler yapılması, silüete olumsuz etki yapmaması, mümkün olduğunca eğime dik konumlanmaması, eğimden dolayı kat kazanılması halinde en fazla 1 kat açığa çıkacak şekilde kot verilmesi, konaklama ünitelerinin dışındaki otel fonksiyonunu destekleyen konferans, toplantı salonu, spor salonu, yüzme havuzu, eğlence vs. hizmet ünitelerinin bodrum katlarda (otoparklar hariç olmak kaydıyla yapının yer altında inşa edilen kısmı 0,00 kotundan itibaren yer üstünde yapılacak olan hacmi geçemez.) emsale dahil edilmeden hazırlanması koşuluyla avan projenin ilçe belediyesince ve İlgili K.T.V.K. Bölge Kurulunca onaylanması esastır. Kot noktası: Eğimden dolayı kat kazanılması halinde en fazla bir kat açığa çıkacak şekilde 0,00 kotu verilecektir. Su basman seviyesi: 0,00 kotuna göre +1,00 m'yi geçemez. Bahçe mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 5,00 m, yan ve arka bahçe mesafesi 5,00 m'dir. İfraz şartları: İfraz yapılamaz. Çatılar ve saçaklar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği maksimum 1,5 m olup, ayırık düzende 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası KAKS'a dahil edilmek şartıyla İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarında yapılabilir.

Ana taşınmazın güncel yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar planıyla uyumludur.

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ana taşınmaza ilişkin 19.03.2012 gün ve 2012/1230 sayılı mimari proje incelenmiş, 23.03.2012 gün ve 3-26 sayılı yapı ruhsatı ile 05.03.2014 gün ve 540 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi; 5-A yapı sınıfında, villa ve ortak alan olmak üzere, toplam 713 m² yapı inşaat alanı ve 4 kat (yol kotu altı 2, yol kotu üstü 2) için düzenlenmiştir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana taşınmaz üzerinde; içinin yenilenmesi çalışmaları sürmekte olan, bodrum kat, zemin kat, normal kat ve çatı arası piyesinden oluşan, 4 katlı, villa tipi bir yapı bulunmaktadır. Mimari projesine göre; 2. bodrum kat (369 m²) otopark girişi, otopark, denge havuzu, asansör, antre ve merdiven bölümlerinden; 1. bodrum kat (81 m²) teknik oda, depo, çamaşırılık, antre, asansör ve merdiven bölümlerinden; zemin kat 94 m²) bina girişi, salon, mutfak, antre, asansör ve merdiven bölümlerinden; 1. normal kat (110 m²) 3 oda, 2 banyo, kat bahçesi, hol, asansör ve merdiven bölümlerinden; çatı piyesi (46 m²) tek bölümden ve teras (15 m²) tek alandan oluşmaktadır. Mimari projeye göre yapı, toplam 700 m² yapı inşaat alanlı ve 15 m² teras alanlıdır. Mimari projeye göre, parsel üzerinde yaklaşık 13 m²'lik bir havuz bulunmaktadır. Binanın, dış cephesi genel olarak seramik ve ahşap kaplamalı, çatısı kiremit örtülüdür.

Bina'nın:

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-A
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 700 (Yasal) - 705 (Mevcut)
Yaşı	: 3
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Kiremit
Dış Cephe	: Seramik ve Ahşap kaplamalı boyalı
Kapı ve Pencere Doğramaları	: PVC (Pencereler)
Malzeme ve İşçilik	: Lüks
Park Yeri	: Kapalı Otopark
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın içinin yenilenmesi çalışmalarının sürdüğü ve binanın bitmişlik düzeyinin yaklaşık % 67 olduğu görülmüştür. İçerisinin yenilenmesi çalışmaları kapsamında; yer döşemeleri, iç duvar boyaları, ıslak alan kaplamaları, merdiven kaplamaları henüz yapılmamış, iç/dış kapı kasaları ve kapıları, asma tavanlar, mutfak dolapları ve mutfak tezgahı, vitrifiye ve armatürler ile merdiven korkulukları henüz takılmamıştır. Çatı boşluğundan yaklaşık 4 m² ve teras alanından yaklaşık 1 m²'lik bölümün çatı piyesi içerisine katıldığı görülmüştür. Bina yerinde toplam 705 m² yapı inşaat alanı ve 14 m² teras alanından oluşmaktadır. Parsel üzerindeki havuzun da, yalnızca betonu dökülmüş aşamada olduğu görülmüştür.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

Taşınmazın yapısı daha önceden bitirilmiş ve 05.03.2014 gün ve 540 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Güncel durumda yapının içinin yenilenmesi çalışmaları sürmektedir.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Yerinde yapılan incelemede; çatı boşluğundan yaklaşık 4 m2 ve teras alanından yaklaşık 1 m2'lik bölümün çatı piyesi içerisine katıldığı görülmüştür. Bina yerinde toplam 705 m2 yapı inşaat alanı ve 14 m2 teras alanından oluşmaktadır.

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, yüzölçümü ve yapılaşma durumunun son üç yıl içerisinde değişmediği görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz 18.12.2014 tarihinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

BÖLÜM 3

TASINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

3.3. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Uzak deniz ve şehir manzarasının bulunması,
- Şehir içi ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Yapısının yeni ve kaliteli olması,
- Yapı kullanma izin belgesini almış olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- İçinin yenileme çalışmalarının sürüyor olması.

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi Alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

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

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

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

- **Satılık Villa (Eser Emlak / 532 - 167 77 29):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 5 katlı ve toplam 640 m2 yapı inşaat alanlı havuzlu villa 7.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 12.187.- TL]
- **Satılık Villa (Mutlu Gayrimenkul / 532 - 703 69 60):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, 4 katlı, site içerisinde ve müstakil havuzlu, 840 m2 yapı inşaat alanlı villa 10.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 11.905.- TL]
- **Satılık Villa (Remax Piramit / 533 - 328 89 76):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, site içerisinde ve müstakil havuzlu, 4 katlı, 650 m2 yapı inşaat alanlı villa 7.800.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 12.000.- TL]
- **Satılık Villa (CK Gayrimenkul / 532 - 218 48 40):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, site içerisinde ve müstakil havuzlu, 3 katlı, 850 m2 yapı inşaat alanına sahip villa 9.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 11.176.- TL]

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

İçerisinin yenilenmesi çalışmaları kapsamında, yapısının bitmişlik düzeyi yaklaşık % 67 olan değerlendirme konusu taşınmazın değeri; $((700 \text{ m}^2 \times 13.250.- \text{ TL}) - (700 \times 1.230.- \text{ TL} \times 0,33)) = \sim 8.991.000.- \text{ TL}$ olarak bulunmuştur.

Yapısının içinin yenilenmesi çalışmaları bitirildiğinde, taşınmazın değeri; $(700 \text{ m}^2 \times 13.250.- \text{ TL}) = 9.275.000.- \text{ TL}$ olacaktır.

3.5.2. Maliyet Yöntemi

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

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

- **Satılık Arsa (Remax Tan / 532 – 313 73 46):** Üsküdar Altunizade Mahallesi'nde, Şile Otoyolu Yan Yolu'na cepheli, Doğan Holding binası ile arasında bir parsel bulunan, ticaret imarlı, KAKS: 0,40 olan, toplam 4.298 m2 yüzölçümlü ve birbirine bitişik 2 arsa yaklaşık 60.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 13.960.- TL]

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

Buna göre, taşınmazın arsa değeri; (687 m2 x 11.000.- TL) = **7.557.000.- TL** olarak bulunmuştur.

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

Tablo;

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yaş	Metrekare Birim Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Tamamlanma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Maliyet Bedeli (TL)
Bina	5-A	700	1	1.230	861.000	% 67,00	0,00	576.870
					861.000		0,00	576.870

Taşınmazın Değeri; Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 7.557.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 577.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından 8.134.000.- TL'lik değere ulaşılmaktadır. Bu değer üzerine yaklaşık % 10 girişimcilik (*müteahhitlik*) karı eklendiğinde, yapısının bitmişlik oranı yaklaşık % 67 olan değerlendirme konusu taşınmazın maliyet yöntemine göre değeri **8.947.000.- TL** olmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

Uygulanmasını gerektirici bir gelir akımı söz değildir.

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

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

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Tablo;

Yapı	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Villa	5-A	700	1.230	861.000
				861.000

3.9. Taşınmaza Bağlı Hakların Hukuksal Durumu ve Değeri
Taşınmaz üzerinde kurulmuş irtifak hakları söz konusu değildir.

3.10. Geliştirilmiş Proje Değeri
Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

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

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- yapılı değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 8.991.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 8.947.000.- TL'dir.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin, arsa alanının da göz önünde bulundurulduğu maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **8.947.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu
Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

19.03.2012 gün ve 2012/1230 sayılı mimari projesi, 23.03.2012 gün ve 3-26 sayılı yapı ruhsatı ile 05.03.2014 gün ve 540 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

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

5.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Yol Mevki, 60 ada, 24 parsel sayılı, 687 m2 yüzölçümlü, "2 Bodrum + Zemin + 1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve

Arsası" nitelikli, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin, KDV hariç;

8.947.000.- TL (3.059.013.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası'nın 27.11.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9248.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Değerlemeyi Yapan
Eyup AYKUT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402955

Rapor Kontrol
Aylin KUYUMCU
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404146

Onay
Fatih ÖZER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400799



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

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar









6.3 Sitüasyon (Tamamlanma) Tablosu

SİTÜASYON TABLOSU														
<input type="checkbox"/> Kaloriferli <input type="checkbox"/> Asansörlü <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifersiz <input checked="" type="checkbox"/> Asansörsüz												Şube Adı : REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM Müşteri Adı : ORTAKLIĞI A.Ş. Rapor No : REYS-201500068		
İMALAT GRUBU	YAPILAN İMALAT		YAPI ÖZELLİĞİ								GERÇEKLEŞEN İMALAT			
			Kalorifersiz				Kaloriferli							
			Asansörsüz		Asansörlü		Asansörsüz		Asansörlü					
Grup	Birim	Grup	Birim	Grup	Birim	Grup	Birim	Grup	Birim	Grup	Birim	Grup	Birim	
Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	Puanı	
1	KABA İNŞAAT	Kalıp	% 25,00	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40,00	10,00
		Demir	% 25,00	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40,00	10,00
		Beton	% 25,00	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40,00	10,00
		Duvar	% 25,00	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40	10,00	40,00	10,00
2	ÇATI	Konstrüksiyon	% 70,00	2,10	3	2,10	3	2,10	3	2,10	3	2,10	3,00	2,10
		Kaplama	% 30,00	0,90	3	0,90	3	0,90	3	0,90	3	0,90	3,00	0,90
3	KASALAR, İÇ SIVA	Kasalar	% 25,00	2,50	10	2,50	10	2,25	9	2,00	8	2,00	6,00	2,00
		Pencereler	% 25,00	2,50	10	2,50	10	2,25	9	2,00	8	2,00	6,00	0,00
		Kapılar	% 20,00	2,00	10	2,00	10	1,80	9	1,60	8	1,60	6,00	1,60
		İç Siva	% 30,00	3,00	10	3,00	10	2,70	9	2,40	8	2,40	6,00	2,40
4	TESİSAT	Borular	% 35,00	3,85	11	3,50	10	3,15	9	2,80	8	2,80	5,60	2,80
		Armatürler	% 20,00	2,20	11	2,00	10	1,80	9	1,60	8	1,60	5,60	0,00
		Pis Su	% 10,00	1,10	11	1,00	10	0,90	9	0,80	8	0,80	5,60	0,80
		Boru Fırş (Döşeme)	% 15,00	1,65	11	1,50	10	1,35	9	1,20	8	1,20	5,60	1,20
		Elektrik	% 10,00	1,10	11	1,00	10	0,90	9	0,80	8	0,80	5,60	0,80
		Aksesuar	% 10,00	1,10	11	1,00	10	0,90	9	0,80	8	0,80	5,60	0,80
5	YER DÖŞEMESİ	Seramik	% 35,00	1,05	3	1,05	3	1,05	3	1,05	3	1,05	1,50	0,30
		Şap	% 40,00	1,20	3	1,20	3	1,20	3	1,20	3	1,20	1,50	1,20
		Döşeme	% 25,00	0,75	3	0,75	3	0,75	3	0,75	3	0,75	1,50	0,00
6	ISLAK HACİM KAPLAMASI	Duvar Kaplaması (Fayans)	% 80,00	3,20	4	3,20	4	3,20	4	3,20	4	3,20	0,00	0,00
		Yer Kaplaması (Seramik)	% 20,00	0,80	4	0,80	4	0,80	4	0,80	4	0,80	0,00	0,00
7	DIŞ SIVA VE KAPLAMASI	Dış Siva	% 20,00	1,60	8	1,40	7	1,40	7	1,40	7	1,40	5,95	1,40
		Kaba	% 20,00	1,60	8	1,40	7	1,40	7	1,40	7	1,40	5,95	1,40
		İnce	% 10,00	0,80	8	0,70	7	0,70	7	0,70	7	0,70	5,95	0,70
		Dış Boya	% 15,00	1,20	8	1,05	7	1,05	7	1,05	7	1,05	5,95	1,05
DEMİR İŞLERİ	Demir İmalatı	Balkon Korkuluğu	% 15,00	1,20	8	1,05	7	1,05	7	1,05	7	1,05	0,00	0,00
		Merdiven Korkuluğu	% 15,00	1,20	8	1,05	7	1,05	7	1,05	7	1,05	0,00	0,00
DENİZLİKLER	Denizlikler		% 20,00	1,60	8	1,40	7	1,40	7	1,40	7	1,40	5,95	1,40
			% 20,00	1,60	8	1,40	7	1,40	7	1,40	7	1,40	5,95	1,40
8	DOĞRAMA	Kapı Kanatları	% 60,00	6,60	11	6,00	10	6,00	10	6,00	9	5,40	2,70	0,00
		Pencere Kanatları	% 30,00	3,30	11	3,00	10	3,00	10	3,00	9	2,70	2,70	0,00
		Madeni Aksam	% 10,00	1,10	11	1,00	10	1,00	10	1,00	9	0,90	0,00	0,00
9	CAM, KAPI, PENCERE ve BOYA İŞLERİ	Camlar	% 50,00	2,50	5	2,00	4	2,00	4	1,50	3	0,75	2,25	0,00
		Boya	% 25,00	1,25	5	1,00	4	1,00	4	0,75	3	0,75	2,25	0,00
		Kapılar	% 25,00	1,25	5	1,00	4	1,00	4	0,75	3	0,75	2,25	0,00
10	KALORİFER İŞLERİ	Kazan (Kombi) Montajı	% 30,00	0,00	0	0,00	0	1,80	6	1,80	6	1,80	0,00	0,00
		Boru Montajı	% 30,00	0,00	0	0,00	0	2,40	6	2,40	6	2,40	0,00	0,00
		Radatör Montajı	% 40,00	0,00	0	0,00	0	2,40	6	2,40	6	2,40	0,00	0,00
11	ASANSÖR İŞLERİ	Ray Montajı	% 30,00	0,00	0	1,20	4	0,00	4	1,20	4	1,20	0,00	0,00
		Makine Dairesi Montajı	% 40,00	0,00	0	1,60	4	0,00	4	1,60	4	1,60	0,00	0,00
12	İÇ BOYA, MUTFAK DOLAPLARI, VİTRİFİYE	İç Boya	% 20,00	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	0,00	0,00
		Mutfak Dolapları ve Tezgahı	% 60,00	3,00	5	3,00	5	3,00	5	3,00	5	3,00	0,00	0,00
		Vitrifiye	% 20,00	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	5	1,00	0,00	0,00
Toplamlar			100	100	100	100	100	100	100	100	100	67,00	% 67,00	

6.4. TAKBİS Çıktısı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	YOL
Zemin No	22507976	Cilt / Sayfa No	4 / 345
İl / İlçe	İSTANBUL / ÜSKÜDAR	Ada / Parsel	60 / 24
Kurum Adı	Üsküdar	Yüzölçüm	687,00000
Mahalle / Köy Adı	BULGURLU Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	2 BODRUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATLI ÇATI ARASI İLAVELİ BETONARME BİNA VE ARSASI
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 18.12.2014 - 23183	

6.5. İmar Paftası

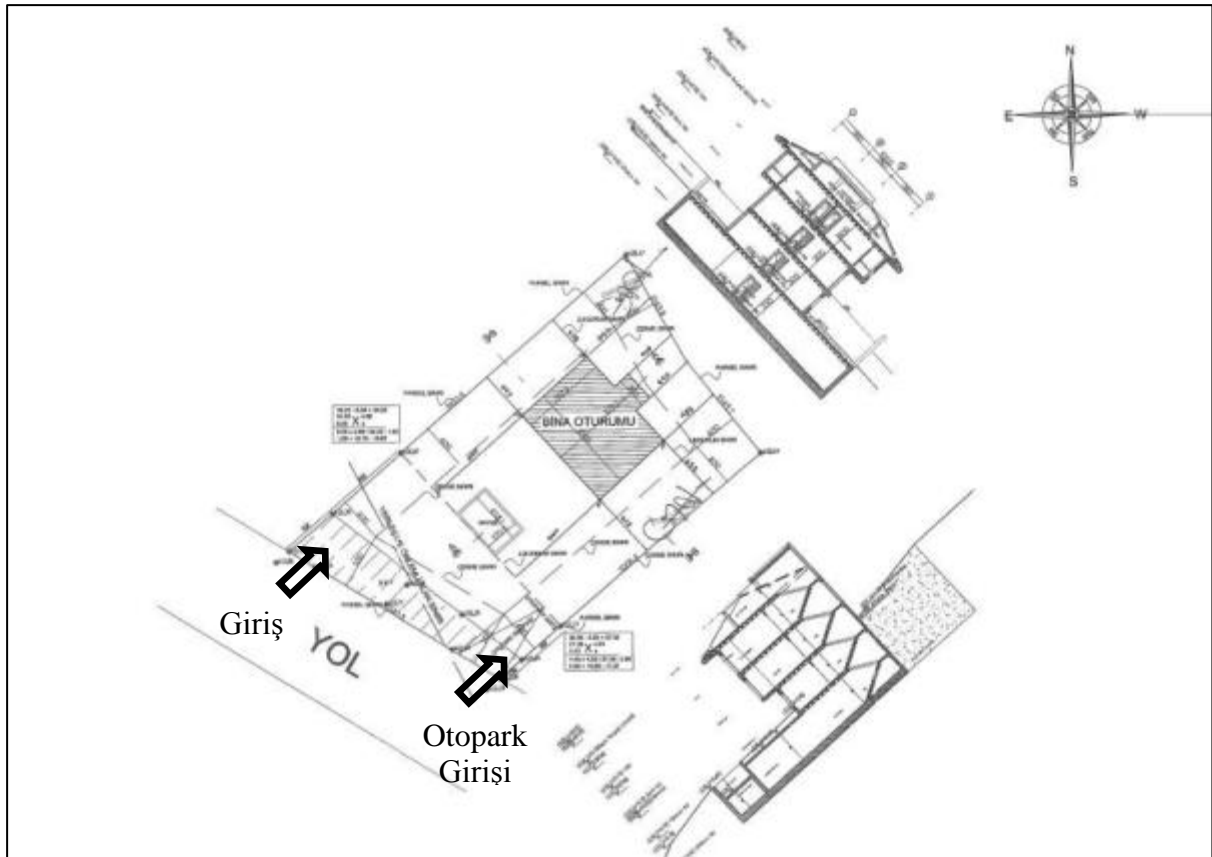


6.6. Mimari Proje

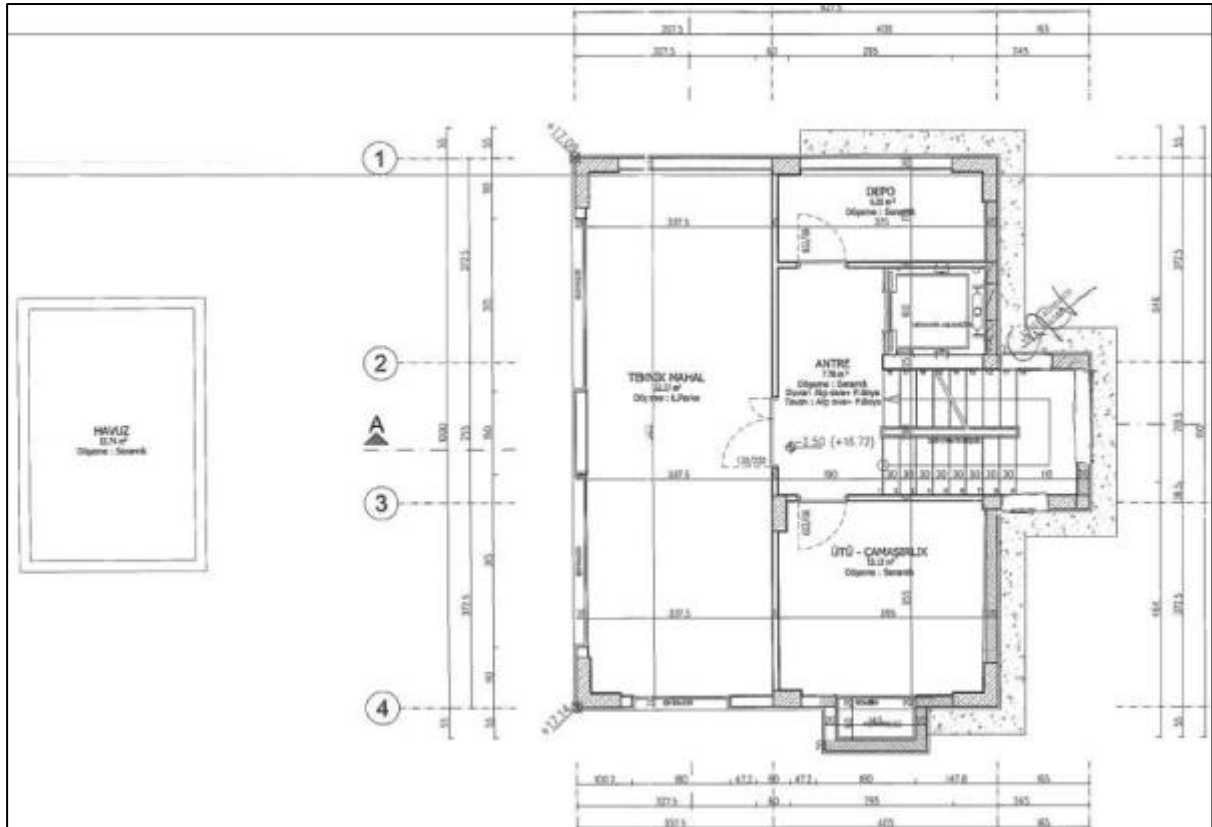
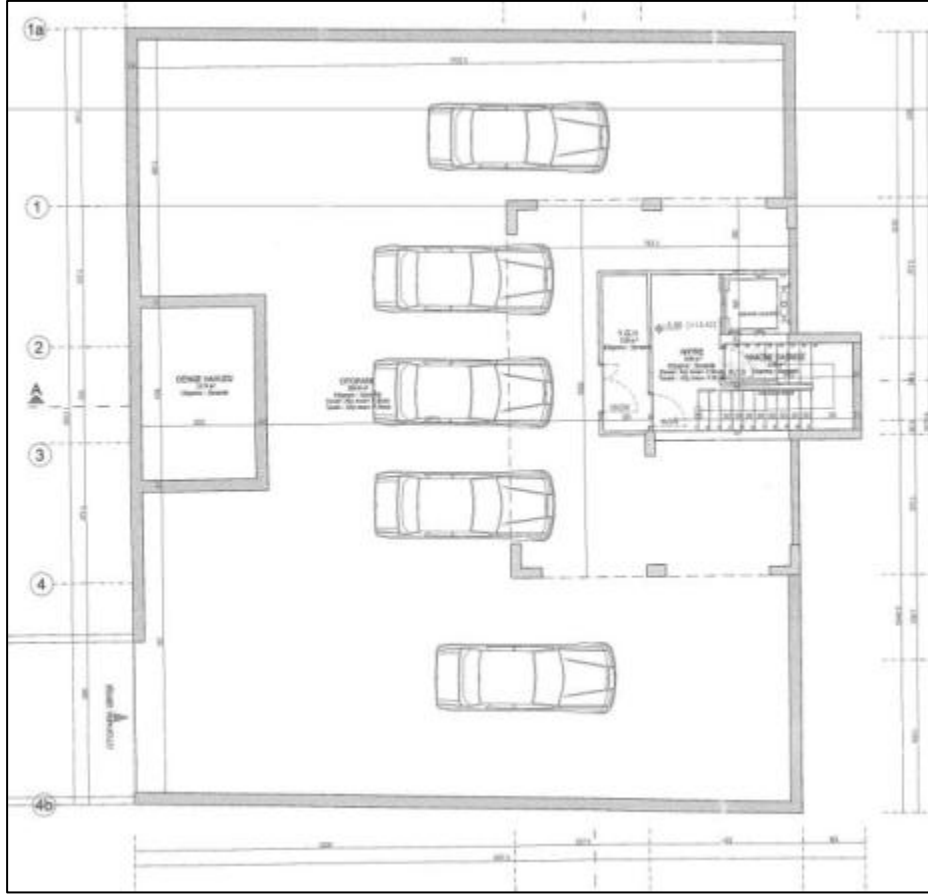
6.6.1. Mimari Proje Kapağı

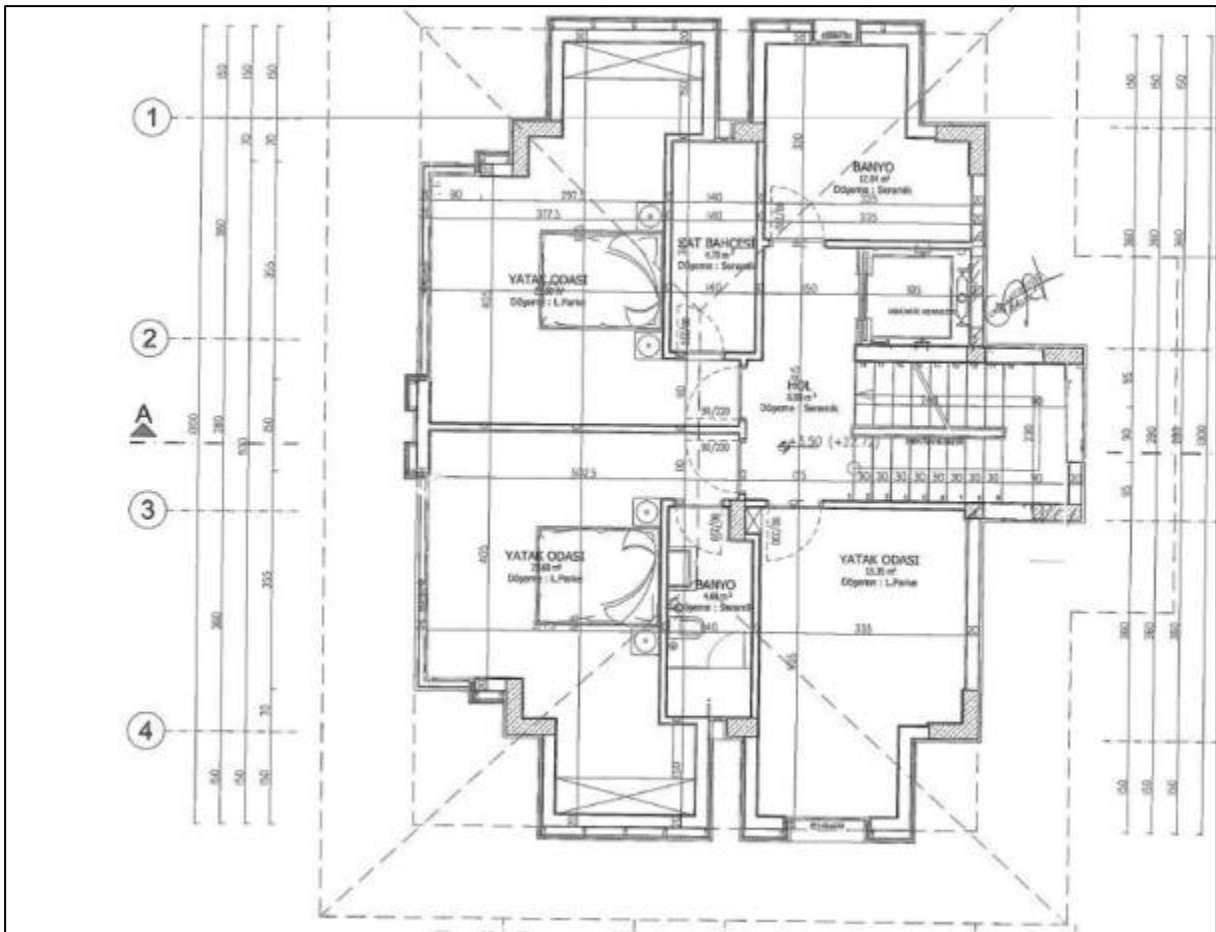
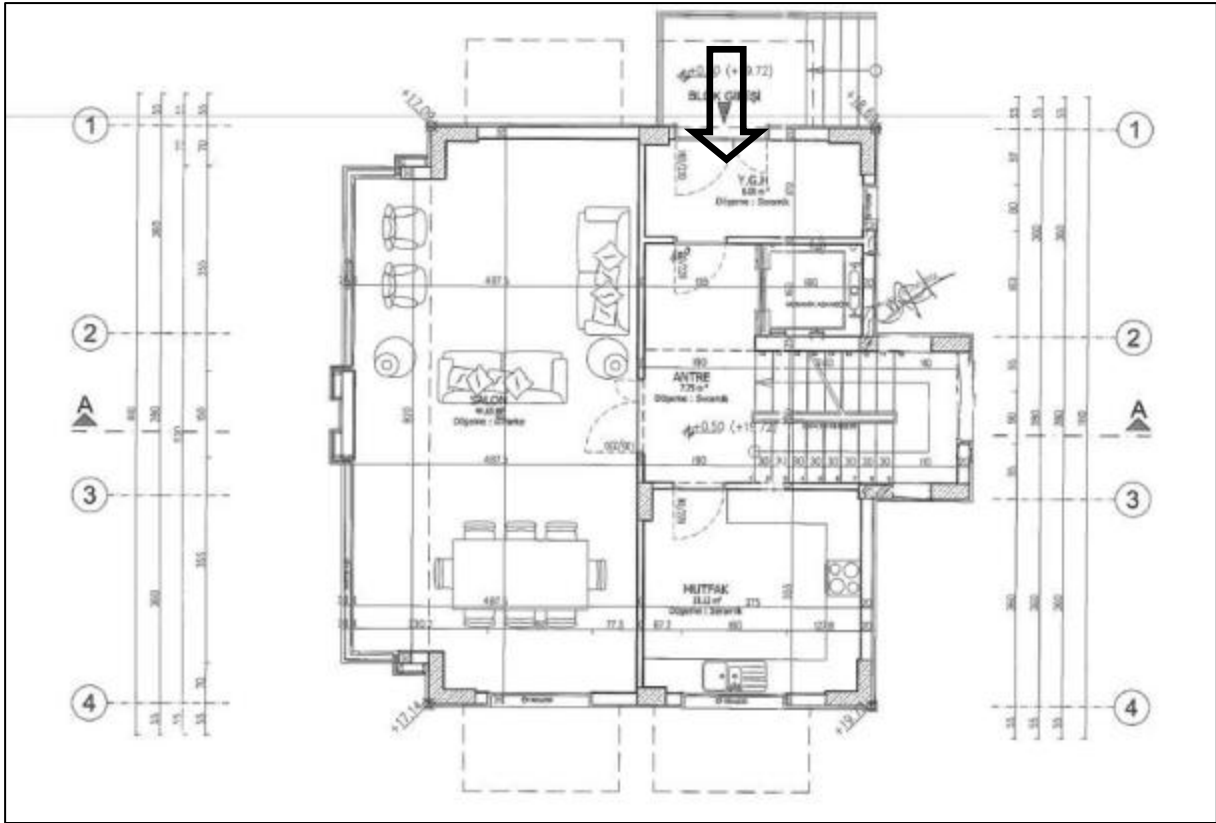
T.C. M. D. B. L. Y. O. D. A. V. E. L. E. R. I.		PROJE TESLİMİ	
<p>T.C. ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ</p> <p>MALİ MÜHÜR: ... MÜHÜR: ...</p>			
YAPININ ADI:		YAPININ ÖLÇÜ VE NİVİ:	
İLİ	İSTANBUL	KULLANIMI	KONUT
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	BİNA TİPİ	6.50 mt
MAHALLESİ	BULGURLU	TOP. İNŞ. AL.	713.21m ²
SOKAK		TAS. SİSTEMİ	5.A.K.
PAFTA	73	KAT ADEDI	4. ADET
ADA	60	MAKAZLI	
PARSEL	24	MAKAZ YOK.	
YÜZÖLÇÜMÜ	087.00 m ²	HAR. YOK.	200 - 350 kg/m ²
<p>Yapılan işler: ...</p> <p>PROJELERİN KONTROL VE TAHSİS EDENLERİ</p> <p>PROJE NO: 3.018/1250</p> <p>İMAR MÜDÜRLÜĞÜ MÜHÜRÜ</p>			
İMAR MÜDÜRÜ	İMAR MÜHÜRÜ	İMAR MÜHÜRÜ	İMAR MÜHÜRÜ
İMAR MÜHÜRÜ	İMAR MÜHÜRÜ	İMAR MÜHÜRÜ	İMAR MÜHÜRÜ

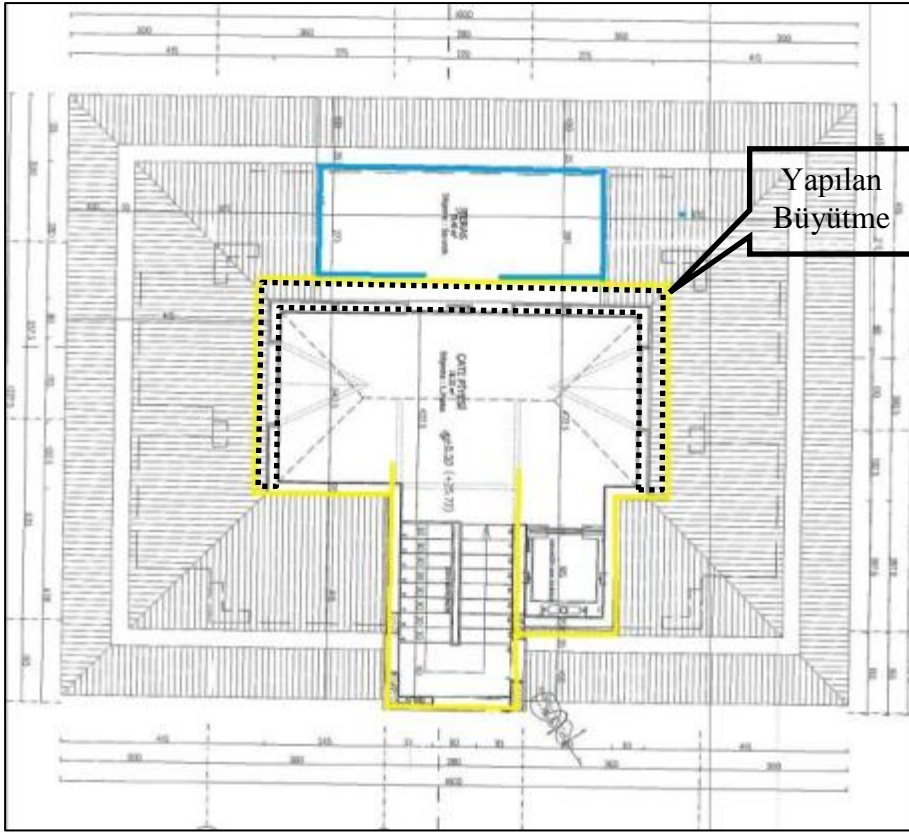
6.6.2. Vaziyet Planı



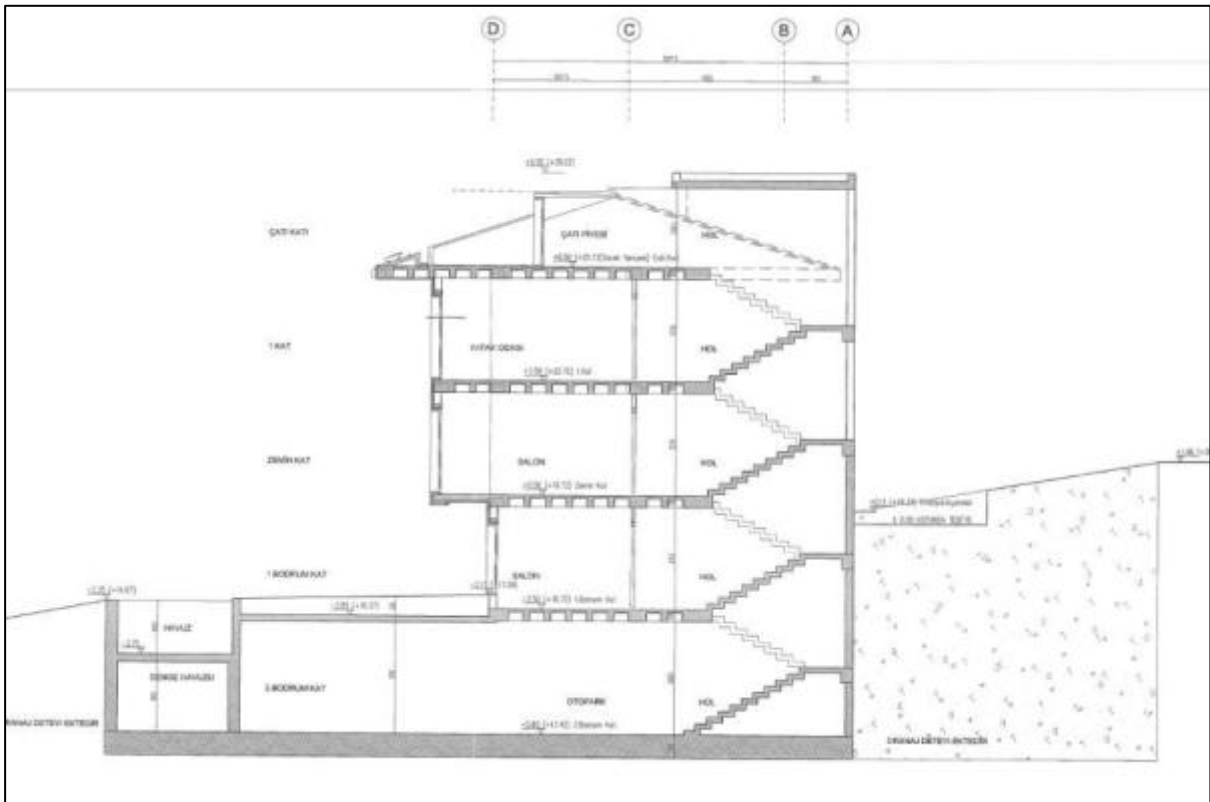
6.6.3. Kat Planları







6.6.4. Kesit



6.7. Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI											
1) Ruhsat alanının adresi 2) Ruhsat alanının adresi 3) Ruhsat alanının adresi 4) Ruhsat alanının adresi 5) Ruhsat alanının adresi 6) Ruhsat alanının adresi 7) Ruhsat alanının adresi 8) Ruhsat alanının adresi 9) Ruhsat alanının adresi 10) Ruhsat alanının adresi		11) Ruhsat alanının adresi 12) Ruhsat alanının adresi 13) Ruhsat alanının adresi 14) Ruhsat alanının adresi 15) Ruhsat alanının adresi 16) Ruhsat alanının adresi 17) Ruhsat alanının adresi 18) Ruhsat alanının adresi 19) Ruhsat alanının adresi 20) Ruhsat alanının adresi		21) Ruhsat alanının adresi 22) Ruhsat alanının adresi 23) Ruhsat alanının adresi 24) Ruhsat alanının adresi 25) Ruhsat alanının adresi 26) Ruhsat alanının adresi 27) Ruhsat alanının adresi 28) Ruhsat alanının adresi 29) Ruhsat alanının adresi 30) Ruhsat alanının adresi		31) Ruhsat alanının adresi 32) Ruhsat alanının adresi 33) Ruhsat alanının adresi 34) Ruhsat alanının adresi 35) Ruhsat alanının adresi 36) Ruhsat alanının adresi 37) Ruhsat alanının adresi 38) Ruhsat alanının adresi 39) Ruhsat alanının adresi 40) Ruhsat alanının adresi		41) Ruhsat alanının adresi 42) Ruhsat alanının adresi 43) Ruhsat alanının adresi 44) Ruhsat alanının adresi 45) Ruhsat alanının adresi 46) Ruhsat alanının adresi 47) Ruhsat alanının adresi 48) Ruhsat alanının adresi 49) Ruhsat alanının adresi 50) Ruhsat alanının adresi		51) Ruhsat alanının adresi 52) Ruhsat alanının adresi 53) Ruhsat alanının adresi 54) Ruhsat alanının adresi 55) Ruhsat alanının adresi 56) Ruhsat alanının adresi 57) Ruhsat alanının adresi 58) Ruhsat alanının adresi 59) Ruhsat alanının adresi 60) Ruhsat alanının adresi	
61) Ruhsat alanının adresi 62) Ruhsat alanının adresi 63) Ruhsat alanının adresi 64) Ruhsat alanının adresi 65) Ruhsat alanının adresi 66) Ruhsat alanının adresi 67) Ruhsat alanının adresi 68) Ruhsat alanının adresi 69) Ruhsat alanının adresi 70) Ruhsat alanının adresi		71) Ruhsat alanının adresi 72) Ruhsat alanının adresi 73) Ruhsat alanının adresi 74) Ruhsat alanının adresi 75) Ruhsat alanının adresi 76) Ruhsat alanının adresi 77) Ruhsat alanının adresi 78) Ruhsat alanının adresi 79) Ruhsat alanının adresi 80) Ruhsat alanının adresi		81) Ruhsat alanının adresi 82) Ruhsat alanının adresi 83) Ruhsat alanının adresi 84) Ruhsat alanının adresi 85) Ruhsat alanının adresi 86) Ruhsat alanının adresi 87) Ruhsat alanının adresi 88) Ruhsat alanının adresi 89) Ruhsat alanının adresi 90) Ruhsat alanının adresi		91) Ruhsat alanının adresi 92) Ruhsat alanının adresi 93) Ruhsat alanının adresi 94) Ruhsat alanının adresi 95) Ruhsat alanının adresi 96) Ruhsat alanının adresi 97) Ruhsat alanının adresi 98) Ruhsat alanının adresi 99) Ruhsat alanının adresi 100) Ruhsat alanının adresi		101) Ruhsat alanının adresi 102) Ruhsat alanının adresi 103) Ruhsat alanının adresi 104) Ruhsat alanının adresi 105) Ruhsat alanının adresi 106) Ruhsat alanının adresi 107) Ruhsat alanının adresi 108) Ruhsat alanının adresi 109) Ruhsat alanının adresi 110) Ruhsat alanının adresi		111) Ruhsat alanının adresi 112) Ruhsat alanının adresi 113) Ruhsat alanının adresi 114) Ruhsat alanının adresi 115) Ruhsat alanının adresi 116) Ruhsat alanının adresi 117) Ruhsat alanının adresi 118) Ruhsat alanının adresi 119) Ruhsat alanının adresi 120) Ruhsat alanının adresi	

6.8. Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				7516595	
1. Belgeli yerin türü: OSKODAR BELEDİYESİ		3. Belgeli yerin amacı: <input type="checkbox"/> İkinci katlı bina izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		13. Belgeli onay tarihi: 05 Mart 2014	
2. Belgeli yerin yapının adresi: İL: İSTANBUL İlçe: OSKODAR		12. Belgeli yerin ruhsatı: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yen yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenleme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek binası <input type="checkbox"/> 5.Kat katması <input type="checkbox"/> 6.Yeni <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 8.Yatırım <input type="checkbox"/> 9.Çeşitli <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Çok katlı bina <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 14.Makine tesisi <input type="checkbox"/> 15.Çeşitli tesisi <input type="checkbox"/> 16.İnşaat değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnşaat devri <input type="checkbox"/> 18.İnşaat devri <input type="checkbox"/> 19.		11. Belge no: 540	
Belgedeki OSKODAR BELEDİYESİ		13. İlk yapının tarihi: 25.03.2012		14. İlk ruhsat no: OLT35ANFA26	
Mevlute KOCİK ÇARLIÇA		15. Son yapı ruhsat tarihi: /./.		16. Son yapı UNAM no: /./.	
Mevlute keskin kodu: 58		17. Yeniden ruhsat tarihi: /./.		18. Yeniden ruhsat no: 5083	
Mevlute adresi: ERMAN OĞAKLI SOKAĞI		19. Tadilat ruhsat tarihi: /./.		20. İlk plan onay tarihi: 04.10.2007	
Çok katlı bina türü kodu: 03.01		21. Zemin etabı onay tarihi: /./.		22. Zemin etabı onay no: /./.	
Site adı: /./.		23. Zemin etabı onay tarihi: /./.		24. ÇED raporu onay tarihi: /./.	
3. Parça no: 72		4. Ada no: 80		5. Parsel no: 24	
6. Blok no: /./.		7. Blok no: /./.		8. Blok no: /./.	
7. Birim bilgileri (bu belge için belge no ve belge no)		8. Birim bilgileri (bu belge için belge no ve belge no)		9. Birim bilgileri (bu belge için belge no ve belge no)	
31. Adı soyadı, unvan, T.C. kimlik no: EUF YAPIL A.Ş. 1621403294		32. Adı soyadı, unvan, T.C. kimlik no: EUF YAPIL A.Ş. 1621403294		33. Adı soyadı, unvan, T.C. kimlik no: ARMELET HILMI AYDIN	
34. Adres: TANTAVI MAH. BOSNA BULVARI NO:232 ÜMRANYESİT		35. Adres: TANTAVI MAH. BOSNA BULVARI NO:232 ÜMRANYESİT		36. Adres: HOPHRETT MAH. ATATÜRK CAD. MİSİR SOK. NO:5 ÜMRANYESİT	
37. Ortak adı no: 17006		38. Bağımlı olduğu yapı davası adı: ÜMRANYESİT VERGİ DAİRESİ		39. Vergi levhi no: 315025561	
39. Sığara adı no: 15721141843		40. Sığara tarihi: 24.02.2012	41. Sığara no: 0363	42. Sığara ruhsat no: 3034215386714721	
43. Sığara tarihi: /./.		44. Sığara ruhsat no: /./.	45. Sığara ruhsat tarihi: /./.	46. Sığara ruhsat no: /./.	
47. TC kimlik no: 4802623872		48. Oda adı no: 34.14.2012.5.00017		49. Oda no: 4802623872	
50. Sığara tarihi: 24.02.2012		51. Sığara no: 03592	52. Adres: HOPHRETT MAH. ATATÜRK CAD. MİSİR SOK. NO:5 ÜMRANYESİT		
53. Adres: /./.		54. Adres: /./.		55. Adres: /./.	
56. Adres: /./.		57. Adres: /./.		58. Adres: /./.	
59. Adres: /./.		60. Adres: /./.		61. Adres: /./.	
62. Adres: /./.		63. Adres: /./.		64. Adres: /./.	
65. Adres: /./.		66. Adres: /./.		67. Adres: /./.	
68. Adres: /./.		69. Adres: /./.		70. Adres: /./.	
71. Adres: /./.		72. Adres: /./.		73. Adres: /./.	
74. Adres: /./.		75. Adres: /./.		76. Adres: /./.	
77. Adres: /./.		78. Adres: /./.		79. Adres: /./.	
80. Adres: /./.		81. Adres: /./.		82. Adres: /./.	
83. Adres: /./.		84. Adres: /./.		85. Adres: /./.	
86. Adres: /./.		87. Adres: /./.		88. Adres: /./.	
89. Adres: /./.		90. Adres: /./.		91. Adres: /./.	
92. Adres: /./.		93. Adres: /./.		94. Adres: /./.	
95. Adres: /./.		96. Adres: /./.		97. Adres: /./.	
98. Adres: /./.		99. Adres: /./.		100. Adres: /./.	
101. Adres: /./.		102. Adres: /./.		103. Adres: /./.	
104. Adres: /./.		105. Adres: /./.		106. Adres: /./.	
107. Adres: /./.		108. Adres: /./.		109. Adres: /./.	
110. Adres: /./.		111. Adres: /./.		112. Adres: /./.	
113. Adres: /./.		114. Adres: /./.		115. Adres: /./.	
116. Adres: /./.		117. Adres: /./.		118. Adres: /./.	
119. Adres: /./.		120. Adres: /./.		121. Adres: /./.	
122. Adres: /./.		123. Adres: /./.		124. Adres: /./.	
125. Adres: /./.		126. Adres: /./.		127. Adres: /./.	
128. Adres: /./.		129. Adres: /./.		130. Adres: /./.	
131. Adres: /./.		132. Adres: /./.		133. Adres: /./.	
134. Adres: /./.		135. Adres: /./.		136. Adres: /./.	
137. Adres: /./.		138. Adres: /./.		139. Adres: /./.	
140. Adres: /./.		141. Adres: /./.		142. Adres: /./.	
143. Adres: /./.		144. Adres: /./.		145. Adres: /./.	
146. Adres: /./.		147. Adres: /./.		148. Adres: /./.	
149. Adres: /./.		150. Adres: /./.		151. Adres: /./.	
152. Adres: /./.		153. Adres: /./.		154. Adres: /./.	
155. Adres: /./.		156. Adres: /./.		157. Adres: /./.	
158. Adres: /./.		159. Adres: /./.		160. Adres: /./.	
161. Adres: /./.		162. Adres: /./.		163. Adres: /./.	
164. Adres: /./.		165. Adres: /./.		166. Adres: /./.	
167. Adres: /./.		168. Adres: /./.		169. Adres: /./.	
170. Adres: /./.		171. Adres: /./.		172. Adres: /./.	
173. Adres: /./.		174. Adres: /./.		175. Adres: /./.	
176. Adres: /./.		177. Adres: /./.		178. Adres: /./.	
179. Adres: /./.		180. Adres: /./.		181. Adres: /./.	
182. Adres: /./.		183. Adres: /./.		184. Adres: /./.	
185. Adres: /./.		186. Adres: /./.		187. Adres: /./.	
188. Adres: /./.		189. Adres: /./.		190. Adres: /./.	
191. Adres: /./.		192. Adres: /./.		193. Adres: /./.	
194. Adres: /./.		195. Adres: /./.		196. Adres: /./.	
197. Adres: /./.		198. Adres: /./.		199. Adres: /./.	
200. Adres: /./.		201. Adres: /./.		202. Adres: /./.	
203. Adres: /./.		204. Adres: /./.		205. Adres: /./.	
206. Adres: /./.		207. Adres: /./.		208. Adres: /./.	
209. Adres: /./.		210. Adres: /./.		211. Adres: /./.	
212. Adres: /./.		213. Adres: /./.		214. Adres: /./.	
215. Adres: /./.		216. Adres: /./.		217. Adres: /./.	
218. Adres: /./.		219. Adres: /./.		220. Adres: /./.	
221. Adres: /./.		222. Adres: /./.		223. Adres: /./.	
224. Adres: /./.		225. Adres: /./.		226. Adres: /./.	
227. Adres: /./.		228. Adres: /./.		229. Adres: /./.	
230. Adres: /./.		231. Adres: /./.		232. Adres: /./.	
233. Adres: /./.		234. Adres: /./.		235. Adres: /./.	
236. Adres: /./.		237. Adres: /./.		238. Adres: /./.	
239. Adres: /./.		240. Adres: /./.		241. Adres: /./.	
242. Adres: /./.		243. Adres: /./.		244. Adres: /./.	
245. Adres: /./.		246. Adres: /./.		247. Adres: /./.	
248. Adres: /./.		249. Adres: /./.		250. Adres: /./.	
251. Adres: /./.		252. Adres: /./.		253. Adres: /./.	
254. Adres: /./.		255. Adres: /./.		256. Adres: /./.	
257. Adres: /./.		258. Adres: /./.		259. Adres: /./.	
260. Adres: /./.		261. Adres: /./.		262. Adres: /./.	
263. Adres: /./.		264. Adres: /./.		265. Adres: /./.	
266. Adres: /./.		267. Adres: /./.		268. Adres: /./.	
269. Adres: /./.		270. Adres: /./.		271. Adres: /./.	
272. Adres: /./.		273. Adres: /./.		274. Adres: /./.	
275. Adres: /./.		276. Adres: /./.		277. Adres: /./.	
278. Adres: /./.		279. Adres: /./.		280. Adres: /./.	
281. Adres: /./.		282. Adres: /./.		283. Adres: /./.	
284. Adres: /./.		285. Adres: /./.		286. Adres: /./.	
287. Adres: /./.		288. Adres: /./.		289. Adres: /./.	
290. Adres: /./.		291. Adres: /./.		292. Adres: /./.	
293. Adres: /./.		294. Adres: /./.		295. Adres: /./.	
296. Adres: /./.		297. Adres: /./.		298. Adres: /./.	
299. Adres: /./.		300. Adres: /./.		301. Adres: /./.	
302. Adres: /./.		303. Adres: /./.		304. Adres: /./.	
305. Adres: /./.		306. Adres: /./.		307. Adres: /./.	
308. Adres: /./.		309. Adres: /./.		310. Adres: /./.	
311. Adres: /./.		312. Adres: /./.		313. Adres: /./.	
314. Adres: /./.		315. Adres: /./.		316. Adres: /./.	
317. Adres: /./.		318. Adres: /./.		319. Adres: /./.	
320. Adres: /./.		321. Adres: /./.		322. Adres: /./.	
323. Adres: /./.		324. Adres: /./.		325. Adres: /./.	
326. Adres: /./.		327. Adres: /./.		328. Adres: /./.	
329. Adres: /./.		330. Adres: /./.		331. Adres: /./.	
332. Adres: /./.		333. Adres: /./.		334. Adres: /./.	
335. Adres: /./.		336. Adres: /./.		337. Adres: /./.	
338. Adres: /./.		339. Adres: /./.		340. Adres: /./.	
341. Adres: /./.		342. Adres: /./.		343. Adres: /./.	
344. Adres: /./.		345. Adres: /./.		346. Adres: /./.	
347. Adres: /./.		348. Adres: /./.		349. Adres: /./.	
350. Adres: /./.		351. Adres: /./.		352. Adres: /./.	
353. Adres: /./.		354. Adres: /./.		355. Adres: /./.	
356. Adres: /./.		357. Adres: /./.		358. Adres: /./.	
359. Adres: /./.		360. Adres: /./.		361. Adres: /./.	
362. Adres: /./.		363. Adres: /./.		364. Adres: /./.	
365. Adres: /./.		366. Adres: /./.		367. Adres: /./.	
368. Adres: /./.		369. Adres: /./.		370. Adres: /./.	
371. Adres: /./.		372. Adres: /./.		373. Adres: /./.	
374. Adres: /./.		375. Adres: /./.		376. Adres: /./.	
377. Adres: /./.		378. Adres: /./.		379. Adres: /./.	
380. Adres: /./.		381. Adres: /./.		382. Adres: /./.	
383. Adres: /./.		384. Adres: /./.		385. Adres: /./.	
386. Adres: /./.		387. Adres: /./.		388. Adres: /./.	
389. Adres: /./.		390. Adres: /./.		391. Adres: /./.	
392. Adres: /./.		393. Adres: /./.		394. Adres: /./.	
395. Adres: /./.		396. Adres: /./.		397. Adres: /./.	
398. Adres: /./.		399. Adres: /./.		400. Adres: /./.	
401. Adres: /./.		402. Adres: /./.		403. Adres: /./.	
404. Adres: /./.		405. Adres: /./.		406. Adres: /./.	
407. Adres: /./.		408. Adres: /./.		409. Adres: /./.	
410. Adres: /./.		411. Adres: /./.		412. Adres: /./.	
413. Adres: /./.		414. Adres: /./.		415. Adres: /./.	
416. Adres: /./.		417. Adres: /./.		418. Adres: /./.	
419. Adres: /./.		420. Adres: /./.		421. Adres: /./.	
422. Adres: /./.		423. Adres: /./.		424. Adres: /./.	
425. Adres: /./.		426. Adres: /./.		427. Adres: /./.	
428. Adres: /./.		429. Adres: /./.		430. Adres: /./.	
431. Adres: /./.		432. Adres: /./.		433. Adres: /./.	
434. Adres: /./.		435. Adres: /./.		436. Adres: /./.	
437. Adres: /./.		438. Adres: /./.		439. Adres: /./.	
440. Adres: /./.		441. Adres: /./.		442. Adres: /./.	
443. Adres: /./.		444. Adres: /./.		445. Adres: /./.	
446. Adres: /./.		447. Adres: /./.		448. Adres: /./.	
449. Adres: /./.		450. Adres: /./.		451. Adres: /./.	
452. Adres: /./.		453. Adres: /./.		454. Adres: /./.	
455. Adres: /./.		456. Adres: /./.		457. Adres: /./.	
458. Adres: /./.		459. Adres: /./.		460. Adres: /./.	
461. Adres: /./.		462. Adres: /./.		463. Adres: /./.	
464. Adres: /./.		465. Adres: /./.		466. Adres: /./.	
467. Adres: /./.		468. Adres: /./.		469. Adres: /./.	
470. Adres: /./.		471. Adres: /./.		472. Adres: /./.	
473. Adres: /./.		474. Adres: /./.		475. Adres: /./.	
476. Adres: /./.		477. Adres: /./.		478. Adres: /./.	
479. Adres: /./.		480. Adres: /./.		481. Adres: /./.	
482. Adres: /./.		483. Adres: /./.		484. Adres: /./.	
485. Adres: /./.		486. Adres: /./.		487. Adres: /./.	
488. Adres: /./.		489. Adres: /./.		490. Adres: /./.	
491. Adres: /./.		492. Adres: /./.		493. Adres: /./.	
494. Adres: /./.		495. Adres: /./.		496. Adres: /./.	
497. Adres: /./.		498. Adres: /./.		499. Adres: /./.	
500. Adres: /./.		501. Adres: /./.		502. Adres: /./.	
503. Adres: /./.		504. Adres: /./.		505. Adres: /./.	
506. Adres: /./.		507. Adres: /./.		508. Adres: /./.	
509. Adres: /./.		510. Adres: /./.		511. Adres: /./.	
512. Adres: /./.		513. Adres: /./.		514. Adres: /./.	
515. Adres: /./.		516. Adres: /./.		517. Adres: /./.	
518. Adres: /./.		519. Adres: /./.		520. Adres: /./.	
521. Adres: /./.		522. Adres: /./.		523. Adres: /./.	
524. Adres: /./.		525. Adres: /./.		526. Adres: /./.	
527. Adres: /./.		528. Adres: /./.		529. Adres: /./.	
530. Adres: /./.		531. Adres: /./.		532. Adres: /./.	
533. Adres: /./.		534. Adres: /./.		535. Adres: /./.	
536. Adres: /./.		537. Adres: /./.		538. Adres: /./.	
539. Adres: /./.		540. Adres: /./.		541. Adres: /./.	
542. Adres: /./.		543. Adres: /./.		544. Adres: /./.	
545. Adres: /./.		546. Adres: /./.		547. Adres: /./.	
548. Adres: /./.		549. Adres: /./.		550. Adres: /./.	
551. Adres: /./.		552. Adres: /./.		553. Adres: /./.	
554. Adres: /./.		555. Adres: /./.		556. Adres: /./.	
557. Adres: /./.		558. Adres: /./.		559. Adres: /./.	
560. Adres: /./.		561. Adres: /./.		562. Adres: /./.	
563. Adres: /./.		564. Adres: /./.		565. Adres: /./.	
566. Adres: /./.		567. Adres: /./.		568. Adres: /./.	
569. Adres: /./.		570. Adres: /./.		571. Adres: /./.	
572. Adres: /./.		573. Adres: /./.		574. Adres: /./.	
575. Adres: /./.		576. Adres: /./.		577. Adres: /./.	
578. Adres: /./.		579. Adres: /./.		580. Adres: /./.	
581. Adres: /./.		582. Adres: /./.		583. Adres: /./.	
584. Adres: /./.		585. Adres: /./.		586. Adres: /./.	
587. Adres: /./.		588. Adres: /./.		589. Adres: /./.	
590. Adres: /./.					

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN