



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**1 ADET VİLLA DEĞERLEMESİ**

---

**İSTANBUL / ÜSKÜDAR**

---

ARALIK, 2014

---

TS EN ISO 9001:2000  
Certificate No: NİS 372-01

---



## **İÇİNDEKİLER**

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	<b>2</b>
<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>19</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	19
5.2. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>22</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>26</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
<b>BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	
<b>BÖLÜM 10. EMSALLER</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>30</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>31</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>37</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
<b>TALEP TARİH / NO</b>	03.12.2014		
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	04.12.2014		
<b>RAPOR TARİHİ</b>	05.12.2014		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Tapu kayıtlarına göre; 60 ada, 24 parsel üzerinde yer alan 1 adet Villa değerlemesi,		
<b>ADRES</b>	Küçük Çamlıca Mahallesi, Üç Pınarlar Caddesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11 Üsküdar/İstanbul		
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Tapu kayıtlarına göre; 60 ada, 24 parsel "2 Bodrum+Zemin+1 Normal katlı çatı arası ilaveli betonarme bina ve arsası" vasıflı taşınmaz değerlendirilmesi,		
<b>İMAR DURUMU</b>	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.		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	687,00 m <sup>2</sup>		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	700 m <sup>2</sup>		
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Taşınmazın en iyi ve verimli kullanımı, mevcut imar durumuna göre "Konut" alanı olarak kullanımıdır.		
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b>Taşınmazın %62 lik bitmişlik inşaat oranına göre; kdv hariç değeri;</b> <b>6.250.000 TL</b> <b>(Altı milyon iki yüz ellibin Türk lirası)</b> <b>(2.790.428 \$ – 2.258.927 €)</b>		<b>Taşınmazın %62 lik bitmişlik inşaat oranına göre; kdv dahil değeri;</b> <b>7.375.000 TL</b> <b>(Yedimilyon üç yüz yetmiş beş bin Türk lirası)</b> <b>(3.292.704 \$ – 2.665.534 €)</b>
<b>Değerleme Uzmanları</b>	Basri KEBAPCI	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.
- 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 değerlendirme 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 KEBAPCI 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 03.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 05.12.2014 tarihli, 2014-SPK021 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: 11 adresinde yer almakta olup, 05.12.2014 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 KEBAPCI 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 04.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış 05.12.2014 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 03.12.2014 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 <sup>1</sup>

---

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.

---

<sup>1</sup> 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 takdir edilir.

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.

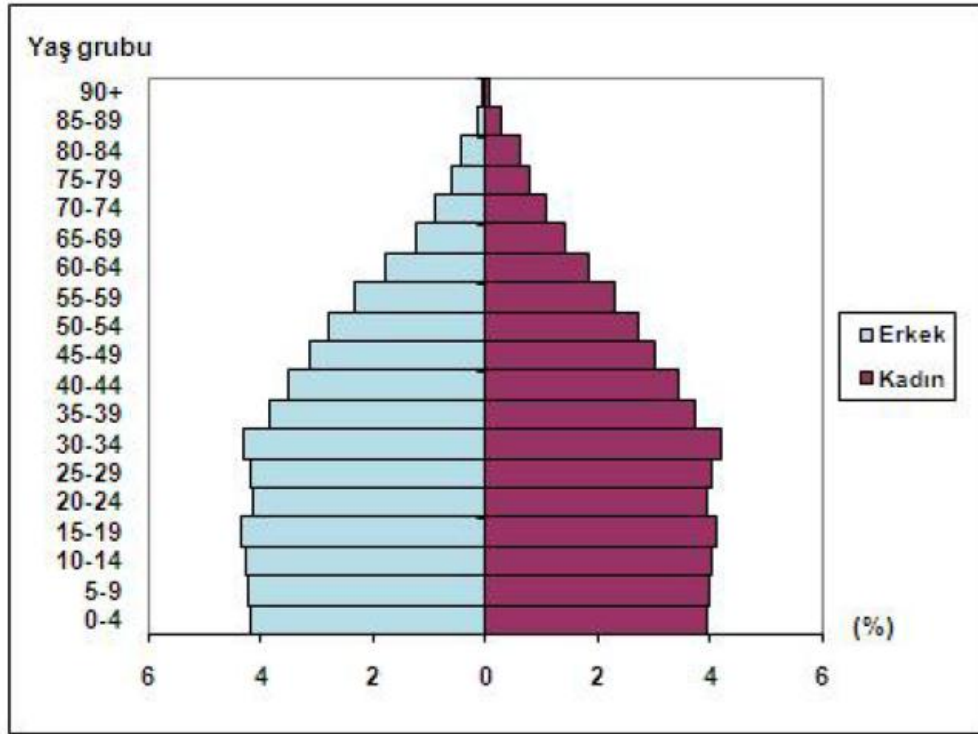
31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3 'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 artmıştır. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

#### 2013 yılı Nüfus Piramidi



#### 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.

Uluslararası Para Fonu (IMF) ,Dünya ekonomisinin 2013 yılının ikinci yarısında girdiği büyüme sürecinin 2014-15 yıllarında da devam edeceğini vurgulayarak, büyüme oranını bu yıllar için sırasıyla yüzde 3,7 ve yüzde 3,9 olarak tahmin edildiği raporda, gelişmiş ülkelerde iç talepte belirli bir artış kaydedilmiş olmasına karşın büyümenin henüz potansiyel düzeye ulaşamadığı belirtilmektedir. IMF kalkınmakta olan ülkeler ve gelişmekte olan piyasalar için büyüme oranını 2014 yılı için yüzde 5,1, 2015 yılı için ise yüzde 5,4 olarak öngörmektedir.

## **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. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %3, ikinci çeyreğinde %4,5, üçüncü çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi, 2013 yılının ilk dokuz ayında %4,0 oranında büyüme kaydetmiştir.

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. İSTANBUL İLİ

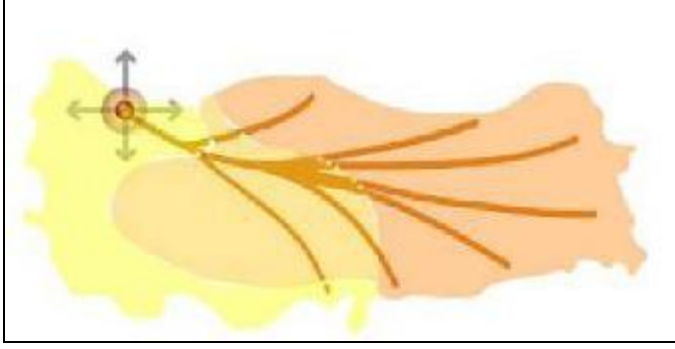
Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan ve Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul; Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktada yer almaktadır.

Coğrafi konum olarak, 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamları ile 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunan İstanbul il'i; 5.400 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümüyle 769.604 km<sup>2</sup>'lik Türkiye topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır.

İl'i 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.



Bugün 37 ilin toplamı büyüklüğünde bir nüfusa sahip olan İstanbul, ülkenin sosyoekonomik anlamdaki merkezi ve Dünya'ya açılan kapısı konumundadır.



Şekil 3. İstanbul'un Türkiye içindeki çekim gücü

1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, İstanbul'a küresel platformda rekabet üstünlüğü sağlamak üzere; mevcut sektörel yapısının ağırlıklı olarak bilgi ve teknolojiye dayalı üst düzey hizmetler, finans ve bilişim sektörlerine dönüşmesi hedeflenmektedir. Bu doğrultuda, 2000 yılı itibarıyla, %32'si sanayi, %60'ı hizmet ve %8'i tarım olan istihdam yapısının, **2023'e kadar %70 hizmet, %25 sanayi ve %5 tarım olması; uzun vadede ise bu değerlerin sırasıyla %75, %20 ve %5 olması** öngörülmüştür.



- **GSYİH:**İstanbul, Türkiye'nin toplam GSYİH'sına %22 düzeyinde olmak üzere en büyük katkıyı yapan il konumundadır.
- **İstihdam ve İşsizlik:** Türkiye'deki işsizlerin %30'unun Marmara Bölgesi'nde, bunun da %67'sinin İstanbul'da bulunmaktadır.
- **Sektörel Dağılım:** İstanbul'da iş gücünün %32'si sanayi sektöründe, %60'ı hizmet sektöründe, %8'i de tarım sektöründe çalışmaktadır. Ücretli çalışanların toplam çalışanlara oranı %79,95 ile ülke ve bölge ortalamasının üzerindedir.

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.

Türkiye topraklarının % 9,7’sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul’un toplam nüfusu 14.160.467 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.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2012	2013
<b>İstanbul Nüfusu</b>	1.687.822	2.773.000	6.629.500	8.506.026	13.854.740	14.160,467

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'lardan 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 ülkelere satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilmektedir.



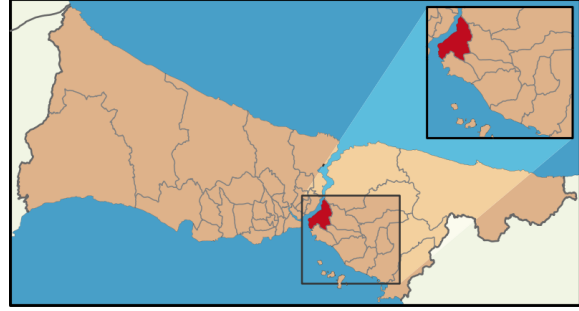
İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde

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 hazırlanmaktadır. 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 Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğazıyla çevrilidir.



İlçenin nüfusu, 2013 genel nüfus sayımında

yaklaşık 534.636 kişi olarak tespit edilmiştir. 33 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

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

İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otogar (Harem Otogarı), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır. Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar'dır. Marmaray Projesi ile birlikte Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu devreye girmiştir. Anadolu Yakası Otobüs Terminali Harem Otogarı Üsküdar İlçesi Sınırları içindedir.

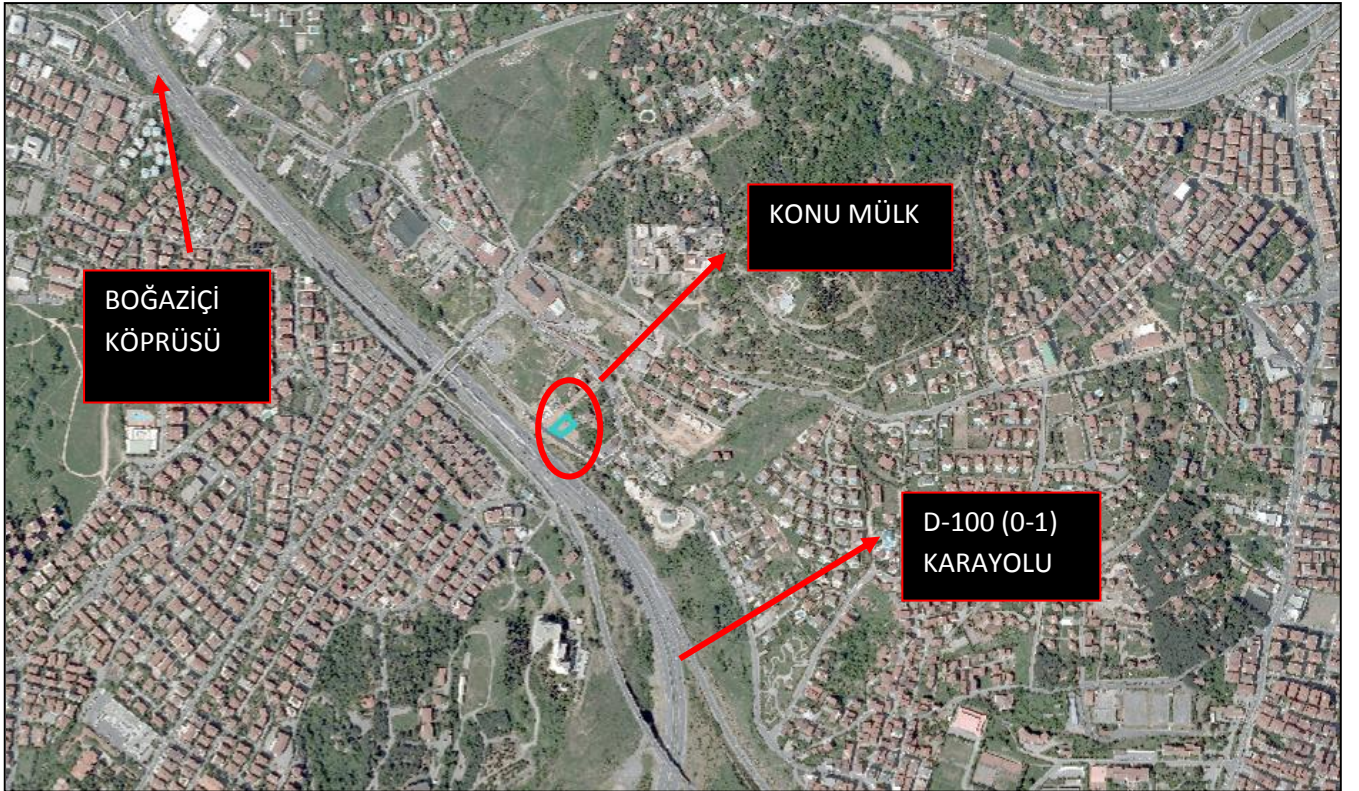
## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 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: 11 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 İlköğretim okulu, İstanbul Erkek Liseliler Eğitim Vakfı Anaokulu, Subaşı Camisi yer almaktadır.







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

## 5.2. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	İLÇESİ	ÜSKÜDAR
BUCAĞI	---	MAHALLESİ	BULGURLU
KÖYÜ	---	MEVKİİ	---
PAFTA	73	ADA	60
PARSEL	24	NİTELİK	2 BODRUM+ZEMİN+1 NORMAL KATLI ÇATI ARASI İLAVELİ BETONARME BİNA VE ARSASI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	687,00 m <sup>2</sup>	SINIRI	PLANI GİBİDİR.
CİLT-SAYFA	4-345	TARİH-YEVMİYE	17.08.2011-13827
MALİK	ELF YAPI ANONİM ŞİRKETİ	HİSSE	1/1

### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Üsküdar Tapu ve Sicil Müdürlüğü'nde, 03.12.2014 tarih saat 11:14 itibariyle 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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  $\pm 0.00$  kotu verilecektir.

**Su Basman Seviyesi:**  $\pm 0.00$  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.



**Yapı Ruhsatı:** 23.03.2012 tarih 3 cilt-26 sayfa

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 05.03.2014 tarih 540 yevmiye

**Mimari Proje:** 19.03.2012 tarih 2012/1230 numara

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu taşınmaz 60 ada 24 parsel numaralı 687,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip “2 Bodrum+zemin+1 normal katlı çatı arası ilaveli betonarme bina ve arsası” vasıflı taşınmazdır. Söz konusu parsel eğimli bir arazi yapısına ve dikdörtgene benzer 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 368 m<sup>2</sup> den oluşan otopark alanı, makine dairesi ve antre alanları bulunmaktadır. 1.bodrum katı, 80 m<sup>2</sup> den meydana gelmekte olup, Teknik mahal, antre, depo, çamaşır odası ve depo alanları bulunmaktadır. Zemin katı 95 m<sup>2</sup>den meydana gelmekte olup, salon, antre, mutfak ve giriş alanları bulunmaktadır. 1.normal kat 110 m<sup>2</sup> den meydana gelmekte olup, 3 oda, hol, 2 banyo ve kat bahçesi alanları bulunmaktadır. Çatı katında ise 15 m<sup>2</sup> teras alanı ve 47 m<sup>2</sup> çatı piyesi alanı bulunmaktadır. Taşınmaz toplamda ise teras alanı hariç 700 m<sup>2</sup> alandan 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 tamamlanmadığı tespit edilmiştir. Mimari projesinde yer alan iç bölümlendirmelerin mevcutta henüz yapılmadığı tespit edilmiştir. Projesinde yer alan vaziyet planına göre 1 adet havuzunun olduğu ancak, mevcutta yapılan tespitte ise havuz üzerinde branda olduğundan dolayı tamamlanıp tamamlanmadığı görülememiş ancak havuzun natamam olduğu öğrenilmiştir. Binanın dış cephesinin tamamen tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazın natamam olmasından dolayı inşaat seviyesinin %62 olduğu tespit edilmiştir. Konu mülk 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
- İskanlı bir bina 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 getiriyi 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 kullanımıdır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Konu mülke yakın konumda site içerisinde yer alan 900 m<sup>2</sup> alana sahip 9 oda 3 salon`dan oluşan 4 katlı Tripleks villa 3.725.000 USD (8.345,117 TL ) bedelle satılıktır. (4.318 USD/m<sup>2</sup> - 9.673 TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 532 703 69 60

### Emsal 2:

Konu mülke yakın konumda site içerisinde yer alan 850 m<sup>2</sup> alana sahip 8 oda 2 salon`dan oluşan 5 katlı Tripleks villa 6.450.000 TL bedelle satılıktır. (7.588 TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 532 204 51 50

### Emsal 3:

Konu mülke yakın konumda site içerisinde yer alan 850 m<sup>2</sup> alana sahip 7 oda 2 salon`dan oluşan 4 katlı Tripleks villa 3.500.000 USD (7.841,050 TL ) bedelle satılıktır. (4.117 USD/m<sup>2</sup> - 9.223 TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 532 717 17 30

### Emsal4:

Konu mülke yakın konumda site içerisinde yer alan 850 m<sup>2</sup> alana sahip 8 oda 2 salon`dan oluşan 4 katlı Tripleks villa 3.650.000 USD (8.177,095 TL ) bedelle satılıktır. (4.294 USD/m<sup>2</sup> - 9.552 TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 543 255 72 98

### Emsal5:

Konu mülke yakın konumda site içerisinde yer alan 800 m<sup>2</sup> alana sahip 8 oda 3 salon`dan oluşan 4 katlı Tripleks villa yaklaşık on aydır 4.300.000 USD (9.633,290 TL ) bedelle satılıktır. (5.375 USD/m<sup>2</sup> - 12.041TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 533 246 45 57

### Emsal 6:

Konu mülke yakın konumda yer alan Küçük Çamlıcada konumlu 800 m<sup>2</sup> alana sahip konut imarlı arsa 1.750.000 USD (4.065.250 TL) bedelle satılıktır. (2.187 USD/m<sup>2</sup> - 5.081TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 532 262 18 17



#### Emsal Açıklaması:

Emsaller değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda yer almaktadır. Emsallerin tamamının bitmiş olduğu öğrenilmiş olup, kapalı otoparkları, havuzları yer almaktadır. Emsaller kısmi deniz manzarasına ve şehir manzarasına sahiptir. Emsaller için istenen bedeller konumuna bağlı olarak değişmektedir. 6 numaralı emsal taşınmaza yakın konumda yer alan arsa vasıflı taşınmaz olup, 100 m<sup>2</sup> oturumlu Hmax 6,50 şeklindedir. Emsaller için istenen bedeller konumuna bağlı olarak değişmektedir.

## 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.

Değerlemede Emsal karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

### Sonuç olarak;

#### Emsal Karşılaştırma yöntemine göre;

%62 bitmişlik inşaat oranına sahip 700 m<sup>2</sup> alanlı gayrimenkul için;

700 m<sup>2</sup> x 8.925 TL/m<sup>2</sup> = 6.247.500 TL olup 6.250.000 TL değer takdir edilmiştir.

Taşınmazın %100 bitmesi durumunda ise

700 m<sup>2</sup> x 11.575 TL/m<sup>2</sup> = 8.102.500 TL olup, 8.100.000 TL değer takdir edilmiştir.

#### Maliyet Bedeli Yöntemi:

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi esas alınmış olup, 2014 yılı Çevre Bakanlığı 3B sınıfı yapı yaklaşık maliyet hesabı dikkate alınmıştır.

%100 tamamlanması durumunda;

<b>Arsa Değeri:</b> 687 m <sup>2</sup> X 6.000 TL/m <sup>2</sup> = 4.122.000 TL
<b>Yapı Değeri:</b> 700 m <sup>2</sup> X 650 TL/m <sup>2</sup> X = 455.000 TL
Ayrıca %45 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %45 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
(4.122.000 TL + 455.000 TL ) x 1.45 = 6.636.650 TL olup <b>6.640.000 TL</b>



## 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.

*Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın GYO tebliği 22. madde 1. fıkra a bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “2 Bodrum+Zemin+1 Normal Katlı Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina Ve Arsası ” olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.*

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 60 Ada, 24 numaralı parsel üzerinde yer alan %62lik bitmişlik inşaat oranına göre;

### KDV HARIÇ DEĞER

**6.250.000 TL\***

(AltımilyonikiyüzebinTürklirası)

(2.790.428 \$ – 2.258.927 €)\*\*

Değer Takdir edilmiştir.

### KDV DAHİL DEĞER

**7.375.000 TL\***

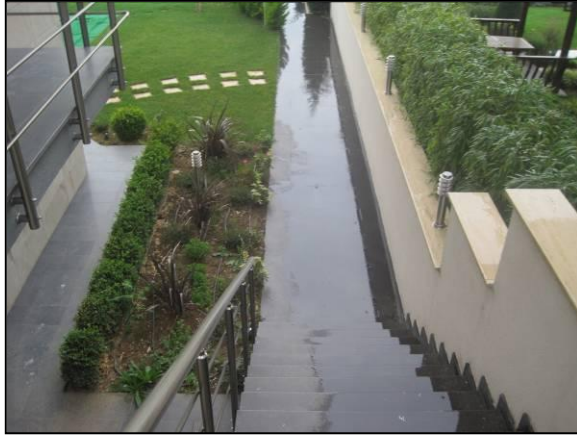
(YedimilyonüçyüzyetmişbeşbinTürklirası)

(3.292.704 \$ – 2.665.534 €)\*\*

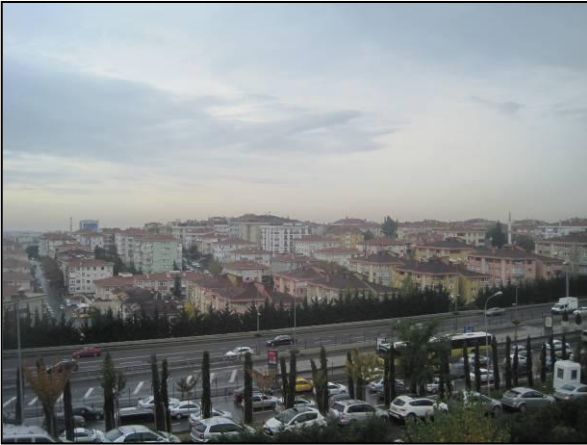
Değer Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 05.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 1 USD=2,2398 – 1€=2,7668TL olarak alınmıştır

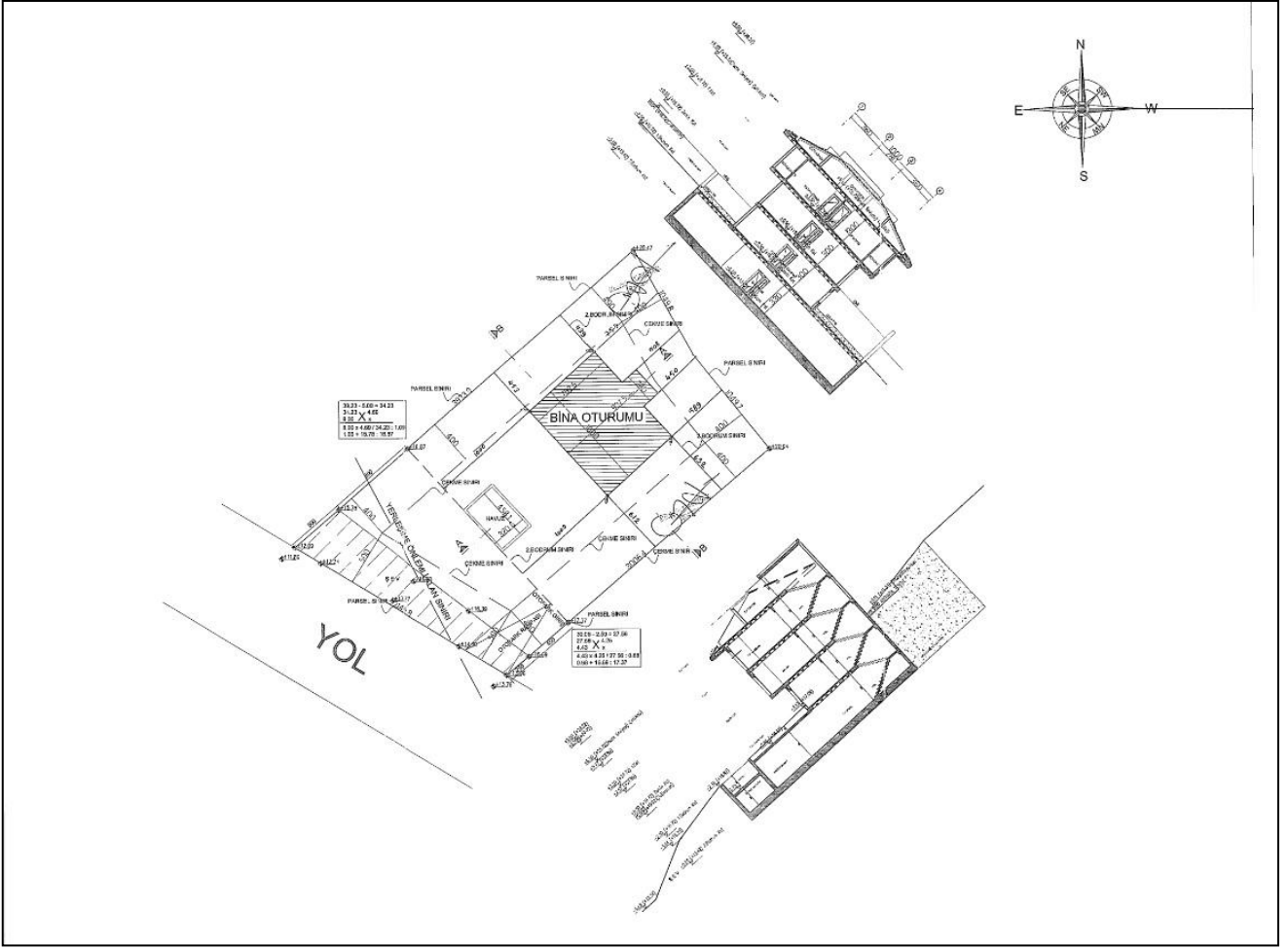
**BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER**





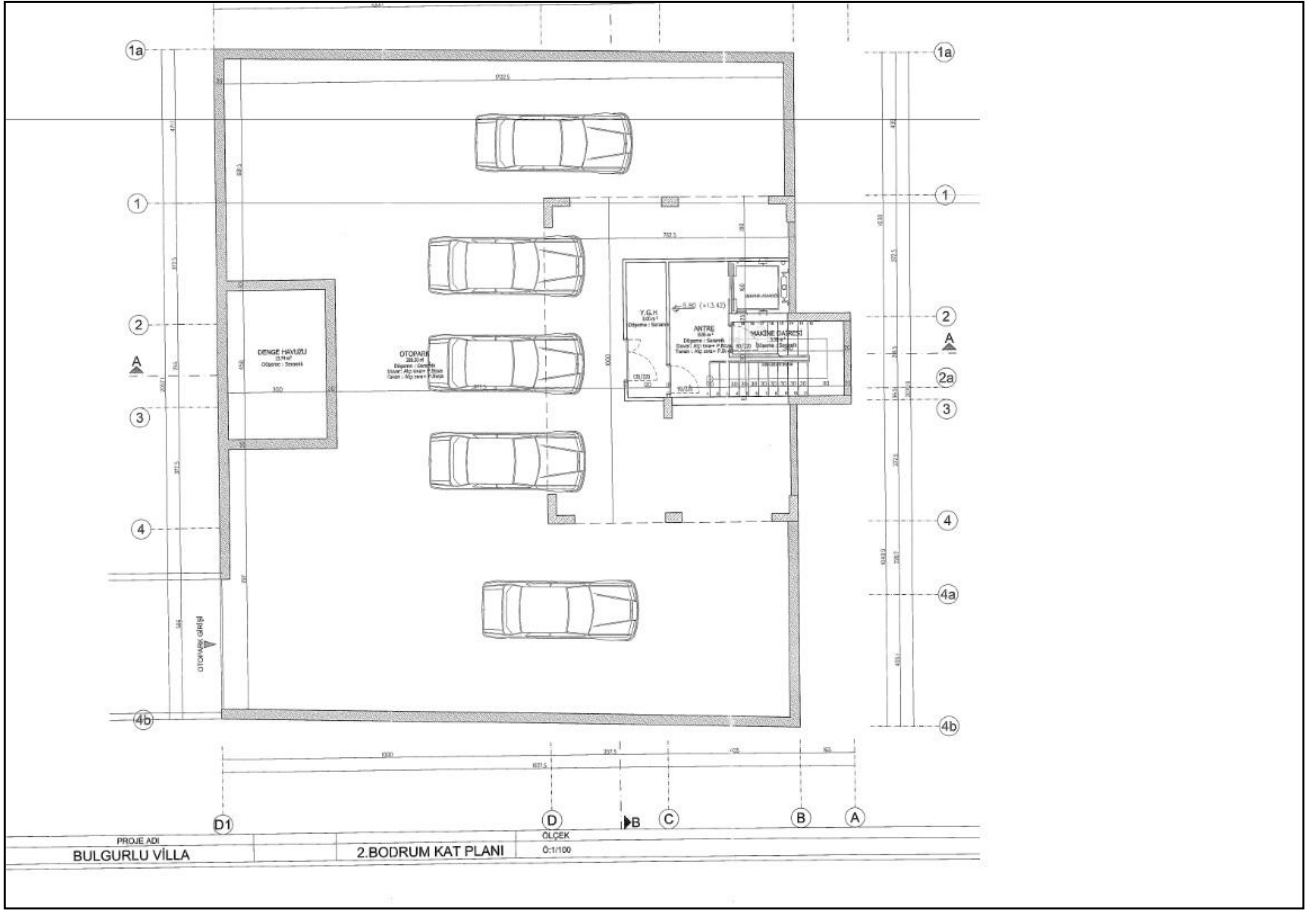




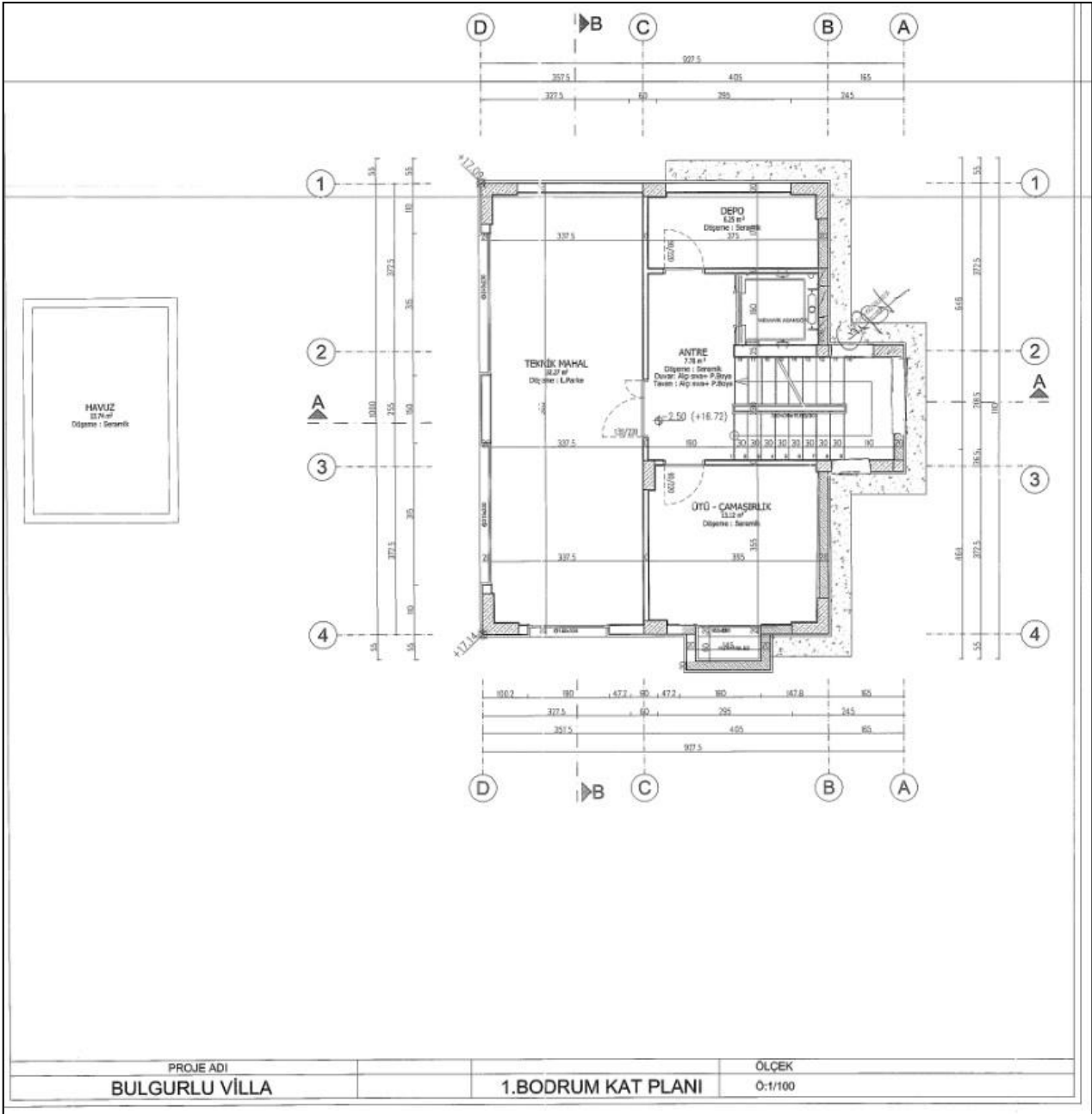


VAZİYET PLANI

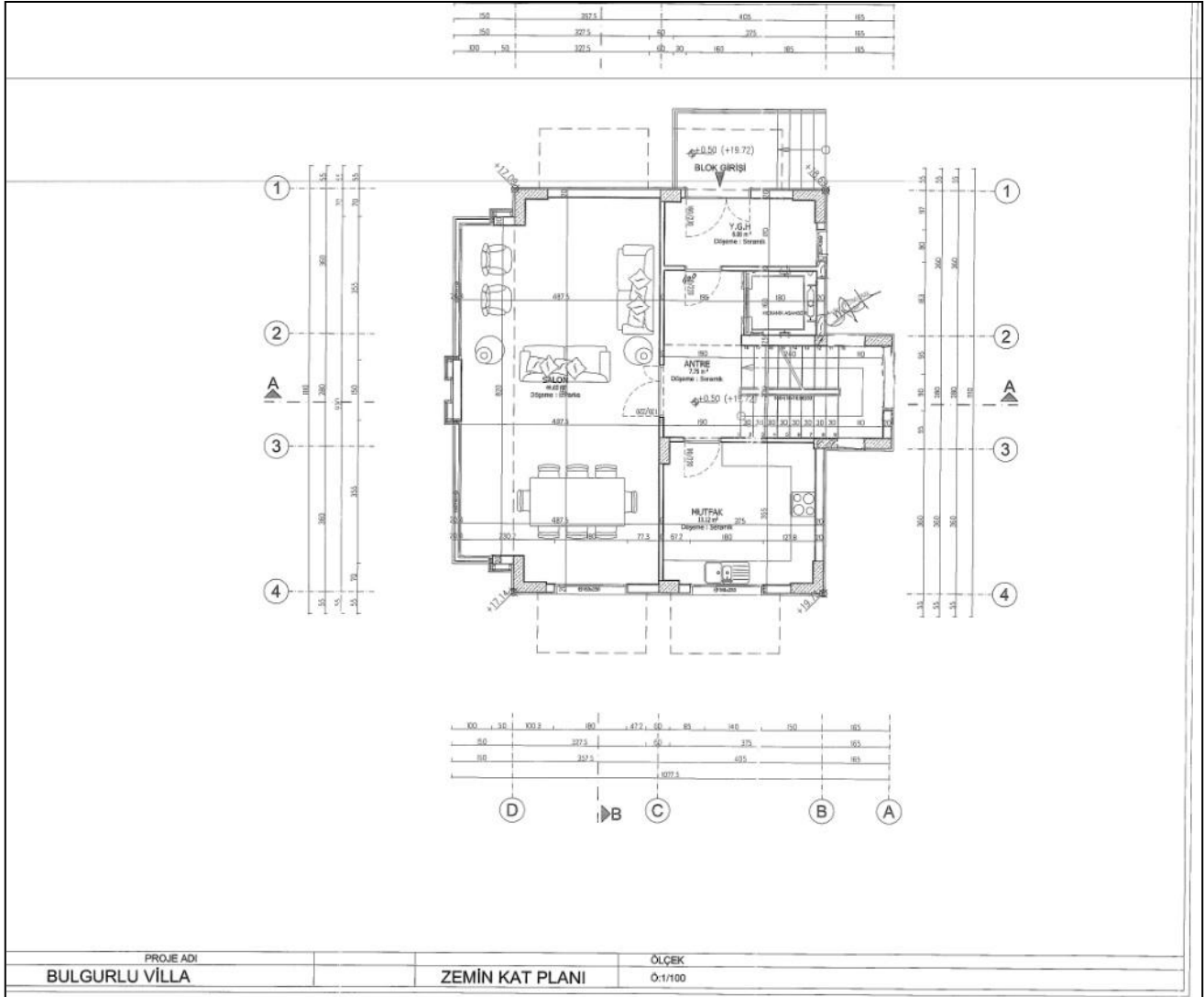




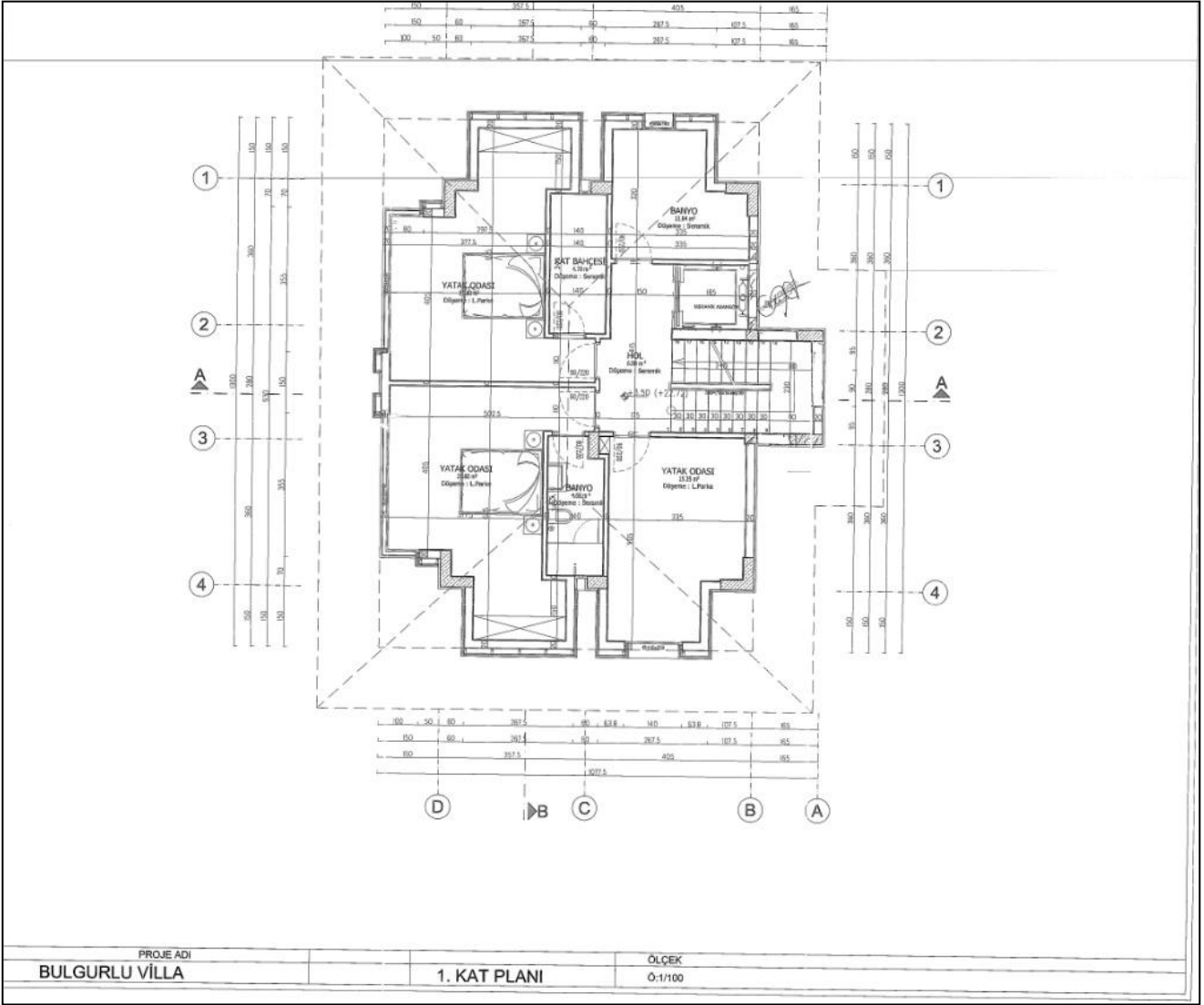
## 2.BODRUM KAT



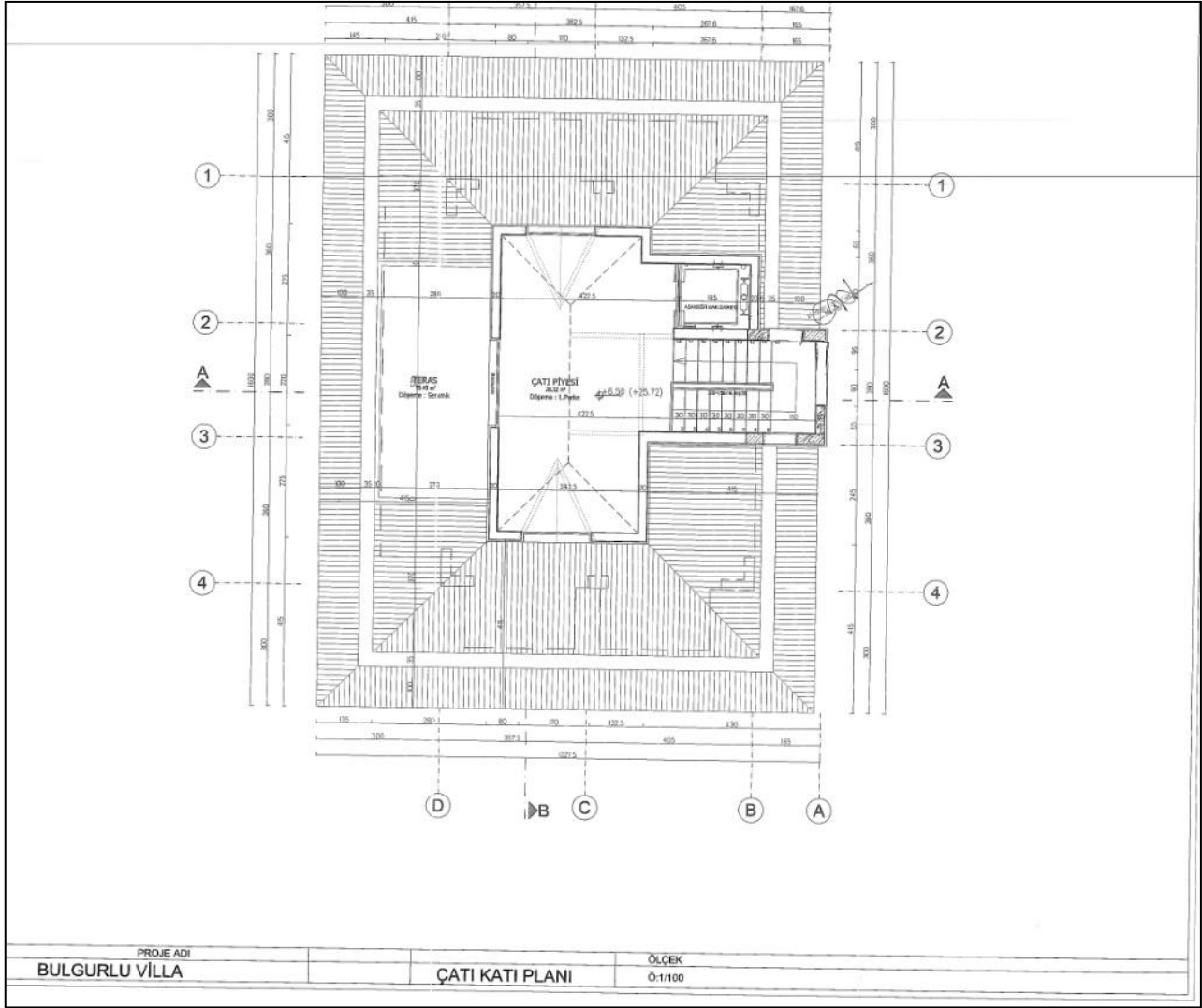
1. BODRUM KAT



ZEMİN KAT

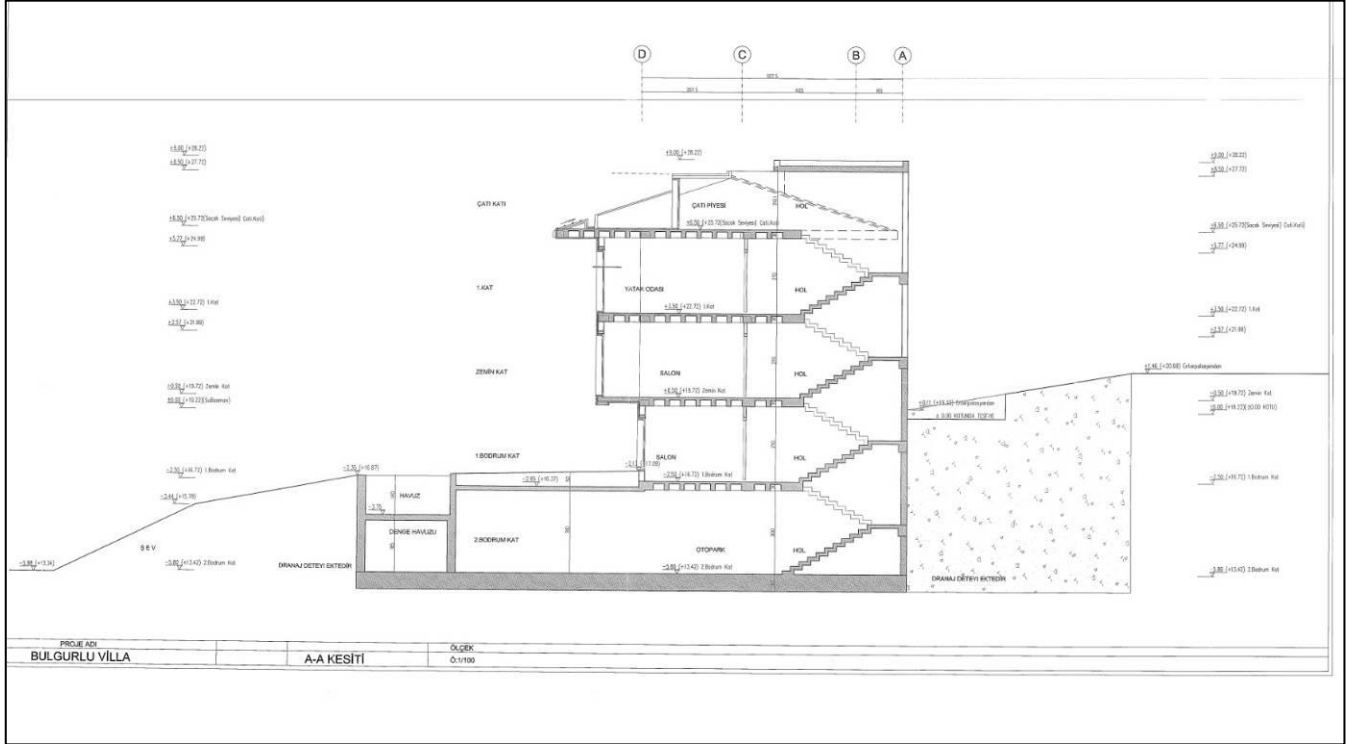


1.KAT



ÇATI KATI





A-A KESİTİ

## KONUT DURUM TABLOSU

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

KİSİM NO	YAPILAN İMALAT	%	KLP'İ		A B'LÜ		x		BU ALAN 24 FAİZSEL	
			A B'süz KISIM İTİFAK	A B'LÜ KISIM İTİFAK	A B'süz BİTİM İTİFAK	A B'LÜ BİTİM İTİFAK	BİTİM	KISIM		
1	KABA İNŞAAT	Kalıp	25	40	40	10,00	10,00	10,00	40,0	
		Demir	25			10,00	10,00	10,00		
		Beton	25			10,00	10,00	10,00		
		Tuğla	25			10,00	10,00	10,00		
2	ÇATI	Çatı Konsolidasyonu	70	3	3	2,10	2,10	2,10	3,0	
		Çatı Kaplaması	30			0,90	0,90	0,90		
3	KAĞALAR İÇ SIVA	Pencere Kasaları	25	8	3	2,25	2,00	2,00	3,6	
		Kapı Kasaları	25			0,75	0,60	0,60		
		İç Sıva ( Kaba )	20			1,80	1,60	1,60		
		İç Sıva ( İnce )	30			0,70	0,40	0,60		
4	TEŞVİT	Temiz Su ( Borular )	35	8	3	3,15	2,80	1,25	3,3	
		( Armatürler )	20			0,90	0,80	0,80		
		Plü Sü	10			0,90	0,80	0,80		
		Elektrik ( Boru Fırç )	15			0,90	0,80	0,80		
		( Kablo )	10			0,90	0,80	0,80		
( Aksesuar )	10	0,90	0,80	0,80						
6	YER DÖŞEME Sİ	Seramik	35	3	3	1,05	1,05	0,00	1,0	
		Şap	40			0,20	0,20	0,20		
		Döşeme	25			0,75	0,75	0,00		
8	İSLAK HACİM KAPLAMA Sİ	Duvar Kapl. (Fayans)	80	3	3	0,80	0,40	0,00	0,0	
		Yer Kaplaması (Seramik)	20			0,60	0,60	0,00		
7	DİŞ SIVA VE KAPLAMA Sİ DEMİR İŞLERİ DENİZLİKLER	Dış Sıva ( Kaba )	20	7	8	0,80	0,20	0,20	5,1	
		( İnce )	20			1,40	1,20	1,20		
		Dış Boya	10			0,70	0,60	0,60		
		Demir İmalatı ( Balkon Kork. )	15			1,05	0,90	0,90		
		( Merd. Kork. )	15			0,05	0,90	0,00		
Denizlikler	20	1,40	1,20	1,20						
3	DÖĞRAMA	Kapı Kanatları	60	10	8	0,60	0,40	0,00	3,2	
		Pencere Kanatları	30			3,00	2,70	2,70		
		Meden/ Aksesuar	10			0,30	0,30	0,30		
8	CAM, KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ	Camlar	50	4	4	2,00	2,00	2,00	3,0	
		Kapı Boya	25			0,00	0,00	0,00		
		Pencere Boya	25			1,00	1,00	1,00		
10	KALORİFER İŞLERİ	Kazan (Kombi)	30	8	8	0,90	0,30	0,00	0,0	
		Boru	30			1,80	1,80	0,00		
		Radyatör	40			0,90	0,40	0,00		
11	A SANBÖR İŞLERİ	Ray	30	0	4	0,00	1,20	0,00	0,0	
		Makine Dalnesi	40			0,00	0,60	0,00		
		Kabın	30			0,00	1,20	0,00		
12	İÇ BOYA MUTFAK DOLAPLARI VİTRİFİYE	İç Boya	17	8	8	0,00	0,00	0,00	0,0	
		Mutfak Dolapları ve Tezgahı	68			4,00	4,00	0,00		
		Vitrifiye	17			0,00	0,00	0,00		
									TOPLAM	62,1

YAPI ORANI	0,62
RUHSATSIZ YAPI ORANI	0,62
RUHSATSIZ İLAVE YAPI ORANI	1

## BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR

**SERTİFİKAMA**

NİSSERT ULUSLARARASI SERTİFİKASYON ve DENETİM HİZMETLERİ LTD. STİ.

Bu belge aşağıdaki firmanın;



**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertizlik A.Ş.  
TÜTÜNCÜ MEHMET EFENDİ CAD. ORAMIRAL KEMAL KAYACAN SOK. NO:13 D:2  
GÖZTEPE İSTANBUL TÜRKİYE

Aşağıdaki kapsam çerçevesinde;

"GAYRİMENKUL DEĞERLEME, GAYRİMENKUL ETÜD ve PROJE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ, PROJE GELİŞTİRME KONTROL ve FİZİBİLİTE ÇALIŞMALARI, EN İYİ ve EN YÜKSEK KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ, RİSK- TEMİNAT ETÜDLERİ, PİYASA ETÜDLERİ"

Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgeledirir. NİSSERT tarafından yapılan denetimde, Kalite Yönetim Sistemi'nin aşağıdaki standardın gereklilerini karşıladığı doğrulanmıştır.

**TS EN ISO 9001:2000**

İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklilerine uyulduğu, 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece, 30.04.2010 Tarihine kadar geçerlidir.

Sertifika No: NİS 372-01  
Verildiği Yer ve Tarih: ANKARA- 01.05.2007

1.Yıl periyodik denetleme vizesi: 26.04.2008  
2.Yıl periyodik denetleme vizesi: 26.04.2009

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mali adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılmıca ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.

  
Yönetim Kurulu Adına

  
Sistem Belgelendirme Adına

Adres: Gımet 3. Blok no:29 PK 06370 Madunköy Ankara – Türkiye  
Tel: 0312-397 60 09-397 07 67 Faks: 0312-397 00 58 E-mail: [nissert@nissert.com](mailto:nissert@nissert.com)

  
TÜRKAKK  
AB-0001-CY

**SERT**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

**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

**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

## 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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*

Müslüm DEMİRBILEK  
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Tarih : 28.08.2009

No : 401147

## 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

**Basri KEBAPCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*

E.NEVZAT ÖZTANGUT  
BAŞKAN





T.C.  
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



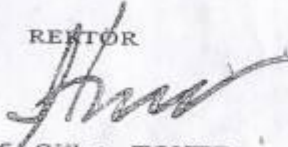
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR

  
Prof. Süha TONER

DEKAN

  
Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

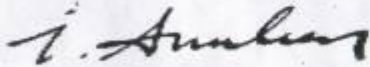
Büyükdere Caddesi No: 178  
1. Levent Plaza A Blok Kat:4  
1. Levent 34398 İstanbul  
Tel : 212 - 280 85 67  
Faks: 212 - 280 85 88  
www.tspakb.org.tr

## LİSANS YENİLEME EĞİTİMİ KATILIM BELGESİ

**Sayın AHMET PINARBAŞI**

08 Mayıs 2007 tarihinde Birliğimizce düzenlenen

"SERMAYE PİYASASI FAALİYETLERİ  
DEĞERLEME UZMANLIĞI  
LİSANS YENİLEME EĞİTİMİ" ne katılmıştır.



İlkey ARIKAN  
Genel Sekreter



T. Metin AYIŞIK  
Başkan



Appraisal  
Institute™

Professionals Providing  
Real Estate Solutions

## Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

Ahmet Pinarbaşı  
Kuyubasi, Aralik Sok, Bahar Apt. B Blok D:22 Kadikoy D:22  
Istanbul, TURKEY

has **successfully completed** the Appraisal Institute's course I120 -  
Appraisal Procedures at Istanbul University in Istanbul, - TURKEY on  
05/27/2002 - 06/02/2002.

Classroom hours: 36.0

Exam hours: 3.0

*Attendance was 90% or better with a passing grade*

Verified by   
Larisa Phillips

on 06/18/2002.

Verified by   
Istanbul University Instructor

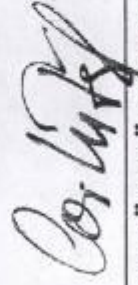
on 07/04/2002



# DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ

Sayın Ahmet PINARBAŞI

*Türkiye'de "Değerleme Uzmanlığı"nın  
tüm disiplinlerde bir meslek olarak kabul görmesi, yüceltilmesi,  
profesyonel standartların ve etik kuralların uygulanması  
amaçlarına hizmet eden derneğimizin  
İlgili Uyesidir.*



**Ali ÜSTÜNGEL**  
Yönetim Kurulu Başkanı Yrd.

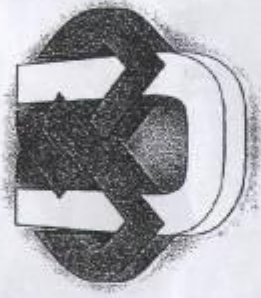
**12.06.2001/4 İstanbul**  
Üyelik Kararı Tarihi No



**Güniz ÇELEN, CRE**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**023**  
Üyelik Numarası





## DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ

*Sayın Ahmet Pınarbaşı*

Değerleme Uzmanları Derneği'nin 11, 13, 14 ve 16 Eylül 2002 tarihlerinde düzenlenmiş olduğu toplam 16 saatten oluşan "Gayrimenkul Hukuku" dersine katılmıştır.

Yrd. Doç. Alper Gümüş

Güniz Çelen, CRE  
DUD Yönetim Kurulu Başkanı



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



DEĞERLEME  
UZMANLARI  
DERNEĞİ

4 Temmuz 2002

T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu  
Lisanslama ve Sicil Grubu Başkanlığı  
Akmerkez E Blok Kat:11 Etiler, İstanbul

Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından düzenlenen Sermaye Piyasası Faaliyetleri Lisanslama Sınavlarından biri olan Değerleme Uzmanlığı Sınavı ile ilgili olarak Sn. Ahmet Pınarbaşı'nın Mayıs 2001 tarihi itibarıyla derneğimize üye olduğunu tarafınıza bildiriniz.

Ayrıca DUD-Değerleme Uzmanları Derneği vasıtasıyla IVSC ve TEGoVA üyesidir.

Gereşinin yapılması için bilgilerinize arz ederim.

Saygılarımla,

Değerleme Uzmanları Derneği

Güniz ÇELEN, CRE  
Başkan

DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ  
Büyükdere Cad., Büyükdere Plaza No: 195/8 80520 1, Levent/İstanbul  
Tel: 0 (212) 324 25 17 Faks: 0 (212) 263 51 35  
E-Posta: [dud@dud.org.tr](mailto:dud@dud.org.tr) [www.dud.org.tr](http://www.dud.org.tr)





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

### **Ahmet Pınarbaşı**

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında  
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde  
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.

Belge Tarihi : 26.12.2007  
Belge No : 003

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı

