



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZCE - MERKEZ - ARAPÇİFTLİĞİ

669 PARSEL

Bu taşınmaz 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 Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500053
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	24.12.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 – 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu, Merkez/Düzce
Taşınmazın Kullanım Durumu	Fındık Deposu
Tapu Kayıt Bilgileri	Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 669 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 3.611.000.- TL KDV Dahil: 4.260.980.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla 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, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerleme şirketleri ve taşınmaz değerleme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallara 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.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN 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; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 669 parsel sayılı, 20.760 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerleme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

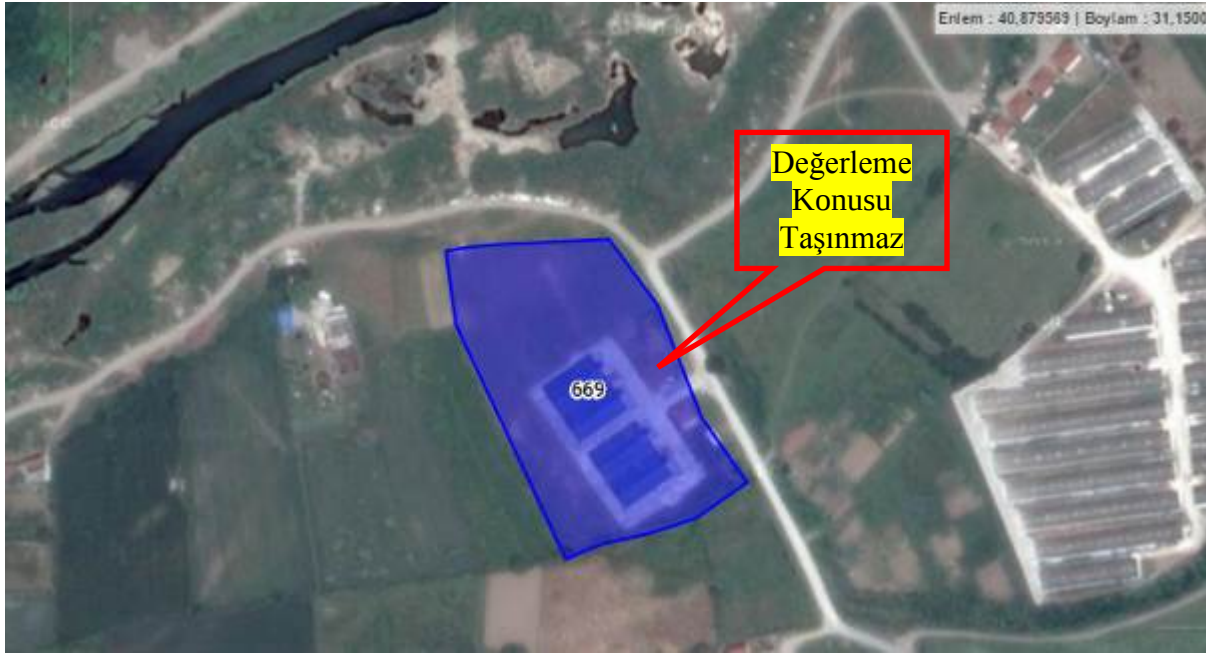
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Arapçiftliği Mahallesi, Kerpe Köyü Yolu, Merkez/Düzce*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; kuzeydoğusundan geçen Büyük Melen Çayı’na yaklaşık 280, doğusundaki Beypi Tavuk Çiftliği’ne yaklaşık 300 m, güneydoğusundaki Akşemsettin İlköğretim Okuluna yaklaşık 700 m, doğusundan geçen Akçakoca Karayolu’na yaklaşık 1,6 km uzaklıktadır. Çevresinde boş araziler, az sayıda ve 1 - 2 katlı konut amaçlı yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli geometrik olarak dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup eğimsiz ve engebesizdir. Üzerinde tarımsal amaçlı 2 depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselin doğu sınırı Kerpe Köyü Yolu’na yaklaşık 100 m ve kuzey sınırı 3051. Sokak’a yaklaşık 60 m cephelidir. Öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Parsel, bölgedeki altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40,879344, 31,150098” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Düzce	Ada No	-
İlçesi	Merkez	Parsel No	669
Mahallesi	Arapçiftliği	Yüzölçümü (m2)	20.760
Köyü	-	Yevmiye No	7317
Sokağı	-	Cilt No	10
Mevkii	-	Sayfa No	669
Pafta No	-	Tapu Tarihi	07.05.2010
Niteliği	İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- BOTAŞ lehine, krokisinde gösterilen 339,97 m2'lik alanda daimi irtifak hakkı vardır (15.10.2007 - 10838).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Düzce Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın parselinin güncel imar durumu 08.02.2013 onay günlü 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi, güncel imar durumuna uygundur.

Düzce Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin 18.04.2008 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 18.04.2008 günlü, 2008/91 ve 2008/91 sayılı yapı ruhsatları ile 01.07.2008 günlü, 2008/201 ve 2008/202 sayılı yapı kullanma izin belgeleri görülmüştür.

2008/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 1 kat (yol kotu üstü) ve toplam 2.800 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

2008/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi: 3-A yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu üstü 2) ve toplam 334 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 adet depo, idari bina, kantar binası ve 2 adet alım binası bulunmaktadır.

Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 3.000 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 400 m uzunluğunda bahçe duvarı ve tel örgü bulunmaktadır.

Mimari projesine göre;

Depolar: Tek katlı olup 350'şer m2'lik 4 bölümden oluşmaktadırlar. Depoların her biri 1.400 m2 olup toplam 2.800 m2 yapı inşaat alanıdır.

İdari Bina: Zemin katta (110 m2) çalışma odaları, mutfak, hol ve WC bölümleri, normal katta (110 m2) çalışma odaları, çay ocağı ve wc bölümleri bulunmaktadır. Toplam 220 m2 yapı inşaat alanıdır.

Kantar Binası: Tek katlı olup kantar kumanda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. 30 m2 yapı inşaat alanıdır.

Alım Binaları: Tek katlı olup kumanda ve alım bölümlerinden oluşmaktadırlar. Binaların her biri 42 m2 olup toplam 84 m2 yapı inşaat alanıdır.

Depoların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı İnşaat Alanı	: 2.800 m2 (Toplam)
Yaşı	: 7
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok

Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Yok
Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Beton
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Yok
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede;

Depolar: 2-C yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış depoların her biri 1.400 m² yapı inşaat alanlı olduğu ve 350'şer m²'lik birbirinden bağımsız 4 bölümden oluştuğu görülmüştür. Depoların iç bölümlerinde zemin beton kaplama, duvarları sıvasız ve boyasız olup iç yükseklikleri yaklaşık 10 m'dir. Dış cepheleri sıvasız ve boyasız olup çatıları çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda 4'er adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

İdari Bina: 3-A yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış idari binanın, 2 kattan oluştuğu ve toplam 220 m² yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zeminleri seramik, duvarları ve tavanları sıva üzeri boyalı, mutfak bölümünde zemin seramik, tezgah mermer ve dolaplar ahşap olup iç kapıları ahşap, pencere doğramaları PVC doğrama ve ısıcamdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

Kantar Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış kantar binasının, tek kattan oluştuğu ve 30 m² yapı inşaat alanlı olduğu görülmüştür. Binanın iç bölümlerinde zemin seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup çatısı kiremit örtülüdür.

Alım Binası: 2-B yapı sınıfında ve betonarme olarak yapılmış alım binalarının her biri 42 m² yapı inşaat alanlı olduğu ve tek kattan oluştuğu görülmüştür. Binaların iç bölümlerinde zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cepheleri boyalı olup çatıları kiremit örtülüdür.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Bulunmamaktadır.

2.4.2.1. Yapılaşma Projesine İlişkin Bilgiler

-

2.4.2.2. Yapılaşma Projesinin Yapı Denetimleri

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın niteliği, imar durumu, yapılaşması, mülkiyeti ve yüzölçümünün son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

BÖLÜM 3

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLEMELER

3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

3.2. 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.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Tarım amaçlı kullanılan bölgede yer alması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

-

3.4. 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, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*Tarımsal Amaçlı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arsa: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalarda, benzer imar durumuna sahip satılık ya da yakın dönem içinde satılmış arsalara rastlanılmamıştır. Güncel koşullarda var olan ve değişik kullanım olanakları üzerinden sağlayabileceği gelir göz önüne alındığında, mevzii imar planı ile arsa niteliğine kavuşturulmuş olan taşınmazın, bölgede yer alan imarsız parsellere göre değerinde önemli artış olmadığı ve olamayacağı anlaşılmaktadır. Bu çerçevede, bölgede yer alan imarsız araziler araştırılmış ve emlak komisyoncuları ile görüşmeler yapılmıştır. Elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Düzce Bora Emlak / 505 - 853 85 27):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.500 m2 yüzölçümlü tarla 150.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 100.- TL*]
- **Satılık Arazi (Yaşar Yörük / 538 - 791 66 26):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 1.100 m2 yüzölçümlü tarla 120.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 109.- TL*]
- **Satılık Arazi (Anıt Emlak / 380 - 524 92 27):** Taşınmaz ile aynı bölgede, 15.630 m2 yüzölçümlü tarla 1.500.000.- TL’den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 96.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Hikmet Keskin / 532 - 797 89 36):** Yapılan görüşmede; taşınmaz ile aynı bölgede, benzer konum ve fiziksel özelliklere sahip arazilerin metrekare satış fiyatlarının 90 - 110 TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama Metrekare satış fiyatı: 100.- TL*]

Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arazilerin satışı için, 95 - 110 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare satış fiyatının 100.- TL/m2 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (20.760 m2 x 100.- TL) = **2.076.000.- TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depolar	2-C	2.800	2008	7	430	1.204.000	% 10,00	120.400	1.083.600
İdari Bina	3-A	220	2008	7	590	129.800	% 10,00	12.980	116.820
Kantar Binası	2-B	30	2008	7	370	11.100	% 10,00	1.110	9.990
Alım Binaları	2-B	84	2008	7	370	31.080	% 10,00	3.108	27.972
Çevre Düzenlemesi	1-A	3.000	2008	7	110	330.000	% 10,00	33.000	297.000
						1.705.980		170.598	1.535.382

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 2.076.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.535.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **3.611.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yılsonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)
 Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri
 Ud: Uç değer
 b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı
 Ro: Risksiz getiri oranı
 Rp: Risk primi
 Eo: Enflasyon oranı
 Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilebilir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda, emlak komisyoncuları ve bölgedeki bilirkişilerle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgi ve bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (Kariyer Emlak / 535 - 430 51 10):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 4 km güneyinde, depolama kapasitesi kısıtlı, 100 m2 kapalı alanlı depo aylık 350.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 3,50.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Anıt Emlak / 532 - 797 89 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 18.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 50.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,77.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Netlog Bölge Müdürü Giray Aygün / 535 - 599 22 50):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 3 - 5 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 4,00.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Gökbora Lojistik - Nakliyat Müdürü Ozan Bey / 532 - 282 25 14):** Yapılan görüşmede; değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip depolama amaçlı yapıların aylık metrekare kira fiyatının 3 - 4 TL aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. [*Ortalama metrekare kira fiyatı: 3,50.- TL*]

Kira değeri belirlenmesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depolar için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının 3 - 4 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede; yapı niteliği ve TEM Anadolu Yolu'na olan yakınlığı göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın deposunun piyasa metrekare aylık kira fiyatının 4.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu depoların yıllık kira değeri; (3.134 m2 x 4.- TL x 12 Ay) = ~ **150.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerleme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersî durumda, değerleme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceği ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 7,00
- TUİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 18 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak % 1 büyüyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **1.268.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	18
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)		150.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	[Hg]	120.000
Güncel Kapasite Kullanım Oranı		~ % 70,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 2.076.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)		~ 1.535.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		3.611.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 42,51
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 2,36
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 97,64
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		68.989
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		51.011
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 7,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 17,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 7,59
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 9,77
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 1,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)		132.555
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	486.741
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	1.267.763
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (*Net*) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depolar	2-C	2.800	430	1.204.000
İdari Bina	3-A	220	590	129.800
Kantar Binası	2-B	30	370	11.100
Alım Binaları	2-B	84	370	31.080
				1.375.980

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 2.076.000.- TL;
- yapılı değeri, maliyet yöntemine göre, 3.611.000.- TL;
- yapılı değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 1.268.000.- TL'dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **3.611.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Bölümü'nde; "*BOTAŞ lehine 339,97 m2'lik alanda daimi irtifak hakkı*"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar durumuna uygundur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "*İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla*" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Bu durumyla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemektedir.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

Düzce İli, Merkez İlçesi, Arapçiftliği Mahallesi, 669 parsel sayılı, 20.760 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İdari Binası ve İki Adet Depo ve Tarla” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 3.611.000.- TL (1.239.318.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 4.260.980.- TL (1.462.395.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD = 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı

Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



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



6.2. Fotoğraflar







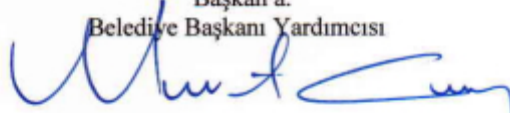


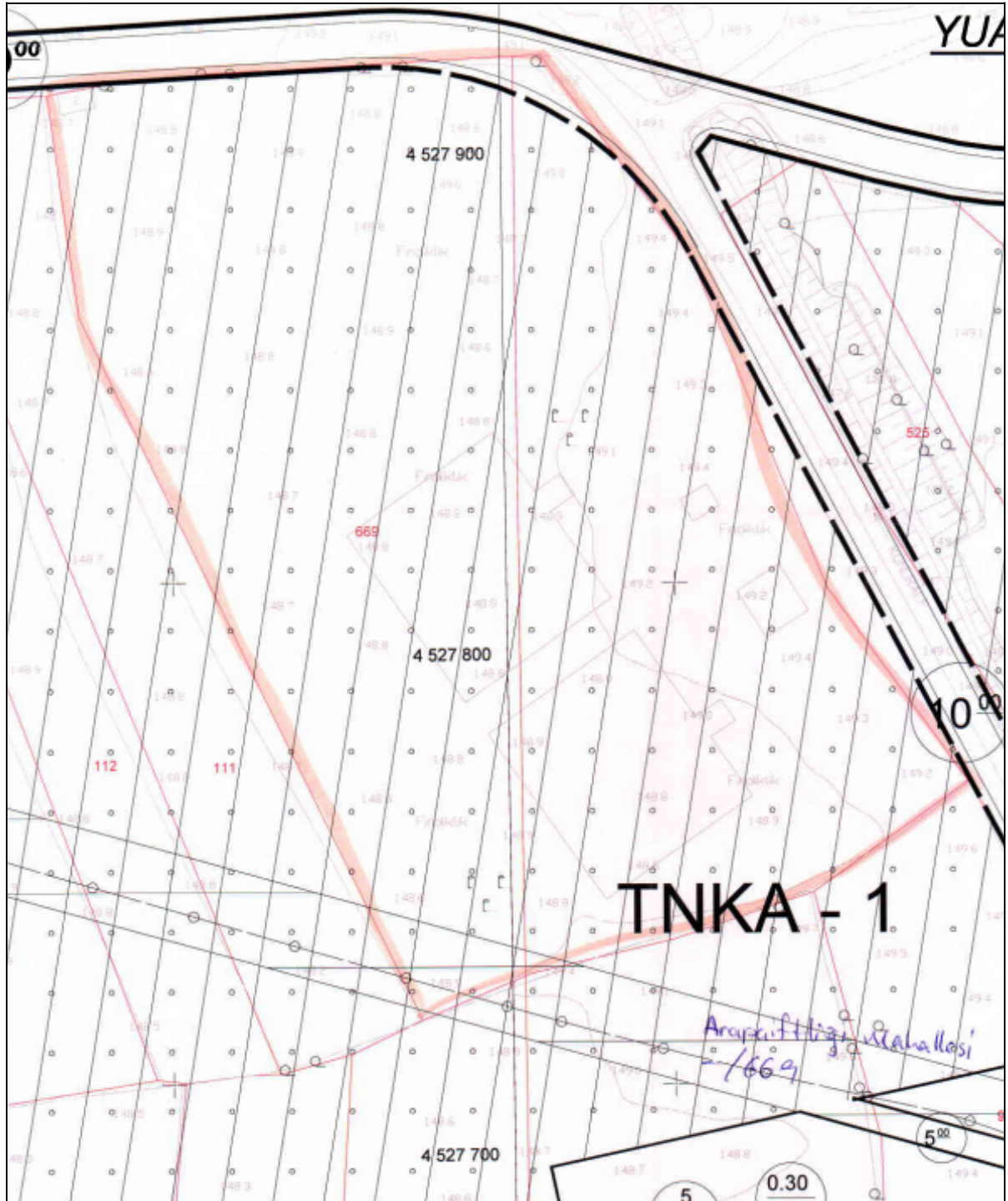
6.3. Tapu Kaydı

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	
Zemin No	26107395	Cilt / Sayfa No	10 / 936
İl / İlçe	DÜZCE / MERKEZ	Ada / Parsel	/ 659
Kurum Adı	Düzce	Yüzölçüm	20760,00000
Mahalle / Köy Adı	ARAPÇIĞI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İDARE BİNASI VE İKİ ADET DEPO VE TARLA
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Krokisinde gösterildiği üzere ağaç dikmemek, bina vs. sabit tesis yapmamak şartı ile 339,97m2'lik sahada BOTAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır.)	BCRU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	15.10.2007 - 10838
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 7.5.2010 7317	

İli	DÜZCE	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	MERKEZ						
Mahallesi	ARAPÇİFTLİĞİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00				669	ha	m ²	dm ²
					20.760,00 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	İDARE BİNASI VE İKİ ADET DEPO VE TARLA					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 26107395					
	Edinme Sebebi	Tamamı REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		7317	10	936		07/05/2010	Cilt No.
Sahife No.		Sicilne Oyundur. * Çıkan C.A.L.K. Düzce Tapu Sicil Müdürlüğü 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ve sınırlarını göstermek üzere müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmüyle gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

	T.C. DÜZCE BELEDİYE BAŞKANLIĞI (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)	
SAYI : 41269112/1080 KONU:İmar Durumu		23/12/2015
Sn : Kaan ALTINOĞLU İcadiye Mahallesi, Dünder Sk.No:15 Güven Apartmanı Üsküdar/İstanbul		
İlgi: 14.12.2015 tarih ve 29096 sayılı yazınız.		
İlgili yazınızda Düzce İli Merkez İlçesi Arapçiftliği Mahallesi 669 nolu parselin imar durumu bilgisi talep edilmiştir.		
Konu incelenmiş olup; Düzce İli Merkez İlçesi Arapçiftliği Mahallesi 669 nolu parsel 08.02.2013 tarih onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 'Tarım Niteliği Korunacak Alan' olarak planlanmıştır. İmar planı örneği yazımız ekinde sunulmuştur.		
Gereğini bilgilerinize rica ederim.		
Murat CAYMAZ Başkan a. Belediye Başkanı Yardımcısı 		
Cedidiye Mah. İstanbul Cad. No: 1 DÜZCE Faks: 0 380 524 58 25	Ayrıntılı bilgi için irtibat Telefon G.T.ÖZKAN Hart.Tek.	0 380 5142481



6.5. Mimari Proje

6.5.1. Mimari Proje Kapağı

BELGE UYGULAMASINA GÖRE										
İmarat Hiz. Sınıfı	Statik Hiz. Sınıfı	Maliyet Grupları	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Tagiyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük Kgm²	Bağımsız Bölüm
2B			1	3168 m²	-					

ARSANIN							
BELEDİYESİ :	İLÇESİ :	KÖYÜ :	MEVKİİ :	PAFTA NO :	ADA NO :	PARSEL NO :	İMAR DURUMU :
DÜZCE	MERKEZ	ARAPÇIĞI	MELENKİRİ	1	-	669	

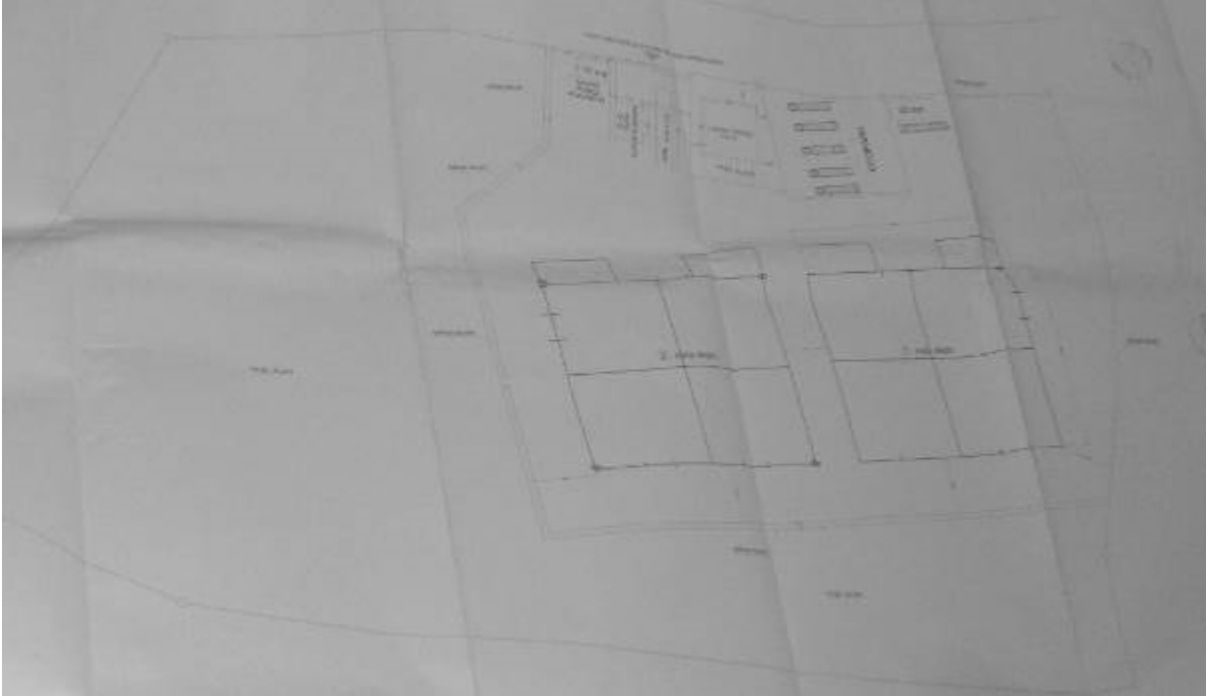
MİMARİ MÜ.	ADI SOYADI :	ÖN VANI :	ODA SİCİL NO :	ODA BELGE NO :	İMZA
	M. Umut ÖZDEMİR	MİMAR	31 795	81.0021	

MİMARLAR ODASI ONAYI	YAPI DENETİMİ ONAYI
 TMMOB DÜZCE MİMARLAR ODASI 08.04.2008	TASDİK OLUNUR ROTAM Yapı Denetim Kuruluşu : M. Kahraman İnş. Müh. Mehmet KAHRAMAN Sicil No: 10209

BELEDİYE ONAYI	NOTLAR :

KONTROL EDEN	TASDİK OLUNUR
 Aydın ALTINSOY İnş. İst. Müh. İnş. Tekn.	 Hayrettin GÜNEL İnş. Müh. Hayrettin GÜNEL 18.04.2008

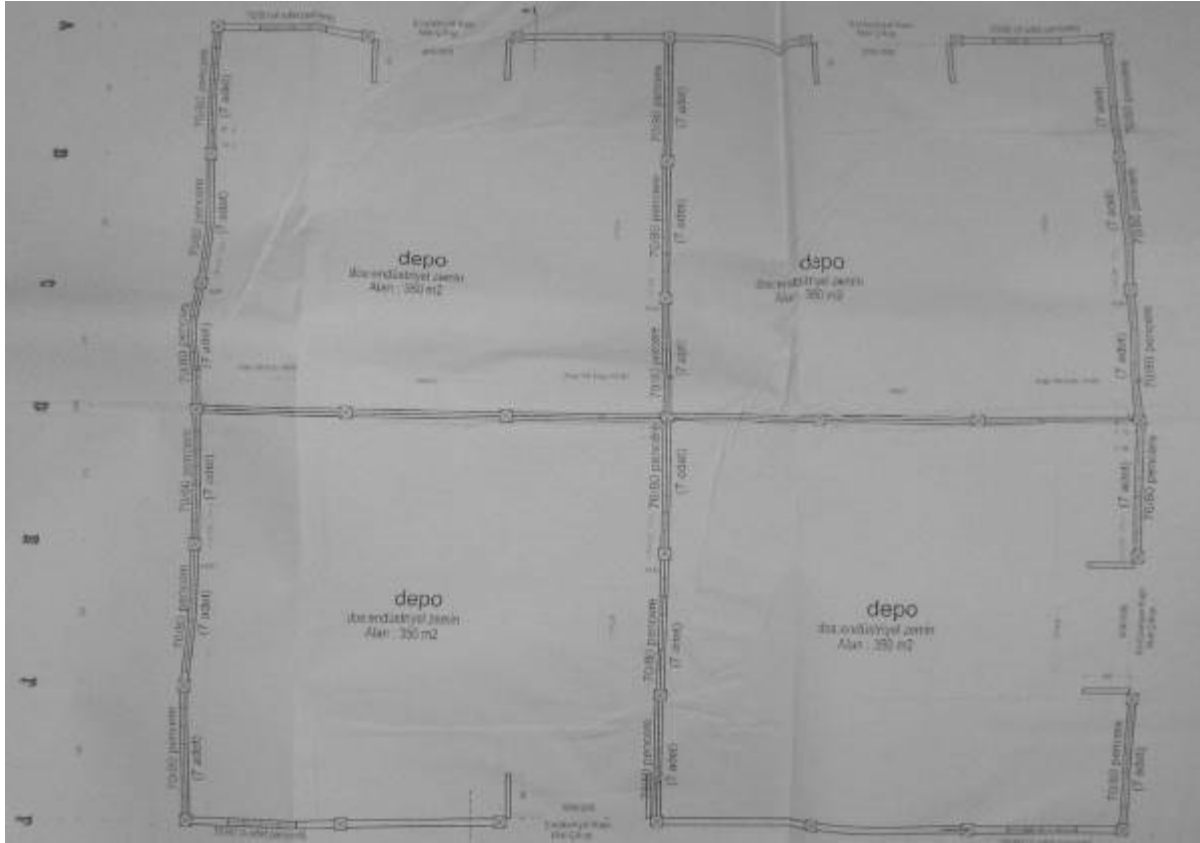
6.5.2. Vaziyet Planı



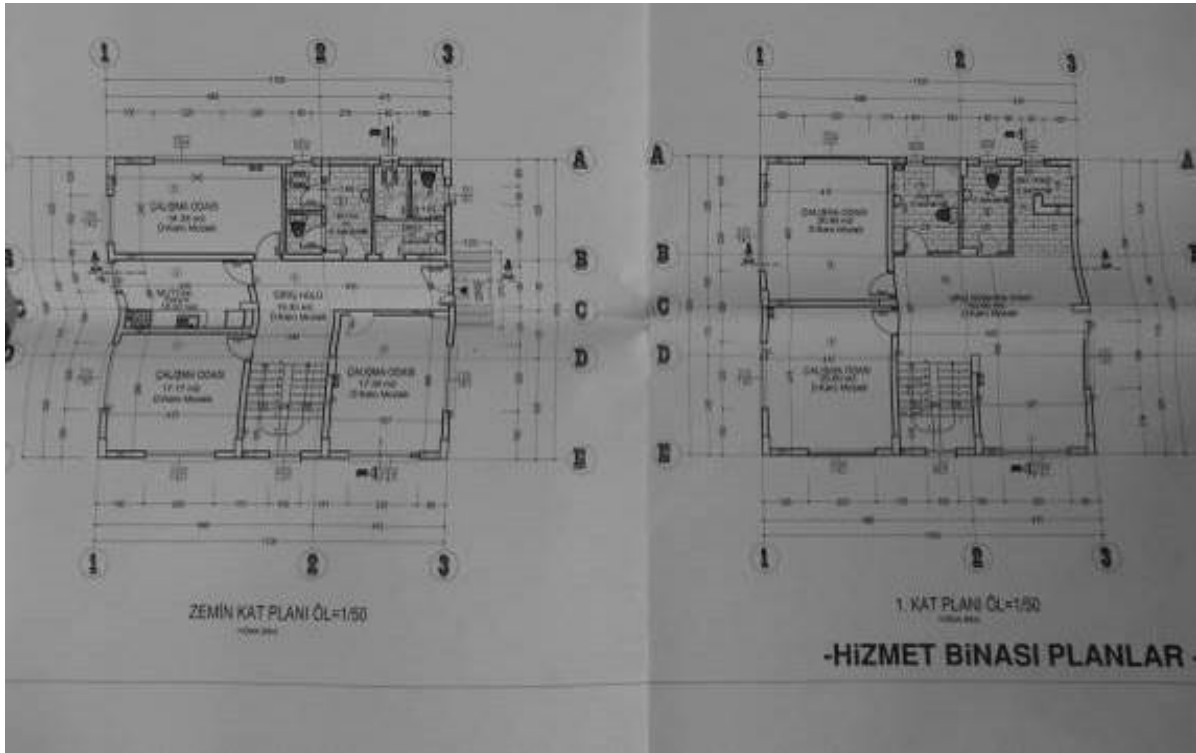
6.5.3. Kat Planları

Depolar

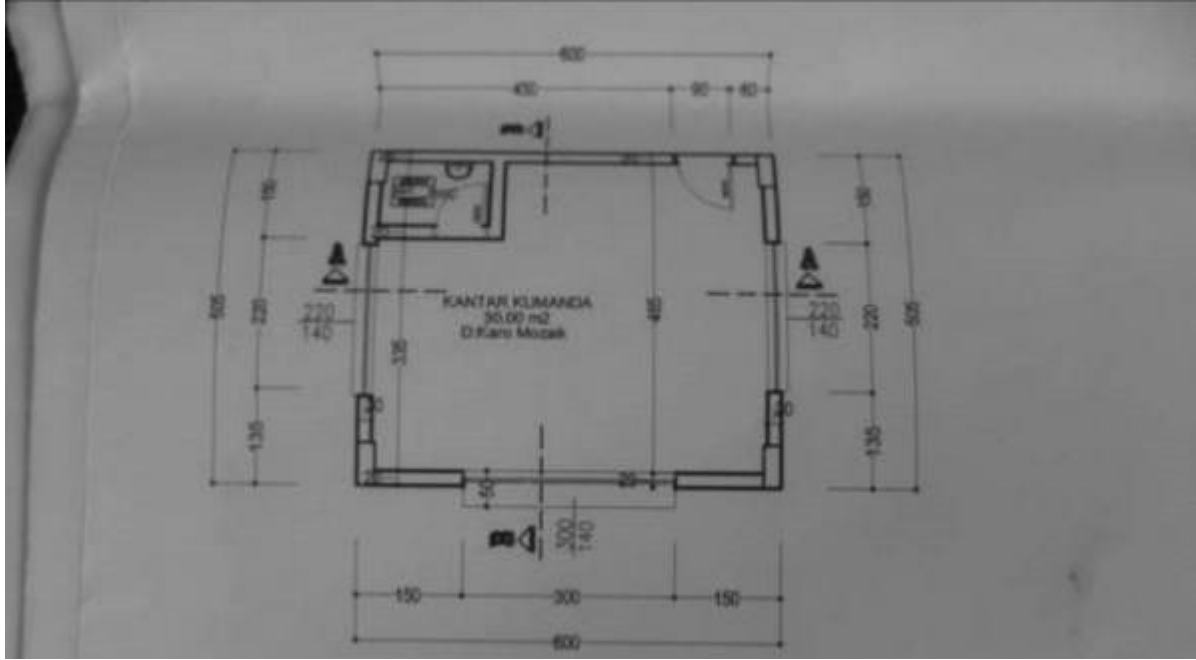




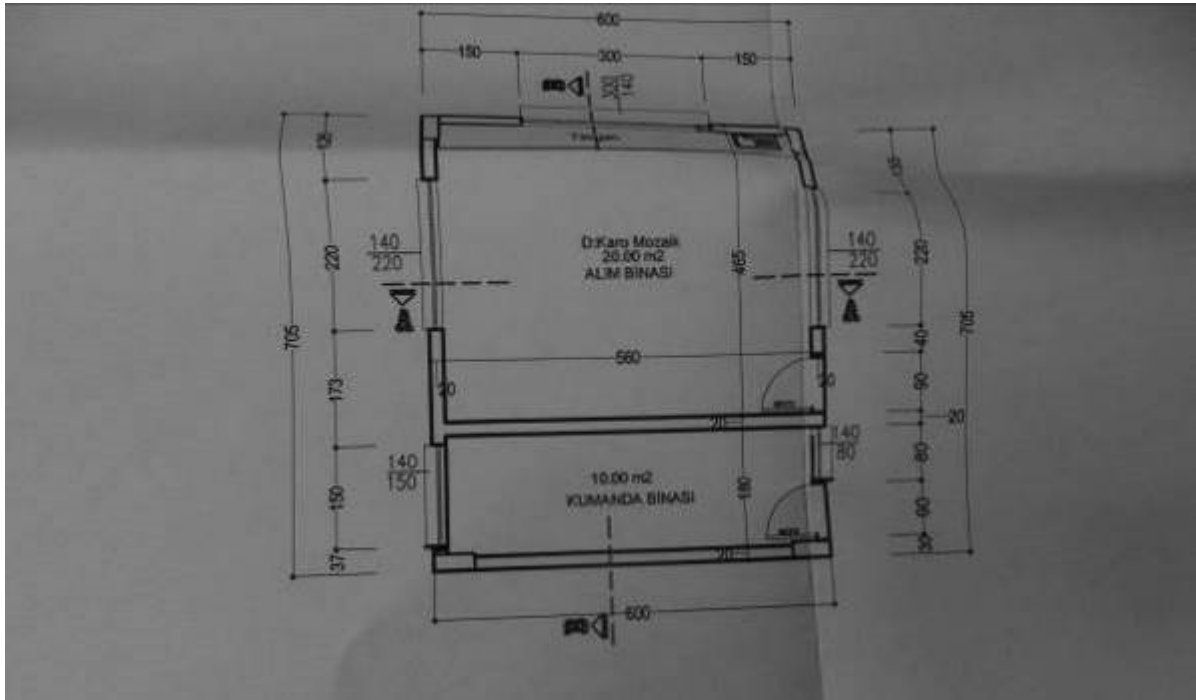
İdari Bina



Kantar Binası



Alım Binası



6.5.4. Kesitler

Depolar



İdari Bina



Kantar ve Alım Binası



YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler Adı: ÖZCE No: MERKEZ İl: MERKEZ İlçe: BOSTANYERE Köy: KÖYÜ KENDİSİ Mülkiyet: KÖYÜ MERKEZ Koyunbaşı Alan: 300 Durum: REFAŞ LOJİSTİK					2. Proje Bilgileri Proje No: 16.04.2008 Proje Adı: ÖZCE TAPU KİMLİ MÜD. Proje Durumu: 15.04.2001 Proje Tutarı: 47 Proje Tutarı (TL): 24.12.2007 Proje Tutarı (TL): 20760.00 Proje Tutarı (TL): 1398 Proje Tutarı (TL): 16.04.2013				
3. Sahibi Bilgileri Adı: MEVİS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş. T.C. Kimlik No: 11552115470 Adres: ABDURRAHMAN GAZİ MİH. ELMAŞ CAD. NO:5 SAKARYA KAPALI AİSTANBUL					4. Mülkiyet Bilgileri Adı: ÖZBUR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. T.C. Kimlik No: 21413338320 Adres: TEPEÇİK VERGİ DAİRESİ Adres: SANAYİ MAH. İNTERTEKS KARŞISI BEFA SİRMES BULVARI FIRAT SOK. NO. 32 ZİMT KOCAELİ				
5. Form Doldürülen Kişinin İlgili Özellikleri Adı: 12521 - Değer (Düzeltilme) Tutar: 2800.00 Adı: 12521 - Değer (Düzeltilme) Tutar: 2800.00					6. Yapı ile ilgili Özellikler Adı: 12521 - Değer (Düzeltilme) Tutar: 2800.00 Adı: 12521 - Değer (Düzeltilme) Tutar: 2800.00				
7. Yapının Teknik Özellikleri Adı: 12521 - Değer (Düzeltilme) Tutar: 2800.00 Adı: 12521 - Değer (Düzeltilme) Tutar: 2800.00					8. Yapı Projesi Adı: 12521 - Değer (Düzeltilme) Tutar: 2800.00 Adı: 12521 - Değer (Düzeltilme) Tutar: 2800.00				

YAPI RUHSATI									
1. Başvuru sahibi bilgileri					2. Başvuru tarihi bilgileri				
Başvuru sahibi adı: REYSAŞ LOJİSTİK Adres: MEHMETZİ MERKEZİ MUSTANYERİ İlçe: DOĞUŞEHİRİ İl: KONYA Başvuru tarihi: 1 Başvuru no: 205 Başvuru türü: 1					Başvuru tarihi: 18.04.2008 Başvuru türü: 2008/92 Başvuru türü: 13.04.2009 Başvuru türü: 07.04.2008 Başvuru türü: 42 Başvuru türü: 14.12.2007 Başvuru türü: 20780.00 Başvuru türü: 1388 Başvuru türü: 18.04.2008 Başvuru türü: 14.10.2008 Başvuru türü: 18.04.2012				
3. Yapı Sahibinin					4. Yapı Mütahhidi				
3.1. Adı: REYSAŞ LOJİSTİK TİC. A.Ş. 3.2. Adres: 1109115470 3.3. Adres: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ 3.4. Adres: 7350191735 3.5. Adres: ABDURRAHMAN-GAZİ ANKELMAS CAD.NO 6 SAMANLARA-KATIL/İSTANBUL					4.1. Adı: ÖZGÜR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. 4.2. Adres: 21412338320 4.3. Adres: 23477 4.4. Adres: 7350191735 4.5. Adres: 11.04.2008 4.6. Adres: 10434 4.7. Adres: 14.04.2008				
5. Sanayi Sahibinin					6. Sanayi Sahibinin				
5.1. Adı: ÖZGÜR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. 5.2. Adres: 21412338320 5.3. Adres: 23477 5.4. Adres: 7350191735 5.5. Adres: 11.04.2008 5.6. Adres: 10434 5.7. Adres: 14.04.2008					6.1. Adı: ÖZGÜR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. 6.2. Adres: 21412338320 6.3. Adres: 23477 6.4. Adres: 7350191735 6.5. Adres: 11.04.2008 6.6. Adres: 10434 6.7. Adres: 14.04.2008				
7. Form Düzenleyen Kurumun İlgili Özellikleri					8. Yapı ile ilgili Özellikler				
7.1. Adı: REYSAŞ LOJİSTİK TİC. A.Ş. 7.2. Adres: 1109115470 7.3. Adres: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ 7.4. Adres: 7350191735 7.5. Adres: ABDURRAHMAN-GAZİ ANKELMAS CAD.NO 6 SAMANLARA-KATIL/İSTANBUL					8.1. Adı: ÖZGÜR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. 8.2. Adres: 21412338320 8.3. Adres: 23477 8.4. Adres: 7350191735 8.5. Adres: 11.04.2008 8.6. Adres: 10434 8.7. Adres: 14.04.2008				
9. Yapının Teknik Özellikleri					10. Yapının Teknik Özellikleri				
9.1. Adı: REYSAŞ LOJİSTİK TİC. A.Ş. 9.2. Adres: 1109115470 9.3. Adres: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ 9.4. Adres: 7350191735 9.5. Adres: ABDURRAHMAN-GAZİ ANKELMAS CAD.NO 6 SAMANLARA-KATIL/İSTANBUL					10.1. Adı: ÖZGÜR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. 10.2. Adres: 21412338320 10.3. Adres: 23477 10.4. Adres: 7350191735 10.5. Adres: 11.04.2008 10.6. Adres: 10434 10.7. Adres: 14.04.2008				
11. Yapı Projeleri					12. Yapı Projeleri				
11.1. Adı: REYSAŞ LOJİSTİK TİC. A.Ş. 11.2. Adres: 1109115470 11.3. Adres: SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ 11.4. Adres: 7350191735 11.5. Adres: ABDURRAHMAN-GAZİ ANKELMAS CAD.NO 6 SAMANLARA-KATIL/İSTANBUL					12.1. Adı: ÖZGÜR MODERN YAPI TEK. İNŞ. TİC. LTD. ŞTİ. 12.2. Adres: 21412338320 12.3. Adres: 23477 12.4. Adres: 7350191735 12.5. Adres: 11.04.2008 12.6. Adres: 10434 12.7. Adres: 14.04.2008				

[illegible]

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

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

