



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 ADET VİLLA DEĞERLEMESİ

İSTANBUL / ÜSKÜDAR

ŞUBAT, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	18
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	18
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	24
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	25
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	25
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	25
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	
BÖLÜM 10. EMSALLER	26
BÖLÜM 11. SONUÇ	28
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	29
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
TALEP TARİH / NO	18.02.2013		
SAHA TESPİT TARİHİ	19.02.2013		
RAPOR TARİHİ	20.02.2013		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Tapu kayıtlarına göre; 60 ada, 64 parsel üzerinde yer alan 1 adet Villa değerlemesi,		
ADRES	Küçük Çamlıca Mahallesi, Üç Pınarlar Caddesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 13 Üsküdar/İstanbul		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Tapu kayıtlarına göre; 60 ada, 64 parsel "Arsa" vasıflı taşınmaz değerlemesi,		
İMAR DURUMU	04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Büyük-Küçük Çamlıca Kentsel ve Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama imar planına göre " Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi alanında " kalmaktadır.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	987,850 m ²		
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	816 m ²		
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre "Konut" alanı olarak kullanımıdır.		
YASAL DURUM DEĞERİ	Taşınmazın %62 lik bitmişlik inşaat oranına göre; 7.000.000 TL* (YedimilyonTürklirası) (3.164.413 \$ – 2.310.002 €)**		
Değerleme Uzmanları	Basri KEBABÇI	Değerleme Uzmanı	401147
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı	400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı	400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde geçerlidir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Basri KEBABÇI 401147	F.Esra PINARBAŞI 400236	Ahmet PINARBAŞI 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 18.02.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.02.2014 tarihli, 2014-SPK04 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Küçük Çamlıca Mahallesi, Üç Pınarlar Caddesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 13 adresinde yer almakta olup, 20.02.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Basri KEBABÇI tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.02.2014 tarihinde çalışmalara başlamış 20.02.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 18.02.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Tarafımıza herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

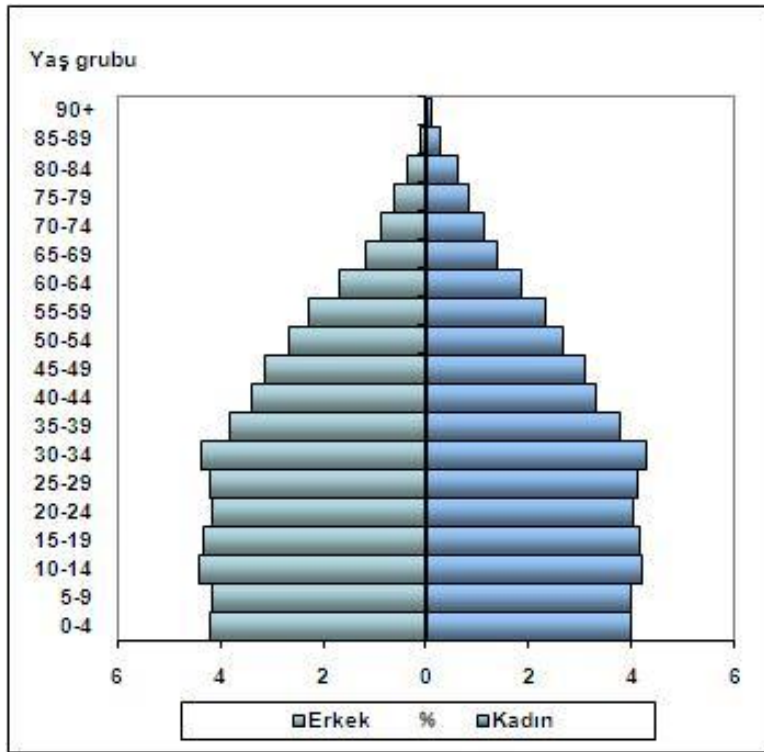
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düştü.. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012,



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem

gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir. Bu gelişmeler küresel ekonomide kademeli toparlanma beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir. 2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. Büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. İSTANBUL İLİ

Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul; Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktada yer almaktadır.

Coğrafi konum olarak, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunan İstanbul İli; 5.400 km²'lik yüzölçümüyle 769.604 km²'lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır (Harita 1)

İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlarken, komşu iller de Kocaeli ve Tekirdağ olmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı da birbirinden ayırmakta ve aynı zamanda İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. Ancak İstanbul sahip olduğu köprülerle kıtaları ve şehrin her iki yakasını bağlamaktadır.



Şekil 1. İstanbul Haritası

İstanbul'da her iki yakada birer tane olmak üzere toplam 2 tane havaalanı bulunmaktadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Hava Limanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traçna Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatludur. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur. Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütesinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2012
İstanbul Nüfusu	1.687.822	2.773.000	6.629.500	8.506.026	8.803.500	13.854.740

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı genel nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olurken, ilk kademe belediyeleri de tamamen kaldırılmıştır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	13.854.740	13.710.512	144.222	5.512 km ²	2.281 kişi/km ²

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lerden sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu



İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı

sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin tümüne yakını İstanbul'dadır. Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır.

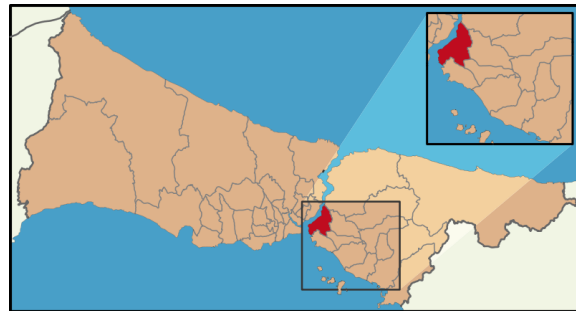


Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu

kazandırmaktadır. İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.2.2. ÜSKÜDAR İLÇESİ

Üsküdar İstanbul'un Anadolu yakasında yer alan bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir. Toplam 33 mahalleden oluşan ilçenin nüfusu 2012 yılına göre 535.916



kişidir. İlçe İstanbul Boğazı geçişinde ulaşım açısından büyük öneme sahiptir. Mevcutta inşaatı devam etmekte olan Marmaray Projesinin tamamlanmasını müteakip bölge İstanbul'un önemli bir uğrak ve ticaret noktası olacaktır. Marmaray Projesinin 2013 yılında tamamlanması planlanmaktadır. Üsküdar İlçesi ticari faaliyetlerin çok yoğun olduğu bir bölgedir. Bundan dolayı ilçenin gündüz nüfusu gece nüfusuna oranla çok daha fazladır. İlçenin Altunizade semti pek çok plaza ve iş merkezini bünyesinde barındırmaktadır. İlçe içerisindeki tek AVM Capitol Alışveriş Merkezidir. Bölgede yer seçmiş bazı başlıca kurum ve kuruluşlar şunlardır;

Holdingleler; Koç Holding Yönetim Merkezi, Doğan Holding, Vakko Moda Merkezi, Acıbadem Grubu Genel Müdürlüğü

Sağlık Kurumları; Başkent Üniversitesi Hastanesi, Marmara Üniversitesi Hastanesi, Üsküdar Devlet Hastanesi, Zeynep Kâmil Kadın ve Çocuk Hastalıkları Hastanesi, Siyami Ersek Göğüs Kalp Damar Cerrahi Hastanesi Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Yunus Emre Hastanesi, Academic Hospital, Özel Üsküdar Hospital, Özel Anadolu Hastanesi, Özel Selimiye Hastanesi, Dünya Göz Hastanesi, Avrupa Göz Hastanesi.

Oteller; Hotel Sumahan (Taşınmaza yakın konumda Çengelköy merkezle Kuleli arasında yer almaktadır. Otel denize sıfır konumda, tarihi niteliği bulunan butik bir oteldir.), Holiday Inn ekspres Hotel (Altunizade merkezde yer almaktadır.), Ramada İstanbul Asia Hotel (Dünya genelinde yaklaşık 450 oteli bulunan Ramada grubunun ilk butik oteli olma özelliğini taşımaktadır.)

Eğitim Kurumları; Marmara Üniversitesi'nin bazı birimleri, Üsküdar Üniversitesi, İstanbul Şehir Üniversitesi, 29 Mayıs Üniversitesi.

İlçe merkezinde bitişik nizamda inşa edilmiş ve genellikle ticari amaçlı kullanılan yapılar bulunmakta iken, merkezden uzaklaştıkça üst gelir grubu tarafından tercih edilen villa tarzı konut yapıları artmaktadır. Ayrıca İlçe bünyesinde çok sayıda Eski Eser ve Tarihi Eser bulunmaktadır.

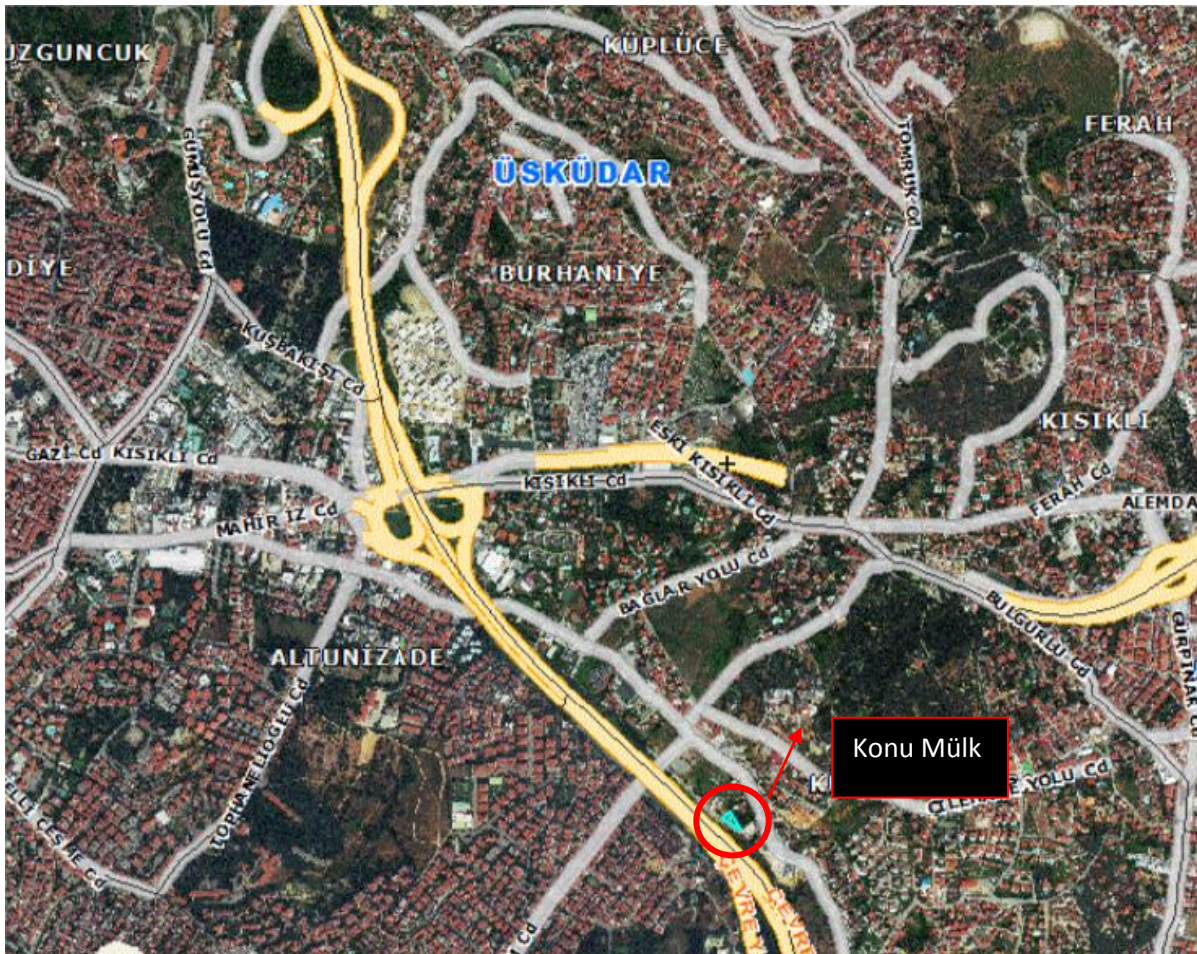
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

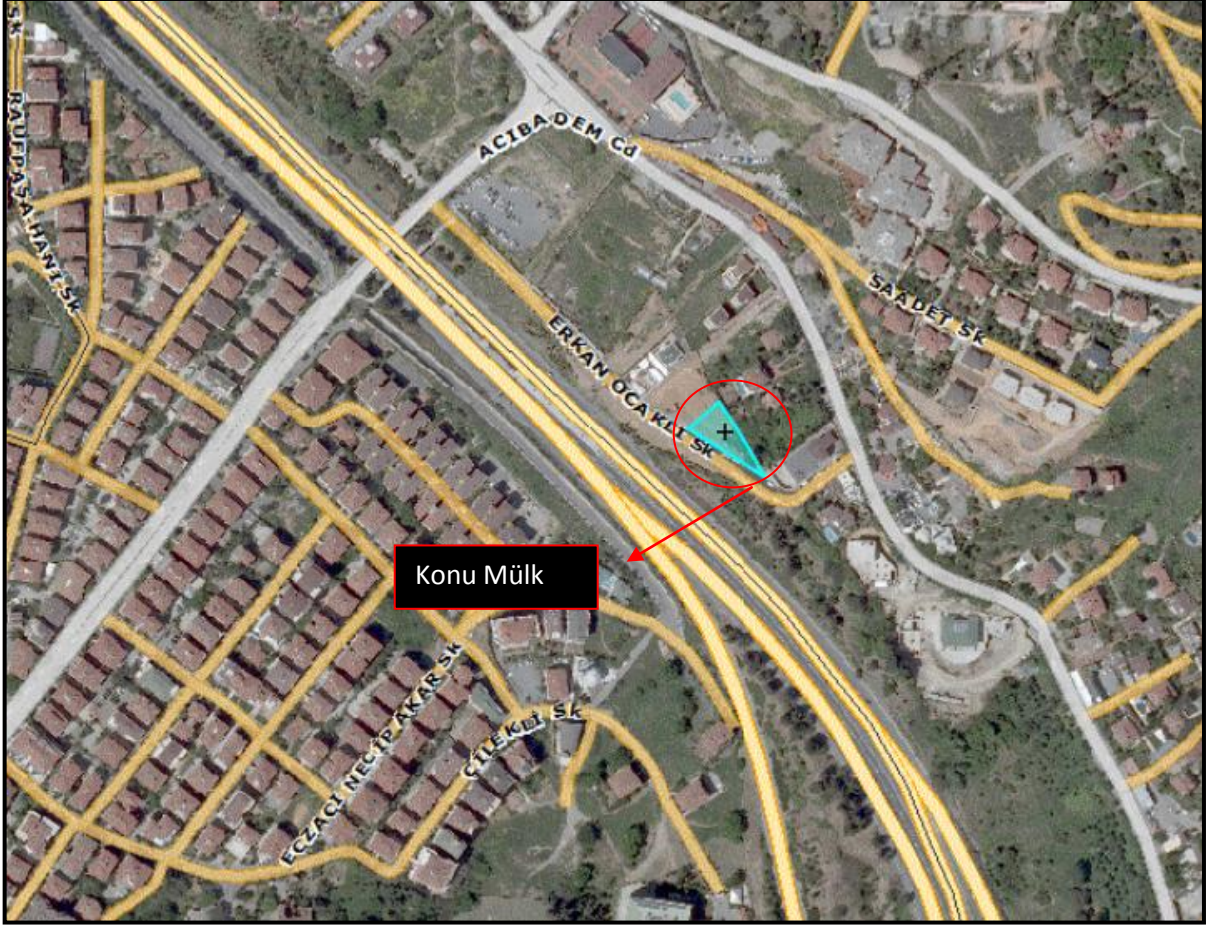
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ

Değerleme konusu mülk, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Küçük Çamlıca Mahallesi, Üç Pınar Caddesi, Erkan Ocaklı Sokak No: 13 adresinde konumlanmıştır.

Konu mülk bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan Acıbadem Caddesi, Kısıklı Caddesine yakın konumda yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölgede site içerisinde villalar, müstakil villalar, ofis binaları yer almaktadır. Değerleme konusu mülkün Küçük Çamlıca ya yakın konumda ve yürüme mesafesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Özel Bilfen İlk öğretim okulu, İstanbul Erkek Liseliler Eğitim Vakfı Anaokulu, Subaşı Camisi yer almaktadır.





Değerleme konusu taşınmaza ulaşımı sağlamak için Acıbadem Caddesi üzerinden kısıklı istikametinde devam edilir ve Acıbadem köprüsünü geçtikten hemen sonra sağ tarafta yer alan Erkan Ocaklı Sokağına dönülür ve değerlendirme konusu mülk sol tarafta yer almaktadır.

5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	İLÇESİ	ÜSKÜDAR
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	BULGURLU
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	---	ADA	60
PARSEL	64	NİTELİK	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	987,850 m ²	SINIRI	PLANI GİBİDİR.
CİLT-SAYFA	169-16712	TARİH-YEVMİYE	04.11.2011-18001
MALİK	ELF YAPI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Üsküdar Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nde, 19.02.2014 tarih saat 12:12 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, 04.10.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Büyük-Küçük Çamlıca Kentsel ve Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama imar planına göre **“Konut, Turizm ve Yönetim Merkezi alanında”** kalmaktadır.

- KONUT/TURİZM/YÖNETİCİ MERKEZ ALANLARI (KTYM)

- KONUT ALANLARI:

Planda KTYM ile gösterilen alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın konut yapılabilir.

Bu durumda TAKS: 0.10, KAKS: 0.20, hmax: 6.50 m. irtifada ayırık nizam uygulama 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: 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. Emsale 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. KAKS'a dahildir.

Çatılar ve Saçaklar: % 33 çatı eğimi içerisinde çatı yapılması zorunludur. Saçak genişliği max. 1.5 m. olup, ayırık nizamda 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası kullanımlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

- YÖNETİCİ MERKEZ ALANLARI:

Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 1000 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 nizam uygulama yapılabilir.

Her 1000 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 max. 1.5 m. olup, ayırık nizamda 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası kullanımlarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

-TURİZM TESİSİ ALANLARI:

Planda KTYM ile gösterilen alanlarda; 5000 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 v.s. 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 max. 1.5 m. olup, ayırık nizamda 4 satırlı çatı örtüsü yapılması ve çatıların saçaklı olarak bitirilmesi zorunludur. Çatı arası emsale dahil edilmek şartıyla İstanbul İmar Yönetmeliği koşullarında yapılabilir.



*23.03.2012 tarih 3 cilt-25 sayfa ()

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 60 ada 64 parsel numaralı 987,85 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Söz konusu parsel eğimli bir arazi yapısına ve üç gen geometrik forma sahiptir. Parselin etrafı duvar ile çevrili olup, peyzajı tamamlanmıştır.Parsel içerisinde dört katlı villa tarzı müstakil bina bulunmaktadır.

İlgili belediyesi imar arşiv müdürlüğünde yapılan incelemeye göre parsel üzerinde yer alan yapı ile ilgili yapı ruhsatı ve mimari projesi mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmaz mimari projesine göre 2 bodrum, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 4 katlı binadır.

Binanın 2.bodrum katı 384 m² den oluşan otopark alanı, 1.bodrum kat, 110 m² den oluşan Teknik mahal, antre, depo, çamaşır odası, zemin katı 125 m² den oluşan salon, antre, mutfak ve giriş, 1.normal kat 3 oda, hol, banyo alanı oluşmakta ve 130 m², çatı katı ise 17 m² teras alanı ve 50 m² alandan oluşan toplam ise 816 m² den oluşmaktadır.

Projesinde bina içerisinde bir adet asansör yer almakta olup, yerinde yapılan incelemede asansörün henüz inşa edilmediği görülmüştür. Değerleme konusu mülkün mevcutta içinin natamam olduğu ve inşaatının henüz bitmediği tespit edilmiştir. Mimari projesinde yer alan bölümlendirmelerin mevcutta yapılmadığı tespit edilmiştir. Projesinde yer alan vaziyet planına göre 1 adet açık yüzme havuzunun olduğu ancak, mevcutta yapılan tespitte ise havuz üzerinde 20`lik konteynır ın olmasından dolayı havuzun yapılıp yapılmadığı tespit edilmemiştir. Binanın dış cephesinin tamamen bittiği görülmüştür. Taşınmazın natamam olmasından dolayı bitmişlik inşaat seviyesinin %62 olduğu tespit edilmiştir. konu mülkün kapanmaz şehir manzarası ve kısmi deniz manzarasına sahiptir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Tercih edilen bir bölgede yer alması
- Ulaşımın toplu taşıma ve özel araçla rahat sağlanıyor olması
- Ticari ve sosyal merkezlere yakın konumda yer alması
- Kısmi deniz manzarası ve şehir manzarasının olması
- Çevre yollarına bağlantısının rahat sağlanması
- Peyzajının tamamlanmış olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın natamam olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumuna göre en etkin ve verimli kullanım şekli “Konut” amaçlı kullanımdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konu mülke yakın konumda yer alan 800 m² alana sahip 8 oda 3 salon`dan oluşan 4 katlı Tripleks villa 4.300.000 USD (9.512,030 TL) bedelle satılıktır. (5.375 USD/m² - 11.890 TL/m²)

Tel: 0 533 246 45 57

Emsal 2:

Konu mülke yakın konumda site içerisinde yer alan 850 m² alana sahip 8 oda 2 salon`dan oluşan 3 katlı Tripleks villa 4.000.000 USD (8.848,400 TL) bedelle satılıktır. (4.705 USD/m² - 10.409 TL/m²)

Tel: 0 216 514 19 14

Emsal 3:

Konu mülke yakın konumda site içerisinde yer alan 950 m² alana sahip 7 oda 2 salon`dan oluşan 3 katlı Tripleks villa 5.500.000 USD (12.166,550 TL) bedelle satılıktır. (5.789 USD/m² - 12.806 TL/m²)

Tel: 0 536 483 02 73

Emsal4:

Konu mülke yakın konumda site içerisinde yer alan 900 m² alana sahip 9 oda 3 salon`dan oluşan 5 katlı Tripleks villa 4.300.000 USD (9.512,030 TL) bedelle satılıktır. (4.777 USD/m² - 10.568 TL/m²)

Tel: 0 533 395 73 11

Emsal5:

Konu mülkün yan tarafında yer alan 700 m² arsa üzerinde 700 m² kapalı alandan oluşan 4 katlı villanın natamam vaziyetinde olduğu ve 5.750.000 TL bedelle satılıktır. (8.214 TL/m²)

Tel: 0 532 216 11 37

Emsal Açıklaması:

Emsaller değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Emsallerin tamamının bitmiş olduğu öğrenilmiş olup, kapalı otoparkları, havuzları yer almaktadır. Taşınmazlar kısmi deniz manzarasına ve şehir manzarasına sahiptir. 5 nolu emsal değerlendirme konusu mülkün yan tarafında yer almakta ve natamam vaziyetinde olduğu öğrenilmiştir.

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Konu taşınmaz bölgenin önemli ulaşım akslarına ve çevre yolluna bağlantısına yakın konumda yer alması, terci edilen bir bölgede konumlu olması, mülkün bulunduğu bölgede çok sayıda vilların yer alması, ulaşımının rahat sağlanması taşınmaza avantaj sağlamaktadır. Taşınmazda henüz inşaatının bitmemiş olması mülke dezavantaj sağlamaktadır. Yerinde yapılan incelemede eksik imalatların olduğu görülmüş olup, binanın %62 bitmişlik oranına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Sonuç olarak;

Taşınmazın %62 bitmişlik inşaat oranına göre; **7.000.000 TL değer takdir edilmiştir.**

Taşınmazın %100 bitmesi durumunda ise **9.400.000 TL değer takdir edilmiştir.**

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın olumlu-olumsuz etkenleri değerlemede dikkate alınmıştır.

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 60 Ada, 64 numaralı parsel üzerinde yer alan %27lik bitmişlik inşaat oranına göre;

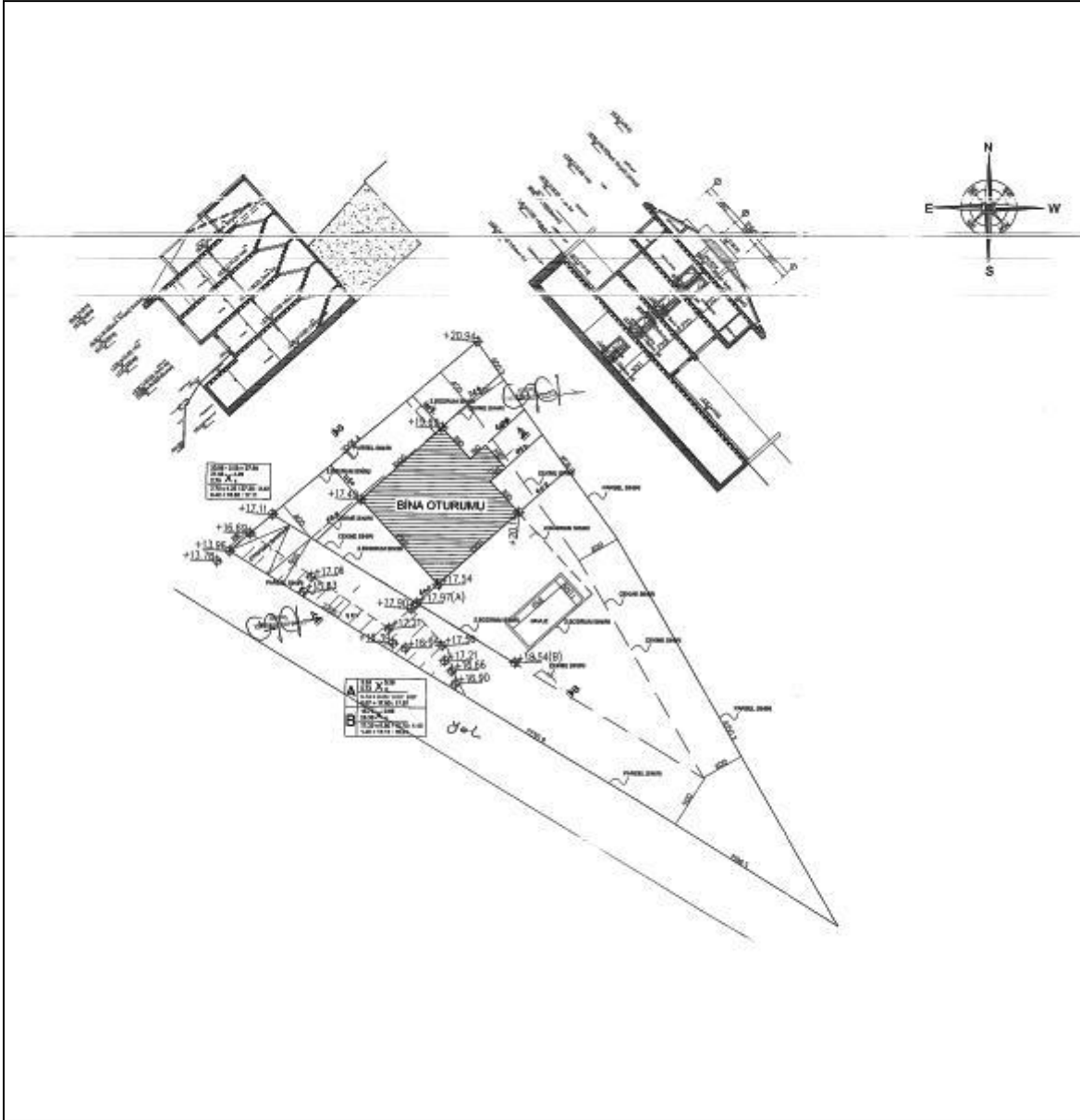
7.000.000 TL*
(Yedimilyon Türklirası)
(3.164.413 \$ – 2.310.002 €)**
Değer Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 20.02.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 1 USD=2,2121 – 1€=3,0303TL olarak alınmıştır

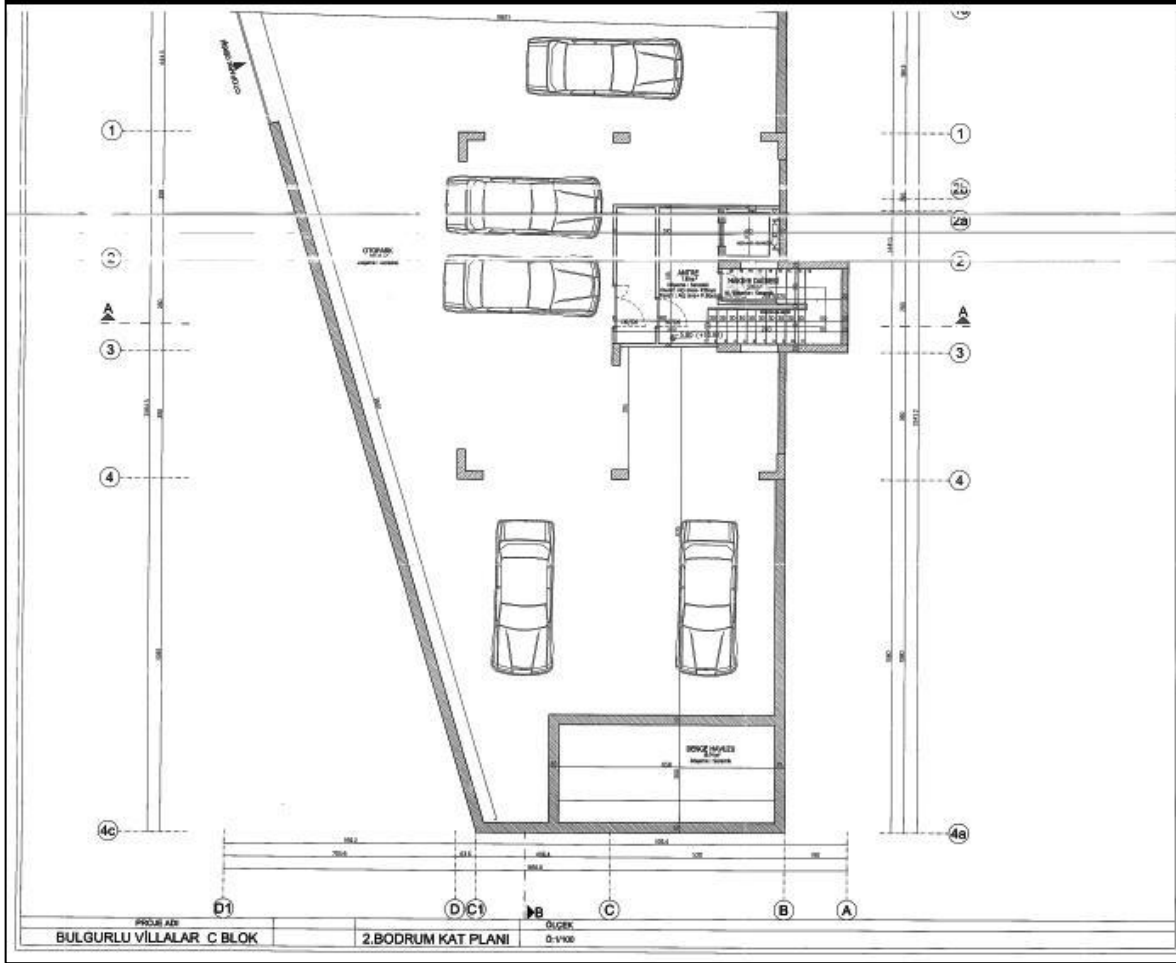
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



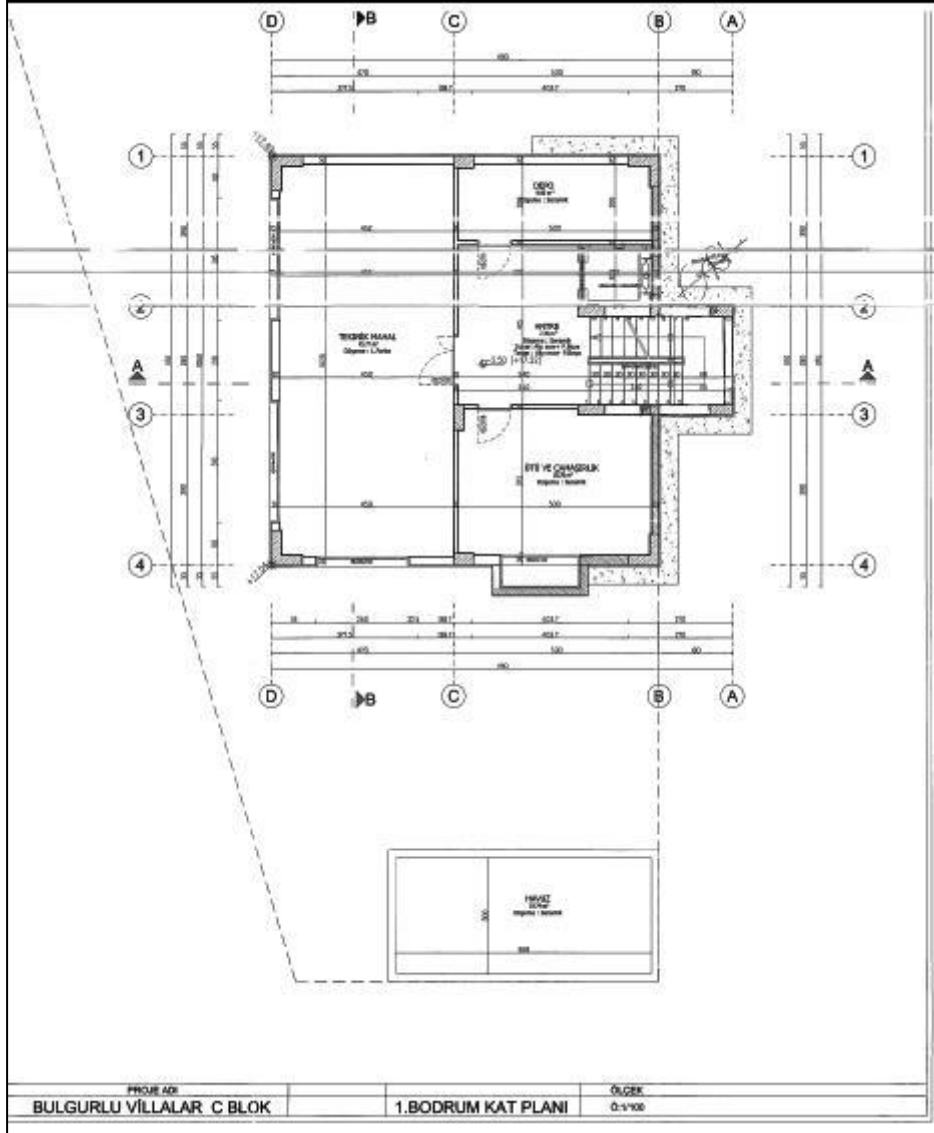




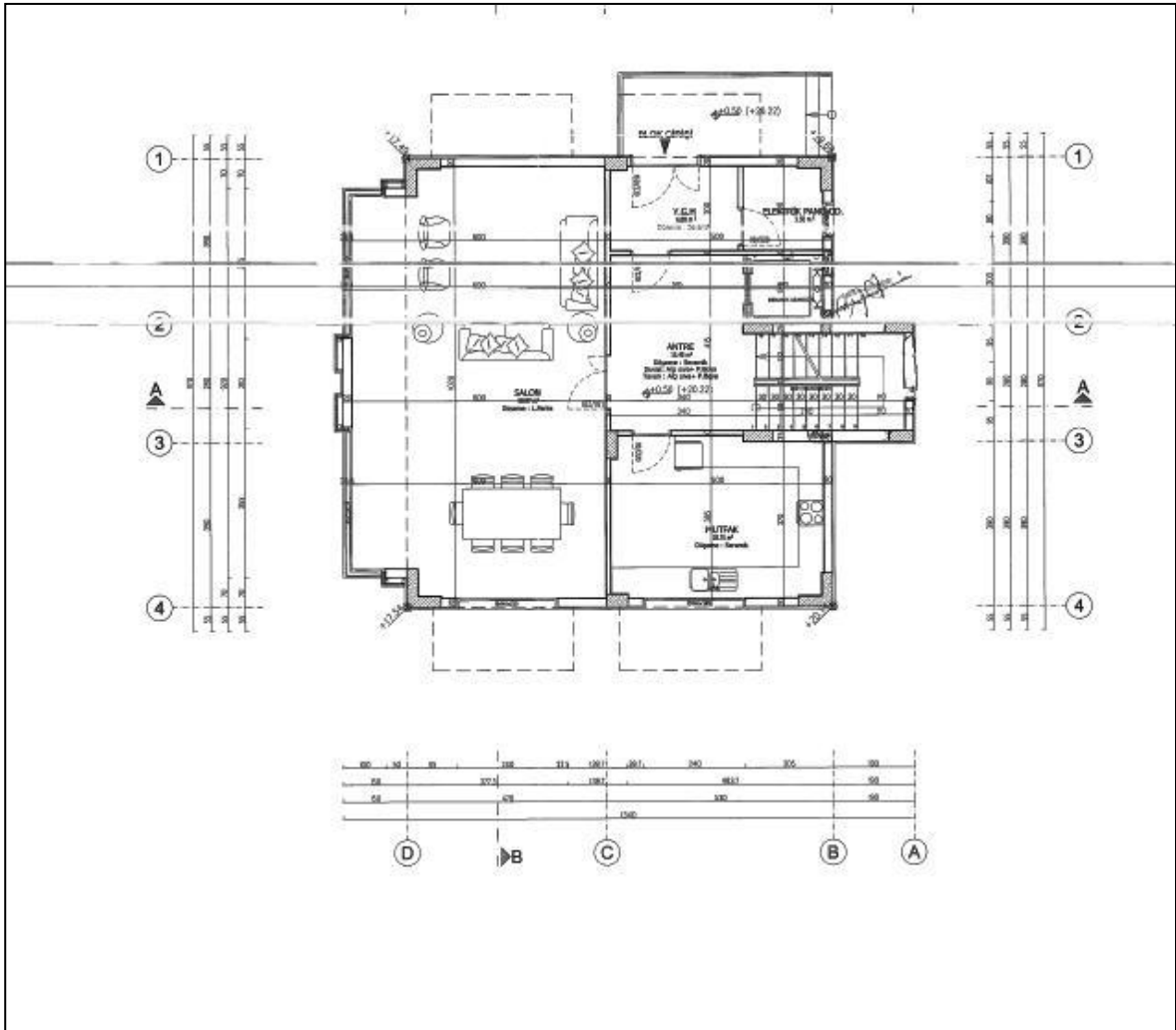
VAZİYET PLANI



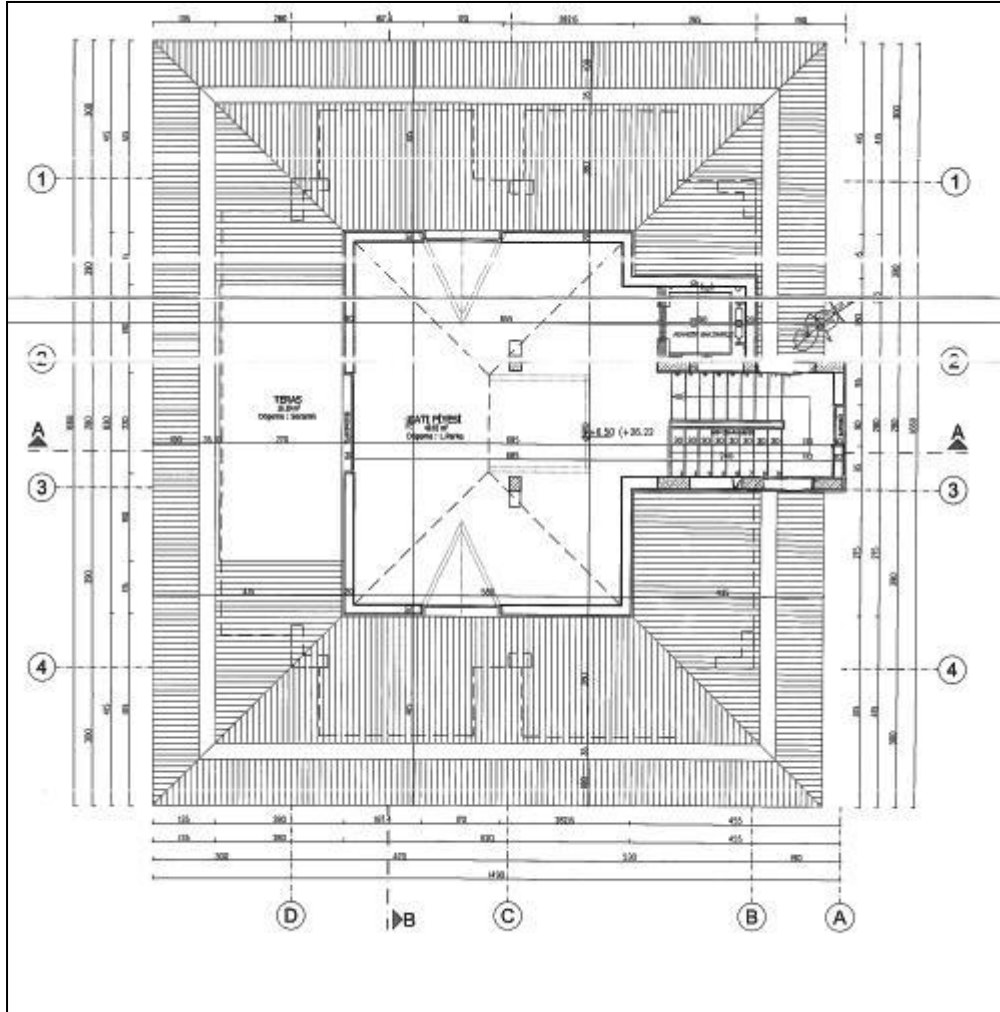
2.BODRUM KAT



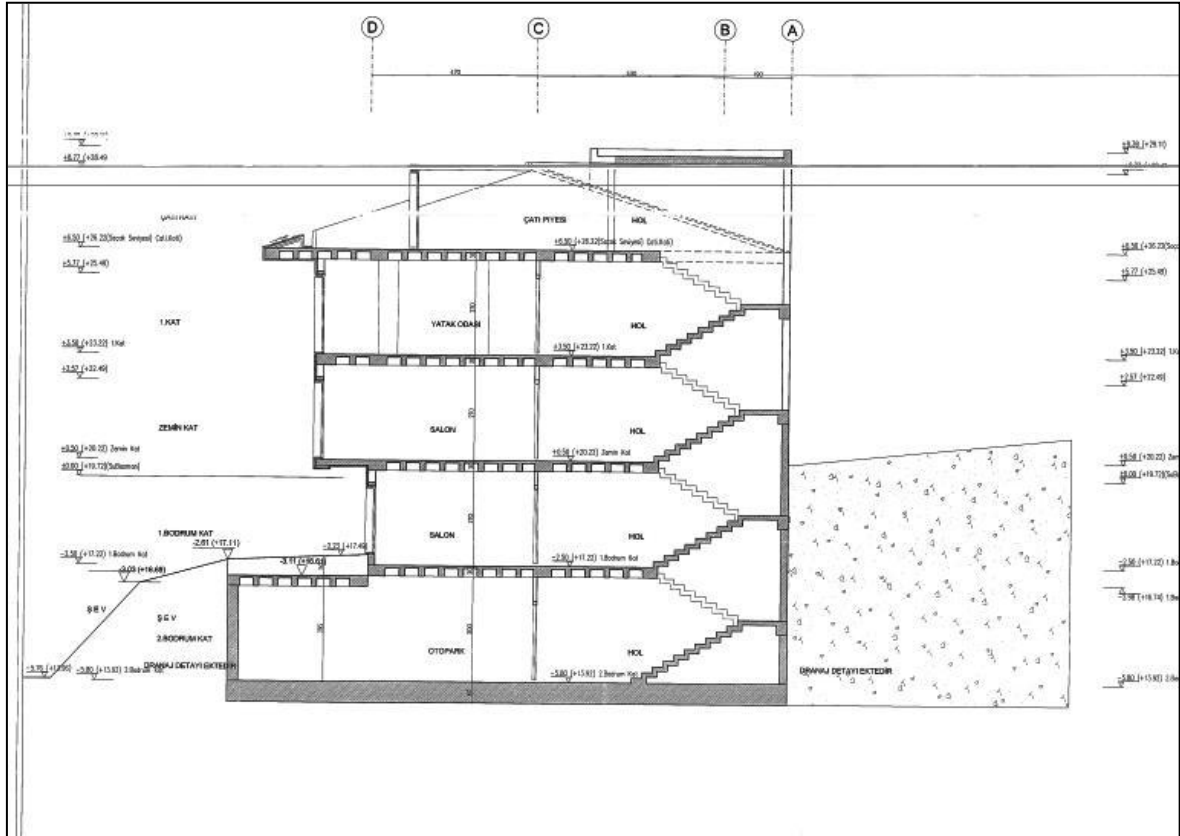
1.BODRUM KAT



ZEMİN KAT



ÇATI KATI



A-A KESİTİ

KONUT DURUM TABLOSU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	REYSAŞ GYO
TOPLAM BLOK (Bina)	
TOPLAM KONUT	

KISIM NO	YAPILAN İMALAT	%	KLF'li		X		80 ADA 84 PARSEL		
			AS'süz KISIM PUAN	AS'LÜ KISIM PUAN	AS'süz BİRİM PUAN	AS'LÜ BİRİM PUAN	BİRİM % PUAN	KISIM % PUAN	
1	KABA İNŞAAT	Kalıp	25	40	40	10,00	10,00	10,00	40,0
		Demir	25			10,00	10,00	10,00	
		Bezon	25			10,00	10,00	10,00	
		Tuğla	25			10,00	10,00	10,00	
2	ÇATI	Çatı Konsorsiyonu	70	3	3	2,10	2,10	2,10	3,0
		Çatı Kaplaması	30			0,90	0,90	0,90	
3	KAŞALAR İÇ SIVA	Pencere Kasalan	25	9	8	2,25	2,00	2,00	3,6
		Kapı Kasalan	25			2,25	2,00	0,00	
		İç Siva (Kaba)	20			1,80	1,80	1,80	
		İç Siva (İnce)	30			2,70	2,40	0,00	
4	TESİSAT	Temiz Su (Borular)	35	9	8	3,15	2,80	1,25	3,3
		(Armatürler)	20			3,30	3,00	0,00	
		Pls Su	10			0,90	0,80	0,80	
		Elektrik (Boru Ferfi)	15			1,35	1,20	1,20	
		(Kablo)	10			0,90	0,80	0,00	
		(Aksesuar)	10			0,90	0,80	0,00	
5	YER DÖŞEMESİ	Seramik	35	3	3	1,05	1,05	0,00	1,0
		Şap	40			1,40	1,40	1,40	
		Döşeme	25			0,75	0,75	0,00	
6	ISLAK HACİM KAPLAMASI	Duvar Kapl. (Fayans)	80	3	3	2,40	2,40	2,00	0,0
		Yer Kaplaması (Seramik)	20			0,60	0,60	0,00	
7	DIŞ SIVA VE KAPLAMASI DEMİR İŞLERİ DENİZLİKLER	Diş Siva (Kaba)	20	7	6	1,40	1,20	1,20	5,1
		(İnce)	20			1,40	1,20	1,20	
		Diş Boya	10			0,70	0,60	0,60	
		Demir İmalatı (Balkon Kork.)	15			1,05	0,90	0,90	
		(Merd. Kork.)	15			1,05	0,90	0,00	
		Denizlikler	20			1,40	1,20	1,20	
8	DOĞRAMA	Kapı Kanatları	60	10	9	5,00	5,40	0,00	3,2
		Pencere Kanatları	30			3,00	2,70	2,70	
		Madeni Aksam	10			1,00	0,90	0,45	
9	CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	Camlar	50	4	4	2,00	2,00	2,00	3,0
		Kapı Boya	25			1,00	1,00	0,00	
		Pencere Boya	25			1,00	1,00	1,00	
10	KALORİFER İŞLERİ	Kazan (Kombi)	30	6	6	1,80	1,80	0,00	0,0
		Boru	30			1,80	1,80	0,00	
		Radyatör	40			2,40	2,40	2,00	
11	AŞAN SÖR İŞLERİ	Ray	30	0	4	0,00	1,20	0,00	0,0
		Makine Dairesi	40			0,00	1,40	0,00	
		Kabin	30			0,00	1,20	0,00	
12	İÇ BOYA MUTFAK DOLAPLARI VİTRİFİYE	İç Boya	17	6	6	3,00	3,00	0,00	0,0
		Mutfak Dolapları ve Tezgahı	66			4,00	4,00	0,00	
		Vitrifiye	17			3,00	3,00	0,00	
							TOPLAM	62,1	

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR
