

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

DÜZCE İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DARICI MAHALLESİ, 1788 ADA 3 PARSEL, 1792 ADA 6-7-9-11 VE 12
PARSEL, 1793 ADA 3 VE 9 PARSEL, 1802 ADA 3 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI
TAŞINMAZLAR

RAPOR NO: RYS-201700001
RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	7
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	7
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	13
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	15
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	15
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	16
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	17
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	18
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	18
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	19
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	19
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	24
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	27
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	27
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	27
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	27
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	28
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	30
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	30
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	31
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	32
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	36
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	36
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	37
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	37
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	39

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700001'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1788 Ada 3 Parsel numarasında kayıtlı "Ev Samanlık ve Arsası" vasıflı taşınmaz, 1792 Ada 6-7-9-11 ve 12 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazlar, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazlar ve 1802 Ada 3 Parsel numarasında kayıtlı "arsa" vasıflı taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 10905/153781 (109,05 m2) payının Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mustafa CEYLAN – SPK Lisans No: 404356

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme

standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D: 8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

1788 ADA 3 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	DARICI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	HARMANYANI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	G26A19D2B
ADA NO	:	1788
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	3.545,00
NİTELİĞİ	:	EV SAMANLIK VE ARASI
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2745
TARİH	:	30.09.2015
YEVMIYE NO	:	18192
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

1792 ADA 6 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	DARICI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	HARMANYANI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	G26A19C1A
ADA NO	:	1792
PARSEL NO	:	6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	940,63
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2767
TARİH	:	30.09.2015
YEVMIYE NO	:	18192
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

1792 ADA 7 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	DARICI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	HARMANYANI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	G26A19C1A
ADA NO	:	1792
PARSEL NO	:	7
YÜZÖLÇÜMÜ	:	940,64
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2768
TARİH	:	30.09.2015
YEVİMİYE NO	:	18192
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

1792 ADA 9 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	DARICI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	HARMANYANI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	G26A19C1A
ADA NO	:	1792
PARSEL NO	:	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	420,46
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2770
TARİH	:	30.09.2015
YEVİMİYE NO	:	18192
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

792 ADA 11 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	DARICI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	HARMANYANI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	G26A19D2B
ADA NO	:	1792
PARSEL NO	:	11
YÜZÖLÇÜMÜ	:	940,64
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2772
TARİH	:	30.09.2015
YEVMIYE NO	:	18192
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

1792 ADA 12 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	DARICI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	HARMANYANI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	G26A19D2B
ADA NO	:	1792
PARSEL NO	:	12
YÜZÖLÇÜMÜ	:	940,63
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2773
TARİH	:	30.09.2015
YEVMIYE NO	:	18192
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

1793 ADA 3 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	DARICI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	HARMANYANI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	G26A19D2B
ADA NO	:	1793
PARSEL NO	:	3
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.896,73
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2777
TARİH	:	30.09.2015
YEVİMİYE NO	:	18192
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

1793 ADA 9 PARSEL		
İLİ	:	DÜZCE
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	DARICI
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	HARMANYANI
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	G26A19D2B
ADA NO	:	1793
PARSEL NO	:	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.665,21
NİTELİĞİ	:	ARSA
CİLT NO	:	22
SAHİFE NO	:	2783
TARİH	:	30.09.2015
YEVİMİYE NO	:	18192
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

02 ADA 3 PARSEL	
İLİ	: DÜZCE
İLÇESİ	: MERKEZ
MAHALLESİ	: DARICI
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: HARMANYANI
SINIRI	: -
PAFTA NO	: G26A19A3C
ADA NO	: 1802
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.537,81
NİTELİĞİ	: ARSA
CİLT NO	: 23
SAHİFE NO	: 2858
TARİH	: 30.09.2015
YEVMIYE NO	: 18192
MALİK	: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (10905/153781)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1788 ADA 3 PARSEL
Düzce Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 09.11.2017 tarihinde, saat 16.55’de alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: A M: Düzce Belediyesi lehine 306 m² miktarlı kısımda daimî irtifak hakkı vardır. (25/02/1997 tarih ve 609 yevmiye no ile)* Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. *Daimi irtifak hakkı, sürekli olarak yararlanılan; bir süre kısıtlaması olmayan irtifak hakkıdır. Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

1792 ADA 6-7-9-11 VE 12 PARSEL
Düzce Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 09.11.2017 tarihinde, saat 17.13’te alınan değerleme konusu taşınmazlara ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazlar üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: A M: Düzce Belediyesi lehine 306 m² miktarlı kısımda daimî irtifak hakkı vardır. (25/02/1997 tarih ve 609 yevmiye no ile)*

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

***Daimi irtifak hakkı, sürekli olarak yararlanılan; bir süre kısıtlaması olmayan irtifak hakkıdır. Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

1793 ADA 3 PARSEL

Düzce Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 23.11.2017 tarihinde, saat 11.44'te alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

1793 ADA 9 PARSEL

Düzce Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 09.11.2017 tarihinde, saat 17.13'te alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: A M: Düzce Belediyesi lehine 306 m² miktarlı kısımda daimî irtifak hakkı vardır. (25/02/1997 tarih ve 609 yevmiye no ile)*

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

***Daimi irtifak hakkı, sürekli olarak yararlanılan; bir süre kısıtlaması olmayan irtifak hakkıdır. Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

1802 ADA 3 PARSEL

Düzce Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 09.11.2017 tarihinde, saat 17.13'te alınan değerleme konusu taşınmaza ait “TAKBİS” kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 10905/153781 payı üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

A M: 663 parsel lehine daimi mürür hakkı. (15/11/1957 tarih ve 1472 yevmiye no ile)*
A H: 668 parsel aleyhine daimi mürür hakkı. (15/11/1957 tarih ve 1472 yevmiye no ile)*
A.H Düzce Belediyesi lehine 66 m2'lik kısımda irtifak hakkı vardır. (29/11/2004 tarih ve 6280 yevmiye no ile)**
A M: Düzce Belediyesi lehine 306 m2 miktarlı kısımda daimi irtifak hakkı vardır. (25/02/1997 tarih ve 609 yevmiye no ile)**
A M: 150 m2'lik kısımda Düzce Belediyesi lehine daimi irtifak hakkı vardır. (09/12/1996 tarih ve 5178 yevmiye no ile)**
A.M 210 m2'lik kısımda Düzce Belediyesi lehine daimi irtifak hakkı. (25/11/1996 tarih ve 4894 yevmiye no ile)**

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Diğer hissedarların hisseleri üzerinde yer alan takyidatlar ekli TAKBİS belgesindeki gibidir.

***Mürür Hakkı:** Bir gayrimenkul üzerinden başka bir gayrimenkul sahibinin geçebilmesi şeklinde tesis olunan, tapu sicili ile hüküm doğuran bir haktır.

****Daimi irtifak hakkı, sürekli olarak yararlanılan; bir süre kısıtlaması olmayan irtifak hakkıdır.**

Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 09.11.2017 tarihinde alınan değerlendirme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kayıtları rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgelere göre 1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6, 7, 9, 11 ve 12 Parseller, 1793 Ada 9 Parsel ile 1802 Ada 3 Parselin Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 10905/153781 hissesinin devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazlar 08.02.2013 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında,

Darıca Mahallesi 1788 ada 3 nolu parsel "konut alanı"nda kalmakta, ayırık nizam 4 kat, TAKS:0,35, KAKS:1,60 yapılaşma şartlarını haizdir.

1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 nolu parseller "konut alanı"nda kalmakta, ayırık nizam 2 kat, TAKS:0,30, KAKS:0,80 yapılaşma şartlarını haizdir.

1793 ada 3 ve 9 nolu parseller "konut alanı"nda kalmakta, ayırık nizam 2 kat, TAKS:0,30, KAKS:0,80 yapılaşma şartlarını haizdir.

1802 ada 3 nolu parsel, "sosyal tesis alanı" olarak planlanmış Emsal:0,60, Hmax:13.10 m. yapılaşma şartlarını haizdir.

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların kaynağı olan 710 ve 711 parsellerin içinde bulunduğu bölgede imar (18. madde) uygulaması yapılmış ve sonuçları 30.09.2015 günü tapu kütüklerine işlenmiştir. İmar uygulaması sırasında 710 ve 711 parsel sayılı taşınmazlardan yaklaşık % 30,50 oranında DOP kesintisi yapılmıştır. Yapılan imar uygulaması ile 710 parsel sayılı taşınmazdan; 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parseller ile 1793 ada 9 parsel

oluşturulmuştur. 711 parsel sayılı taşınmazdan, 1793 ada 3 parsel oluşturulmuştur. Bu arada, 710 parsel sayılı taşınmazdan 85,96 m2, 711 parsel sayılı taşınmazdan 23,09 m2 alınarak 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmaza pay verilmiştir. İmar uygulaması sonucunda oluşturulan 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parsel ve 1793 ada 3 ve 9 parsellerin tümü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalmıştır. Ayrıca, 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazdan Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (10905/153781) pay verilmiştir.

3.3.1 DÜZCE BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlar doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 09.11.2017 ve 23.11.2017 tarihlerinde alınan değerlendirme konusu taşınmazlara ait "TAKBİS" kayıtları rapor ekinde yer almaktadır.

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların kaynağı olan 710 ve 711 parsellerin içinde bulunduğu bölgede imar (18. madde) uygulaması yapılmış ve sonuçları 30.09.2015 günü tapu kütüklerine işlenmiştir. İmar uygulaması sırasında 710 ve 711 parsel sayılı taşınmazlardan yaklaşık % 30,50 oranında DOP kesintisi yapılmıştır. Yapılan imar uygulaması ile 710 parsel sayılı taşınmazdan; 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parseller ile 1793 ada 9 parsel oluşturulmuştur. 711 parsel sayılı taşınmazdan, 1793 ada 3 parsel oluşturulmuştur. Bu arada, 710 parsel sayılı taşınmazdan 85,96 m2, 711 parsel sayılı taşınmazdan 23,09 m2 alınarak 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmaza pay verilmiştir. İmar uygulaması sonucunda oluşturulan 1788 ada 3 parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11 ve 12 parsel ve 1793 ada 3 ve 9 parsellerin tümü Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde kalmıştır. Ayrıca, 1802 ada 3 parsel sayılı taşınmazdan Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (10905/153781) pay verilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Düzce Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 08.02.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazların kaynağı olan 710 ve 711 parsellerin içinde bulunduğu bölgede imar (18. madde) uygulaması yapılmış ve sonuçları 30.09.2015 günü tapu kütüklerine işlenmiştir. İmar uygulaması sırasında 710 ve 711 parsel sayılı taşınmazlardan yaklaşık %30,50 oranında DOP kesintisi yapılmıştır.

BÖLÜM 4

4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmazlar, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6-7-9-11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parseller yaklaşık **N: 40.824011, E: 31.174178** coğrafi koordinatlarda, 1802 Ada 3 Parsel yaklaşık **N: 40.821609, E: 31.172399** coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar D-100 Karayolunun yaklaşık 1 km güneybatısında Gazhane Caddesi ve 5850 Sokak Kesişiminin de yer almaktadır.



Konu taşınmazlara ulaşım; Düzce Terminalinin kuzeyinden Bayrak Caddesi ile Gazhane Caddesi'nin kesişiminden Gazhane Caddesi'nin üzerinden güneydoğu yönünde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra sağ kolda konu taşınmazlara ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgede 1-3 katlı binalar ile çok sayıda boş arsa bulunmaktadır. Yakın çevresinde; Düzce Otobüs Terminali, Düzce Şehir Mezarlığı ve Şehitlik Camii bulunmaktadır.



4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu; Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1788 Ada 3 Parsel 3.545,00 m² yüzölçümlü “Ev Samanlık ve Arsası” vasıflı; 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; 1793 Ada 3 Parsel 1.896,73 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı; 1793 Ada 9 Parsel 2.665,21 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflı; 1802 Ada 3 Parsel 1.537,81 m² yüzölçümlü “Arsa” vasıflıdır. Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN FOTOĞRAFLARI



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 16 | 46



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkullere ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: -
Malzeme Kalitesi	: -
Fiziksel Eskime	: -
Altyapı	: TAMAMLANMAMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkullerin yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konu;

1788 Ada 3 Parsel; geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz, doğu, batı ve güney yönlerden imar yolu, kuzey yönden 2 parsel ile çevrelenmiştir. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1792 Ada 6 Parsel; geometrik olarak dikdörtgen formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeyinde 5 parsel, güneyinde 7 parsel, doğusunda imar yolu, batısında 12 parsel bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1792 Ada 7 Parsel; geometrik olarak dikdörtgen formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeyinde 6 parsel, güneyinde 8 ve 9 parsel, doğusunda imar yolu, batısında 11 parsel bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1792 Ada 9 Parsel; geometrik olarak dikdörtgen formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeyinde 7 ve 11 parsel, güneyinde imar yolu, doğusunda 8 parsel, batısında 10 parsel bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1792 Ada 11 Parsel; geometrik olarak dikdörtgen formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeyinde 12 parsel, güneyinde 9 ve 10 parsel, doğusunda 7 parsel, batısında imar yolu bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1792 Ada 12 Parsel; geometrik olarak dikdörtgen formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeyinde 13 parsel, güneyinde 11 parsel, doğusunda 6 parsel, batısında imar yolu bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1793 Ada 3 Parsel; geometrik olarak dikdörtgen formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeyinde 2 parsel, güneyinde 4 parsel, doğusunda imar yolu, batısında 9 ve 10 parsel bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1793 Ada 9 Parsel; geometrik olarak dikdörtgen formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeyinde 10 parsel, güneyinde 7 ve 8 parsel, doğusunda 3 ve 4 parsel, batısında imar yolu bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1802 Ada 3 Parsel; geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Kuzeyinde ve güneyinde imar yolları, doğusunda 4 parsel, batısında 2 parsel bulunmaktadır. Doğal bitki örtüsü ile kaplı olup hiçbir amaç için kullanılmamaktadır.

1788 Ada 3 Parselin cepheli olduğu Gazhane Caddesi ile 1802 Ada 3 Parselin cepheli olduğu 5850 Sokak haricinde imar planında görülen imar yolları henüz açılmamıştır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik

Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık, %)*



Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29

arasında dalgalanmaktadır. Bu aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

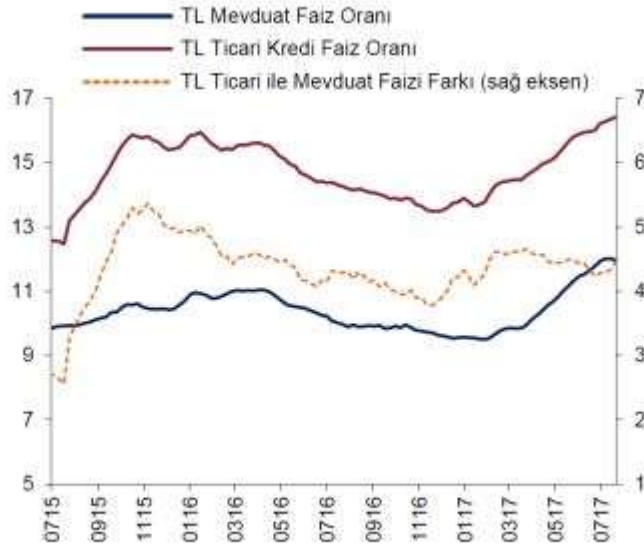


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 23 | 46

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

DÜZCE İLİNE AİT BİLGİLER COĞRAFİ KONUM:

Batı Karadeniz Bölgesinde Ankara - İstanbul arasında (D-100) Karayolu ve TEM otoyolu kenarında etrafı ormanlık dağlarla çevrili; yaklaşık 140 rakımlı bir ova üzerine kurulu, bütün Anadolu'yu büyük merkezlere bağlayan; Akçakoca deniz yolu ve kuzeyden Büyük Melen Nehri yolu ile Karadeniz'e açılan; Konuralp ile Batı Karadeniz'in tek antik kenti olarak; doğal ve kültürel güzelliklere sahip; doğu ve güneyde Bolu, batıda Sakarya, kuzeyde Zonguldak ve Karadeniz ile çevrilidir. Kuzeyde Karadeniz'e uzaklığı 30 kilometredir. Düzce, adından da anlaşıldığı gibi düz bir ova üzerine kurulmuş birinci sınıf tarım arazisine sahiptir. Yüzölçümü yaklaşık 2593 km.'dir. Düzce Abant, Kartalkaya, Yedigöller, Akçakoca, Kardüz Yaylası, Efteni Gölü ve Kuş cenneti, Güzeldere ve Samandere Şelaleleri, mağaraları, göletleri, yaylaları, ve Aaabalık üretim tesisleri; Bolu Dağı güzellikleriyle, Hasanlar Barajı, Büyük Melen, Küçük Melen Nehirleri, Uğur ve Asar Suyu dereleriyle, doğal ve bakir ormanlarıyla adeta bir cennettir. Gölyaka, Efteni Kuş Cenneti'nde 150 – 200 çeşit kuş bulunmaktadır. Bitki örtüsü olarak oldukça zengindir ve yeşilin her tonu vardır. Ovada kavak, fındık ve çeşitli meyve ağaçları olmak üzere, yüksek kesimlerde kayın, meşe, köknar, kızılgağaç, çam ağaçlarının bulunduğu zengin orman alanlarına sahiptir. Ayrıca dik meyilli ve yüksek olan yerlerde zamanla açılmış fındık bahçeleri geniş yer teşkil etmektedir. İklim olarak Karadeniz ve Balkanlardan gelen hava akımlarının etkisi altında kalmasından dolayı tam bir Karadeniz iklimi hüküm sürmektedir. Bol yağışlı ve rutubetli bir iklime sahiptir. İl nüfusu; 1997 yılında yapılan nüfus sayımı sonuçlarına göre 296.603 iken, şu anda 314.266 olmuştur. 17 Ağustos ve 12 Kasım Depremleri Düzce merkezinde ağır hasarlara neden olmuş ve 980 kişi ölmüştür.





- Düzce İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolları 4. Bölge Müdürlüğü sorumluluk ağı içerisinde 113 km Devlet Yolu, 72 km İl Yolu, 41 km otoyol olmak üzere 226 km, Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nün (İstanbul) sorumluluk ağı içerisinde yer alan 12 km Otoyolu ile birlikte Düzce ilindeki toplam yol uzunluğu 238 km'dir. Devlet ve İl yollarının (otoyollar dahil) 196 km'si Bitümlü Sıcak Karışım Kaplamalı, 42 km'si Sathi Kaplamalı yoldur.

İlimizde, daha önceki yıllardan başlayıp 2002 yılı sonuna kadar 66 km bölünmüş yol (Otoyol dahil), 2003-2016 tarihleri arasında ise toplam 99 km bölünmüş yol (12 km'si otoyol) yapılmıştır. 2016 yılı sonu itibariyle ilimizde 165 km bölünmüş yol bulunmaktadır.

Karayolu: Düzce ile Türkiye'nin en büyük iki ili olan Ankara ve İstanbul'u birbirine bağlayan TEM otoyolu ve D-100 karayolu üzerinde bulunduğundan ulaşım son derece kolaydır.

Denizyolu: Düzce İli Akçakoca İlçesi ile Karadeniz'e açılmakta olup, Akçakoca iskele barınağı ticari amaçlarla kullanılmaktadır. Ancak Denizyolu ile yolcu ve yük taşımacılığı yapılmamaktadır.

EKONOMİK YAPI:

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

Merkez nüfus deprem öncesi 80.000 civarındayken deprem sonrasında 60.000 'lere kadar düşmüştür. Ancak hızla göç alan bir il olarak Düzce 'nin çok yakın zamanda nüfusunun artacağı kaçınılmaz görülmektedir. Deprem sonrasında büyük bir ilgi odağı diye de adlandırabileceğimiz kalıcı konutlar hak sahipliği noktasında ihtiyacı gidermiş, ilde ev sıkıntısına da büyük oranda cevap vermiştir.

Düzce, 5084 sayılı kanun ile birlikte Düzce coğrafi konumu itibariyle 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.

MERKEZ İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Düzce Genel Bilgiler Yüzölçümü: 2593 km²(göller dahil değildir) Nüfus: 338.188 (2010) İl Trafik No: 81 Düzce Batı Karadeniz'in tek antik kenti olarak ayakta kalan, tarihi M.Ö. 1390 - 800 yılları arasında hüküm süren Eti Medeniyeti'ne uzanan, Orhan Gazi komutanlarından Konuralp Bey tarafından 1323'de Osmanlı topraklarına katılan; günümüzde önemli idari, ekonomik ve sosyal gelişmelerle hep yükselme yolunda ve birçok alanda gelişimini sağlayacak alt yapısı mevcut; 17 Ağustos ve 12 Kasım Depremleri'nden sonra kısa sürede toparlanacak güçte olan bir ilimizdir. Bütün Anadolu'yu büyük merkezlere bağlayan ve özellikle Ankara – İstanbul gibi iki büyük kent arasında, TEM otoyolu güzergahında Ankara ve İstanbul'a ön bahçe özelliğindedir. Başkent Ankara'ya en kısa mesafede denizi olan yerimiz Akçakoca'dır. Mavi ile yeşilin kucaklaştığı, Karadeniz sahilleri, büyük alanları kaplayan zümrüt ormanları, sayısız gölleri ve yaylaları, kaplıcaları, tarihi zenginlikleri saklayan; diğer taraftan büyük milletimizin çok zengin gelenek ve güzelliklerini sürdüren bir ilimizdir. Yağmur ormanları olarak adlandırılan ormanları, birbirinden güzel yaylaları, tabiat harikası Samandere ve Güzeldere Şelaleleri, Efteni Kuş Cenneti, mağaraları, kaplıcaları, akarsuları ve Batı Karadeniz Bölgesi'nin ayakta kalan tek antik kenti Prusias – Konuralp Müzesi ile görülmeye değer, çok güzel bir şehrimizdir. Düzce Bütün Anadolu'yu büyük merkezlere bağlayan ve özellikle Ankara – İstanbul gibi iki büyük kenti kat eden, TEM otoyolu güzergahında Ankara ve İstanbul'a ön bahçe özelliğindedir. Başkent Ankara'ya en kısa mesafede denizi olan yerimiz Akçakoca'dır. Mavi ile yeşilin kucaklaştığı Karadeniz sahilleri büyük alanları kaplayan zümrüt ormanları, sayısız gölleri ve yaylaları, kaplıcaları, tarihi zenginlikleri saklayan; diğer taraftan büyük Milletimizin çok anlamlı gelenek güzelliklerini sürdüren bir ilimizdir.

Yıllara Göre Merkez Nüfusu

Yıl	Merkez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	228.470	113.605	114.865
2015	219.533	109.796	109.737
2014	214.991	107.714	107.277
2013	209.561	105.078	104.483
2012	207.681	104.011	103.670
2011	203.095	101.304	101.791
2010	197.711	98.414	99.297
2009	192.844	96.696	96.148
2008	186.567	92.935	93.632
2007	183.395	91.346	92.049

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister

yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi ile boş arsa olmaları nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan "**Kalıntı Yöntemi**" kullanılmıştır. Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Turgutlar Emlak: 533 5517931**

Konu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 1 km güneybatısında 4 kat, ticari + konut imarlı, 1644 ada 7 ve 8 parsel numaralı, toplam 1.820,77 (1.094,46 + 726,31) m2 alanlı boş arsaların 750.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (412 TL/m2)

Emsal-2: Öztürk Emlak: 538 7665350

Konu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 400 güneyinde TAKS: 0,30 KAKS: 0,80, 2 kat, konut imarlı, 1654 ada 2 parselin ifrazından oluşan, 574,96 m2 alanlı boş arsaların 148.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (257 TL/m2)

Emsal-3: Pro Emlak: 541 2650081

Konu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 1 km güneybatısında TAKS: 0,30 KAKS: 0,80, 2 kat, konut imarlı, 1643 ada 1 parsel ve 1645 parsel 4.337,87 m2 (İmar Uygulama sonrası yaklaşık 2.700 m2) numaralı, toplamda 4.084,15 (1.384,15 + 2.700,00) m2 alanlı boş arsaların 1.000.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (245 TL/m2)

Emsal-4: Tercih Emlak: 505 2697896

Konu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 400 m güneybatısında TAKS: 0,30 KAKS: 0,80, 2 kat, konut imarlı, 1656 ada 1 ve 2 parsel numaralı, toplamda 1.294,81 (708,83 + 585,98) m2 alanlı boş arsaların 270.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (209 TL/m2)

Emsal-5: Nida Gayrimenkul: 532 2933948

Konu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 400 m güneybatısında TAKS: 0,35, 4 kat, konut imarlı, 1644 ada 3 parsel numaralı, 587,30 m2 alanlı boş arsaların 250.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (426 TL/m2)

Emsal-6: Düzce Bir Emlak: 535 4624350

Konu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 700 m güneybatısında TAKS: 0,30 KAKS: 0,80, 2 kat, konut imarlı, 1660 ada 5 parsel numaralı, 5.716,35 m2 alanlı boş arsanın 3.018,00 m2'sinin 650.000 TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (215 TL/m2)

Emsal Satılık Daireler

Emsal-7: Sahibinden: 546 2326296

Konu taşınmazlara yakın konumda, 3 katlı yeni binanın 1. normal katında konumlu, 3+1, 138 m2 olarak beyan edilen ancak 125 m2 alanlı olduğu düşünülen dairenin 190.000.-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.520 TL/m2)

Emsal-8: Sahibinden: 505 7459561

Konu taşınmazlara yakın konumda, 3 katlı yeni binanın 1. normal katında konumlu, 2+1, 115 m2 olarak beyan edilen ancak 105 m2 alanlı olduğu düşünülen dairenin 163.333.-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.556 TL/m2)

Emsal-9: Ahmet Bektaş Emlak: 535 8611949

Konu taşınmazlara yakın konumda, 3 katlı yeni binanın yüksek giriş katında konumlu, 3+1, 130 m2 olarak beyan edilen ancak 115 m2 alanlı olduğu düşünülen dairenin 165.000.-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.435 TL/m2)

Emsal-10: Düzce konut emlak: 553 8079412

Konu taşınmazlara yakın konumda, 3 katlı yeni binanın 1. normal katında konumlu, 3+1, 160 m2 olarak beyan edilen ancak 145 m2 alanlı olduğu düşünülen dairenin 225.000.-TL pazarlıklı fiyatla satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.552 TL/m2)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ilanlarının yanı sıra yakın konumda satılık daire ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler, beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- D-100 Karayoluna yakın konumda bulunmaları.
- Anadolu Otoyolu gişelerine yakın konumda olmaları.
- Düzgün geometrik yapıya sahip olmaları.
- Gelişen konut bölgesinde yer alıyor olmaları

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- İmar planında belirtilen imar yollarının henüz açılmamış olması.
- Bölgede yapılaşmanın az olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "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." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında 1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6, 7, 9, 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsellerin meri imar planları hükümlerine göre üzerinde konut yapılarak kullanımı, 1802 Ada 3 Parselin ise meri imar planı hükümlerine göre sosyal-kültürel tesis alanı olarak yapılaşarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden 1788 ada 3 parsel en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal ve 1792 ada 6-7-9-11, 12 parsel, 1793 ada 3, 9 parsel, 1802 ada 3 parsel en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal seçilerek aşağıda 2 adet emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		750.000	148.000	1.000.000	250.000
ALAN	3.545,00	1.820,77	574,96	4.337,87	587,30
BİRİM M ² DEĞERİ		412	257	231	426
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:1,60	E:0,80	E:0,80	E:1,60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:1,60	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	30%	30%	0%
FONKSİYON	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	10%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	15%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	40%	55%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	400	433	360	357	447

Salt Arsa Değeri	(1 / 1)	x	400 TL/M ²	x	3.545,00 m ²	=	1.418.000 ₺
-------------------------	---------	---	-----------------------	---	-------------------------	---	--------------------

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 400.- TL/m², 1788 ada 3 parsel nolu taşınmazın toplam arsa değeri için ise yaklaşık 1.418.000-TL takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 6
SATIŞ FİYATI		148.000	1.000.000	270.000	650.000
ALAN	1,00	574,96	4.337,87	1.294,81	3.018,00
BİRİM M ² DEĞERİ		257	231	209	215
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		E:0,80	E:0,80	E:0,80	E:0,80
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,80	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı	Konut Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	5%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	225	245	219	219	215

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 225.- TL/m² olarak tespit edilmiş olup, taşınmazların toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ada No	Parsel	Tapu Kütüğündeki Nitelik	Pay	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Fiyatı	Toplam Değer (TL)	Hisse Değeri (TL)
1788	3	Ev Samanlık ve Arası	Tam	3.545,00	400,00	1.418.000,00	1.418.000,00
1792	6	Arsa	Tam	940,63	225,00	212.000,00	212.000,00
1792	7	Arsa	Tam	940,64	225,00	212.000,00	212.000,00
1792	9	Arsa	Tam	420,46	225,00	95.000,00	95.000,00
1792	11	Arsa	Tam	940,64	225,00	212.000,00	212.000,00
1792	12	Arsa	Tam	940,63	225,00	212.000,00	212.000,00
1793	3	Arsa	Tam	1.896,73	225,00	427.000,00	427.000,00
1793	9	Arsa	Tam	2.665,21	225,00	600.000,00	600.000,00
1802	3	Arsa	10905/153781	1.537,81	225,00	346.000,00	25.000,00
TOPLAM							3.413.000,00

7.3.2 KALINTI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda yapılaşmaya uygun arsa durumunda olup UDES 410-Geliştirme Amaçlı Mülk kategorisinde değerlendirilmiş; Pazar değerinin tespitinde pazar, gelir ve maliyet

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Sayfa 32 | 46

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

yaklaşımlarının bir karışımı olan Kalıntı Yönteminin de kullanılması uygun bulunmuştur. Kalıntı yöntemi, geliştirilmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

Söz konusu açıklamalar doğrultusunda, taşınmazların dahil olduğu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılaşma koşullarına göre alternatif proje geliştirilerek, tahmini hasılat ve maliyet hesaplaması yapılmış, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan arsa değeri test edilmiştir.

Yapılaşma koşulları doğrultusunda inşa edilecek yapının ortalama satış bedeli hesaplanırken benzer özelliklerdeki arsalarda inşa edilen konutlar incelenmiş ve bölgede yeni konutların ortalama 1.600.- TL/m² birim satış bedelleri üzerinden satıldıkları tespit edilmiştir. Buna göre;

1788 Ada 3 Parsel imar planına göre TAKS:0,35; KAKS:1,60, ayırık nizam 4 kat konut alanında kalmaktadır. Parsel 3545 m² yüzölçümüne sahip olup parsel 4 katlı ve toplam 6.500 m² olan bir konut yapısı inşa edilebilecek, bu yapının 5.672 m²'lik kısmı satılabilir alan olacaktır. İnşa edilecek yapının 3-B yapı grubu ve sınıfında olacağı, ortalama 1.450.-TL/m² birim fiyattan alıcı bulabileceği, yatırımcı karının %15 civarında olacağı kabul edilmiştir. Yatırımcı karı oranı, mevduat faiz oranları, enflasyon oranı ve bölgede benzer taşınmazların müteahhitlerinden alınan görüşler göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. Yatırımcının satış gelirlerinden, %15 kar oranı dahil yapı maliyeti çıkarılıp, %15 kar marjından arındırıldığında arsa değerine ulaşılmıştır. İnşaatin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörüldüğünden, satış gelirleri ve maliyetler bugünkü değere indirgenmemiştir. Söz konusu parametreler doğrultusunda oluşturulan hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Yapı Sınıfı Birim Maliyet	
Yapı Sınıfı	III-B
Birim Maliyet TL/m ²	838
Dolaylı Maliyetler	
Geliştirme Maliyeti	1%
Pazarlama	1%
Finansman	1%
Vergi ve Harçlar	2%
TOPLAM	5%
Veriler	
Birim Maliyet TL/m ²	879,9
Birim Satış TL/m ²	1450
Yatırımcı Karı %	15%
Proje Süresi	1,0
Yapı Alanı m ²	6500
Satılabilir Alan m ²	5672
Piyasa Faizi	0,0%
ARSA ALANI m ²	3545
DOPO	0%
Sonuçlar	
SATIŞ GELİRLERİ	8.224.400 TL
YAPI MALİYETİ	5.719.350 TL
GİRİŞİMCİ PAYI	1.072.748 TL
Birim Arsa Bedeli	404 TL
Arsa Bedeli	1.432.302 TL
Net Arsa Alanı m ²	3545

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1788 ada, 3 parsel nolu taşınmazın kalıntı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **1.432.000.-TL**'dir.

1792 Ada 6, 7, 9, 11, 12 Parseller, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel imar planına göre TAKS:0,30; KAKS:0,80, ayırık nizam 2 kat konut alanında kalmaktadır. Parseller toplam 8.744,94 m² yüzölçümüne sahip olup, hesap tablosu sadece 1792 Ada 6 Parsel için yapılmıştır. Parsel üzerine 2 katlı ve toplam 850 m² olan bir konut yapısı inşa edilebilecek, bu yapının 753 m²'lik kısmı satılabilir alan olacaktır. İnşa edilecek yapının 3-B yapı grubu ve sınıfında olacağı, ortalama 1.450.-TL/m² birim fiyattan alıcı bulabileceği, yatırımcı karının %15 civarında olacağı kabul edilmiştir. Yatırımcı karı oranı, mevduat faiz oranları, enflasyon oranı ve bölgede benzer taşınmazların müteahhitlerinden alınan görüşler göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur. Yatırımcının satış gelirlerinden, %15 kar oranı dahil yapı maliyeti çıkarılıp, %15 kar marjından arındırıldığında arsa değerine ulaşılmıştır. İnşaatin 1 yıl içerisinde tamamlanacağı

öngörüldüğünden, satış gelirleri ve maliyetler bugünkü değere indirgenmemiştir. Söz konusu parametreler doğrultusunda oluşturulan hesap tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Yapı Sınıfı Birim Maliyet	
Yapı Sınıfı	III-B
Birim Maliyet TL/m ²	838
Dolaylı Maliyetler	
Geliştirme Maliyeti	1%
Pazarlama	1%
Finansman	1%
Vergi ve Harçlar	2%
TOPLAM	5%
Veriler	
Birim Maliyet TL/m ²	879,9
Birim Satış TL/m ²	1450
Yatırımcı Karı %	15%
Proje Süresi	1,0
Yapı Alanı m ²	850
Satılabilir Alan m ²	753
Piyasa Faizi	0,0%
ARSA ALANI m ²	940
DOPO	0%
Sonuçlar	
SATIŞ GELİRLERİ	1.091.850 TL
YAPI MALİYETİ	747.915 TL
GİRİŞİMCİ PAYI	142.415 TL
Birim Arsa Bedeli	214 TL
Arsa Bedeli	201.520 TL
Net Arsa Alanı m ²	940

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1792 ada, 6 parsel nolu taşınmazın kalıntı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **202.000.-TL**'dir.

1802 Ada 3 Parsel "Sosyal Tesis Alanı"nda kalmakta, E:0,60, Hmax: 9,30 m. yapılaşma şartlarını haizdir. Taşınmaz için kalıntı yöntemi kullanılmamış, 225.-TL/m² birim fiyatı uygun bulunmuştur.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazın Pazar değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile boş arsa olması nedeniyle Geliştirme amaçlı mülk gibi değerlendirilerek pazar, gelir ve maliyet yaklaşımlarının bir karışımı olan “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık 4 kat imarlı 1788 ada 3 parsel için %1’lik, 2 kat imarlı parseller için ise %5’lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Kalıntı Yönteminde sonucun, değerlendirme tarihinde tam olarak bilinemeyebilen ve bu nedenle de varsayımlar kullanılarak tahmin edilmesi gereken birçok girdideki değişikliğe karşı duyarlılığı, kullanılan m2 birim satış fiyatının, inşa edilecek yapının özelliklerine ve kullanılış amacına göre değişiklik göstereceği dikkate alınarak yanılma payının daha yüksek olacağı kanaatiyle “Pazar Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılması uygun bulunmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda kiralık arsa tespit edilememiştir. Bu nedenle kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar arsa nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. 1788 Ada 3 Parselin tapu niteliği “Ev Samanlık ve Arsası” olup, mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta, boş arsadır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmaktadır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için toplam 3.413.000.-TL (ÜçMilyonDörtYüzOnÜç BinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

1788 ADA 3 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.418.000-TL	371.467.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 1.673.240,-TL'dir.

1792 ADA 6 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	212.000-TL	55.537.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 250.160,-TL'dir.

1792 ADA 7 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	212.000-TL	55.537.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 250.160,-TL'dir.

1792 ADA 9 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	95.000-TL	24.887.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 112.100,-TL'dir.

1792 ADA 11 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	212.000-TL	55.537.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 250.160,-TL'dir.

1792 ADA 12 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	212.000-TL	55.537.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 250.160,-TL'dir.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 37 | 46

1793 ADA 3 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	427.000-TL	111.859.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 503.860,-TL'dir.

1793 ADA 9 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	600.000-TL	157.179.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 708.000,-TL'dir.

1802 ADA 3 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	346.000-TL	90.640.-\$
Reysaş GYO Hisse Değeri (KDV Hariç)	25.000.-TL	6.549.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 408.280.-TL'dir. Taşınmazın Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesinin KDV dahil Pazar değeri 29.500.-TL'dir.

9 ADET PARSELİN REYSAŞ GYO MÜLKİYETİNDEKİ HİSSELERİ İÇİN TOPLAM	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.413.000-TL	894.087.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 4.027.340,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mustafa CEYLAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 404356



Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL - TL (0216) 410 26 78
Erenköy / D. 142 737 5331 Tic.Sic.No:781439
www.bilgidegerleme.com

TAKBİS BELGELERİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: ARDEM ERER		Tarih: 21/9/2015 4:55:33 PM	
Tapu No: 00901338100		Bulanık No: 20171105-2347-01075	
Bölge: 00901338100		Bölge: 00901338100	
Ticariyet Tipi:	Arsa/Arazi	Ada/Kesit:	1788/8
Ticariyet ID:	0036047	Yükseklik(m):	3545.00
İl/İlçe:	00000/00000	Ada/Ticariyet:	00
Yatırım Adı:	YATIRIM	Ada/Ticariyet:	00
Mahalle/Şeh. Adı:	DARICA M	Ada/Ticariyet:	00
Merkez:	000000000	Ada/Ticariyet:	00
Çi/Ş/Şayfa No:	12/2745	Ada/Ticariyet:	00
Kayıt Durum:	Aktif	Ada/Ticariyet:	00

TAŞINMAZ AIT ZEMİN BİYİK İRTİFAK BİLGİLERİ

g/Ş/İ	Açıklama	Malik/İhtiyar	Ticariyet Durum	Ticariyet Sebebi-Tarih
İrtifak	A. M. ERER'İN İRTİFAK İHTİYARININ 300 M. KESİMİNE KESİMİNE DİRİTİLMİŞ İRTİFAK HAKKI VERİLMİŞ.	-	Durum: İK 20/09/2015 - 3545.00	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Eline) Eline No	Malik	El Birliği No	Kısmet Pay/Payda	Metrekare	Edinim Sebebi-Tarih	Ticariyet Sebebi-Tarih
(E) 0036047	(M. ERER'İN) İRTİFAK İHTİYARININ 300 M. KESİMİNE KESİMİNE DİRİTİLMİŞ İRTİFAK HAKKI VERİLMİŞ.	-	1 / 1	3545.00	Durum: İK 20/09/2015 - 3545.00	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ		Ticariyet Durum	
Ticariyet Tipi:	Arsa/Arazi	Ada/Kesit:	1788/8
Ticariyet ID:	0036047	Yükseklik(m):	3545.00
İl/İlçe:	00000/00000	Ada/Ticariyet:	00
Yatırım Adı:	YATIRIM	Ada/Ticariyet:	00
Mahalle/Şeh. Adı:	DARICA M	Ada/Ticariyet:	00
Merkez:	000000000	Ada/Ticariyet:	00
Çi/Ş/Şayfa No:	12/2745	Ada/Ticariyet:	00
Kayıt Durum:	Aktif	Ada/Ticariyet:	00

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ		Ticariyet Durum	
Ticariyet Tipi:	Arsa/Arazi	Ada/Kesit:	1788/8
Ticariyet ID:	0036047	Yükseklik(m):	3545.00
İl/İlçe:	00000/00000	Ada/Ticariyet:	00
Yatırım Adı:	YATIRIM	Ada/Ticariyet:	00
Mahalle/Şeh. Adı:	DARICA M	Ada/Ticariyet:	00
Merkez:	000000000	Ada/Ticariyet:	00
Çi/Ş/Şayfa No:	12/2745	Ada/Ticariyet:	00
Kayıt Durum:	Aktif	Ada/Ticariyet:	00

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ		Ticariyet Durum	
Ticariyet Tipi:	Arsa/Arazi	Ada/Kesit:	1788/8
Ticariyet ID:	0036047	Yükseklik(m):	3545.00
İl/İlçe:	00000/00000	Ada/Ticariyet:	00
Yatırım Adı:	YATIRIM	Ada/Ticariyet:	00
Mahalle/Şeh. Adı:	DARICA M	Ada/Ticariyet:	00
Merkez:	000000000	Ada/Ticariyet:	00
Çi/Ş/Şayfa No:	12/2745	Ada/Ticariyet:	00
Kayıt Durum:	Aktif	Ada/Ticariyet:	00

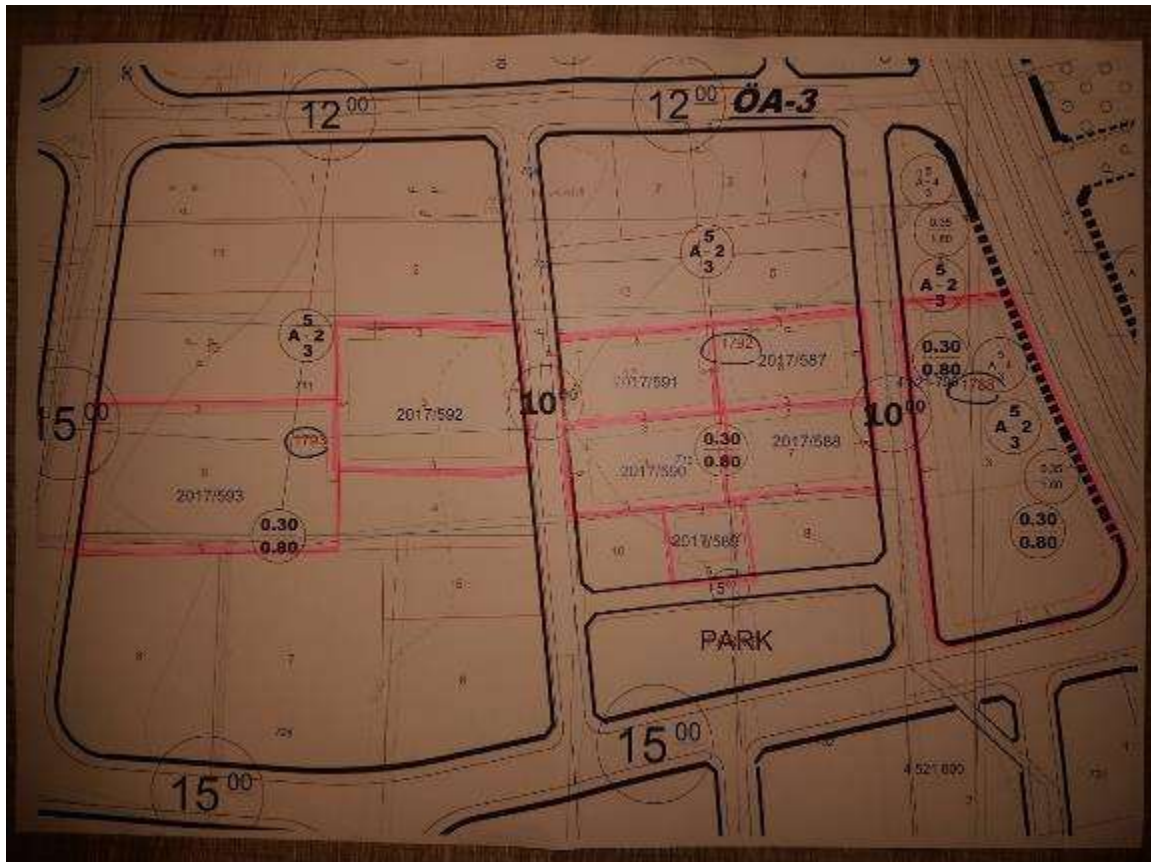
TAPU KAYIT ÖRNEĞİ		Ticariyet Durum	
Ticariyet Tipi:	Arsa/Arazi	Ada/Kesit:	1788/8
Ticariyet ID:	0036047	Yükseklik(m):	3545.00
İl/İlçe:	00000/00000	Ada/Ticariyet:	00
Yatırım Adı:	YATIRIM	Ada/Ticariyet:	00
Mahalle/Şeh. Adı:	DARICA M	Ada/Ticariyet:	00
Merkez:	000000000	Ada/Ticariyet:	00
Çi/Ş/Şayfa No:	12/2745	Ada/Ticariyet:	00
Kayıt Durum:	Aktif	Ada/Ticariyet:	00

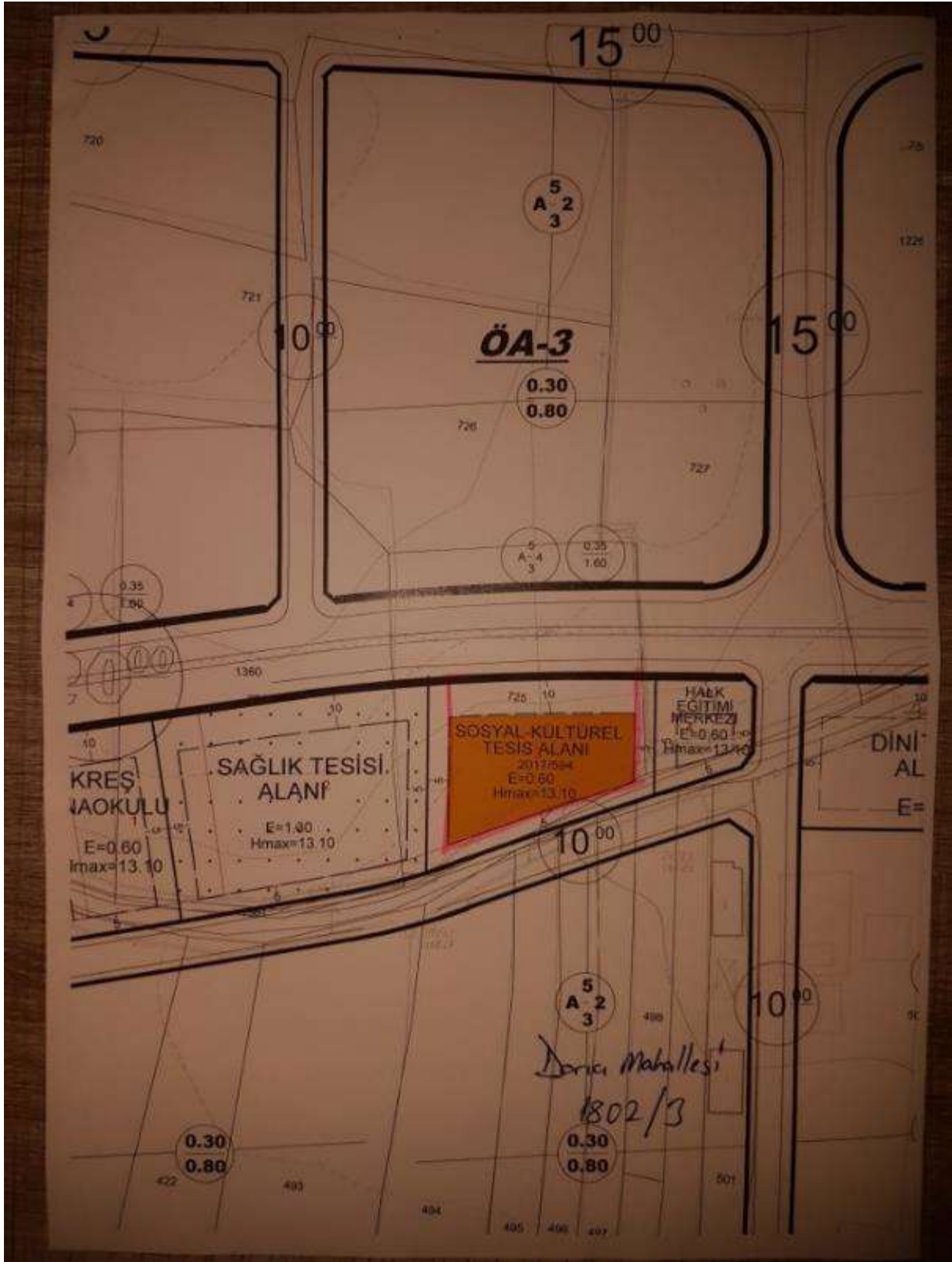
[illegible]

BANK OF AMERICA					
Account Name		Account Number		Account Type	
Account Name	Bank of America	Account Number	12345678901234567890	Account Type	Checking
Branch	123 Main St	Branch	456 Main St	Branch	789 Main St
City	New York, NY	City	New York, NY	City	New York, NY
State	NY	State	NY	State	NY
Zip	10001	Zip	10001	Zip	10001
Phone	212-123-4567	Phone	212-123-4567	Phone	212-123-4567
Website	www.bankofamerica.com	Website	www.bankofamerica.com	Website	www.bankofamerica.com
Branch	123 Main St	Branch	456 Main St	Branch	789 Main St
City	New York, NY	City	New York, NY	City	New York, NY
State	NY	State	NY	State	NY
Zip	10001	Zip	10001	Zip	10001
Phone	212-123-4567	Phone	212-123-4567	Phone	212-123-4567
Website	www.bankofamerica.com	Website	www.bankofamerica.com	Website	www.bankofamerica.com

[illegible][illegible]

İMAR DURUMU



**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 42 | 46



T.C.
DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 41269112-310.05 -E 35770

23.11.2017

Konu : İmar Durum Belgeleri

Sn: Hamit AKAN

İlgi : 23.11.2017 tarih ve 35770 havale sayılı yazınız.

İlgili yazınızda Düzce İli Merkez İlçesi Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 nolu parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 nolu parsel, 1793 ada 3, 9 nolu parsel, 1802 ada 3 nolu parsel ve Arapçiftliği Mahallesi 2177 ada 2 nolu parselin imar durumu bilgisi talep edilmiştir.

Konu incelenmiş olup; Düzce İli Merkez İlçesi Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 nolu parsel, 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 nolu parsel, 1793 ada 3, 9 nolu parsel, 1802 ada 3 nolu parsel ve Arapçiftliği Mahallesi 2177 ada 2 nolu parsel 08.02.2013 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, Darıcı Mahallesi 1788 ada 3 nolu parsel 'Konut Alanı' olarak planlanmış, Ayrık Nizam, 4(Dört)Kat, Taks:0.35, Kaks:1.60, 1792 ada 6, 7, 9, 11, 12 nolu parsel, 1793 ada 3, 9 nolu parsel 'Konut Alanı' olarak planlanmış, Ayrık Nizam, 2(İki)Kat, Taks:0.30, Kaks:0.80, 1802 ada 3 nolu parsel, 'Sosyal Tesis Alanı' olarak planlanmış, E:0.60, Hmax:13.10, Arapçiftliği Mahallesi 2177 ada 2 nolu parsel, 'Depolama Alanı' olarak planlanmış, E:0.50, Hmax:9.30 şeklinde yapılaşma hükümleri belirlenmiştir. Söz konusuna parsellerin imar planı örnekleri yazımız ekinde sunulmuştur.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.



Özgür SAGLAM
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı

Bu belge 5070 sayılı
E.İ.M. nina göre imzalanmıştır.

23.11.2017
Emine SAGLAM
Mühür

Bu belge Düzce Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yürürlük Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Adres: Çaldıran Mah. İsmetpaşa Cad. No:1 Düzce

Tel:0386245621 Fax:0386245625

Elektronik Ağı: <http://www.duzce.bel.tr>

Gözetim TACİMEK ÖZKAN

Mühür

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgeyi kimlik doğrulama işlemi için <http://www.bilgidegerleme.com.tr> adresine girmeniz gerekmektedir.

•CTMCPg kodu ile doğrulanabilir.



DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



Tarih : 03.04.2015

No : 404356

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mustafa CEYLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR (V)



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 26.07.2006	No : 400334
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca	
Gonca ATASOY ALTUNBAŞ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tevfik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı