

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DÜZCE İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DARICI MAHALLESİ,
9 ADET ARSA**

**(1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6, 7, 9, 11,12 Parseller,
1793 Ada 3, 9 Parseller,
1802 Ada 3 Parsel)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	06.01.2025
RAPOR NO	RYGYO-2410134
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	9 ADET ARSA (1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel)
DEĞERLEME ADRESİ	Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi, 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel MERKEZ/DÜZCE
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Sureti
Ek 4 - İmar Durumu (kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)
Ek 6 - Arsa Beyan Yazısı

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan parsellerin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Küçük Çamlıca Mah. Erkan Ocaklı Sok. No:11 PK:34696 Üsküdar / İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan arsaların değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2410134 referans kodlu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde ve raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan 1 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310092		
Rapor Tarihi	3.01.2024		
Rapor Konusu	9 ADET ARSA (1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel)		
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	28.566.000 TL		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
İli	: DÜZCE
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: DARICI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: HARMANYANI
Pafta No	:
Ada No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Parsel No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Alanı	: MÜLKİYET LİSTESİ
Vasfı	: MÜLKİYET LİSTESİ
Sınırı	:
Sahibi	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Cilt No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Sayfa No	: MÜLKİYET LİSTESİ
Tapu Tarihi	: MÜLKİYET LİSTESİ

MÜLKİYET LİSTESİ									
Ada	Parsel	Nitelik	Alanı (m²)	Cilt	Sayfa	Tarih	Yevmiye	Hisse	Hisse Alanı (m²)
1788	3	Ev Samanlık ve Arsası	3.545,00 m²	22	2745	30.09.2015	18192	1 / 1	3.545,00 m²
1792	6	Arsa	940,63 m²	22	2767	30.09.2015	18192	1 / 1	940,63 m²
1792	7	Arsa	940,64 m²	22	2768	30.09.2015	18192	1 / 1	940,64 m²
1792	9	Arsa	420,46 m²	22	2770	30.09.2015	18192	1 / 1	420,46 m²
1792	11	Arsa	940,64 m²	22	2772	30.09.2015	18192	1 / 1	940,64 m²
1792	12	Arsa	940,63 m²	22	2773	30.09.2015	18192	1 / 1	940,63 m²
1793	3	Arsa	1.896,73 m²	22	2777	30.09.2015	18192	1 / 1	1.896,73 m²
1793	9	Arsa	2.665,21 m²	22	2783	30.09.2015	18192	1 / 1	2.665,21 m²
1802	3	Arsa	1.537,81 m²	22	2858	30.09.2015	18192	10905 / 153781	109,05 m²

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 30.10.2024 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

1793 ada 3 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1788 Ada 3 Parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 9 parsel üzerinde

*** İrtifaklar Hanesinde:**

-A.M.:Düzce Belediyesi lehine 306m² miktarlı kısımda daimi irtifak hakkı vardır. Tesis Kurum Tarih- Yevmiye 25.02.1997-609

1802 Ada 3 Parselin tüm hisseleri üzerinde

*** Beyanlar Hanesinde:**

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -Düzce Vergi Dairesi Müdürlüğü Tarih-Yevmiye: 12.08.2021 - 28369

- Diğer (Konusu: Ayşe Akbıyık'ın TC:47104476126 vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih:09.07.2018 Sayı: 82256 Lehdar: Acısu Vergi Dairesi Müdürlüğü Tarih-Yevmiye: 09.07.2018-15548

*** İrtifaklar Hanesinde:**

- A.H Düzce Belediyesi lehine 66 m²'lik kısımda irtifak hakkı vardır. Tarih-Yevmiye: 29.11.2004- 6280

- A M: Düzce Belediyesi lehine 306 m² miktarlı kısımda daimi irtifak hakkı vardır. Tarih-Yevmiye: 25.02.1997- 609

- A M:150 m²'lik kısımda Düzce belediyesi lehine daimi irtifak hakkı vardır. Tarih-Yevmiye: 09.12.1996-5178

- A.M 210 m²'lik kısımda Düzce Belediyesi lehine daimi irtifak hakkı. Tarih-Yevmiye: 25.11.1996-4894

- A M:663 parsel lehine daimi mürür hakkı, Tarih-Yevmiye: 15.11.1957-1472

- A H:668 parsel aleyhine daimi mürür hakkı. Tarih-Yevmiye:15.11.1957-1472

1802 ada 3 parsel üzerinde muhtelif sayıda malik bulunmakta olup maliklerden bazılarının hisse bilgilerinde çok sayıda haciz kararı, ipotek, mahkeme kararı, satışına gidildiğini belirtir şerh, kira şerhi gibi şerh ve beyan kayıtları bulunmakta olup Reysaş GYO A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir şerh, ipotek vs. karar bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesi c bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel 08.02.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Düzce Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

1788 Ada 3 Parsel:

Kademeli hatta yer almaktadır. 1650m²'lik Gazhane Caddesi'ne cepheli bölümü TAKS:0.40 KAKS:1.30 yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktadır. Cepheli olduğu cadde 20m'den geniş olduğundan, istenirse zemin kat ticari olarak kullanılabilir. Ayrıca çatı katına izin verilmemektedir. Parselin ~1895m²'lik bölümü ise TAKS:0.30 KAKS:0.80 yapılaşma koşullarıyla konut alanında yer almaktadır.

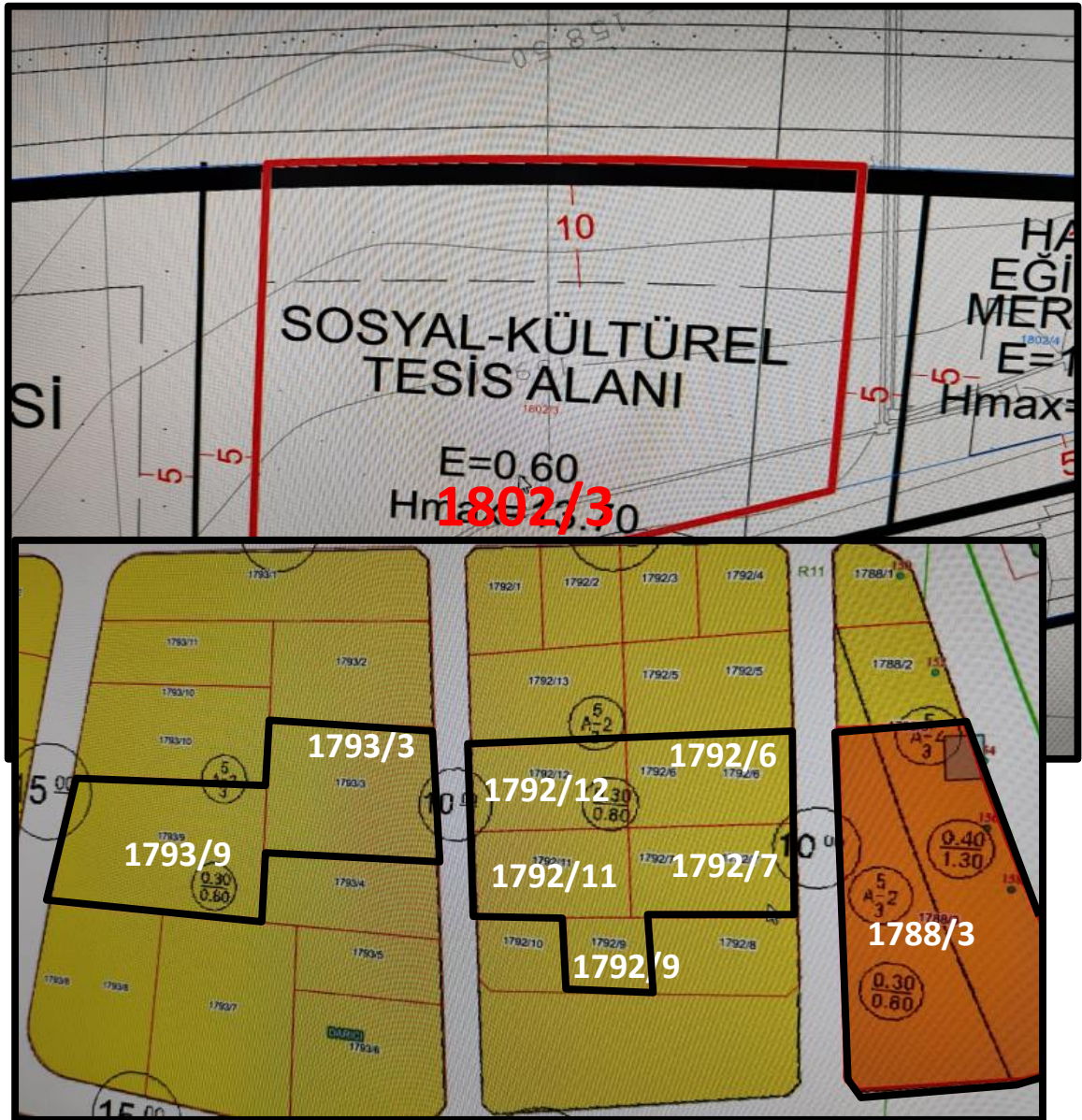
1792 Ada 6, 7, 9, 11,12 Parseller ve 1793 Ada 3, 9 Parseller:

TAKS:0.30 KAKS:0.80 yapılaşma koşullarıyla "Konut Alanı"nda yer almaktadırlar. %45 çatı eğiminden çatı arasında oluşacak alan mesken amaçlı kullanılabilir.

1802 Ada 3 Parsel:

KAKS:0.60, H:13.70m yapılaşma koşullarıyla "Sosyal Kültürel Tesis Alanı"nda yer almaktadır. Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

İMAR DURUM LİSTESİ							
Ada	Parsel	Nitelik	Alanı (m ²)	TAKS	KAKS	KAT	Lejant Açıklaması
1788	3	Ev Samanlık ve Arsası	1.650,00 m ²	0,4	1,30	3 Kat	Konut Alanı
			1.895,00 m ²	0,3	0,80	2 Kat	Konut Alanı
1792	6	Arsa	940,63 m ²	0,3	0,80	2 Kat	Konut Alanı
1792	7	Arsa	940,64 m ²	0,3	0,80	2 Kat	Konut Alanı
1792	9	Arsa	420,46 m ²	0,3	0,80	2 Kat	Konut Alanı
1792	11	Arsa	940,64 m ²	0,3	0,80	2 Kat	Konut Alanı
1792	12	Arsa	940,63 m ²	0,3	0,80	2 Kat	Konut Alanı
1793	3	Arsa	1.896,73 m ²	0,3	0,80	2 Kat	Konut Alanı
1793	9	Arsa	2.665,21 m ²	0,3	0,80	2 Kat	Konut Alanı
1802	3	Arsa	1.537,81 m ²	0,3	0,60	2858	Sosyal Kültürel Tesis Alanı



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Konu taşınmazlar arsa nitelikli olup arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Konu taşınmazlar arsa nitelikli olup arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi'nde yer alan 1788 Ada 3 Parsel "Ev Samanlık ve Arsası" nitelikli, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel sayılı, "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. 1788 ada 3 parsel Gazhane Caddesi, 1802 ada 3 parsel ise 5850.Sokak'a cephelidir. Diğer parsellerin imar yoluna cephesi bulunmamaktadır. Parseller üzerinde yapı mevcut değildir.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar, şehir merkezinin güneyinde, Düzce Şehir Mezarlığı'nda yer alan Şehitlik Camisi geçildikten sonra 100 m ileride sağda yer almaktadırlar. Düzce Otogarı ve TEM bağlantı yolu, D-100 ve TEM otoyolları yakın mesafededir. Merkezi konumda ve ulaşımı oldukça kolaydır. Ana arterlere yakın konumu, şehirler arası ulaşımında da avantaj sağlamaktadır.

Yakın çevresi çoğunlukla tarım arazileri ile 1-2 katlı müstakil konutlardan oluşmaktadır. Şehir merkezinin genişlemesiyle, son yıllarda gelişmekte olan bir bölgedir. Beyköy ve şehrin güneyinde yer alan köylere giden ana yol üzerindedirler. Ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Düzce, Karadeniz Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. Doğusunda Bolu, batısında Sakarya, kuzeydoğusunda Zonguldak ve kuzeyinde Karadeniz ile sınırlanmıştır. Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Bölgenin altyapısı tamamlanmış, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi'nde yer alan 1788 Ada 3 Parsel "Ev Samanlık ve Arsası" nitelikli, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel sayılı, "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. 1788 ada 3 parsel Gazhane Caddesi, 1802 ada 3 parsel ise 5850.Sokak cephelidir. Diğer parsellerin imar yoluna cephesi bulunmamaktadır. Parseller üzerinde yapı mevcut değildir. Taşınmazların yer aldığı bölge düz bir topografyaya sahiptir. Halihazırda tamamı tarımsal amaçlı kullanılmaktadırlar.

1788 Ada 3 Parsel: 3545,00 m² alanlı taşınmaz, Ev Samanlık ve Arsası niteliklidir. Mevcutta parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gazhane Caddesine cephelidir.

1792 Ada 6 Parsel: 940,63 m² alanlı taşınmaz, arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1792 Ada 7 Parsel: 940,64 m² alanlı taşınmaz, arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1792 Ada 9 Parsel: 420,46 m² alanlı taşınmaz, arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1792 Ada 11 Parsel: 940,64 m² alanlı taşınmaz, arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1792 Ada 12 Parsel: 940,63 m² alanlı taşınmaz, arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1793 Ada 3 Parsel: 1896,73 m² alanlı taşınmaz, arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1793 Ada 9 Parsel: 2.665,21 m² alanlı taşınmaz, arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

1802 Ada 3 Parsel: 1537,81 m² alanlı taşınmaz, arsa niteliklidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 5850.Sokak cephelidir. Sosyal-kültürel tesis alanı imarlıdır. Hisseli mülkiyet olan taşınmazın Reysaş GYO A.Ş.'ye ait hisse alanı ~109,05 m²'dir.



REEL
RÉGIME
Séjour - Travail - Vieillesse - Santé

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Düzce İli

Batı Karadeniz'in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce'nin tarihi M.Ö. 1390 - 800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) medeniyetine kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri bilinmektedir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için 9 Aralık 1999 tarihinde 81. il olmuştur. 2.593 km²' alanı içerisinde, 8'i İlçe (merkez ilçe dahil), 3 Belde, 280 köy barındırmaktadır. İl genelindeki mahalle sayısı 114'tür. TÜİK tarafından yayınlanan 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 409.865'dir. Bu nüfus, 204.734 erkek ve 205.131 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,95 erkek, %50,05 kadındır.

Düzce il merkezi, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır. Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yiğilca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

Karadeniz Bölgesinin yer şekillerinin özelliklerini yansıtır. Dağlar Karadeniz kıyısına paralel olarak sıralar halinde uzanır. Bu yüzden kıyıda doğal limanlar oluşmamıştır. Kıyıda yer yer falezler ve aralarında genişçe plajlar yer alır. Shef (Kıta sahanlığı) sahası dardır.

Düzce ekonomisi dinamik bir yapıya sahiptir. Bu dinamikliğinde iki metropol kent arasında oluşu önemli rol oynar. Ayrıca ülkenin sanayi kuşağı olarak ifade edilebilecek Marmara Bölgesi ile sınır oluşu da bunda etkindir. Metropollere mesafesi zaman açısından uzak denilemeyecek düzeyde olup 2 - 2,5 saatte Ankara ve İstanbul illerine karayolu ulaşımı rahat ve güvenli şekilde otoban bağlantılı olarak yapılmaktadır. Akçakoca ilçesi ile deniz bağlantısı vardır. Ulaşım ağında Anadolu İllerinin İstanbul bağlantısında bir geçiş noktasıdır.

Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibarıyla gözde bir yatırım bölgesi haline gelmiştir. Şu anda mevcut iki adet organize sanayi bölgesinde tahsis edilecek arsa kalmamıştır. Ayrıca Düzce 'nin metropol kentlere yakınlığı, liman ve hammadde kaynaklarına yakınlığı, ulaşım kolaylığı, deniz ve doğa turizmine sahip oluşu yatırım ve yatırımcılar için bir cazibe merkezi olmasını sağlamaktadır.



4.1.2 - Düzce Merkez İlçesi

Düzce ili idari yapı olarak 278 köy,114 mahalle ve 2 beldeden oluşmaktadır. İlde; Düzce Belediyesi (Merkez), Kaynaşlı, Çilimli, Gümüşova, Gölyaka, Yiğilca, Akçakoca, Cumayeri ilçe belediyeleriyle Beyköy ve Boğaziçi belde belediyeleri olmak üzere toplam 10 belediye vardır. Merkez ilçe dışında 7 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Akçakoca, Cumayeri, Çilimli, Gölyaka, Gümüşova, Kaynaşlı ve Yiğilca'dır.

Düzce, iklimi, doğal kaynakları, bozulmamış çevresi, tarihi, kültürel varlıkları, yerel yaşam tarzı ve gelenekleri, coğrafi konumu nedeni ile ana pazarlara yakınlığı, üniversite kenti oluşu, genç ve dinamik nüfusu, alternatif turizme uygunluğu, dört mevsim turizm imkanları, temiz sanayisi ve sulu tarımı ile gelişmekte olan bir ildir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

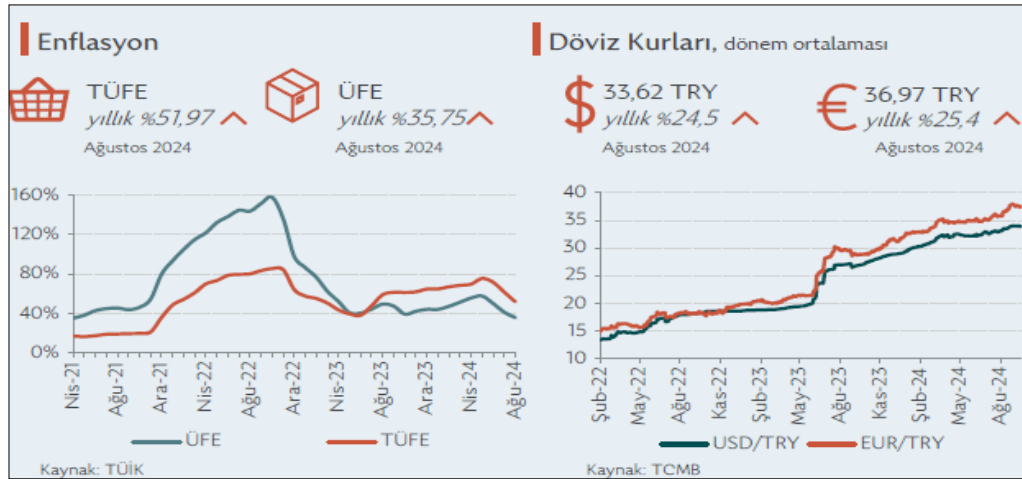
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB'-ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

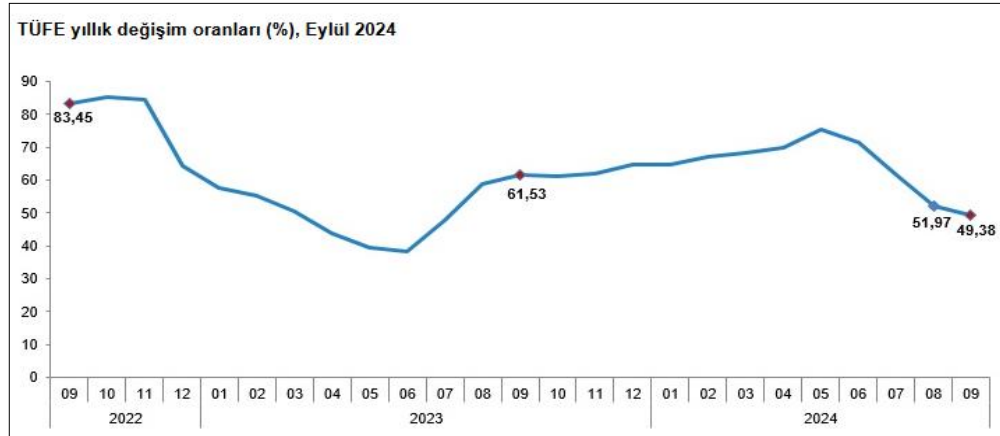
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerine ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

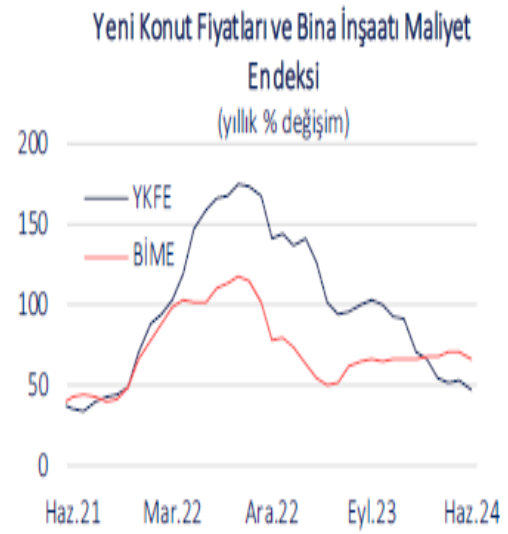
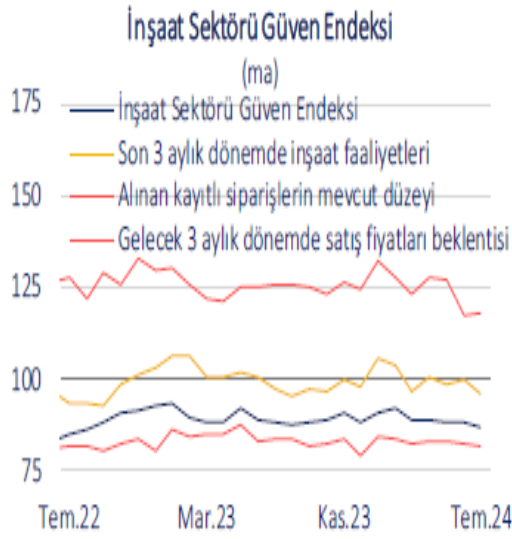
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

TÜİK, Konut satışı istatistik Eylül ayı verilerine göre;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,3 oranında artarak 140 bin 919 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 oranında artarak 947 bin 236 olarak gerçekleşti.

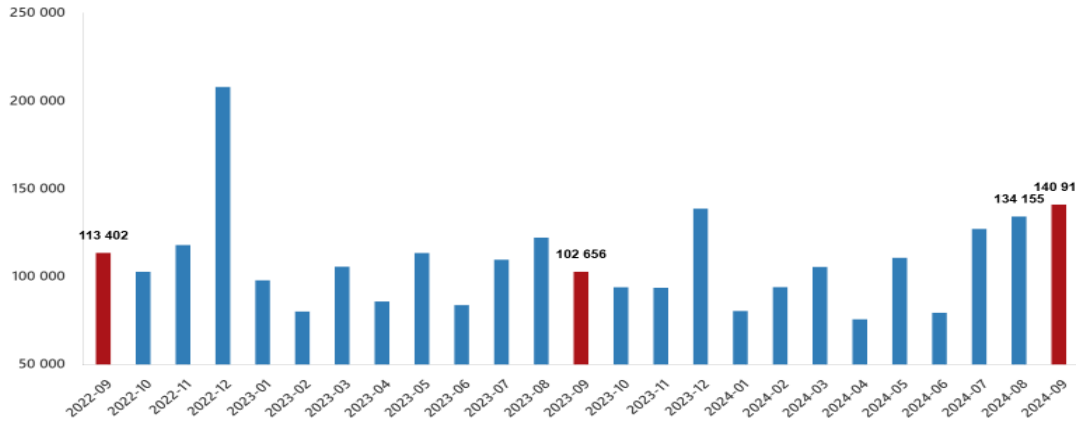
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %87,4 oranında artarak 15 bin 825 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %42,6 oranında azalarak 92 bin 310 oldu.

Eylül ayında 3 bin 685; Ocak-Eylül döneminde ise 21 bin 702 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,8 oranında artarak 125 bin 94 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,7 oranında artarak 854 bin 926 oldu.

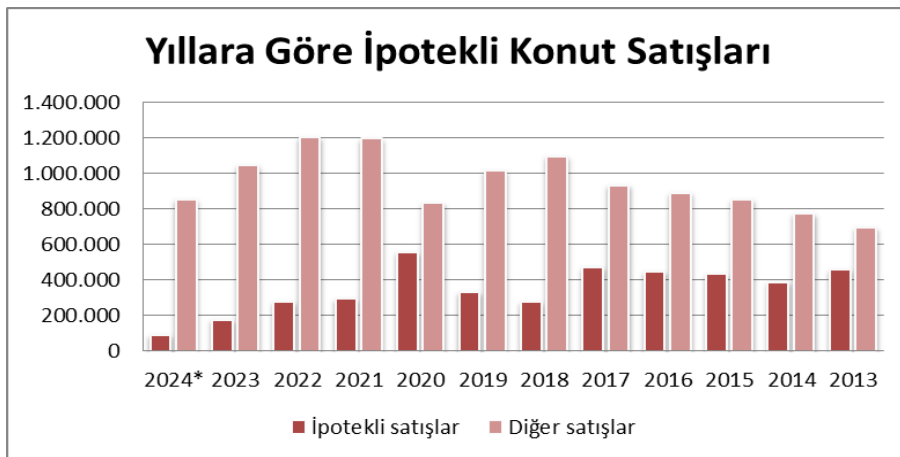
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,1 oranında artarak 44 bin 858 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,0 oranında artarak 300 bin 879 olarak gerçekleşti.

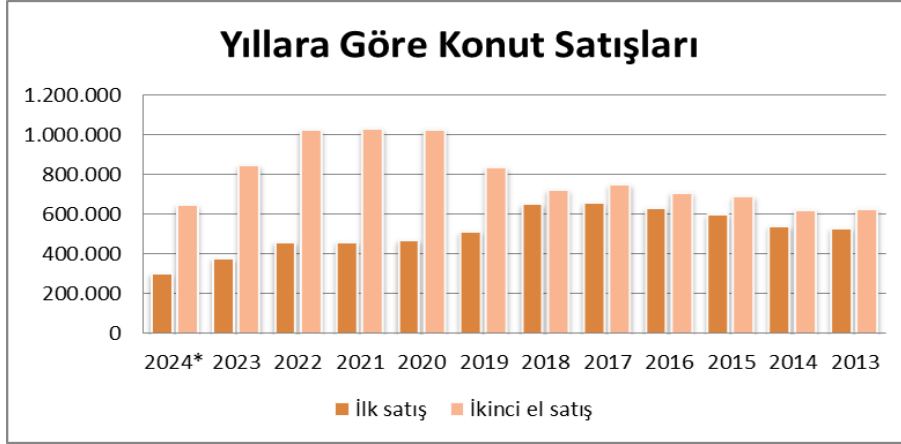
Konut satışı, Eylül 2024
(Adet)



Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,1 oranında artarak 96 bin 61 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,4 oranında artarak 646 bin 357 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,0 oranında azalarak 2 bin 22 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin oldu.





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2024*	947.236	92.310	854.926	9,75%	947.236	300.879	646.357
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	39,8%	1.157.190	529.129	628.061

*İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları Eylül 2024 (TÜİK)
(2024 yılı Ocak-Eylül ayı verilerini kapsamaktadır.)*

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024 verilerine göre;
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüzölçüm %30,9 azaldı.
Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,1 milyon m² iken; bunun 14,6 milyon m²'si konut, 6,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüzölçüm %14,7 azaldı.

Belediyeler tarafından 2024 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 18,1 milyon m² iken; bunun 9,3 milyon m²'si konut, 5,2 milyon m²'si konut dışı ve 3,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 880	-7,7	699 960	-3,7	146 157 001	-3,5
	I	26 132	-22,1	131 079	-24,9	27 578 544	-19,6
	II	29 076	-4,8	144 994	-8,0	30 842 887	-2,9
	III	28 310	-7,0	145 953	-2,6	32 197 340	-3,4
	IV	44 362	0,8	277 934	13,7	55 538 229	6,6
2023		139 711	9,3	857 867	22,6	168 202 851	15,1
	I	23 896	-8,6	131 765	0,5	27 021 531	-2,0
	II	31 136	7,1	192 867	33,0	39 225 941	27,2
	III	35 495	25,4	198 252	35,8	39 436 673	22,5
	IV	49 184	10,9	334 983	20,5	62 518 705	12,6
2024	I	28 605	19,7	176 976	34,3	35 902 111	32,9
	II	24 082	-22,7	137 210	-28,9	27 105 409	-30,9

Bahçeşehir Üniversitesi Ekonomik ve Toplumsal Araştırmalar Merkezi – Betam tarafından yayınlanan 2024 Ekim tarihli araştırma raporuna göre;

Ağustostan eylüle ülke genelindeki ve üç büyükşehirdeki cari konut fiyatı artış oranları enflasyon oranından daha düşük olduğu için hem ülke genelindeki hem de üç büyükşehirdeki reel (enflasyondan arındırılmış) satış fiyatı düşmüştür. Reel fiyatlardaki yıllık değişim oranı eylülde ülke genelinde yüzde -18,6, İstanbul'da yüzde -19,2, Ankara'da yüzde -18,1, İzmir'de ise yüzde -15,3 olmuştur. Konut cari fiyatlarındaki artış oranı da azalmaktadır. Cari fiyatlarda yıllık artış oranı ağustosa kıyasla ülke genelinde 2,5 puan azalarak yüzde 21,6'ya düşmüştür. Buna göre Türkiye genelinde ortalama satılık konut ilan m2 cari fiyatı 30.416 TL olmuştur. Satılık konut ilan m2 cari fiyatlarındaki yıllık artış oranları üç büyük şehirde de azalarak İstanbul'da yüzde 20,8, Ankara'da yüzde 22,4 ve İzmir'de yüzde 26,6 olmuştur. Ortalama satılık konut m2 fiyatları İstanbul'da 41.667 TL, Ankara'da 23.161 TL ve İzmir'de 35.633 TL'dir.

Konut talebi endeksi Eylül 2024'te Ağustos 2024'e kıyasla yüzde 1,2 artmıştır. Konut piyasasındaki canlılık göstergesi olarak izlediğimiz satılan konutların satılık ilan sayısına oranı ülke genelinde, İstanbul'da ve İzmir'de artarken Ankara'da azalmıştır. Satılan konut sayısı ülke genelinde, Ankara'da ve İzmir'de azalırken İstanbul'da artmıştır. Satılık ilan sayısı ise hem ülke genelinde hem de üç büyük ilde azalmıştır. Konut piyasasında bir diğer canlılık ölçütü olarak kullandığımız satılık konut ilanlarının ne kadar süre yayında kaldıklarını gösteren kapatılan ilan yaşı ise geçen aya kıyasla ülke genelinde, İstanbul ve İzmir'de artmış, Ankara'da ise azalmıştır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 1802 ada 3 parsel dışındaki değerlendirme konusu taşınmazlar tek bir mülkiyete aittir.
- * Merkezi konumda ve ulaşimleri kolaydır.
- * İmarlı alanda yer almaktadırlar.
- * Gelişmekte olan bölgede konumludurlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 1802 ada 3 parsel "Sosyal Kültürel Tesis Alanı" imarlı hisseli taşınmazdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Taşınmazların değerinin tespitinde
- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1 Pro Emlak

Tel 0541 265 00 81

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1335 ada 18 parsel sayılı, 1087 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 5.350.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1087 .-M ²	5.350.000 .-TL	4.922 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

2 Net Emlak

Tel 0830 524 07 77

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1335 ada 16 parsel sayılı, 1086 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 5.300.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1086 .-M ²	5.300.000 .-TL	4.880 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

3 İlgilisi

Tel 0536 975 06 34

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1796 ada 8 parsel sayılı, 943 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 5.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	943 .-M ²	5.500.000 .-TL	5.832 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Düzce Bizbize Emlak

Tel 0543 688 81 81

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1790 ada 4 parsel sayılı, 533 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 2.650.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	533 .-M ²	2.650.000 .-TL	4.972 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Hak Emlak

Tel 0380 523 73 94

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1655 ada 9 parsel sayılı 944 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 3.690.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 944 .-M² 3.690.000 .-TL 3.909 .-TL/M²

6 Bilmax Gayrimenkul

Tel 0507 429 70 90

Taşınmaza yakın konumda yer alan 2653 ada 2 parsel sayılı, 1338 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 6.850.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 1338 .-M² 6.850.000 .-TL 5.120 .-TL/M²

7 Ahmet Bektaş Gayrimenkul

Tel 0380 524 18 18

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1661 ada 17 parsel sayılı 675 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 4.450.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 675 .-M² 4.450.000 .-TL 6.593 .-TL/M²

KONUT EMSALLERİ

8 Bir Emlak

Tel 0531 327 92 91

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yeni binanın 2,katında yer alan, 3+1, 135 m² alanlı olarak pazarlanan daire 3.750.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz cadde cepheidir.

SATILIK 135 .-M² 3.750.000 .-TL 27.778 .-TL/M²

9 Öğretmen Gayrimenkul

Tel 0533 673 47 81

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 3 yıllık binanın yüksek giriş katında yer alan, 2+1, 88 m² alanlı olarak pazarlanan daire 1.650.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz cadde cepheidir.

SATILIK 88 .-M² 1.650.000 .-TL 18.750 .-TL/M²

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 1792 ada, 12 parsel)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		5.350.000	5.300.000	5.500.000	2.650.000	3.690.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	940,63	1.087	1.086	943	533	944
BİRİM M ² DEĞERİ		4.922	4.880	5.832	4.972	3.909
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	0%	-15%	0%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0	0	0	0	0
İMAR DURUMU	E=0,80	E=0,80	E=0,80	E=0,80	E=0,80	E=0,80
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0	0	0	0	0
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	0%	6%
DİĞER BİLGİLER	LEJANT / KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-15%	-25%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.250	4.430	4.392	4.958	3.729	3.753

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, benzer nitelikteki sanayi imarlı arsa değerleri hesaplanmak suretiyle taşınmazların olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılarak 1792 ada, 12 parsel için yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Diğer parsellerin konumu ve büyüklüğü 1792 ada 12 parselle karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

1788 ada 3 parselin değer takdirinde cadde cephe olması, bir bölümünün yapılaşma koşullarının daha iyi olması dikkate alınmıştır.

1802 ada 3 parselin ise Sosyal-Kültürel Tesis Alanı olması, hisseli mülkiyet olması vb. nitelikleri göz önünde bulundurulmuş, Reysaş GYO A.Ş. hissesine ait 109,05m² alan için değer takdir edilmiştir.

ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (Yuvarlatılmış-TL)
1788	3	3.545,00 m ²	4.700 TL/m ²	16.661.500 TL	16.662.000 TL
1792	6	940,63 m ²	4.250 TL/m ²	3.997.678 TL	3.998.000 TL
1792	7	940,64 m ²	4.250 TL/m ²	3.997.720 TL	3.998.000 TL
1792	9	420,46 m ²	4.500 TL/m ²	1.892.070 TL	1.893.000 TL
1792	11	940,64 m ²	4.250 TL/m ²	3.997.720 TL	3.998.000 TL
1792	12	940,63 m ²	4.250 TL/m ²	3.997.678 TL	3.998.000 TL
1793	3	1.896,73 m ²	4.150 TL/m ²	7.871.430 TL	7.872.000 TL
1793	9	2.665,21 m ²	4.150 TL/m ²	11.060.622 TL	11.061.000 TL
1802	3	109,05 m ²	4.000 TL/m ²	436.200 TL	437.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)				53.912.616 TL	53.917.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı bu çalışmada kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir yönteminde yapılan öngörülerin kabullere dayalı olması nedeni ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etki ve verimli kullanımının halihazırdaki imar planına göre yapılacağı şekilde konut kullanımının uygun olduğu öngörülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM ARSA DEĞERİ (-TL)	53.917.000 TL
--	---------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılması nedeni ile kullanılmamıştır. Parsel üzerinde yapı bulunmaması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti kullanılmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Konu taşınmazın değer takdirinde hasılat paylaşım yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliklidir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara arsa nitelikli olması sebebiyle kira değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parseller Arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsellerin REYSAŞ GYO A.Ş. mülkiyetine geçmesi üzerinden 5 yıldan fazla bir zaman geçmiş olup değerlendirme gününde parseller üzerinde proje geliştirilmesine yönelik bir tasarruf olmadığı görülmüştür.İlgili yazı rapor eklerindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Söz konusu taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili niteliği birbiriyle uyumlu olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan, proje geliştirilmemiş arsa vasfındaki taşınmazlardır. 1788 ada 3 parselin tapu niteliği her Ev samanlık ve Arsası olmasına rağmen mevcut durumda boş arsa vaziyetindedir.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "ARSA" başlığı altına bulunmasında herhangi bir engel bulunmayacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 22. maddesi c bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan irtifak hakları bölge geneline konulmuş olup su borularıyla ilgili olduğu tespit edilmiştir. İmar plan tarihinden çok önce konulduğu için olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

1802 ada 3 parsel üzerinde muhtelif sayıda malik bulunmakta olup maliklerden bazılarının hisse bilgilerinde çok sayıda haciz kararı, ipotek, mahkeme kararı, satışına gidildiğini belirtir şerh, kira şerhi gibi şerh ve beyan kayıtları bulunmakta olup Reysaş GYO A.Ş. hissesi üzerinde herhangi bir şerh, ipotek vs. karar bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2024 tarihli toplam değeri için;

53.917.000 .-TL

(Elli Üç Milyon Dokuz Yüz On Yedi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

59.308.700 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003