



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

## **POLİSAN HOLDİNG A.Ş.**

---

HATAY İLİ – ANTAKYA (MERKEZ) İLÇESİ

349 Ada, 178 Parsel,  
1 Numaralı Bağımsız Bölüme İlişkin

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 Ünvanı ve İletişim Bilgileri .....	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı 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. Ofis Piyasası .....	8
4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	10
<b>5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER .....</b>	<b>11</b>
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	11
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı .....	11
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri .....	11
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri .....	12
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi .....	12
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri .....	12
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri .....	12
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri .....	12
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	12
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>13</b>
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	13
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	13
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	13
6.4. Piyasa Yaklaşımı .....	13
6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı .....	14
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi .....	14
6.7. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .....	15
6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	15
6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, .....	15
6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, .....	15
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>16</b>
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenecek Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması .....	16
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, .....	17
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	17
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>18</b>
8.1. Nihai Değer Takdiri .....	18
<b>9. RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>19</b>
<b>10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ ...</b>	<b>24</b>
<b>11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>24</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 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\_10

### 1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait olan, tapuda; Hatay İli, Antakya (Merkez) İlçesi, 1'inci Mıntıka Mahallesi, 349 ada, 178 parsel numarasında kayıtlı, 1 numaralı bağımsız bölümün yasal durumunun 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/KOCAELİ  
T : 0-216-679-71-00 ; F : 0-216-754-74-34 ; 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 gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi ve **adil piyasa değerinin tespiti** amacıyla düzenlenmiştir.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi ve 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 <sub>max</sub>	Maksimum Yapı Yüksekliği
m <sup>2</sup>	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R <sub>f</sub>	Risksiz Getiri Oranı
R <sub>p</sub>	Risk Primi
β	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
- "Gelirler 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 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 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 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. 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 <sup>2</sup> /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 üzerindedir. 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 m<sup>2</sup> olan yeni yapı ruhsatlarının büyüklüğü ikinci çeyrekte 1.25 milyon m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> ile ilk çeyreğin sınırlı ölçüde üzerinde gerçekleşmiştir.

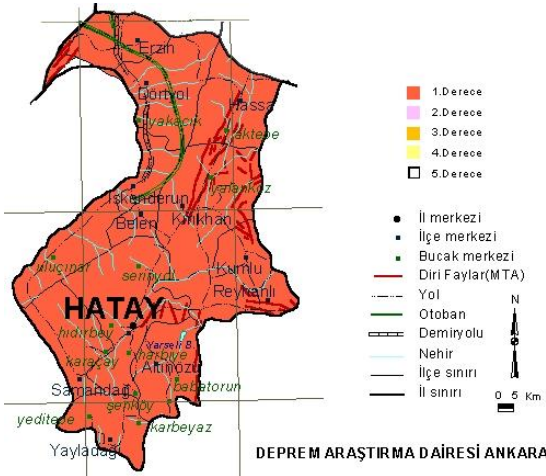
<b>Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı</b>		
<b>DÖNEMLER</b>	<b>OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M<sup>2</sup></b>	<b>OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M<sup>2</sup></b>
2008 Q3	1.296.972	496.284
2008 Q4	942.112	483.958
2009 Q1	1.141.776	766.816
2009 Q2	803.302	396.687
2009 Q3	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 Veriler<sup>1</sup>

**HATAY :** Hatay, Türkiye'nin en eski yerleşim yerlerinden biridir. Araştırmacılar, eldeki bilgilere göre yörenin iskân tarihinin M.Ö. yüzbinli yıllara rastlayan orta paleolitik döneme kadar uzandığını ifade edilmekte olup bunun 2,5 milyon yıl öncesine kadar uzanabileceğini belirtmektedirler. 1954-1966 yılları arasında Altınözü, Şenköy, Antakya ve Çevlik'te yapılan araştırmalarda elde edilen ve M.Ö. 100000-40000 yılları arasında tarihlenen bulgular orta paleolitik dönem özellikleri taşımaktadır. Yine Yayladağı-Kışlak civarında ve Çevlik-Kanal mağarasında, M.Ö. 40000-11000 yılları arasında tarihlenen üst paleolitik döneme ait araçlar ve insan kalıntılarında Homo Sapiens Çevlikensis'ten kalma kemikler bulunmuştur. Bu mağaralarda insan yaşayışının Milattan sonraki yıllara kadar sürdüğü tahmin edilmektedir.

Bölgede Cüdeyde, Hamam Vadisi, Çatalhöyük, Atçana, Tainat gibi höyüklerde değişik zamanlarda yapılan kazı ve araştırmalarda elde edilen buluntulardan (çanak-çömlek, kadın figürleri, ağırşak, boncuk,



süs eşyaları, dörtgenplanlı büyük kerpiç ev duvarları -taş temel üzerinde kerpiç duvar-, maden gereçler, orak, bıçaklar, taş mühürler, iğneler, deliciler, baltalar, mızrak uçlar ve Kırıkhan sınırları içinde bulunan dolmenler...gibi) Hatay yöresinin neolitik, kalkolitik dönemlerde ve Tunç Çağında yaygın ve hareketli bir yerleşim yeri olduğu anlaşılmaktadır. Daha sonra yapılan araştırmalar ise, bu çağlar boyunca Amik Gölü'nün bazen daha geniş alanlara yayıldığını, bazan da kuruyup göl sahasının uzun yıllar ova halinde kaldığını, Asi nehrinin zaman zaman yatak değiştirdiğini göstermiştir.

Hatay İli deprem haritasına göre, Merkez İlçesi 1'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

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

	Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın
Merkez	461.477	236.478	224.999
<b>HATAY</b>	<b>1.480.571</b>	<b>756.196</b>	<b>724.375</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, Hatay İli, Antakya (Merkez) İlçesi, 1'inci Mıntıka Mahallesi, 349 ada, 178 parsel numarasında kayıtlı, **620,50,-m<sup>2</sup>** yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış, na tamam bina ve arsası vasıflı ana gayrimenkulde yer alan, **1 numaralı bağımsız bölümdür.**



(EK : 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkul gerek yaya, gerekse de araç trafiği noktalarından uzak olup mağaza kullanım fonksiyonu için kör noktada kalmaktadır.

#### 5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

**Ana gayrimenkulün tanımı;** Hatay İli, Antakya (Merkez) İlçesi, 1'inci Mıntıka Mahallesi, Kanatlı Caddesi'nde yer alan, 178 parsel numaralı **620,50,-m<sup>2</sup>** yüzölçümlü parsel üzerine, ayırık inşaat nizamında, 2000 yılında inşa edilmiş olan betonarme karkas tarzlı binadır.

**Değerlemeye konu gayrimenkullerin tanımı;** Ana gayrimenkulün zemin katında yer alan, 300,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı, dükkan vasıflı, 1 numaralı bağımsız bölümdür.

### 5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	:	HATAY
İlçesi	:	ANTAKYA ( MERKEZ )
Mahallesi	:	1. MINTIKA MAHALLESİ
Ada No.	:	349
Parsel No.	:	178
Parsel Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	:	620.50
Ana Taşınmazın Niteliği	:	NA TAMAM BİNA VE ARSASI
Kat No	:	<b>ZEMİN KAT</b>
Bağımsız Bölüm No	:	<b>1</b>
Arsa Payı	:	24 / 200
Cilt / Sahife No.	:	40 / 3954
Malik	:	<b>POLİSAN KİMYA SANAYİ A.Ş.</b>

(EK: 2: Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)

## 5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

17.03.2011 tarihinde ilgili resmi kurumlarda yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

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

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

### 5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

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

Yönetim Planı: 22.04.2004 tarihli dir.

(EK: 3: Gayrimenkule Ait Takyidat Belgeleri)

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

#### **Yapılaşma Şartları;**

- Kat Adedi : 6
- Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 5,-m
- Yan Bahçe Çekme Mesafesi : 3,-m ve
- Arka Bahçe Çekme Mesafeleri : 5,-m'dir.

#### **Yapı Ruhsatı;**

- Ana gayrimenkule ait yeni yapı için verilmiş 07.07.2000 tarih ve 328/30/11824 numaralı yapı ruhsatı ile tadilat için verilmiş 31.03.2004 tarih ve 328/30/11824 numaralı yapı ruhsatı mevcuttur.

(EK :4 : Gayrimenkullere Ait İmar Çapı)

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

### 5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

### 6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 3.5'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, 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 itibarı 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

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda;

- Konu gayrimenkulün ara bölgede yer alması sebebiyle bu bölgede yer alan taşınmazlar genellikle bakkal, ofis yada depo olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza yakın fakat konu taşınmaza nazaran daha çok talep edilen bir noktada yer alan;
  - o Yaklaşık 100,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı dükkanın 140.000,-TL bedelle piyasada satılık olduğu ancak söz konusu bedelin pazarlığa açık olduğu,
  - o Yaklaşık 150,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı dükkanın 200.000,-TL bedelle piyasada satılık olduğu ancak söz konusu bedelin pazarlığa açık olduğu

tespitleri yapılmıştır.

Bölgede yapılan çalışmalarda, değerlendirme konusu bağımsız bölüm fonksiyonuna uygun gayrimenkullerde birim rayiç satış değerlerin, konum ve gayrimenkulün inşai niteliklerine göre değişmekle beraber, **1.330,-TL/m<sup>2</sup> ile 1.450,-TL/m<sup>2</sup>** aralığında değişmekte olduğu anlaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, nitelikleri, büyüklüğü gibi hususlar ve yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda edinilen izlenimler ışığında, konu taşınmazın emsal rayiç değerlerin en düşüğü olan 1.330,-TL/m<sup>2</sup> bedelle satışa konu olabileceği kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınmak suretiyle hesaplanan bağımsız bölüm değeri **399.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

**Sonuç olarak, piyasa(emsal) yaklaşımıyla, değerlendirme konusu dükkan nitelikli 1 No'lu bağımsız bölümün adil(rayiç) piyasa değerinin yaklaşık 400.000,-TL olduğu kanaatine varılmıştır.**

## 6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı

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 bazlı<sup>2</sup> yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum itibarıyla 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.

<b>İskonto Oranı</b>	<b>11%</b>
Risksiz Getiri Oranı <sup>3</sup>	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 sonucunda, benzer nitelikli gayrimenkullerin, niteliklerine uygun olarak yaklaşık **5,-ABD Doları-6,5-ABD Doları/metrekaare/ay** bedellerle kiralamaya konu edildikleri anlaşılmaktadır.
- Bu analizler değerlendirme konusu taşınmazın büyüklüğü ve konumu da dikkate alınarak 5.50ABD Doları m<sup>2</sup>/Ay bedelle kiralamaya konu edilebileceği kanaatine varılmıştır.

Bu birim kira rayiç değeri esas alınarak gerçekleştirilen İNA Analizi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<sup>2</sup> 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 sonuçlar verebilir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, hesaplamalarda ABD Doları'nın esas alınması, işlem günü TL'ye dönülmesi gerekmektedir.

<sup>3</sup> Risksiz getiri oranı olarak, uzun vadeli T.C. ABD \$ bazlı hazine bonusu getirisi esas alınmıştır.

<b>İNA ANALİZİ, ABD \$</b>	
Toplam Aylık Kira Bedeli	1.650,-
Toplam Yıllık Kira Bedeli	19.800,-
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
<b>Taşınmazın Değeri , ABD \$</b>	<b>247.500,00</b>
ABD \$/TL	1,5793
<b>Taşınmazın Değeri,TL</b>	<b>390.876,75</b>

Sonuç olarak, aylık rayiç kira bedellerinden yola çıkılmak suretiyle gerçekleştirilen **İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi (İNA)** çalışması sonucunda, değerlendirme konusu 1 No'lu bağımsız bölümün **adil (rayiç) piyasa değeri yaklaşık 391.000,-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 değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin Piyasa Yaklaşımı ile hesaplanan toplam değer tespit edilmesinde müşterek ve bölünmüş 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, değerlendirme 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 gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında;

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

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri değerlendirme konusu gayrimenkullerin niteliklerine göre değişmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin toplam değerinin takdir çalışmasında **Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** esas alınmıştır. **Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş, fiili değerlendirme tarihi itibari ile satılık emsal araştırmalarına yer verilmiş, bu emsal değerlerden yola çıkılarak gayrimenkulün adil(rayıç) piyasa değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

Yoğun biçimde gelişme göstermiş kentsel dokunun bir parçası olan konu gayrimenkullerin, değerlendirme çalışmasında, boş arsa arzının kısıtlılığı ve yeteri kadar emsal karşılaştırma ile tahmini bir rakama ulaşamayacak olması sebeplerinden **Piyasa/ Maliyet Yaklaşımı** yöntemine yer verilmemiştir.

İkinci bir alternatif değerlendirme yöntemi olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi** yöntemine başvurulmuştur. Bu analiz çerçevesinde, yakın dönemde kiralamaya konu olmuş, fiili değerlendirme tarihi itibari ile kiralık emsal araştırmalarına yer verilmiş, bu emsal kira araştırmalarından elde edilen rayiç kira bedellerinden yola çıkılarak ,İNA analizi esasları çerçevesinde gayrimenkul değerine ulaşılmıştır.

Bu çalışmada, farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO,		
	TL	\$
<b>Piyasa Yaklaşımı</b>	<b>400.000,-TL</b>	<b>253.277</b>
<b>İNA Analizi</b>	391.000,-TL	247.578

#### Sonuç olarak;

- Gelirlerin Kapitalizasyonu-İndirgenmiş Nakit Akımı yaklaşımı kullanılarak hesaplanan değerlerin Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değerle birebir örtüşmesinde uyumlu olduğu,
- Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değer, piyasa arz ve talep dinamikleri sonucunda oluşması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerini daha doğru şekilde yansıtacağı,
- Piyasa Yaklaşımıyla hesaplanan **400.000,-TL'lik** değer, **gayrimenkulün adil piyasa değeri** olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerleme 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; Hatay İli, Antakya (Merkez) İlçesi, 1'inci Mıntıka Mahallesi Mahallesi, 349 ada, 178 parsel numarasında kayıtlı, 1 numaralı bağımsız bölümün yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerlerinin tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

**Değerleme konusu gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değerinin, değerlendirme tarihi itibari ile peşin değer esasına göre;**

- **KDV hariç 400.000,-TL**
- **KDV dahil 472.000,-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 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR



## EK : 2 : GAYRİMENKULE AİT TAPU BELGESİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	HATAY		Türkiye Cumhuriyeti		P. Kimya		
	İlçesi	ANTAKYA/2				DU.No		
	Mahallesi	1.MINTIKA				25200000023		
	Köyü					Fotoğraf		
	Şokağı							
	Mevkii							
Pafta No:	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
	349	178	NA TAKAN DİNA VE ARSASI	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Sınırı	Paftasında					620	.50	
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No	Kat No	Bağımsız Bm.No	
SATIŞ 400000000 TL								
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı Fuat Kızı BÜNSEL SAĞLAR adına kayıtlı iken, satış dan tescil edildi.						
		HAK VE MUKELLEFIYETLER						
		M: 24/200 arsa paylı Bodur-zemin kat 1 nolu Dupleks İfayen Polisan Kimya Sanayi A.Ş. lehine kat irtifakı. Yönetim Planı : 22/04/2004						
Sahibi	Polisan Kimya Sanayi A.Ş. :							
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarhi	Gittisi		
Cilt No.	3360	40	3951		04/10/2004	Cilt No.		
Sahife No						Sahife No.		
Sıra No	3073					Sıra No.		
Tarih	27/04/2004					Tarih		
<p>NOT: Mülkiyet gayri menkul ile ilgili işlemler için tapu kütüphanesinde bulunan belgeleri Tarihi Kanunla hükmüyle değiştirilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğüne bilmelidir.</p> <p>Sicil Üyüdür. S. BULUTAN ÇOKER Tapu Sicil Müdürü</p>								

Sık No 199

## EK : 3 : GAYRİMENKULE AİT TAKYİDAT YAZISI

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 349/178
Zemin No	: 9221091	Yüzölçüm	: 620,50 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: HATAY/ANTAKYA (MERKEZ)	Ana Tap. Nitelik	: NA TAMAMI HİNA VE ARSASI
Kurum Adı	: Hatay TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / DODRUM ZEMİN / - (Bag.Böl.No. 1)
Mahalle / Köy Adı	: İMINTIKA Mh.	Arsa Pay/Payda	: 24/200
Merski	:	Bag.Böl. Nitelik	: DUBLEKS İŞ YERİ
Cilt / Sayfa No	: 40 / 3954		
Kayıt Durum	: AKİF		

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
S.İ.İ	Açıklama	Malik / Ertidar	Tarikh - Vesuwe
Beyan	Y PLANI:22/04/2004		

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti/No	Hisse Pay/Payda	Mstrekarr	Ehmine Sebete - Tarih - Yeri
21800445	POLİSAN KİMYA SANAYİ A.Ş.	TAM			Satış - 04.10.2008 - 8866

Makbuz No: 200526

T.C. HATAY VALİLİĞİ  
Hatay Temin Şişli Müdürlüğü  
17.05.2011

## EK : 4 : GAYRİMENKULE AİT İMAR ÇAPI

Tasınım tarihi	20.06.2000	T.C. HATAY İLİ ANTAKYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		Adı	YAHYA
Bayı	44	İMAR ÇAPI		Soyadı	BULOĞUCU
Mahallisi	İMN.			İns. Niteliği	BLOK
Çukuk/Sokak				İns. Ertidarı	
Kat Payı No	145			Kat Adedi	6
İmar Payı No	33644D			Bina Yüksekliği	18,50M.
Ada No	349			Bina Çapı	PLANDA
Parsel No	178	Ön Bahçe	5.00M.	Bina Derinliği	PLANDA
Parsel Alanı	620,50	Yan Bahçe	3.00M.	Kat Alanı	Yer
Max. Taban İst. Alanı		Arka Bahçe	5.00M.	Subsman Kota	-

Çekim : 1/1000

Noc:

MİSKİN BÖLGESİ  
23.10.1998/76  
A RAHATLILIK ÖĞRETİLEN KİMDA YOLA RAHATLAMAKTADIR.

TASINIMCI <b>Levya YÜKSEL</b> Teknikçiyim 20.06.2000	KONTROL EDEN <b>Kezban UĞURLU</b> İnş. Tek. 20.6.2000	İMAR MÜDÜRÜ <b>M. N. N. N.</b> Müh. Müh. 20 HAZ 2000	BELEDİYE BAŞKANI Y. <b>İzzet KAKIL</b> Mak. Müh. Antakya Belediye Bşk. Yrd. 20/06/2000
---	--	---	--

NOTLAR

- İmar Çapı ve İmar Planı ve İmar Kararı, geçerli İmar Mevzuatı maddelerine istinadla bu ana kıs yukarıda gösterilmiştir.
- İmar Çapı ile ilgili proje tamamı entegre edilmiştir. İmar yapılmaz.
- İmar Planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez.
- Özellik girişi yapıldıktan sonra parselin, otomatik belediye yazılımları, diğer yerlerde otomatik ilgili kısımların parselinle karşılaştırılması.
- Bu İmar Çapı (1) ile ilgili gösterilmiştir. Üzerinde silme ve değiştirme bulunan formların geçerliliği yoktur.
- İmar Çapı ile ilgili yazılımlarda zemin etüt raporu silinmiştir.

## EK : 5 : GAYRİMENKULE AİT YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI				İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.			
1 - Ruhsat Veren Kurum Ataköy Belediyesi		2 - Ruhsat Tarihi 31.3.2004		3 - Ruhsat Numarası 328/30/11924			
4 - İşin Adı Tadilat		5 - Malik I.M. Ataka		6 - Pafta No 3M40		7 - Ada No 049	
8 - Parsel No 178		9 - İmar Durumu Tarihi 20.6.2003		10 - İmar Durumu Numarası 44		11 - İmar Türü	
12 - Yalıt Türü		13 - Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum 2. Bölge Tapu Sicil		14 - Tapu Tescil Belgesi Tarihi 24.12.1997		15 - Tapu Tescil Bel. No.su 242/17/1265	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16 - Adı Soyadı / Ünvanı Yahya Bulgurusu ve Ort.				20 - Adı Soyadı / Ünvanı		21 - Kurum Sic. No.su	
17 - Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18 - Vergi Dal. Sicil No.		22 - Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		23 - Vergi Dal. Sicil No.	
19 - Adres Atatürk Cad. No:28				24 - Adresi			
25 - Yapının Her bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26 - Ünite Sayısı	27 - Yüzölçümü	28 - Yol Seviyesi altındaki Kat Sayısı	29 - Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30 - Toplam Kat Sayısı	31 - Yapının Yüksekliği	32 - 1 m <sup>2</sup> 'sinin Maliyeti
33 - Yapının Sınıfı	34 - Yapının Gurubu	35 - İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Dahil)		36 - Ait Olduğu Yıl	37 - Yapının Arsa Değeri	38 - Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
39 - İskeletin Cinsi Betonarme		40 - İskeletin Dolgu Maddesi Tırtla		41 - Yığma Yapının Cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MESULÜN (TUS)			
42 - Mimari Proje				49 - Adı Soyadı Yahya Bulgurusu			
43 - Statik Proje				50 - Adresi Atatürk Cad. No:28			
44 - Tesizat Projeleri				51 - Tasihüğü			
45 - Dolgu Toplamı				46 - Kazı Toplamı			
47 - Harcı Çıkacak Kazı Toplamı				52 - Kurum Sicil No 23 Tm. V. D. 1880257132			
48 - Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer				53 - Oda Sicil No 5828			
Ruhsatta İlgili Muhtelif Gelirler							
55 - Gelirin Mahiyeti	56 - Makbuz Tarihi	57 - Makbuz No.	58 - Tutarı TL.	59 - Açıklama	60 - Otopark Harcı		
1 - Tpl - Kanal Harcı	26.3.2004	279147	105000	Bodrum + Zemin	İtali Komisyonusunun gün ve sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından TL otopark bedeli tahsil edilmiştir.		
Bina - İnşaat Harcı	11	11	1024000	Kat tadilatı			
Çizim Harcı	11	11	670000	İkindir.			
Toplamı				1321137000			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26. maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.							
61 - Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı Yahya Bulgurusu İng. Teku.		62 - Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı İmza Müdür V.		63 - Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı İmza Müdür 31/03			
01 MART 2004							

İş bu yapıda TÜRK STANDARDAINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabulde veya işkan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI			
1. Ruhsatı Veren Kurum <b>ANTAKYA BELEDİYESİ İmar İşleri Müdürlüğü</b>		2. Ruhsat Tarihi <b>7-7-2000</b>	3. Ruhsat Numarası <b>328/30/11824</b>
4. Ruhsatın Verişi Maksadı <b>Yeni bina</b>		5. Mahalle <b>1. Mıntıka</b>	6. Pafta No <b>33m4D</b>
7. Ada No <b>349,</b>		8. Parsel No <b>178</b>	
9. İmar Durumu Tarihi <b>20-6-2000</b>	10. İmar Durumu Numarası <b>44</b>	11. İmar Türü	12. Yakıt Türü
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum <b>2. Böl. Tapu Sicil Müd.</b>		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi <b>24-12-1997</b>	15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası <b>7462/13/1265</b>
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
15. Adı Soyadı / Ünvanı <b>Yahya Bulurcu ve art.</b>		20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
17. Bağlı Öküzü Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	23. Vergi Dairesi Sicil No
19. Adresi <b>Atatürk Cad. No 2P ANTAKYA</b>		24. Adresi	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı
		29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
		31. Yapının Yüksekliği	32. 1m <sup>2</sup> sınırlı Maliyeti
		33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
<b>Daire</b>	<b>12</b>	<b>1895</b>	<b>1</b>
<b>Müşterek Depo</b>	<b>1</b>	<b>96</b>	<b>6</b>
<b>Sıfırlık</b>	<b>1</b>	<b>120</b>	<b>7</b>
<b>Müşterek Odukluk</b>	<b>1</b>	<b>47</b>	<b>1850</b>
<b>Toplam</b>	<b>15</b>	<b>2158</b>	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kaymet (Arsa Hariç)		36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri
38. Toplam Maliyet (Arsa dahil)		39. İskeletin Cinsi <b>B.A.K.</b>	40. İskeletin Dolgu Maddesi <b>Tufla</b>
41. Yığma Yapının Cinsi		42. Ruhsat Eki Projeler	
43. Fenni Mes'ulun (TUS)		44. Adı Soyadı <b>Yahya Bulurcu</b>	
45. Adresi <b>Atatürk Cad. No 2P ANTAKYA</b>		46. Taahhüdü <b>Atatürk 2. Noterliği</b>	
47. Kurum Sicil No <b>237.V.D 1880053372</b>		48. Oda Sicil No <b>5828</b>	
49. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer		50. Otopark Harcı	
51. Ruhsatla İlgili Muhtelif Gelirler		52. Trafik Komisyonunun	
53. Gelirin Mahiyeti	54. Makbuz Tarihi	55. Makbuz No	56. Tutar (TL)
57. Açıklama	58. Yıl	59. Açıklama	60. Açıklama
Yol-Kanal Harcı			
Bina İnşaat Harcı			
Ceza			
	<b>7-7-2000</b>	<b>170705</b>	<b>154.246.100</b>
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.			
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Mahmut GÖLGE</b>	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>İmar Müdürü</b>	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>BELEDİYE BAŞKANI</b>	
<b>7 TEMMUZ 2000</b>	<b>07 TEM 2000</b>	<b>07 TEM 2000</b>	



## 10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



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

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

S v P

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.