



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

POLİSAN HOLDİNG A.Ş.

KOCAELİ İLİ – GÖLCÜK İLÇESİ – DEĞİRMENDERE KÖYÜ

2 PAFTA 58 PARSEL,
11 Numaralı Bağımsız Bölüme İlişkin

Gayrimenkul Değerleme Raporu

21.03.2011

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	5
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1. Global Görünüm	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm	6
4.3. Sektörel Görünüm	8
4.3.1. Konut Piyasası:	8
4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	11
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	12
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
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
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 Değerinin Belirlenmesi	15
6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Yapı Değerinin Belirlenmesi	16
6.5.3. Ayrıştırma Metodu ile Gayrimenkulün Toplam (Yapı+Parsel) Değerinin Hesaplanması	16
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	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
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
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	19
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	19
8. SONUÇ	20
8.1. Nihai Değer Takdiri	20
9. RAPOR EKLERİ	21
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	25
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER	25

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, **11.03.2011** tarihlerinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **18.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

21.03.2011/SvP_11_PLSN_20

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait, tapuda; Kocaeli ili, Gölcük ilçesi, Değirmendere Köyü, 2 pafta 58 parsel numarasında kayıtlı ve 800,-m² yüzölçümüne sahip arsa üzerindeki ana gayrimenkulün bodrum katında konumlanmış, 11 numaralı "İşyeri" nitelikli bağımsız bölümün, 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 Gayrimenkul 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

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Polisan Holding A.Ş.** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait olan ve Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi ve **adil piyasa değerinin tespiti** amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün, fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa 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 gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Polisan Holding A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD \$/TL	11.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1.5886 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 dağıtım yapılır.

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

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

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

Küresel ekonomide kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümünde önemli bir ayrışma yaşanmakla birlikte, kademeli bir toparlanma gözlenmektedir.

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 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 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. 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 Kullandırılan 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 çakan 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 Satın Alma 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 artışı 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

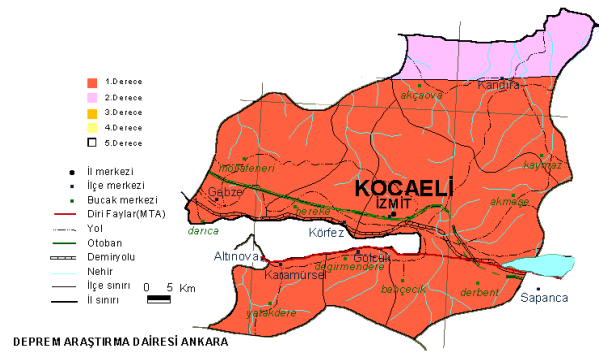
Konut Fiyatları Endeksi 2007 = 100				
DÖNEMLER	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
2008 Q3	94.8	96.2	87.6	94.6
2008 Q4	88.0	87.8	82.9	92.5
2009 Q1	85.3	83.4	82.6	89.2
2009 Q2	88.7	85.8	86.8	97.0
2009 Q3	90.8	87.5	88.1	99.9
2009 Q4	91.1	88.4	88.2	100.8
2010 Q1	92.0	89.9	89.1	100.2
2010 Q2	92.1	91.2	89.2	96.7
2010 Q3	92.2	91.3	89.4	96.8

KAYNAK: GARANTİ MORTGAGE REİDİN EMLAK ENDEKS

4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹

Kocaeli; Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkânları fazladır. İlde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır.

Gölcük; İzmit Körfezi'nin güney kıyılarında ve körfezin doğusunda kurulmuştur. İlçenin arazisi yaklaşık 20.000 hektardır. Şehrin idari sınırlarını, doğuda İhsaniye İlçesi, batıda Değirmendere İlçesi, güneyde Şirinköy, Örcün köyü ve Saraylı köyleri oluşturmaktadır. Şehrin kuzeyinde ise İzmit körfezi bulunmaktadır. Coğrafi konumunun uygunluğu bakımından, askeri tersane burada kurulmuştur.



Şehrin gelişmesine etki eden faktörlerden biri, E-5 Karayolunun bir bağlantısı olan ve İzmit'i, Bursa ile İzmir'e bağlayan E-130 Karayolu üzerinde kurulmuş olmasıdır. Bölgedeki karayolu ağı, Türkiye'nin en büyük trafik yoğunluğuna sahip yerlerinden biridir.

Gölcük ilçesi İzmit'e 19 km., İstanbul'a 128 km, Bursa'ya 120km.. Yalova'ya 45km. uzaklıkta olup ulaşım karayolu ile sağlanmaktadır.

Kocaeli İli Deprem Haritasına göre; Gölcük İlçesi 1. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre, Kocaeli İli, Gölcük İlçesi nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Kocaeli	1.459.772	737.864	721.908	100.366	50.403	49.963	1.560.138	788.267	771.871
Gölcük	131.450	66.368	65.082	6.187	3.106	3.081	137.637	69.474	68.163

¹ 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 ana gayrimenkul; tapuda, Kocaeli İli, Gölcük İlçesi, Değirmendere Köyü, 2 Pafta, 58 parsel numarasında kayıtlı **800,-m²** yüzölçümlü parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkulün Bodrum Katında konumlu, 6/90 arsa payı bulunan, **11 numaralı bağımsız bölümdür.**



(EK 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu taşınmazın, sahil boyunca devam eden Faruk Demirel Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. Yakın çevresinde konut fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bina zemin katı ticari kullanım amaçlı , normal katlar konuttur. Değerleme konusu bağımsız bölüm, ana yapının arka cephesinde yer almaktadır.

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli İli, Gölcük İlçesi, Değirmendere Köyü, Faruk Demirel Caddesi üzerinde, 73 kapı numaralı Türkmenoğlu Apartmanı'nın Bodrum katında yer alan 11 numaralı bağımsız bölümdür.

Betonarme Karkas sistemde, ayırık nizamda inşa edilen bina, Bodrum+Zemin+4 Normal Kattan oluşmaktadır. Kapı ve pencere doğramaları demir üzeri yağlı boyalıdır. Apartman giriş döşemeleri, merdiven riht ve sahanlıkları renkli mermerdir. Söz konusu taşınmaz bahçeli depo olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün iç özelliklerini görme ve inceleme fırsatı bulunamamıştır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL	
İli	Kocaeli
İlçesi	Gölcük
Köyü	Değirmendere
Pafta No	2
Parsel No	58
Yüzölçümü, m ²	800,00
Niteliği	Bahçe
BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Tapu Cinsi	Kat İrtifakı
Niteliği	İşyeri
Arsa Payı	6/90
Blok No	-
Kat No	Bodrum
Bağımsız Bölüm Numarası	11
Cilt/Sahife No	60/5950
İktisap Tarihi/Yev. No	01.10.2010/11970
Malik	Polisan Kimya Sanayi Anonim Şirketi

(EK 2: Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

16.03.2011 tarih, 15.30 saat itibari ile Gölcük Tapu Sicil Müdürlüğü ve Gölcük 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

Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye No
Bürn Demir	-	31.07.1998	29444
Polisan Boya San. Ve Tic. A.Ş.	-	25.05.2010	7369
Polisan Kimya San. A.Ş.	Satış	01.10.2010	11970

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

İl	İlçe	Pafta	Parsel	Takyidat (Rehin Bilgileri)
Kocaeli	Gölcük	2	58	Beyan: Yönetim Planı

(EK 3: Gayrimenkule Ait Takyidat Belgesi)

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

İmar Durumu	16.06.2006 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı"nda kalmaktadır. TAKS:0,40 Hmax:9,50m.
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	9 numaralı bağımsız bölüme ait 13.09.2007 tarih ve 33/1 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcuttur.

(EK 4: Gayrimenkule Ait Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Mimari Proje)

(EK 5: Gayrimenkule İmar Durumu ve Kadastral Pafta)

17.08.1999 depremi ardından ana binada yapılan güçlendirme çalışmaları sonucu her bağımsız bölüm maliki tarafından ayrı ayrı iskan belgeleri alındığı saptanmıştır. Ancak değerlendirme konusu 11 numaralı bağımsız bölümün iskan belgesine dosyasında rastlanamamıştır.

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir yapı denetim kuruluşu bilgisine rastlanılamamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma / kiralamaya konu olmuş, satılık emsal araştırmalarına 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

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlandığı yakın çevrede yapılan araştırmalar sonucu, söz konusu gayrimenkulle benzer nitelikli satılık emsaller konumu, büyüklüğü ve manzara gibi kriterler göz önünde bulundurularak incelenmiştir. Elde edilen veriler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	Açıklama	Kapalı Alanı, m ²	Satılık Değeri, TL	m ² Satılık Değeri, TL	Satılık Değeri, \$	m ² Satılık Değeri, \$
Emsal 1	Değirmendere'de 100 m ² satılık dükkan	100	110.000	1.100	69.243	692
Emsal 2	100m ² dükkan+konut. Değirmendere'de 80m., Postaneye 30m. Mesafede bulunan 25 m ² dükkan + 75 m ² konut satılıktır. Projede Dükkan olarak görülmektedir.	100	115.000	1.150	72.391	724
Emsal 3	Değirmendere Saniye Altuncu Caddesi üzerinde, denize yaklaşık 60m. Uzaklıkta, 25 m ² dükkan satılık.	25	50.000	2.000	31.474	1.259
Emsal 4	Gölcük Değirmendere'de Yüzbaşılara yakın 130 m ² dükkan.	130	125.000	962	78.686	605
Emsal 5	Değirmendere, Atatürk Bulvarı üzerinde, 142 m ² dükkan satılık.	142	75.000	528	47.211	332

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda,

- Emsallerin, konu taşınmaza göre daha merkezi konumda yer aldıkları, bu sebeple daha yüksek değerlerden alım-satıma konu olabilecekleri,
- Kapalı alan hacmi büyüdükçe satılık m² değerinin düştüğü,

- Gayrimenkul satış değerlerinin deklare satış değeri olduğu ve pazarlık payı içerdiği, tespitleri yapılmıştır.

Elde edilen bilgiler doğrultusunda, değerlendirme konusu 11 numaralı bağımsız bölümün, m² rayiç satış değerinin **~750,00TL/m²** alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınarak hesaplanan gayrimenkul değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI	
Σ Bina Kapalı Alanı, m ²	110
Birim Değer, TL/m ²	750
Σ Değer, TL	82.500

Sonuç olarak; Piyasa yaklaşımı sonucu 11 numaralı bağımsız bölümün değeri **82.500,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Metodu)

Ayrıştırma Metodu, söz konusu **Arsa Değeri** ile **Yapı Değerinin** 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 Değerine,
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile de değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

6.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi

Söz konusu bölgede yapılan analizler ve değerlendirme konusu gayrimenkulün nitelikleri dikkate alınarak, benzer niteliklere sahip olan arsa emsal araştırmaları sonucu elde edilen veriler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Açıklamalar	Arsa Alanı, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Satış Değeri, TL	Satış Değeri, \$	m ² Satış Değeri, \$
Emsal 1	Değirmendere, Leyla Atakan Caddesi üzerinde, konut imarlı net 405 m ² arsa satılık. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddenin bir paralelinde aynı yapılaşma şartlarına sahiptir. Hmax:9,50 Ayrık Nizam. Zemin kat ticaret, üstü konut kullanılabilir.	405	225.000	556	141.634	350
Emsal 2	Değirmendere'de, İzmit-Yalova yolu'na yakın, Yalova yolu'nun güney tarafında, 717 m ² kat karşılığı arsa. Hmax:9,50	717	300.000	418	188.846	263
Emsal 3	Değirmendere'de, İzmit-Yalova yolu'na yakın, Yalova yolu'nun güney tarafında, 410 m ² satılık arsa.	410	200.000	488	125.897	307

Yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu ana gayrimenkulün arsa m² rayiç bedelinin **550,-TL** alınmasının uygun olduğuna karar verilmiş, bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa rayiç değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI / PARSEL DEĞERİ	
Parsel Alanı, m ²	800
m ² Birim Değeri, TL	550
Toplam Arsa Değeri, TL	440.000,-
11 Numaralı Bağımsız Bölüm Arsa Payı Değeri, TL	29.333,-

Sonuç olarak, Piyasa Yaklaşımı sonucu;

- 11 numaralı bağımsız bölümünde üzerinde konumlandığı 58 numaralı parselin değeri **440.000,- TL**
- 11 numaralı bağımsız bölümün arsa payı değeri ise **29.333,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Yapı Değerinin Belirlenmesi

Maliyet Yaklaşımı ile; değerlendirme konusu parselin üzerinde konumlandırılan betonarme yapı sisteminde inşa edilen mesken fonksiyonlu yapının yapım maliyeti hesaplanırken aşağıdaki varsayımlar esas alınmıştır.

2011 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerinin açıklanmamış olması nedeni ile yapının birim inşaat maliyeti hesaplanırken Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 3. Sınıf A grubu maliyeti (448,-TL/m²), 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.

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

MALİYET YAKLAŞIMI/YAPI DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
Σ Kapalı Alan, m²	110
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	518
Birim Maliyet, TL	473,76
Mimarlık Ve Mühendislik	14
Koordinasyon Ve Yönetim	15
Diğer Maliyet	15
Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL	56.946
Yıpranma Oranı	0,20
Yıpranma Payı, TL	11.389
Σ Bugünkü Yeniden Yapım Maliyeti, TL	45.557

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

58 numaralı parsel üzerindeki değerlendirme konusu 11 numaralı bağımsız bölümün Piyasa Yaklaşımı ile tespit edilen arsa rayiç değerine, yapının hesaplanan Maliyet Değerinin eklenmesi suretiyle bulunan toplam rayiç değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYRIŞTIRMA METODU/TOPLAM DEĞER	
A.Parsel Değeri, TL	29.333,-
B.Yapı Değeri, TL	45.557,-
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TOPLAM (A+B) DEĞERİ, TL	74.890,-

Sonuç olarak Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde 11 numaralı bağımsız bölümün fiili değerlendirme tarihi itibari ile rayiç değeri **~75.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde** 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 bazlı² yapılması uygun görülmüştür.

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

İskonto Oranı	% 11
Risksiz Getiri Oranı ⁴	%6,5
Piyasa Risk Primi	%3
Sektör Risk Primi	%1,5

Gelirlerin Kapitalizasyonu- İNA Analizi'ne esas teşkil edecek olan kira bedelinin tespitine yönelik yapılan emsal araştırmaları sonucu aşağıda sunulmuştur.

	Açıklama	Kapalı Alanı, m²	Kiralık Değeri, TL	m² Kiralık Değeri, TL	Kiralık Değeri, \$	m² Kiralık Değeri, \$
Emsal 1	Değirmendere, Leyla Atakan Caddesi üzerinde, 30m ² dükkan	30	300	10,00	188,85	6,29
Emsal 2	Değirmendere'de denize uzak 30 m ² kiralık daire.	30	150	5,00	94,42	3,15
Emsal 3	Değirmendere D130'a yakın, 70 m ² dükkan kiralık.	70	350	5,00	220,32	3,15
Emsal 4	Değirmendere D130 üzeri masraf gerektiren 150 m ² kiralık dükkan.	150	200	1,33	125,90	0,84
Emsal 5	Değirmendere Cumhuriyet Caddesi'nde 107 m ² kiralık bahçe katı.	107	500	4,67	314,74	2,94

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin değerlendirilmesi sonucunda;

- Emsal 1'de yer alan işyerinin, ana cadde üzerinde bulunması sebebi ile yüksek bedelden kiralanabileceği,
- Emsal 2'de yer alan işyerinin, iç kısımda yer alması sebebi ile daha düşük değerden kiralamaya konu olabileceği,
- Emsal 3'te yer alan dükkanın, şehrin iç kısmında ana caddeye yakın olduğu,
- Emsal 4'te yer alan dükkanın, D130 yolu üzerine yer aldığı fakat masraf gerektirdiği için daha düşük bedelden kiralandığı,

² 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.

³ 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.

⁴ Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.

- Emsal 5'te yer alan dükkanın, değerlendirme konusu emsalin bulunduğu caddenin arka paralelinde yer aldığı, yol kotunun altında bahçe katı olması sebebi ile düşük değerden kiralanabileceği, Tespitleri yapılmıştır.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu 11 numaralı bağımsız bölümün kira rayiç bedelinin **3,-ABD \$/m²(~4,76-TL/m²)** olarak alınması uygun görülmüştür.

Yapılan İNA Analizi'ne göre gayrimenkulün sonsuza kadar yaratması planlanan nakit akımlarının net bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNA ANALİZİ, ABD \$	
Kapalı Alanı	110
Birim Kira. ABD \$/m ² /ay	3
Aylık Kira, \$	330
Yıllık Kira, \$	3.960
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Σ Değer, \$	49.500
ABD \$/TL	1,5886
Σ Değer, TL	78.636,-

Gelirlerin Kapitalizasyonu/İNA Analizi sonucunda; 11 numaralı bağımsız bölümün fiili değerlendirme tarihi itibarıyla net bugünkü değeri **~79.000,-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 gayrimenkulün mevcut yasal ve kullanım durumunun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan Maliyet Yaklaşımı analizinde 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.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesinde;

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

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri verilerin kullanılabilirliğine göre değişmiştir.

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

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

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

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

ÖZET TABLO		
	TL	\$
Piyasa Yaklaşımı	82.500,-	51.933,-
Ayrıştırma Metodu (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)	75.000,-	47.211,-
İNA Analizi	79.000,-	49.500,-

Sonuç Olarak;

- Çeşitli yöntemlerle bulunan değerlerin birbirleriyle tam olarak örtüşmese de tutarlı olduğu ve dar bir aralıkta yer aldığı,
- Piyasa Yaklaşımıyla hesaplanan değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini en doğru şekilde yansıtacağı, bu yöntemle hesaplanan **82.500,-TL** değer, 11 numaralı bağımsız bölümün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere, gayrimenkule ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma izin belgesi dosyasında rastlanmamıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş.** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ne ait, tapuda; 2 pafta, 58 parsel numarasında kayıtlı ana gayrimenkulün bodrum katında konumlanmış, 11 numaralı bağımsız bölümün, yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değeri tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

Rayiç piyasa değerinin, değerlendirme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre,

- **KDV hariç 82.500-TL**
- **KDV dahil 97.350,-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


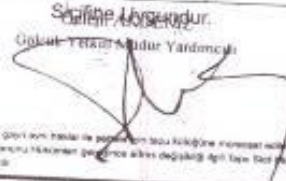
İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **POLİSAN HOLDİNG A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK 1: GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR



EK 2: GAYRİMENKULE AİT TAPU BELGESİ

İl		KURATLI		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Kuvvet No		252 00000127	
İlçesi		GÖLEÇUK				Fotoğraf			
Mahallesi									
Köyü		DEĞİRMENDERE							
Sokağı									
Mevkiri									
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteliği		Yüzölçümü	
				59		BAHCE		ha m² dlm²	
Sınırı		Plandadır						800,00 m2	
								Zemin Sistem No : 41282206	
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK	
Satış Bedeli		35.000,00 TL		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.	
				BİYERİ		1/90		BODRUM	
								Kat No.	
								Bağımsız Bim No.	
								11	
Edinme Sebebi		Tamamı POLİSAN BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden YON PLANI YONETİM PLANI							
Sahibi		POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.	
Cilt No.		11970		00		5950		01/10/2010	
Sahife No.									
Sıra No.									
Tarih									
		Sahife Uygundur. Çiftir. Uygundur. Gözetim Müdür Yardımcısı 							
		NOT: * Mülkiyetin geçici süreyle ipotekle peşin bir tapu kütüğüne inceletme işlemi ** Tapu ve Kadastro Müdürlüğü tarafından alınan değişiklikleri Tapu ve Kadastro Müdürlüğüne bildiriniz.							
SHCEK - 50 YIL		Döner Semaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
		Stok No 199							

EK 3: GAYRİMENKULE AİT TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat İnfakı	Ada/Parsel	: -/58
Zemin No	: 41252206	Yüzölçüm	: 800,00 m2
İl/İlçe	: KOCAELİ/GÖLÇUK	Ana Taş. Nitelik	: BAHÇE
Kurum Adı	: GÜLAK TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / - / - (Bağ. Bel No 11)
Mahalle / Köy Adı	: DÜĞÜRMENDERE Köyü	Arsa Pay/Payda	: 6/90
Mevkii	: -	Bağ.Böl. Nitelik	: İŞYERİ
Çift / Sayfa No	: 60 / 5950		
Kayıt Durum	: AKİF		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTIFAK		
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar
	YONETİM PLANI	
		Tarih - Yevmiye

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Eltiragı No	Hisse Pay/Payda
11775905	POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	TAM	Mutlak
			Edine Sebebi - Tarih - Yev.
			Terkia Sebebi - Tarih - Yev.
			Satış - 01/10/2010 - 11970

Raporlayan: S. TURBEN
Kıdemli Uzman
18/05/2011
01616

T.C.
MİLLÎ VE HAYATİ MÜHÜR BAKANLIĞI
MÜHÜR BÜYÜKBAŞKANLIĞI
MÜHÜR BÜYÜKBAŞKANLIĞI

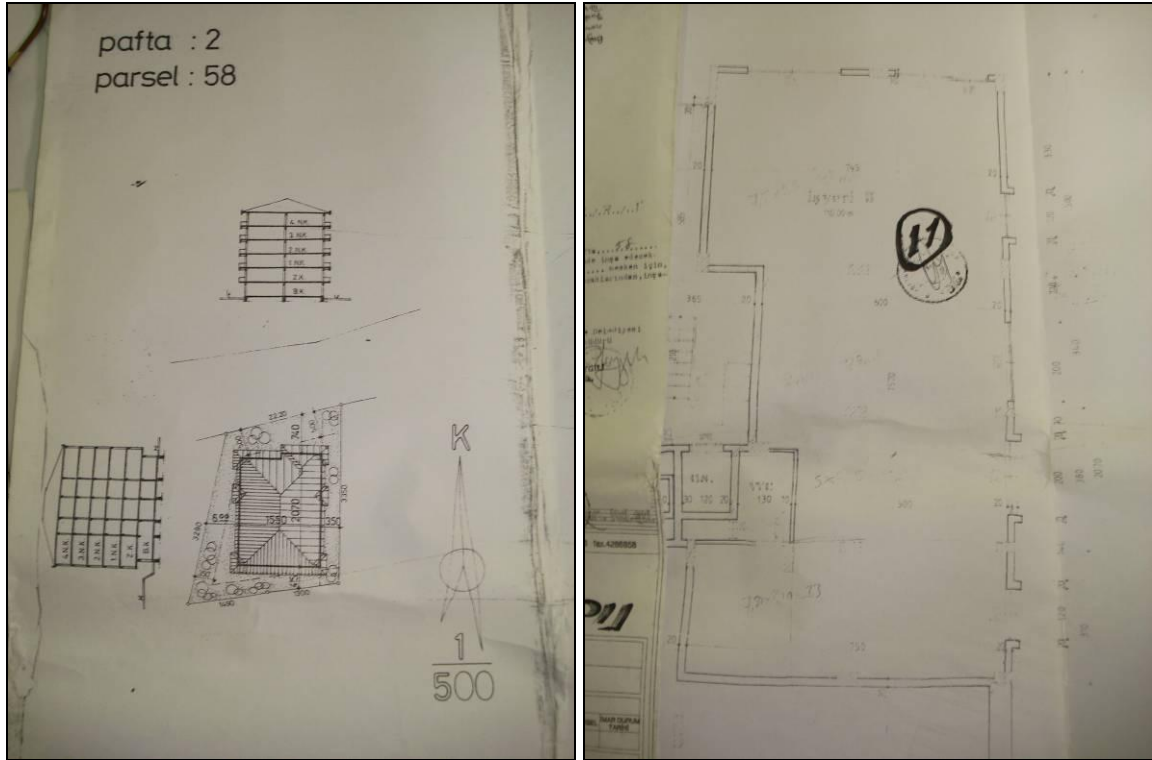
Rapor Tablo No: 30/05/2011-1142

EK 4: GAYRİMENKULE AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VE MİMARİ PROJE

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin		Şantiye Sahibinin	
Adı Soyadı	YAZI	Adı Soyadı	GÖLÇUK	Adı Soyadı	...
Adres	FARUK ÖZMERKEZ CADDESİ DÜĞÜRMENDERE KÖYÜ 1-3-A-2-7-B	Adres	GÖLÇUK TAŞIYICI	Adres	...
İmza		İmza		İmza	

Yapıya Dâhil Olmayan Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
1. Yıkılan duvar (m2)	161,00	1. Katın toplam alanı (m2)	1774,00
2. Yıkılan zemin (m2)	161,00	2. Katın toplam alanı (m2)	1774,00
3. Yıkılan çatı (m2)	161,00	3. Katın toplam alanı (m2)	1774,00

Yapı Teknik Özellikleri		Kısıtlamalar	
1. Katın toplam alanı (m2)	1774,00	1. Katın toplam alanı (m2)	1774,00
2. Katın toplam alanı (m2)	1774,00	2. Katın toplam alanı (m2)	1774,00
3. Katın toplam alanı (m2)	1774,00	3. Katın toplam alanı (m2)	1774,00



EK 5: GAYRİMENKULE AİT İMAR DURUMU VE KADASTRAL PAFTA



10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



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 rapor hazırlanmamıştır.