Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - MERKEZ - DARICI

1788 ADA - 3 PARSEL

1792 ADA - 6, 7, 9, 11 VE 12 PARSEL

1793 ADA - 3 VE 9 PARSEL

1802 ADA - 3 PARSEL

ARSA

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800070
Rapor Tarihi	21.12.2018
Değerleme Tarihi	18.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Aylin KUYUMCU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850. Sokak Kesişimi, Merkez/Düzce
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6 - 7 - 9 - 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 3 ve 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Konut Alanı ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Boş Arsalar
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	**Toplam KDV Hariç: 4.163.000.- TL** **Toplam KDV Dahil: 4.912.340.- TL**

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ *Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.*
- ✓ *Raporda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanının, değerleme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.*
- ✓ *Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.*
- ✓ *Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, bu değerleme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, değerleme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.*

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara'da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.'nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye'nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; "*Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul*" adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 ve 1793 adalarda bulunan, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Arsa*" olan 8 adet parsel, 1788 ada 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki niteliği "*Ev Samanlık ve Arsası*" olan taşınmaz ve 1802 ada, 3 parsel sayılı tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan taşınmazdaki *(10905/153781)* payın **pazar değeri**nin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların değeri, "*Pazar Değeri*" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme *(pazarlama)* çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel *(tahmini)* tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmazlara ilişkin; 30.12.2015 gün ve REYS-201500055 sayılı, 27.12.2016 gün ve REYS-201600048 sayılı değerleme raporlarımız bulunmaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

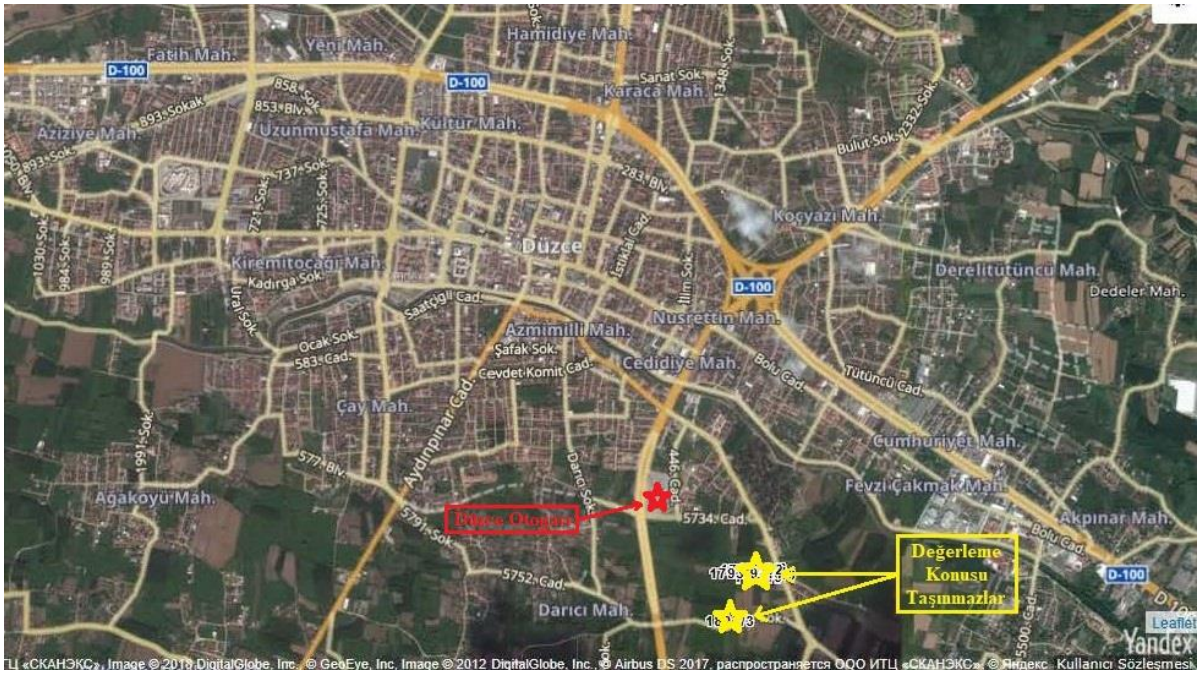
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; "*Darıcı Mahallesi, Gazhane Caddesi ve 5850 Sokak Kesişimi, Merkez/Düzce*" adresinde yer almaktadır. Düzce merkezinin kuş uçuşu 2 km güneydoğusundaki taşınmazlar; açılışı Kasım 2016'da yapılan Düzce Otogarı'nın yaklaşık 550 m – 700 m güneydoğusunda yer almaktadır. Taşınmazlar; yeni açılan ve Düzece Otogarı ile Anadolu Otoyolu bağlantısını sağlayan ve kuzeyde Bayrak Caddesi'ne Düzce - Merkez TEM Bağlan Yolu ile 5850. Sokak kesişiminin doğu ve güneydoğusunda bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu alan; güneyde 5850. Sokak, doğuda Gazhane Caddesi, kuzeyde 5734. Cadde ve doğuda Düzece Otogarı ile Anadolu Otoyolu bağlantısını sağlayan ve kuzeyde Bayrak Caddesi'ne bağlanan bulvar arasında yer almaktadır. Yakın çevrede; Düzce Otogarı, Şehitlik Camisi, 2 - 3 katlı konut yapıları ve boş arsalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede önümüzdeki dönemde yapılaşma oranının artması beklenmektedir. Taşınmazların güneybatısında yer alan Düzce Otogarı ve güneylerinden Düzce - Merkez TEM Bağlan Yolu'nun yapımı çalışmalarına başlanmasıyla birlikte çevredeki taşınmaz fiyatları oldukça artış göstermiştir. Haziran 2013'te Reidin tarafından yayınlanan "*Buraya yatırım yapan kazanacak!*" başlıklı raporda; "*Hemen her yerde olduğu gibi Düzce'de de en değerli arsalar, şehir merkezi olarak kabul edilen Şerefiye ve Kültür mahallelerinde bulunuyor. Her iki mahallede de arsaların metrekare fiyatı 1.000 TL'ye kadar ulaşıyor. Merkeze yakın Uzun Mustafa, Kremitocağı, Burhaniye ve Nusrettin mahallelerinde ise arsaların metrekare fiyatı 500 - 700 TL arasında değişiyor. Şehrin merkezinden uzak olan Hamidiye, Koçyazı, Azmimilli ve Aziziye mahallelerinde metrekare fiyatları ise 300 - 500 TL düzeyinde.*" denilmektedir. Taşınmaz fiyatları; 2015 ve 2106 yıllarında da artışını sürdürmüş, Düzce Otogarı ve güneylerinden Düzce - Merkez TEM Bağlan Yolu'nun yapımının tamamlanması sonrasında elverişli oranlarda geri gelmiştir.



www.emekgd.com.tr
E-Posta : emek@emekgd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1788 Ada 3 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne cepheli parsel, geometrik olarak çok köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğusundan geçen Gazhane Caddesi'ne yaklaşık 80 m, güneyinden geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 51 m, batısından geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 89 m cepheli olup kuzey sınırı komşu parsele bitişiktir. Koordinatları; "40.82386171, 31.17506264" biçimindedir.

1792 Ada 6 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 53 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğusundan geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 23 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.82412214, 31.17445374" biçimindedir.

1792 Ada 7 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 58 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğusundan geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 23 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.82391505, 31.17447813" biçimindedir.

1792 Ada 9 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 102 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneyinden geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 21 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.82369098, 31.17418306" biçimindedir.

1792 Ada 11 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 100 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batısından geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 23 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.82387863, 31.17400095" biçimindedir.

1792 Ada 12 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 93 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgen biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batısından geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 23 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.82408851, 31.17397169" biçimindedir.

1793 Ada 3 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 146 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Doğusundan geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 37 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.82404606, 31.17331401" biçimindedir.

1792 Ada 9 Parsel: Doğusundaki Gazhane Caddesi'ne kuş uçuşu yaklaşık 204 m uzaklıktaki parsel, geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Batısından geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 40 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.82386715, 31.17263745" biçimindedir.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1802 Ada 3 Parsel: Güneyindeki 5850. Sokak'a cepheli parsel, geometrik olarak dört köşeli yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir yapıdadır. Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güneyinden geçen 5850. Sokak'a yaklaşık 47 m, kuzeyinden geçen henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 45 m cepheli olup öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; "40.82162114, 31.17238217" biçimindedir.

2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Düzce	Ada No	Aşağıdaki Tablodadır.
İlçesi	Merkez	Parsel No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mahallesi	Darıcı	Yüzölçümü (m2)	Aşağıdaki Tablodadır.
Köyü	-	Yevmiye No	18192
Sokağı	-	Cilt No	Aşağıdaki Tablodadır.
Mevkii	Harmanyanı	Sayfa No	Aşağıdaki Tablodadır.
Pafta No	-	Tapu Tarihi	30.09.2015
Niteliği	Aşağıdaki Tablodadır.		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Aşağıdaki Tablodadır.

Sıra	Ada	Parsel	Cilt No	Sayfa No	Tapu Kütüğündeki Nitelik	Yüzölçümü (m2)	Reysaş GYO Payı	Reysaş GYO Payı Alanı (m2)
1	1788	3	22	2745	Ev Samanlık ve Arsası	3.545,00	Tam	3.545,00
2	1792	6	22	2767	Arsa	940,63	Tam	940,63
3	1792	7	22	2768	Arsa	940,64	Tam	940,64
4	1792	9	22	2770	Arsa	420,46	Tam	420,46
5	1792	11	22	2772	Arsa	940,64	Tam	940,64
6	1792	12	22	2773	Arsa	940,63	Tam	940,63
7	1793	3	22	2777	Arsa	1.896,73	Tam	1.896,73
8	1793	9	22	2783	Arsa	2.665,21	Tam	2.665,21
9	1802	3	23	2858	Arsa	1.537,81	10905 / 153781	109,05
						13.827,75		**12.398,99**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerleme konusu taşınmazların tapu kütüklerinde Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi ilgilendiren aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:
1788 Ada 3 Parsel, 1792 Ada 6 - 7 - 9 - 11 ve 12 Parsel, 1793 Ada 9 Parsel, 1802 Ada 3 Parsel Üzerinde
- Düzce Belediyesi lehine 306 m2'lik bölümde daimi irtifak hakkı (25.02.1997 - 609).

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü:
1802 Ada 3 Parsel Üzerinde
- 663 parsel lehine daimi mürur (geçit) hakkı (15.11.1957 - 1472).
- 668 parsel aleyhine daimi mürur (geçit) hakkı (15.11.1957 - 1472).

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

- Düzce Belediyesi lehine, 210 m2'lik bölümde daimi irtifak hakkı (25.11.1996 - 4849).
- Düzce Belediyesi lehine, 150 m2'lik bölümde daimi irtifak hakkı (09.12.1996 - 5178).
- Düzce Belediyesi lehine, 66 m2'lik bölümde daimi irtifak hakkı (29.11.2004 - 6280).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler
Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazların tümü 08.02.2013 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Düzce Kenti Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı kapsamındadır. Taşınmazlardan 1788 ada 3 parselin güncel imar durumu; "*Konut Alanı, Ayrık Düzen, TAKS: 0,40, KAKS: 1,60, 4 Kat*" biçimindedir. 1792 ve 1793 adalarda bulunan parsellerin güncel imar durumu; "*Konut Alanı, TAKS: 0,35, KAKS: 0,80, 2 Kat*"; 1802 ada 3 parselin imar durumu; "*Sosyal Kültürel Tesis Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 13,10 m*" biçimindedir.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma
Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma
-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri
-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma
-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma
-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler
- İmar *(18. madde)* uygulaması sonucunda arsa niteliğini kazanmış olmaları,
- Düzce Otogarı yakınında olmaları,
- D-100 Karayolu'na ve yeni yapılan E-80 Otoyolu Bağlantı Yolu'na yakın olmaları,
- Gelişme potansiyeli bulunan bir bölgede yer almaları.

2.6.2. Olumsuz Faktörler
-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma *(Emsal)* Yöntemi
Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

- **Satılık Arsa (Turgutlar Emlak / 380 – 514 95 53)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,40, KAKS: 1,60, 4 Kat), 585 m2 yüzölçümlü arsa 250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 427.- TL]*

- **Satılık Arsa (Düzce Altın Emlak / 532 - 670 73 01)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,40, KAKS: 1,60, 4 Kat), 885 m2 yüzölçümlü arsa 400.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 452.- TL]*

- **Satılık Arsa (Düzce 1 Emlak / 532 - 670 73 01)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,40, KAKS: 1,60, 4 Kat), 4.620 m2 yüzölçümlü arsa 1.900.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 411.- TL]*

- **Satılık Arsa (Çetinkaya Emlak / 549 – 779 53 55)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,30, KAKS: 0,80, 2 Kat), 575 m2 yüzölçümlü arsa 170.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 296.- TL]*

- **Satılık Arsa (Nar Gayrimenkul / 553 - 753 91 81)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,35, KAKS: 0,80, 2 Kat), 416 m2 yüzölçümlü arsa 130.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 313.- TL]*

- **Satılık Arsa (Lotus Gayrimenkul / 541 - 523 25 23)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, konut alanı imarlı (TAKS: 0,35, KAKS: 0,80, 2 Kat), 627 m2 yüzölçümlü arsa 200.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 319.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının; KAKS: 1,60 (4 kat) olanlar için 400 – 450 TL, KAKS: 0,80 (2 kat) olanlar için 290 - 320 TL aralığında değiştiği görülmüş; ana caddeye yakınlıkları ve özellikle imar durumları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazlardaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının değerinin aşağıdaki tabloda gösterildiği biçimde olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 1802 ada 3 parsel, imar planına göre, "*Sosyal Kültürel Tesis Alanı*" içerisinde kalmaktadır. "*Sosyal Kültürel Tesis Alanı*" genel hizmet alanlarından değildir ve düzenleme ortaklık payı *(DOP)* ile karşılanamaz. Genel hizmet alanları içinde kalan kadastral parsellerden bile, imar uygulaması sırasında % 40'tan fazla DOP kesintisi yapılamaz. DOP ile karşılanması gereken genel hizmet alanları toplamının % 40 oranını geçmesi durumunda, kamulaştırma yapılması ya da kamulaştırılacak yerlere karşılık imar planı ve yasal düzenlemelere göre yapı yapılabilir alanlardan yer verilmesi gerekmektedir. Bu bakımdan, söz konusu parsel, kamuya bağışlanmaz ya da imar planında değişiklik yapılarak sosyal kültürel tesis alanı olmaktan çıkarılmazsa, kamulaştırılması gerekecektir. Bu durumda da, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30 ve 8. maddelerine göre, kamulaştırma öncesinde ve öncelikle satın alma yolunun denenmesi gerekmektedir. Satın alma yoluyla söz konusu alanların kamunun eline geçişi sağlanamazsa, kamulaştırma yoluna gidilecektir. Kamulaştırma yoluna başvurulması durumunda da belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm *(piyasa)* değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, bu parsel, karşılıksız ya da düşük değerler üzerinden kamunun el koyabileceği alanlar içinde değildir. İmar planında yakınında ya da bitişiğindeki alanların imar durumunun, "*Konut Alanı, KAKS: 0,80, 2 Kat*" biçiminde belirlenmiş olması nedeniyle, söz konusu parsel de "*Konut Alanı, KAKS: 0,80, 2 Kat*" üzerinden değerlenmiştir.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

Buna göre, değerleme konusu taşınmazlardaki Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin paylarının değeri, **4.163.000.- TL** olarak bulunmuştur.

Sıra	Ada	Parsel	Tapu Kütüğündeki Nitelik	İmar Durumu ve KAKS		Yüzölçümü (m2)	Reysaş GYO Payı (m2)	Metrekare Fiyatı (TL)		Payın Değeri (TL)
1	1788	3	Ev Samanlık ve Arsası	Konut Alanı (KAKS: 1,60)		3.545,00	3.545,00	425		1.507.000
2	1792	6	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		940,63	940,63	300		282.000
3	1792	7	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		940,64	940,64	300		282.000
4	1792	9	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		420,46	420,46	300		126.000
5	1792	11	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		940,64	940,64	300		282.000
6	1792	12	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		940,63	940,63	300		282.000
7	1793	3	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		1.896,73	1.896,73	300		569.000
8	1793	9	Arsa	Konut Alanı (KAKS: 0,80)		2.665,21	2.665,21	300		800.000
9	1802	3	Arsa	Sosyal Kültürel Tesis Alanı		1.537,81	109,05	300		33.000
				Ağırlıklı Ortalama KAKS	1,03		**12.398,99**	Ağırlıklı Ortalama	336	**4.163.000**

3.2. Maliyet *(Gider)* Yöntemi
Uygulamasını gerektirici bir yapılaşma yoktur.

3.3. Gelir Yöntemi
Üzerinde yapılaşma bulunmayan taşınmazın için bir gelir akımı da söz konusu değildir. Bu nedenle, taşınmaz için gelir yöntemlerinden proje geliştirme yöntemi uygulanabilmiştir.

3.3.1. Geliştirilmiş Proje Değeri
Güncel imar planı çerçevesinde taşınmazların üzerine konutlar yapılıp bugünkü koşullarda satılması durumunda elde edilebilecek satış hasılatı üzerinden taşınmazların arsa değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılması öngörülen konut yapıları ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Daire (Kadem Gayrimenkul/ 545 – 429 25 75)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Düzce Otogarı yanında, 3 katlı binanın 2. katında, 3+1 ve 130 m2 yapı inşaat alanlı daire 250.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.923.- TL]*

- **Satılık Daire (Lütfi Sezer / 506 – 492 55 50)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Düzce Otogarı karşısında, güvenliği ve kapalı otoparkı bulunan Ekşioğlu Sitesi'nde, 3 katlı binanın giriş katında, 2+1 ve 105 m2 yapı inşaat alanlı daire 185.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.762.- TL]*

- **Satılık Daire (Uysal Öztürk İnşaat / 533 – 663 63 75)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, açık ve kapalı otoparklı Doğuş Evleri Sitesi'nde, 3 katlı binanın 1. katında, 2+1 ve 105 m2 yapı inşaat alanlı daire 195.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.857.- TL]*

- **Satılık Daire (Kavi Gayrimenkul / 546 – 779 53 55)**: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3 katlı binanın 2. katında, 2+1 ve 95 m2 yapı inşaat alanlı daire 160.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 1.684.- TL]*

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

- **Satılık Daire (Sercan Güneş / 555 – 742 69 65)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Düzce Otogarı karşısındaki güvenliği, kapalı otoparkı ve havuzu bulunan Ekşioğlu Düzce Konakları Sitesi'nde, 3 katlı binanın 2. katında, 3+1 ve 140 m2 yapı inşaat alanlı daire 280.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde yapılabilecek konutlar ile karşılaştırılabilir *(emsal)* nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalarda, satış için istenen fiyatların 1.700 - 2.000 TL/m2 aralığında değiştiği görülmüş; değerleme konusu parseller üzerinde yapılabilecek konutların piyasa metrekare satış fiyatlarının ortalama 1.850.- TL dolayında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, aşağıdaki proje geliştirme tablosunda da görüleceği üzere, taşınmazların arsa metrekare değeri, yaklaşık 335.- TL olarak çıkmakta ve yukarıdaki *"3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi"* bölümünde ulaşılan ağırlıklı ortalama arsa değeri desteklenmektedir.

Proje Geliştirme Yöntemi İle Arsa Değeri Bulma

Arsanın Lejantı	**Konut Alanı**	
Arsa Yüzölçümü (m2)		12.398,99
Toplam Yapı İnşaat Alanı (m2)	*1,03*	12.771

0

	Yapım Maliyeti		
Konut	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		12.771
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		800
	Yapı Giderleri (TL)		**10.216.800**
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		0
	Yapı Giderleri (TL)		**0**
-	Yapı Alanı [KAKS] (m2)		0
	Yapı Birim Maliyeti (TL)		0
	Yapı Giderleri (TL)		**0**
Sözleşme ve Noter Giderleri (TL)			
Projelendirme Giderleri (TL)		*% 3*	**306.504**
Reklam ve Pazarlama Giderleri (TL)		*% 4*	**408.672**
Öteki Giderler [*yönetim, sigorta vb.*] (TL)		*% 3*	**306.504**
Toplam Yapım Giderleri (TL)			**11.238.480**

	Satışlar		
Konut	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	*% 20*	2.554
	Satılabilir Alan (m2)		10.217
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		1.850
	Satış Tutarı (TL)		**18.901.080**
-	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	*% 0*	0
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		0
	Satış Tutarı (TL)		**0**
-	Satışı Yapılamayacak Katlar Alanı [Ortak Alanlar] (m2)	*% 0*	0
	Satılabilir Alan (m2)		0
	Ortalama Metrekare Satış Fiyatı (TL)		0
	Satış Tutarı (TL)		**0**
Toplam Satış Değeri (TL)			**18.901.080**

Arsa Artık Değeri		
Toplam Satış Değeri (TL)		18.901.080
Risksiz Getiri Oranı (Aylık Bileşik) = Girişimci İçin Fırsat Maliyeti	*% 25,00*	2.464.700
Girişimcilik *(Yüklenicilik)* Karı Oranı - Risk Primi (Yıllık Bileşik)	*% 7,00*	1.042.212
Yatırım Yaklaşık Tamamlanma Süresi (Ay)		24
Toplam Satış Değeri İçindeki Arsa Payı Değeri (TL)		**4.155.689**
Arsa Metrekare Değeri (TL)		**335**

0

Açıklama

1. *Girişimcinin (yüklenicinin), parasını risksiz getiri oranıyla devlet tahvilinde tutmak yerine, daha yüksek kazanç beklentisiyle kendi özkaynağı kullanarak yapı yapıp sattığı varsayılmaktadır. Girişimci için fırsat maliyeti; özkaynağın yapı yapmaya yönlendirilmesi dolayısıyla, yatırımın yaklaşık tamamlanma süresi sonuna değin elde edilmesinden vazgeçilmiş olan devlet tahvili bileşik faiz getirisinin bugünkü değeridir ve "risksiz getiri oranı" üzerinden hesaplanmaktadır.*
2. *Risksiz getiri oranı ile birlikte yatırımdan beklenen toplam getiri oranını oluşturan ve yatırımın yönetimi, yapım sürecinde ya da satışlarda ortaya çıkabilecek gecikmeler, satış bedellerinin elde edilmesinde yaşanabilecek kayıplar, satış fiyatlarında oluşabilecek gerilemeler, piyasa faiz oranlarındaki yükselmeler gibi risklerin primini de içermekte olan girişimcilik (yüklenicilik) karı, "risksiz getiri oranı" üzerinden bugüne indirgenmektedir.*
3. *Yatırım yaklaşık tamamlanma süresi; yapıların tümüyle bitirilmesi ve satılabilir duruma getirilmesi için öngörülen süreye karşılık gelmektedir. Yapım harcamalarının, yatırımın yaklaşık tamamlama süresi boyunca, her ayı başı ve eşit tutarlarda yapıldığı; yapıların bitirilmeden satılamayacağı ve toplam satış değerinin yapıların tamamlandığı gün belli olacağı; tüm yapım giderlerinin ve toplam satış değerinin bugünkü ekonomik koşullarda oluştuğu, gerek yapım giderlerinin ve gerekse de toplam satış değerinin aynı enflasyon oranının etkisinde kaldığı varsayılmaktadır.*
4. *Toplam yapı inşaat alanı; imar planına ve imar yönetmeliğine göre yapılabilecek en çok yapı alanı (kot farkı, KAKS'a girmeyen alanlar ve benzerlerinden kaynaklanan kat ve alan kazanımları da içinde) olarak ele alınmaktadır. Eksik ya da fazla (kaçak) yapılaşma göz önüne alınmamaktadır.*

3.3.2. Geliştirilmiş Proje Değerinin Geçerlilik Koşulu

İmar planının değişmesi ya da yapılanmayla ilgili değişik düzenlemeler yapılması, hesaplamalar ve buna bağlı sonuçlarda değişiklik yaratabilecektir.

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar ve değerleri göz önüne alınarak, taşınmazların yalnızca arsaları için aylık toplam 22.000.- TL dolayında bir kira değeri uygundur.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi
Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri
Sigorta edilebilir yapılaşma yoktur.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler
Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi
Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme *(analiz)* türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt *(fark)*, en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim *(fiziksel)* olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik *(fizibilite)* çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazların parsellerinin "*konut alanı ve sosyal – kültürel tesis alanı*" olarak kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler
Değerleme konusu taşınmazların; nitelik, yüzölçümü, imar ve mülkiyet durumları son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama
Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak herhangi bir onaylı mimari proje ve alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama
Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi
Taşınmazların tapu kütüklerinin;
- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; "*Düzce belediyesi lehine irtifak hakkı*", "*Parsel lehine geçit hakkı*", "*Parsel aleyhine geçit hakkı*"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik
Taşınmazlardan 1792, 1793 ve 1802 adalardaki taşınmazların tapu kütüklerindeki nitelikleri "*Arsa*", 1788 ada 3 parsel sayılı taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği "*Ev Samanlık ve Arsası*" olup üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazların, "*Arsa*" ve "*Ev Samanlık ve Arsası*" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması
Taşınmazların arsa değerler toplamı;
- Karşılaştırma *(emsal)* yöntemine göre, yaklaşık 4.163.000.- TL;
- Proje geliştirme yöntemine göre, yaklaşık 4.156.000.- TL

olarak bulunmuştur.

Taşınmazların gerçekçi piyasa değerleri toplamının karşılaştırma *(emsal)* yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **4.163.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi
Bulundukları bölge, konumları, imar durumları, yüzölçümleri, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, Düzce İli, Merkez İlçesi, Darıcı Mahallesi, 1792 ve 1793 adalarda bulunan, tapu kütüğündeki nitelikleri "*Arsa*" olan 8 adet parsel, 1788 ada 3 parsel sayılı, tapu kütüğündeki niteliği "*Ev Samanlık ve Arsası*" olan taşınmaz ve 1802 ada, 3 parsel sayılı tapu kütüğündeki niteliği "*Arsa*" olan taşınmazdaki *(10905/153781)* payın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerleri toplamının;

KDV hariç, 4.163.000.- TL;
KDV *(% 18)* dahil, 4.912.340.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

Değerleme Uzmanı
Aylin KUYUMCU
SPK Lisans No: 404146

Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr

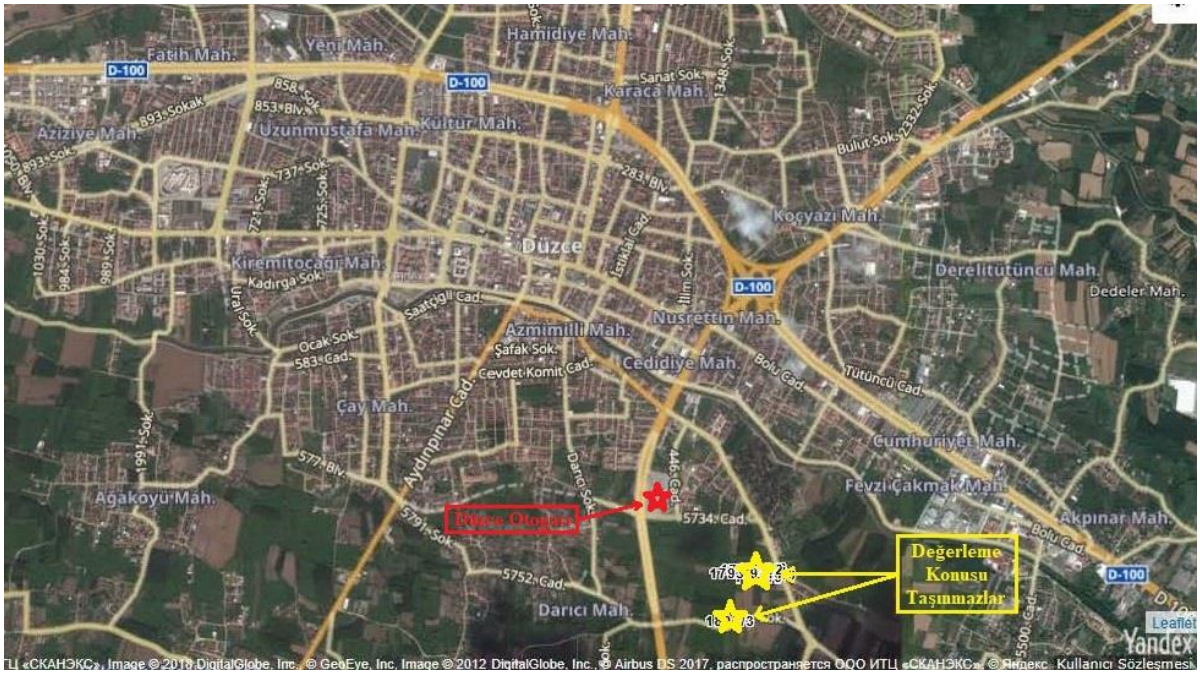
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

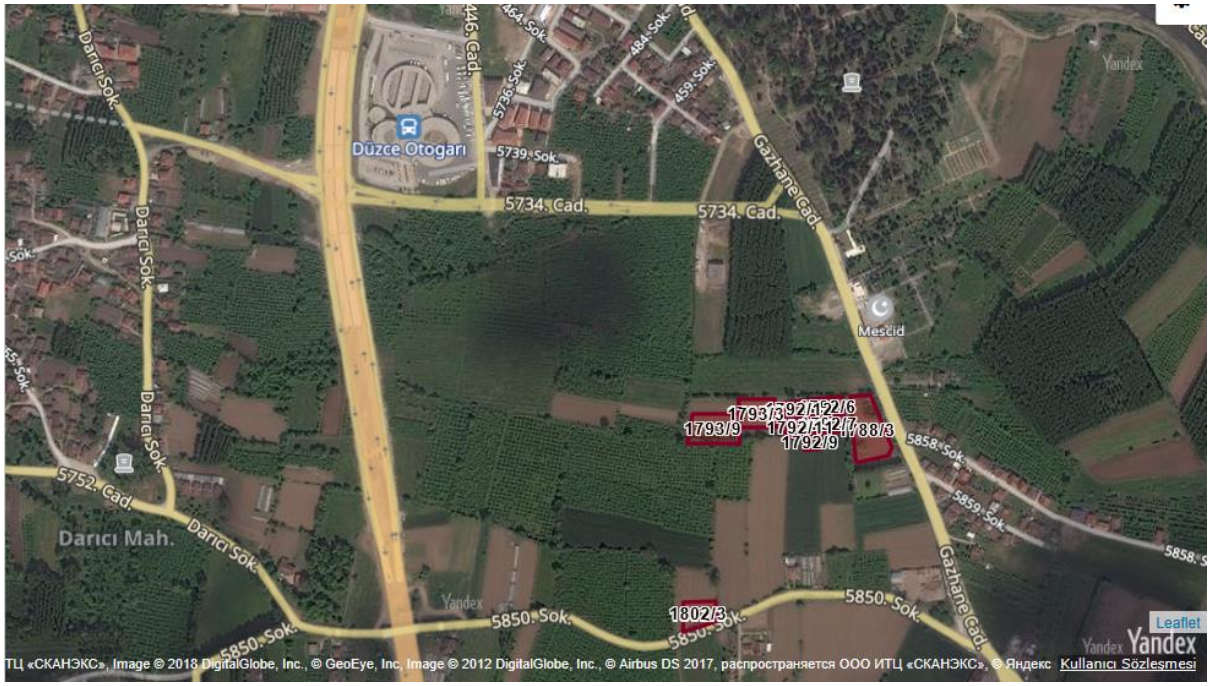
BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15



www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

6.2. Fotoğraflar

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

6.3. Tapu Kayıtları

1788 Ada 3 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1788/3
Taşınmaz ID:	90356842	**Yüzölçüm(m2):**	3545.00
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	EV SAMANLIK VE ARSASI
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	22/2745		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A M:DÜZCE BELEDİYEŞİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 25/02/1997 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 315356387	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	3545.00	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	DARICI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	HARMANYANI

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	G26A19D2B	1788	3		3.545,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	EV SAMANLIK VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356842 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	22	2745		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat GENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakla[illegible] şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1792 Ada 6 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1792/6
Taşınmaz ID:	90356887	**Yüzölçüm(m2):**	940.63
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Arsa
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	22/2767		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 28/02/1997 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 315356580	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	940.63	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	MERKEZ		
Mahallesi	DARICI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	HARMANYANI	TAPU SENEDİ	

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0.00	G26A19C1A	1792	6		940.63 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356887 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	22	2767		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat GANÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

www.emekad.com.tr
E-Posta : emek@emekad.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1792 Ada 7 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1792/7
Taşınmaz ID:	90356890	**Yüzölçüm(m2):**	940.64
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Arsa
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	22/2768		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 25/02/1997 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 315356585	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	940.64	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	MERKEZ		
Mahallesi	DARICI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	HARMANYANI	TAPU SENEDİ	

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	G26A19C1A	1792	7		940,64 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356890 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	22	2768		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat GENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1792 Ada 9 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1792/9
Taşınmaz ID:	90356893	**Yüzölçüm(m2):**	420.46
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Arsa
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	22/2770		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A M:DÜZCE BELEDİYEŞİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 25/02/1997 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 315356603	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	420.46	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	DARICI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	HARMANYANI

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	G26A19C1A	1792	9		420,46 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356893 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	22	2770		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat ÇENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1792 Ada 11 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1792/11
Taşınmaz ID:	90356863	**Yüzölçüm(m2):**	940.64
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Arsa
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	22/2772		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 25/02/1997 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 315356519	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	940.64	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti						Fotoğraf
İlçesi	MERKEZ							
Mahallesi	DARICI							
Köyü								
Sokağı								
Mevkii	HARMANYANI	TAPU SENEDİ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
					ha	m²	dm²	
0,00		G26A19D2B	1792	11		940.64 m2		

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356863 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	22	2772		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat GENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

www.emekgd.com.tr
E-Posta : emek@emekgd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1792 Ada 12 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1792/12
Taşınmaz ID:	90356865	**Yüzölçüm(m2):**	940.63
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Arsa
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	22/2773		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A M:DÜZCE BELEDİYEŞİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 25/02/1997 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 315356521	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	940.63	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	MERKEZ		
Mahallesi	DARICI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	HARMANYANI	TAPU SENEDİ	

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0,00	G26A19D2B	1792	12		940,63 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356865 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	22	2773		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat GENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1793 Ada 3 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1793/3
Taşınmaz ID:	90356869	**Yüzölçüm(m2):**	1896.73
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Arsa
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	22/2777		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 315356528	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	1896.73	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emekad.com.tr
E-Posta : emek@emekad.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE
İlçesi	MERKEZ
Mahallesi	DARICI
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	HARMANYANI

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0.00	G26A19D2B	1793	3		1.896.73 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356869 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	22	2777		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat GENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

NOT : * Mülkiyetin ayni hakkar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1793 Ada 9 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1793/9
Taşınmaz ID:	90356876	**Yüzölçüm(m2):**	2665.21
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Arsa
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	22/2783		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 25/02/1997 - 609	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 315357663	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	2665.21	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	MERKEZ		
Mahallesi	DARICI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	HARMANYANI	TAPU SENEDİ	

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0.00	G26A19D2B	1793	9		2.665,21 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356876 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	22	2783		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilinde Uygundur.
Ferhat GENÇOĞLU
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

1802 Ada 3 Parsel

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	1802/3
Taşınmaz ID:	90356964	**Yüzölçüm(m2):**	1537.81
İl/İlçe	DÜZCE/MERKEZ	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	Arsa
Kurum Adı:	Düzce TM		
Mahalle/Köy Adı:	DARICI M		
Mevkii:	HARMANYANI		
Cilt/Sayfa No:	23/2858		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	A M:663 PARSEL LEHİE DAİMİ MÜRÜR HAKKI	-	Düzce TM 15/11/1957 - 1472	-
Irtifak	A H:668 PARSEL ALEYHİNE DAİMİ MÜRÜR HAKKI.	-	Düzce TM 15/11/1957 - 1472	-
Irtifak	A.H DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 66 M2 LİK KISIMDA İFTİFAK HAKKI VARDIR	-	Düzce TM 29/11/2004 - 6280	-
Irtifak	A M:DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE 306 M2 MİKTARLI KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 25/02/1997 - 609	-
Irtifak	A M:150 M2LİK KISIMDA DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR.	-	Düzce TM 09/12/1996 - 5178	-
Irtifak	A.M 210 M2 LİK KISIMDA DÜZCE BELEDİYESİ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI. 25/11/1996 4894	-	Düzce TM 25/11/1996 - 4894	-
Beyan	Diğer (Konusu: AYŞE AKBIYIK IN TC:47104476126 VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: 09/07/2018 Sayı: 82256	(SN:8137455) ACISU VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5650257962,	Düzce TM 09/07/2018 - 15548	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H97) 315357714	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	10905 / 153781	109.05	Düzce TM İmar (TSM) 30/09/2015 - 18192	-

www.emekad.com.tr
E-Posta : emek@emekad.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti	Fotoğraf
İlçesi	MERKEZ		
Mahallesi	DARICI		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii	HARMANYANI	TAPU SENEDİ	

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
0.00	G26A19A3C	1802	3		1.537.81 m2	

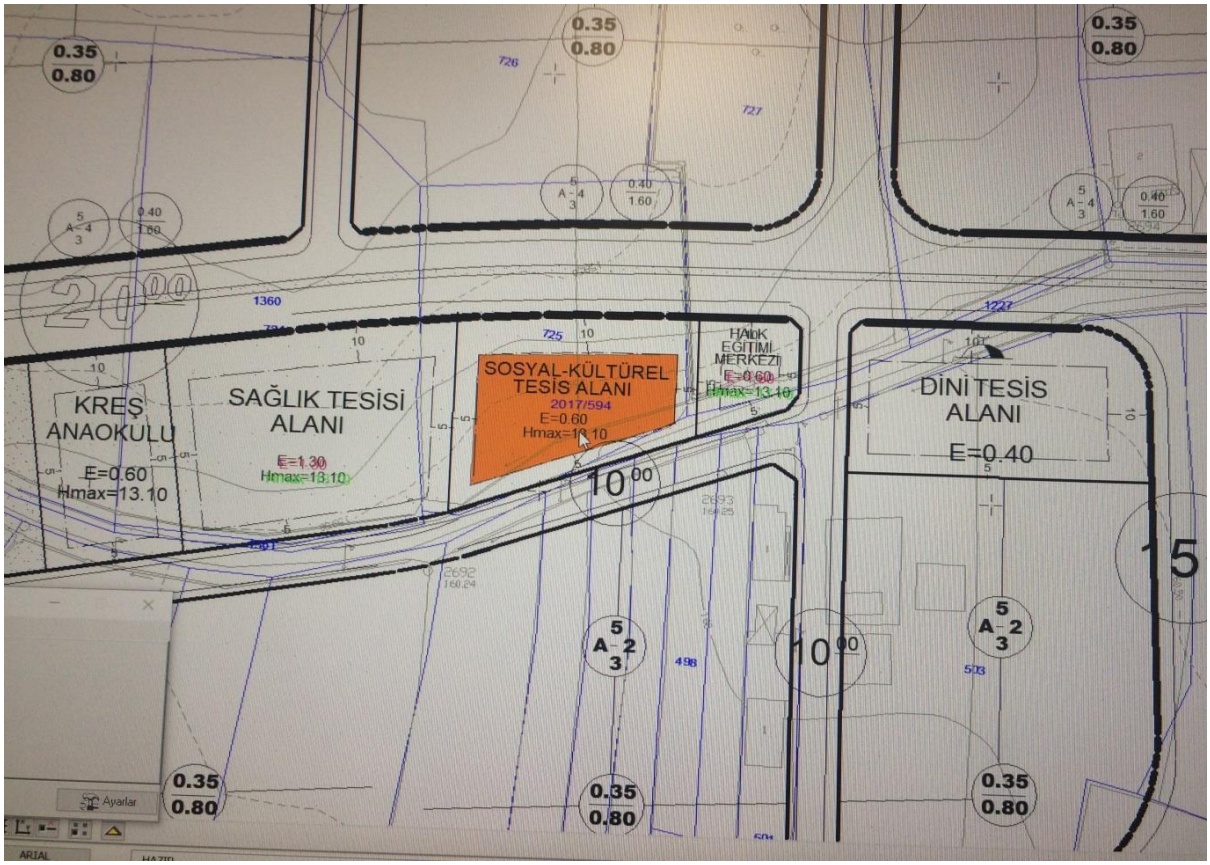
GAYRİMENKULÜN

Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 90356964 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.
Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 12/12/2018
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 10905 / 153781

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		18192	23	2858		30/09/2015 Veriliş Tarihi : 12/12/2018		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Ferhat GENÇOĞLU Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

6.4. İmar Durumu



www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

6.5. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

Tarih : 17.03.2015 No : 404146

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

Aylin KUYUMCU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

www.emekgd.com.tr
E-Posta : emek@emekgd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

6.6. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.08.2008 No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

www.emekad.com.tr
E-Posta : emek@emekad.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15