



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

POLİSAN HOLDİNG A.Ş.

ANKARA İLİ – ALTINDAĞ İLÇESİ
9316 Ada, 19 Parsel,
63 - 64 Numaralı Bağımsız Bölümlere İlişkin

Gayrimenkul Değerleme Raporu

21.03.2011

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 Ünvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı 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. Sektörel Görünüm	8
4.3.1. Ofis Piyasası	8
4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	10
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	11
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	11
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	11
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	12
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	13
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	13
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	13
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	13
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	13
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	15
6.2. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	15
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	15
6.4. Piyasa Yaklaşımı	15
6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Metodu)	16
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi	16
6.7. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	18
6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	18
6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	18
6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	18
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenecek Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	19
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	19
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	19
8. SONUÇ	20
8.1. Nihai Değer Takdiri	20
9. RAPOR EKLERİ	21
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ ...	35
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER	35

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

10.03.2011/ PLSN / 001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkuller hakkında **14.03.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar **21.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

21.03.2011 / SvP_11_PLSN_15

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait olan, tapuda; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 5600 pafta, 9316 ada, 19 parsel numarasında kayıtlı, Halis Köseoğlu İşhanı'nın 3.üncü katında konumlanmış 63 ve 64 numaralı, büro vasıflı bağımsız bölümlerin, yasal durumlarının irdelenmesi ve adil piyasa değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış **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**
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Ünvanı ve İletişim Bilgileri

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları 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 Ünvanı ve İletişim Bilgileri

Polisan Holding A.Ş.

Dilovası Organize Sanayi Bölgesi 1. Kısım Liman Caddesi No:7 Dilovası/Kocaeli
T:0-262-754-66-00 F: 0-262-641-26-49 W: www.polisan.com.tr

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor, **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait olan, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi ve **adil piyasa değerinin tespiti** amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin talebi üzerine söz konusu gayrimenkullerin fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerinin 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 gayrimenkullerin 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	Polisan Holding 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	21.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 1,5793 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 metod 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 düşünülen 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.

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 bozulmaların yaşandığı ve kamu borcunun aşırı arttığı gelişmiş ülkelerde kırılganlıklar devam etmektedir.

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 disiplini 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 2010 yılının ikinci çeyreğinde milli gelirin yüzde 3,4'üne ulaşmıştır. Küresel kriz sonrasında sermaye girişinin hızlanmasında özellikle bankaların yurt dışı borçlarındaki artışla bağlı olarak diğer yükümlülüklerdeki artış etkili olmuş ve doğrudan yatırımların sermaye girişlerindeki ağırlığı ise giderek azalmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık 32,6 milyar ABD dolarına ulaşan sermaye girişlerinin 14,6 milyar ABD doları, diğer yükümlülüklerden (bankaların net yükümlülüklerinde artış, diğer sektörlerin net borçlarında azalış), 12,9 milyar ABD doları portföy yatırımlarından oluşurken, sadece 5,1 milyar ABD doları doğrudan yatırım kaynaklıdır. Finansal olmayan kuruluşların net dış borç ödeyicisi olmalarında özellikle yurt içinden de yabancı para cinsinden borçlanma imkânı tanınması etkili olmuştur. Buna bağlı olarak, firmaların yurt dışı kredi kullanımını önemli ölçüde yurt içine kaydıkları gözlenmiştir.

Ekonomide yurt içi talepteki artışın desteğiyle hızlı bir toparlanma gerçekleşmektedir. Gayri safi yurt içi hâsıla, 2010 yılının ilk çeyreğinde yıllık yüzde 11,7, ikinci çeyreğinde yüzde 10,3 artmıştır. Böylece 2009 yılının ilk yarısında yüzde 11,1 küçülen milli gelir, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11 büyümüştür. GSYH büyümesine özellikle nihai yurt içi talebin katkıda bulunduğu görülmektedir. Artış hızı azalmakla birlikte, sanayi üretimi 2010 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 10 artarken, kapasite kullanım oranı geçen yılın aynı dönemine göre 5,4 puan artarak yüzde 74 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ekonomideki büyümeyle birlikte işsizlik oranları gerilerken, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. 2008 yılı Nisan döneminde yüzde 10

seviyesinde olan mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte 2009 yılı Nisan döneminde yüzde 14,8'e yükselmiştir. Bu tarihten itibaren işsizlik oranı düşmüş ve 2010 yılı Ağustos döneminde yüzde 12'ye gerilemiştir. İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Bu ortamda, temel enflasyon göstergeleri de tarihsel olarak en düşük seviyelerine gerilemiştir. 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.

İç talebe dayalı büyüme, Türk Lirasının değerlenmesi ve üretimdeki toparlanmayla birlikte ithal ara mali ve enerji ihtiyacı cari işlemler açığının artmasına neden olmaktadır. Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetteki durgunlaşma ve emtia fiyatlarındaki düşüş nedeniyle 2008 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık 75,8 milyar ABD doları olan dış ticaret açığı hızla kapanmış ve 2009 yılı sonunda 38,8 milyar ABD dolarına gerilemiştir. Ekonomideki canlanmayla birlikte dış ticaret açığı tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık 60 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılı sonunda yüzde 72,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda yüzde 64,9'a gerilemiştir. Ekonomik büyümenin talep kompozisyonundaki ayrışmanın belirginleşmesi, dış ticaret açığının artırmak suretiyle cari işlemler dengesini olumsuz etkilemektedir. 2008 yılı Haziran ayında milli gelirin yüzde 6,3'üne ulaşan cari işlemler açığı küresel kriz ve ekonomideki küçülmeye birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin yüzde 2,3'üne kadar gerilemiştir. İktisadi faaliyetteki canlanmayla birlikte cari işlemler açığı tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılının Haziran ayında milli gelirin yüzde 4,1'ine ulaşmıştır. 2010 yılının üçüncü çeyreğinde de cari işlemler açığındaki artış devam etmiştir. 2009 yılı sonunda 14,4 milyar ABD doları tutarındaki yıllık cari işlemler açığı 2010 yılı Eylül ayında 37,1 milyar ABD dolarına yükselmiştir.

İktisadi faaliyetteki canlanmaya bağlı olarak artan vergi gelirleri ve harcamaların kontrol altında tutulması kamu maliyesini olumlu etkilemektedir. Dolaylı vergi gelirine dayalı olan 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 izlemektedir. 2009 yıl sonunda yıllık 440 milyon TL olan faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 13,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 33,2 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, ekonominin daraldığı 2009 yılında milli gelirin yüzde 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılı ilk yarısında milli gelirin yüzde 4,4'üne düşmüştür. 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 yılı Eylül ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre yüzde 13,9 artarak 395 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişme sonucunda, firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı 2010 yılı ikinci çeyreğinde geçen yıl sonuna göre 1,7 puan artarak yüzde 38'e yükselmiştir. Firmaların finansal borçlarının yüzde 57,4'ü yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadelidir. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı yüzde 21,6 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı geçen yıl sonuna göre 4,1 puan artarak yüzde 78,4'e ulaşmıştır.

Firmaların artan borçlarına karşın, satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören imalat sanayi firmalarının satış gelirleri toplamı 2010 yılının dokuz aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,4, dönem kârları toplamı ise yüzde 64,6 artmıştır. Firmaların olumlu kârlılık performansında satış gelirlerindeki artışa bağlı olarak yükselen faaliyet kârları ile finansal giderlerdeki azalış etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılının dokuz aylık döneminde yüzde 7,4 olan öz kaynak kârlılığı, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11'e yükselmiştir. Firmaların öz kaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki yükseliş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki azalış firmaların kâr marjlarını olumlu etkilemiştir. Öz

kaynakların yüzde 20,1'ine ulaşan yabancı para net açık pozisyonun etkisiyle Türk Lirasının değer kazanması, firmaların kur kaynaklı finansal giderlerini azaltmakta ve kâr marjlarının artmasına katkıda bulunmaktadır.

Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonun 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 yüzde 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu 2010 yılı Eylül ayında geçen yıl sonuna göre yüzde 18,9 artarak 92,6 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise geçen yıl sonuna göre 3,7 puan azalarak yüzde 46,6'ya gerilemiştir.

Hanehalkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artarken, taşıt kredileri ile kredi kartlarının payı düşüş göstermiştir. Hanehalkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri yüzde 28,1, konut kredileri yüzde 21,7, taşıt kredileri yüzde 13,6, kredi kartları ise yüzde 11,7 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hanehalkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artarken, taşıt kredileri ile kredi kartının payı gerilemiştir. 2010 yılında kredi kartı bakiyeleri artışının sürdürmekle birlikte, faize tabi bakiyelerin toplam kredi kartı bakiyelerine oranı 2009 yılı sonuna kıyasla gerilemiştir.

4.3. Sektörel Görünüm

4.3.1. Ofis Piyasası

Ofis piyasası ticari gayrimenkul sektörü içinde en canlı ve sürükleyici piyasa olmuştur. Yerli ve özellikle yabancı yeni yatırımcıların ertelenen ofis arayışları ve talebi ikinci çeyrekte efektif hale dönüşmüş ve ofis piyasasında beklenenin üzerinde bir dinamizm yaşanmıştır. Kriz nedeni ile küçük ve tasarruflu ofislere geçiş talebi yerini yeni ofis taleplerine bırakmaktadır. Yeni ofis arayışları ile birlikte ofis piyasasında yeni dengeler oluşurken mülk sahiplerinin piyasa dinamiklerini yeniden belirlemeye başladıkları görülmektedir. Arz ve talebin istikrarlı şekilde yeniden oluştuğu ofis piyasasında fiyatlarda aşırı oynaklıklar görülmemektedir. Fiyatlamalarda Euro yerine dolar tercih edilmeye başlamıştır. Müstakil ofis binası talebi de oluşmaktadır. Ümraniye büyük kiralamarlar ile birlikte en çok tercih edilen bölge iken Kağıthane ve Haliç bölgesine de talep artmaktadır.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2008 1. YARIYIL	4.8	28.2	17.9	5.2	32.2	19.3
2008 2. YARIYIL	9.7	23.7	14.6	6.9	29.2	17.1
2009 1. ÇEYREK	10.4	22.5	16.7	13.3	29.9	16.0
2009 2. ÇEYREK	11.7	21.3	15.9	16.7	29.2	17.7
2009 3. ÇEYREK	12.1	20.4	14.3	15.1	31.4	16.6
2009 4. ÇEYREK	12.3	19.5	13.9	14.7	31.2	15.6
2010 1. ÇEYREK	12.0	19.6	14.6	13.8	33.5	18.2
2010 2. ÇEYREK	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8

KAYNAK: PIC, İSTANBUL OFİS PAZARI

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde hem A sınıfı hem de B sınıfı MİA bölgesi ofislerinin boşluk oranlarında sınırlı gerileme devam etmiştir. A sınıfı ofislere başlayan yeni talep ile birlikte MİA ve MİA bölgesi dışındaki ofislerin boşluk oranları sınırlı ölçüde gerilemiştir. B sınıfı ofislerde ise MİA bölgesinde boşluk oranlarında gerileme gerçekleşmiştir.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/m ² /Ay						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2008 1. YARIYIL	29.1	14.1	19.0	15.3	8.9	11.0
2008 2. YARIYIL	31.6	17.4	20.1	15.5	9.2	12.5

2009 1. ÇEYREK	28.0	18.0	18.7	13.9	9.0	12.1
2009 2. ÇEYREK	26.6	17.6	18.5	15.7	9.8	12.3
2009 3. ÇEYREK	26.4	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2009 4. ÇEYREK	26.6	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2010 1. ÇEYREK	25.9	17.7	18.9	14.9	9.2	11.6
2010 2. ÇEYREK	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3

KAYNAK: PIC, İSTANBUL OFİS PAZARI

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde A ve B sınıfı ofislerin kiralarda sınırlı artışlar yaşanmış olmakla birlikte, kiralarda son beş çeyrek dönemdir genel bir durağanlık ve istikrar görülmektedir. Ofis piyasasındaki canlanma ve yeni müşterilerin taleplerine rağmen dengeli arz ve talep fiyatlarında istikrarı korumaktadır. A sınıfı ofislerde MİA bölgesi kiralari henüz kriz öncesinin gerisinde iken MİA dışı Avrupa bölgesindeki kiralari kriz öncesi dönemin üzerinde dir. B sınıfı ofis kiralari ise kriz öncesi dönemin üzerine çıkmıştır.

Yılın ikinci çeyrek döneminde Türkiye genelinde alınan ofis binası yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır. Yılın ilk çeyreğinde 675 bin m² olan yeni yapı ruhsatlarının büyüklüğü ikinci çeyrekte 1.25 milyon m²'ye yükselmiştir. Ekonomideki genel canlanma ve beklentilerdeki iyileşmeye bağlı olarak yeni ofis yatırımlarında da önemli bir büyüme yaşanmıştır. 2010 yılı İkinci çeyrekte kullanım izni belgesi alınan ofis binası toplam büyüklüğü ise 490 bin m² ile ilk çeyreğin sınırlı ölçüde üzerinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı		
DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M²
2008 Q3	1.296.972	496.284
2008 Q4	942.112	483.958
2009 Q1	1.141.776	766.816
2009 Q2	803.302	396.687
2009 Q3	516.539	386.687
2009 Q4	1.011.452	557.921
2010 Q1	675.534	477.452
2010 Q2	1.251.969	489.971

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹

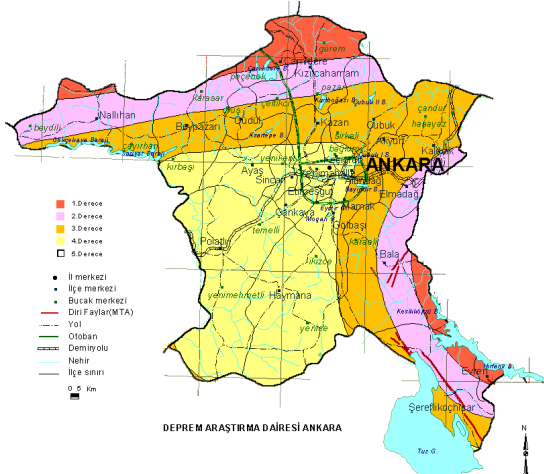
ANKARA; İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti Ankara; doğuda Kırşehir ve Kırıkkale, batıda Eskişehir, kuzeyde Çankırı, kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. 5.938,-km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin ikinci büyük ili olan Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir.

Ankara'da tipik karasal iklim hüküm sürmekte olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve kar yağışlı geçer. Yıllık ortalama sıcaklık 11,6 C'dir. En çok İlkbahar ve Kış aylarında yağış alır. İlin büyük kısmında bozkır (step) bitkileri görülür. İlin kuzey ve kuzeybatısında deniz ikliminin tesiri görülür ve bu bölge geniş ormanlarla kaplıdır. Ormanların çoğu korular ve baltalık orman halindedir. Yüzölçümünün % 10'u ormanlıktır. Arazinin yüzde 15'i çayır ve mer'adır.

Ankara Türkiye'nin Konya'dan sonra ikinci önemli tarım ilidir. Topraklarının 1/3'ünde ekim yapılmaktadır. Çayır, mera ve ormanlar bunlara eklendiğinde tarım alanlarının il toprakları içerisinde oranı 2/3'e yükselir. Bitkisel üretimde öncelikle buğday, arpa, yulaf olmak üzere tahıllar yer alır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Altındağ; 1984 yılında ilçe haline getirilen Altındağ, Ankara'nın en eski yerleşim yerlerinden olup, tarihi kent dokusunun izlerini taşımaktadır. Kültürel ve tarihsel çeşitliliği, camileri, kiliseleri ve havrasıyla Altındağ, Anadolu mozağının en zengin örneklerindedir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulduğu ilk



TBMM'nin de yer aldığı ilçede Selçuklular , Osmanlılar ve daha eski medeniyetleri kapsayan önemli sivil mimarlık örnekleri yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çekmektedir. Bunlardan bazıları; Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı, Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi olarak sıralanabilir. Ayrıca Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli Efendi, Karyagdı, Gülbaba ve İzzettin Baba Türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri de ilçe sınırları içerisinde.

Ankara İli deprem haritasına göre, Altındağ İlçesi 3'üncü derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Ankara-Altındağ İlçesi'nin nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

	İl/ilçe merkezleri			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Altındağ	365.920	183.368	182.552	365.920	183.368	182.552
ANKARA	4.641.256	2.314.795	2.236.461	4.771.716	2.379.226	2.392.490

¹ Bölge analizinde yer alan bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı ve Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, Rüzgarlı Celal Atik Sokak, Halis Köseoğlu İşhanı No:4/64 Ulus/Ankara posta adresinde, tapuda; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 9316 ada, 19 parsel numarasında kayıtlı, **1.585,-m²** yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış Halis Köseoğlu İşhanı'nın 3. Katında yer alan **63 ve 64 numaralı bağımsız bölümlerdir.**



(EK: 1: Gayrimenkule ait fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlandığı Halis Köseoğlu İşhanı, Ankara'nın en eski yerleşim yerlerinden olan, eski kent merkezi olarak anılan Ulus Senti'nde yer almaktadır. Ulus, tarihi kent dokusunun yanı sıra, toptan ticaret ve depolama alanlarının, idari, sosyo-kültürel donatıların ve ulaşım terminalleri gibi merkez aktivitelerinin bir arada bulunduğu, yaya ve araç trafiğinin üst seviyede olduğu bir bölgedir.

Çimento, boya, teknik malzeme, vb. inşaat malzemelerinin toptan ve perakende ticaretinin yapıldığı, bölge bayiliklerinin ve satış ofislerinin yer seçtiği, iş hanlarının yoğun olduğu Rüzgarlı Mevkii'nde konumlu gayrimenkullerin yakın çevresinde; Eski TBMM, Cumhuriyet Müzesi, Ulus Meydanı, 19 Mayıs Stadyumu, Ulus Devlet Hastanesi, Tarihi Roma Hamamı ve çok sayıda banka, idari bina, otel ve işyerleri yer almaktadır. Söz konusu ana gayrimenkul, Rüzgarlı Celal Atik Sokağı'na cepheidir.

Gayrimenkulün bazı önemli noktalara kuş uçuşu uzaklıkları aşağıda ki tabloda sunulmuştur;

Altındağ Belediyesi	:	~ 1,50,-km
Ulus Meydan	:	~ 0,45,-km
Ulus Dolmuş Durakları	:	~ 0,40,-km
Eski TBMM	:	~ 0,30,-km
Tarihi Roma Hamamı	:	~ 0,20,-km

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Ana gayrimenkulün tanımı; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Ulus, Fevzipaşa Mahallesi, Rüzgarlı Mevkii, Celal Atik Sokak, 9316 ada, 19 parselde yer alan **Halis Köseoğlu İşhanıdır.**

Ana gayrimenkule ilişkin yapısal özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınacak veriler aşağıda sunulmuştur;

ANA GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİ	
Parsel Yüzölçümü	1.585,-m ²
Yapı Tarzı	Betonarme Karkas
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam
Yapının Yaşı	~20
Yapının Toplam Alanı	7.037,-m ²
Kat Adedi	7 kat (bodrum+zemin+5 normal kat)
Bağımsız Bölüm Sayısı	92
Manzarası	Şehir
Cephesi	Güneybatı
Altyapı	Var
Dış Cephe	Sıva Üzeri Boya
Isınma Sistemi	Merkezi Sistem
Asansör	Var
Yangın Merdiveni	Var
Otopark	Var

Ana gayrimenkul, 1.585m² arsa üzerine, ayrık inşaat nizamında, 1991 yılında inşa edilmiş olup, yapı kullanma izin belgesi ve onaylı mimari projesine göre toplam 7037,-m² net kullanım alanına sahip, bodrum+zemin+5 normal katlı, **92 bağımsız bölümlü** betonarme karkas tarzlı binadır. Onaylı mimari projesine göre;

- Bodrum katında, 1'den 17'ye kadar toplam 17 adet dükkan, kazan dairesi ve 18,19,20,21,22,23,24 numaralı, dükkanlara ait 7 adet depo;
- Zemin katta, 18'den 38'e kadar toplam 21 adet dükkan,
- 1. Normal katta, 39'dan 48'e kadar toplam 10 adet büro,
- 2. Normal katta, 49'dan 59'a kadar toplam 11 adet büro,
- 3. Normal katta, 60'dan 70'e kadar toplam 11 adet büro
- 4. Normal katta, 71'den 81'e kadar toplam 11 adet büro
- 5. Normal katta, 82'den 92'ye kadar toplam 11 adet büro yer almaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tanımı; 3. Normal katta konumlu, 63 ve 64 numaralı **büro** vasıflı bağımsız bölümlerdir. Onaylı mimari projelerine göre 63 numaralı bağımsız bölüm tek bir mahalden ibaret olup, 49,80m² net, 53,13m² brüt alana sahiptir. 64 numaralı bağımsız bölüm ise; salon, antre, 3 adet oda, hol, WC ve mutfak mahallerinden oluşmakta olup, 105,50m² net, 117,29m² brüt alana sahiptir.

Yerinde yapılan incelemeler sonucu, mimari projeye aykırı olarak, 63 numaralı bağımsız bölümün giriş kapısı alçıpan ile kapatılarak, 64 numaralı bağımsız bölümle birleştirildiği ve tek bir ofis kullanımına dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Mevcut durumda müdür odası dahil toplam 5 oda, antre, WC, mutfak ve hol mahallerinden oluşan, toplamda **170,42m²** brüt kullanım alanlı 64 numaralı bağımsız bölüm Polisan Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ankara Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

Yer döşemeleri; WC seramik, mutfak ve odalarda laminant parkedir. WC duvarları seramik, kalan kısımlar plastik boyalıdır. WC'de ayaklı lavabo ve kendinden rezervuarlı klozet taşı bulunmaktadır. Mutfak tezgahı mermer, tezgah altı ve üstü dolapları laminat kaplıdır. Daire giriş kapısı çelik, iç kapıları ahşap doğramadır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

İli	:		Ankara
İlçesi	:		Altındağ
Mahallesi	:		Fevzipaşa
Pafta No.	:		5600
Ada No.	:		9316
Parsel No.	:		19
Parsel Yüzölçümü, m ²	:		1.585,00
Ana Taşınmazın Niteliği	:		Arsa
Bağımsız Bölümün Niteliği	:		Büro
Kat No	:		3
Bağımsız Bölüm No	:	63	64
Arsa Payı	:	73/7065	164/7065
Cilt No.	:	27	27
Sahife No.	:	2680	2681
İktisap Tarihi/Yev. No	:		10.04.1991/1158
Malik	:		POLİSAN KİMYA SANAYİ A.Ş.

(EK: 2: Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

14.01.2011 tarih ve saat 09:00 itibari ile, Altındağ Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü ile Altındağ Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme sonuçları ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur;

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

Değerleme konusu 63 ve 64 numaralı gayrimenkuller son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde; herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

Yönetim Planı: 21.08.1989 tarihlidir.

(EK: 3: Gayrimenkule Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

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

Ana gayrimenkul, 12.10.1985 tastik tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; "**Ticaret Alanı**"nda kalmakta olup, parsel aşağıdaki yapılaşma koşullarına sahiptir.

Yapılaşma Şartları;

- Kat Adedi : 6
- Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 5m
- Yan Bahçe Çekme Mesafeleri :4,5m'dir.

Yapı Ruhsatı;

- Ana gayrimenkule ait yeni yapı için verilmiş 14.11.1988 tarih ve 233 numaralı yapı ruhsatı ile tadilat için verilmiş 01.03.1990 tarih ve 5 numaralı yapı ruhsatı mevcuttur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

- Ana gayrimenkule ait 28.11.1991 tarih ve 166 numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Mimari Proje;

- Ana gayrimenkule ait 21.10.1988 tasdik tarihli Mimari Proje mevcuttur. Buna göre 3. Katta yer alan;
 - 63 numaralı bağımsız bölüm tek bir mahalden ibaret olup, 49,80m² net, 53,13m² brüt alana sahiptir.
 - 64 numaralı bağımsız bölüm ise; salon, antre, 3 adet oda, hol, WC ve mutfak mahallerinden oluşmakta olup, 105,50m² net, 117,29m² brüt alana sahiptir.

Mevcut kullanımda her iki bağımsız bölümün birleştirilerek tek bir bağımsız bölüm haline getirildiği, yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.²

(EK : 4 : Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi)

(EK: 5 : Gayrimenkullere Ait Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Ruhsatı)

(EK : 6 : Gayrimenkullere Ait Kadastral Durum Belgesi)

(EK : 7 : Gayrimenkullere Ait Kat Planı)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Yasanın yürürlüğe girmesinden önce inşa edildiğinden, bu Kanun hükümlerine tabi değildir.

² Gayrimenkullerin değerlendirme çalışmaları, mimari projeye göre yasal durumları dikkate alınarak 2 bağımsız birim oldukları kabulüyle yürütülmüştür.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere 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, gayrimenkullerin özellikleri sebebiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma ve kiralamaya konu olmuş ve/veya fiili değerlendirme tarihi itibari ile satılık/kiralık emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, **Gelirlerin Kapitalizasyonu-İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına yer verilmiştir. Piyasa Yaklaşımı yöntemi kullanılarak bulunan gayrimenkul değerinin farklı yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak bu analiz kullanılmıştır.

6.4. Piyasa Yaklaşımı

Gayrimenkullerin konumlandığı Rüzgarlı Mevkii ve yakın çevresinde izlenen emsal karşılaştırma yöntemi dahilinde, konu gayrimenkule benzer nitelikli emsal mülkler dikkate alınmıştır. Buna göre, brüt kullanım alanı, konum, cephe, manzara, kullanım fonksiyonu vb. kriterler ışığında belirlenen emsal mülklere ait veriler aşağıda sunulmuştur;

SATILIK EMSALLER						
	Açıklama	Kapalı Alan, M ²	Satış Değeri, TL	M ² Birim Değeri, TL	Satış Değeri, ABD \$	M ² Satış Değeri, ABD \$
Emsal #1	Köseoğlu İşhanı'nda yer alan, tek bölümden oluşan, ön cephe, 48 m ² alanlı büro satılıktır.	48	45.000	938	594	12
Emsal #2	Çankırı Caddesi üzerinde, konu taşınmaza 450m mesafede konumlu iş hanı içerisinde yer alan, 3 bölümlü, 70 m ² alanlı büro satılıktır.	70	85.000	1.214	769	11
Emsal #3	Konu taşınmaza 500m mesafede, Hükümet Caddesi'nde konumlu, işhanı içerisinde, 4. katta yer alan, 2 bölümlü, 55m ² alanlı büro satılıktır.	55	60.000	1.091	691	13
Emsal #4	Ulus Rüzgarlı Caddesi'nde konumlu, konu taşınmaza yakın iş hanı içerisinde, 2. katta yer alan, 2 bölümlü 40m ² alanlı büro satılıktır.	40	55.000	1.375	871	22

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsallerin irdeelenmesi sonucunda;
 - Rüzgarlı Mevkii ve yakın çevresinde bulunan emsal mülk fiyatlarının, cephe ve konum kriterleri doğrultusunda değişkenlik gösterdiği,

- o Cadde üzerinde konumlu taşınmazların birim (m2) satış fiyatlarının ~1.100,-TL ile 1.400,-TL aralığında değiştiği,
- o Konu taşınmazlarla aynı işhanı içerisinde yer alan taşınmazın ~940,-TL/m² bedelden satışa sunulduğu,
- Bölgede alım satım işlemine konu olan ofis arzının kısıtlı olduğu, tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan tespitler ışığında, inşaat malzemeleri satış ve pazarlama konusunda merkez niteliğinde olan Rüzgarlı mevkii'nde yer alan değerlemeye konu taşınmazların sahip olduğu avantajlı konumu, ön cephede yer almaları gibi değerini pozitif etkileyen kriterler ışığında;

- değerlendirme konusu 63 numaralı bağımsız bölüm için **940,-TL/m²**,
 - mutfak, WC ve 4 odaya sahip olmasıyla daha kullanışlı ve tercih edilebilir olması sebebiyle 64 numaralı bağımsız bölüm için **1.200,-TL/m²** değer ile satışa konu olabileceği,
- kanaatine varılmış olup bu birim değerler esas alınarak hesaplanan bağımsız bölüm değerleri aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı, m ²	m ² Değeri, TL	Gayrimenkulün Değeri, TL	Gayrimenkulün Değeri, ABD \$
63	53,13	940,-	49.942,-	31.623,-
64	117,29	1.200,-	140.748,-	89.120,-
Gayrimenkullerin Toplam Değeri			190.690,-	120.743,-

Sonuç olarak, piyasa (emsal) yaklaşımına göre değerlendirme konusu 63 numaralı bağımsız bölümün adil piyasa değerinin **~50.000,-TL**, 64 numaralı bağımsız bölümün adil piyasa değerinin ise **~141.000,-TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Metodu)

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlandığı bölgenin yoğun biçimde yapılaşmış ve gelişimini tamamlamış olması sebebiyle;

- boş arsa arzının kısıtlılığı,
- yeteri kadar emsal tespit edilememiş olması

nedenleriyle piyasa/maliyet yaklaşımı yöntemine yer verilmemiştir.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi

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**, diğer bir deyişle gayrimenkul değerinin piyasa koşullarına göre aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup, gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, TL esas alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması, geleceğe (sonsuzaya kadar) yönelik olarak iskonto ve büyüme oranının tespiti açısından riskler içermektedir. Bu sebeple, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı³ yapılması uygun görülmüştür.

³ Uluslararası piyasalar paralelinde, Ülkemizde de İndirgenmiş Nakit Akımı analizine esas alınan yıllık iskonto oranları ve risk primleri dolar bazlı olarak ele alınmaktadır. Analiz, izleyen yıllara ilişkin bedellerin ABD Doları olarak hesaplanmaması sonucu hatalı

Mevcut durum itibariyle ABD \$ bazlı yıllık % 11 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün emsal kira bedelleri üzerinden yıllık %3 artış oranları esas alınmak suretiyle, yıllık getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	11%
Risksiz Getiri Oranı ⁴	6,5%
Risk Primi	3%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	1,5%

- Değerleme konusu gayrimenkullerin İNA analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine yönelik, söz konusu taşınmazların yer aldığı bölge ve yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu elde edilen veriler aşağıda ki tabloda sunulmuştur;

KİRALIK EMSALLER						
	Açıklama	Kapalı Alan, M²	Kira Değeri, TL	M² Birim Değeri, TL	Kira Değeri, ABD \$	M² Birim Değeri, ABD \$
Emsal #1	Köseoğlu İşhanı, 1. katta yer alan, tek bölümden oluşan, ön cephe, 44 m ² büro kiralıktır.	44	350	8	222	5
Emsal #2	Köseoğlu İşhanı, 2. katta yer alan, tek bölümden oluşan, ön cephe, 53 m ² büro kiralıktır.	52	350	7	222	4
Emsal #3	Köseoğlu İşhanı, 4. katta yer alan, tek bölümden oluşan, arka cephe, 48 m ² büro kiralıktır.	48	300	6	190	4
Emsal #4	Ayhan Kardeşler İş Merkezi'nde yer alan, 3+1 arka cephe, 120 m ² büro kiralıktır.	120	500	4	317	3
Emsal #5	Ayhan Kardeşler İş Merkezi'nde yer alan, 3+1 arka cephe, 90 m ² büro kiralıktır.	90	450	5	285	3
Emsal #6	Ayhan Kardeşler İş Merkezi'nde yer alan, 2+1 ön cephe, 60 m ² büro kiralıktır.	60	400	7	253	4

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, tabloda sunulan emsallerin irdeelenmesi sonucunda;

- Konu taşınmazla aynı işhanında yer alan emsal mülklerin kira bedellerinin 3 ile 5,-ABD \$/ m² aralığında yer aldığı,
- Kira bedellerinin cephe, büyüklük ve oda sayısına göre değişkenlik gösterdiği,
- 4,5 ve 6 numaralı emsal mülklerin, konu taşınmazın yanında yer alan işhanında konumlu oldukları ve kira bedellerinin 3 ile 4,-ABD \$/ m² aralığında yer aldığı,

Tespitleri yapılmıştır.

Edinilen bilgiler ışığında, değerlendirme konusu 63 numaralı bağımsız bölümün **4,-ABD \$/m²/Ay**, 64 numaralı bağımsız bölümün ise **5,-ABD \$/m²/Ay** bedelle brüt alanlar üzerinden kiralamaya konu olabilecekleri kanaatine varılmıştır. Bu birim kira rayiç değerleri esas alınarak gerçekleştirilen İNA Analizi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNA ANALİZİ, ABD \$		
Bağımsız Bölüm No	63	64
Toplam Kiralanabilir Alan,m ²	53,13	117,29
m ² /ay kira bedeli	4	5
Toplam Aylık Kira Bedeli	213	586
Toplam Yıllık Kira Bedeli	2.550	7.037
İskonto Oranı	0,11	0,11
Büyüme Oranı	0,03	0,03
Taşınmazın Değeri , ABD \$	31.878,-	87.968,-
ABD \$/TL	1,5793	1,5793
Taşınmazın Değeri,TL	50.345,-	138.927,-

sonuçlar verebilir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, hesaplamalarda ABD Doları'nın esas alınması, işlem günü TL'ye dönmesi gerekmektedir.

⁴ Risksiz getiri oranı olarak, uzun vadeli T.C. ABD \$ bazlı hazine bonosu getirisi esas alınmıştır.

Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi sonucunda değerleme konusu 63 numaralı bağımsız bۆlmn değeri ~51.000,-TL, 64 numaralı bağımsız bۆlmn değeri ise ~140.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlandırılan yapının “En Etkin ve Verimli Kullanımı” teşkil ettiği düşünüldüğünden bu değerleme çalışmasında “En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi” kullanılmamıştır.

6.7.2. Müşterek veya Bۆlnmř Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin Piyasa Yaklaşımı ile hesaplanan toplam değerin tespit edilmesinde müşterek ve bۆlnmř kısımlar ayrımı dikkate alınmıştır.

6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor’un 5.2 ‘inci başlığı altında Yasal Süreç Analizi’nde detayları verildiği üzere, değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde kısıtlayıcı her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesinde;

- Piyasa Yaklaşımı,
- Piyasa / Maliyet Yaklaşımı ve
- Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri verilerin kullanılabilirliğine göre değişmiştir.

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş, fiili değerlendirme tarihi itibarı ile satılık emsal araştırmalarına yer verilmiş, emsal değerlerden yola çıkılarak gayrimenkul değeri hesaplanmıştır.

Ayrıştırma metodu: Piyasa / Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, hesaplanan yapı değeri, piyasa yaklaşımı ile elde edilen parsel değerine eklenerek gayrimenkulün arsa + bina değerinden oluşan rayiç toplam değeri hesaplanmıştır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi çerçevesinde, yakın dönemde kiralamaya konu olmuş, fiili değerlendirme tarihi itibarı ile kiralık emsal araştırmalarına yer verilmiş, bulunan emsal kira gelirlerinden yola çıkılarak, gayrimenkulün gelecekte elde etmesi planlanan gelirlerin bugünkü değeri (gayrimenkul değeri) hesaplanmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO, TL		
	Piyasa Yaklaşımı	İNA Analizi
63 Numaralı B.B.	49.942,-	50.345,-
64 Numaralı B.B.	140.748,-	138.927,-
Toplam Değer	190.690,-	189.272,-

Sonuç olarak;

- Gelirlerin Kapitalizasyonu-İndirgenmiş Nakit Akımı yaklaşımı kullanılarak hesaplanan değerlerin Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değerle birebir örtüştüğü,
- Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değer, piyasa arz ve talep dinamikleri sonucunda oluşması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerini en doğru şekilde yansıtacağı ,
- 63 numaralı bağımsız bölüm için **~50.000,-TL**, 64 numaralı bağımsız bölüm için **~141.000,- TL** değer, **gayrimenkullerin 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 Gereklerin 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. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere tüm izinler alınmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)'nin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait olan, tapuda; Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 5600 pafta, 9316 ada, 19 parsel numarasında kayıtlı, Halis Köseoğlu İşhanı'nın 3.üncü katında konumlanmış olan 63 ve 64 numaralı bağımsız bölümlerin adil piyasa değeri tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda,;

Rayiç değerinin, değerlendirme tarihi itibari ile peşin değer esasına göre;

- **63 numaralı bağımsız bölüm için;**
 - **KDV hariç 50.000,-TL**
 - **KDV dahil 59.000,-TL**
- **64 numaralı bağımsız bölüm için;**
 - **KDV hariç 141.000,-TL**
 - **KDV dahil 166.380,-TL**

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 **Polisan Holding 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 : GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR

-Ana Gayrimenkul-





Asansör



Kat Merdivenleri

-Değerlemeye Konu Gayrimenkul(63-64)-



**Kullanılmayan Giriş Kapısı
(63 no'lu Bağımsız Bölüm)**



**Giriş Kapısı
(64 No'lu Bağımsız Bölüm)**



Antre



Ofis Bölümü(63 Numaralı Bağımsız Bölüm)



Müdür Odası



Mutfak



Oda



Oda



Oda





Hol



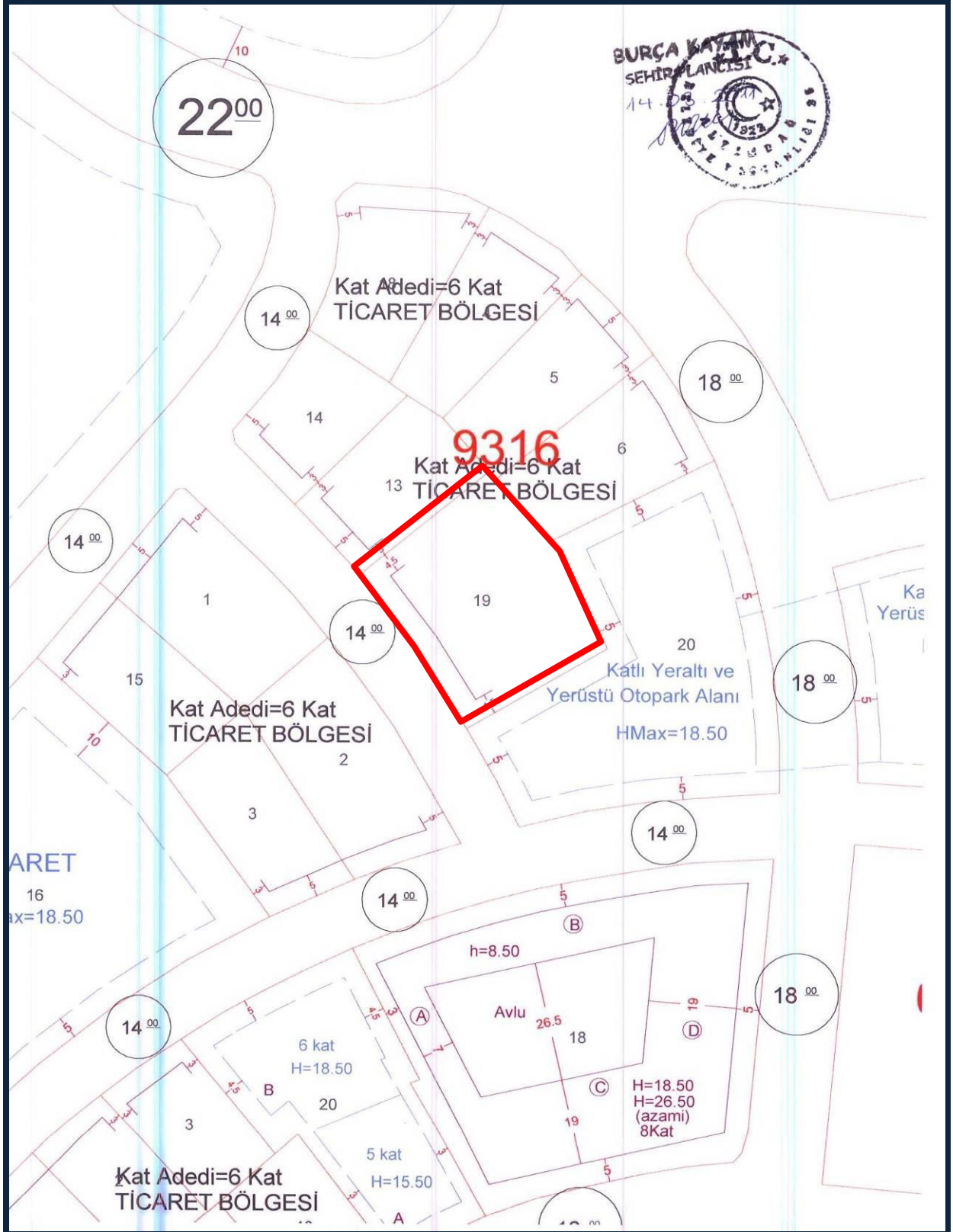
WC

EK : 3 : GAYRİMENKULLERE AİT TAKYİDAT YAZISI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 9316/19			
Zemin No	: 1796267	Yüzölçüm	: 1.585,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 63)			
Mahalle / Köy Adı	: FEVZİPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 73/7065			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Büro			
Cilt / Sayfa No	: 27 / 2680					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
	Beyan(AT Y. PLANE: 21.08.1989		-	--		
)					
	Beyan Y.P. : 21.08.1989		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5049926	POLISAN KİMYA SANAYİ AŞ.		TAM		Satış - 10/04/1991 - 1158	--
				Raporlayan: 9974-Suat YARAR Kayıtta Çıktır. 14.03.2011 		
Rapor Tarihi / Saati : 14.03.2011 10:54						

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat İrtifaki	Ada/Parsel	: 9316/19			
Zemin No	: 1796268	Yüzölçüm	: 1.585,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3 / - (Bağ.Böl.No: 64)			
Mahalle / Köy Adı	: FEVZİPAŞA Mah.	Arsa Pay/Payda	: 164/7065			
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Büro			
Cilt / Sayfa No	: 27 / 2681					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
	Beyan(AT Y. PLANI: 21.08.1989)		-	--		
	Beyan Y.P.: 21.08.1989		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5049927	POLİSAN KİMYA SANAYİ AŞ.		TAM		Satış - 10/04/1991 - 1158	--
Raporlayan: 99743 Suat KARAR Kaydına Uygundur. 14.03.2011						
						
Rapor Tarihi / Saati : 14.03.2011 10:55						

EK : 4 : GAYRİMENKULLERE AİT İMAR DURUM BELGESİ



EK : 5 : GAYRİMENKULLERE AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ve YAPI RUHSATI

SVP_11_PLSN_15

29

Ankara İli
Merkez İlçe
ALTINDAĞ BELEDİYESİ

T. C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

TARİH 28. KASIM 1991
NO : 166

Yapının Yeri, Adresi
Semi ALTINDAĞ
Mahallesi FEVZİPAŞA
Sokağı EMİN
Bina No 4
Pafta No C-3
Ada No 9316
Parasel No 19

Yapının Sahibi
KOD
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi Mustafa DEMİR ve Ort.
A. Paşa GÜLİSTAN Sokak No:45/1 ANKARA
Resmî daire veya Kurumun Adı
Yapı kooperatifi ise Unvanı
Diğer şirket veya Kurumun İsmi
Yapı müteahhit tarafından yapılmış ise adı, soyadı, adresi

Bölüm I — YAPI KULLANMA İZİN BEL. KAPSAMI KOD
1 Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
2 İlave yapı için verilmiştir.
3 Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

Bölüm II — YAPININ VERİLEN RUH.NIN TAR. ve KOD
1 — Esas inşaat ruhsatının
a) Tarihi 14 KASIM 1988
b) No. 233
2 — Varsa ek ruhsatın
a) Tarihi 1 MART 1990
b) No. 5

Bölüm III — KULLANMA AMACI ve YÜZÖLÇÜMÜ
Kullanma amacı Yüzölçümü (m²) Kullanma amacı Yüzölçümü (m²) KOD
1 - Ev 8 - Sinema Tiyatro
2 - Apartman 9 - Otel Motel
3 - Dükkan mağaza (Sayısı) 10 - Lokanta Gazino
11 - Fabrika
12 - Atölye
4 - Pasaj (İçindeki dük sayısı) 38 13 - İmalâthane
14 - Hastane
5 - İşanı büro (İçindeki işyeri sayısı) 2409 15 - Okul
16 - Cami
6 - Dapo ardiya 17 - Resmî Daire İsmi
18 - Kalorifer
19 - Kömürlük
20 - Büro 4628
TOPLAM 7037
(8 ve 7 nci maddelerde yazılır ticari yapılara ait olanları sınırlı yapılara (Fab, atölye, imalâthane gibi) ait olanlara da boş bırakılan mad. gösteriniz.)

Bölüm IV — YAPININ YAPILMA SİSTEMİ ve KUL. İNŞ. MALZ. CİNSİ KOD
a) İskelet b) Yığma
İskeletin Cinsi Yığmanın Cinsi
1 - Çelik 1 - Briket
2 - Betonarme 2 - Tuğla
3 - Ahşap 3 - Taş
4 - Ahşap 4 - Kerpiç
5 - Diğer
İskeletin dolgu mad. cinsi
1 - Saç çelik levha
2 - Beton blok
3 - Briket
4 - Tuğla
5 - Ahşap
6 - Taş
7 - Kerpiç
8 - Diğer

Bölüm V — YAPININ KAT SAYISI ve YÜKSEKLİĞİ KOD
Toplam kat sayısı 7
a) Yapının kat sayısı
Yol seviyesi üstündeki kat sayısı 6
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı 1
b - Yapının yüksekliği (metre) 18.49 mt.

Bölüm VI — YAPININ İNŞA SÜRESİ KOD
Yapının inşasının başladığı tarih 14 KASIM 1988
Yapının inşasının bittiği tarih 28 KASIM 1991

Bölüm VII — YAPININ MALİYETİ ve YAP. ŞEKLİ KOD
Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç)
1 - Yapı sahibi tarafından yapılmıştır.
2 - Yapı sahibi tarafından başkasına yaptırılmıştır.
3 - Yapı ihale yolu ile Müteahhide yaptırılmıştır.

Bölüm VIII — KONUTLARIN ÖZELLİKLERİ
a) Daire ile ilgili özellikleri
b) Daire ile ilgili özellikleri
İlgili İçine (X) koyarak gerekli cevaplandırılmalıdır. Yukarıda ilgili bölümde tarih ve numarası yazılı inşaat ruhsatı ile yazılı ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğuna kullanıldığında Fen bakımından mahsur görülmemiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesi gereğince «Yapı kullanma izin belgesi» verilmiştir.

Bina Mahallini Tetkik Eden Fen Heyeti
Teknik Eleman KAZIM ÖZCAN
Mimar Mimar
Teknik Eleman KEMAL YILDIZIRAN
Mak. Müh. Mak. Müh.
Yapı Kullanma İzin Şb. Sek. Emel OKUMUŞ
Ahmet KARADAĞLAN

14/03/2011 09:25

T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Ruhsat Tarihi: 14 Kasım 1988
Ruhsat No: 233

3194 SAYILI YASININ 1. 22 ve 23 nci MADDELERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATIDIR.
(İnşaat başlamadan önce arka sahifedeki hususları okuyunuz.)

Bölüm I — Yapının Yeri (Adre):

Mahallesi : FEVZİPAŞA-İŞE SOKAK
Pafta No. : C -3
Ada No. : 9316
Parsel No. : 19
İmar durum No. :A=621

Bölüm II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu:

1) Yapı sahibi: Mehmet CANLI VE ÖRT. Vekilli Halis KÜSEÖĞLU-Çatalkaya Sokak No:34/4-Y.Mahallesi/ANKARA
2) Yapı müteahhidi Küseoğlu İnşaat ve Tic. Ltd.Şti. Güzelevler Çatalkaya Sk.No:34/4 ANKARA
3) Yapının Fenni sorumlusu: Hasan ER Mimar
Bardakçık Sokak No:6/1-K.Esat/ANKARA

Bölüm III — Yapı Ruhsatnamesi Kapsamı:

1) Yeni yapı için verilmiştir.
2) Kat veya yallavest için verilmiştir.
3) Tadilat için verilmiştir.
4) Tamirat için verilmiştir.
5) Bahçe duvar için verilmiştir.

Bölüm IV — Yapının Kullanma Amacı ve Yüzölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m2)	KOD
1) Ev Daire sayısı.....)		8) Fema-tiyat		
2) Apartman (Daire sayısı...)		9) Ot - Motel		
4) Pasaj içindeki dükkan sayısı 33	2409	10) Kanta		
5) İşbani içindeki işyeri sayısı...)		11) Fabrika		
6) Depo-ardiye...)		12) Ölye		
7) Garaj-Hangar (6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek. Sınai yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve jangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilmektedir.)		13) İmalâthane		
		14) İstahane		
		15) Kul		
		16) Anıt		
		17) Resmi bina ismi.....)		
		18) T. P. L. A. M. (54/100)	4628	
		19)		
		20)		
		T. P. L. A. M.	7037	

Bölüm V — Yapının Taşıyıcı Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi (*):

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet:

İskeletin Cinsi

1) Çelik
2) Betonarme
3) Ahşap
4) Diğer

b) Yığma:

Yığma Cinsi

1) Blok
2) Tuğla
3) Taş
4) Kerpici
5) Diğer

İskeletin dolgu mad. cinsi

1) Sac - Çelik Levha
2) Beton Blok
3) Birike
4) Tuğla
5) Ahşap
6) Taş
7) Kerpici
8) Diğer

NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karşık kullanılacak olanın karşısındaki içine (x) koyunuz.

Bölüm VI — Yapının Kat Sayısı, Yüksekliği ve Maliyeti

a) Yapının katsayısı (*):

Toplam Kat Sayısı 7
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı 6
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı 1

b) Yapının yüksekliği (metre) (*): 18.49mt.

c) Yapının maliyeti (**):

1) Yapının özelliğine ve mahallî rayıca göre bir (m2) sinin takribî maliyet fiyatı?) 112.500.-Kaloriferli-Asansörlü
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) 791.662.500.- TL.

Kazı Yekünü : 4877m3
Harice çıkacak miktar : 4877m3

BU RUHSATLA YAPILAN YAPI
21.10.1988 v. tarihli mimar . 25.10.1988 tarihli Betonarme
25.10.1988. tarihli tesisat profelerine uygun olarak yapılacaktır.

III — V. Bölümdeki içine (x) koyarak cevaplandırılmıştır.

Görev Mahiyeti	Lira	Kr.
Bina İnş.	5.711.040.-	
Kazı Harcı	217.480.-	
Ceza		
Toplamı	5.928.520.-	

NOT: Toprak ölçüm yeriA.0.Ç.İstanbul.Yolu.15akm.Ayaş kavşağı kurucöl meykit

3194 sayılı Kanunun 13 maddesine göre işlemlerinin tamamlandığı Büyükşehir Belediyesinin 2...12...1987... gün ve 6546-12016 sayılı yazıları ile bildirilmiştir.

Altındağ Tapu Sicil Mahafızlığının 2...10.../1988. gün ve ... sayılı yazısından taşınmazın Mahmet CANLI VE ÖRT. (.....) ait olduğu anlaşmış olup, mülkiyetle ilgili vekâletname ve muvafakatnamelerin tamam olduğundan Belediye Gelirleri Kanununa göre bina inşaat ve kazı harcı 3.../11.../1988 gün ve 214599... sayılı maktubza tahsil edilmiş görüldükçe 3194 sayılı Kanunun 21, 22 ve 23. maddelerine göre düzenlenen iş bu YAPI RUHSATI, yapının fenni mes'uliyetini deruhte eden feni elemanın imzalanarak düzenlenmiştir.

Fenni Mes'ul: HASAN ER (Mimar)
Belediye Sicil No: 77
Oda Sicil No: 4302

Ruhsat Memuru: Ali Nihat ÖZEL
İnşaat Şefi: Avni S. KARA
Ruh. Ş. Ş. F.: Hüseyin YÖKSEL
İm. Kar. Yrd.: Mehmet GÜNER

İmza:

Ankara İli
Altındağ İlçesi

T. C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

1 MART 1990
Ruhsat Tarihi :
Ruhsat No. : 5

3194 SAYILI YASANIN 21, 22 ve 23 ncu MADDELERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATIDIR.
(İnşaatı başlamadan önce arka sahidedeki hususları okuyunuz.)

Bölüm I — Yapının Yeri (Adresi) :

Mahallesi : Kavayipaşa Yeşil Sokak
Pafta No. : C-3
Ada No. : 9316
Parsel No. : 19
İmar Durum No. : A-601

Bölüm II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :

1) Yapı sahibi : MUSTAFA MİRALİ VE ORT.
A. Paşa Caddesinde No. 601/19/11 ANKARA
2) Yapı müteahhidi :
3) Yapının Fenni sorumlusu : ÖNER ÖZDEMİR
İng. Müh.
Ölme İşhanı 6/223 ANKARA

Bölüm III — Yapı Ruhsatnamesinin Kapsamı :

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

1 - Yeni yapı için verilmiştir.
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz.)
3 - Tadilat için verilmiştir.
4 - Tamirat için verilmiştir.
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.

Bölüm IV — Yapının Kullanma Amacı ve Yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1 - Ev Daire (Sayısı :		8 - Sinema Tiyatro		
2 - Apartman (Daire sayısı :		9 - Otel Motel		
4 - Pasaj (İçindeki dükân sayısı :		10 - Lokanta		
5 - İşhanı (İçindeki işyeri sayısı :		11 - Fabrika		
6 - Depo ardiye		12 - Atölye		
7 - Garaj - Hangar		13 - İmalathane		
(6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, Sosyal yapılara (hastane, okul, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar işbu ruhsatname ile tahsis edilmiştir.)		14 - Hastane		
		15 - Okul		
		16 - Cami		
		17 - Resmi Kurum İsmi		
		18 -		
		19 -		
		20 -		
		TOPLAM	7037	

Bölüm V — Yapının Taşınır Sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi (*):

TAŞINIR SİSTEM

a) İskelet
İskeletin Cinsi
1 - Çelik
2 - Betonarme
3 - Ahşap
4 - Diğer
İskeletin diğer malzemesi
1 - Sac çelik levha
2 - Beton blok
3 - Kilit
4 - Tuğla
5 - Ahşap
6 - Taş
7 - Kerpiç
8 - Diğer

b) Yığma
Yığmanın Cinsi
1 - Braket
2 - Tuğla
3 - Taş
4 - Kerpiç
5 - Diğer

NOT: İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak olan karşısındaki işine (x) koyunuz.

Bölüm VI — Yapının Kat Sayısı, Yüksekliği ve Maliyeti :

a) Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı : 7
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı :
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :

b) Yapının yüksekliği (metre) (*) : 18.49

c) Yapının maliyeti (**)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (m²) sinin takribi maliyeti fiyatı? TL
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL

III - V. Bölümdeki işine (x) koyarak cevaplandırılmıştır.

Çalışma Mahiyeti	Lira	Kr.
Bina İnşaatı	142.21	142.21
Kazı Harcı	100.00	100.00
Ceza		
Toplam	242.21	242.21

Kazı Yekünü :
Harice çıkacak miktar :

BU RUHSATLA YAPILAN YAPI
4.12.1989 tarihli mimarı 21.12.1989 tarihli Betonarme
02.12.1989 tarihli tesisat projesine uygun olarak yapılacaktır.

NOT : Toplam kullanım yeri :
3194 Kanununun 23. maddesine göre işlemlerinin tamamlandığı Büyükşehir Belediyesinin 2.12.1989 gün ve 6546-12016 sayılı yazılı ile bildirilmiştir.
Altındağ İmar Sicil Mühafızlığının 15.12.1989 gün ve sayılı yazılarından taşınmazın (MUSTAFA MİRALİ VE ORT.) ait olduğu anlaşılması olup, mülkiyetle ilgili vekâletname ve muvafakatnamelerin tamam olduğundan Belediye Gecirleri Kanununa göre bina inşaat ve kazı harcı/1989 gün ve sayılı maktubuzla tahsil edildiği görüldüğü 3194 sayılı Kanunun 21, 22 ve 23. maddelerine göre düzenlenen iş bu YAPI RUHSATI, yapının fenni mesuliyetini deruhte eden fon elemanı tarafından imzalanarak düzenlenmiştir.

Fenni Mesul : ÖNER ÖZDEMİR
Ruhsat Memuru : ...
Ruhsat Şb. Şefi : ...
İmar Müdürü : ...

Belediye Sicil Müh. : ...
Oda Sicil No : 122/İM.D.
İmza : ...

14/03/2011 09:26

EK : 6: GAYRİMENKULLERE AİT KADASTRAL DURUM BELGESİ

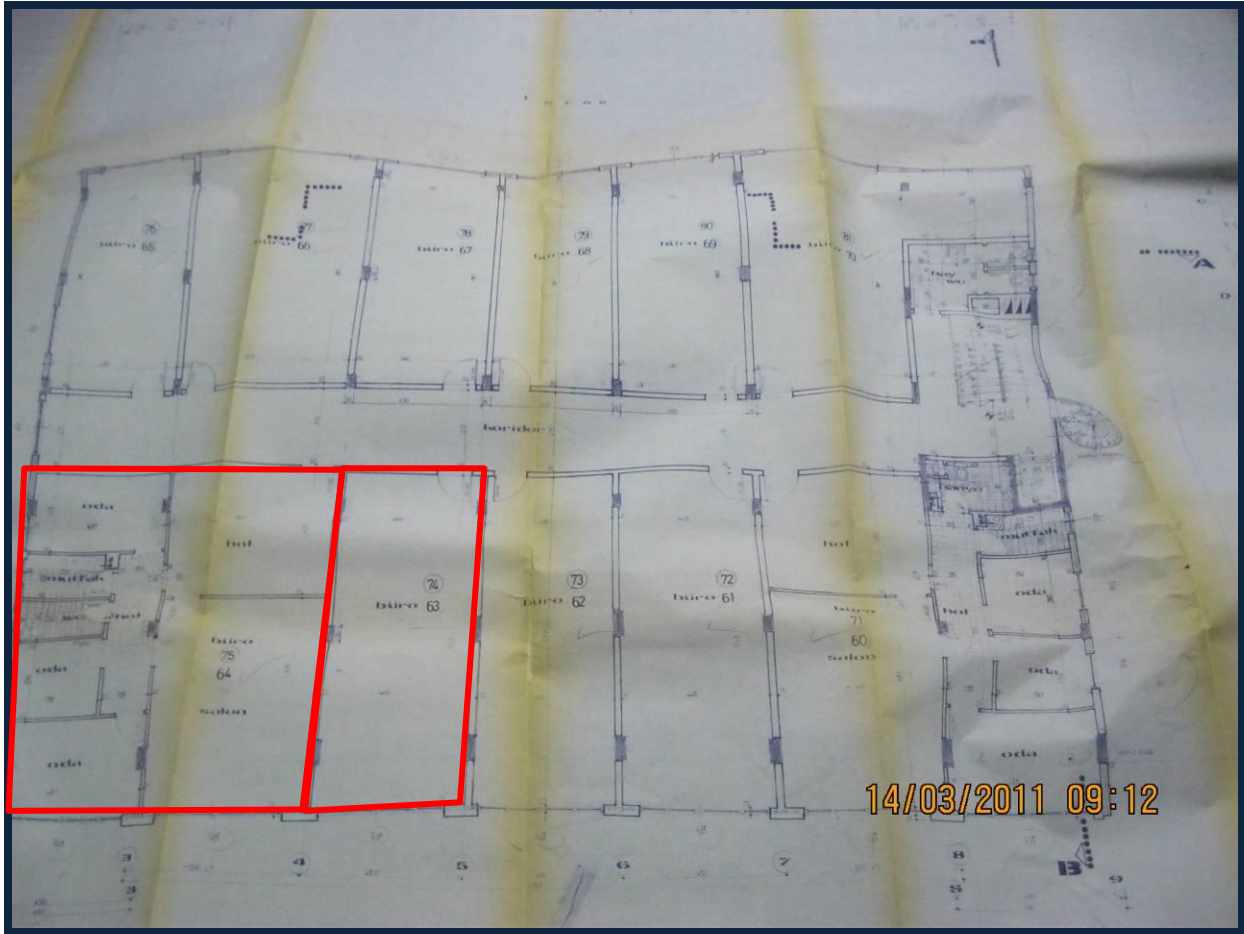
T.C. BAŞBAKANLIK TAPU ve KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ALTINDAĞ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ APLIKASYON KROKİSİ					APLIKASYON TARİHİ : 21.10.1982	
					KROKİSİNİN NİMERASI : 566	
					TARİHİ VE PİSİ NO : 574	
					NO	SAHA
PLAN NO :					1037	5563.96
MAHALLE (ULUS) ADI : Fevzi Paşa					1038	5672.97
PAPTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ		KÖŞE NOKTASI	
			TAPU	ALIM	1	
C=3	93/6	49	1585	608.16	2	
					3	
					4	
					5	
					6	

14/03/2011 09:40

No. 14/03/2011 09:40 boyları zorunlu olarak 30 m. üzerindedir. Bina olduğundan 1,2,3 nolu köşeler pösterilemedi.

ÜNİ	APLIKASYON HAZIRLAYAN		KROKİSİNİ KONTROL EDEN		APLIKASYONU YAPAN		GÖRÜLMÜSTÜR	TASDİK OLUNUR
	Konu	MEMURU	Konu	MEMURU	Konu	MEMURU		
ADI	A. Kamil		Mahmut		A. Kamil		Hilmi Ertan	M. Kamil Sabit
SO	Satıl Hoşlu		Getik		Satıl Hoşlu			
TA	21.10.1982		21.10.1982		21.10.1982		21.10.1982	
İM								
ZARFI VE TAVANCI TESLİM ALANIN	APLIKASYON ADI VE SOYADI : Halis Köseoğlu				TARİH VE İZİ : 21.10.1982			

EK : 7 : GAYRİMENKULLERE AİT KAT PLANLARI



3. Kat Planı

10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak daha önce şirket tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

S v P

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.