



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1828

Aralık, 2021



Talep Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1828
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 Ada 6,7,9,11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği "Arsa" olan ve 1788 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği "Ev Samanlık ve Arsası" olan gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Kırk Yedi (47) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	12
4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	28
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI	31
9.	RAPOR EKLERİ	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1828 / 29.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazların Açık Adresi</u>	Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850. Sokağın kesiştiği bölgede bulunan, 1792 Ada 6,7,9,11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel ve 1788 Ada 3 Parsel, Merkez / Düzce
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, Harmanyani Mevkii, 1792 Ada 6,7,9,11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği "Arsa" olan ve 1788 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği "Ev Samanlık ve Arsası" olan gayrimenkuller.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar tarla olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1788 ada, 1792 ada ve 1793 ada, 1/1000 Uygulama İmar Planında "Konut Alanında" kalmakta olup; ayırık düzen, TAKS; 0,30 KAKS: 0,80, olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir. 1802 ada 3 parsel ise "Sosyal-Kültürel Tesis Alanında" kalmakta ve E:0,60, Hmax: 13,70 olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. 1802 ada 3 Parsel tapu kaydında hissedarlara ait çok sayıda haciz kararı bulunmakta olup Reysaş GYO A.Ş. hissesinde herhangi bir kısıtlılık durumu yoktur.
<u>Piyasa Değeri</u>	9.250.000,00-TL (Dokuz Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	10.915.000,00-TL (On Milyon Dokuz Yüz On Beş Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	<u>Değerleme gününde taşınmazların konumlu bulunduğu bölgede yoğun sis olması sebebiyle taşınmazın günce fotoğrafları çekilememiş olup raporda eski fotoğrafları kullanılmıştır.</u>
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

*Bu Rapor, 5070 sayılı "**Elektronik İmza Kanunu**" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 14.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1828 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 Ada 6,7,9,11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği “Arsa” olan ve 1788 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği “Ev Samanlık ve Arsası” olan gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde 2020 yılında ÖZEL 2020 – 904 rapor numarasıyla değerleme raporu hazırlanmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 Üsküdar/İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : 500.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 37,96
Telefon : 0 216 564 20 00 Pbx
E-Posta : info@reysasgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 Ada 6,7,9,11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği “Arsa” olan ve 1788 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği “Ev Samanlık ve Arsası” olan gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

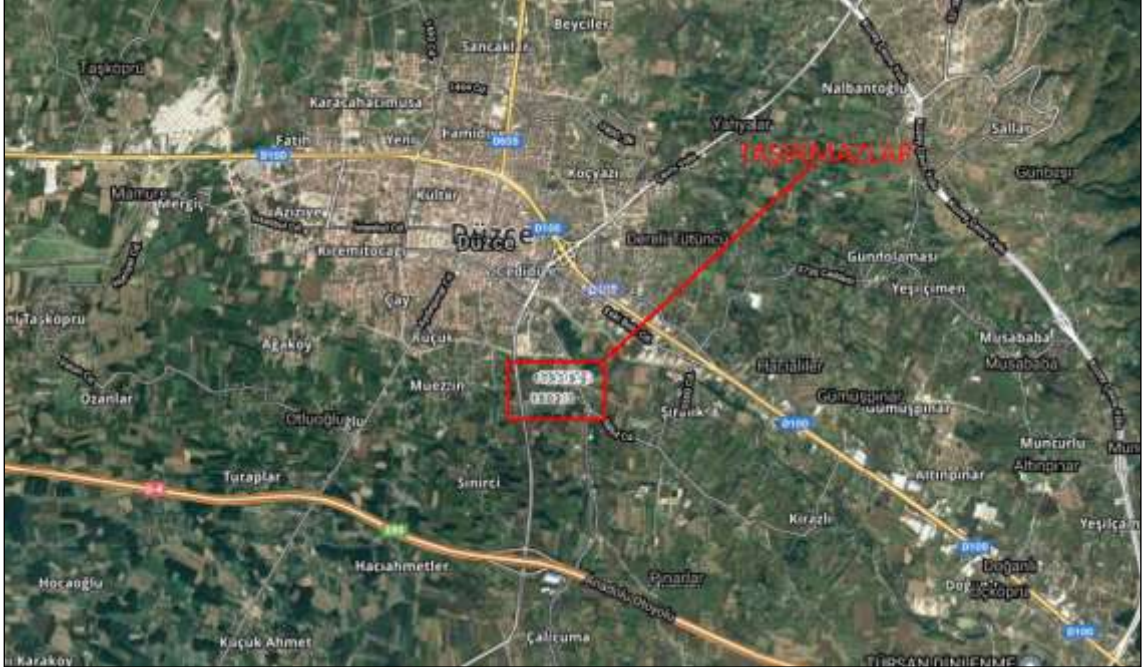
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı veya elektronik imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Gayrimenkuller Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 Ada 6,7,9,11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parselde konumlandır. 1802 ad a3 parsel 5850. Sokağa 47 m cepheli, 1788 ada 3 parsel Gazhane sokağa yaklaşık 75 m cepheli ve diğer; 1792 Ada 6,7,9,11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parseller, 1788 ada 3 parselin batısında yer almaktadır. Gayrimenkuller Düzce Şehir merkezinin yaklaşık 2,2 km güneydoğusunda yer almaktadır. Bölgede; Düzce Şehir Mezarlığı, Düzce Şehitliği, 2-3 katlı konut yapıları ve çok sayıda boş arsa bulunmaktadır.

Taşınmazlara Düzce yönünden ulaşmak için; Bölgenin ana arterlerinden olan Gazhane Caddesi'nde güney istikamette yaklaşık 1 km ilerlendiğinde 1788 ada 3 parsel batı yönünden caddeye ccephelidir. 1792 ada ve 1793 adada bulunan diğer taşınmazlar 1788 ada 3 parselin hemen batısında yer almaktadır. 1802 ada 3 parsel ise Gazhane Caddesi'nden 5850. Sokak'a dönüldüğünde yaklaşık 350 m batıda bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgedeki alt yapı çalışmaları henüz tamamlanmamıştır.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



Konu Taşınmazlar



Koordinatlar

ADA	PARSEL	ENLEM	BOYLAM
1788	3	40,824141	31,174509
1792	11	40,824197	31,173959
1792	12	40,824197	31,173959
1792	6	40,824197	31,173959
1792	7	40,824197	31,173959
1792	9	40,824197	31,173959
1793	3	40,823930	31,172787
1802	3	40,821655	31,172339
1793	9	40,823930	31,172787

*Bu Rapor, 5070 sayılı **"Elektronik İmza Kanunu"** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU KAYIT TABLOSU											
İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	ALAN	NİTELİK	TAPU KÜTÜĞÜ CİLT NO	TAPU KÜTÜĞÜ SAYFA NO	TARİH/YEVMIYE	MÜLKİYET
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1788	3	3.545,00	Ev Samanlık ve Arsası	22	2745	30.09.2015/18192	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1 HİSSE
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1792	11	940,64	Arsa	22	2772	30.09.2015/18192	
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1792	12	940,63	Arsa	22	2773	30.09.2015/18192	
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1792	6	940,63	Arsa	22	2767	30.09.2015/18192	
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1792	7	940,64	Arsa	22	2768	30.09.2015/18192	
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1792	9	420,46	Arsa	22	2770	30.09.2015/18192	
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1793	3	1.896,73	Arsa	22	2277	30.09.2015/18192	
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1802	9	2.665,21	Arsa	22	2783	30.09.2015/18192	
Düzce	Merkez	Darıcı	Harmanyanı	1802	3	1.537,81	Arsa	23	2858	30.09.2015/18192	REYSAŞ G.Y.O. A.Ş. (10905/153781) HİSSESİ

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 14.10.2021 tarihi 20:12 ile 20:26 saatleri itibarıyla alınan Tapu Kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Müşterek İrtifak: A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (25.02.1997 – 609)

1802 ada 3 Parsel

Beyan: Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (12.08.2021 – 28369)
Not: Söz konusu beyan vergi borcu ile alakalı olup hangi hisseye konulduğu bildirilmemiştir. Reysaş GYO hissesi için herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

Beyan: Diğer (Konusu: AYŞE AKBIYIK IN TC:47104476126 VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: 09/07/2018
Sayı: 82256(Şablon: Diğer)(09.07.2018-15548)

İrtifak: A.H DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 66 M2 LİK KISIMDA İFTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (29.11.2004-6280)

İrtifak: A M:150 M2LİK KISIMDA DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (09.12.1996-5178)

İrtifak: A.M 210 M2 LİK KISIMDA DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI 25/11/1996 4894(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (25.11.1996-4894)

İrtifak: A M:663 PARSEL LEHİNE DAİMİ MÜRÜR HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)(15.11.1957-1472)

İrtifak: A H:668 PARSEL ALEYHİNE DAİMİ MÜRÜR HAKKI.(Şablon: Geçit Hakkı) (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.*

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazların tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 1788 ada, 1792 ada ve 1793 ada, 1/1000 Uygulama İmar Planında “Konut Alanında” kalmakta olup; ayırık düzen, TAKS; 0,30 KAKS: 0,80, 2 kat, olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir. 1802 ada 3 parsel ise “Sosyal-Kültürel Tesis Alanında” kalmakta ve E:0,60, Hmax: 13,70 olacak şekilde yapılaşma koşuluna sahiptir. Bölgede kısmen yapılaşmalar görülse de henüz imar yolları açılmamış vaziyettedir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller üzerinde yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda tarla olarak kullanılmaktadır. Parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu gayrimenkuller için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullerin enerji kimlik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Düzce'nin tarihi, MÖ 1390-800 yılları arasında hüküm süren Hititler'e kadar uzanır. Orhan Gazi'nin komutanlarından Konuralp Bey'in Bizans Tekfurları ile 1323'te yaptığı savaşlar sonucu Osmanlı topraklarına katılan Düzce, 1869 yılına kadar Kastamonu Vilayeti Bolu Mutasarrıflığı, Göynük Kasabası'na bağlı bir bucak olarak tarihte yer almıştır. 1869 veya 1870 yılında Bolu Sancağı'na bağlı Kaza olmuştur. 1999 yılına kadar ilçe olan Düzce 1999 Gölçük depremi ve 1999 Düzce depreminin ardından dönemin 57. Türkiye Hükûmeti tarafından TBMM'de alınan il statüsü verilme kararı ile ve 9. Türkiye cumhurbaşkanı Süleyman Demirel'in onayı ile il statüsü verilmiştir.

Efteni Gölü Yaban Hayatı Geliştirme Sahasının yer aldığı Efteni Gölü Düzce ovasının kuzeyinde yer alır.Yedigöller Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Yeşilöz Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Samandere Şelalesi Tabiat Anıtı, Sırıkyayla Göknarı Tabiat Anıtı, Paşabükü Dışbudak Ağacı Tabiat Anıtı, Kurugöl Tabiat Parkı (Kaynaşlı), Güzeldere Şelalesi Tabiat Parkı, Demirciönü Tabiatı Koruma Alanı ilin koruma altındaki alanlarıdır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

Büyük Melen ve Küçük Melen çayları ile Asarsuyu, Uğursuyu, Aksu Deresi ilin akarsularıdır. Küçük Melen çayı üzerinde Hasanlar Barajından enerji, sulama, içme suyu açısından yararlanılır. Büyük Melen çayından İstanbul'a içme suyu gönderilmektedir. Melen üzerinde Sakarya'nın Kocaali ilçesinde inşa edilmekte olan Melen Barajı ile İstanbul'un uzun yıllar içme suyu meselesi halledileceği düşünülmektedir.

Düzce'de Kuzey Anadolu Fay hattı üzerinde iki noktada jeotermal sıcak su çıkışı vardır. İl merkezin 10 km batısında Efteni gölü kıyısında, 100 m rakımda, 42-43 °C sıcaklıkta, 4-5 lt/sn debili Efteni kaplıcası yer alır. Merkezin 12 km güneyinde Derdin köyünde 4 lt/sn debili, 31-32 °C sıcaklıkta jeotermal kaynak bulunur. Akçakoca'da aynı isimli köyde bulunan Fakıllı Mağarası düzenlenerek turizme açılmıştır.

Düzce ili nüfusu: 395.679'dır. Bu nüfusun %68,8'i şehirlerde yaşamaktadır (2020 sonu). İlin yüzölçümü 2.492 km²'dir. İlde km²'ye 159 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkez ilçede 352'dir.) İlde yıllık nüfus % 0,90 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Gümüşova (% 2,60). Nüfusu en çok azalan ilçe: Yığılca (-%2,43). 04 Şubat 2021 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 ilçe, 10 belediye, bu belediyelerde 115 mahalle ve ayrıca 278 köy vardır.

İlin güneyinden İstanbul ile Ankara illerini birleştiren Anadolu otoyolu ile D 100 il yolu geçmektedir. Avrupa'dan ve Marmara Bölgesi'nden İç Anadolu Bölgesi'ne geçiş güzergahı üzerinde bulunan Düzce'de 114 kilometre uzunluğunda Devlet Yolu bulunmaktadır. Bolu Dağı Tüneli'nin Düzce iline doğru olan kısmında bulunan viyadükler ile tünelin bir kısmı Düzce ili sınırlarında yer almaktadır. Toplam 1.655 km. köy yolu bulunmaktadır. Bu yolların 866 km si asfalt, 788 kilometresi ise stabilize edilmiştir. D 100 il yolu Bolu Dağı'na kadar olan bölümünde çift şeritli yol yapım çalışmaları tamamlanmıştır.

Efteni Gölü Yaban Hayatı Geliştirme Sahasının yer aldığı Efteni Gölü Düzce ovasının kuzeyinde yer alır. Yedigöller Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Yeşilöz Yaban Hayatı Geliştirme Sahası, Samandere Şelalesi Tabiat Anıtı, Sırıkyayla Göknarı Tabiat Anıtı, Paşabükü Dışbudak Ağacı Tabiat Anıtı, Kurugöl Tabiat Parkı (Kaynaşlı), Güzeldere Şelalesi Tabiat Parkı, Demirciönü Tabiatı Koruma Alanı ilin koruma altındaki alanlarıdır.

Büyük Melen ve Küçük Melen çayları ile Asarsuyu, Uğursuyu, Aksu Deresi ilin akarsularıdır. Küçük Melen çayı üzerinde Hasanlar Barajından enerji, sulama, içme suyu açısından yararlanılır. Büyük Melen çayından İstanbul'a içme suyu gönderilmektedir[5]. Melen üzerinde Sakarya'nın Kocaali ilçesinde inşa edilmekte olan Melen Barajı ile İstanbul'un uzun yıllar içme suyu meselesi halledileceği düşünülmektedir[5].

Düzce'de Kuzey Anadolu Fay hattı üzerinde iki noktada jeotermal sıcak su çıkışı vardır. İl merkezin 10 km batısında Efteni gölü kıyısında, 100 m rakımda, 42-43 °C sıcaklıkta, 4-5 lt/sn debili Efteni kaplıcası yer alır. Merkezin 12 km güneyinde Derdin köyünde 4 lt/sn debili, 31-32 °C sıcaklıkta jeotermal kaynak bulunur. Akçakoca'da aynı isimli köyde bulunan Fakıllı Mağarası düzenlenerek turizme açılmıştır.

Düzce ilinde önemli oranda Karadeniz iklimi etkilidir. Bazı durumlarda batıdan komşu olduğu Marmara iklimi etkileri de hissedilir. Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerlerine (1960 - 2012) göre: Yıllık ortalama sıcaklık 13,2°C'dir. En soğuk ay Ocak (3,7 °C), en sıcak ay Temmuzdur (22,6 °C). Yağış miktarı 817,7 mmdir. Kış ve Sonbahar mevsimleri yağışın çok olduğu zamanlardır, en kurak mevsim Yazdır. Yağışın mevsimlere dağılışı şu şekilde gerçekleşir: Kış %32, Sonbahar %26, İlkbahar %23, Yaz %19.

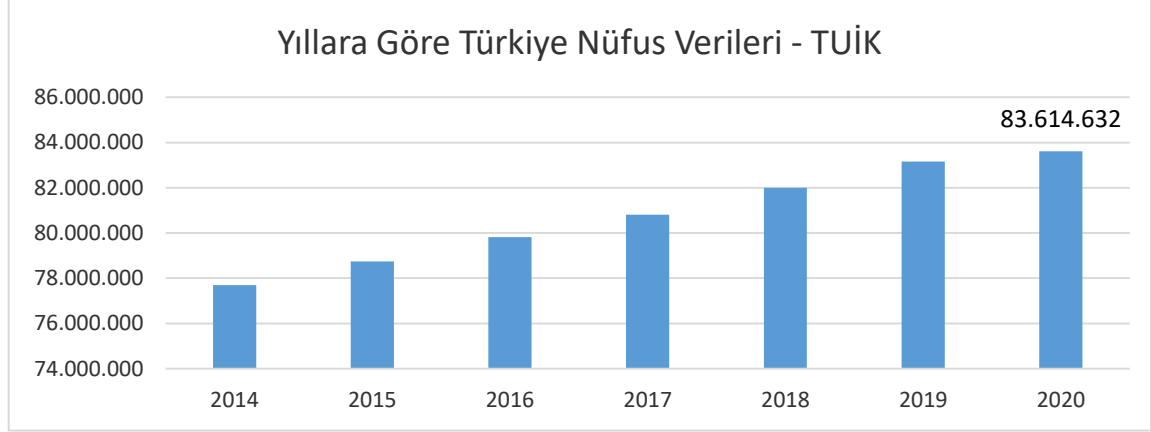
Yıllık ortalama nemlilik %77,5'dir. Kar yağışlı gün sayısı 6, karın yerde kalma süresi 5 gündür. Don olayı 44 gün görülür. Sis olayı en fazla Kasım ayında (8 gün) olmak üzere, yılda 23 gün gerçekleşir.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

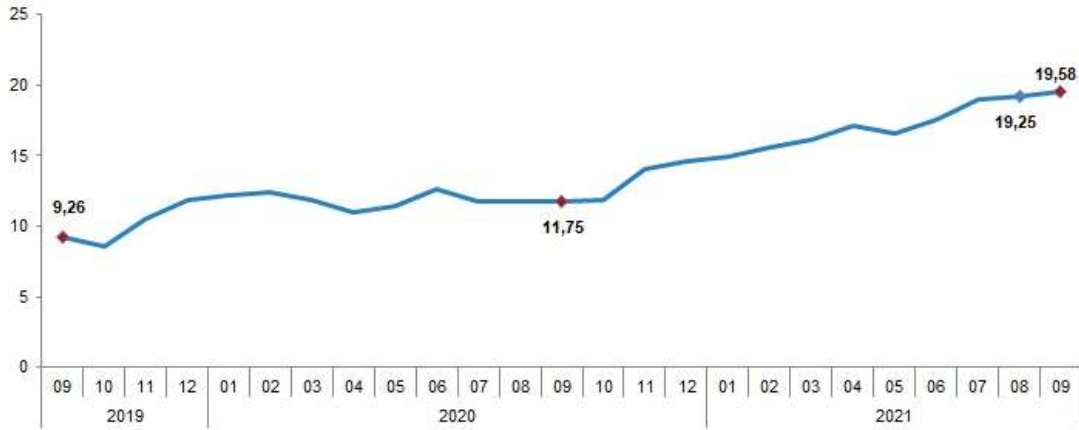
Δ Nüfus;



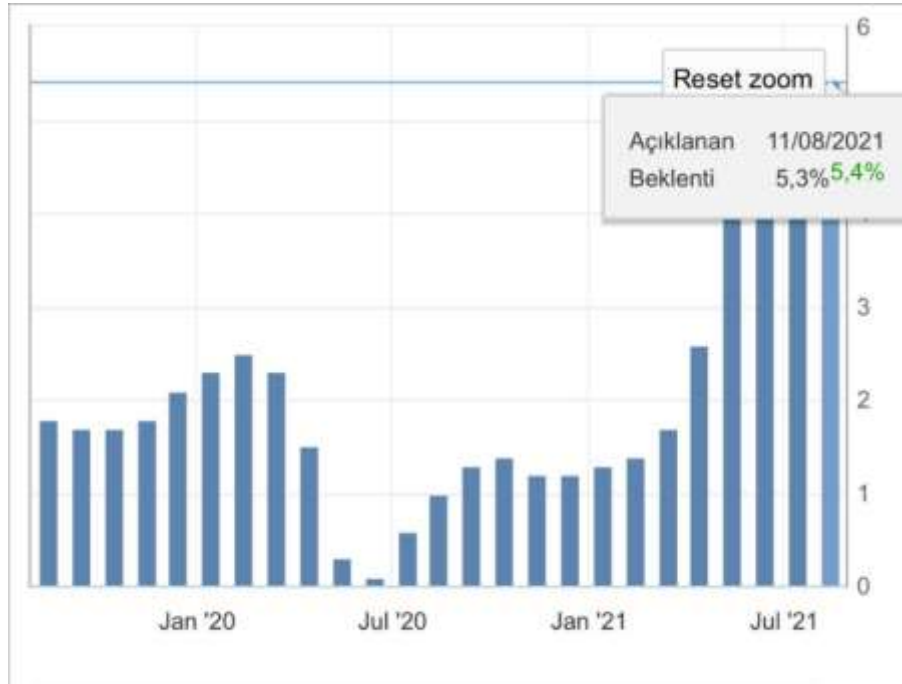
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

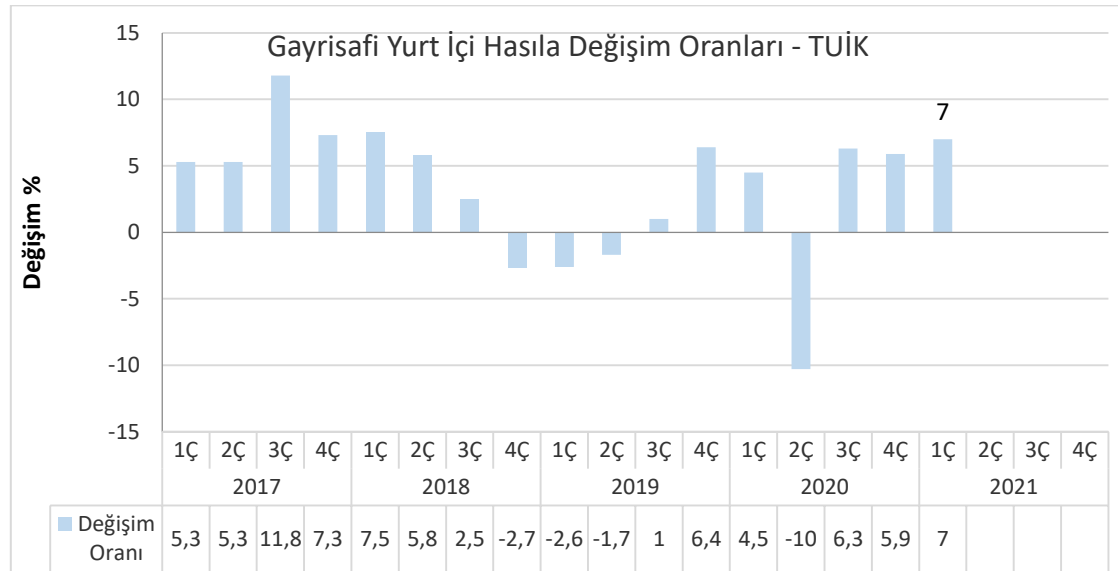


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

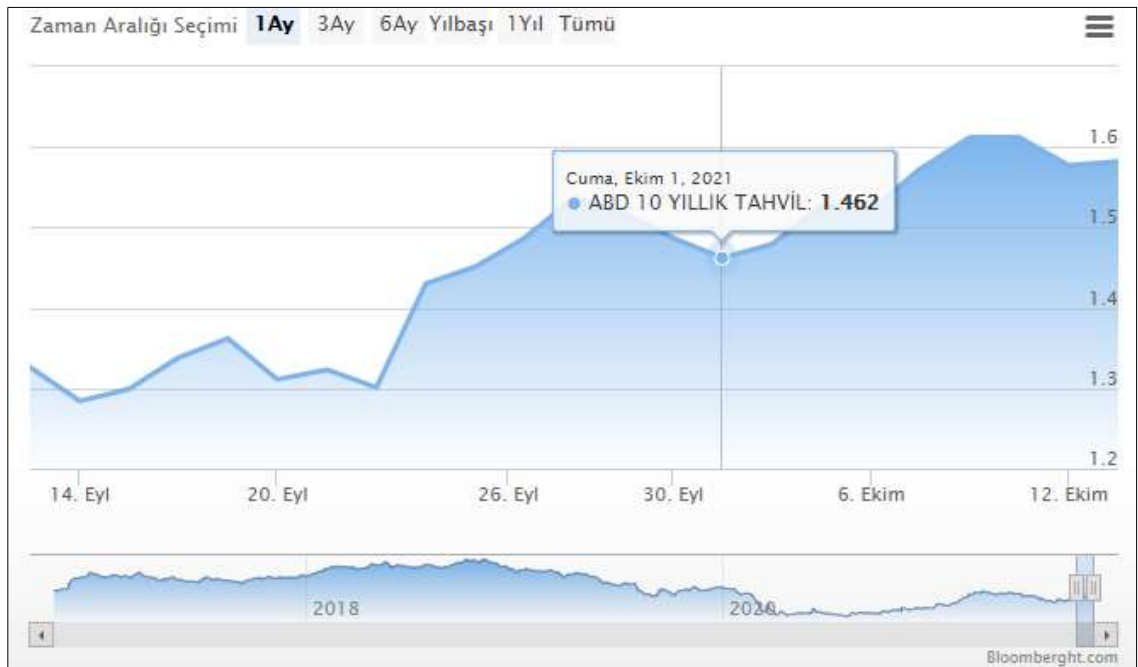


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TUİK)

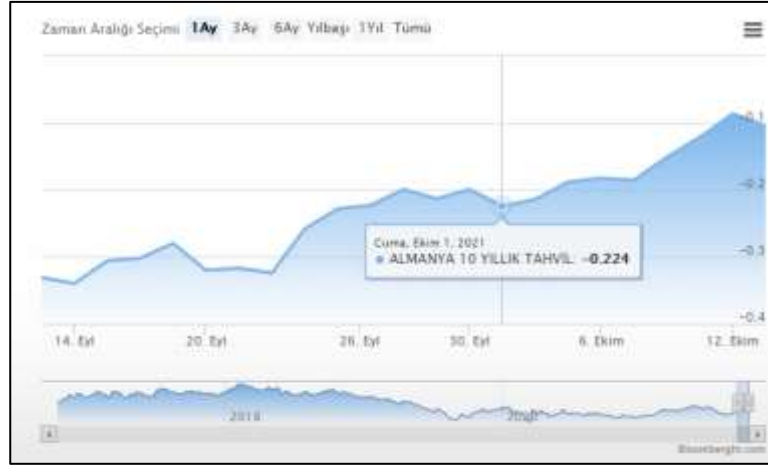
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

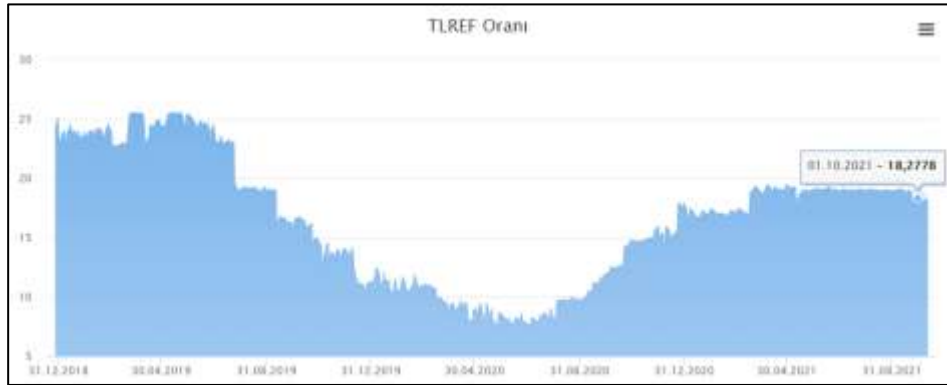


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

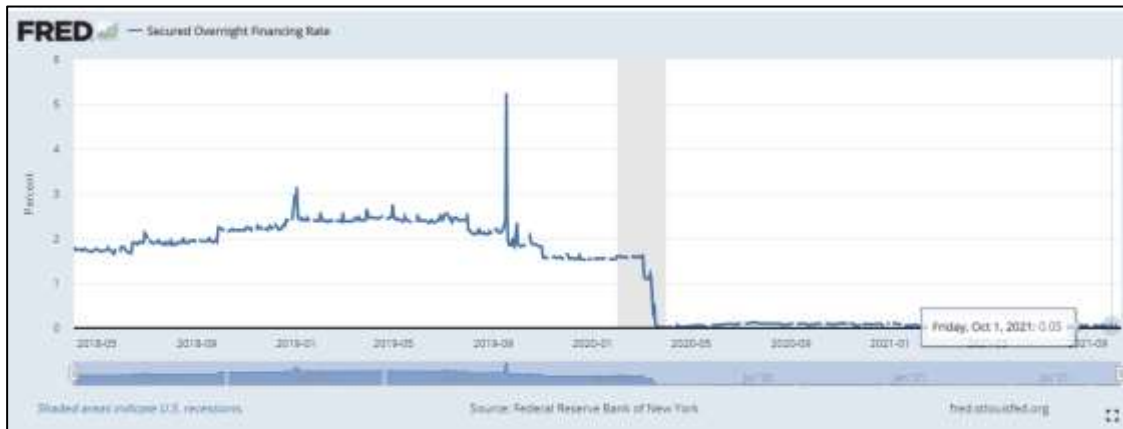


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



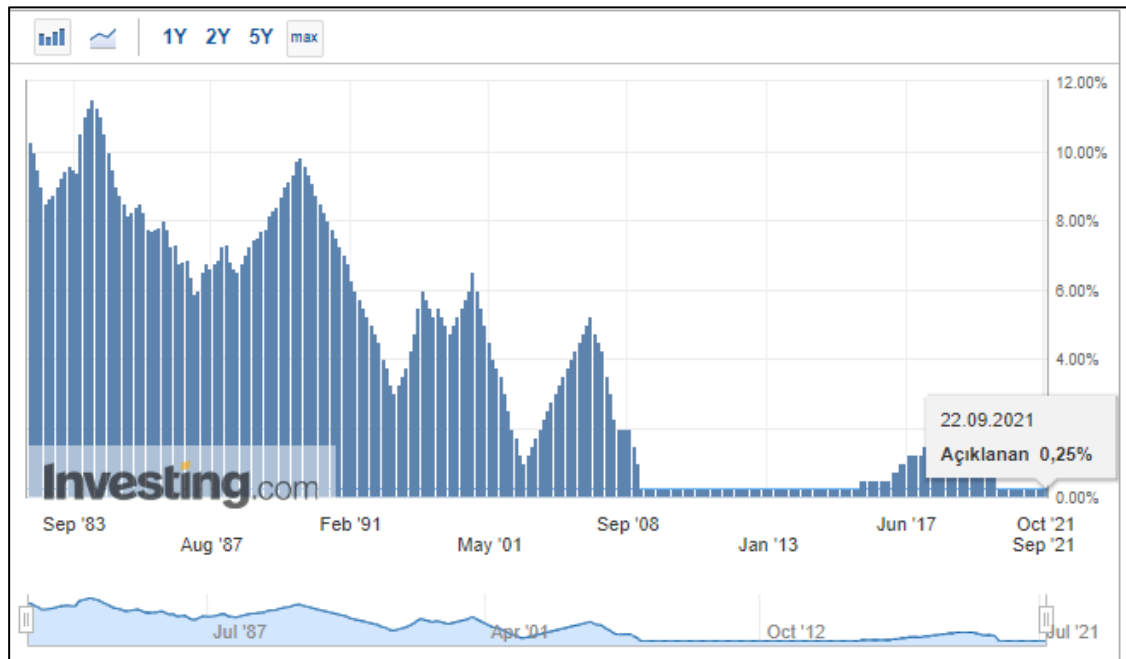
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu taşınmazlar **tapu kaydına göre Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi'nde Harmanyanı Mevkii'nde bulunmaktadır.**

1788 Ada 3 Parsel 3.545,00 m² yüzölçümlü “Ev Samanlık ve Arsası” vasıflı gayrimenkul; mevcut durumda tarla olarak kullanılmakla birlikte üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğu cephesinden gazhane caddesine 75 m cepheli ve etrafı henüz açılmamış diğer imar yollarına cephelidir. Parselin en dar yerinde 28m en geniş yerinde ise 51m derinliği mevcuttur. Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak düz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

1792 Ada 6 Parsel 940,63 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı; 1792 Ada 7 Parsel 940,64 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı; 1792 Ada 9 Parsel 420,46 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı; 1792 Ada 11 Parsel 940,64 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı; 1792 Ada 12 Parsel 940,63 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı gayrimenkuller; mevcut durumda tarla olarak kullanılmakla birlikte üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 6, 7, 11 ve 12 numaralı parsellerin henüz açılmamış imar yoluna 39 m derinliği 24 m cephesi bulunmaktadır. 9 parsel ise 21 m cepheye ve yaklaşık 20 m derinliğe sahiptir. Söz konusu parseller topoğrafik olarak düz ve engebesiz olmakla birlikte geometrik olarak kare/dikdörtgen biçimine yakın şekildedirler.

1793 Ada 3 Parsel 1.896,73 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı gayrimenkul; mevcut durumda tarla olarak kullanılmakla birlikte üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğu cephesinden henüz açılmamış imar yoluna 37 m cephesi ve yaklaşık 50 m derinliği vardır. Topoğrafik olarak düz ve engebesiz olmakla birlikte geometrik olarak dikdörtgen biçimine yakın şekildedir.

1793 Ada 9 Parsel 2.665,21 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı gayrimenkul; mevcut durumda tarla olarak kullanılmakla birlikte üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batı cephesinden henüz açılmamış imar yoluna 41 m cephesi ve yaklaşık 71 m derinliği vardır. Topoğrafik olarak düz ve engebesiz olmakla birlikte geometrik olarak dikdörtgen biçimine yakın şekildedir.

1802 Ada 3 Parsel 1.537,81 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı gayrimenkul; mevcut durumda tarla olarak kullanılmakla birlikte üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güney cephesinden 5850. Sokak'a 48 m cephesi vardır. Kuzeyi henüz açılmamış 20m genişliğinde caddeye 45 m cephelidir. Topoğrafik olarak düz ve engebesiz olmakla birlikte geometrik olarak yamuk formdadır.

Söz konusu parsellerin olduğu bölgede alt yapı çalışmaları henüz tamamlanmamıştır.

Not: Değerleme gününde taşınmazların bulunduğu bölgede yoğun sis bulunması sebebiyle geçmiş dönemdeki fotoğrafları kullanılmıştır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parseller üzerinde mevcut durumda yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde mevcut durumda yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda tarla olarak kullanılmaktadır. Üzerlerinde herhangi bir yapı/yapılaşma bulunmamaktadır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu 811 m2 yüzölçümüne ve konut alanı E: 0,80 Kaks: 0,30 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 830.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şerefiyelidir.

Düzce Emlak: 0 545 953 81 44

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu 555 m2 yüzölçümüne ve konut alanı E: 0,80 Kaks: 0,30 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 319.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme onuğu taşınmazlardan 1788 ada 3 parsel ile benzer şerefiyelidir.

Düzce Bir Emlak: 0 532 305 58 15

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde 2 kat konut imarlı 733 m2 yüzölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmaz 500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır

Not: Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şerefiyelidir.

Rıdvan Coşkun Emlak: 0 533 484 27 54

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde 2 kat konut imarlı 620 m² yüzölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmaz 365.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır

Not: Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şerefiyelidir.

Anıt Gayrimenkul: 0 553 086 41 00

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde 2 kat konut imarlı 575 m² yüzölçümüne sahip arsa vasıflı taşınmaz 345.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır

Not: Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şerefiyelidir.

Bir Emlak: 0 532 305 58 15

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde 2 kat konut imarlı 841 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz; 779.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer şerefiyelidir.

Hak Emlak: 0 531 697 66 12

EMSAL DÜZELTME TABLOSU												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m ²)	811,00m ²		555,00m ²		733,00m ²		620,00m ²		575,00m ²		841,00m ²	
Satış fiyatı	830.000 TL		319.000 TL		500.000 TL		365.000 TL		345.000 TL		779.000 TL	
m ² birim fiyatı	1.023 TL		575 TL		682 TL		589 TL		600 TL		926 TL	
Konum ve şerefiye düzeltmesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	-	0%	-
Pazarlık payı	5%	-	5%	-	5%	-	15%	-	0%	-	0%	-
Düzenlenmiş Birim Fiyat	972 TL		546 TL		648 TL		500 TL		600 TL		926 TL	
<u>Ortalama Birim fiyat</u>	<u>699TL/m²</u>											

[E:7 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, yeni bina içerisinde 115 m² alanlı olduğu beyan edilen mesken 262.000 TL bedelle satılıktır.

262.000, - TL / 130 m² = 2.278 TL/m²

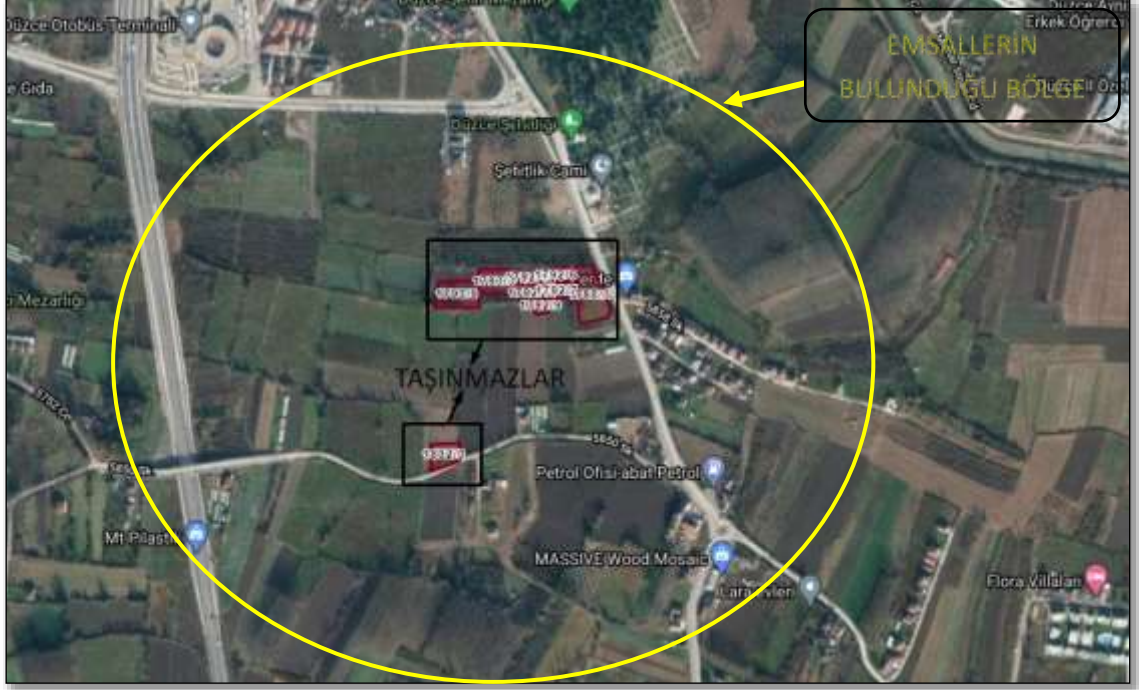
Düzce Bulut Gayrimenkul: 0543 347 74 87

[E:8 Satılık Konut] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 3 yaşındaki binanın 2 katında konumlu 115 m² alanlı olduğu beyan edilen mesken 339.000 TL bedelle satılıktır.

339.000 TL / 115 m² = 2.948 TL/m²

Aydın Harita Emlak: 0532 564 46 98

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazlarının bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı konumda satılık arsa emsallerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalarda, değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir nitelikte, aynı imar lejantlı satılık arsa emsalleri incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgelerde yer alan konut imarlı arsalar araştırılmış ve yukarıda açıklandığı gibi düzeltmeler yapılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara değer takdir edilmiştir. İmar durumu E: 0,80 2 kat konut olan gayrimenkullerin; metrekaresi satış fiyatları bu bilgiler doğrultusunda 550 TL ile 650 TL arasında olabileceği, cadde cephesi parsellerin sokak cephesi parsellere göre yaklaşık 2 kata yakın fiyat farkı olduğu, Sosyal-Kültürel Tesis Alanında kalan 1802 ada 3 parselin ise 700 TL – 750 TL arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Ayrıca bölgede benzer konumda mesken birim değerleri ara sokaklarda 2500 TL/m2 civarında, cadde cephesi binalarda ise 2500-3500 TL/m2 civarındadır. Bu durum dikkate alınarak geliştirilen proje geliştirme tabloları raporun 5.4 maddesindedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlarının ana yollara yakın olması, arazi yapısı, imar durumu, alt yapı özellikleri, yola olan cephesi, vb faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırılabilir arsa emsalleri incelenmiştir. Sonuç olarak her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki düzeltmeler ile söz konusu taşınmazlara aşağıda verilen tablodaki değerler takdir edilmiştir. 1788 ada 3 parsel ve 1802 ada 3 parselin mevcut durumda yola cephesi olmaları nedeniyle metrekaresi birim değerleri yüksektir. Ayrıca 1802 ada 3 parselin imar durumu avantajı mevcuttur.

*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ALAN (m2)	NİTELİK	İMAR DURUMU	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER
Düzce	Merkez	Darıcı	1788	3	3.545,00	Ev Samanlık ve Arsası	TAKS; 0,30 KAKS: 0,80 Konut	1.015,51 ₺	3.600.000,00 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	11	940,64	Arsa		637,86 ₺	600.000,00 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	12	940,63	Arsa		637,87 ₺	600.000,00 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	6	940,63	Arsa		637,87 ₺	600.000,00 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	7	940,64	Arsa		637,86 ₺	600.000,00 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	9	420,46	Arsa		642,15 ₺	270.000,00 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1793	3	1.896,73	Arsa		632,67 ₺	1.200.000,00 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1793	9	2.665,21	Arsa		637,85 ₺	1.700.000,00 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1802	3	109,05	Arsa	E:0,60, Hmax: 13,70 Sosyal-Kültürel Tesis Alanı	733,61 ₺	80.000,00 ₺
TOPLAM									9.250.000,00 ₺

Not: 1802 ada 3 parsel numaralı taşınmaz paylı mülkiyete konudur. Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait pay (10905/153781) oranındadır. Tablodaki değer payın hesaplanmış değeridir. 1802 ada 3 parselin tam mülkiyetinin değeri 1.128.150,39 TL olarak tespit edilmiştir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazların tapu yüzölçümü dikkate alınarak toplam arsa değeri (K.D.V hariç) **9.250.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, imar durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parseller için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parseller üzerinde yapı/yapılaşma bulunmadığından değerlemede maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer *belirlenmesi*, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple nakit akışı tablosu ve hesaplaması yapılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte kiralık arsa veya tarla emsaline rastlanılmamıştır. Taşınmazın hali hazırda boş arsa olarak kullanılması göz önüne alınarak kira değeri oluşacağı tespit edilmiştir. Ülke genelinde benzer gayrimenkullerin değerini amorti etme süresi 25-30 yıl aralığındadır. Bu durum dikkate alınarak taşınmazın konumu ve kullanım biçimine göre değerini 27 yıl civarında amorti edeceği öngörülmüş ve kira değeri tespit edilmiştir. 1802 ada 3 parselin çok sayıda hissedara sahip olması sebebiyle kira süresinin ve kiralama kabiliyetinin uzun olacağı öngörülmüş ve 400 ay amorti süresi ile kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların toplam aylık 28.500 TL bedelle kiralanabileceği öngörülmüştür.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ALAN (m2)	DEĞERİ (TL)	AMORTİSMAN SÜRESİ (AY)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
Düzce	Merkez	Darıcı	1788	3	3.545,00	₺3.600.000,00	324	11.111,11 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	11	940,64	₺600.000,00	324	1.851,85 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	12	940,63	₺600.000,00	324	1.851,85 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	6	940,63	₺600.000,00	324	1.851,85 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	7	940,64	₺600.000,00	324	1.851,85 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1792	9	420,46	₺270.000,00	324	833,33 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1793	3	1.896,73	₺1.200.000,00	324	3.703,70 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1793	9	2.665,21	₺1.700.000,00	324	5.246,91 ₺
Düzce	Merkez	Darıcı	1802	3	109,05	₺80.000,00	400	200,00 ₺
TOPLAM						₺9.250.000,00		28.502,47 ₺

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

Rapora konu parsellerin değerlendirme çalışması piyasa değer tespitine yöneliktir. Parsellerin yakın çevresinin imar durumu 2 kat konut yapılmasına müsait olup yapılaşma çok yoğun olmamakla birlikte, küçük alanlı parseller mevcuttur. Bu parsellerde genellikle müstakil tarzda kullanım amacıyla yapılaşmalar gözlemlenmiştir. Yüksek katlı ve merkezi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu durumda kat karşılığı oranlarının belirgin bir oran ve piyasası oluşmadığı görülmüştür. Bu sebeple yapılan araştırma ve gözlemlere dayanarak kat karşılığı oranının %30-40 arasında olabileceği kabul edilmiştir. 1802 ada 3 parselin hasılat paylaşımına konu olmayacağı düşüncesiyle herhangi bir çalışma bu yönde yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, tapu kayıtları verilen taşınmazlar için yapılmış olup, herhangi bir avan proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır. Söz konusu işlemde, Pazar yaklaşımından, mevcut verilerden ve yerinde yapılan incelemelerden elde edilen veriler bir çalışma yapılmıştır. Söz konusu parsel ve mevcut imar durumu ile diğer etkenler dikkate alındığında proje geliştirmenin çok sağlıklı sonuçlar doğurmayacağı sebebiyle bu parsel için uygun olmayacağı düşünülmekle beraber, arsa değeri oluşumunu görmek maksadıyla bilgi amaçlı bir proje geliştirme yapılmıştır. Aşağıdaki tabloda gösterildiği üzere söz konusu parsel için proje geliştirme sonucu ulaşılan Arsa değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

**1788 ADA 3 PARSELİN MEVCUT İMAR DURUMUNA GÖRE YAPILAN
PROJE GELİŞTİRME TABLOSU**

Kat Karşılığı	35%		
Arsa Alanı	3545,00		
TAKS	0,3		
KAKS	0,8		
Ruhsat Alanı	3403,20		
Emsal Alanı	2836,00		

Yapı Birim Maliyeti
1.360,00 ₺
Proje Maliyeti
4.628.352,00 ₺

Mesken		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
3403,20	1,000	3.500,00 ₺
Mesken Toplam Değeri		
11.911.200,00 ₺		

Toplam Ciro	11.911.200,00 ₺
Arsa Sahibine Düşen Değeri	4.168.920,00 ₺
Proje Süresi	12
Proje Riski	2% 83.378,40 ₺
Finansman Maliyeti	10% 416.892,00 ₺
Arsa Değeri	3.668.649,60 ₺
Arsa M2 Birim Fiyatı	1.034,88 ₺

Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı	
Müteahhite Maliyet	4.628.352,00 ₺
Müteahhit Geliri	7.742.280,00 ₺
Kar /Zarar	3.113.928,00 ₺
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	8.297.001,60 ₺
Müteahhit karı	3.614.198,40 ₺
Karlılık Oranı	0,4356

Dükkan (Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
İşyeri Toplam Değeri		
0,00 ₺		
Dükkan Var mı?	HAYIR	

NOT: Bilgi Amaçlıdır.

1792 ADA 6,7,9,11, 12, VE 1793 ADA 3 , 9 PARSELLERİN MEVCUT İMAR DURUMUNA GÖRE YAPILAN PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	30%	Yapı Birim Maliyeti	Mesken		
Arsa Alanı	940,64		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,3		903,01	1,000	2.600,00 ₺
KAKS	0,8		Mesken Toplam Değeri		
Ruhsat Alanı	903,01		2.347.837,44 ₺		
Emsal Alanı	752,51				
Toplam Ciro		2.347.837,44 ₺	Dükkan (Ticari)		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		704.351,23 ₺	Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Proje Süresi		12			
Proje Riski	5%	35.217,56 ₺	İşyeri Toplam Değeri		
Finansman Maliyeti	10%	70.435,12 ₺	0,00 ₺		
Arsa Değeri		598.698,55 ₺	Dükkan Var mı?		
Arsa M2 Birim Fiyatı		636,48 ₺	HAYIR		
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı					
Müteahhite Maliyet		993.315,84 ₺	NOT: Bilgi Amaçlıdır.		
Müteahhit Geliri		1.643.486,21 ₺			
Kar /Zarar		650.170,37 ₺			
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		1.592.014,39 ₺			
Müteahhit karı		755.823,05 ₺			
Karlılık Oranı		0,4748			

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapılaşmasının en etkin ve verimli durumda olduğu kanaatindeyiz.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazların arsa vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapılaşma olmaması sebebiyle değerlemede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaat elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parseller değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrak olmadığı tespit edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu gayrimenkul üzerinde bulunan takyidatlar ve ipotek raporun 3.3. bölümünde açıklanmıştır. 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.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parseller Arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parselin 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.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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.

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiil kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmalarına bir engel yoktur.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 Ada 6,7,9,11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği "Arsa" olan ve 1788 Ada 3 Parsel numaralı tapu niteliği "Ev Samanlık ve Arsası" olan gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

*Bu Rapor, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerlendirme kuruluşundan teyit edilebilir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı (emsal karşılaştırma) yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen TOPLAM mevcut piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **TOPLAM: 9.250.000,00-TL** ve Yazıyla **Dokuz Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirasıdır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 10.915.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Durumu Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:12



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1788/3
Taşınmaz Kimlik No:	90356842	AT Yüzölçümü(m2):	3545.00
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2745	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	EV SAMANLIK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMLİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Düzce - 25-02-1997 00:00 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkın Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
315356387	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3545.00	3545.00	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Hhf0K0wN2I_ kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:21



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1792/6
Tasınmaz Kimlik No:	90356887	AT Yüzölçümü(m2):	940.63
İl/ilçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2767	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M.DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Düzce - 25-02-1997 00:00 - 609	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
315356580	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	940.63	940.63	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m-F2JfhwxLR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:22



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1792/7
Tasınmaz Kimlik No:	90356890	AT Yüzölçümü(m2):	940.64
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2768	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A.M.DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMI İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Düzce - 25-02-1997 00:00 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
315356585	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	940.64	940.64	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ot3r6UPxcCk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:22



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1792/9
Tasınmaz Kimlik No:	90356893	AT Yüzölçümü(m2):	420.46
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/BŞNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2770	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M.DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMLİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Düzce - 25-02-1997 00:00 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
315356603	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	420.46	420.46	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M3vigpdlccz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1792/11
Tasınmaz Kimlik No:	90356863	AT Yüzölçümü(m2):	940.64
İl/ilçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/B8No:	
Cilt/Sayfa No:	22/2772	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M.DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Düzce - 25-02-1997 00:00 - 609	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
315356519	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	940.64	940.64	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KWJbv0-0jlv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1792/12
Tasınmaz Kimlik No:	90356865	AT Yüzölçümü(m2):	940.63
İl/ilçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2773	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M'DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Düzce - 25-02-1997 00:00 - 609	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
315356521	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	940.63	940.63	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hfc6mckyGIS kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:23



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1793/3
Tasınmaz Kimlik No:	90356869	AT Yüzölçümü(m2):	1896.73
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2777	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
315356528	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1896.73	1896.73	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) h5V475hC4wb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:24



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1793/9
Tasınmaz Kimlik No:	90356876	AT Yüzölçümü(m2):	2665.21
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2783	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A M.DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Düzce - 25-02-1997 00:00 - 609	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	---------------

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
315357663	(SN.7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	2665.21	2665.21	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 2zDSkJ6-cu1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 67 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-20:26



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1802/3
Tasınmaz Kimlik No:	90356964	AT Yüzölçümü(m2):	1537.81
İl/İlçe:	DÜZCE/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Düzce	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DARICI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HARMANYANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2858	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN.8291503) DÜZCE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN.3230251852	Düzce - 12-08-2021 15:42 - 28369	-
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE AKBIYIK IN TC:47104476126 VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: 09/07/2018 Sayı: 82256(Şablon: Diğer)	(SN.8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ	Düzce - 09-07-2018 15:42 - 15548	-

1 / 67

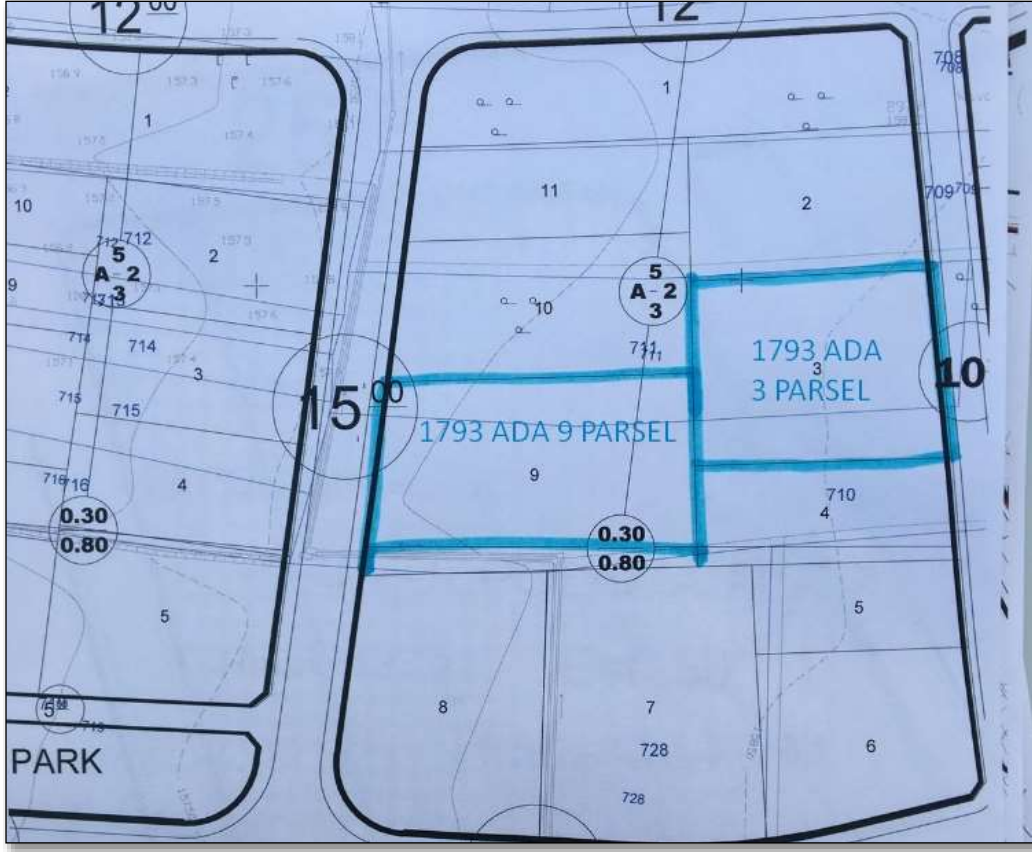
	BAYRAKTAR : MUAMMER Kızı		96			30-09-2015 18192	
315357713	(SN:160446269) RAMAZAN DEMİR : İSA Oğlu	-	14608/153 781	146.08	1537.81	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	
315357714	(SN:7807525) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	10905/153 781	109.05	1537.81	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	
315357013	(SN:29476425) MUHARREM YALÇIN : İSMAIL Oğlu	-	1555/6151 24	3.89	1537.81	İmar (TSM) 30-09-2015 18192	
326961176	(SN:29156065) KUDRET BAYRAKTAR : İSMAIL Oğlu	-	489/15378 1	4.89	1537.81	Mahkeme Kararı ile Satış (Şufa Gibi) 12-01-2016 760	
340866734	(SN:168147774) İSMAIL BAYRAKTAR : ABDULLAH Oğlu	-	9244/1537 81	92.44	1537.81	Mahkeme Kararı ile Satış (Şufa Gibi) 03-05-2016 9499	
367834927	(SN:32470669) MIHRİBAN ÖZÇELİK : HÜSEYİN Kızı	55489887	1507/1230 2480	0.19	1537.81	İntikal 29-12-2016 26655	
367834933	(SN:32470662) ÜMMÜHAN ERSOY : HÜSEYİN Kızı	55489887	1507/1230 2480	0.19	1537.81	İntikal 29-12-2016 26655	
367834936	(SN:32470651) VILDAN HENDEK : HÜSEYİN Kızı	55489887	1507/1230 2480	0.19	1537.81	İntikal 29-12-2016 26655	
369357159	(SN:155455753) ADNAN BAYRAM KILIÇ : MUZAFFER Oğlu	-	2059/9226 86	3.43	1537.81	İntikal 12-01-2017	

8 / 67

1802 ada 3 parsel takyidat kayıtları toplam 67 sayfa olup rapor ekine eklenememiştir. İstenmesi durumunda firma tarafından gönderilebilecektir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.

TAŞINMAZLARA AİT GÖRSELLER



*Bu Rapor, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





1792 ADA



1793 ADA



*Bu Rapor, 5070 sayılı **“Elektronik İmza Kanunu”** uyarınca imzalanmıştır. Doğruluğu, raporu hazırlayan değerleme kuruluşundan teyit edilebilir.





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan