

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**DÜZCE İLİ, MERKEZ İLÇESİ,
DARICI MAHALLESİ,
9 ADET ARSA**
**(1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6, 7, 9, 11,12 Parseller,
1793 Ada 3, 9 Parseller,
1802 Ada 3 Parsel)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	RYGYO-2510094
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	9 ADET ARSA (1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel)
DEĞERLEME ADRESİ	Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi, 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel MERKEZ/DÜZCE
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Onur Fuat TINAZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401153) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için RYGYO-2510094 referans kodlu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	RYGYO-2310092	RYGYO-2410134	
Rapor Tarihi	3.01.2024	6.01.2025	
Rapor Konusu	9 ADET ARSA (1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel)	9 ADET ARSA (1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11,12 parseller, 1793 ada 3, 9 parseller, 1802 ada 3 parsel)	
Raporu Hazırlayanlar	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)	Çiğdem HATACIKOĞLU- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411409) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	28.566.000 TL	53.917.000 TL	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 05.11.2025 tarih ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

1793 ada 3 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

*** İrtifaklar Hanesinde:**

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

1802 Ada 3 Parselin tüm hisseleri üzerinde

*** Beyanlar Hanesinde:**

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

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

*** İrtifaklar Hanesinde:**

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

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

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

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

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

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

*** Serhler Hanesinde:**

Reysaş GYO A.Ş. hissesi üzerinde

Şerh: Düzce(Sulh Hukuk Mah.) Satış Memurluğu Nin 03/10/2025 Tarih 2025/100 Ort.Gid.Satış sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile satışına gidilmiştir. Tarih-Yevmiye: 06-10-2025-55142

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 bulunmaktadır.

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

1788 Ada 3 Parsel:

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

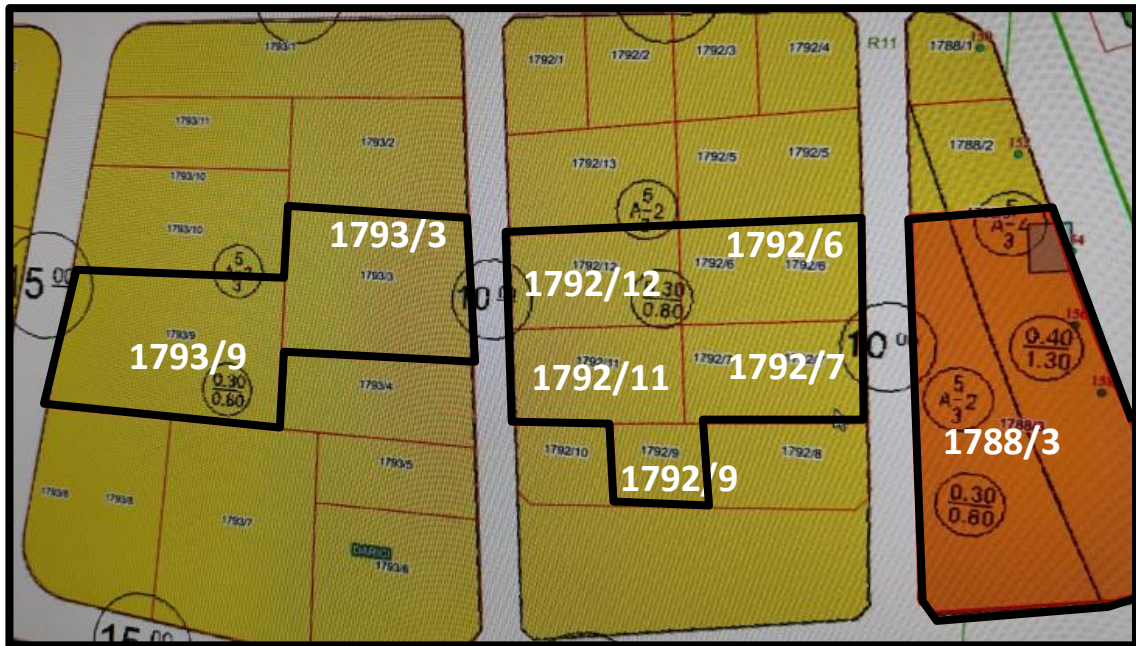
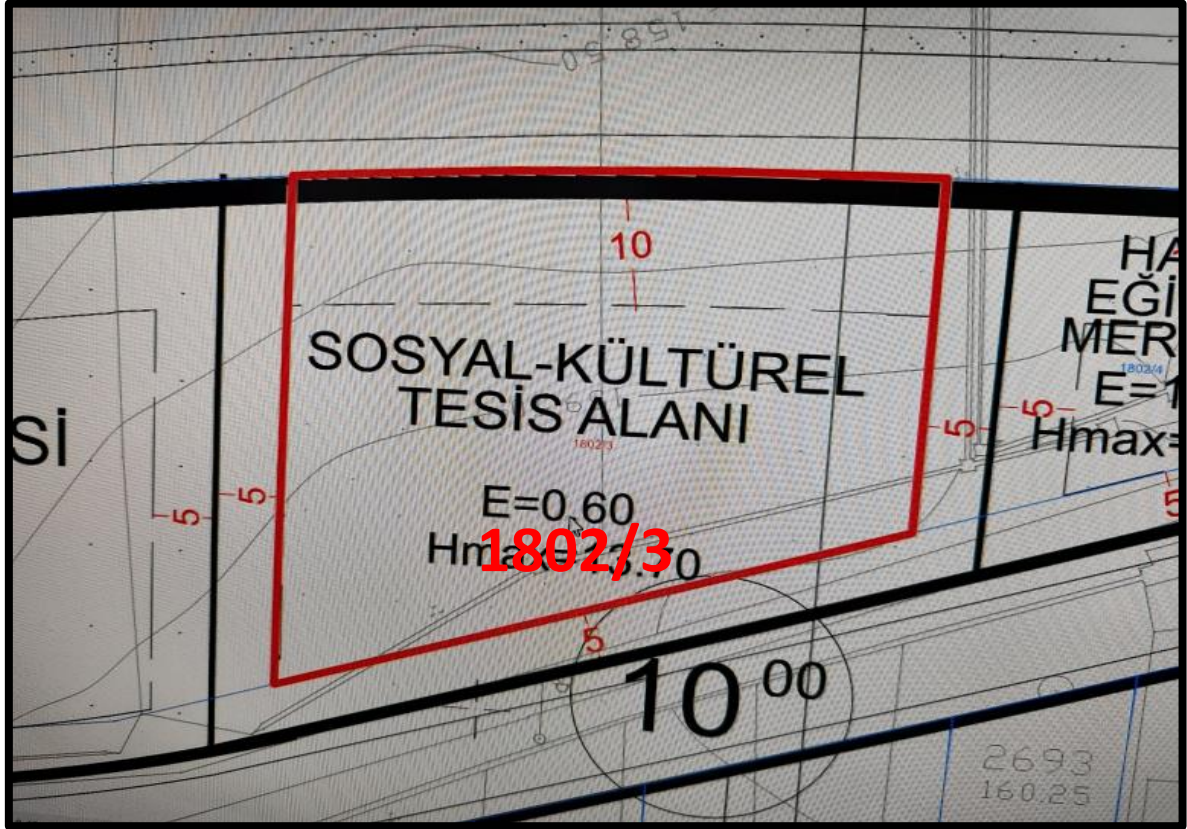
1792 Ada 6, 7, 9, 11,12 Parseller ve 1793 Ada 3, 9 Parseller:

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

1802 Ada 3 Parsel:

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

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



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

Son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

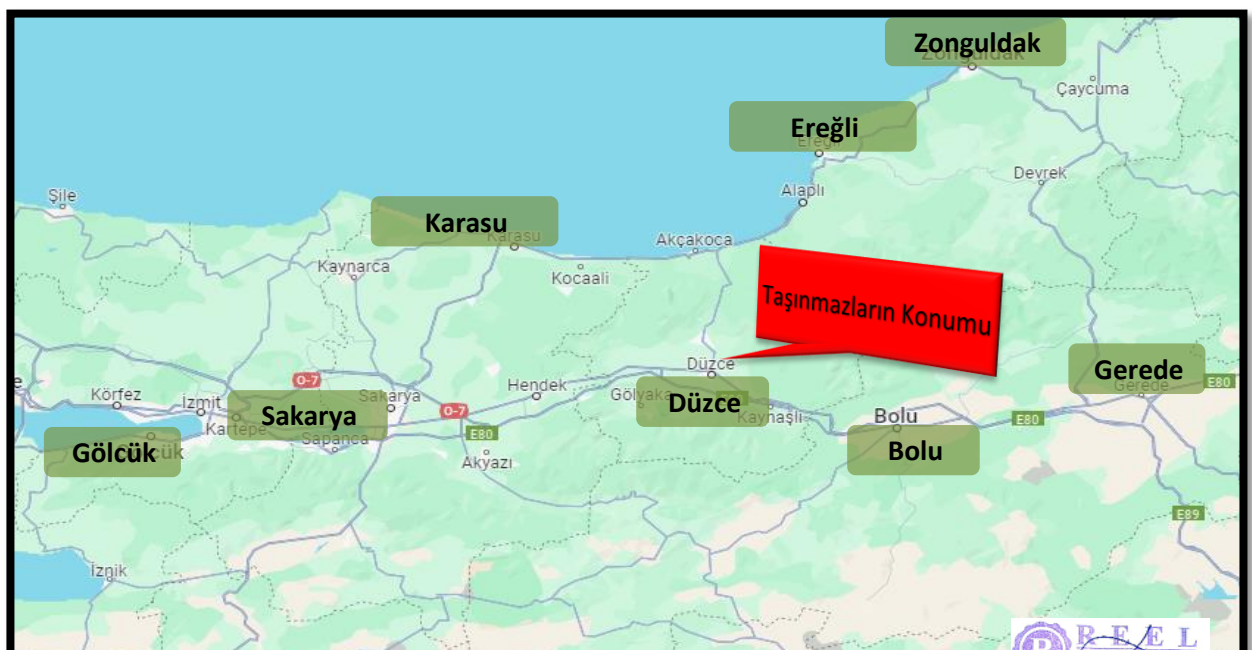
Taşınmazlar, şehir merkezinin güneyinde, Düzce Şehir Mezarlığı'nda yer alan Şehitlik Camisi geçildikten sonra 100 m ileride sağda yer almaktadırlar. Düzce Otogarı ve TEM bağlantı yolu, D-100 ve TEM otoyolları yakın mesafededir. Merkezi konumda ve ulaşımı oldukça kolaydır. Ana arterlere yakın konumu,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

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

Taşınmazların yer aldığı bölge düz bir topografyaya sahiptir. Halihazırda tamamı tarımsal amaçlı kullanılmaktadırlar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Düzce İli

Batı Karadeniz'in ayakta kalan tek antik kenti olan Düzce'nin tarihi M.Ö. 1390 - 800 yılları arasında hüküm süren Hitit (Eti) medeniyetine kadar uzanır. Düzce ve çevresi 15. yüzyıldan beri bilinmektedir. 17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 depremlerinden sonra kısa sürede yeniden kalkınabilmesi için 9 Aralık 1999 tarihinde 81. il olmuştur. 2.593 km²' alanı içerisinde, 8'i İlçe (merkez ilçe dahil), 3 Belde, 280 köy barındırmaktadır. İl genelindeki mahalle sayısı 114'tür. TÜİK tarafından yayınlanan 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilin toplam nüfusu 412.344'dir. Bu nüfus, 206.008 erkek ve 206.336 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,96 erkek, %50,04 kadındır.

Düzce il merkezi, Bolu ili topraklarının batı ve kuzeyinde Sakarya ilinin doğusunda ve Zonguldak ilinin güneybatısında yer alır. Kuzeyinde Karadeniz ile sınırdır. Diğer illerle sınırlarını tabii sınırlar oluşturur. Bu sınırlar kuzeybatıda Sakarya ile Melen Çayı, batı ve güneyde dağların üst kısımları oluşturur. Deniz seviyesinden yüksekliği 160 metre kadardır. Güneydeki bu dağlar, batıdan doğuya Keremali, Elmacık, Güney Bolu ve Sünnice dağlarıdır.

Yollara göre doğu-batı yönünde uzanan D-100 karayolu ile TEM otobanı üzerinde yer alır. Bu yollar il merkezinden geçer. Bu konumu ile Avrupa-Asya arasında transit yol üzerindedir. D-100 karayolu il merkezinden ayrılarak Akçakoca ilçesi üzerinden Zonguldak İline bağlanır. Düzce bu konumu ile yol kavşağı şehridir. Düzce'nin kuzeyinde Akçakoca, kuzeydoğusunda Yığılca, kuzeybatısında Çilimli ve Cumayeri, batısında Gümüşova ile güneydoğusunda Gölyaka ilçeleri yer alır.

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

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

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



4.1.2 - Düzce Merkez İlçesi

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

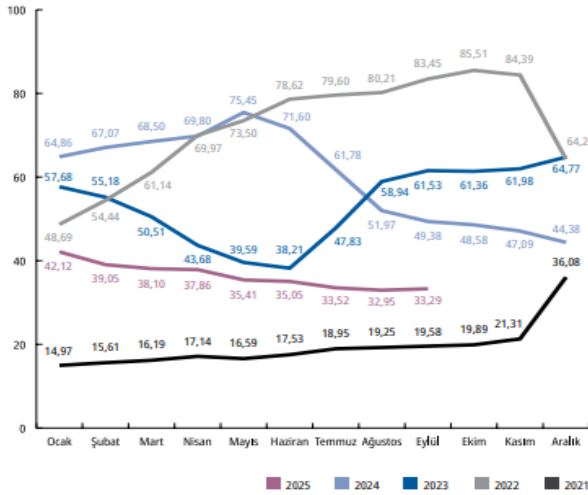
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

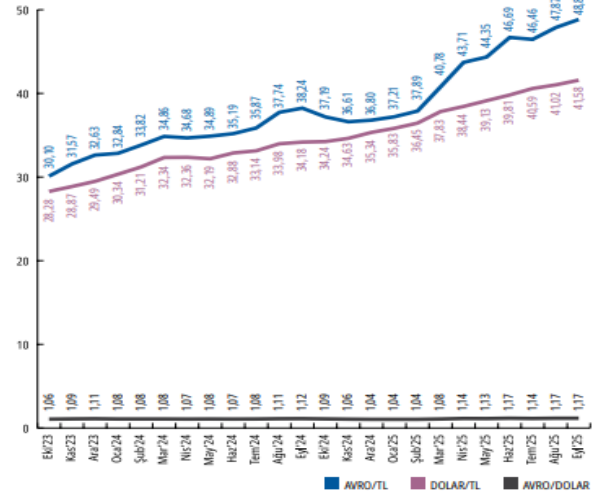
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim

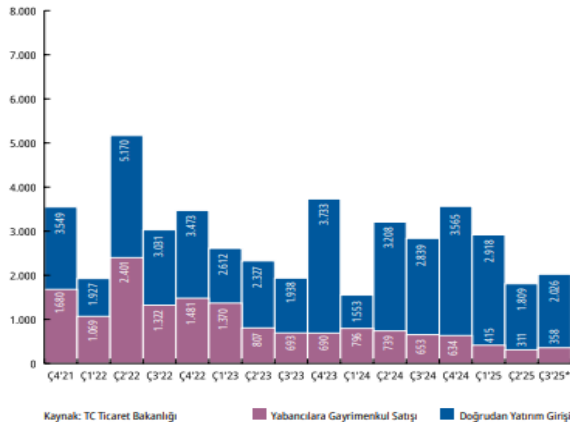
Döviz Kuru*



Kaynak: TCMB

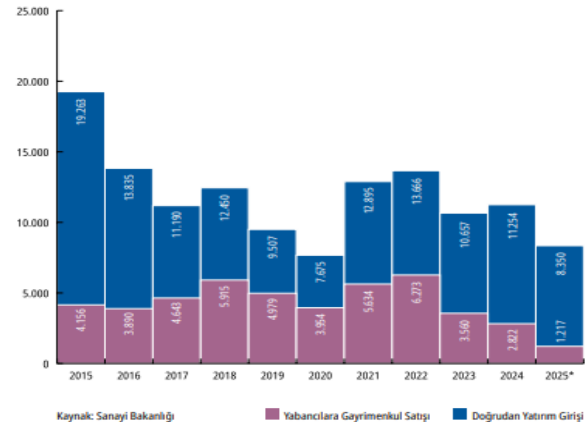
*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

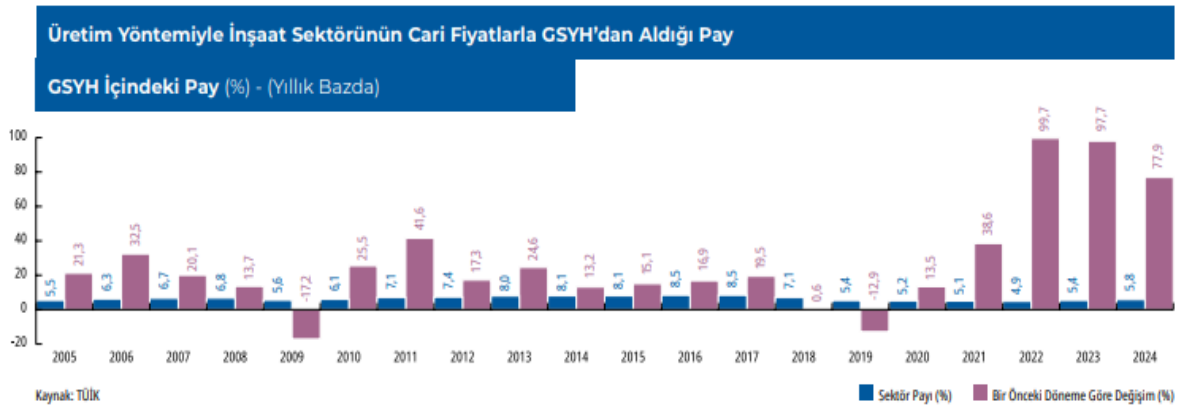
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

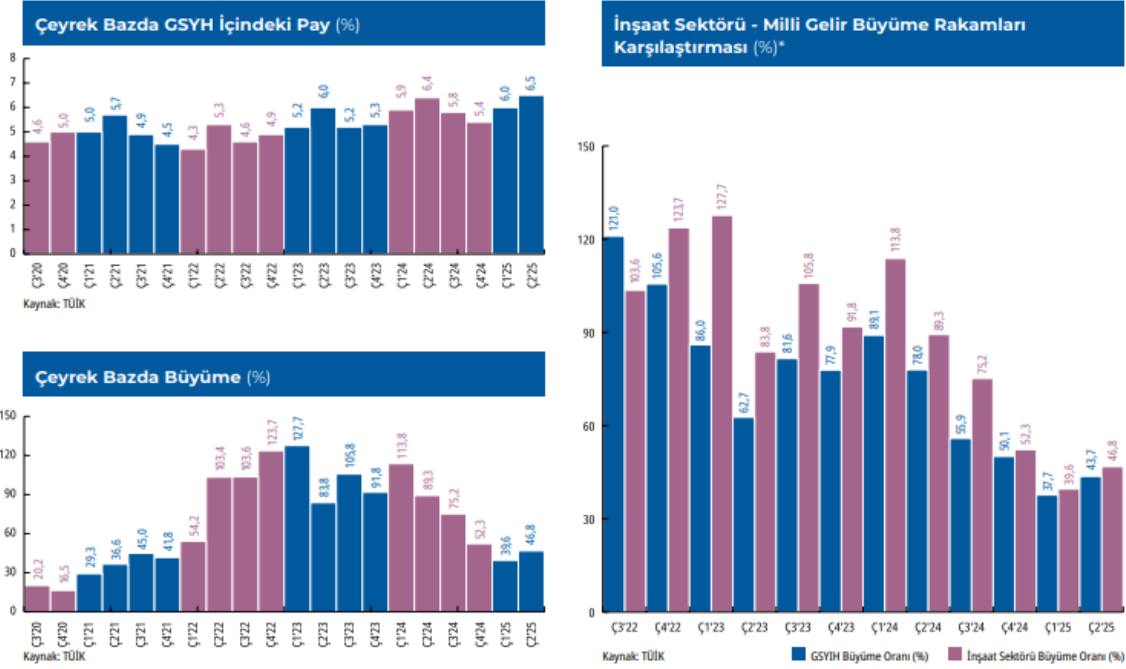
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

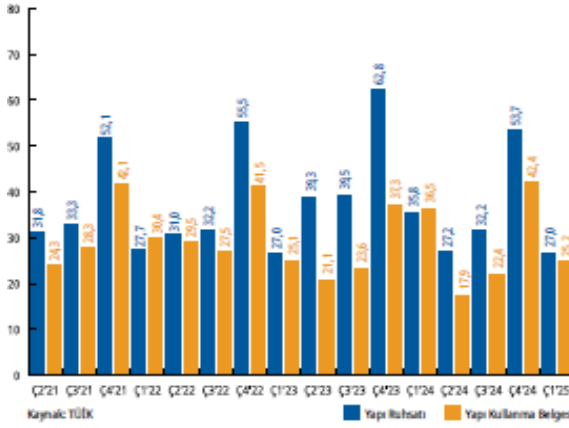
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

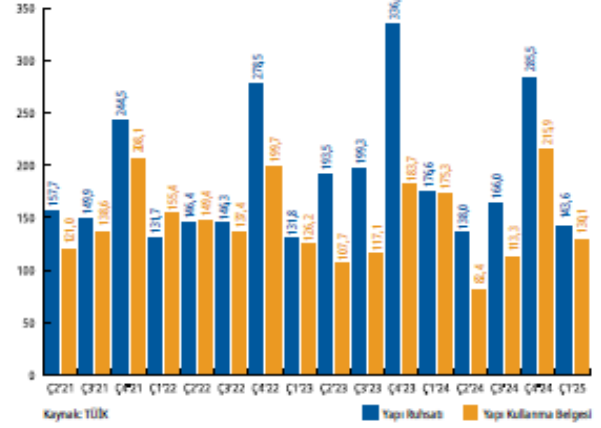
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılarla yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

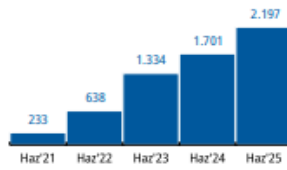
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Satış Fiyat
Endeksi
(Ocak 2014=100)



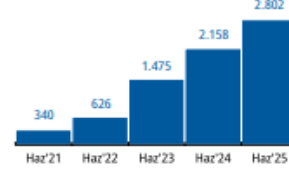
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Kira Fiyat
Endeksi
(Ocak 2014=100)

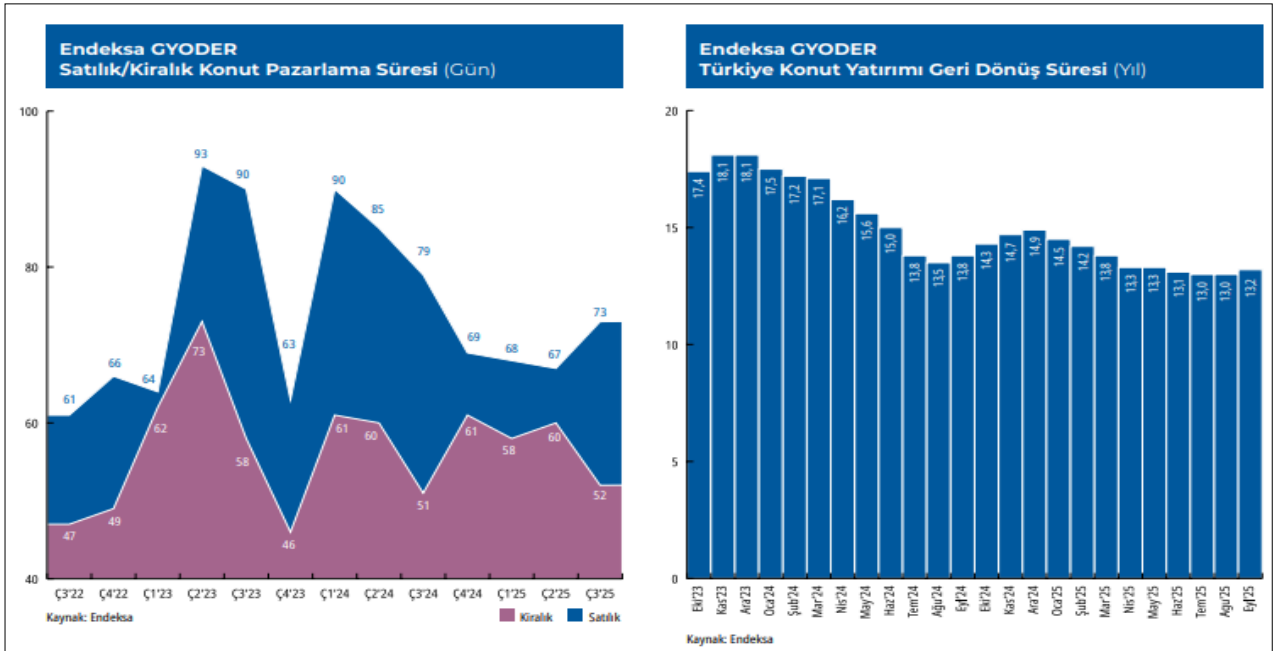


Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

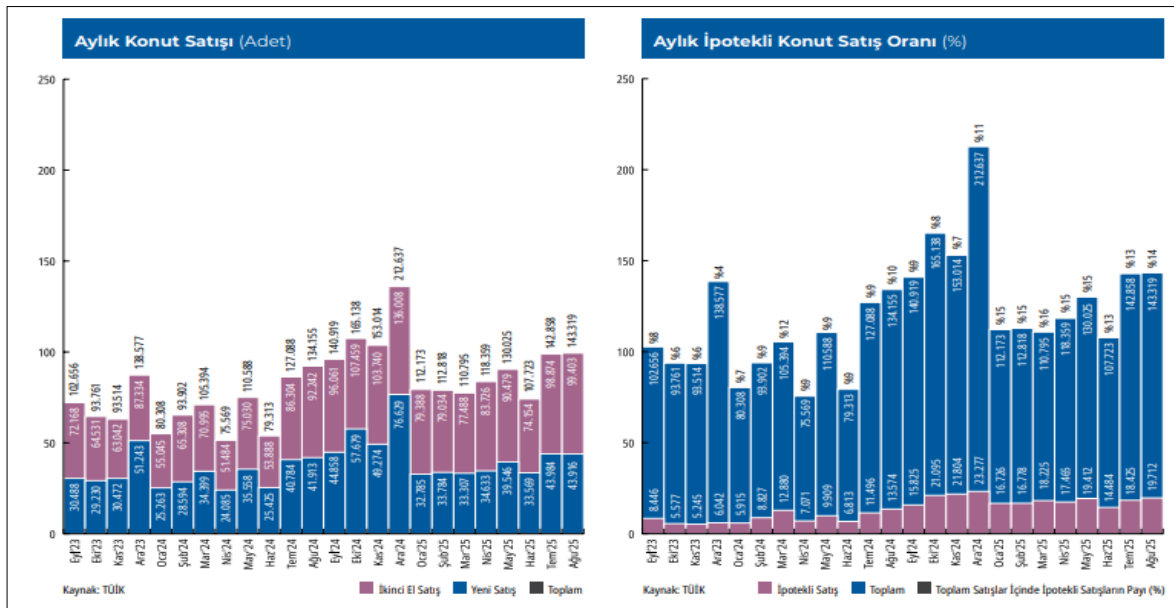
Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
%2.702



Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



(Kaynak: (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA EMSALLERİ

1 Düzce Pusula Gayrimenkul

Tel 0530 334 81 03

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1337 ada 12 parsel sayılı, 495 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 3.200.000 TL bedelle satılıktır. Parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

SATILIK	495 .-M ²	3.200.000 .-TL	6.465 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

2 Emel Emlak

Tel 0380 524 00 81

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1338 ada 11 parsel sayılı, 677 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 4.250.000 TL bedelle satılıktır. Parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

SATILIK	677 .-M ²	4.250.000 .-TL	6.278 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Düzce Pusula Gayrimenkul

Tel 0530 334 81 03

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1796 ada 8 parsel sayılı, 943 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 7.250.000 TL bedelle satılıktır. Parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

SATILIK	943 .-M ²	7.250.000 .-TL	7.688 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Biriktirler Gayrimenkul

Tel 0501 030 81 81

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1785 ada 11 parsel sayılı, 1211 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 9.750.000 TL bedelle satılıktır. Parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

SATILIK	1211 .-M ²	9.750.000 .-TL	8.051 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 Turgutlar Emlak

Tel 0544 847 00 81

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1801 ada 32 parsel sayılı, 476 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 3.150.000 TL bedelle satılıktır. Parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

SATILIK 476 .-M² 3.150.000 .-TL 6.618 .-TL/M²

6 Emel Emlak

Tel 0380 524 00 81

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1338 ada 9 parsel sayılı, 1020 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 6.250.000 TL bedelle satılıktır. Parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

SATILIK 1020 .-M² 6.250.000 .-TL 6.127 .-TL/M²

7 İnci Emlak

Tel 0380 502 30 65

Taşınmaza yakın konumda yer alan 1797 ada 12 parsel sayılı 500 m² alanlı, TAKS:0.30, Emsal: 0.80, Kat Adedi:2 kat yapılaşma koşullarıyla konut imarlı arsa 4.200.000 TL bedelle satılıktır. Parselin herhangi bir terki bulunmamaktadır.

SATILIK 500 .-M² 4.200.000 .-TL 8.400 .-TL/M²

KONUT EMSALLERİ

8 Servet Emlak

Tel 0532 151 00 81

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 4 yıllık binanın 3.katında yer alan, 2+1, 100m² alanlı olarak pazarlanan daire 2.450.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 100 .-M² 2.450.000 .-TL 24.500 .-TL/M²

9 Öğretmen Gayrimenkul

Tel 0533 673 47 81

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 2 yıllık binanın yüksek giriş katında yer alan, 2+1, 75 m² alanlı olarak pazarlanan daire 2.200.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz cadde cephelidir.

SATILIK 75 .-M² 2.200.000 .-TL 29.333 .-TL/M²

10 Yıldız Emlak

Tel 0532 516 30 89

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 2 katlı, toplam 350 m² alanlı, 6+2 tertipli müstakil ev 13.900.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 350 .-M² 13.900.000 .-TL 39.714 .-TL/M²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 1792 ada, 12 parsel)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		3.200.000	4.250.000	7.250.000	3.150.000	6.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	940,63	495	677	943	476	1.020
BİRİM M ² DEĞERİ		6.465	6.278	7.688	6.618	6.127
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-8%	0%	-10%	0%
NİTELİĞİ	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0	0	0	0	0
İMAR DURUMU	E=0.80	E=0,80	E=0,80	E=0,80	E=0,80	E=0,80
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0	0	0	0	0
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		14%	14%	14%	14%	14%
DİĞER BİLGİLER		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	LEJANT / KONUT	0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-4%	-25%	-9%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-1%	2%	-11%	-5%	4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.455	6.400	6.403	6.843	6.260	6.373

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

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

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

ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (Yuvarlatılmış-TL)
1788	3	3.545,00 m ²	7.303 TL/m ²	25.890.802 TL	25.891.000 TL
1792	6	940,63 m ²	6.456 TL/m ²	6.072.959 TL	6.073.000 TL
1792	7	940,64 m ²	6.456 TL/m ²	6.073.024 TL	6.074.000 TL
1792	9	420,46 m ²	6.804 TL/m ²	2.861.019 TL	2.862.000 TL
1792	11	940,64 m ²	6.456 TL/m ²	6.073.024 TL	6.074.000 TL
1792	12	940,63 m ²	6.456 TL/m ²	6.072.959 TL	6.073.000 TL
1793	3	1.896,73 m ²	6.310 TL/m ²	11.968.742 TL	11.969.000 TL
1793	9	2.665,21 m ²	6.310 TL/m ²	16.818.004 TL	16.819.000 TL
1802	3	109,05 m ²	6.098 TL/m ²	664.987 TL	665.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				82.495.519 TL	82.500.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

TAŞINMAZLARIN TOPLAM ARSA DEĞERİ (.-TL)	82.500.000 TL
---	---------------

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliklidir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara arsa nitelikli olması sebebiyle kira değeri takdir edilmemiştir.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

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

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

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

31.12.2025 tarihli toplam değeri için;

82.500.000 .-TL

(Seksen İki Milyon Beş Yüz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi Dahil değeri için;

90.750.000 .-TL kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Onur Fuat TINAZ

Lisans No: 401153

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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