



**STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.**

## **POLİSAN HOLDİNG A.Ş.**

---

BARTIN İLİ – MERKEZ İLÇESİ

1108 Ada - 7 Parsel

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**21.03.2011**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	2
<b>3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ .....</b>	<b>3</b>
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
<b>4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>6</b>
4.1. Global Görünüm .....	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm .....	6
4.3. Sektörel Görünüm .....	8
4.3.1. Konut Piyasası: .....	8
4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	11
<b>5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER .....</b>	<b>12</b>
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	12
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri/ Konumu ve Tanımı, .....	12
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri .....	12
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri .....	13
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi .....	13
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri .....	13
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri .....	13
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri .....	13
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	13
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>14</b>
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	14
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	14
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	14
6.4. Piyasa Yaklaşımı .....	14
6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Metodu) .....	15
6.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Arsa Değeri Belirlenmesi .....	15
6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Yapı Değeri Belirlenmesi .....	16
6.5.3. Ayrıştırma Metodu ile Gayrimenkulün Toplam (Yapı+Parsel) Değeri Hesaplanması .....	17
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi .....	17
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
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>19</b>
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması .....	19
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	20
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	20
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>21</b>
8.1. Nihai Değer Takdiri .....	21
<b>9. RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>22</b>
<b>10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ .....</b>	<b>26</b>
<b>11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>26</b>

## 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 gayrimenkul hakkında, **14.03.2011** tarihlerinde ilgili makamlar (Bartın Tapu Sicil Müd., Bartın kadastro Müd. ve Bartın Belediyesi) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **21.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

21.03.2011/SvP\_11\_PLSN\_13

### 1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş'nin** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti Polisan Kimya Sanayi A.Ş.'ne ait olan, tapuda; Bartın İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, E28.c.12d pafta, 1108 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı, 740,93-m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa vasıflı gayrimenkulün 37/112 hissesinin yasal durumunun irdelenmesi ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile adil piyasa değerinin tespiti amacıyla 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 Gayrimenkuller Değerleme Uygulamaları A. Ş.**

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

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı 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](http://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 gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

İş bu Rapor, **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değeri 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;

- Rapor'da 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
- Rapor'da 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
Malik	Polisan Kimya Sanayi A.Ş.
Müşteri	<b>Polisan Holding A.Ş.</b>
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
$\beta$	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD \$/TL	21.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 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 bütünlük yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelere 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 faaliyetlerdeki 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 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 kaydardıkları 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 malı 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 küçülmeyle 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 vadeli. 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. Konut Piyasası:

2010 yılı ilk çeyrek döneminde 85.857 adet olan konut satışları, yılın ikinci çeyreğinde 90.270 olarak gerçekleşmiştir. Her iki çeyrekteki konut satışları da 2009 yılı çeyrek dönemlerindeki satışların altında kalmıştır. 2010 yılında konut satışları henüz kriz öncesi dönemin seviyelerine de gelememiştir.

- **Konut Yapı Ruhsatları :** İkinci çeyrek dönemde alınan yapı ruhsatı daire sayısı 185.631 ile önemli bir sıçrama göstermiştir. Kriz döneminde gerileyen yeni konut başlangıçları ilk kez 2009 yılı son çeyreğinde arttıktan sonra yılın ilk çeyreğinde gerilemişti. İkinci çeyrekte ise yeni konut başlangıçları eğilimi yeniden kuvvetlenmiştir. Kullanıma sunulan konut daire sayısı ise ikinci çeyrekte 77.683 ile zayıf kalmıştır. Konut sektöründe arz edilecek yeni konut stoku sayısı azalırken yeni konut başlangıçları eğilimi kuvvetlenmektedir.

DÖNEMLER	YAPI RUHSATI DAİRE SAYISI	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DAİRE SAYISI
2008 Q3	136.476	79.912
2008 Q4	113.994	91.639
2009 Q1	134.666	111.693
2009 Q2	115.369	87.620
2009 Q3	88.892	97.832
2009 Q4	188.507	113.875
2010 Q1	132.520	73.795
2010 Q2	185.631	77.683

**KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU**

- **Konut Kredileri :** Konut kredilerinde kuvvetli genişleme yılın ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde sürmüştür. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri yüzde 19.7 oranında genişleyerek Ağustos ayı sonu itibarı ile 51 milyar TL'ye ulaşmıştır. Konut kredilerindeki genişleme tüketici kredileri ve diğer kredilerdeki büyüme ile paralellik göstermektedir. Konut kredilerinde göreceli düşük faiz oranları konut kredisi talebini arttırmaktadır. Yılın geri kalan döneminde de konut kredilerinde kuvvetli genişlemenin sürmesi beklenmektedir.

Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri			
DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2008 Q3	TL	3.701	58.641
	YP	4	20
	T	3.705	58.661
2008 Q4	TL	1.578	27.418
	YP	3	23
	T	1.581	27.441
2009 Q1	TL	2.475	40.979
	YP	4	38

	T	2.479	41.017
2009 Q2	TL	3.968	64.598
	YP	4	35
	T	3.972	64.633
2009 Q3	TL	5.985	96.757
	YP	5	51
	T	5.991	96.808
2009 Q4	TL	8.776	134.706
	YP	4	39
	T	8.781	134.745
2010 Q1	TL	6.541	95.571
	YP	3	37
	T	6.544	95.608
2010 Q2	TL	7.525	107.957
	YP	3	60
	T	7.528	108.017

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

- **Konut Kredi Talebi ve Kullanımı** : Yılın ikinci çeyrek döneminde konut kredi talebi ve kullanımında artış yaşanmıştır. İkinci çeyrek dönem içinde 108.017 kişi kredi kullanırken, kullanılan kredilerin toplamı 7.53 milyar TL olmuştur. Böylece yılın ilk yarısında 203.6 bin kişi toplam 14.1 milyar TL tutarında konut kredisi kullanmıştır. Kredi değişiminin de halen yaşandığı 2010 yılında konut kredilerindeki genişleme konut talebini arttırmaktadır.
- **Konut Kredi Faizleri** : Kullanılan konut kredilerinde aylık faiz oranları yüzde 1 seviyesinin altında kalmaya devam ederken, sınırlı ölçüde gerilemesini de sürdürmektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde ortalama aylık faiz oranları yüzde 0.94 iken, ikinci çeyrekte yüzde 0.92'ye, üçüncü çeyrekte ise 15 Eylül itibari ile yüzde 0.90'a kadar gerilemiştir. 2010 yılı içinde minimum ve maksimum faiz oranları da gerileme eğilimindedir. Yüzde 1'in altındaki aylık kredi faiz oranları konut kredisi talebini de arttırmaktadır.

Konut Kredisi Aylık Faiz Oranları(Yüzde)			
DÖNEMLER	MİNİMUM	ORTALAMA	MAKSİMUM
2008 Q3	1.16	1.49	1.79
2008 Q4	1.51	1.78	2.10
2009 Q1	1.49	1.64	1.84
2009 Q2	1.29	1.48	1.79
2009 Q3	0.58	0.96	1.25
2009 Q4	0.85	0.96	1.11
2010 Q1	0.67	0.94	1.08
2010 Q2	0.59	0.92	1.08
2010 Q3	0.59	0.90	1.07

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

Konut Kredilerinin Vade Dağılımı (Yüzde Pay) (Türk Lirası Kullanılan Krediler)							
DÖNEMLER	1-12 AY	13-36 AY	37-60 AY	61-120 AY	121-180 AY	181-240 AY	241 AY+
2008 Q3	0.3	6.5	24.7	49.4	16.4	1.8	0.9
2008 Q4	0.3	6.2	24.4	49.7	16.7	1.9	0.8
2009 Q1	0.2	5.9	23.6	50.7	17.0	1.9	0.7
2009 Q2	0.4	5.8	23.2	51.0	17.1	1.8	0.7
2009 Q3	0.4	6.2	25.0	49.8	16.4	1.6	0.7
2009 Q4	0.4	6.8	28.3	48.4	14.3	1.2	0.6
2010 Q1	0.4	6.7	28.5	48.9	13.9	1.0	0.6
2010 Q2	0.3	6.3	28.2	49.9	14.0	0.9	0.4
2010 Q3	0.3	6.0	27.6	50.7	14.2	0.8	0.4

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

- **Konut Kredi Vadeleri :** Kullanılan konut kredilerinde vade yeniden uzamaya başlamıştır. Konut kredilerinde 61-120 ay ve 121- 180 ay vadeli kullanılan kredilerin payında 2010 yılı başından 2010 yılı üçüncü çeyreğine kadar 2.2 puan artış olmuştur. Vadelerde göreceli uzama sınırlı, ancak istikrarlı olarak yılın ikinci ve üçüncü çeyreğinde de sürmüştür. Faiz oranlarındaki gerileme ve faizlerin önemli bir süre düşük kalacağı beklentisi bankaları ve tüketicileri daha uzun vadelere teşvik etmektedir.

Takipteki Konut Kredileri			
DÖNEMLER	KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ MİLYON TL	TAKİPTEKİ KONUT KREDİLERİ %PAY
2008 Q3	35.978	377	1.04
2008 Q4	35.306	522	1.48
2009 Q1	35.460	685	1.93
2009 Q2	37.055	796	2.15
2009 Q3	38.629	926	2.40
2009 Q4	42.045	962	2.29
2010 Q1	45.296	909	2.00
2010 Q2	49.594	927	1.87
2010 Q3	50.738	934	1.84

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

- **Takipteki Konut Kredileri :** Krizin etkisi ile birlikte 2009 sonunda 962 milyon TL'ye kadar çıkan takipteki konut kredileri yılın ikinci çeyreğinde 927 milyon TL ve Temmuz ayı itibari ile 934 milyon TL olarak durağanlaşmıştır. Kullanılan toplam konut kredileri içinde takipteki kredilerin payı ise gerilemeyi sürdürmektedir. 2009 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 2.40 ile en yüksek seviyeye ulaşan oran ikinci çeyrek sonunda yüzde 1.87'ye gerilemiştir. Konut kredilerinin geri ödemeleri üzerinde krizin etkilerinin giderek azaldığı görülmektedir.

Konut Satışları Adet				
DÖNEMLER	TÜRKİYE GENELİ	İSTANBUL	ÜÇ BÜYÜK İL	DİĞER İLLER
2008 Q2	113.088	28.346	59.230	53.858
2008 Q3	109.333	24.360	52.559	56.774
2008 Q4	92.516	21.386	44.645	47.871
2009 Q1	108.861	26.091	55.068	53.793
2009 Q2	194.743	56.909	102.988	91.755
2009 Q3	111.913	22.896	52.464	59.449
2009 Q4	116.229	25.254	55.687	60.542
2010 Q1	85.857	18.994	40.380	45.477
2010 Q2	90.270	21.485	42.313	47.957

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

- **Konut Satınalma Eğilimi :** 2010 yılı ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde tüketicilerin konut satın alma eğilimi dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde 9.30 ile artan tüketicilerin konut satın alma eğilimi, ikinci çeyrekte kısmen zayıflayarak 8.31'e gerilemiştir. Üçüncü çeyrekte ise satın alma eğilimi Temmuz ayında önce 7.96'ya inmiş ardından Ağustos ayında tekrar 8.26'ya çıkmıştır. Referandum sonrası faizlerin düşük kalmaya devam edecek olması ile birlikte tüketicilerin konut satın alma eğilimlerinin artışını sürdürmesi beklenmektedir.

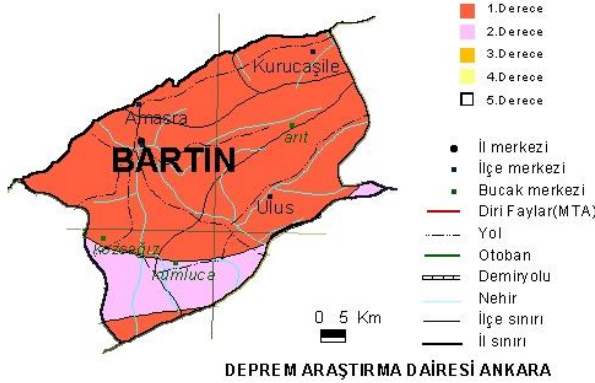
Tüketicilerin Konut Satın Alma ya da İnşa Ettirme Eğilimi	
DÖNEMLER	TÜKETİCİLERİN KONUT SATIN ALMA EĞİLİMİ
2008 Q3	8.34
2008 Q4	8.57
2009 Q1	7.54
2009 Q2	9.32
2009 Q3	7.07
2009 Q4	7.99
2010 Q1	9.30
2010 Q2	8.31
2010 Q3	8.26

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

#### 4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler<sup>1</sup>

**BARTIN**; Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Bartın İli: Batı Karadeniz bölgesinin, 41° 53' kuzey enlemi ile 32° 45' doğu boylamı arasında yer alır. Kuzeyini 59 km.lik sahil şeridiyle Karadeniz çevrelerken, doğuda Kastamonu, doğu ve güneyde Karabük, batıda ise Zonguldak illeriyle komşudur. Yüzölçümü 2.143,-km<sup>2</sup>'dir. İl merkezinin rakımı 25,-m dir.

Bartın İli 7 Eylül 1991 tarihinde 28.08.1991 tarih ve 3760 sayılı yasayla il statüsüne kavuşmuştur. Bartın İli'nin Merkez, Amasra, Ulus, Kurucasıle olmak üzere 4 İlçesi Arıt, Kozcağız, Kumluca, Abdipaşa ve Hasankadı Beldeleriyle birlikte 9 Belediye, 50 Mahalle ve 260 Köyü vardır.



Bartın ili deprem haritasına göre Merkez İlçesi 1. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Merkez	52.470	25.657	26.813	88.723	43.671	45.052	141.193	69.328	71.865
<b>BARTIN</b>	<b>63.984</b>	<b>31.362</b>	<b>32.622</b>	<b>123.774</b>	<b>60.591</b>	<b>63.183</b>	<b>187.758</b>	<b>91.953</b>	<b>95.805</b>

<sup>1</sup> Bölge analizinde yer alan bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı ve Valilik 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; Cumhuriyet Mahallesi Atatürk Caddesi No:84 Merkez/Bartın açık adresinde bulunan;

- Mevcut durumu itibari ile 7 numaralı parsel üzerinde, yaklaşık 20 yıllık binanın giriş katında bulunan 200,-m<sup>2</sup> dükkan fonksiyonlu ve alt katında bulunan 200,-m<sup>2</sup> depo fonksiyonlu olarak kullanılan gayrimenkuldür.
- Yasal durum itibariyle ise tapuda; Bartın İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, E28.c.12.d Pafta, 1108 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı **740,93-m<sup>2</sup>** yüzölçümlü **arsa vasıflı gayrimenkulün 37/112 hissesidir.**



(EK 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölgenin altyapı ve üstyapı gibi temel ihtiyaçları tamamlanmıştır.

Bartın-Ankara D-100 karayoluna cepheli olmakla birlikte şehir merkezinde yakındır ve ulaşımı kolaydır.

#### 5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Yerinde yapılan incelemede, **değerleme konusu 7 numaralı parsel üzerinde;** mevcut durum itibari ile betonarme karkas sistemde, yaklaşık 20 yıl önce inşa edilmiş, bahçe katı, zemin kat ve 5 normal kattan oluşan, yaklaşık 2.310,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı ruhsatsız ve iskansız bina yer almaktadır.

- Bahçe katında, 1 adet daire ve 2 adet depo,
- Zemin katta, 1 adet daire, 1 adet bir bölümü ofis olarak kullanılan dükkan,
- 1. Katta, iki adet daire,
- 2, 3, 4 ve 5. Katlarında, 3'er adet daire yer almaktadır.

### 5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	Bartın
İlçesi	Merkez
Mahallesi/Köyü	Cumhuriyet
Pafta No	E28.c.12.d
Ada No	1108
Parsel No	7
Yüzölçümü,m <sup>2</sup>	740.93-m <sup>2</sup>
Niteliği	ARSA
Hisse	37/112
Cilt / Sayfa No	2/150
İktisap Tarihi/Yev. No	07.10.2010/7826
Malik	<b>Polisan Kimya Sanayi A.Ş.</b>

(EK 2 : Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)

## 5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

14.03.2011 tarihi itibari ile Bartın Tapu Sicil Müdürlüğü, Bartın Kadastro Müdürlüğü ve Bartın Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkulün; 37/112 payı Ahmet Naim Yılmaz adına kayıtlı iken 20.09.2010/7312 tarih ve yevmiye numarası ile Polisan Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye satışından tescil edilmiştir.

Polisan Boya Sanayi Ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 07.10.2010/7826 tarih ve yevmiye numarası ile Polisan Kimya Sanayi A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

### 5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

14.03.2011/9:50 tarih ve saatinde Bartın Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat bilgilerine göre konu gayrimenkulün Polisan Kimya Sanayi A.Ş.'ye ait 37/112 payı üzerinde herhangi bir takyidat yoktur.

(EK 3 : Gayrimenkule Ait Takyidat Belgesi)

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

14.03.2011 tarihinde Bartın Belediyesi'nden şifahen alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede mevcut 1/100.000 Çevre Düzeni Planı uygulamasının, Çevre ve Orman Bakanlığı tarafından nüfus projeksiyonu sebebiyle durdurulduğu ve inkişaf alanlarına imar verilmediği öğrenilmiştir. Bu sebeple 1/1000 ölçekli, 18.02.1998/44 tarih ve sayılı Bartın Revizyon İmar Planı'nın yürütmesi günümüz itibari ile durdurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul yürütmesi durdurulan 1/1000 ölçekli imar planına göre "Konut Alanı"nda kalmakta olup, yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.

- Karayolundan 10,-m
- Yan yoldan 5,-m
- Yan bahçe ve Arka bahçe 3,-m
- KAKS=0.25

(EK 4 : Gayrimenkule Ait Harita Plan Örneği)

### 5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde bulunan yapı ruhsatsız ve iskansız olduğundan herhangi bir yapı denetimine de tabi olmamıştır.

## 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 herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu ana gayrimenkulün teknik özellikleri Rapor'un 5.1.2'nci başlığı altında detaylı açıklanmış olup, değer tespitinde, söz konusu gayrimenkulün konumu, kullanım alanı göz önünde bulundurulmuştur.

### 6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 3.5'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, Rapor'a konu olan gayrimenkulün 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.

**Ayrıştırma metodu esasları** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün parsel ve yapı değerleri ayrıştırılmak suretiyle; **Piyasa Değeri Yaklaşımı** (Emsal Değer) ile parsel değeri belirlenmiş, **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu olan parselin üzerinde yer alan yapıların özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri, bulunan parsel değerine ilave edilmek suretiyle gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmıştır.

**Gelirlerin Kapitalizasyonu–İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi ile**, gayrimenkulün emsal araştırmalarıyla bulunan rayiç kira değerlerinden yola çıkılarak, sonsuza kadar yaratması planlanan nakit akımlarının net bugünkü değeri (gayrimenkul değeri) hesaplanmıştır.

### 6.4. Piyasa Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı yakın çevrede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen satılık/satışa konu olmuş dükkan emsalleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ						
Açıklama	Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m <sup>2</sup>	\$	\$/m <sup>2</sup>	
Emsal #1	Bartın Merkez'de 35,-m <sup>2</sup> müstakil arsa üzerinde, 35,-m <sup>2</sup> taban oturumlu 2 katlı dükkan 170.000,-TL bedelle satılmıştır.	70	170.000	2.428,57	107.643	1.537,75
Emsal #2	Bartın Merkez'de 120,-m <sup>2</sup> dükkan 250.000,-TL bedelle satılıktır.	120	250.000	2.083,33	158.298	1.319,15
Emsal #3	Bartın Merkez'de 250,-m <sup>2</sup> müstakil arsaya sahip 3 yola cepheli köşe konumunda, bakımsız dükkan 750.000,-TL bedelle satılıktır.	250	750.000	3.000,00	474.894	1.899,58
Emsal #4	Bartın Merkez'de caddeye paralel sokakta 39,-m <sup>2</sup> olan giriş katı dükkan olarak 65.000,-TL bedelle satılıktır.	39	65.000	1.666,67	41.157	1.055,32
Emsal #5	Bartın Merkez'de ara sokakta 90,-m <sup>2</sup> giriş kat dükkan 155.000,TL bedelle satılıktır.	90	155.000	1.722,22	98.145	1.090,50

Yapılan araştırmalar sonucunda;

- 1 ve 3 nolu emsallerin müstakil arsalar üzerinde konumlanmış olmaları sebebiyle daha yüksek birim bedellerle alım satıma konu olabildikleri,
- 4 ve 5 numaralı emsallerin insan sirkülasyonunun az olduğu bölgelerde yer aldıkları,
- 2 numaralı emsalin ise merkezde yer aldığı ve bakımlı bir yapı olduğu,

gözlemleri yapılmıştır.

Bu tespitler ışığında konu gayrimenkulün;

- Bartın-Ankara D-100 karayolunda yer almasına rağmen insan sirkülasyonunun nisbeten az olduğu bölgede yer alması,
- Çok fazla bakımlı olmadığı,
- Konumlandığı binanın ruhsatsız ve iskansız olması göz önünde bulundurularak

rayiç piyasa değerinin;

- dükkan bölümü için **1.100,-TL/m<sup>2</sup>**,
- depo olarak kullanılan bodrum katı için **200,-TL/m<sup>2</sup>**,

olarak alınmasının uygun olacağı öngörülmüştür.

Bu birim değer esas alınarak yapılan hesaplama aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PİYASA YAKLAŞIMI (ARSA+YAPI)	
Dükkan Kapalı Alanı,m <sup>2</sup>	200
Metrekare Rayiç Değeri,TL/m <sup>2</sup>	1.100
<b>Dükkan Bölümü Toplam Değeri,TL</b>	<b>220.000</b>
Depo Bölümü Kapalı Alanı, m2	200
Metrekare Rayiç Değeri,TL/m <sup>2</sup>	150
<b>Depo Bölümü Toplam Değeri,TL</b>	<b>30.000</b>
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL</b>	<b>250.000</b>

Yapılan bu hesaplamalar sonucunda gayrimenkulün mevcut durum itibari ile adil piyasa değeri **250.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

## 6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Metodu)

**Ayrıştırma Metodu**, söz konusu **Arsa Değeri** ile **Yapı Değeri** nin ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanması ile gayrimenkulün değerinin bulunması işlemidir.

- Söz konusu parselin değeri, konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, aynı ya da benzer imar durumlarına sahip olan arsaların Emsal araştırma yöntemi kullanılarak **Piyasa Değeri Yaklaşımı** ile bulunmaktadır.
- Yapının özellikleri dikkate alınarak **Maliyet Analizi Yaklaşımı** ile yeniden yapım maliyeti bulunmakta ve yıpranma payının çıkarılması sonucunda Yapı Değeri,
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile de değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

### 6.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Arsa Değeri Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Bartın İli, Merkez İlçesi'nde yapılan arsa emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m <sup>2</sup>	\$	\$/m <sup>2</sup>	
Emsal #1 Kavallar Mevki'nde konu gayrimenkule yakın 400,-m <sup>2</sup> arsa satılıktır.	400	30.000	75,00	18.996	47,49	
Emsal #2 Aladağ Mevki'nde konu gayrimenkule yakın 578,-m <sup>2</sup> arsa satılıktır.	578	42.500	73,53	26.911	46,56	
Emsal #3 Kavallar Mevki'nde konu gayrimenkule yakın 425,-m <sup>2</sup> arsa satılıktır.	425	50.000	117,65	31.660	74,49	



Emsal #4	Kavallar Mevki'nde konu gayrimenkule yakın 469,- m <sup>2</sup> arsa satılıktır.	469	55.000	117,27	34.826	74,25
Emsal #5	Cumhuriyet Mahallesi'nde konu gayrimenkule yakın 470,-m <sup>2</sup> arsa satılıktır.	470	60.000	127,66	37.992	80,83
Emsal #6	Şehir Merkezi'nde konu gayrimenkule yakın 750,-m <sup>2</sup> arsa satılıktır.	750	200.000	266,67	126.638	168,85
Emsal #7	Tuna Mahallesi'nde konu gayrimenkule yakın 380,-m <sup>2</sup> arsa satılıktır.	380	40.000	105,26	25.328	66,65

Yapılan bu emsal araştırmaları sonucunda;

- Kavallar Mevki'nin gelişmeye yeni başlamasından dolayı, bu bölgedeki arsaların değerlerinin diğer bölgelere göre daha düşük olduğu,
- Yola cepheli arsaların daha değerli olduğu,
- Büyük yüzölçüme sahip arsaların tercih edildiği analizleri yapılmıştır.

Bu analizler sonucunda söz konusu gayrimenkulün;

- Arsa alanının büyük olması,
- Bartın-Ankara D-100 karayolu üzerinde oluşu,
- iki yoldan cephe alması
- ve ulaşımın kolay olmasından dolayı rayiç piyasa değerinin **150,-TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun görülmüştür.

PİYASA YAKLAŞIMI/PARSEL DEğERİ	
Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	740.93
M <sup>2</sup> Rayiç Değeri, TL/m <sup>2</sup>	150
<b>Ana Gayrimenkulün Parsel Toplam Değeri, TL</b>	<b>111.140</b>
<b>Değerleme konusu gayrimenkulün arsa payı değeri, TL (37/112)</b>	<b>36.716</b>

Sonuç olarak, Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde;

- ✓ Ana Gayrimenkulün parsel değeri **111.140,-TL**,
- ✓ Değerleme konusu gayrimenkulün arsa payı **(37/112)** değeri **36.716,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

#### 6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Yapı Değerinin Belirlenmesi

**Maliyet Yaklaşımı** ile; değerleme konusu parselin üzerinde konumlandırılan betonarme yapı sisteminde inşa edilen yapının inşa maliyeti hesaplanırken aşağıdaki varsayımlar esas alınmıştır.

2011 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerinin açıklanmamış olması nedeni ile yapının birim inşaat maliyeti hesaplanırken Bayındırlık ve İşkan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 3. Sınıf B grubu maliyeti (511,-TL/m<sup>2</sup>), TÜİK tarafından açıklanan, 2010 yılı inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%5,75) oranında artırılmış ve bu birim değere, mimari ve mühendislik maliyetleri, koordinasyon ve genel giderler ile diğer maliyetler ilave edilmek suretiyle söz konusu yapının Toplam Yapım Maliyeti hesaplanmıştır.

<b>Mimari ve Mühendislik Maliyetleri</b>	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	0,03
Koordinasyon ve Genel Giderler, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3 'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Diğer Maliyetler</b>	0,03
Diğer giderler, toplam inşaat maliyeti, Mimari ve Mühendislik giderleri ve Koordinasyon ve Genel Giderler toplamının %3ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Yıpranma Oranı</b>	0,20
Binanın takribi 20 yıllık olduğu varsayılarak yıpranma oranı %20 olarak alınmıştır.	

MALİYET YAKLAŞIMI/YAPI DEğERİNİN HESAPLANMASI	
<b>Yapı Toplam Alanı , m<sup>2</sup></b>	<b>400</b>
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	590
Birim Maliyet, TL	540
Mimarlık Ve Mühendislik	16,2
Koordinasyon Ve Yönetim	16,7
Diğer Maliyet	17,2

<b>Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>236.196</b>
Yıpranma Oranı	0,20
Yıpranma Payı, TL	47.239
<b>Σ Bugünkü Yeniden Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>188.957</b>

Sonuç olarak, maliyet yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu gayrimenkulün **mevcut yapı değeri 188.957,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.5.3. Ayırıştırma Metodu ile Gayrimenkulün Toplam (Yapı+Parsel) Değerinin Hesaplanması

7 numaralı parsel üzerindeki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Yaklaşımı ile tespit edilen **arsa rayiç değerine**, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan **yapı değerinin** eklenmesi suretiyle bulunan **toplam rayiç değer** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYRIŞTIRMA METODU/TOPLAM DEĞER	
<b>A. Parsel Değeri, TL</b>	<b>36.716,-</b>
<b>B. Yapı Değeri, TL</b>	<b>188.957,-</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM (A+B) DEĞERİ, TL</b>	<b>225.673,-</b>

Sonuç olarak, **ayırıştırma metodu ( Piyasa/Maliyet Yaklaşımı ) çerçevesinde** konu taşınmazın mevcut durumunun fiili değerlendirme tarihi itibarı ile **rayiç değeri ~226.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

## 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 toplam değerinin aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, 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 olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı<sup>2</sup> yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık %11 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün konu olduğu kira bedelleri ve kira artış oranı %3 olarak alınmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.<sup>3</sup>

<b>İskonto Oranı</b>	<b>% 11</b>
Risksiz Getiri Oranı <sup>4</sup>	%6
Piyasa Risk Primi	%3
Sektör Risk Primi	%2

Gelirlerin Kapitalizasyonu- İNA Analizi'ne esas teşkil edecek olan kira bedelinin tespitine yönelik yapılan emsal araştırmaları sonucunda bölgede kiralık dükkan fonksiyonlu benzer yapının bulunmadığı ancak yapılan araştırmalar neticesinde, Bartın-Ankara D-100 karayolu üzerinde konumlanmış merkeze yakın dükkanların kirasının **3,-ABD\$/m<sup>2</sup>/Ay** ile **10,-ABD\$/m<sup>2</sup>/Ay** arasında değiştiği depo fonksiyonlu yerlerin **0,50- ABD\$/m<sup>2</sup>/Ay** ile **3,- ABD\$/m<sup>2</sup>/Ay** arasında değiştiği öğrenilmiştir.

<sup>2</sup> Uluslararası piyasalar paralelinde, ülkemiz gibi dolarize olmuş ekonomilerde 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 sonuçlar verebilir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, hesaplamalarda ABD Doları'nın esas alınması, işlem günü TL'ye dönülmesi gerekmektedir.

<sup>3</sup> Ticari ve bölgesel olarak fiyat düşüş riski taşıyan gayrimenkullerde cari piyasa koşullarına uygun geri ödeme süresi yaklaşık 15-18 yıl olup, gelişimini tamamlamış bölgelerde yer alan konutlarda geri ödeme dönemi 20 yıla çıkmaktadır.

Araştırmaları sonucunda konu gayrimenkulün rayiç kira bedelinin;

- dükkan alanının büyük olması,
- depo fonksiyonlu bir alana da sahip olması,
- araç giriş-çıkışları için önünde geniş bir alan bulunması ve ulaşım sorununun yaşanmaması

nedeniyle; dükkan fonksiyonlu bölüm için **6,-ABD\$/m<sup>2</sup>/Ay**, depo fonksiyonlu bölüm için ise **1,-ABD\$/m<sup>2</sup>/Ay** bedel alınmasının uygun olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu rayiç kira bedelleri esas alınarak gerçekleştirilen İNA Analizi'ne göre gayrimenkulün sonsuza kadar yaratması planlanan nakit akımlarının net bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>İNA ANALİZİ</b>	
Dükkan Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	<b>200</b>
Birim Kira, ABD \$/m <sup>2</sup> /ay	5,
Depo Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	200
Birim Kira, ABD \$/m <sup>2</sup> /ay	1,
ΣAylık Kira ABD \$	1.200,
ΣYıllık Kira ABD \$	14.400,
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
<b>Σ Değer, \$</b>	<b>180.000,</b>
ABD \$/TL	1,5793
<b>Σ Değer, TL</b>	<b>284.274,</b>

**Gelirlerin Kapitalizasyonu/İNA Analizi** sonucunda; konu taşınmazın mevcut durumunun fiili değerlendirme tarihi itibarıyla net bugünkü değeri yaklaşık **285.000,-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 parselin, İmar Planında belirtilen fonksiyonuna uygun olarak geliştirilmiş olması sebebiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır.

### **6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu 7 numaralı parsel üzerinde yer alan binanın değerlendirme çalışmalarında müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

### **6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde alım-satımını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Ancak Bartın Belediyesi'nde yapılan incelemede 7 numaralı parsel üzerinde bulunan binanın ruhsatı ve iskanı bulunmadığı öğrenilmiştir. Buna göre, binanın yasal bir statü kazanması için, tüm hisse sahiplerinin gerekli evraklarla birlikte ilgili kurumlara başvurması gerekmektedir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirilmesinde;

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

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri verilerin kullanılabilirliğine göre değişmiştir. Buna göre;

**Piyasa 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.

Ayrıştırma metodu ve **Maliyet yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümün piyasa yaklaşımıyla bulunan arsa değerine, yıpranma oranı da dikkate alınarak hesaplanan yapı maliyeti eklenerek gayrimenkul değerine ulaşılmıştır.

Ayrıca, **Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi** yöntemi ile yakın dönemde kiralamaya konu olmuş, fiili değerlendirme tarihi itibarı ile kiralık emsal araştırmalarına esas alınmak suretiyle, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen gelirlerin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Farklı değerlendirme yöntemleri kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO		
	TL	₺
<b>Piyasa Yaklaşımı</b>	<b>250.000,-</b>	<b>158.298,-</b>
<b>Piyasa/Maliyet Yaklaşımı</b>	226.000,-	143.101,-
<b>İNA Analizi</b>	285.000,-	180.460,-

Sonuç olarak;

- Gayrimenkul kira gelirlerine dayalı olarak İNA Analizi yöntemi ile hesaplanan değer, gayrimenkulün hukuki eksikliklerini yansıtmadığı,
- Piyasa/Maliyet yaklaşımında yasal eksikliklerin gayrimenkulün değerinde etkili olması nedeniyle daha düşük değere ulaşıldığı,

bulunan değerlerin birbirleriyle tam olarak örtüşmesine de tutarlı olduğu ve dar bir aralıkta yer aldığı görülmektedir.

Sonuç olarak, Piyasa Yaklaşımıyla hesaplanan değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini en doğru şekilde yansıtacağı düşünülerek, bu yöntemle hesaplanan **250.000,-TL** değerinin gayrimenkulün mevcut durumunun 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' da detaylarına geniş yer verildiği üzere 7 numaralı parsel üzerinde bulunan binanın ilgili mevzuat gereği Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alması gerekmektedir. Bunun için tüm hisse sahiplerinin rızasını gösteren bir dilekçe ve gerekli evraklarla birlikte ilgili kurum ve kuruluşlara başvuru yapılması gerekmektedir.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

**Polisan Holding A.Ş'nin** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti Polisan Kimya Sanayi A.Ş.'ne ait, tapu kayıtlarına göre Bartın İli, Merkez İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, E28.c.12d pafta, 1108 ada, 7 parsel numarasında kayıtlı, 740,93-m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa vasıflı gayrimenkulün 37/112 hissesinin; fiilen yaklaşık 200,-m<sup>2</sup> dükkan, 200,-m<sup>2</sup> depo fonksiyonuna sahip gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak yapılan çalışmalar sonucunda;

- **Rapor'un 7.3 bölümünde belirtildiği üzere, yapılaşmaya ilişkin gerekli yasal izinlerinin mevcut olmadığı,**
- **Değerleme tarihi itibarıyla, yasal eksiklikler dikkate alınmaksızın, mevcut durumu ve peşin değer esasına göre adil piyasa değerinin;**
  - **KDV hariç 250.000,-TL**
  - **KDV dahil 295.000,-TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla

Güner **ŞAN**  
Değerleme Uzmanı  
**SPK Lisans No.: 400288**

Yusuf Yaşar **TURAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**SPK 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 düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

## 9. RAPOR EKLERİ

### EK 1: GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR



## EK 2: GAYRİMENKULE AİT TAPU BELGESİ

İli	BARTIN	Türkiye Cumhuriyeti		DV No 25000000089		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	CUMHURİYETİ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	YABAN					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
184.000,00		E28.c.12.d	1108	7	ha	m <sup>2</sup>
						740,93 m <sup>2</sup>
Niteliği	ARSA					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 13101058					
Edinme Sebebi	37/112 pay POLİSAN BOYA SANAYİ VE TİCARET AŞ. adına kayıtlı iken POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		37/112			
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	7826	2	150		07/10/2010	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur Bülent YILMAZ Bartın Yeminli Müvekkil Avukatı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin devri için tapu siciline müracaat edilmelidir. ** Tabiiyet Kayıt ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne ait Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						



## EK: 3 GAYRİMENKULE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ

TASINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 1108/7			
Zemin No	: 13101058	Yüzölçüm	: 740,93 m2			
İl / İlçe	: BARTIN/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Bartın TM					
Mahalle / Köy Adı	: CUMHURİYET Mah.					
Meskül	: YABAN					
Cilt / Sayfa No	: 2 / 150					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
29590676	GÜLSEN KAYMAK - ZABİT ÖZTAMUR TLUÇ Kızı		120 / 2240	39,69	Trampa - 15/05/1997 - 1047	--
29590677	MURAT ÇINAR - ŞEYHO Oğlu		100 / 2240	33,08	Satış - 15/12/1997 - 2770	Satış - 24/05/2007 - 1972
29590678	RUFET ÇINAR - ŞEYHO Oğlu		120 / 2240	39,69	Satış - 09/03/1998 - 372	--
29590679	RUFET KAYA - MUSTAFA Oğlu		120 / 2240	39,69	Satış - 29/07/1998 - 1452	--
29590680	AYŞE ERCAN - YUSUF Kızı		120 / 2240	39,69	Satış - 14/06/1999 - 1116	--
29590681	MEHMET SAYIN ERCAN - AHMET Oğlu		55 / 2240	18,19	Satış - 14/06/1999 - 1116	--
29590682	ZEYNEP YAY - EMİN Kızı		55 / 2240	18,19	Satış - 14/06/1999 - 1116	--
29590683	MAKBULE DURCAN - HAKKI Kızı		110 / 2240	36,38	Satış - 22/07/1999 - 1480	--
29590684	MUZAFFER ÇIVAK - ŞEVKI Oğlu		100 / 2240	33,08	Satış - 16/11/2000 - 2463	--
29590685	GÜLISTAN ÇIVAK - ZABİT ÖZTAMUR TLUÇ Kızı		40 / 2240	13,73	Satış - 25/07/2001 - 1480	--
29590686	AHMET NAIM YILMAZ - HUSNU Oğlu		40 / 2240	13,73	Satış - 25/07/2001 - 1480	--
29590687	AHMET KALE - İBRAHİM Oğlu		740 / 2240	214,77	Satış - 27/03/2003 - 810	Satış - 20/09/2010 - 7312
29590688	TAYFUN AKDEMİR - SEMSETTİN Oğlu		110 / 2240	36,38	Satış - 24/04/2003 - 711	--
29590689	MUSTAFA ÇAKMAK - OSMAN Oğlu		30 / 2240	9,92	Satış - 26/04/2004 - 959	--
29590690	KEMAL GÖZEN - ŞEREF Oğlu		40 / 2240	13,23	Satış - 04/01/2006 - 42	--
29590691	ZEYNEP ERDURAK - CELAL Kızı		30 / 2240	9,92	Satış - 04/01/2006 - 42	--
29590692	GÜLTEN ERDURAK - SAAT Kızı		50 / 2240	16,54	İpka (Kalam) - Toplu Veri Sayısallaştırma - 04/01/2006 - 42	Satış - 30/05/2008 - 2683
29590693	HACI BEKİR YAVUZ - SALİH Oğlu		50 / 2240	16,54	Satış - 01/02/2006 - 292	--
29590694	MUSTAFA ÇUKUR - RAŞİT Oğlu		110 / 2240	36,38	Satış - 05/04/2006 - 1170	--
29590695	BENPE KAPUÇU - MEHMET Kızı		110 / 2240	36,38	Satış - 25/05/2006 - 1865	--
39971387	SAİDE KALE - RECAİ Kızı		110 / 2240	36,38	Satış - 20/07/2006 - 2657	--
68826110	HALİME DOĞAN - İSMAIL RİFAT Oğlu		5 / 112	33,08	Satış - 24/05/2007 - 1972	--
68826111	FATMA DOĞAN - MUSTAFA Kızı		3 / 112	1,96	Satış - 30/05/2008 - 2683	Satış - 02/06/2008 - 2733
68907571	FATMA DOĞAN - MUSTAFA Kızı		3 / 112	1,96	Satış - 30/05/2008 - 2683	Satış - 02/06/2008 - 2733
117009250	POLİSAN HOŞYA SANAYİ VE TİCARİET AŞ		37 / 112	214,77	Satış - 20/09/2010 - 7826	--
118244380	POLİSAN KİMYA SANAYİ VE TİCARİET AŞ		37 / 112	214,77	Satış - 07/10/2010 - 7826	--



MAN  
Bartın  
Bartın

## EK: 4 GAYRİMENKULE AİT HARİTA PLAN ÖRNEĞİ

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
KADASTRO									
İli	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Yüzölçümü		
İlçesi	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Bartın		12.d.c. 12.d/3	1108	7	-	-	-	0740	93
Cumhuriyet mah.									
<p>Çoğaltma işlemlerinde dolayı meydana gelebilecek ölçek deformasyonundan kurumumuz sorumlu değildir ve bu örneği 14.03.2011 - tarih ve 307 sayılı talebe istinaden ... (M. U) Adet ... verilmiştir. ÇOĞALTILAMAZ, DEVRE-DİLEMEZ ve HER HAKKI SAKLIDIR.</p>									
Kesilen Harcın									
Tarih 14.03.2011									
No. F02287									
Kadastro Paftasına Uygundur.									
Çizen			Kontrol Eden			Tasdik Eden			
Ünvanı	Teknisyen		Kont.Müh./Memuru			Kadastro Müdürü			
Adı ve Soyadı	Cafer Seferik		Sunday GÖRKEM			Sahinhan FEZCAN			
Tarih	14.03.2011		14.03.2011			14.03.2011			
İmza/Mühür									
Dünya Servis ve İletişim Müdürlüğüne basılmıştır. Stok No : 28									

## 10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

UZMANLARININ



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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından, daha önce herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.