



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

## **POLİSAN HOLDİNG A.Ş.**

---

BALIKESİR İLİ – GÖMEÇ İLÇESİ – KARAAĞAÇ KÖYÜ

Çetir Mevkii, 4081 Parsel,  
10 Numaralı Bağımsız Bölüme İlişkin

Gayrimenkul Değerleme Raporu

21.03.2011

## İÇİNDEKİLER

<b>1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	2
1.2. Değerleme Tarihi .....	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası .....	2
1.4. Rapor Türü .....	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar .....	2
<b>2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket 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 .....	3
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>5</b>
4.1. Global Görünüm .....	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm .....	6
4.3. Sektörel Görünüm .....	8
4.3.1. Konut Piyasası .....	8
4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	11
<b>5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER .....</b>	<b>12</b>
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	12
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri/ Konumu ve Tanımı .....	12
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri .....	13
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 .....	14
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemesi .....	14
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri .....	14
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	14
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>15</b>
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	15
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	15
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	15
6.4. Piyasa Yaklaşımı .....	15
6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Metodu) .....	16
6.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi .....	16
6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Yapı Değerinin Belirlenmesi .....	17
6.5.3. Ayrıştırma Metodu ile Gayrimenkulün Toplam (Yapı+Parsel) Değerinin Hesaplanması .....	17
6.6. Gelirin Kapitalizasyonu – İNA Analizi ile Gayrimenkulün Değerinin Belirlenmesi .....	18
6.7. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .....	19
6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	19
6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	19
6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	19
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>20</b>
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması .....	20
7.2. Asgari Bilgilerden Rapor'da Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçleri .....	20
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	20
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>21</b>
8.1. Nihai Değer Takdiri .....	21
<b>9. RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>22</b>
<b>10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ .....</b>	<b>30</b>
<b>11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye 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 **11.03.2011** tarihinde ilgili makamlar (Tapu ve Belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar **21.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

### **1.3. Rapor Tarihi ve Numarası**

21.03.2011/SvP\_11\_PLSN\_11

### **1.4. Rapor Türü**

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait olan, tapuda; Balıkesir İli, Gömeç İlçesi, Karaağaç Köyü, Çetir Mevkii, 4081 parsel numarasında kayıtlı, 15 Bloktan İbaret 30 Adet Dupleks Ev vasıflı ana gayrimenkulün üzerinde yer alan 10 numaralı bağımsız bölümün, yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış **gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

### **1.5. Raporu Hazırlayanlar**

Değerleme Uzmanı : Güner **ŞAN** - Değerleme Uzmanı  
**S.P.K. Lisans No.: 400288**

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN**  
**S.P.K. Lisans No.: 400471**

## **2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket 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/KOCAELİ  
T : 0-216-679-71-00 ; F : 0-216-754-74-34 ; W : www.polisan.com.tr

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

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

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerlerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

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

#### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

#### 3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

**RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR**

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Polisan Holding A.Ş.
Standart	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H <sub>max</sub>	Maksimum Yapı Yüksekliği
m <sup>2</sup>	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R <sub>f</sub>	Risksiz Getiri Oranı
R <sub>p</sub>	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD \$/TL	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 gayrimenkulün değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkul 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 düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

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

## 4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 4.1. Global Görünüm

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

Ancak, esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle, bütçe dengesinde ciddi bozulmaların yaşandığı ve kamu borcunun aşırı arttığı gelişmiş ülkelerde 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 ülkelere daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

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

#### 4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin süreceğine işaret etmesi, finansal sistemin istikrarı, kredi derecelendirme kuruluşlarının olumlu değerlendirmeleri, risk primi göstergelerinin kriz öncesi seviyelerinin de altında seyretmesi ülkemiz ekonomisi açısından olumlu bir görünüme işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki hızlanmanın yanı sıra, kredi kullanımının artarak devam etmesi ve cari işlemler açığının artması finansal istikrar açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, makro riskleri azaltıcı önlemler, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

**Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır.** Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2010 yılının ikinci çeyreğinde milli gelirin yüzde 3,4'üne ulaşmıştır. Küresel kriz sonrasında sermaye girişinin hızlanmasında özellikle bankaların yurt dışı borçlarındaki artışla bağlı olarak diğer yükümlülüklerdeki artış etkili olmuş ve doğrudan yatırımların sermaye girişlerindeki ağırlığı ise giderek azalmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık 32,6 milyar ABD dolarına ulaşan sermaye girişlerinin 14,6 milyar ABD doları diğer yükümlülüklerden (bankaların net yükümlülüklerinde artış, diğer sektörlerin net borçlarında azalış), 12,9 milyar ABD doları portföy yatırımlarından oluşurken, sadece 5,1 milyar ABD doları doğrudan yatırım kaynaklıdır. Finansal olmayan kuruluşların net dış borç ödeyicisi olmalarında özellikle yurt içinden de yabancı para cinsinden borçlanma imkânı tanınması etkili olmuştur. Buna bağlı olarak, firmaların yurt dışı kredi kullanımını önemli ölçüde yurt içine kaydardıkları gözlenmiştir.

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

**Ekonomideki büyümeyle birlikte işsizlik oranları gerilerken, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir.** 2008 yılı Nisan döneminde yüzde 10 seviyesinde olan mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte 2009 yılı Nisan döneminde yüzde 14,8'e yükselmiştir. Bu tarihten itibaren işsizlik oranı düşmüş ve 2010 yılı Ağustos döneminde yüzde 12'ye gerilemiştir. İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik

oranları halen yüksek seviyelerdedir. Bu ortamda, temel enflasyon göstergeleri de tarihsel olarak en düşük seviyelerine gerilemiştir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

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

**İktisadi faaliyetteki canlanmaya bağlı olarak artan vergi gelirleri ve harcamaların kontrol altında tutulması kamu maliyesini olumlu etkilemektedir.** Dolaylı vergi gelirine dayalı olan bütçe gelirleri iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemektedir. 2009 yıl sonunda yıllık 440 milyon TL olan faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 13,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 33,2 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, ekonominin daraldığı 2009 yılında milli gelirin yüzde 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılı ilk yarısında milli gelirin yüzde 4,4'üne düşmüştür. Cari işlemler açığının arttığı bir ortamda, kamu harcamalarının kontrol altında tutularak, kamu maliyesinde gevşemeye gidilmemesinin finansal istikrar açısından gerekli olduğu düşünülmektedir.

**Ekonomide görülen hızlı toparlanma, belirsizliklerin azalması, faiz oranlarında yaşanan düşüş ve kredi kullandırma koşullarında görülen iyileşme sonucunda firmaların borçluluğu artmakla birlikte yurt dışı kaynaklı borçların payı azalmaktadır.** Firmaların toplam finansal borçları 2009 yılında önemli bir değişim göstermezken, 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre yüzde 13,9 artarak 395 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişme sonucunda, firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı 2010 yılı ikinci çeyreğinde geçen yıl sonuna göre 1,7 puan artarak yüzde 38'e yükselmiştir. Firmaların finansal borçlarının yüzde 57,4'ü yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadeli. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı yüzde 21,6 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı geçen yıl sonuna göre 4,1 puan artarak yüzde 78,4'e ulaşmıştır.

**Firmaların artan borçlarına karşın, satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir.** İMKB'de işlem gören imalat sanayi firmalarının satış gelirleri toplamı 2010 yılının dokuz aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,4, dönem kârları toplamı ise yüzde 64,6 artmıştır. Firmaların olumlu kârlılık performansında satış gelirlerindeki artışa bağlı olarak yükselen faaliyet kârları ile finansal giderlerdeki azalış etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılının dokuz aylık döneminde yüzde 7,4 olan öz kaynak kârlılığı, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11'e yükselmiştir. Firmaların öz kaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki yükseliş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki azalış firmaların kâr marjlarını olumlu etkilemiştir. Öz kaynakların yüzde 20,1'ine ulaşan yabancı para net açık pozisyonun etkisiyle Türk Lirasının değer kazanması, firmaların kur kaynaklı finansal giderlerini azaltmakta ve kâr marjlarının artmasına katkıda bulunmaktadır.



**Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonun arttığı ve kur riskinin firmalar için önemini koruduğu görülmektedir.** Küresel krizden sonra azalmaya başlayan reel sektörün net açık pozisyonu, ekonomideki toparlanmayla birlikte artmaya başlamıştır. 2009 yılında bir önceki yıla göre yüzde 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu 2010 yılı Eylül ayında geçen yıl sonuna göre yüzde 18,9 artarak 92,6 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise geçen yıl sonuna göre 3,7 puan azalarak yüzde 46,6'ya gerilemiştir.

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

### 4.3. Sektörel Görünüm

#### 4.3.1. Konut Piyasası

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

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

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

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

- **Konut Kredileri :** Konut kredilerinde kuvvetli genişleme yılın ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde sürmüştür. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri yüzde 19,7 oranında genişleyerek Ağustos ayı sonu 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 artışını sürdürmesi beklenmektedir.

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

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

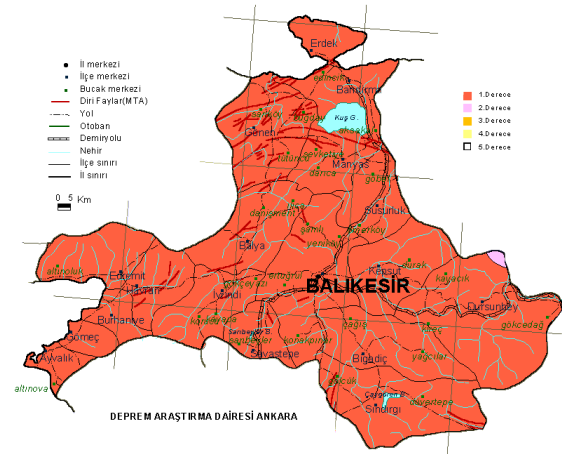
#### 4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler<sup>1</sup>

**BALIKESİR;** 39,20° - 40,30° Kuzey paralelleri ve 26,30° - 28,30° Doğu meridyenleri arasında yer alır, Yüzölçümü 14.299 km<sup>2</sup> 'dir. Anadolu yarımadasının kuzey batısında ve önemli bir kısmı Marmara'da olmak üzere geriye kalan kısmı da Ege Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Doğuda Bursa ve Kütahya illeri, güneyde Manisa ve İzmir illeri ve batıda Çanakkale ili ile komşudur. İlin kuzey yöndeki en uç noktası güneydekine 175 kilometre, doğu yöndeki en uç noktası batısındakine 210 kilometre uzaklıktadır.

İlin topraklarının büyük bir kısmı Marmara Bölgesi'nde, geri kalan kısmı da Ege Bölgesi'ndedir. Hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyı bulunmaktadır. 290,5 km'lik kıyı bandınının 115,5 km'si Ege Denizi'nde, 175 km'si de Marmara Denizi'ndedir. Ege Denizi'nde Ayvalık Adaları olarak bilinen 22 adası, Marmara Denizi'nde de Marmara Adaları olarak bilinen adaları vardır.

Ovaların başlıcaları ise Gönen Ovası, Manyas Ovası, Balıkesir Ovası ve Körfez Ovaları'dır. Önemli gölleri Manyas ve Tabak Gölü'dür. Önemli akarsuları Susurluk Çayı, Gönen Çayı, Koca Çay, Havran Çayı, Simav Çayı, Atnos Çayı, Üzümcü Çayı ve Kille Deresi'dir. İlin düzlük yerleri olduğu kadar dağlık kısımları da vardır. İlin en yüksek noktası 2089 metre ile Dursunbey ilçesinde bulunan Akdağ tepesidir. Karadağ, Edincik Dağı, Kapıdağ, Sularya Dağı, Keltepe, Çataldağı, Alaçam Dağları, Madra Dağları, Kaz Dağı ve Hodul Dağı, ilin önemli dağlarıdır.

Ormanlar, ilin topraklarının % 31'ini kaplamaktadır. Bu değer il arazisinin % 45'ine tekabül etmektedir. İlin arazisinin %32'si kültür arazisi, % 8'i çayır ile mera ve %15'i kullanılmayan arazidir. Genel olarak ormanlarda karaçam, kızılçam, kayın, gürgen, meşe, söğüt, ılgın, çınar ve zeytin ağaçları vardır. Kuşçenneti Millî Parkı'nda çeşitli kuş türleri vardır. İlin iki denize kıyısı bulunduğundan balık türlerinde çeşitlilik görülür.



Gömeç; Bölgede yoğun arıcılık yapıldığından, merkeze bal peteği anlamında "Gömeç" adı verilmiştir. Kuzeyinde Edremit Körfezi ve Burhaniye İlçesi, Doğusunda Burhaniye İlçesi, Güneyinde Ayvalık İlçesi, Batısında Edremit Körfezi bulunmaktadır. İlçede akarsu olmayıp, arazinin. % 70'i dağlık, %30'u ovalık olmak üzere 223 km<sup>2</sup> olup, doğusunda Madra Dağı bulunmaktadır. İlçenin kıyı şeridi uzunluğu; Merkez 4.400 m, Karaağaç 10.600 m, Keremköy 2.500 m. olmak üzere toplam 17.500 m.dir.

Çanakkale-İzmir (E-87) kara yolunun kıyısında yer almaktadır. Gömeç, İzmir'e 170 km Balıkesir'e 120 km uzaklıktadır

Gömeç 6 Eylül 1922 tarihinde düşman işgalinden kurtuluşundan 1956 yılına kadar bucak müdürlüğü ve muhtarlıkla yönetilmiştir. 1956 mart ayında belediye teşkilatı kurularak hizmete imkanları ölçüsünde devam etmiştir. 9 Mayıs 1990 tarihinde Gömeç ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçede;2 belediye, 9 köy, Merkezde 3 ve Karaağaç Beldesinde 1 mahalle bulunmaktadır.

Balıkesir İli Deprem Haritasına göre; Gömeç İlçesi 1. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Gömeç İlçesi ve Karaağaç Köyü'nün nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Erkek	Kadın	Toplam
BALIKESİR	578.663	573.660	1.152.323
Gömeç	5.870	5.937	11.807
Karaağaç	1.125	1.121	2.246

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

## 5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

#### 5.1.1. Gayrimenkulün Yeri/ Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul, Çetir Mevkii, Kocaeli Yonca Yapı Sahil Kooperatifi Sitesi No:10 Karaağaç-Gömeç/Balıkesir posta adresinde, tapuda; Balıkesir İli, Gömeç İlçesi, Karaağaç Köyü, Çetir Mevkii, 4081 parsel numarasında kayıtlı 4.100,50-m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış, 15 Bloktan İbaret 30 Adet Dupleks Ev ve arsası vasıflı ana gayrimenkulün üzerinde yer alan, 12/360 arsa payı bulunan **10 numaralı bağımsız bölümdür.**



(EK : 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Değerleme konusu taşınmaz, Gömeç İlçesinin yer aldığı, Edremit Körfezi ile Dikili Körfezini çevreleyen arazi üzerinde Karaağaç Köyü'nde bulunmaktadır. 10 Numaralı bağımsız bölüm, Edremit körfezine yakın konumda, Kocaeli Yonca Yapı Sahil Kooperatifi sitesindedir. Bölgenin alt yapı ve gelişimi devam etmekte olup, sosyo-ekonomik olarak orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Çevrede lüks ve yeni yapılanmalarla birlikte bölgede kaliteli ve konut özellikli bir yapılaşma dönüşümü olduğu gözlenmektedir.

Yakın çevresinde, villa tarzı, 5-10 yıllık ve yeni yapılaşmalar göze çarpmaktadır. Site yapılaşmasının hakim olduğu dupleks tipi yapılar, boş arsalar bulunmaktadır. Batısında lüks konut yapılaşmasına örnek teşkil edebilecek Ar-Tur Tatil Köyü ve Diyar Sitesi, Doğusunda Yeni Doruk Sitesi, Güneyinde Sema Sitesi, Kuzeyinde ise Gemi Yatağı Koyu bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu parsel ile sahil arasında yer alan 91.000 m<sup>2</sup> arsa vasıflı boş arazi üzerinde Club PYRRHA adıyla 53 lüks konut ve Beach Club projesi yapılmaktadır. Yarı olimpik açık havuz, kapalı havuz, cafe-bar, market, sauna, fitness, açık-kapalı restoran, kuaför, tenis kortları, basketbol sahası, mini golf sahası, çocuk parkı inşaa edilmesi planlanan proje'nin bölgeye büyük bir prestij ve rant getireceği düşünülmektedir. İlgili Belediye'den alınan bilgiye göre, proje ruhsatı alınmış olup henüz inşaatın başlamadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz, Balıkesir - Edremit Körfez Havaalanı'na ~21 km., İzmir Havaalanına ~165 km., Bandırma hızlı feribot iskelesine ise ~195 km., uzaklıktadır.



### 5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri ve değerlendirme çalışmalarında esas alınacak olan veriler aşağıda açıklanmıştır.

#### i. Ana Gayrimenkul;

Kocaeli Yonca Yapı Sahil Kooperatifi Sitesi 4078 ve 4081 no'lu parseller üzerinde 34 Blok ve ikiz villa olarak tasarlanmış toplam 68 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 4081 parsel'de 15 Blok ve ikiz villa olarak tasarlanmış 30 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Denize yakın bir konumda olup, siteye ait otopark, güvenlik bulunmaktadır. Sitenin kullanımına açık plaj ve sahili bulunmaktadır.

#### ii. Değerleme Konusu Gayrimenkul;

Değerleme konusu gayrimenkul, 24.12.1999 tarih, 429 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesine göre toplam **54,83,-m<sup>2</sup>** brüt alana sahiptir.<sup>2</sup>

- Tasdikli Mimari Projeden yapılan ölçümlere göre; zemin katı **~25 m<sup>2</sup>** , 1. normal katı **~30 m<sup>2</sup>** olmak üzere toplam **54,83,-m<sup>2</sup>** brüt alana sahiptir. Yığma inşaat ve ikiz villa olarak tasarlanmıştır. Zemin katında, mutfak, salon ve teras, 1. Normal katında, 2 adet yatak odası ve 1 adet banyo wc ve balkon bulunmaktadır.
- Fıili durumda, Tadilat görmüş onaylı mimari projesine göre; ilave olarak **~30 m<sup>2</sup>** alana sahip 1 adet yatak odası, banyo, wc ve terastan oluşan çatı katı bulunmaktadır.

Bina giriş kapısı ve iç kapılar ahşap, pencerler tek cam ahşap doğrama'dan oluşmaktadır. Islak ve kuru zeminler ile merdivenler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Balkon ve merdiven korkulukları ahşap ve kamelya üzeri shingle kaplı olup, çatı kiremit kaplı, bina cephesi ise plastik dış cephe boyalıdır.

### 5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	Balıkesir
İlçesi	Gömeç
Köyü	Karaağaç
Mevkii	Çetir
Pafta No	28.31.Y
Ada No	-
Parsel No	4081
Yüzölçümü,m <sup>2</sup>	4.110,50
Niteliği	15 Bloktan İbaret 30 Adet Dupleks Ev
Bağımsız Bölümün Niteliği	Dupleks Ev
Arsa Payı	12/360
Kat No	Zemin+1
Bağ.Böl.No	10
Cilt / Sayfa No	15/1441
İktisap Tarihi/Yev. No	04.10.2010/2354
Malik	<b>POLİSAN KİMYA SANAYİ A.Ş.</b>

(EK: 2 : Gayrimenkule Ait Tapu Belgeleri)

## 5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

17.03.2011 tarih ve saat 13:00 itibari ile, Gömeç Tapu Sicil Müdürlüğü ve Karaağaç Belediyesi'nde yapılan inceleme sonuçları ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

<sup>2</sup> Değerleme konusu gayrimenkulün Yapı Kullanma İzin Belgesine göre toplam kapalı alanı, 54,83,-m<sup>2</sup> olmakla birlikte Tadilat görmüş Onaylı Mimari Projesi ile uyumluluk arz eden fıili duruma göre toplam kapalı alan 85,-m<sup>2</sup>'dir. Değerleme çalışmalarında esas alınacak olan kapalı alan fıili durumdur.

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

Değerleme konusu **10 numaralı bağımsız bölümün** tamamı, Bürin Demir adına kayıtlı iken, 05.06.2009 tarih, 1198 yevmiye numarası ile Mustafa Cengiz adına; sonra, 24.06.2009 tarih, 1310 yevmiye numarası ile Polisan Boya Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına; daha sonra ise, 04.10.2010 tarih, 2354 yevmiye numarası ile Polisan Kimya Sanayi A.Ş.adına satış işleminden tescil edilmiştir.

### 5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde; herhangi bir takyidata rastlanmamıştır. Yönetim Planı: 08.10.2003 tarihlidir.

(EK : 3 : Gayrimenkule Ait Takyidat Belgesi)

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

Ana gayrimenkul, 1992 tarihli, 1/1000 ölçekli Gömeç uygulama imar planına göre; "**Konut Alanı**"nda kalmakta olup, yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.

#### **Yapılaşma Şartları;**

- Yapı Nizamı :Ayrık
- TAKS :0,20
- KAKS :0,40
- Hmax :6,50m

#### **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi;**

Ana gayrimenkule ait;

- 17.06.1991 tarih, 25/42 sayılı,
- 30.03.1992 tarih, 19/1254 sayılı,
- 06.10.1999 tarih, 581 sayılı,
- 10.12.1999 tarih, 596 sayılı İnşaat Ruhsatları

ve

- 24.12.1999 tarih ve 429 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

#### **Mimari Proje;**

- Ana gayrimenkule ait 20.03.1992 tasdik tarihli tadilat görmüş Mimari Proje mevcuttur. Buna göre;
- Zemin katta, **~25 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı salon, mutfak, teras,
- Normal katında, **~30 m<sup>2</sup>** kullanım alanlı 2 oda, banyo, wc, hol ve balkon,
- **~30 m<sup>2</sup>** alana sahip 1 adet yatak odası, banyo, wc ve terastan oluşan çatı katı bulunmaktadır.

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

(EK : 5 : Gayrimenkule Ait Kat Planları)

### 5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

### 6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

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

Değerleme konusu 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 uluslararası kabul görmüş 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-satım / kiralama konu olmuş, satılık emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

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

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

### 6.4. Piyasa Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün, konumu, ulaşımı, yüzölçümü, fiziksel özellikleri vb.kriterler dikkate alınarak, bölgede yapılan satılık arsa+bina emsal araştırması sonuçları aşağıda sunulmuştur;

Satılık Yazlık					
Açıklama	Σ Kapalı Alan,m <sup>2</sup>	Satış Bedeli, TL	Birim Satış Bedeli, TL/m <sup>2</sup>	Birim Satış Bedeli, \$/m <sup>2</sup>	
Emsal #1	Balıkesir Gömeç Karaağaç'ta, denize 100 mt mesafede, satılık dubleks yazlık.	105	138.000	1.314,29	827,32
Emsal #2	Balıkesir Gömeç Karaağaç'ta, betonarme tripleks yapıda, denize 20 mt mesafede, satılık yazlık.	185	315.000	1.702,70	1.071,83
Emsal #3	Balıkesir Gömeç Karaağaç'ta, ikiz villa tipinde betonarme inşa, denize 150 mt mesafede satılık yazlık.	120	100.000	833,33	524,57
Emsal #4	Balıkesir Gömeç, Karaağaç'ta betonarme ,sıfır yapı. Denize 150 mt mesafede satılık yazlık.	110	110.000	1.000,00	629,49

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sırasında edinilen izlenimler ve yukarıda emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Gayrimenkul değerlerinin, binanın yaşı ve inşai kalitelerinin yanı sıra; konum, ulaşım ve cephe kriterleri doğrultusunda değişkenlik gösterdiği,



- Emsallerin 833,-TL/ m<sup>2</sup> ile 1.700,TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği,
- Satıř deęerlerinin deklare satıř bedeli olduęu ve alım-satım iřlemine konu olacak bedelin daha dūřuk olarak geręekleřebileęi,

Tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan tespitler işığında, değerleme konusu gayrimenkulün m<sup>2</sup> rayiç satış değerlerinin, **1.000,- TL/m<sup>2</sup>** alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup, bu m<sup>2</sup> birim değer esas alınarak hesaplanan bağımsız bōlüm değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

PİYASA YAKLAşIMI (ARSA+BİNA)	
Σ Bina Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	85,00
Birim Değer, TL/m <sup>2</sup>	1.000
<b>Σ Değer, TL</b>	<b>85.000,00</b>
Σ Değer, \$	53.506,23

**Sonuç olarak;** Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde; değerleme konusu 10 numaralı bağımsız bōlümün adil piyasa değerinin **85.000,-TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

## 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 ulaşılmakta,
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile, değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumları dikkate alınarak, Çetir Mevkii ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucu yakın zamanda alım -satıma konu olmuş veya satılık arsa emsalleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

Satılık Arsa				
Açıklama	Alan,m <sup>2</sup>	Satış Bedeli, TL	Birim Satış Bedeli, TL/m <sup>2</sup>	Birim Satış Bedeli, \$/m <sup>2</sup>
Emsal #1 Balıkesir, Gömeç Karaağaç'ta, denize 300 mt mesafede, konut imarlı satılık arsa.	19.000	1.500.000	78,95	49,70
Emsal #2 Balıkesir, Gömeç Karaağaç'ta, denize 200 mt mesafede, %15 konut imarlı satılık arsa.	4.240	250.000	58,96	37,12
Emsal #3 Balıkesir Gömeç Pelitköy'de %15 konut imarlı satılık arsa.	2.900	330.000	113,79	71,63
Emsal #4 Balıkesir Gömeç Karaağaç'ta konut imarlı ,yakın zamanda satışı geręekleřmiř arsa.	4.000	450.00	112,50	70,82

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

- Gayrimenkulün konulandığı bōlge ve yakın çevresinde yer alan benzer yapılaşma haklarına sahip arsaların m<sup>2</sup> satış bedellerinin 55-TL /m<sup>2</sup> ile 115,-TL/m<sup>2</sup> aralığında yer aldığı,
- Edremit, Gemiyağı, Pelit Koyları civarındaki arsaların daha yüksek bedelle satışa sunulduğu, tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan tespitler işığında, 4081 numaralı parselin konumu ve imar durumu dikkate alındığında, **100,-TL/m<sup>2</sup> bedelle alım-satıma** konu olabileği dūřünülererek, bu birim fiyatın değerleme çalışmasında esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PİYASA YAKLAŞIMI/PARSEL DEĞERİ	
Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	4.110,50
m <sup>2</sup> Değeri, TL	100,00
<b>Toplam Arsa Değeri, TL</b>	<b>411.050,00</b>
<b>12/360 Arsa Payı Değeri</b>	<b>13.701,67</b>

\* Değerlemeye konu bağımsız bölümün sahip olduğu 12/360 arsa payına göre hesaplanmıştır.

**Sonuç olarak,** Piyasa Yaklaşımı ile,

- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde konumlandığı 4081 numaralı parsel değeri **~411.000,-TL,**
- 10 numaralı bağımsız bölümün arsa payı değeri **~14.000,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün, inşai özellikleri dikkate alınarak, aşağıdaki varsayımlar altında, yeniden yapım maliyetleri hesaplanmıştır.

Çalışmanın bu bölümünde,

- i. **10 numaralı bağımsız bölümün** yeniden yapım maliyet değeri hesaplanırken, Bayındırlık Bakanlığı tarafından açıklanan 2010 yılına ait yapı birim maliyetlerini gösteren cetveldeki 3. Sınıf A grubu yapılar için geçerli olan **448,-TL/m<sup>2</sup>** esas alınmıştır.
- ii. Bu yapı birim maliyetleri TÜİK tarafından açıklanan TÜFE oranında (% 5,75) eskale edilmiştir. Eskale edilen yapı birim Maliyetlerine Mühendislik, Koordinasyon ve Teknik Maliyetler, Diğer Giderler ilave edilmek suretiyle "Giydirilmiş Yapım Maliyeti" hesaplanmıştır.

<b>Mimari ve Mühendislik Bedeli Oranı</b>	<b>3,00%</b>
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı</b>	<b>3,00%</b>
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
<b>Diğer Giderler Oranı</b>	<b>3,00%</b>
Diğer Giderler, toplam maliyetlerin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	

- iii. Yukarıdaki varsayımlar altında hesaplanan yeniden yapım maliyetinden, yapının fiziksel ve fonksiyonel kullanımları sonucunda oluşan yıpranma bedeli düşülerek(%15), söz konusu yapının bugünkü yapı değeri hesaplanmış olup hesaplamalar aşağıda ki tabloda sunulmuştur;

MALİYET YAKLAŞIMI/YAPI DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
<b>Σ Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	518
Birim Maliyet, TL	474
Mimarlık Ve Mühendislik	14
Koordinasyon Ve Yönetim	15
Diğer Maliyet	15
Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL	44.004
Yıpranma Oranı	0,15
Yıpranma Payı, TL	6.601
Çevre Düzenlemesi Maliyeti	8.800,74
<b>Σ Yeniden Yapım Maliyeti,'nin Bugünkü Değeri TL</b>	<b>46.204</b>

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

Değerleme konusu taşınmazın piyasa(emsal) yaklaşımı sonucunda ulaşılan arsa değerine, maliyet yaklaşımı ile hesaplanan yapı değeri ilave edilmek suretiyle toplam değere ulaşılmış olup, bu değer aşağıda tablo olarak sunulmuştur;

GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (ARSA+MALİYET)	
Arsa Değeri, TL	13.702
Yapı Maliyeti Değeri, TL	46.204
<b>13 Numaralı Bağımsız Bölüm Σ Değeri, TL</b>	<b>59.906</b>
<b>13 Numaralı Bağımsız Bölüm Σ Değeri, ABD \$</b>	<b>37.710</b>

**Sonuç olarak** , Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde 10 numaralı bağımsız bölümün, fiili değerlendirme tarihi itibari ile adil piyasa değerinin **~60.000,-TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

## 6.6. Gelirin Kapitalizasyonu – İNA Analizi ile Gayrimenkulun 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 esas alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması, geleceğe (sonsuzaya kadar) yönelik olarak iskonto ve büyüme oranının tespiti açısından riskler içermektedir. Bu sebeple, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı<sup>3</sup> yapılması uygun görülmüştür.

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

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

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

Kiralık Yazlık						
Açıklama	Σ Kapalı Alan,m <sup>2</sup>	Yıllık Kira Değeri TL/m <sup>2</sup>	Yıllık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri, TL/m <sup>2</sup>	Aylık Birim Kira Değeri,\$/m <sup>2</sup>	
Emsal #1 Balıkesir Gömeç Karaağaç'ta Artur sahiline komşu, oyun alanı olan, deniz ve orman manzaralı kiralık yazlık.	100	3.500	35,00	2,92	1,84	
Emsal #2 Balıkesir Gömeç Karaağaç'ta Artur mevkiinde, denize sıfır, doğa manzaralı kiralık yazlık.	110	6.000	54,55	4,55	2,86	
Emsal #3 Balıkesir Gömeç Karaağaç'ta Denize 150 mt mesafede, deniz	150	8.400	56,00	4,67	2,94	

<sup>3</sup> Uluslararası piyasalar paralelinde, Ülkemizde de İndirgenmiş Nakit Akımı analizine esas alınan yıllık iskonto oranları ve risk primleri dolar bazlı olarak ele alınmaktadır. Analiz, izleyen yıllara ilişkin bedellerin ABD Doları olarak hesaplanmaması sonucu hatalı sonuçlar verebilir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, hesaplamalarda ABD Doları'nın esas alınması, işlem günü TL'ye dönülmesi gerekmektedir.

<sup>4</sup> Risksiz getiri oranı olarak, uzun vadeli T.C. ABD \$ bazlı hazine bonusu getirisi esas alınmıştır.

	manzaralı, kiralık yazlık.					
Emsal #4	Balikesir Gömeç Karaağaç'ta Deniz manzaralı, güvenli, ulaşımı rahat kiralık yazlık.	100	12.000	120,00	10,00	6,29

Piyasa araştırması sonucu edinilen bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede konut kiralama ağırlıklı olarak yaz sezonunda yapılmaktadır. Bu sebeple piyasadaki bulunan aylık/günlük kira değerlerinin sezonluk toplamı, yıllık kira değeri olarak kabul edilmiştir. Yaz sezonu 15 Mayıs'ta başlayıp, 15 Eylül'de bitecek şekilde kabul edilmiştir.

Tabloda sunulan emsallerin irdelenmesi sonucunda; bölgede yer alan konut fonksiyonlu taşınmazların m<sup>2</sup> kira bedellerinin konumlarına, büyüklük, manzara, buldukları sitenin donatı ve donanımlarına (klima, güvenlik, oyun alanı, havuz) göre çok farklı değerler alabildiği yönünde tespit yapılmıştır.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkul için kira rayiç bedelinin **4 ABD \$/m<sup>2</sup> (6,35,-TL/m<sup>2</sup>)** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

<b>İNA ANALİZİ, ABD \$</b>	
Kapalı Alanı	<b>85,00</b>
Birim Kira. ABD \$/m <sup>2</sup> /ay	4,00
Aylık Kira, \$	340,000
Yıllık Kira, \$	4.080
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
<b>Σ Değer, \$</b>	<b>51.000</b>
ABD \$/TL	1,5886
<b>Σ Değer, TL</b>	<b>81.019</b>

**Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi sonucunda** değerlendirme konusu 10 numaralı bağımsız bölümün değeri **81.000,-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

**Rapor'un 5.2** başlığı altında Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde kısıtlayıcı her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesinde;

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

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri verilerin kullanılabilirliğine göre değişmiştir.

**Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş, fiili değerlendirme tarihi itibarı ile satılık emsal araştırmalarına yer verilmiştir ve bu değerlerden yola çıkılarak gayrimenkul değerine ulaşılmıştır.

**Ayrıştırma metodu: 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–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.

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

ÖZET TABLO		
	TL	\$
<b>Piyasa Yaklaşımı</b>	<b>85.000,-</b>	<b>53.506,-</b>
Piyasa/Maliyet Yaklaşımı	60.000,-	37.710,-
İNA Analizi	81.000,-	51.000,-

Sonuç Olarak;

- Çeşitli yöntemlerle bulunan değerlerin birbirleriyle tam olarak örtüşmese de tutarlı olduğu,
- İNA Analizi sonucunda elde değer, Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değeri desteklediği,
- Değerleme konusu gayrimenkulün yapı sınıfı, büyüklüğü nedeniyle Piyasa/Maliyet yaklaşımı sonucu edinilen değer nispeten düşük bulunduğu,
- **Piyasa Yaklaşımıyla** hesaplanan değer, değerlendirme konusu 10 numaralı bağımsız bölümün, rayiç değerini en doğru şekilde yansıtacağı, bu yöntemle hesaplanan **85.000,-TL** değer gayrimenkulün 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 Gereklilerin 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 gayrimenkulün ilgili mevzuat gereği alması gerekli izinler ve gerekli belgeleri eksiksiz ve tamdır.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

**Polisan Holding A.Ş'nin** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait, tapuda; Balıkesir İli, Gömeç İlçesi, Karaağaç Köyü, Çetir Mevkii, 4081 parsel numarasında kayıtlı, 15 Bloktan İbaret 30 Adet Dupleks Ev ve arsası vasıflı ana gayrimenkulün üzerinde yer alan 10 numaralı bağımsız bölümün, yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

**Değerleme konusu 10 numaralı bağımsız bölümün** adil piyasa değerinin, değerlendirme tarihi itibari ile peşin değer esasına göre;

- **KDV hariç 85.000,-TL**
- **KDV dahil 85.850,-TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla

Güner **ŞAN**  
Değerleme Uzmanı  
**S.P.K. Lisans No.: 400288**

Yusuf Yaşar **TURAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
**S.P.K. Lisans No.: 400471**

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Polisan Holding A.Ş'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak 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

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	BALIKESİR		 <b>TAPU SENEDİ</b>	DV No 25-00000/26 Fotoğraf	
	İlçesi	GÖMEÇ/0				
	Mahallesi					
	Köyü	KARABAĞ				
	Sokağı					
	Mevkii	ÇETİR				
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	28.31.Y	-	4081	15 BLOK. İBA. 30 ADET DUBLEKS EV	4110 .50	
Sınırı	Paftasında					
KAT MÜLKİYETİ		<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>	
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No. Kat No. Bağımsız Bim. No.	
SATIŞ		DUBLEKS EV		12/360	ZEMİN+1 (10)	
30000.00 TL						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Taahhütlü Polisane Boya Sanayi Ve Ticaret ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi. Yönetim Planı : 08/10/2003				
	Sahibi	Polisane Kimya Sanayi A.Ş. :				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2354	15	1441		04/10/2010	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.	1310					Sıra No.
Tarih	24/06/2009					Tarih
MÜSTAFİ KAYMAKAMLIĞI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 199						
ATILIM A.Ş. 2008 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199						

## EK: 3 GAYRİMENKULE AİT TAPU TAKYİDAT BELGESİ

Sayfa: 1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
İLİ	: BALIKESİR	İLÇESİ	: GÖMEÇ		
KÖYÜ	: KARAĞAÇ	ADA	: ---		
MEVKİİ	: ÇETİR	PARSEL	: 4081		
SOKAĞI	:	CİLT	: 15		
YÜZÖLÇÜMÜ	: 4110,50	SAYFA	: 1441		
CİNSİ	: 15 BLOK.İBA.30 ADET DUBLEKS EV				
< TESİSLİ KAT MÜLKİYETİ UYARINCA >					
Blok:	Bağımsız Böl. No:	Arsa Payı:	Kat:	Niteliği:	
-	10	12/360	ZEMİN+1	DUBLEKS EV	
MALİKİN - ADI SOYADI: BABA ADI					
POLİSAN KİMYA SANAYİ A.Ş.:		HİSSESİ	EDİNME NEDENİ	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE NO:
		Tam	SATIŞ (30.000,00)	04.10.2010	2354
BEYANLAR:					
Tarih:	Yevmiye:	Açıklamalar:			
08.10.2003	0	YÖNETİM PLANI			
HER HANGİ BİR TAKYİDATA TESADÜF EDİLEMEMİŞTİR					

Kayıtlarımıza uygundur.17.03.2011  
MUSTAFA ÇETİNSAĞ  
Tapu Sicil Müdürü



## EK: 4 GAYRİMENKULE AİT YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

**YAPI RUHSATI**

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat Veren Kurum Karaağaç Belediyesi	2. Ruhsat Tarihi 10-12-1999	3. Ruhsat Numarası 596			
4. Ruhsatın Verişi Maksadı Tadilat	5. Mahallesi Gehr Mevki	6. Pafta No 28314			
7. Ada No -	8. Parsel No 4081	9. İmar Durumu Tarihi -			
10. İmar Durumu Numarası -	11. İsim Türü Sobalı	12. Yaka Türü Katı			
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Burhaniye Tapu Sicil Müd.	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 9-5-1991	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası Cilt=43 Yev: 476			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı S.S.Kocaali Yonca Konut Yapı Koop.	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası			
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi -	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası -	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi			
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	19. Adresi İstiklal Cad. H.Şerif Sok. No=26/1-B izmit	24. Adresi			
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı Konut	26. Ünite Sayısı 1	27. Yüz Ölçümü 54,83m <sup>2</sup>			
28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı -	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı 2	30. Toplam Kat Sayısı 2			
31. Yapının Yüksekliği 6.50	32. 1m <sup>2</sup> sınıf Maliyeti 60.546.100	33. Yapının Sınıfı III			
34. Yapının Grubu A	Toplam 30 1645m <sup>2</sup>				
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 99.598.334.000	36. Ait Olduğu Yıl 1999	37. Yapının Arsa 29.233.876.000			
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 128.832.210.000	39. İskeletin Cinsi Tıfma	40. İskeletin Dolgu Maddesi -			
41. Yığma Yapının Cinsi Tuğla	RUHSAT EKI PROJELER				
42. Mimari Proje Orkun Vidinli (İnş. Müh.)	49. Adı Soyadı Orkun Vidinli (İnş. Müh.)	FENNI MES'ULÜN (TUS)			
43. Statik Proje -	50. Adresi Özsoy Pasajı Kat-1 D-2 Burhaniye	51. Taahhüdü 04-10-1999			
44. Tesisat Projeleri -	52. Kurum Sicil No 925 0019512	54. İmza 			
45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı			
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer	53. Oda Sicil No 47446				
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin Mahiyeti Plan Harcı	56. Makbuz Tarihi 10-12-99	57. Makbuz No 155271	58. Tutarı (TL) 329.000	59. Açıklama Eklili projeye göre çatılarda tadilat yapılmıştır.	60. Otopark Harcı Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamayan bölgeden ..... TL Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat Harcı			20.000		
Toplam			349.000		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası NAZAN İREM İnşaat Teknikeri 	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür 			



İç bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılmamışlardır. Bu şart geçici kabul veya sığın ruhsatına esas teşkil eder.

## YAPI RUHSATI

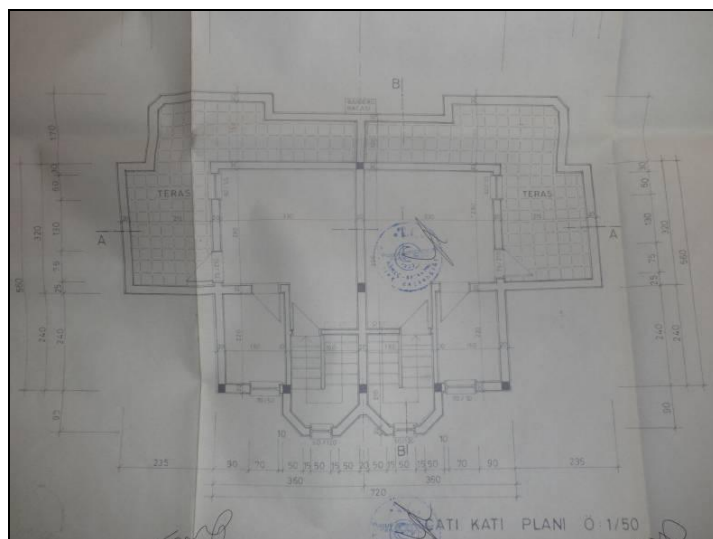
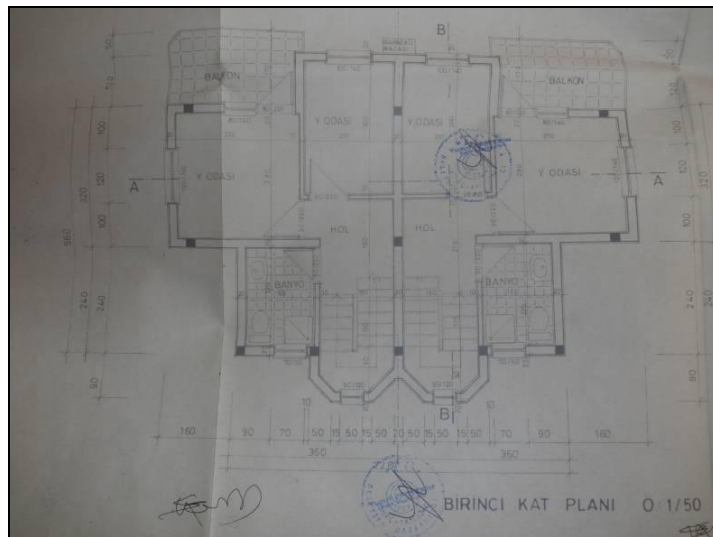
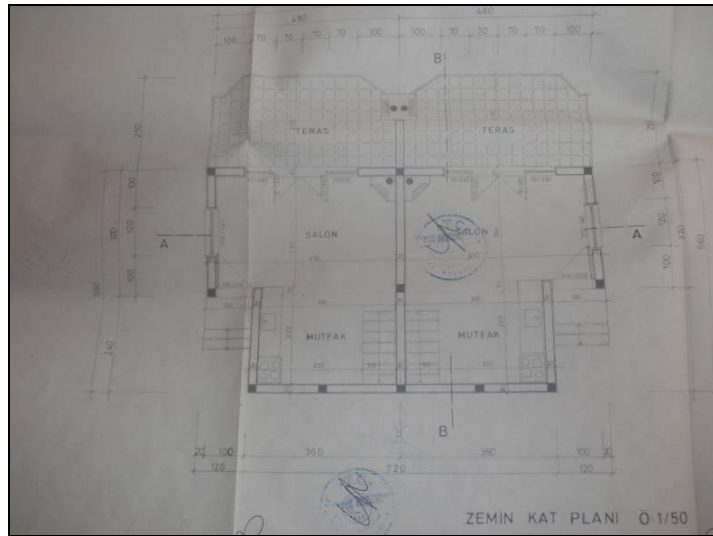
1. Ruhsat Tarihi <b>06-10-1999</b>		3. Ruhsat Numarası <b>581</b>	
2. Ruhsat Yeri <b>Araspaş Belediyesi</b>		6. Parça No <b>25314</b>	8. Parsel No <b>4081</b>
4. Mahalle <b>Getir mevki</b>		12. Yapı Türü <b>Katı</b>	
5. Durum Tazisi —	10. İmar Durumu Numarası —	11. İmar Türü <b>Sabah</b>	15. Tapu Tesvil Defteri Numarası —
<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>			
13. Ad Soyad / Unvanı <b>Y. İsmail Koşut Yapı Kooperatifi</b>			21. Kurum Sicil Numarası —
14. Tapu Tesvil Defteri Tarihi —		22. Vergi Dairesi Sicil Numarası —	
16. YAPI SAHİBİNİN			
17. Adres <b>İstiklal Cad. H. Şerif sok. No=26 /1-B izmit</b>		24. Adres —	
18. Bağlı Oluşu Vergi Dairesi —	19. Vergi Dairesi Sicil Numarası —	23. Yayımlı Harita No —	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Alanı <b>Konut</b>	26. Ünite Sayısı <b>1</b>	27. Yüz Ölçümü <b>54,83m<sup>2</sup></b>	28. Yürürlükte Bulunan Alanın Kat Sayısı —
29. Yürürlükte Bulunan Alanın Kat Sayısı <b>2</b>	30. Toplam Kat Sayısı <b>2</b>	31. Toplam Yüzölçümü <b>6,50</b>	32. İnşaat Alanı <b>60,546,100</b>
33. Toplam Yüzölçümü <b>30 1645m<sup>2</sup></b>		34. İnşaat Alanı —	35. İnşaat Alanı <b>4</b>
36. İnşaatın Toplam Maliyeti (Arsa Harcı) <b>99.398.334,000</b>	37. Ak Ödeneği Yılı <b>1999</b>	38. Yapım Aşısı <b>29.233.876,000</b>	39. Toplam Maliyeti (Arsa Dahil) <b>128.532.210,000</b>
40. İşletimin Cinsi <b>3. Sınıf</b>	41. İşletimin Durumu —	42. İşletimin Durumu <b>1/3'ü</b>	
<b>RUHSAT EKI PROJELERİ</b>		<b>FENNİ MESULÜN (TUG)</b>	
43. Mimar Proje	44. Şantiye Proje	45. Tesisat Projeleri	46. Harici Çıkarılacak Kazan Toplamı
49. Ad Soyadı <b>Orkun Vıdanlı (İns. Mah.)</b>		47. Harici Çıkarılacak Kazan Toplamı	50. Adres <b>Özsoy Paşası Kat-1 D-2 Bırhanlıye</b>
		51. İşletimin Durumu <b>06-10-1999</b>	52. Kurum Sicil No <b>No=12946 Bırhanlıye Noteri</b>
48. Harici Çıkarılacak Kazan Toplamının Ödölüneceği Yer	53. Oda Sicil No <b>47446</b>	54. İmza	
<b>RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER</b>			
55. Gelirin Mahiyeti <b>Planlanmamış</b>	56. Makbuz Tarihi <b>06-10-1999</b>	57. Makbuz No <b>134,720</b>	58. Tutar (TL.) <b>329,000</b>
59. Açıklama <b>17.06.1998 tarih ve 25/42 sayılı ile verilen ruhsatlar yenilenmiştir</b>	60. Çöpçük Harcı <b>20,000</b>		61. Çöpçük Harcı Komisyonunun gün ve Sayılı Kıvırı gereğince parselinde çöpçük ihtiyacı karşılama dijından TL Çöpçük bedeli tahsil edilmiştir.
62. Bina-İnşaat Harcı <b>349,000</b>		63. Toplam <b>349,000</b>	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fennî Sorumluluğunu alan kişi adınının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.			
64. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>NAZAN İREM Mühür Teknikeri</b>	65. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	66. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür	

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mat. ve Gdm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belgenin tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin veriliş maksadı	Kod	
Karaağaç Belediyesi			24.12.1999	429	Yeni Yapının Tamamlanması		
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no.			6. Parçanın veriliş tarihi				
Balıkesir - Gömeç			Şehir				
6. Pafta	7. Ada no.	8. Parsel no.	9. İmar durumu tarihi		10. İmar durumu numarası		
28 31-Y		4081					
11. Tapu tesvii belgesi veren kurum		12. Tapu tesvii belgesi tarihi	14. İmar türü	Kod	15. Eeas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Var ise ek ruhsatın tarihi ve numarası	
Burbançe Tapu Sicil Müd.		9.5.1991	Sokak		17.6.1991	30.3.1992 19/1254 10.12.1999-598	
13. Tapu tesvii belgesi no.		15. Yekül türü	Kod				
C11443 Rev 476		Katı		25/42			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN				
18. Adı Soyadı / ünvanı		Kod	22. Adı Soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası	
S.S. Kocaeli Yonca Konut Yapı							
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası	
21. Adresi			26. Adresi				
İstiklal cad. H. Şerif sok. No: 26/1-b izmit							
27. Yapının her bir birimlerinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	29. Yüzölçümü m <sup>2</sup>	Kod	30. Toplam kat sayısı	31. Toplam kat sayısı	
Konut		1	54.83		2	2	
Toplam		30	1645				
37. İnşaata toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)			38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)		
99.598.334.000			1999	29.233.876.000	128.832.210.000		
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin doğu maddesi		Kod	43. Yığma yapının cinsi		
Yığma					Tuğla		
44. Yapı ile ilgili özellikler							
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava girişi	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak Su	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon	
					<input type="checkbox"/> Fosforik	<input type="checkbox"/> Asansör	
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama							
4081 parselde bulunan inşaatı tamamlanan 30 adet konutun tamamı için verilmiştir.							
46. Konutta ilgili özellikler							
Konutun	Oda Sayıları						Toplam
	1	2	3	4	5	6	
Daire Sayısı			X				
Bir dairenin yüzölçümü							54.83 m <sup>2</sup>
47. Dairenin özellikleri							
Mutfak							
Banyo							
Hala (wc)							
Parke							
Olan							
Olmayan							
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih							
49. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			50. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
			Metin Top Gen. Sep. Tekn. 23.12.1999				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ							
48. Adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih			51. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih				
NIZAN İREM İnşaat Teknikeri			24.12.1999				

EK: 5 GAYRİMENKULE AİT KAT PLANLARI



## 10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

UZMANLARININ



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

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