

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ - TUZLA İLÇESİ
4 PAFTA - 1512 PARSEL

Gayrimenkul Değerleme Raporu



18.03.2012

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu - İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	5
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1. Global Görünüm	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm	6
4.3. Piyasalarda Son Durum	8
4.4. Sektörel Görünüm	10
4.4.1. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası:	10
4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	12
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	13
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	13
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,	13
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	13
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,	14
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	14
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	14
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri,	14
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	14
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler	15
5.3.1. Kira Sözleşmesi,	15
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	16
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	16
6.4. Piyasa Yaklaşımı	16
6.4.1. Gayrimenkulün Toplam Değerinin Hesaplanması,	16
6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı	17
6.5.1. Gayrimenkulün Arsa Değerinin Hesaplanması,	17
6.5.2. Gayrimenkulün Yapı Değerinin Hesaplanması,	18
6.5.1. Gayrimenkulün Toplam Değerinin Hesaplanması,	19
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	19
6.7. Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedeli Tespiti	21
6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	22
6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi,	22
6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	22
6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	22
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
7.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,	23
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	23
7.3. Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	23
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş,	24
8. SONUÇ	25
8.1. Nihai Değer Takdiri	25
9. RAPOR EKLERİ	26
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	38
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	38

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

04.09.2011 tarih ve RYGYO/2011

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan taşınmaz hakkında, **01.12.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar ise **11.01.2012** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir. Değer tespitine yönelik çalışmalar, 31.12.2011 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, **değerleme tarihi 31.12.2011'dir.**

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

18.03.2012/SvP_11_RYSGYO_05

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Köyü, Eskiköy Mevkii, 4 pafta, 1512 numaralı parselde kayıtlı gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan **gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : Güner ŞAN - Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400288

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN**- Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A. Ş.

Maslak, Eski Büyükdere Caddesi, İz Plaza Giz, No:4, Kat:6/18 Şişli – İstanbul
T : 0-212-290-64-93 ; F : 0-212-290-64-91 ; W : www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:6 34087 Samandıra-Kartal / İSTANBUL
Tel: 0-216-564 20 00 (pbx); Faks: 0-216-564 20 99

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor, **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değeri ve kira bedeli ile portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri Rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile Müşteri, Rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını Standart'a taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	21.12.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 1,8817 TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında yaygın olarak genel kabul görmüş 3 farklı yöntem kullanılmaktadır.

- "Piyasa Değeri Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

Küresel ekonomide kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümünde önemli bir ayrışma yaşanmakla birlikte, kademeli bir toparlanma gözlenmektedir. Krizin ardından geniş kapsamlı ve etkili kamusal müdahalelerin, efektif talebi canlandırması ve finansal piyasalarda hüküm süren belirsizlik ve sistemik riskleri hafifletmesi ile yeniden ekonomik büyüme sürecine girilmiştir.

Finansal piyasalardaki koşullar düzelmeye devam etmektedir, ancak esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle bütçe dengesinde ciddi boyutta bozulmanın yaşandığı ve kamu borçluluk düzeyinin aşırı yükseldiği gelişmiş ülkelerde mevcut kırılmalıklar önemini korumaktadır.

Kriz sonrası dönemde küresel düzeyde ortaya çıkan atıl kapasite ve özel tüketim ve yatırımın azalması, tüm dünyada enflasyonu bir kaygı olmaktan çıkarmış, ekonomide öncelik finansal istikrar, büyüme ve istihdama yönelmiştir. Bu çerçevede, ekonomileri canlandırmak amacıyla para politikaları mümkün olduğunca gevşetilmiş, bütçe açıkları artırılmıştır. Uygulanan gevşek para politikalarının sunduğu bu ortam bir yandan ekonomileri canlandırırken, diğer yandan da başta gıda ve petrol olmak üzere emtia fiyatlarının, yüksek oranda artmasına imkan tanımıştır. Bu koşullar altında krizin etkilerinin hafiflemesiyle birlikte enflasyon, özellikle gelişmekte olan ülkelerde geleceğe dair en önemli risklerden biri haline gelmiştir.

Kamu maliyeleri, finansal yapıları ve büyüme potansiyelleri görece olarak daha iyi durumda olan gelişmekte olan ekonomiler, krizin etkilerini hızla atlatarak nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girmişlerdir. Ancak, küresel ekonominin bütünleşik yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelerde daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

Gelişmiş ülkelerde kısa vadeli faiz oranlarının uzun süre düşük kalacağına yönelik beklentiler, yatırımcıları yüksek getiri arayışına sevk etmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yatırım araçlarına talep artmıştır. Ancak özellikle EURO bölgesinde kamu borçlarını ödemekte zorlanan ülkelere ilişkin risk algılamaları uluslararası piyasalarda kaygıların sürmesine neden olmaktadır.

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetteki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin süreceğine işaret etmesi, finansal sistemin istikrarı, kredi derecelendirme kuruluşlarının olumlu değerlendirmeleri, risk primi göstergelerinin kriz öncesi seviyelerinin de altında seyretmesi ülkemiz ekonomisi açısından olumlu bir görünüme işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki hızlanmanın yanı sıra, kredi kullanımının artarak devam etmesi ve cari işlemler açığının artması finansal istikrar açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, makro riskleri azaltıcı önlemler, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş) 4.677 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir.¹ Uluslararası doğrudan yatırım girişleri kaleminde yer alan sermaye girişi 2011 yılının ilk dört ayında toplam 6.002 milyon ABD dolarına ulaşmıştır. 4.342 milyon doları

¹ Hazine Müsteşarlığı, Uluslararası Doğrudan Yatırım Verileri Bülteni, Haziran 2011

mali aracı kuruluşların faaliyetleri sektöründen kaynaklanmıştır. 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde nakit sermaye girişinin %88,6'sı AB ülkeleri kaynaklıdır.

Ekonomide yurt içi talepteki artışın desteğiyle hızlı bir toparlanma gerçekleşmektedir.

2010 yılının son çeyreğine ilişkin hesaplanan gayri safi yurtiçi hâsıla değeri bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %9,2 artış göstererek 28.015 milyon TL olmuştur. 2010 yılı gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla %16,0'lık artışla 1.105.101 milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,9'luk artışla 105.680 milyon TL olmuştur. 2010 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla 15.138 TL, ABD doları cinsinden 10.079 dolar olarak hesaplanmıştır.

İşsizlik oranları kriz öncesi seviyelerine yaklaşırsa da, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir.

Küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte artan işsizlik oranları mevsimsel etkilerden arındırılmış verilerle 2009 yılı ilk çeyreğinden itibaren gerilemeye başlamış, 2011 yılı ilk çeyreğinden itibaren ise istihdamda görülen güçlü artışların etkisiyle hızla azalarak kriz öncesi seviyelerine yaklaşmıştır. 2011 yılı Mart döneminde %10,8'e gerilemiştir². İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

Cari işlemler açığı artmaya devam etmektedir.

Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetteki durgunlaşma ve emtia fiyatlarındaki düşüş nedeniyle daralan ve 2009 yılı sonunda 38,8 milyar ABD dolarına gerileyen dış ticaret açığı, ekonomideki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2011 Nisan ayında 9,1 milyar dolar açık vermiştir. İhracattaki toparlanmaya rağmen ithal mallara yönelik talebin ivmelenmesi sonucu, 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine göre %86,7 artarak 33,7 milyar ABD doları olurken, 12 aylık kümülatif dış ticaret açığı Mart'taki 83,7 milyar ABD dolardan 87,2 milyar ABD dolara genişlemiş ve iç ve dış talebin toparlanma hızlarındaki ayrışma daha belirgin hale gelmiştir. Nisan ayındaki ihracat, Mart'taki %19,5'ten sonra yıllık bazda %26,5 artarak 11,9 milyar ABD dolara ulaşmıştır. Diğer taraftan ithalat %40,2 artışla 21 milyar ABD doları olarak gerçekleşerek, ilk çeyrek boyunca görülen artış hızının altında kalmıştır. Diğer yandan mevsimsellik ve çalışılan işgünü etkisinden arındırılmış verilere göre ihracat Nisan'da önceki aya göre %9,2 yükselirken, bu yükseliş ithalattaki %2,8 artışın oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Nisan ayı verileri ihracat ve ithalatın büyüme oranlarının birbirine önemli oranda yaklaşması nedeniyle cari açıktaki yavaşlama konusunda ilk önemli işaret olabilir. Küresel kriz ve ekonomideki küçülmeye birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin %2,3'üne kadar gerileyen cari işlemler açığı, iktisadi faaliyetteki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılı sonu itibarıyla milli gelirin % 6,6'sına ulaşmıştır. Ocak-Nisan 2010 döneminde 13,9 milyar ABD doları açık veren cari işlemler hesabı, 2011 yılı ilk dört ayında %113,8 oranında artarak 29,6 milyar ABD dolara yükselmiştir.

Para politikası sıkı bir duruş sergilerken iktisadi faaliyetin öngörülenden hızlı toparlanması, kontrol altında tutulan kamu harcamaları ve faiz giderlerindeki düşüş kamu maliyesi dengelerini olumlu yönde etkilemiştir.

2010 yılında bütçe gelirleri, iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemiş ve 2009 yılı sonunda yıllık 440 milyon TL olan merkezi yönetim faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı sonunda 8,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Merkezi yönetim bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılında 39,6 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, 2009 yılında milli gelirin % 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılında milli gelirin % 3,6'sına düşmüştür. 2011 yılının ilk dört aylık döneminde bütçe performansındaki iyileşme devam etmektedir. Bu dönemde artan vergi gelirleri ve faiz harcamalarındaki gerileme bütçe gelişmelerine olumlu katkıda bulunurken, faiz dışı harcamaların artış hızının yavaşlaması bütçe performansındaki iyileşmeye destek vermiştir. 2011 yılı Ocak-Mart dönemine ilişkin bütçe açığı geçen yılın aynı

² TÜİK

dönemine göre % 63,6 oranında azalarak 4,1 milyar TL olmuştur. Faiz dışı fazla ise geçen yılın aynı dönemine göre 2,7 kat artarak 9,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,5 oranında artarak 68,7 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise sadece % 6,6 oranında artarak 72,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre % 19,9 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Buna karşın faiz hariç bütçe giderleri ise % 10,3 oranında artarak 58,9 milyar TL olmuştur.³ Cari işlemler açığının arttığı bir ortamda, kamu harcamalarının kontrol altında tutularak, kamu maliyesinde gevşemeye gidilmemesinin finansal istikrar açısından gerekli olduğu düşünülmektedir.

Ekonomide görülen hızlı toparlanma, belirsizliklerin azalması, faiz oranlarında yaşanan düşüş ve kredi kullandırma koşullarında görülen iyileşme sonucunda firmaların borçluluğu artmakla birlikte yurt dışı kaynaklı borçların payı azalmaktadır.

Firmaların toplam finansal borçları 2009 yılında önemli bir değişim göstermezken, 2010 yılında kademeli olarak artmış, 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla 461 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı da 2010 yılı sonunda bir önceki yılsonuna göre 2,9 puan artarak % 39,1'e yükselmiştir. 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla firmaların finansal borçlarının % 59'u yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadeli. Aynı dönemde yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı % 29,2 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı 2010 yılı Eylül ayına göre, 1,8 puan artarak % 79,8'e ulaşmıştır.

Firmaların kredi kullanımlarının yanı sıra satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören firmaların satış gelirleri 2011 yılı Mart döneminde geçen yıla göre % 25, faaliyet kârları % 28 artarken, dönem kârları % 13,1 azalmıştır. Firmaların artan satış gelirleri ve faaliyet kârlarına rağmen kur farkı giderlerindeki artışa bağlı olarak artan finansal giderler dönem kârındaki azalışta etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2010 yılı Mart döneminde % 3,72 olan özkaynak kârlılığı, 2011 yılı Mart döneminde % 2,95'e gerilemiştir. Firmaların gerileyen özkaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki düşüş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki artış firmaların kâr marjlarını olumsuz etkilemiştir.

Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonunun arttığı ve kur riskinin firmalar için önemini koruduğu görülmektedir. Küresel krizden sonra azalmaya başlayan reel sektörün net açık pozisyonu, ekonomideki toparlanmayla birlikte artmaya başlamıştır. 2009 yılında bir önceki yıla göre % 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu, 2011 yılı Şubat ayında % 28,6 artarak 100,1 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2011 yılı Şubat ayında yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise 2010 yılı son çeyreğinden itibaren 1,6 puan azalarak % 47'ye gerilemiştir.

Hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artmaya devam ederken, taşıt kredilerinin payı sınırlı bir artış, kredi kartlarının payı ise düşüş göstermiştir. Hane halkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2011 yılı Mart ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri % 53, konut kredileri % 42, taşıt kredileri % 43,6, kredi kartları ise % 18,4 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri, konut kredileri ve taşıt kredilerinin payı artarken, kredi kartının payı gerilemiştir. 2010 ve 2011 yıllarında kredi kartı bakiyeleri artışını sürdürmekle birlikte, faize tabi bakiyelerin toplam kredi kartı bakiyelerine oranı 2009 yılı sonuna kıyasla gerilemiştir.

4.3. Piyasalarda Son Durum

2011 Ağustos ayı başı itibarıyla, piyasalarda, ABD ekonomisinin ikinci dibe girebileceğine ilişkin endişelerle TCMB'den gelen sürpriz kararlar etkili olmuştur. Bunlarla birlikte, İtalya ve İspanya'nın 10 yıllık tahvillerinin Alman tahvilleri ile arasındaki getiri farkının açılması, borç krizinin

³ Maliye Bakanlığı, Makro Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2011

önümüzdeki dönemde bu ülkelerde daha sert hissedileceği yönündeki endişeleri güçlendirmektedir.

En önemli gelişmelerden birisi, kredi derecelendirme kuruluşu S&P'nin ABD'nin kredi notunu düşürmesi olmuştur. S&P ABD'nin "AAA" olan kredi notunun "AA+"ya düşürüldüğünü, kredi notu görünümünün ise negatif izlemeye alındığını açıklamıştır.

Gelişmiş ekonomilerde ve Çin'de son dönemde büyümede görülen yavaşlama Ağustos'ta yeniden belirsizlik dalgasını, dolayısıyla uluslararası piyasalardaki dalgalanmayı güçlendirmiş durumdadır. Avrupa'da yaşanan borç sorunlarına ABD kaynaklı endişelerin de eklenmesi, politika çözümlerinde geç kalınması ve yeterli adım atılmamasının Amerika'nın not düşüşüne neden olması, G7 ve G20 ülkelerinde politika yapıcılarını yeniden koordineli bir çare arayışına itmiş gibi görünmektedir.

Temel olarak bakıldığında yılın ikinci yarısında Amerikan ekonomisinin daha iyi bir performans göstermesi olasılığı hala güçlü olmakla beraber, bunun için piyasalardaki satış ve panik havasının kontrol altına alınması gerektiği belirtilmektedir. G7 veya G20'den gelecek açıklamaların bu nedenle önemli olması beklenmektedir.

Yurtiçinde, yaşanan gelişmeler üzerine TCMB, gelişmiş ülkelerdeki sorunların artması ve yurtiçinde iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın beklenenden daha sert olması halinde para politikası araçlarının genişletici yönde kullanılabileceğinin sinyalini vermiştir. TCMB, küresel ekonomiye ilişkin giderek artan sorunların yurtiçi iktisadi faaliyet üzerinde "durgunluğa yol açma riskini" azaltmak amacıyla politika faiz oranını beklenmedik bir şekilde 50 baz puan indirerek %5,75 düzeyine çektiğini açıklamıştır. Ayrıca, kısa vadeli faizlerde oluşabilecek aşağı yönlü oynaklığı azaltmak amacıyla gecelik borçlanma faiz oranını %1,50 seviyesinden %5 düzeyine yükselttiğini duyurmuştur. Bunun yanında, 5 Ağustos'tan itibaren gerek gördüğü günlerde piyasaya döviz likiditesi sağlamak amacıyla döviz satım ihalelerine başlayacağını açıklamış, taraftan yabancı para cinsinden zorunlu karşılık oranlarında da tüm vadeler için 0,5 puan indirim yapmıştır.

Enflasyon verileri beklentilere kıyasla daha olumlu bir seyir izlemektedir. Temmuz 2011'de bir önceki aya göre TÜFE %0,41, ÜFE %0,03 gerilemiştir. Piyasanın aylık enflasyon beklentisi TÜFE'nin %0,07 düşeceği, ÜFE'nin ise %0,80 artacağı yönünde iken, TÜFE, aylık bazda Haziran 2011'de kaydettiği hızlı düşüşün ardından Temmuz 2011'de gerilemiş, yıllık artış ise hafif yükseliş kaydederek %6,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık ÜFE artışı da benzer bir seyir izleyerek %10,3'e yükselmiştir. Temmuz 2011 itibarıyla TÜFE'deki gerilemenin beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde, giyim ve ayakkabı ile gıda ve alkolsüz içecekler grubundaki fiyat gelişmeleri etkili olmuştur.

Bu ortamda bir süredir Türkiye'de sinyalini aldığımız büyümeye odaklı para politikası tercihinin ise Ağustos ayında TL'nin değerine istikrar kazandırma arayışı sırasında sürpriz bir faiz indiriminin eşlik etmesiyle yeni bir boyut kazanmıştır. Bu gelişme bize mevcut para politikasını enflasyon hedeflemesi çerçevesinde değerlendirmenin, diğer bir deyişle mevcut beklentilerle hedefler arasındaki farkı dikkate alarak temkinli bir duruş beklemenin yanıltıcı olduğunu göstermiştir. Önümüzdeki döneme dair görünüm değerlendirilirken, bunun dikkate alınması faydalı olacaktır.

Ülkelerin çok uzun süre yüksek cari açıkla yaşayamayacağı, çünkü yüksek cari açığın o ülkede döviz arzı eksikliği yaratacağı, bu da zaman içinde o ülkenin para biriminin değer kaybetmesine, dolayısıyla cari dengeye ulaşmasına neden olacağı hipotezi, bu resme cari açığın finansmanını yani sermaye hareketlerini de eklediğinde ve sermaye hareketlerinin cari açıktan daha güçlü olduğu zamanlarda bu tezi çürütmektedir. Bugün Türkiye'de izlenen para politikasının özünü de bu oluşturmaktadır. Yüksek cari açığı olan bir ülkede sermaye girişi güçlü kalmaya devam ediyorsa faizleri yükselterek ekonomiyi soğutmak bir çözüm olmaktan çok sorunu büyütebilir. Çünkü yüksek faiz dünyanın içinde bulunduğu konjonktür itibarıyla ülkeye sermaye girişini (daha çok da portföy yatırımları girişini) güçlendirebilecek, bu da para biriminde gereken düzeltmeyi geciktirecek (aksine değerlendirilmeyi güçlendirebilecek) Ve cari açık sorununu daha da büyütebilecektir.

2009 krizine yüksek faiz ortamında giren TCMB'nin küresel belirsizlikleri dikkate alarak olası bir sermaye hareketi oynaklığına karşı benzer bir durumda kalmak istemediği açıkça görülmektedir. 2010 sonundan bu yana uygulanan para politikasının sermaye hareketlerinde bir kırılma yaratmamış olması da (ki bunu da Türkiye ekonomisinin yapısal güçlü tarafları ve genel olarak gelişmekte olan ülkelere olan ilgi ile açıklamak mümkün) bu duruşu desteklemektedir. Burada alınan en temel riskin ise kura istikrar kazandırmak ve enflasyon görünümüne ilişkin olduğu düşünülmektedir. Bu ortamda rezervlerin kullanılıyor olması kredi derecelendirme kuruluşlarından gelebilecek negatif bir tepki olasılığını arttırmış olsa da, buna kısa vadeli borç stokunun düşüşünün (özellikle bankaların) eşlik edebileceği ve görünümü rahatlatılabileceği düşünülmektedir. Temel güven unsurunun ise, enflasyonun baz etkisinin desteğiyle gerilemesi, önümüzdeki iki ayda verilerin ekonomideki yavaşlamayı teyit etmesi ve maliye politikasında beklenen sıkılaştırmanın açıklanmasının olacağı düşünülmektedir.

4.4. Sektörel Görünüm

4.4.1. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası:

- **Genel Durum;** Küresel mali ve ekonomik krize rağmen, Türkiye'deki güçlü ekonomik büyüme, artan sayıda yabancı markanın da yer aldığı modern organize perakende arzı, güçlü perakende ve tüketim talebi sayesinde, lojistik sektörü hızlı bir değişim göstermektedir. Hızlı tren projeleri, otoyol ağının genişletilmesi ve ana şehirler arasında bağlantıların güçlendirilmesi gibi projelerin, sektörü destekleyen yatırımlar olması beklenmektedir.

İstanbul, Türkiye'de ticaretin merkezi olması, en iyi altyapı ve ulaşım bağlantılarına sahip olması sebebiyle, en büyük lojistik pazarı olmuştur. İstanbul'un yanı sıra; Erzurum, Samsun, Mersin, İzmit, Kayseri, Tekirdağ ve Balıkesir gibi ana ulaşım noktalarında bulunan önemli şehirlerde lojistik merkezler yaratmak için hükümet tarafından planlanan çok sayıda altyapı ve lojistik projesi bulunmaktadır.

Demiryolu, önemli liman ve hava alanlarına yakın konumları sebebiyle İstanbul'da **Hadımköy, Tuzla ve Gebze pazarda en çok tercih edilen lojistik alt pazarlar olarak ortaya çıkmaktadır.** Anadolu yakasında, lojistik arz ağırlıklı olarak, İstanbul ili sınırları içinde yer alan **Tuzla** ve Kocaeli sınırları içinde yer alan **Gebze**'de yoğunlaşmıştır. Tuzla ve Gebze, bu kapsamda, İstanbul'un birincil lojistik ve endüstri merkezleri olarak öne çıkmaktadır. Avrupa yakasında ise, lojistik arzın büyük bir bölümü, Hadımköy, Esenyurt, Beylikdüzü ve İkitelli civarında yer almaktadır. Bu bölgeler, kolay erişimleri, gelişmiş altyapıları ve modern lojistik geliştirme projeleri nedeniyle tercih edilen alt pazarlar olmuşlardır.

Kira Bedelleri; Lojistik pazarındaki birincil kira seviyelerinin metrekare başına aylık 4,5 - 5,-Euro, istenilen kira fiyatı seviyelerinin ise 6-7,-ABD \$ aralığında sabit kaldığı görülmektedir. Ancak gerçekleşen birincil kira oranlarının 6-6,5 ABD \$ seviyesinde olduğu tahmin edilirken, daha küçük ve düşük kalite alanlarda ise kira seviyelerinin 3,5-4,-ABD \$ düzeyinde olduğu tespitleri yapılmıştır. Yılın son çeyreğinde, ilk üçteyle karşılaştırıldığında daha yüksek bir kiralama işlem hacmi ile karşılaşmıştır. İstatistiklere göre Avrupa yakası, Anadolu yakasına oranla daha düşük bir kiralama işlem hacmi ile karşılaşmıştır. Anadolu yakasında kira oranları metrekare başına aylık 5-5,5 ABD \$ arasında değişirken, Avrupa yakasında metrekare başına aylık 6-7,-ABD \$ arasında gerçekleşmektedir. **Avrupa yakasında İkitelli-Halkalı bölgesi en yüksek kira rakamlarına ulaşırken, Anadolu Yakası'nda Pendik en yüksek kira rakamlarına ulaşmaktadır.** Kur dalgalanmaları sebebiyle mal sahiplerinin kira rakamlarını EURO yerine USD olarak talep etme eğiliminin, pazarda daha yaygın bir hale geldiği görülmektedir.

İzmir ve Ankara gibi ikincil lojistik pazarlarında kira seviyeleri, 2011 yılında 3,-Euro/m²/ay seviyesinde sabit kalmıştır.

- **Alınan Yapı Ruhsatları;** Türkiye genelinde sanayi binaları ve depolar için alınan yapı ruhsatları 2010 yılı son çeyreğinde 3,56 milyon m² ile büyük bir sıçrama göstermiştir. Yılın ilk üççeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 3,33 milyon m² iken son çeyrekte alınan yapı ruhsatları ilk üççeyreği aşmıştır. 2011 yılı ilk çeyrek döneminde sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları 775 bin m² olmuştur. Yeni alınan ruhsatlarda önemli bir gerileme yaşanmıştır. Alınan yapı ruhsatları bir önceki çeyrek döneme göre önemli ölçüde gerilerken, geçen yılın aynı çeyrek döneminin de altında kalmıştır. Yeni sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,68 milyon m² olmuş ve yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır.

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları	
DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI, M²
2009 Q4	1.418.094
2010 Q1	1.152.827
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.066
2010 Q4	3.564.921
2011 Q1	774.727
2011 Q2	1.586.185
2011 Q3	1.681.762

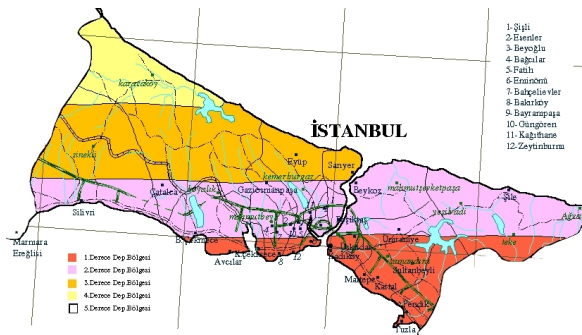
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler⁴

İSTANBUL; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesi'nin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul İli'nin batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul İli'nin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Beylikdüzü, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Sultangazi, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Üsküdar, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km²'dir.

Tuzla; Marmara Bölgesi'nde Kocaeli Yarımadası'nın güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktadır. Kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi, doğusunda Gebze ilçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunur. 86 km² yüzölçümüne sahip ilçe, Marmara Denizi'nde 13 km uzunluğunda kıyıya sahiptir. Şehir merkezine yaklaşık 30 km uzaklıktadır.



İstanbul İli deprem haritasına göre Tuzla İlçesi, 1'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Tuzla İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Toplam	Erkek	Kadın
Tuzla	185.819	97.087	88.732
İstanbul	13.255.685	6.655.094	6.600.591

¹ Bölge analizi ile ilgili bilgiler için İlgili Belediye Başkanlığı, Valilik ve TÜİK WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkul, tapuda; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi, Eskiköy Mevkii, 4 pafta, 1512 parsel numarasında kayıtlı, 14.134,-m² yüzölçümlü, sanayi binası vasıflı ana gayrimenkul ve üzerinde konumlandırılmış olan **18.576,29 m²** kapalı alanlı⁵, betonarme karkas sistemde inşa edilmiş depo binasıdır.



(EK : 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkulün batısında; İstanbul-Ankara Otoyolu, doğusunda; İstanbul Park bulunmaktadır. Yakın çevresinde, Sabancı Üniversitesi, sanayi ve depolama tesisleri yer almaktadır. Anadolu Otoyoluna cepheli olan taşınmaz Sabiha Gökçen Havaalanına yaklaşık 6,-km mesafededir.

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri,

Söz konusu gayrimenkul üzerinde betonarme prefabrik sistemde inşa edilmiş iki katlı depo binası ile idari bina mevcuttur. Bina farklı firmalar tarafından depo amaçlı olarak kullanılmaktadır.

⁵ Değerleme konusu taşınmazın kapalı alanı olarak, 21.04.2008 tarih, 121099 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 25.06.2011 tarih, 133/10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ndeki toplam inşaat alanı esas alınmıştır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Tuzla
Mahallesi/Köyü	:	Orhanlı
Mevkii	:	Eskiköy
Pafta No	:	4
Ada No	:	-
Parsel No	:	1512
Yüzölçümü, m ²	:	14.134
Niteliği	:	Sanayi Binası
Cilt/Sahife No	:	33/3200
İktisap Tarihi/Yev. No	:	10.05.2010/5447
Malik	:	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

(EK: 2: Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

11.01.2012 tarih itibari ile Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğü ve Tuzla Belediyesi'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

(Yazılı tapu takyidatı temini için, ilgili tapu müdürlüğüne 2011 yılı içerisinde başvuru yapılmış olmasına rağmen, sene sonu itibari ile yaşanan yoğunluktan dolayı yazılı tapu takyidatı 2012 yılı içerisinde temin edilebilmiştir.)

5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu gayrimenkul, **Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş.** adına kayıtlı iken 10.05.2010 tarih, 5447 yevmiye numarası ile tamamının Kısmi Bölünme Nedeniyle Türk Ticaret Kanunu'nun Anonim Şirketlerin Kuruluşu ve Sermaye Artırımına İlişkin ilgili hükümlerine göre aynı sermaye olarak **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.**'ye aktarılması işleminden tescil edilmiştir.

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri,

Beyanlar Bölümü:

- 18.07.1996 tarih, 2949 Yevmiye No. ile; Projesinde gösterilen 10 otoluk otopark, yapının ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz.

Serhler Bölümü:

- 08.03.2004 tarih, 1061 Yevmiye No. ile; Kira şerhi: 22.10.1996 Y:4215 TEDAŞ lehine trafo merkezi ve geçiş yeri Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) olarak 99 yıllığı, 1 TL'den 99 yıl müddetle

İrtifak Bölümü:

- 31.10.2008 tarih, 11838 Yevmiye No;Diğer irtifak hakkı: M.Ayedaş Gen. Müd. Lehine 123,82m²'lik kısımda Ayedaş daimi İrtifak hakkı vardır. (99 yıl süre ile 1 YKR bedelle)

(EK: 3: Gayrimenkule Ait Yazılı Takyidat Bilgisi)

5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

İmar Durumu	:	16.06.2004 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Orhanlı Belediyesi Sanayi Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliğinde İnşaat Emsali E=0.80 yapılanma koşullarında, " Sanayi Alanı "nda kalmaktadır.
Yapı Ruhsatı	:	- 28.08.2006 tarih, 53 sayılı, - 30.05.2007 tarih, 50 sayılı, - 25.06.2007 tarih, 57 sayılı ve - 16.04.2008 tarih, 43 sayılı Yapı Ruhsatı mevcuttur.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	:	- 21.04.2008 tarih, 121099 sayılı "Sanayi Binaları" için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi ve - 25.06.2010 tarih, 133/10 sayılı "Sanayi Binaları" için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

(EK : 4 : Gayrimenkule Ait İmar Durum Belgesi, Kadastral Pafta)
(EK : 5 : Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapının denetimi, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun uyarınca Konuk Yapı Denetimi Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

(EK : 6 : Gayrimenkule Ait Yapı Denetimi Bilgileri)

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler

5.3.1. Kira Sözleşmesi,

Taraflar	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Kiralayan) ve Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. (Kiracı)
Kiralanan Yer	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, 1512 numaralı parsel üzerinde konumlu, 18.576,29 m ² kapalı alanlı depo binasıdır.
Kira Başlangıç Tarihi	01.06.2011
Sözleşme Süresi	1 yıl
Kira Bedeli	130.032,-ABD \$ (7,-ABD \$/m²/ay)

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan her hangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere **Rapor'un 5.1.2.'nci** bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 3.5'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına, söz konusu gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma yöntemi) çerçevesinde, piyasa (emsal) yaklaşımıyla tespit edilen parsel değerine, maliyet yaklaşımı esasları çerçevesinde parsel üzerinde yer alan yapıların hesaplanan inşaat maliyetleri eklenerek gayrimenkulün arsa + bina değerinden oluşan rayiç toplam değeri hesaplanmıştır.

Ayrıca, Piyasa Yaklaşımı ve Piyasa/Maliyet Yaklaşımı kullanılarak bulunan değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

6.4. Piyasa Yaklaşımı

6.4.1. Gayrimenkulün Toplam Değerinin Hesaplanması,

Değerleme konusu gayrimenkulün nitelikleri göz önünde bulundurularak, benzer kullanım fonksiyonuna sahip emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

SATILIK FABRİKA-DEPO EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m ²	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m ²	\$	\$/m ²	
Emsal # 1	Tuzla Orhanlı'da Sabancı Üniversitesi yanında, toplam 10.550,- m ² arsa üzerinde konumlu, 5.325,-m ² kapalı alanlı ve 9 metre yüksekliğinde bodrum kat ile 5.325,-m ² kapalı alanlı ve 11 metre yüksekliğinde zemin kattan oluşan, bitişik nizamda sanayi imarlı, 2 yıllık depo vasıflı bina satılıktır.	10.650	19.757.850	1.855	10.500.000	986
Emsal # 2	Sabancı Üniversitesi Mevkii'nde, 36.000,-m ² arsa üzerinde, 34.750,-m ² kapalı alana sahip, 2007 yılında inşa edilen, depolama alanı ve ofis binasından oluşan, depo kısmı tek katlı, ofis binası ise 5 katlı olan lojistik amaçlı kullanıma uygun bina satılıktır.	34.750	65.859.500	1.895	35.000.000	1.007

Emsal # 3	Tuzla Orhanlı'da, değerlendirme konusu gayrimenkule 5,-km mesafede, 7.800,-m ² arsa üzerinde yer alan, 6.150,-m ² kapalı alana sahip, tek katlı, 5 adet hareketli rampası bulunan, lojistik amaçlı kullanıma uygun 5 yıllık bina satılıktır.	6.150	10.819.775	1.759	5.750.000	935
Emsal # 4	Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'nde, 8.000,-m ² arsa üzerinde, 5.880,-m ² kapalı alana sahip olan, tek katlı, 9 metre yüksekliğindeki, lojistik amaçlı kullanıma uygun fabrika satılıktır.	5.880	11.290.200	1.920	6.000.000	1.020

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Bölgede fabrika-depo fonksiyonlu taşınmazların m² satış fiyatlarının 1.759,-TL/m² ile 1.920,-TL/m² arasında değiştiği,
- 1 ve 2 numaralı emsallerin konum olarak değerlendirme konusu gayrimenkul ile en fazla benzerliği gösterdiği,
- Emsal 4'te yer alan taşınmazın Tuzla OSB'de yer alması nedeniyle daha yüksek bedelden satışa konu olduğu ve değerlendirme konusu gayrimenkul ile yüksek ölçüde örtüşmediği,
- Emsal mülklerin piyasada uzun süredir satılık olduğu,
- Söz konusu bedellerin deklare satış bedeli olduğu, gerçekleşecek satış bedellerinin daha düşük olabileceği,
- Bölgede gerçekleşmiş işlemlere ilişkin verilere ulaşmada önemli güçlükler yaşandığı, tapu kayıtlarından elde edilen verilerin ise gerçek durumu yansıtmaktan ziyade asgari vergi beyan değerine yakın değerlerden oluştuğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler ışığında; Anadolu Otoyoluna cepheli ve sanayi yapılanmasına sahip değerlendirme konusu gayrimenkul için **1.750,-TL/m²** bedelin rayiç değer olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam rayiç değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI (ARSA+BİNA)	
Σ Bina Kapalı Alanı, m ²	18.576,29
Birim Değer, TL/m ²	1.750
Σ Değer, TL	32.508.508

Sonuç olarak; Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde gayrimenkulün toplam değeri **~32.508.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı

6.5.1. Gayrimenkulün Arsa Değerinin Hesaplanması,

Değerleme konusu gayrimenkulün nitelikleri göz önünde bulundurularak, benzer imar durumuna sahip arsa emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	ΣArsa Alanı, m ²	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m ²	\$	\$/m ²	
Emsal # 1	Tuzla Orhanlı'da, TEM bağlantı yoluna 100,-m uzaklıkta, E=0,80 olan, 5.100,-m ² net alana sahip arsa satılıktır.	5.100	4.327.910	849	2.300.000	451
Emsal # 2	Tuzla Orhanlı'da, değerlendirme konusu gayrimenkule 500,-m uzaklıkta, E=0,80 olan, lojistik amaçlı kullanıma uygun, 5.000,-m ² net alana sahip arsa satılıktır.	5.000	3.292.975	659	1.750.000	350
Emsal # 3	Tuzla Orhanlı'da, değerlendirme konusu gayrimenkule 300,-m uzaklıkta, E=0,80 olan, sanayi imarlı, 3.000,-m ² net alana sahip arsa satılıktır.	3.000	2.069.870	690	1.100.000	367
Emsal # 4	TEM yan yol üzerinde, değerlendirme konusu	7.000	8.655.820	1.237	4.600.000	657

	gayrimenkule 4,-km uzaklıkta, E=0,80 olan, yapı ruhsatı alınmış, lojistik amaçlı kullanıma uygun 7.000,-m ² net alana sahip arsa satılıktır.					
Emsal # 5	TEM yan yol üzerinde, değerlendirme konusu gayrimenkule 4,-km uzaklıkta, E=0,80 olan, yapı ruhsatı alınmış, lojistik amaçlı kullanıma uygun 6.800,-m ² net alana sahip arsa satılıktır.	6.800	8.317.114	1.223	4.420.000	650

Yukarıdaki tabloda belirtilen arsa vasıflı emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Bölgede arsa satış fiyatlarının, konum, imar durumu ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre 659,- TL/m² ile 1.237,-TL/m² aralığında değiştiği,
- Tem Otoyoluna cepheli arsaların daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,
- Emsallerin, değerlendirme konusu gayrimenkulle imar durumu açısından birebir örtüştüğü,
- 2 ve 3 emsal numaralı gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgeye henüz yol açılmadığı için lojistik için uygun olmayacağı ve bu nedenle daha düşük bedellerden satışa konu olduğu,
- 4 ve 5 emsal numaralı gayrimenkullerin, plan tadilatı ile yapılaşma haklarının artırıldığı ve inşaat ruhsatlarının bu doğrultuda alınmış olması nedeniyle daha yüksek bedellerden satışa konu oldukları,
- Bölgede gerçekleşmiş işlemlere ilişkin verilere ulaşmada önemli güçlükler yaşandığı, tapu kayıtlarından elde edilen verilerin ise gerçek durumu yansıtmaktan ziyade asgari vergi beyan değerine yakın değerlerden oluştuğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler ışığında, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu, yapılaşma hakkı ve yüzölçümü göz önünde bulundurularak, arsa emsal değerinin **1.000,-TL/m²** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu birim değer esas alınmak suretiyle hesaplanan arsa değeri aşağıda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI (ARSA)	
Parsel Alanı, m ²	14.134
Birim değer, TL/m ²	1.000
Σ Değer, TL	14.134.000

Sonuç olarak; Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde gayrimenkulün arsa değeri **14.134.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Gayrimenkulün Yapı Değerinin Hesaplanması,

Maliyet Yaklaşımı esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapının inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri ve yapının yapım yılı esas alınarak yıpranma payı düşülmek suretiyle yapının bugünkü değeri hesaplanmış ve **Piyasa Değeri (Emsal Değer)** yaklaşımı sonucunda bulunan arsa değerine ilave edilmek suretiyle **Gayrimenkulün Toplam Değerine** ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı ile; değerlendirme konusu parsel üzerinde konumlu prefabrik – betonarme sistemde inşa edilen depo ve genel merkez kullanımlı yapıların, yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar bu değerlendirme çalışmasında esas alınmıştır.

- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2011 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen;
- **Depo** yapım maliyeti için 4. Sınıf A grubu birim maliyeti olan **625,-TL**
- **İdari Bölüm** yapım maliyeti için için ise 3. Sınıf B grubu maliyeti olan **565,-TL** esas alınmıştır.
- TÜİK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%12,76) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

- **Çevre düzenlemesi maliyeti**, toplam yapı maliyetinin %3'ü olarak varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılırken, yapıların yapım yılları ve fiziksel/fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel"e göre, belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,03
Koordinasyon ve Genel Giderler, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Diğer Maliyetler	:	0,03
Diğer giderler, toplam inşaat maliyeti, Mimari ve Mühendislik giderleri ve Koordinasyon ve Genel Giderler toplamının %3'ü oranında varsayılmıştır.		
Yıpranma Oranı		0,04

YAPI DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
Depo Kapalı Alanı, m²	13.266,09
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	770,1
Birim Maliyet, TL/m ²	704,8
Mimarlık Ve Mühendislik, TL	21,1
Koordinasyon Ve Yönetim, TL	21,8
Diğer Maliyet, TL	22,4
Σ Depo Yeniden Yapım Maliyeti, TL	10.216.207
İdari Bölüm Kapalı Alanı, m²	5.310,2
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	696,2
Birim Maliyet, TL/m ²	637,1
Mimarlık Ve Mühendislik, TL	19,1
Koordinasyon Ve Yönetim, TL	19,7
Diğer Maliyet, TL	20,3
Σ Genel Merkez Yeniden Yapım Maliyeti, TL	3.696.801
Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL	13.913.008
Yıpranma Oranı	0,04
Yıpranma Payı, TL	556.520
Çevre Düzenlemesi	400.695
Σ Bugünkü Yapı Değeri TL	13.757.183

6.5.1. Gayrimenkulün Toplam Değerinin Hesaplanması,

Değerleme konusu gayrimenkulün, Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapının bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle gayrimenkulün toplam değeri değerlendirilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri, TL	14.134.000
Bugünkü Yapı Değeri, TL	13.757.183
Gayrimenkulün Σ Değeri, TL	27.891.183

Sonuç olarak Piyasa-Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde gayrimenkulün değeri **~27.891.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test**

edilmesinde, diğ er bir deyiş le gayrimenkul toplam değ erinin aykırılık g österip g östermediğ i hususunda önemli bir g österge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İ skonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değ erlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerç ekç i tahmini çok önemlidir.
- **Büyü me Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyü me oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, günümüz koşullarında TL esas alınarak yapılacak İ ndirgenmiş Nakit Akımı ç alışması, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum itibariyle ABD Doları bazlı yıllık **%11** iskonto oranı ve değ erleme konusu gayrimenkulün konu olduğ u kira bedelleri ile emsal kira bedelleri ve kira artış oranı **%3** olarak alınmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İ skonto Oranı	11%
Risksiz Getiri Oranı⁶	6,2%
Risk Primi	3%
Bölge Riski	1,8%

Demiryolu, önemli liman ve hava alanlarına yakın konumları sebebiyle İstanbul'da **Hadımköy, Tuzla ve Gebze pazarda en çok tercih edilen lojistik alt pazarlar olarak ortaya çı kmaktadır**. Anadolu yakasında, lojistik arz ağı rlıklı olarak, İstanbul ili sınırları içinde yer alan **Tuzla** ve Kocaeli sınırları içinde yer alan **Gebze**'de yoğunlaşmıştır. Tuzla ve Gebze, bu kapsamda, İstanbul'un birincil lojistik ve endüstri merkezleri olarak ö ne çı kmaktadır. Lojistik pazarındaki birincil kira seviyelerinin metrekare başına aylık **4,5 -5,-Euro**, istenilen kira fiyatı seviyelerinin ise **6-7,-ABD \$** aralığında sabit kaldığı görülmektedir. Ancak gerç ekleş en birincil kira oranlarının **6-6,5 ABD \$** seviyesinde olduğ u tahmin edilirken, daha küçük ve düşük kalite alanlarda ise kira seviyelerinin **3,5-4,-ABD \$** düzeyinde olduğ u tespitleri yapılmıştır. İ statistiklere göre Avrupa yakası, Anadolu yakasına oranla daha düşük bir kiralama işlem hacmi ile karşılaşmıştır. Anadolu yakasında kira oranları metrekare başına aylık **5-5,5 ABD \$** arasında değ iş irken, Pendik en yüksek kira rakamlarına ulaşmaktadır.

Değ erleme konusu gayrimenkul, depo kullanım fonksiyonuna sahip olup, Rapor'un 5.3.1'inci bölümünde detaylı şekilde verilen kira sözleşmesine göre;

- Kiralamanın sadece depo kullanımına yönelik olduğ u,
- Reysaş Taşı macılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. tarafından kiralanan 18.576,29 m² alanın, aylık m² kira bedelinin, 7 ABD \$/m² olduğ u,

tespit edilmiştir.

KİRALIK DEPO/FABRİKA EMSALLERİ						
	Açıklama	Kapalı Alan, m²	KİRA DEĞ ERİ			
			TL	TL/m²	\$	\$/m²
Emsal#1	Tuzla Orhanlı'da 7.500m ² arsa içinde, 4.000m ² kapalı alanlı, 13 metre kat irtifasına, 7 adet tır rampasına sahip üretim ve lojistiğ e uygun fabrika kiralıktır.	4.000	56.451	14,11	30.000	7,5
Emsal#2	Tuzla Orhanlı'da,TEM Otoyolu'na cepheli, alt kat 6,5metre, üst kat 7 metre yüksekliğ e sahip, toplam 2 katlı, ü retime ve lojistiğ e uygun yeni bina kiralıktır.	20.000	225.804	11,29	120.000	6,0

⁶ Risksiz getiri oranı olarak, uzun vadeli T.C. ABD \$ bazlı hazine bonusu getirisi esas alınmıştır.

Emsal#3	Tuzla Orhanlı'da, gişelere 1dk. Mesafede, yeni yapılmış, idari bölümü de bulunan, üretim ve depolamaya uygun, açık otopark alanına sahip bina kiralıktır.	2.100	32.930	15,68	17.500	8,3
Emsal#4	Tuzla Orhanlı'da, 7.500,-m ² arsa üzerinde, 3.900,-m ² kapalı alandan oluşan, tek katlı, 13 metre yüksekliğe sahip, 6 adet rampası olan, lojistik amaçlı kullanıma uygun bina kiralıktır.	3.900	56.451	14,47	30.000	7,7

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- TEM'e yakın depo/fabrika fonksiyonlu binaların daha yüksek bedellerle kiraya konu olduğu,
- Bölgedeki fabrika/depo vasıflı gayrimenkullerin konum ve büyüklüklerine göre m² kira bedellerinin yaklaşık 11,-TL ile 16,-TL arasında değiştiği,
- Emsal 1 ve 2'de yer alan binaların konu gayrimenkule benzer şekilde TEM'e cepheli, yeni binalar oldukları,
- Yüksek bedellerden kiraya sunulan emsal mülklerin uzun süredir piyasada kiralık olduğu, tespitleri yapılmıştır.

Yukarıdaki tabloda belirtilen emsallerin irdelenmesi sonucunda; değerlendirme konusu gayrimenkulün nitelikleri göz önünde bulundurularak, rayiç kira bedelinin **6,5 ABD \$/m²/Ay** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup, İNA yaklaşımı çerçevesinde hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNA ANALİZİ	
Depo Alan, m ²	18.576,29
Birim Kira, ABD \$/m ² /ay	6,5
Aylık Kira	120.746
Yıllık Kira	1.448.951
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Σ Değer, \$	18.111.883
ABD \$/TL	1,8817
Σ Değer, TL	34.081.130

Sonuç olarak; Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkulün değeri **~34.081.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedeli Tespiti

Değerleme konusu taşınmazın, mevcut kullanımı ve nitelikleri dikkate alınarak yapılan (Rapor'un 6.6'ncı bölümünde detaylı şekilde verilen) piyasa ve emsal araştırmalarına göre değerlendirme konusu gayrimenkulün **6,5 ABD \$/m²/ay** (**~12,-TL/m²/ay**) bedelle kiraya konu olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam yıllık kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRA TESPİTİ	
Σ Kiralamaya Konu Olan Alan, m²	18.576,29
Birim Kira Bedeli, ABD \$	6,50
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	120.746
Aylık Kira Bedeli, TL	227.208
Σ Yıllık Kira Geliri, TL	2.726.490

Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç aylık kira bedeli **~227.000,-TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda hesaplanan kira bedellerinin, mevcut piyasa koşulları ve özellikle cari iskonto oranlarıyla, İNA dışındaki yöntemlerle belirlenen **gayrimenkul değeri-kira bedeli ilişkisini** doğru ve tutarlı bir şekilde yansıttığı görülmektedir. Diğer bir ifadeyle, belirlenen emsal kira bedelleri esas

alınarak gerçekleştirilen İNA analiziyle bulunan gayrimenkul değeri, piyasa yaklaşımıyla bulunan gayrimenkul değerleriyle tutarlıdır.

6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi,

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlandırılan yapının "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Bu çalışmada; değerlendirme konusu gayrimenkulün değer tespitinde kullanılan Piyasa Yaklaşımı sonucunda bulunan adil piyasa değerinin test edilmesi amacıyla yapılan Maliyet Yaklaşımında Müşterek veya Bölünmüş Kısımlar dikkate alınmıştır.

6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, değerlendirme konusu gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere;

- 18.07.1996 tarih, 2949 Yevmiye No. ile; Projesinde gösterilen 10 otoluk otopark, yapının ortak yerlerinden olup başka amaçla kullanılamaz,
- 08.03.2004 tarih, 1061 Yevmiye No. ile; Kira şerhi: 22.10.1996 Y:4215 TEDAŞ lehine trafo merkezi ve geçiş yeri Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) olarak 99 yıllığı, 1 TL'den 99 yıl müddetle kira şerhi,
- 31.10.2008 tarih, 11838 Yevmiye No;Diğer irtfak hakkı: M.Ayedaş Gen. Müd. Lehine 123,82 m²'lik kısımda Ayedaş daimi İrtifak hakkı vardır. (99 yıl süre ile 1 KR bedelle)

İfadeleri yer almakta olup, değer ve/veya hukuki durumu üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün adil piyasa değerinin tespitinde Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı, Piyasa/Maliyet Yaklaşımı ve İNA Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda arsa ve toplam değerler tespit edilmiştir.

Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde;

- arsa rayiç değerinin tespitinde Piyasa Yaklaşımı,
- yapı değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı,

kullanılmış olup, nihai değer; Piyasa Yaklaşımı ile tespit edilen arsa rayiç değerine, Maliyet Yaklaşımı ile tespit edilen yapı değerinin eklenmesi suretiyle tespit edilmiştir.

Bu yaklaşımlarla tespit edilen değerlerin doğruluğunun sınanması amacıyla **Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi (İndirgenmiş Nakit Akımları-İNA)** kullanılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO		
	TL	\$
Piyasa Yaklaşımı	32.508.508,-	17.276.137,-
Piyasa/Maliyet Yaklaşımı	27.891.183,-	14.822.332,-
İNA Analizi	34.081.130,-	18.111.883,-

Sonuç olarak;

- Çeşitli yöntemlerle bulunan değerlerin bir biriyle aykırılık teşkil etmediği, özellikle İNA ve piyasa(emsal) yaklaşımıyla bulunan değerlerin birbirlerini destekler nitelikte olduğu,
- Piyasa/Maliyet yaklaşımıyla bulunan değer, diğer yöntemlerle hesaplanan değerlerden daha düşük kalmasının, mülkün geliştirilme süreci ve gerektirdiği finansmanın ek getirisi olarak düşünülebileceği,
- **Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan** değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün değerini daha doğru şekilde yansıtacağı, bu yöntemle bulunan **~32.508.500,-TL**'lik değer gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu gayrimenkulün mevzuat gereğince izinleri alınmıştır.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş,

Raporun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.8.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere; değerleme konusu **gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasını kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.**

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor, **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** talebi üzerine, tapuda; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Köyü, 4 pafta, 1512 numaralı parselde kayıtlı gayrimenkulün **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında her hangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

- I)** Rapor’un ilgili bölümlerinde yapılan açıklamalar ışığında; **Gayrimenkulün, GYO portföyünde yer almasında sakınca olmadığı,**
- II) Değerleme tarihi itibariyle, peşin değer esasına göre;**
 - a)** Adil (rayiç) piyasa değerinin,
 - o **KDV hariç 32.508.500,-TL,**
 - o **KDV dahil 38.360.030,-TL,**
 - b)** Rayiç kira bedelinin,
 - o **KDV hariç 227.000,-TL/Ay,**
 - o **KDV dahil 267.860,-TL/Ay**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Güner ŞAN
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400288

Yusuf Yaşar TURAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak üzenlenmiş olup, kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR



-Dış Mekan Fotoğrafları-



-İç Mekan Fotoğrafları-



EK : 2 : GAYRİMENKULE AİT TAPU BELGESİ

İli	İSTANBUL	 <p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	TUZLA						
Mahallesi							
Köyü	ORHANLI						
Sokağı							
Mevki	ESKİKÖY						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00 12.323,05 TL	4		1512	ha	m ²	dm ²	
Niteliği	SANAYİ BİNASI						
Sınırı	Platındadır Zemin Sistem No : 22207438						
Edinme Sebebi	TAMAMI REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İKEN REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ADINA KAYITLI İŞ BU TAŞINMAZIN TAMAMINI KİSMİ BÖLÜNME NEDENİYLE TÜRK TİCARET KANUNUNUN ANONİM ŞİRKETLERİN KURULUŞU VE SERMAYE ARTIRIMINA İLİŞKİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNE GÖRE AYNI SERMAYE OLARAK REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİNE AKTARILMASI İŞLEMİNDEN.						
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	5447	33	3200		10/05/2010	Cilt No.	
Sahife No.	 <p>Sicil Müdürü Tuza Tapu Sicil Müdürü</p>						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber aynı tapu kütüphanesine müracaat edilmesidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bilgi verilmelidir.</p>							

EK : 3 : GAYRİMENKULE AİT YAZILI TAKYİDAT BİLGİSİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -/1512
Zemin No	: 22207438	Yüzölçüm	: 14.134,00 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL/TUZLA	Ana Taş. Nitelik	: SANAYİ BİNASI
Kurum Adı	: Tuzla TM		
Mahalle / Köy Adı	: ORHANLI Köyü		
Mevkii	: ESKİKÖY		
Cilt / Sayfa No	: 33 / 3200		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

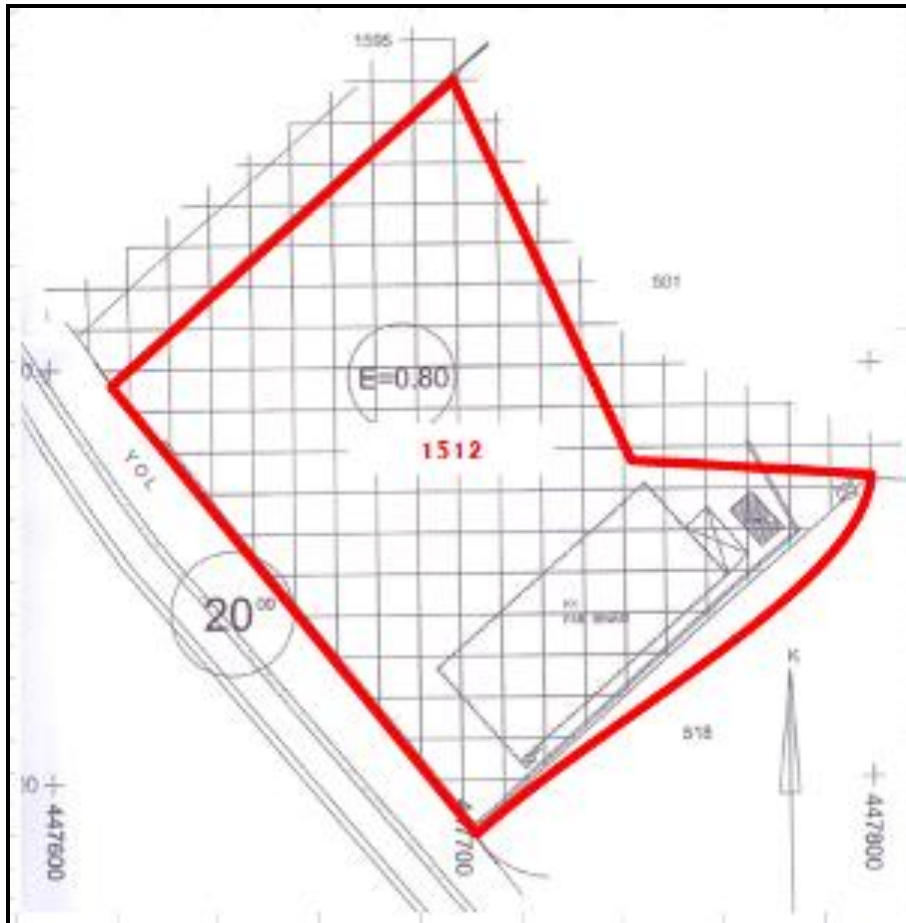
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	PROJESİNDE GÖSTERİLEN 10 OTOLUK OTOYOL YAPININ ORTAK YERLERİNDEN OLUP BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ. 18/07/1996 Y. 2949		18/07/1996 - 2949	--
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : M:AYEDAŞ GEN.MÜD.LEHİNE 123,82 M2 LİK KISIMDA DİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (99 YIL SÜRE İLE 1 YKR BEDELLE) (Başlama Tarih:30/10/2008,Bitis Tarih:07/10/2107 - Süre:99 Yıl)	AYEDAŞ	31/10/2008 - 11838	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
107553497	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		14.134,00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 10/05/2010 - 5447-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	KİRA ŞERHİ. 22/10/1996 Y. 4215 TEDAŞ LEHİNE TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ OLARAK 99 YILLIĞI 1 TL DAN 99 YIL MÜDDETLE 08/03/2004 Y. 1061 (Başlama Tarih:08/03/2004 Süre:)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	08/03/2004 - 1061	--

EK : 4 : GAYRİMENKULE AİT İMAR DURUMU ve ÇAP



HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

İLİ : İSTANBUL İLÇESİ : TUZLA KÖYÜ / MAH. : ORHANLI	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde			ha	m2	dm2
	Katık Sayfa No	Pafta no	Ada no	Parsel no	Mevkii	Gömlek Sıra No			
	3200	4	--	1512			01	4134	41

Fen Kavıt No: 11/01/2012

Kesilen Harcin	
Tarih	11/01/2012
No:	F00010 + F00028

Kadastro Paftasına Uygundur

Çizen		Kontrol eden	Tasdik eden
Ünvanı	Teknisyen	Kontrol Müh. yada Mem.	Kadastro Müdürü
Adı, Soyadı	ATA ALTAY		Mehmet Murat ARVAS
Tarih	11/01/2012		Harita ve Kadastro Yüksek Mühendisi
İmza, Mühür			

Not : Plan üzerinden eline geçirilen teğakkımalarda kullanılamaz.

EK : 5 : GAYRİMENKULE AİT İNŞAAT RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 000052 07				
1. Ruhsat veren kurum ORHANLI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tesisler <input type="checkbox"/> Kullandırım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforatlı <input type="checkbox"/> İstinat duvarları <input type="checkbox"/> Bitişçe duvarları <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>				
3. Ruhsatın onay tarihi 25.06.2007		4. Ruhsat no 57				
5. Parçes no 4		7. Parçes no 1512				
6. İmar planı onay tarihi 15.05.2004		9. Parçesinin onay tarihi 06.04.2006				
10. İmar durumu tarihi ve no 08.05.2006 / 220		11. Parçesinin kullanma amacı ve alanı (m ²) SANAYİ 14134m²				
12. Tapu tesvi belgesi verilen kurum TUZLA TAPU SİCİL MÜD.		13. Tapu tesvi belgesi tarihi ve no 15.03.2006/ 1867				
14. Zemin etüdü onay tarihi 15.05.2006		15. CEO raporu onay tarihi 09/2006				
16. Planların inşaatla bağlama tarihi 09/2006		17. Planların inşaatla bağlama tarihi 09/2007				
18. Ruhsatın geçtiklik tarihi 09/2011						
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
19. Adı soyadı, ünvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK TİC.A.Ş.				
25. Hukuki durumu Anonim Şirket		34. Adı soyadı, ünvanı				
35. Ödö sicil no.		36. Ödö sicil no.				
26. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Cumhuriyet				
28. Kurum sicil no. 74236		29. Kurum sicil no. 7360191735				
30. Vergi dairesi sicil no. 7350191735		31. Mülkiyet hakkı no.				
32. Adres Abdullahhan Gazi Mh Elmaz Cad.No:6 Samandıra / KARTAL		33. Adres Abdullahhan Gazi Mh Elmaz Cad.No:6 Samandıra / KARTAL				
43. Ücret sayısı		44. Yıllık tutarı (m ²)				
45. Ücret türü		46. Ücretin yapıldığı yer				
47. Fahiş fiyat (m ²) 8736.81		48. Toplam fahiş fiyat (m ²)				
49. Yapılan katlar ve alanları mevcut Blok 1 12163.42		50. Toplam katlar ve alanları 1 12163.42				
51. Yapılan katlar ve alanları ilave 1 5310.20		52. Toplam katlar ve alanları 2 17473.62				
53. Yapılan katlar ve alanları		54. Yapılan katlar ve alanları				
55. Yapılan katlar ve alanları		56. Yapılan katlar ve alanları				
57. Yapılan katlar ve alanları		58. Yapılan katlar ve alanları				
59. Yapılan katlar ve alanları		60. Yapılan katlar ve alanları				
61. Yapılan katlar ve alanları		62. Yapılan katlar ve alanları				
63. Yapılan katlar ve alanları		64. Yapılan katlar ve alanları				
65. Yapılan katlar ve alanları		66. Yapılan katlar ve alanları				
67. Yapılan katlar ve alanları		68. Yapılan katlar ve alanları				
69. Yapılan katlar ve alanları		70. Yapılan katlar ve alanları				
71. Yapılan katlar ve alanları		72. Yapılan katlar ve alanları				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
65. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR				
66. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ				
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME				
65. ISITMA SİSTEMİ <input type="checkbox"/> Üstten inen kaloriferli <input type="checkbox"/> Sıra tipi kaloriferli <input type="checkbox"/> Hali kaloriferli <input type="checkbox"/> Duşak baş kaloriferli <input type="checkbox"/> Sobalı <input type="checkbox"/> Hava <input type="checkbox"/>						
66. ORTAK KULLANIM ALANLARI <input type="checkbox"/> Kilitli <input checked="" type="checkbox"/> Sigorta <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input checked="" type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kilitli alanlar <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kilitli suyu <input type="checkbox"/> Sifirli suyu <input type="checkbox"/>						
70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (tuğla) <input checked="" type="checkbox"/> Beton (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taneli kâğıt <input checked="" type="checkbox"/> Yarıtselik döşeme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>						
71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Tap <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpas <input type="checkbox"/> Duşak baş <input type="checkbox"/>						
72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Pahalı kâğıt <input type="checkbox"/> Marmar Döşeme <input type="checkbox"/> Anonim <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/>						
66. ORTAK KULLANIM ALANLARI Tarihçe Şekli Yıkılma Durumu <input type="checkbox"/> Termofon <input type="checkbox"/> Döşeme <input type="checkbox"/> Söbelen <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Hırs <input type="checkbox"/> Fıstıklı <input type="checkbox"/> Görsel estetik <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Müşahade <input type="checkbox"/> Kilitli <input type="checkbox"/> Tarihçe <input type="checkbox"/>						
70. YAPIM SİSTEMLERİ <input type="checkbox"/> Yığma (tuğla) <input checked="" type="checkbox"/> Beton (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Alüminyum <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taneli kâğıt <input checked="" type="checkbox"/> Yarıtselik döşeme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik <input type="checkbox"/>						
71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Tap <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karpas <input type="checkbox"/> Duşak baş <input type="checkbox"/>						
72. DÖŞEME <input type="checkbox"/> Pahalı kâğıt <input type="checkbox"/> Marmar Döşeme <input type="checkbox"/> Anonim <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/>						
YAPI PROJELERİ						
73. Çizim tarihi	74. Adı soyadı	75. Ödö sicil no.	76. Sıra sicil no.	77. Ödö belge no.	78. Adres	79. İmza
01.01.2007	ZEYNEP DÜZTAŞ KIYAK	32795	34-4642	KRT091 962-P	23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.	[İmza]
01.01.2007	Kenan GÜÇLÜ	41671	34-2907	KK 4854	23 Nisan Cad.Beydemir İş Hanı No:10 Pendik / İST.	[İmza]
01.01.2007	A.FÜSUN ÇOŞAN	13814	34/345350032 722	KDT-610	Hasan Kamil Sporel Sok 23/3 Kızıtoprak / İST	[İmza]
01.01.2007	MEHMET KAYA	8821	265	KD-0535	Hasan Kamil Sporel Sok 23/3 Kızıtoprak / İST	[İmza]

YAPI RUHSATI		Ruhsat Tablosu No: 01010453		091	
ORHANLI BELEDİYESİ		<input type="checkbox"/> Yeni yapı	<input checked="" type="checkbox"/> İskan	<input type="checkbox"/> Kalf binaları	<input type="checkbox"/> Taşınmaz
		<input type="checkbox"/> Kullandırı devleşmiş	<input type="checkbox"/> Pasajlı	<input type="checkbox"/> İskan binaları	<input type="checkbox"/> Belediyelik
		29.06.2007		57	
İSTANBUL		16.06.2004		06.04.2006	
TUZLA		16.06.2004		06.04.2006	
ORHANLI BELEDİYESİ		SANAYİ 14134m2		TUZLA TAPU SİCİL MÜD.	
ORTA		15.03.2006/ 1867		15.03.2006/ 1867	
ORTA MAH		-092006		-092007	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.		REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC.A.Ş.		Anonim Şirket	
Cumhuriyet		Cumhuriyet		7350191735	
Abdurrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:8		Abdurrahman Gazi Mh Elmas Cad.No:8		Sarıyer / KARTAL	
mevcut Blok		1		12163.42	
ilave		1		5310.20	
Toplam		2		17473.62	
334		334		334	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma-halodifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kalf kalorifer <input type="checkbox"/> Doğalgazlı halodifer <input type="checkbox"/> Su buharı <input type="checkbox"/> Diğer		<input type="checkbox"/> Yangın tesisi <input checked="" type="checkbox"/> Hızlıdeğirmesi tes. <input checked="" type="checkbox"/> Kalkandırıcılar <input type="checkbox"/> Pasajlı <input type="checkbox"/> Arama <input type="checkbox"/> Diğer		<input type="checkbox"/> Koruma <input checked="" type="checkbox"/> Sigorta <input checked="" type="checkbox"/> Ölümlü <input checked="" type="checkbox"/> Yangın Marifetleri <input type="checkbox"/> Akademi <input checked="" type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kalf binaları <input type="checkbox"/> Bekçi kulübeleri <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu binaları <input type="checkbox"/> Şehir binaları	
68. YARIT CİSİ		68. SICAK SU		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Kalf yapı <input type="checkbox"/> Su buharı <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Diğer		<input type="checkbox"/> Tanker su <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Diğer		<input type="checkbox"/> Yığma (Kalf) <input checked="" type="checkbox"/> Kalf (Kalkar) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Anpaç <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taneli kalf <input checked="" type="checkbox"/> Yarıklı döşeme <input type="checkbox"/> Kalf binaları <input type="checkbox"/> Prefabrik	
71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME		73. DİĞER	
<input type="checkbox"/> Beton <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kiremit <input type="checkbox"/> Çakıl <input type="checkbox"/> Diğer		<input type="checkbox"/> Plak <input type="checkbox"/> Marmar <input type="checkbox"/> Anpaç <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Diğer		<input type="checkbox"/> Diğer	
YAPI PROJELERİ					
74. Adı soyadı	75. Oda veç no.	76. İlan tesad no.	77. Oda belge no.	78. Adres	79. İmza
ZEYNEP DÜZTAŞ KIYAK	32799	34-4642	KRT091 962-P	23 Nisan Cad.Beydemir İş Ham No:10 Pendik / İST.	
Kenan GÜÇLÜ	41671	34-2907	KK 4054	23 Nisan Cad.Beydemir İş Ham No:10 Pendik / İST.	
A.FÜSUN COŞAN	13914	34/345350032 722	KDT-410	Hasan Kamil Sporül Sok 23/3 Kızıltoprak / İST	
MEHMET KAYA	8821	265	KD-0535	Hasan Kamil Sporül Sok 23/3 Kızıltoprak / İST	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										631979									
1. Bölgeyi Varsın Kurum: TUZLA BELEDİYESİ				5. Başlangıç veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısıtlı kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni				10. Başlangıç onay tarihi: 25.6.2010		11. Bölge no: 133/10									
2. Başlangıç veriliş yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: TUZLA Buzak: Köy: Belediye: TUZLA BELEDİYESİ Mahalle: ORTA Mühürleme tarifi: 10				12. Başlangıç ruhsat türü: <input type="checkbox"/> 1.Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavetisi <input checked="" type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dağı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım Değişimi <input type="checkbox"/> 13.Fosforajlı <input type="checkbox"/> 14.Mekanik Testat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik Tesatta <input type="checkbox"/> 16.İsm Değişikliği <input type="checkbox"/> 17.Harut Duvarı <input type="checkbox"/> 18.Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 25.06.2007				14. İlk yapı ruhsatı no: 57		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16.04.2008					
Miyandan İstisna, cadde, sokak, köyüne adı: UNIVERSİTE				16. Son yapı ruhsatı no: 43				17. Yenileme ruhsatı tarihi:		18. Yenileme ruhsatı no: 20									
Caddesi/Sokakı tamlem kodu: 52				Diğ. kapı no: 35-1				18. Yenileme ruhsatı tarihi:		19. Tadilat ruhsatı tarihi:									
Site adı: REYSAS GYO A.Ş.				Mevki adı:				20. İmar planı onay tarihi: 16.06.2004		21. İmar durumu tarihi: 08.05.2006									
3. Plotta No: 4				4. Adı No:				5. Parsel No: 1512		6. Blok no: İDARI BİNA									
7. Kimi kullanma izni ile belge verilmektedir bölümü:				8. Daha önce kimisi kullanma izni alanlar bölümü:				22. Zemin etabı onay tarihi: 15.05.2006		23. Zemin etabı onay tarihi:									
9. Tapu teslif belgesi tarihi:				10. Tapu teslif belgesi no:				24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Tapu teslif belgesi tarihi: 15.03.2008									
27. Tapu teslif belgesi veren kurum: TUZLA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ				28. Planlaşım planı onay tarihi: 16.04.2004				29. Planın kullanma amacı: SANAYİ		30. Planın alanı(m ²): 14134									
Yapı Sahibinin				Yapı Mühahhidinin				Şantiye Şefinin											
31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK Tİ.C.A.Ş. 11668115470				36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK Tİ.C.A.Ş. 11668115470				47. Adı soyadı, ünvanı: AHMET DOĞAN											
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET VERGİ DAİRESİ				37. Oda sicil no: 74236				38. Oda sicil durum belge no: 74236											
33. Vergi kimlik no: 11668115470				39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET VERGİ DAİRESİ				48. T.C. kimlik no: 57745082402											
34. Adres: ABDURRAHMAN MAHELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA				41. Sigorta sicil no: 00				49. Oda sicil durum belge no: 50378											
35. İmza:				42. Süreyleme tarihi: 22.03.2006				50. Sigorta sicil no:											
36. İmza:				43. Süreyleme no: 0				51. Süreyleme tarihi:											
37. İmza:				44. Yapı Mühahhidisi yetki belge no:				52. Süreyleme no:											
38. İmza:				45. Sicil esas adres: ABDURRAHMAN MAHELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA				53. Adres:											
39. İmza:				46. İmza:				54. İmza:											
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler															
55. Kullanma amacına göre yapılan başlangıç bölümüne göre ortak alanlar: (12511) Sanayi binaları				56. Başlangıç bölüm sayısı: 1		57. Yüzölçümü (m ²): 1102,67		58. Başlangıç yapı sayısı: 1		59. Yapı başlangıç bölüm sayısı: 1		60. Yapının konut birim(daire) sayısı: 279,07		61. Yapının taban alanı(m ²): 1102,67		62. Yapı inşaat alanı(m ²): 1102,67			
63. Toplam yapı sayısı: 1				64. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 1		65. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1		66. Toplam konut birim(daire) sayısı: 1		67. Toplam taban alanı(m ²): 9015,88		68. Toplam inşaat alanı(m ²): 18576,29		69. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 18576,29					
70. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 1				71. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 7,5		72. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 1		73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 11		74. Yapının toplam yüksekliği(m): 18,5		75. İnceleme yüksekliği(m):		76. İnceleme yüksekliği(m):					
77. Yapının sınıfı: 3				78. Yapının grubu: A		79. m ² malîyet (YTL): 375		80. Yapının malîyet (YTL): 413501,25		81. Yapının arsa değeri(YTL):		82. Arsa Değeri yapının malîyeti(YTL):		83. Form düzenlenmiş kısmın malîyeti(YTL): 413501,25					
Yapının Teknik Özellikleri				Yapı ile İlgili Özellikler															
84. Isıtma sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma katotleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi katotleri <input type="checkbox"/> 3. Kat katotleri <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. ...				85. Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...				86. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Diğer <input type="checkbox"/> 6. ...				87. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Diğer su <input type="checkbox"/> 5. ...				88. Sıcak Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...			
89. Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1. Antras <input type="checkbox"/> 2. Batı tesisasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pasaj <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...				90. Ortak Kullanılan Alanlar: <input type="checkbox"/> 1. Acısu <input type="checkbox"/> 2. Binek kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı alan <input type="checkbox"/> 6. Kaldırım <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın iznusu <input type="checkbox"/> 12. ...				91. Yapının Yapıya Giriş Sistemi: <input type="checkbox"/> 1. Jilet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Betonarme <input type="checkbox"/> 6. Ahşap <input type="checkbox"/> 7. Çelik <input type="checkbox"/> 8. Prefabrik <input type="checkbox"/> 9. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 10. Karma <input type="checkbox"/> 11. Çarpıvalı sistem <input type="checkbox"/> 12. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 13. Çarpıvalı-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 14. Karma <input type="checkbox"/> 15. ...				92. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Tağ <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kamaç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. ...				93. Döşeme: <input type="checkbox"/> 1. Plak döşeme <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Akmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6. ...			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarını Kimi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmiş yapılar ve/veya başlangıç bölümleri elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa göreli bedrum katları, yapının kapalı alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kullanılabilmelidir. Başlangıç bölümlerine bağlı depolar, kömürük, bağlı olduğu başlangıç bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamını belediye hizmetinden faydalanır.																			
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin								Konut ile İlgili Özellikler											
94. Bölge tarihi:				95. Bölge no:				96. Blok no:				97. Başlangıç bölüm no:							
98. Konutun salın tarihi olan sayısı:								TOPLAM											
99. Daire sayısı:								1											
100. Parke olan daire sayısı:								2											
101. Bir dairenin yüzölçümü:								3											
102. Dairenin yüzölçümü:								4											
103. Dairenin yüzölçümü:								5											
104. Dairenin yüzölçümü:								6											
105. Dairenin yüzölçümü:								7+											

EK :6 : YAPI DENETİMİNE İLİŞKİN BELGE

T.C			
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI			
Yapı İşleri Genel Müdürlüğü			
Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı			
SAYI: B.09.0.YIG.0.15.00.06/201276	08.08.2006		
KONU :Yapıya İlişkin Bilgi Formu			
İLGİLİ İDARESİNE			
DENETLENEN YAPININ:			
Belediye / Valilik	Orhanlı Belediyesi	İl	İstanbul
Yapı Sahibi	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş	Projesi	Yeni Proje
Yapı Adresi	Tem Yanyol Orhanlı- Tuzla -IST		
Yapı sınıfı	3a	Yapı Cinsi	Betonarme/Perde-Çerçeve
Pafpa/Ada/Parsel No	-4/-/1512	İnşaat Alanı	14540 m2
m2 Birim Fiyatı	334 TL	Kat Adedi	1
		Son Hakediş Seviyesi:	%0
Mimar Proje Müellifi	Zeynep Düztaş Kıyak	Mesleği	Mimar
Statik Proje Müellifi	Kenan Güçlü	Sicil No	32799
Makina Proje Müellifi	Mehmet Kaya	Mimar	41671
Elektrik Proje Müellifi	A. Fusun Coşan	Makina Müh.	8321
Jeoteknik Etüd Sorumlusu	Emrah Uçan	Elektrik Müh.	13914
Müteahhit	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİC. A.Ş	Jeoloji Muh.	9069
		Müt. Tic. Kay. No	74236
YAPI DENETİM FIRMASININ :			
Ünvanı	Konuk Yapı Denetimi LTD.ŞTİ.		295
Adresi	23 nisan cd. vişne sk.no:43/11 pendik İstanbul		
	Adı Soyadı	Mesleği	Denetçi No
Yapı Denetçisi	Cemal KILIÇ	İnşaat Mühendisi	3231
Proje Denetçisi	Ertuğrul KONUK	İnşaat Mühendisi	3230
Proje ve Uygulama Denetçisi	Agah KILIÇ	Mimar	3227
Proje ve Yapı Denetçisi	Mehmet Kamil AKYIL	Makina Mühendisi	3974
Proje ve Yapı Denetçisi	Nail KAYA	Elektrik Mühendisi	3232
	Adı Soyadı	Mesleği	Sicil No
Yardımcı Kontrol Elemanı	PERİZAT ARTAMER	İnşaat Mühendisi	16679
Yardımcı Kontrol Elemanı		İnşaat Mühendisi	0
Yardımcı Kontrol Elemanı		İnşaat Mühendisi	0
Yardımcı Kontrol Elemanı		İnşaat Mühendisi	0
Üstteki yapı denetim firmasına ait bilgiler Bakanlığımızın 31.03.2004 tarih 585/3165 Sayılı Genelgesi uyarınca onaylanmıştır. İlgili idaresince formdaki bilgiler resmi internet adresinden teyit edilecektir. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, denetlenen yapıya ilişkin bilgilerin doğruluğu, teslim edilen projelerden kontrol edildikten sonra inşaat ruhsatı düzenlenecektir. Bu bilgilerden herhangi birinin yanlış olması durumunda, derhal Yapı Denetim Komisyon Başkanlığı bilgilendirilecek ve inşaat ruhsatı verilmeyecektir.			
		YAPI DENETİM KOMİSYON BAŞKANI	
http://ydk.bayindirlik.gov.tr/bim.asp			
1			

10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.02.2007 No : 400471

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

Yusuf Yaşar TURAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

 KURULUŞ 2001

Tevfik Metin AYIŞIK
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.12.2005 No : 400288

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

Güner ŞAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

 KURULUŞ 2001

Müslim DEMİRBEK
Müslim DEMİRBEK
BİRLİK BAŞKANI

11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından,

- 22.01.2010 / SvP_10_01_RYS_05 ve
- 14.05.2010/SvP_10_RYS_REV_05
- 11.02.2011/SvP_11_RYSGYO_REV_05
- 15.06.2011/SvP_11_RYSGYO_KİRA_05

tarih ve numaralı Raporlar hazırlanmıştır.



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.