



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

## **POLİSAN HOLDİNG A.Ş.**

TEKİRDAĞ İLİ – MARMARA EREĞLİSİ İLÇESİ

49N-11C Pafta , 11196 ve 11197 Numaralı Parseller

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**28.03.2011**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	2
1.2. Değerleme Tarihi .....	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası .....	2
1.4. Rapor Türü .....	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar .....	2
<b>2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	2
<b>3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ .....</b>	<b>3</b>
3.1. Değerleme Raporunun Amacı .....	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar .....	3
3.3. Beyanlar .....	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar .....	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı .....	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi .....	5
<b>4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>6</b>
4.1. Global Görünüm .....	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm .....	6
4.3. Sektörel Görünüm .....	8
4.3.1. Konut Piyasası: .....	8
4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler, .....	12
<b>5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER .....</b>	<b>13</b>
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler, .....	13
5.1.1. Gayrimenkullerin Konumları ve Tanımları, .....	13
5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri .....	13
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri .....	14
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi .....	14
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri .....	14
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri, .....	14
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri .....	15
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	16
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>17</b>
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler, .....	17
6.2. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	17
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	17
6.4. Piyasa Yaklaşımı .....	17
6.5. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi .....	18
6.5.1. Varsayımlar: .....	18
6.5.2. İNA Analizi Sonuçları: .....	22
6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .....	23
6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	23
6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	23
6.6.3. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	23
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>24</b>
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması .....	24
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, .....	24
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	24
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>25</b>
8.1. Nihai Değer Takdiri .....	25
<b>9. RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>26</b>
<b>10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ ...</b>	<b>30</b>
<b>11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>30</b>

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

10.03.2011 - PLSN/001

### 1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkul hakkında, **21.03.2011** tarihlerinde ilgili makamlar (Marmara Ereğlisi Tapu Sicil Müd., Marmara Ereğlisi Kadastro Müd. ve Marmara Ereğlisi Belediyesi) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **28.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

28.03.2011/SvP\_11\_PLSN\_16

### 1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş'nin** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait olan, tapuda; Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçesi, Marmara Ereğlisi Köyü, Kiremitlik Mevkii, 49N-11c pafta,

- 11196 parsel numarasında kayıtlı, 2.212,05,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,
- 11197 parsel numarasında kayıtlı, 2.022,85,-m<sup>2</sup> arsa,

vasıflı gayrimenkullerin 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.**

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](http://www.standartgd.com)

### 2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

#### **Polisan Holding A.Ş.**

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

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Polisan Holding A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine, mülkiyeti Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin, yasal durumunun irdelenmesi, fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değeri tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

Rapor'da 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
Malik	Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
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
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD \$/TL	28.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 1,5530TL 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
- Ayırıştırma 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 kırılmalıklar devam etmektedir.

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

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

### 4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetteki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali 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 kaydırdıkları 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 seyirini 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 değerlendirilmesi ve üretimdeki toparlanmayla birlikte ithal ara malı ve enerji ihtiyacı cari işlemler açığının artmasına neden olmaktadır.** Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetlerdeki 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 faaliyetlerdeki 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 faaliyetlerdeki 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 itibari ile 51 milyar TL'ye ulaşmıştır. Konut kredilerindeki

genişleme tüketici kredileri ve diğer kredilerdeki büyüme ile paralellik göstermektedir. Konut kredilerinde göreceli düşük faiz oranları konut kredisi talebini arttırmaktadır. Yılın geri kalan döneminde de konut kredilerinde kuvvetli genişlemenin sürmesi beklenmektedir.

Çeyrek Dönemlerde Kullanılan Konut Kredileri			
DÖNEMLER	PARA CİNSİ VE TOPLAM	KREDİ MİLYON TL	KREDİ ADETİ
2008 Q3	TL	3.701	58.641
	YP	4	20
	T	3.705	58.661
2008 Q4	TL	1.578	27.418
	YP	3	23
	T	1.581	27.441
2009 Q1	TL	2.475	40.979
	YP	4	38
	T	2.479	41.017
2009 Q2	TL	3.968	64.598
	YP	4	35
	T	3.972	64.633
2009 Q3	TL	5.985	96.757
	YP	5	51
	T	5.991	96.808
2009 Q4	TL	8.776	134.706
	YP	4	39
	T	8.781	134.745
2010 Q1	TL	6.541	95.571
	YP	3	37
	T	6.544	95.608
2010 Q2	TL	7.525	107.957
	YP	3	60
	T	7.528	108.017

KAYNAK: TÜRKİYE BANKALAR BİRLİĞİ

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

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

KAYNAK: DEVLET PLANLAMA TEŞKİLATI

**Konut Kredilerinin Vade Dağılımı (Yüzde Pay)  
(Türk Lirası Kullanılan Krediler)**

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

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

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

**Takipteki Konut Kredileri**

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

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

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

**Konut Satışları Adet**

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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

- **Konut Satınalma Eğilimi :** 2010 yılı ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde tüketicilerin konut satın alma eğilimi dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde 9.30 ile artan tüketicilerin konut satın alma eğilimi, ikinci çeyrekte kısmen zayıflayarak 8.31'e gerilemiştir. Üçüncü çeyrekte ise satın alma eğilimi Temmuz ayında önce 7.96'ya inmiş

ardından Ağustos ayında tekrar 8.26'ya çıkmıştır. Referandum sonrası faizlerin düşük kalmaya devam edecek olması ile birlikte tüketicilerin konut satın alma eğilimlerinin artışıını sürdürmesi beklenmektedir.

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

**KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI**

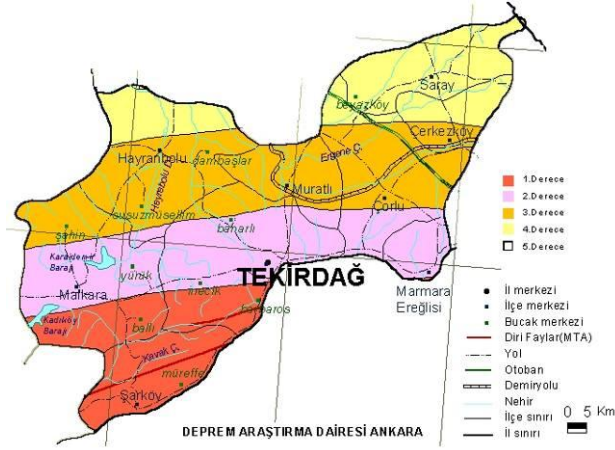
#### 4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler<sup>1</sup>,

**TEKİRDAĞ;** (eski adı: Tekfırdağı), Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Trakya yakasında, doğuda İstanbul, güneyde Marmara Denizi ve Çanakkale, batıda Edirne, kuzeyde Kırklareli ve kuzeydoğuda Karadeniz ile çevrilidir.

Tekirdağ'ın iklimi, Akdeniz iklimi ve kara ikliminin bir karışımıdır. Sahil yöresinde Marmara Denizi'nin etkisiyle nemli bir bölgedir.

Tekirdağ ilinin toprakları çok verimlidir. 1inci sınıf tarım arazisidir. Uçsuz bucaksız düz verimli ovaları yeşil ovaları vardır. Türkiye'nin yağlık ayçiçek ve buğday üretiminin büyük bölümünü karşılar. Tekirdağ ilinin batısında Malkara ve Hayrabolu ilçelerinde tarım ve hayvancılığın ekonomi değeri çok yüksektir. Tekirdağ ilinin doğusu, Çorlu ve Çerkezköy ilçeleri bölgesinde sanayi, endüstri ve tarım ekonomisi çok yüksektir.

**Marmara Ereğlisi;** Tekirdağ iline 40,-km uzaklıkta olan Marmara Ereğlisi, Tekirdağ ilinin en doğuda yer alan ilçesidir. Kuzey ve batıdan Çorlu, doğudan İstanbul ilinin Silivri ilçesine komşudur. Güney yönden ise Marmara Denizi ile sınırlıdır. 183,-km<sup>2</sup> yüzölçümü ile Tekirdağ ilinin en küçük ilçesidir.



M.Ereğlisi, Trakya kıyılarından Marmara'nın içine doğru uzanan bir burnun ucundadır. Daha ilk bakışta göze çarpan iki önemli özelliği vardır. Bunlardan ilki doğusunda yer alan çapı 1600 metreye yaklaşan ve daireye yakın güzel bir tabii koydur. Deniz kenarında 3. yüzyıla ait kaya mezarlar bulunmaktadır. İçerisinde bir de açık hava müzesi bulunur.

Tekirdağ İli deprem haritasına göre Marmara Ereğlisi İlçesi 2. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır

2010 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçe'sinin nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Toplam	Erkek	Kadın
<b>Tekirdağ</b>	798.109	406.744	391.365
<b>Marmara Ereğlisi</b>	20.950	10.949	10.001

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

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

#### 5.1.1. Gayrimenkullerin Konumları ve Tanımları,

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçesi; Marmara Ereğlisi Köyü, Kiremitlik Mevkii, 49N-11c pafta,

- **11196 parsel** numarasında kayıtlı, 2.212,05-m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa,
- **11197 parsel** numarasında kayıtlı, 2.022,85-m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa,

vasıflı gayrimenkullerdir.



(EK 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Ticari bir limanın üst kısmında yer alan parseller deniz manzarasına hakim bir tepede yer almaktadır. Ancak kıyının falezlerden oluşmasından ve önünün liman olmasından dolayı yakın bölgede denize girilemediği ve parsellerin konumlandığı bölgede yapılaşmanın çok fazla olmadığı görülmüştür. Bölgedeki altyapı ve üstyapı gibi hizmetlerin henüz tamamlanmamış olmasına rağmen parsellere ulaşım kolaydır.

#### 5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu pafta 49N-11c ada, 11196 parsel numaralı ve 11197 parsel numaralı gayrimenkuller "arsa" niteliğinde olup, üzerlerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	Tekirdağ	
İlçesi	Marmara Ereğlisi	
Mahallesi/Köyü	Marmara Ereğlisi	
Mevkii	Kiremitlik	
Pafta No	49N-11c	
Ada No	-	-
Parsel No	11196	11197
Yüzölçümü,m <sup>2</sup>	2212,05-m <sup>2</sup>	2022,85-m <sup>2</sup>
Niteliği	ARSA	ARSA
Cilt / Sayfa No	170/16676	170/16677
İktisap Tarihi/Yev. No	5850/18.09.2008	5850/07.10.2008
Hisse	Tam	Tam
Malik	<b>Poliport Kimya Sanayi Ticaret A.Ş.</b>	<b>Poliport Kimya Sanayi Ticaret A.Ş.</b>

(EK 2 : Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

### 5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

**22.03.2011** tarih itibari ile Marmara Ereğlisi Tapu Sicil Müdürlüğü, Marmara Ereğlisi Kadastro Müdürlüğü ve Marmara Ereğlisi Belediyesi'nde yapılan incelemeler ve alınan yazılı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

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

**Değerleme konusu gayrimenkuller**, Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi ilçesi, Kiremitlik Mevkii, 15 pafta, 1083 parsel nolu 6.880,-m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip gayrimenkulün; Edirne Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.06.2008 tarih 1953 sayılı kararına ve 3194 sayılı İmar Kanununun 15. Ve 16. maddelerine istinaden, 13.08.2008 tarih ve 70 sayılı Encümen Kararı ve Kadastro Müdürlüğü'nce tasdikli 08.09.2008 tarihli değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere; 822,15-m<sup>2</sup> park, 560,55-m<sup>2</sup> yeşil saha, 1.262,40-m<sup>2</sup> yol olmak üzere toplam 2.645,1-m<sup>2</sup> alanın kamuya bedelsiz terkininden sonra kalan alanların 19.09.2008 tarih ve 5850 yevmiye numarası ile; 49N-11c pafta, **11196 parsel** ve **11197 parsel numaralarını** alarak **arsa** niteliğinde olmak üzere 2 kısma **ifrazından tescil** edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller son üç yıl içerisinde alım-satıma konu olmamıştır.

(EK 3 : 1083 Numaralı Parselin İfrazını Gösteren Belgeler)

#### 5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,

Alınan takyidat bilgisine istinaden, değerlendirme konusu 49N-11c pafta, **11196** ve **11197 numaralı parseller** üzerinde;

<b>Şerhler Bölümü</b>	:	- 16.02.2000 tarih ve 309 yevmiye numaralı "1.Derece Arkeolojik Sit alanıdır" şerhi vardır.
-----------------------	---	---

Şerhi mevcuttur.

(EK 4 : Gayrimenkullere Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

Halen tapuda 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kaldığı görülen;

- **11197 numaralı parselin**, 21.03.2009 tasdik tarihli Marmara Ereğlisi Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre 'Konut' alanına alındığı görülmüştür. Tapuya kayıt yapılırken, ifraz işleminin 21.03.2009 tasdik tarihli imar planından önce yapıldığı bilindiği için bu şerhin, gerekli belgelerle tapuya yapılacak bir müracaat ile kaldırılacağı düşünülmektedir.



- **11196 numaralı parselin** ise, 21.03.2009 tasdik tarihli Marmara Ereğlisi Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda" kalmaya devam ettiği anlaşılmıştır.

Bu imar planına göre söz konusu **11196 numaralı parselin** üzerinde herhangi bir yapılaşma gerçekleştirilemeyeceği belirtilmiştir. Ancak aşağıda detaylarına geniş yer verilen "21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun" 15. maddesinin birinci fıkrasının (f) bendine dayanılarak hazırlanan Kanun'a istinaden çıkarılan Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, ilgili kurumun atayacağı bilirkişi tarafından konu gayrimenkul için belirlenecek değer ile aynı değere sahip bir başka gayrimenkulün trampa edilebileceği anlaşılmaktadır. Nitekim konuyla ilgili olarak malik vekili tarafından 21.01.2011 tarih ve B.16.0.07.01.00/9, 31,39,43-14762 sayılı yazı ile ilgili kurumlar nezdinde yazışmaların başlatıldığı, ancak, henüz bir sonuç alınmadığı öğrenilmiştir.

İlgili Yönetmeliğin trampayla ilgili 7 ve 11'nci madde hükümleri aşağıda verilmiştir.

#### Değer takdiri

**MADDE 7** – (1) Trampaya konu taşınmazların bedelleri 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 19/6/2007 tarihli ve 26557 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

(2) **Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların bedellerinin tespitinde, sit alanı ilan edilmeden önceki fiili ve hukuki durumları dikkate alınır.**

(3) Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların üzerinde bina ve tesis bulunması halinde, malikin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek Bakanlık tarafından ödenir.

(4) Taşınmazın üzerinde sökülüp götürülebilecek sabit olmayan tesis ve yapılar, ağaçlardaki meyvelere, tarladaki ürüne değer takdir edilmez. Trampa yapılsa dahi, Maliye Bakanlığınca verilen süre içinde malik tarafından sabit olmayan tesis ve yapıların kaldırılmasına, mevsiminde meyvelerin toplanmasına, ürünün hasadına bir defaya mahsus olmak üzere izin verilir.

#### Trampa

**MADDE 11** – (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki taşınmazların trampası Maliye Bakanlığınca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51 inci maddesinin (g) bendi ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre pazarlık usulü ile yapılır. Hazine taşınmazının değerinin daha yüksek olması halinde aradaki fark istekli/isteklileri tarafından peşin ve nakden ödenir.

(2) Maliye Bakanlığınca ihale usulü ile trampa talimatı verilen taşınmazlara ilişkin olarak, trampadan istekli/isteklilerin vazgeçmesi halinde, bu isteklilerce başka trampa talebinde bulunulamaz. Aynı Hazine taşınmazı/taşınmazları için birden fazla istekli olduğunda, aynı yeri isteyenler yazılı olarak çağrılırlar. Çağrıya uymayanların trampa isteme hakkı düşer. Trampa yapmaya yetkili mahalli komisyon huzurunda çağrı üzerine gelenlerin arasında yapılacak açık artırmada an fazla fark bedeli vermeyi önerenin önerisi kabul edilir.

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

22.03.2011 tarihinde Marmara Ereğlisi Belediyesi'nden alınan imar durum paftasına göre;

Değerleme konusu **11196 numaralı parsel ile ilişkin olarak;**

21.03.2009 tarihli ve 1/1000 ölçekli Marmara Ereğlisi Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre; **11196 numaralı parsel; "1. Derece Arkeolojik Sit Alanında" ve "Öncelikli Kazı Alanı'nda" yer almakta olup, bu alanlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemektedir.** Ancak raporun **5.2.2** başlığı altında detaylarına geniş yer verildiği üzere, "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda" kalan yerlerin trampa yönetmeliği çerçevesinde takas edilebileceği belirtilmiştir.

Trampa için yapılacak değer tespitinde ise yönetmeliğin 7'nci Madde/2'nci fıkrası; "*Sit alanında kalan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazların bedellerinin tespitinde, sit alanı ilan edilmeden önceki fiili ve hukuki durumları dikkate alınır.*" hükmüne göre, mevcut imar planının 11196 numaralı parselin değer tespitinde kullanılmayacağı bunun yerine değer tespiti için "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" ilan edilmeden önceki imar durumunun geçerli olacağı anlaşılmıştır. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre ifrazdan önceki adıyla **1083 numaralı parselin** 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmeden önceki yapılaşma şartlarının; Konut alanında ve Ayrık Nizamda,



- $TAKS_{max.}=0,20$ ,
- $KAKS_{max.}=0,40$

Olduğu öğrenilmiştir.

**Buna göre raporun bu bölümünden itibaren 11196 numaralı parsel için yapılacak tüm hesaplamalarda bu yapılaşma şartları dikkate alınacaktır.**

Değerleme konusu **11197 numaralı parsel ile ilişkin olarak;**

21.03.2009 tarihli ve 1/1000 ölçekli Marmara Ereğlisi Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre; **Konut** alanında ve **Ayrık Nizamda**

- 5,- $m_{min}$  ön bahçe mesafesi,
- 3,- $m_{min}$  yan bahçe mesafesi,
- 2 kata kadar,
- $TAKS_{max.}=0,20$
- $KAKS_{max.}=0,40$

olacak şekilde yapılaşma hakkına sahiptir.

(EK 5 : Gayrimenkullere Ait İmar Durum Paftası)

#### 5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından denetime tabi bir husus yoktur.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

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

### 6.2. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Rapor'un 5.1.2.'nci bölümünde yer verildiği üzere Değerleme konusu gayrimenkullerden "arsa" niteliğinde olup, üzerlerinde her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

**Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu parsel ile benzer nitelikli piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

İkinci bir yöntem olarak, **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına yer verilmiştir.

Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerin durdurulan imar durumu doğrultusunda; değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi geliştirileceği varsayılmış,

- Proje gelirinin tespiti için **Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde** satılık konut emsalleri araştırılarak projelerin olası gelirleri hesaplanmıştır,
- Projenin yatırım maliyeti hesaplamaları için **Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** çerçevesinde Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları esas alınmıştır,

bu veriler kullanılarak **İNA Analizi çerçevesinde** projelerin olası değerine ulaşılmıştır.

### 6.4. Piyasa Yaklaşımı

Değerleme konusu parsellerin özellikleri dikkate alınarak, Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçesi'nde yapılan arsa emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m <sup>2</sup>	\$	\$/m <sup>2</sup>	
Emsal #1	Marmara Ereğlisi'nde konu parsel ile aynı imar durumuna sahip ve deniz gören arsa satılıktır.	400	69.000	172,50	44.430	111,08
Emsal #2	Marmara Ereğlisi'nde konu parsel ile aynı imar durumuna sahip ve tepe konumundan dolayı deniz gören arsa satılıktır.	411	55.000	133,82	35.415	86,17
Emsal #3	Dereağzı Mahallesi'nde konu parsel ile aynı imar durumuna sahip ve denize 800,-mt mesafede ve tepe konumu sayesinde denizi gören arsa satılıktır.	346	44.000	127,17	28.332	81,89

Emsal #4	Dereağzı Mahallesi'nde konu parsel ile aynı imar durumuna sahip ve denize 200,-mt mesafede, çevresinde villa tarzı evlerin bulunduğu ve konumu itibari ile deniz gören arsa satılıktır.	314	65.000	207,01	41.854	133,29
Emsal #5	Marmara Ereğlisi'nde konu parsel ile yakın, denize 20,-mt mesafesi olan, deniz gören ve yapılaşmanın olduğu bir bölgede yer alan arsa satılıktır.	288	50.000	173,61	32.196	111,79
Emsal #6	Yeniçiftlik Mahallesi'nde denize ve yola cepheli konu gayrimenkulle aynı imar durumuna sahip arsa satılıktır.	19.200	2.950.000	153,65	1.899.549	98,93

Yapılan bu emsal araştırmaları sonucunda;

- Bölgenin genellikle yazlık amaçlı kullanıma hizmet ettiği,
- Deniz manzaralı ve denize yakın arsaların daha yüksek bedelle satışa konu oldukları,
- Sosyal imkanlardan yararlanabilecek konumda bulunan arsaların tercih edildiği,
- Altyapıları ve üstyapıları tamamlanmış bölgelerdeki arsaların daha değerli oldukları öğrenilmiştir.

Bu analizler sonucunda, söz konusu gayrimenkullerin;

- Denizin üst kısmında konumlanması ve deniz manzarasına sahip olmasına karşın yakınlarında denize girilebilecek bir alan olmaması,
- Denize bakan ön kısmında ticari bir liman olması,
- Ve bu limanın görüntüsü ve sesinden olumsuz yönde etkileneceği,
- Altyapı ve üstyapı gibi hizmetlerden henüz yararlanamıyor olması,

Gibi hususlar dikkate alınarak, konu gayrimenkullerin satılık arsa rayiç piyasa değerinin **100,- TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu birim rayiç değer göz önüne alınarak yapılan hesaplamalar sonucu ulaşılan parsel değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>11196 Numaralı Parsel İçin Piyasa Yaklaşımı ( Arsa )</b>	
11196 Numaralı Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	2.212,05
m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL,	100
<b>11196 Numaralı Parsel Toplam Değeri, TL</b>	<b>221.205</b>
<b>11197 Numaralı Parsel İçin Piyasa Yaklaşımı ( Arsa )</b>	
11197 Numaralı Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	2.022,85
m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL,	100
<b>11197 Numaralı Parsel Toplam Değeri, TL</b>	<b>202.285</b>

Sonuç olarak; Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde,

- ✓ **11196** numaralı parsel değeri **221.205,-TL,**
- ✓ **11197** numaralı parsel değeri **202.285,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

## 6.5. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi

Değerleme konusu **11196 ve 11197 numaralı parsellerin**; konut alanında kalması ve aynı yapılaşma şartlarına sahip olması nedeniyle konut kullanım amaçlı olarak geliştirilmesine yönelik Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi gerçekleştirilmiş olup, esas alınan varsayımlar aşağıda sunulmuştur.

### 6.5.1. Varsayımlar:

#### **Proje özeti:**

- 2.212,05-m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip **11196 numaralı parselin** "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olmadan önceki imar planına göre; TAKS<sub>max</sub>=0,20, KAKS<sub>max</sub>=0,40 olup 'Ayrık Nizam' da olacak şekilde yapılaşma şartları belirtilmiştir. Bu veriler göz önüne alınarak; ~74, -m<sup>2</sup>

taban alanına sahip ve yol kotundan itibaren 2 katlı müstakil evler yapılabilir. Yapılması düşünülen bu müstakil evlerde, yol kotu altında bulunan ve emsale dahil olmayan  $\sim 74$ ,- $m^2$  yüzölçüme sahip bahçe katı ile birlikte toplamda 3 katlı ve  $\sim 222$ ,- $m^2$  kapalı alandan oluşabilecek konut projesi geliştirilebilmektedir.

- 2.022,85- $m^2$  yüzölçüme sahip **11197 numaralı parselin** 21.03.2009 tarihli Marmara Ereğlisi Koruma Amaçlı İmar Planı'na göre; TAKS<sub>max.</sub>=0,20, KAKS<sub>max.</sub>=0,40 olup 'Ayrık Nizam' da olacak şekilde yapılaşma şartları belirtilmiştir. Bu veriler göz önüne alınarak;  $\sim 68$ - $m^2$  taban alanına sahip yol kotundan itibaren 2 katlı villa tarzı müstakil evler yapılabilir. Yapılması düşünülen bu müstakil evlerde yol kotu altında bulunan ve emsale dahil olmayan  $\sim 68$ - $m^2$  yüzölçüme sahip bahçe katı ile birlikte toplamda 3 katlı ve  $\sim 204$ ,- $m^2$  kapalı alandan oluşabilecek konut projesi geliştirilebilmektedir.

**i. TOPLAM İNŞAAT ALANI VARSAYIMI :** Rapor'un 5.2.3'üncü bölümünde detaylı olarak sunulan imar bilgileri ışığında konu parselin geliştirilmesi durumunda sahip olacağı maksimum yapılaşma hakkına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>11196 Numaralı Parsel İçin Varsayılan Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	
<b>11196 Numaralı Parsel Alanı, m<sup>2</sup></b>	2.212,05
Emsal	0,40
Emsal Dahil Alan, m <sup>2</sup>	884,82
Emsale Dahil Olmayan Alan, m <sup>2</sup>	442,41
<b>Toplam Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>1.327,23</b>
<b>11197 Numaralı Parsel İçin Varsayılan Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	
<b>11197 Numaralı Parsel Alanı, m<sup>2</sup></b>	2.022,85
Emsal	0,40
Emsal Dahil Alan, m <sup>2</sup>	809,14
Emsale Dahil Olmayan Alan, m <sup>2</sup>	404,57
<b>Toplam Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>1.213,71</b>

Bu veriler göz önüne alınarak

**11196 numaralı parsel için;**

- Toplam  $\sim 222$ ,- $m^2$  inşaat alanına sahip,
- Bahçe katı + zemin kat + 1 normal katlı,
- Toplam  $\sim 369$ ,- $m^2$  alan içinde konumlanmış ve kendine ait  $\sim 295$ ,- $m^2$  bahçesi bulunan  $\sim 74$ ,- $m^2$  taban alanlı 6 adet müstakil konut projesi geliştirileceği varsayılmıştır.

**11197 numaralı parsel için;**

- Toplam  $\sim 204$ ,- $m^2$  inşaat alanına sahip,
- Bahçe katı + zemin kat + 1 normal katlı,
- Toplam  $\sim 337$ ,- $m^2$  alan içinde konumlanmış ve kendine ait  $\sim 269$ ,- $m^2$  bahçesi bulunan  $\sim 68$ ,- $m^2$  taban alanlı 6 adet müstakil konut projesi geliştirileceği varsayılmıştır.

**ii. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI :** Konu parseller üzerinde yer alacak konut projesinin geliştirilmesi durumunda toplam proje geliştirme maliyeti aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Geliştirme maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan 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 birim maliyet (448,-TL), TÜİK tarafından açıklanan, 2010 yılı inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%5,75) oranında eskale edilmiş ve elde edilen bu birim değere, mimari ve mühendislik maliyetleri, koordinasyon ve genel giderler ile diğer maliyetler ilave edilmek suretiyle söz konusu yapının Toplam Yapım Maliyeti hesaplanmıştır.

<b>Mimari ve Mühendislik Maliyetleri</b>	:	0,02
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 2'si oranında varsayılmıştır.		
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	:	0,02
Kordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 2'si oranında varsayılmıştır.		
<b>Diğer Maliyetler</b>	:	0,02
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 2'si oranında varsayılmıştır.		

<b>11196 Numaralı Parsel İçin Geliştirme Maliyeti, TL</b>	
Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	<b>1.327,23</b>
Birim Maliyet, TL	473,76
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	9,48
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	9,66
Diğer Maliyetler, TL	9,86
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	502,76
<b>Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>667.278</b>
<b>11197 Numaralı Parsel İçin Geliştirme Maliyeti, TL</b>	
Toplam Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	<b>1.213,71</b>
Birim Maliyet, TL	473,76
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	9,48
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	9,66
Diğer Maliyetler, TL	9,86
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	502,76
<b>Yapım Maliyeti, TL</b>	<b>610.205</b>

Buna göre;

- **11196 numaralı parsel** üzerinde geliştirilecek projenin yapım maliyetinin **667.278,-TL**
- **11197 numaralı parsel** üzerinde geliştirilecek projenin yapım maliyetinin **610.205,-TL** olacağı öngörülmüştür.

Projelerin ilk yıl başlanıp bitirileceği ve ikinci yıl satışlarının yapılacağı varsayılmıştır.

**iii. PROJE GELİR VARSAYIMLARI:** Konu parseller üzerinde konut projelerinin geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizi'ne esas teşkil edecek olan **piyasa satış verileri** aşağıda sunulmuştur.

<b>SATILIK KONUT EMSALLERİ</b>						
Açıklama	Kapalı Alan, m <sup>2</sup>	SATIŞ DEĞERİ				
		TL	TL/m <sup>2</sup>	\$	\$/m <sup>2</sup>	
Emsal #1	Yeniçiftlik'te 3 katlı müstakil, ikiz nizamda, deniz görmeyen 190,-m2 kapalı alanlı konut satılıktır.	190	145.000	763,16	93.368	491,41
Emsal #2	Marmara Ereğlisi'nde 3 katlı müstakıl, ikiz nizamda, deniz manzarası bulunan 200,-m2 kapalı alanlı konut satılıktır.	200	185.000	925,00	119.124	595,62
Emsal #3	Sultanköy'de site içerisinde deniz kenarında konumlanmış siteye ait özel havuzu bulunan 3 katlı ve 280,-m2 kapalı alanlı konut satılıktır.	280	290.000	1.035,71	186.735	666,91
Emsal #4	Marmara Ereğlisi'nde 3 katlı, denize yürüme mesafesinde ancak denizi görmeyen, ikiz nizamda 145,-m2 kapalı alanlı konut satılıktır.	145	128.000	882,76	82.421	568,42
Emsal #5	Marmara Ereğlisi'nde 3 katlı, ikiz nizamda yapılmış 191,-m2 kapalı alanlı konut satılıktır.	191	165.000	863,87	106.246	556,26

Emsallerin irdelenmesi sonucunda bölgede satılık konutların değerlerinin **760,-TL/m<sup>2</sup>** ile **1.035,-TL/m<sup>2</sup>** arasında değiştiği ögenilmiştir.

Buna göre;

- Yeniçiftlik bölgesinin daha çok tercih edildiği,
- Konutların denizi görmesinin ve denize uzaklığının fiyatlarda etkili olduğu,
- Yararlandıkları sosyal donatı ve aktivite alanlarına göre değerlerinin değiştiği tespitleri yapılmıştır.

**11196 ve 11197 numaralı parseller** üzerinde gerçekleştirilmesi varsayılan projedeki konutlar için ise;

- Deniz manzarasına hakim olacakları ancak yakın çevrede denize giremeyecekleri,
- Önünde bulunan ticari limanın sesinden ve gürültüsünden olumsuz yönde etkilenecekleri,
- Yapılacak konutların ayırık nizamda ve müstakil olacakları ve kendine ait bahçeleri bulunacakları tespitleri yapılmıştır.

Yapılan tüm bu emsal araştırmaları, incelemeler ve analizler ışığında geliştirilecek konutların satılık rayiç piyasa değerlerinin **750,-TL/m<sup>2</sup>** olacağı öngörülmüştür.

Buna göre İNA Analizinde kullanılmak üzere toplam proje değerinin hesaplanmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

<b>11196 NUMARALI PARSEL İÇİN TOPLAM KAPALI PROJE DEĞERİ</b>	
Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	<b>1.327,23</b>
m <sup>2</sup> satış bedeli, TL	750
Toplam Değer, TL	<b>995.423</b>
Toplam Değer, \$	<b>640.967</b>
<b>11197 NUMARALI PARSEL İÇİN TOPLAM KAPALI PROJE DEĞERİ</b>	
Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	<b>1.213,71</b>
m <sup>2</sup> satış bedeli, TL	750
Toplam Değer, TL	<b>910.283</b>
Toplam Değer, \$	<b>586.145</b>

Buna göre;

- 11196 numaralı parsel üzerinde yapılacak projenin bugünkü toplam değerinin **640.967,- ABD\$,**
- 11197 numaralı parsel üzerine yapılacak projenin bugünkü toplam değerinin **586.145,- ABD\$** olacağı hesaplanmıştır.

**iv. FİNANSAL VARSAYIMLAR :** Proje gelirlerinin bugüne indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının % 11 olarak alınmış olup, satışa konu mülklere ilişkin olarak ABD doları bazında fiyat artışı öngörülmemiştir.

İskonto Oranı	<b>11%</b>
Risksiz Getiri Oranı(*)	6 %
Piyasa Risk Primi	3%
Sektör Risk Primi	1%
Proje Riski	1%
(*) Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli ABD Doları bazlı Eurobondların verim oranı baz alınmıştır.	

### 6.5.2. İNA Analizi Sonuçları:

Yukarıda açıklanan varsayımlar esas alınarak gerçekleştirilen İNA Analizi sonuçları aşağıda sunulmuştur.

<b>11196 NUMARALI PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJE İÇİN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ , ABD \$</b>		
	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Proje Geliştirme Maliyeti</b>	<b>-429.670</b>	
İnşaat Maliyeti	-429.670	
<b>Proje Satış Gelirleri</b>	<b>0,00</b>	<b>640.967</b>
Satış Geliri		640.967
<b>Proje Net Nakit Akımı</b>	<b>-429.670</b>	<b>640.967</b>
İskonto Oranı	0,110	0,110
İskonto Faktörü	1,055	1,171
1 / İskonto Faktörü	0,95	0,85
<b>Nakit Akımlarının NBD</b>	<b>-407.271</b>	<b>547.344</b>
<b>Nakit Akımlarının Toplam NBD,\$(Parsel Değeri)</b>		<b>140.074</b>
<b>Nakit Akımlarının Toplam NBD,TL(Parsel Değeri)</b>		<b>217.534</b>

<b>11197 NUMARALI PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJE İÇİN İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI ANALİZİ , ABD \$</b>		
	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Proje Geliştirme Maliyeti</b>	<b>-392.920</b>	
İnşaat Maliyeti	-392.920	
<b>Proje Satış Gelirleri</b>	<b>0,00</b>	<b>586.145</b>
Satış Geliri		586.145
<b>Proje Net Nakit Akımı</b>	<b>-392.920</b>	<b>586.145</b>
İskonto Oranı	0,110	0,110
İskonto Faktörü	1,055	1,171
1 / İskonto Faktörü	0,95	0,85
<b>Nakit Akımlarının NBD</b>	<b>-372.436</b>	<b>500.529</b>
<b>Nakit Akımlarının Toplam NBD,\$(Parsel Değeri)</b>		<b>128.093</b>
<b>Nakit Akımlarının Toplam NBD,TL(Parsel Değeri)</b>		<b>198.928</b>

Sonuç olarak; İNA analizi çerçevesinde, Proje Geliştirme esaslarına göre;

- 11196 numaralı parsel değeri **217.534,-TL**,
- 11197 numaralı parsel değerin **198.928,-TL**,

olarak hesaplanmıştır.

## **6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri**

### 6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerden;

- 11196 numaralı parselin, raporun detaylarına 5.2.2 başlığı altında yer verilen yönetmeliğe göre 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmeden önceki İmar Planı fonksiyonunun,
- 11197 numaralı parselin, Mer'î İmar Planı fonksiyonunun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerleme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır.

### 6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 11196 ve 11197 numaralı parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 6.6.3. Gayrimenkuller ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu; **11196 ve 11197 numaralı parseller** üzerinde tapuda "1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" şerhi bulunmaktadır.

Ayrıca, 11196 numaralı parselin İmar paftasında "Öncelikle Kazı Alanı"nda kaldığı görülmektedir.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu çalışmada, değerlendirme konusu gayrimenkullerin fiili değerlendirme tarihi itibari ile adil piyasa değerinin belirlenmesinde "**Piyasa Yaklaşımı**" çerçevesinde belirlenen emsal fiyatlar esas alınarak parsel değerine ulaşılmıştır.

**Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi** çerçevesinde, değerlendirme konusu parsellerden 11196 numaralı parselin 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmeden önceki imar planı, 11197 numaralı parselin ise mevcut imar planı doğrultusunda konut kullanım amaçlı olarak geliştirilmesi sonucu olası geliştirme ve satış değerlerine ulaşmaya çalışılmıştır.

- Proje nakit akımlarının tespiti için;
  - **Piyasa Yaklaşımı** çerçevesinde satılık benzer konut fonksiyonlu yapılar araştırılarak **projenin olası geliri** hesaplanmış,
  - **Maliyet yaklaşımı** çerçevesinde Bayındırlık Bakanlığı birim fiyatları esas alınarak **projenin maliyetleri** hesaplanmış,

ve bu veriler kullanılarak **İNA Analizi çerçevesinde** projelerin olası değerine ulaşılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO		
11196 Numaralı Parsel		
	TL	\$
<b>Piyasa Yaklaşımı</b>	<b>221.205</b>	<b>142.437</b>
<b>İNA Analizi</b>	<b>217.534</b>	<b>140.074</b>
11197 Numaralı Parsel		
	TL	\$
<b>Piyasa Yaklaşımı</b>	<b>202.285</b>	<b>130.254</b>
<b>İNA Analizi</b>	<b>198.928</b>	<b>128.093</b>

Sonuç olarak;

- Farklı yöntemlerle bulunan değerlerin birbirleriyle örtüştüğü ve tutarlı olduğu,
- Piyasa dinamiklerini daha gerçekçi olarak yansıtır olması sebebiyle **Piyasa (Emsal) Değer yaklaşımı** sonucunda bulunan değerlerin, **gayrimenkulün rayiç piyasa değeri** olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmış olup,

- **11196 numaralı parsel değerinin 221.000,-TL,**
- **11197 numaralı parselin değerinin 202.000,-TL,**

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

Gayrimenkullere ait alınması gereken herhangi bir izin ya da belge bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

**Polisan Holding A.Ş'nin** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne ait, tapuda; Tekirdağ İli, Marmara Ereğlisi İlçesi, Marmara Ereğlisi Köyü , Kiremitlik Mevkii, 49N-11c Pafta;

- 11196 parsel numaralı 2212,05-m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa,
  - 11197 parsel numaralı 2022,85-m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa
- vasıflı gayrimenkullerin, yasal durumunun irdelenmesi ve fiili değerlendirme tarihindeki adil piyasa değerinin tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

**Değerleme tarihi itibariyle, üzerindeki takyidatlar dikkate alınmaksızın peşin değer esasına göre; adil piyasa değerinin;**

**11196 numaralı parsel için;**

- **KDV hariç 221.000,-TL**
- **KDV dahil 260.780,-TL**

**11197 numaralı parsel için;**

- **KDV hariç 202.000,-TL**
- **KDV dahil 238.360,-TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

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

Yusuf Yaşar **TURAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**SPK Lisans No.: 400471**

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

## 9. RAPOR EKLERİ

### EK 1 : GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR

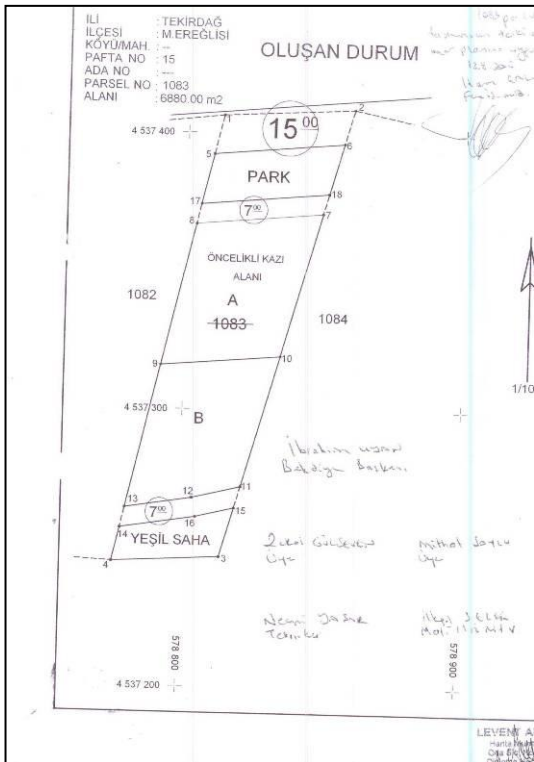


**EK 2 : GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGELERİ**

Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İli	Tekirdağ		
İlçesi	M. Ereğlisi		
Mahallesi			
Köyü	M. Ereğlisi		
Sokağı			
Mevkii	Kırsahtlık		
TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.
Yola terk ifraz	49N-11c		11196
		ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>
			2212 05
Niteliği	Arsa		
Sınırı	Paftasında		
Edinme Sebebi	1083 parsel sayılı taşınmazın tamamı 6880 M2 miktarla tarla olarak Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken; Bu kurum M. Ereğlisi Belediyesi'nin 13.08.2008 tarih ve 70 sayılı Encümen kararı ve Kadastro Müdürlüğü'nce tasdikli; 8.9.2008 tarihli değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere 822.15 M2 sığartılı kısmın bedelsiz park, 560.55 M2 sığartılı kısmın bedelsiz yeşil saha ve 1262.40 M2 sığartılı kısmın bedelsiz yol olarak terkinden sonra 11196 parselde 2212.05 m <sup>2</sup> arsa, 11197 parselde 2022.85 m <sup>2</sup> arsa olarak iki kısma ifrazden teskil edildi.		
Sahibi	Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
Getirdi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahne No.
12	5850	170	16637
1158			18.9.2008
Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Giriş
1158	16637	18.9.2008	
Sıra No.	Tarih		

Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İli	Tekirdağ		
İlçesi	M. Ereğlisi		
Mahallesi			
Köyü	M. Ereğlisi		
Sokağı			
Mevkii	Kırsahtlık		
TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.
Yola terk ifraz	49N-11c		11197
		ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>
			2022 85
Niteliği	Arsa		
Sınırı	Paftasında		
Edinme Sebebi	1083 parsel sayılı taşınmazın tamamı 6880 M2 miktarla tarla olarak Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken; Bu kurum M. Ereğlisi Belediyesi'nin 13.08.2008 tarih ve 70 sayılı Encümen kararı ve Kadastro Müdürlüğü'nce tasdikli; 8.9.2008 tarihli değişiklik beyannamesinde görüldüğü üzere 822.15 M2 sığartılı kısmın bedelsiz park, 560.55 M2 sığartılı kısmın bedelsiz yeşil saha ve 1262.40 M2 sığartılı kısmın bedelsiz yol olarak terkinden sonra 11196 parselde 2212.05 m <sup>2</sup> arsa, 11197 parselde 2022.85 m <sup>2</sup> arsa olarak iki kısma ifrazden teskil edildi.		
Sahibi	Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
Getirdi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahne No.
12	5850	170	16637
1158			15.9.2008
Sahne No.	Sıra No.	Tarih	Giriş
1158	16637	15.9.2008	
Sıra No.	Tarih		

**EK 3 : 1083 NUMARALI PARSELİN İFRAZINI GÖSTEREN BELGELER**



Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik için									
BEYANNAME									
İli	İlçesi	Mahalle ve Köyü	Mevkii						
TEKİRDAĞ	M.EREĞLİSİ		KIRSAHTLIK						
Yola - Parka Terk-İfraz-Cins Tashihi									
İk No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü	Cinsi	Sahibi	Düğünceler		
15			1083	6880 00	TARLA	Poliport Kimya sanayi ve Tic.A.Ş.	Yola-Parka Terk-İfraz		
				0822 15		KAMUYA BEDELSİZ TERK			
				0560 55		KAMUYA BEDELSİZ TERK			
				1262 40		KAMUYA BEDELSİZ TERK			
49N-11c		A		2212 05	ARSA	Poliport Kimya sanayi ve Tic.A.Ş.	Öncelikli Kazı Alanında Kalmaktadır		
49N-11c		B		2022 85	ARSA	Poliport Kimya sanayi ve Tic.A.Ş.			
Beyanname istisnaya uygun olarak düzenlenmiştir.									
Poliport Kimya sanayi ve Tic.A.Ş.									
Gebze 1 Noterliği 23.01.2008 tarih ve 2376 nolu vekaleten									
Levent ARBAĞ									
Kadastro Müdürü MUSA KAZIM ŞEHİRTERKİN Kadastro Müdürü									
İmar planına göre	Tarih	Paftasına ve	Kontrol	Belediye emriyle					
Düzenlenmiştir	No.ile	Kadastrosuna	edilmiştir	ilçeye					
Ortvan	Bildirimi	Tapu Sicil	Kadastro	Kontrol					
İsim	düzenleyen	Müdürlüğü		Mühendisi					
Tarih				O MURAT DÜĞENÇİ					
İmza									



## EK 4 : GAYRİMENKULLERE AİT YAZILI TAPU TAKYİDATI

**Poliport**

14/03.2011

**MARMARA EREĞLİSİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

Mülkiyeti Şirketimize ait olan, tapu bilgileri aşağıda yer alan gayrimenkullerin yazılı tapu takyidatlarının ( Son 3 yıl içerisindeki alım satım işlemlerini de içerecek şekilde) ve her türlü gerekli bilginin edinilmesi, taşınmazlara ait kat irifaki/kat mülkiyetine esas olan mimari projelerin incelenmesi ve tapu kütüğüne bakılmasını arz ve rica ederiz.

**POLİPORT KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

*Birinci H*  
*22.03.2011*  
*9*

**Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri;**

İLİ	İLÇESİ	MEVKİİ	PAFTA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ,M <sup>2</sup>	HİSSE
TEKİRDAĞ	M.EREĞLİSİ	KIRAMITLIK	49N-11C	11196	ARSA	2.212,05	TAM
TEKİRDAĞ	M.EREĞLİSİ	KIRAMITLIK	49N-11C	11197	ARSA	2.022,85	TAM

T.C.  
M.EREĞLİSİ KAYMAKAMLIĞI  
Tapu Müdürlüğü

M.Ereğlisi 11196 ve 11197 parseller Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.adına kayıtlı olup işbu taşınmazlar 1.derece arkeolojik sit alanı kapsamındadır.

Bilgilerinize arz ederim.

*[Signature]*  
T.C. Tapu Müdürlüğü  
22.03.2011

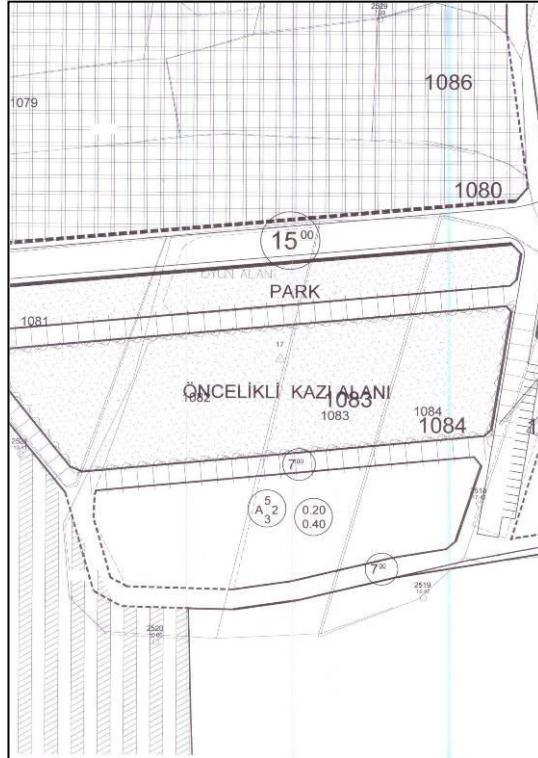
Poliport Kimya San. ve Tic.

**Polisan HOLDING**

Headquarters / Genel Müdürlük  
At Nispetiye Cad. No: 86 İçerenköy, 34732 İstanbul  
Tel: +90 216 518 55 00 Fax: +90 216 973 77 95  
e-mail: info@polisan.com.tr Web: www.polisan.com.tr

Factory / Fab  
Dikova Organize Sanayi Bölg.  
1. Kısım Liman Cad. No: 7 Dikova / Kocaeli  
Tel: +90 262 754 80 00 Fax: +90 262 754 7

## EK 5 : GAYRİMENKULLERE AİT İMAR DURUM PAFTASI



**EK 6 : GAYRİMENKULLERE AİT HARİTA PLAN ÖRNEĞİ**

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
KADASTRO									
İli	Görün Yerlerde					Görünmeyen Yerlerde		Yüzölçümü	
	Kümlük Sayfa No	Pafila No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
İlçe : <i>Tekirdağ</i>	<i>69020</i>	—	11196	—	—	—	22	2	05
Köyü/Mah. : <i>Merkez</i>									
Kestilen Harcan									
Tarih : <i>22.03.2011</i>									
No. : <i>700598</i>									
Kadastro Pafilasına Uygundur.									
Çizen		Kontrol Eden			Tasdik Eden				
Unvanı	Teknisyen	Kost.Müh./Mömuru			Kadastro Müdüğü				
Adı ve Soyadı	<i>M. Kamal</i>								
Tarih	<i>22.03.2011</i>								
İmza/Mühür	<i>[Signature]</i>								

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
KADASTRO									
İli	Görün Yerlerde					Görünmeyen Yerlerde		Yüzölçümü	
	Kümlük Sayfa No	Pafila No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
İlçe : <i>Tekirdağ</i>	<i>69020</i>	—	11197	—	—	—	22	2	85
Köyü/Mah. : <i>Merkez</i>									
Kestilen Harcan									
Tarih : <i>22.03.2011</i>									
No. : <i>700598</i>									
Kadastro Pafilasına Uygundur.									
Çizen		Kontrol Eden			Tasdik Eden				
Unvanı	Teknisyen	Kost.Müh./Menuru			Kadastro Müdüğü				
Adı ve Soyadı	<i>M. Kamal</i>								
Tarih	<i>22.03.2011</i>								
İmza/Mühür	<i>[Signature]</i>								

## 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 gayrimenkullere ilişkin olarak Şirket tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.