



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

POLİSAN HOLDİNG A.Ş.

İÇEL İLİ – MERSİN İLÇESİ

- 100 Ada, 7 Parsel 11 Numaralı Bağımsız Bölüm
- 2330 Ada, 1 Parsel 7 Numaralı Bağımsız Bölüm

Gayrimenkul Değerleme Raporu

21.03.2011

İÇİNDEKİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar	2
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Ünvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	2
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3.	Beyanlar	3
3.4.	Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	4
3.5.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	4
3.5.2.	Maliyet Yaklaşımı	4
3.5.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	5
4.	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1.	Global Görünüm	6
4.2.	Ulusal Ekonomik Görünüm	6
4.3.	Sektörel Görünüm	8
4.3.1.	Ofis Piyasası	8
4.4.	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	10
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	11
5.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	11
5.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	11
5.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri	12
5.1.3.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	12
5.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	13
5.1.1.	Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	13
5.1.2.	Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	13
5.1.3.	Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	13
5.1.4.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	14
6.2.	Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	14
6.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	14
6.4.	Piyasa Yaklaşımı	14
6.4.1.	7 Numaralı Parsel, 11 Numaralı Bağımsız Bölüm	14
6.4.2.	1 Numaralı Parsel , 7 Numaralı Bağımsız Bölüm	15
6.5.	Piyasa/Maliyet Yaklaşımı	15
6.6.	Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi	15
6.6.1.	7 Numaralı Parsel, 11 Numaralı Bağımsız Bölüm	16
6.6.2.	1 Numaralı Parsel , 7 Numaralı Bağımsız Bölüm	16
6.7.	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	17
6.7.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi,	17
6.7.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	17
6.7.3.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	17
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	18
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	18
7.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	18
7.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	18
8.	SONUÇ	19
8.1.	Nihai Değer Takdiri	19
9.	RAPOR EKLERİ	20
10.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	32
11.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER	32

DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

10.03.2011 - PLSN/001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkuller hakkında **14.03.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar **21.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

21.03.2011/SvP_11_PLSN_09

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; İçel İli, Mersin İlçesi,

- 2'nci Bölge, Hamidiye Mahallesi, Silifke Caddesi 30 pafta, 100 ada ve 7 parsel numarasında kayıtlı ana gayrimenkulün 2482/67452 arsa paylı, 11 numaralı "Dükkan" nitelikli ve
- Bahçe Mahallesi, 19L-4 pafta, 2330 ada ve 1 parsel numarasında kayıtlı ana gayrimenkulün 26/560 arsa paylı, 7 numaralı "Dükkan" nitelikli

bağımsız bölümlerinin, yasal durumlarının irdelenmesi ve adil piyasa değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış **gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

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

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Ünvanı ve İletişim Bilgileri

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A. Ş.

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 Ünvanı ve İletişim Bilgileri

Polisan Holding A.Ş.

Dilovası Organize Sanayi Bölgesi 1. Kısım Liman Caddesi No:7 Dilovası/KOCAELİ
T : 0-216-679-71-00 ; F : 0-216-754-74-34 ; W : www.polisan.com.tr

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor, **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait olan, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin yasal durumlarının irdelenmesi ve **adil piyasa değerlerinin tespiti** amacıyla hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Polisan Holding A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	21.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1.5793 TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında yaygın olarak genel kabul görmüş 3 farklı yöntem kullanılmaktadır.

- "Piyasa Değeri Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur;

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metod kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti

- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

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

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

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

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

Ancak, esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle, bütçe dengesinde ciddi bozulmaların yaşandığı ve kamu borcunun aşırı arttığı gelişmiş ülkelerde kırılganlıklar devam etmektedir.

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

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

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

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

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

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

Ekonomideki büyümeyle birlikte işsizlik oranları gerilerken, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. 2008 yılı Nisan döneminde yüzde 10

seviyesinde olan mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte 2009 yılı Nisan döneminde yüzde 14,8'e yükselmiştir. Bu tarihten itibaren işsizlik oranı düşmüş ve 2010 yılı Ağustos döneminde yüzde 12'ye gerilemiştir. İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Bu ortamda, temel enflasyon göstergeleri de tarihsel olarak en düşük seviyelerine gerilemiştir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

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

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

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

Firmaların artan borçlarına karşın, satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören imalat sanayi firmalarının satış gelirleri toplamı 2010 yılının dokuz aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,4, dönem kârları toplamı ise yüzde 64,6 artmıştır. Firmaların olumlu kârlılık performansında satış gelirlerindeki artışa bağlı olarak yükselen faaliyet kârları ile finansal giderlerdeki azalış etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılının dokuz aylık döneminde yüzde 7,4 olan öz kaynak kârlılığı, 2010 yılının aynı döneminde yüzde 11'e yükselmiştir. Firmaların öz kaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki yükseliş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki azalış firmaların kâr marjlarını olumlu etkilemiştir. Öz

kaynakların yüzde 20,1'ine ulaşan yabancı para net açık pozisyonun etkisiyle Türk Lirasının değer kazanması, firmaların kur kaynaklı finansal giderlerini azaltmakta ve kâr marjlarının artmasına katkıda bulunmaktadır.

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

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

4.3. Sektörel Görünüm

4.3.1. Ofis Piyasası

Ofis piyasası ticari gayrimenkul sektörü içinde en canlı ve sürükleyici piyasa olmuştur. Yerli ve özellikle yabancı yeni yatırımcıların ertelenen ofis arayışları ve talebi ikinci çeyrekte efektif hale dönüşmüş ve ofis piyasasında beklenenin üzerinde bir dinamizm yaşanmıştır. Kriz nedeni ile küçük ve tasarruflu ofislere geçiş talebi yerini yeni ofis taleplerine bırakmaktadır. Yeni ofis arayışları ile birlikte ofis piyasasında yeni dengeler oluşurken mülk sahiplerinin piyasa dinamiklerini yeniden belirlemeye başladıkları görülmektedir. Arz ve talebin istikrarlı şekilde yeniden oluştuğu ofis piyasasında fiyatlarda aşırı oynaklıklar görülmemektedir. Fiyatlamalarda Euro yerine dolar tercih edilmeye başlamıştır. Müstakil ofis binası talebi de oluşmaktadır. Ümraniye büyük kiralamarlar ile birlikte en çok tercih edilen bölge iken Kağıthane ve Haliç bölgesine de talep artmaktadır.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2008 1. YARIYIL	4.8	28.2	17.9	5.2	32.2	19.3
2008 2. YARIYIL	9.7	23.7	14.6	6.9	29.2	17.1
2009 1. ÇEYREK	10.4	22.5	16.7	13.3	29.9	16.0
2009 2. ÇEYREK	11.7	21.3	15.9	16.7	29.2	17.7
2009 3. ÇEYREK	12.1	20.4	14.3	15.1	31.4	16.6
2009 4. ÇEYREK	12.3	19.5	13.9	14.7	31.2	15.6
2010 1. ÇEYREK	12.0	19.6	14.6	13.8	33.5	18.2
2010 2. ÇEYREK	11.7	18.9	14.5	12.0	33.7	19.8

KAYNAK: PIC, İSTANBUL OFİS PAZARI

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde hem A sınıfı hem de B sınıfı MİA bölgesi ofislerinin boşluk oranlarında sınırlı gerileme devam etmiştir. A sınıfı ofislere başlayan yeni talep ile birlikte MİA ve MİA bölgesi dışındaki ofislerin boşluk oranları sınırlı ölçüde gerilemiştir. B sınıfı ofislerde ise MİA bölgesinde boşluk oranlarında gerileme gerçekleşmiştir.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları Dolar/m ² /Ay						
DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2008 1. YARIYIL	29.1	14.1	19.0	15.3	8.9	11.0
2008 2. YARIYIL	31.6	17.4	20.1	15.5	9.2	12.5
2009 1. ÇEYREK	28.0	18.0	18.7	13.9	9.0	12.1
2009 2. ÇEYREK	26.6	17.6	18.5	15.7	9.8	12.3
2009 3. ÇEYREK	26.4	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2009 4. ÇEYREK	26.6	17.8	19.5	15.3	10.2	12.4
2010 1. ÇEYREK	25.9	17.7	18.9	14.9	9.2	11.6
2010 2. ÇEYREK	26.5	17.7	18.7	15.9	9.4	12.3

KAYNAK: PIC, İSTANBUL OFİS PAZARI

2010 yılı ikinci çeyrek döneminde A ve B sınıfı ofislerin kiralarda sınırlı artışlar yaşanmış olmakla birlikte, kiralarda son beş çeyrek dönemdir genel bir durağanlık ve istikrar görülmektedir. Ofis piyasasındaki canlanma ve yeni müşterilerin taleplerine rağmen dengeli arz ve talep fiyatlarında istikrarı korumaktadır. A sınıfı ofislerde MİA bölgesi kiralari henüz kriz öncesinin gerisinde iken MİA dışı Avrupa bölgesindeki kiralari kriz öncesi dönemin üzerindedir. B sınıfı ofis kiralari ise kriz öncesi dönemin üzerine çıkmıştır.

Yılın ikinci çeyrek döneminde Türkiye genelinde alınan ofis binası yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır. Yılın ilk çeyreğinde 675 bin m² olan yeni yapı ruhsatlarının büyüklüğü ikinci çeyrekte 1.25 milyon m²'ye yükselmiştir. Ekonomideki genel canlanma ve beklentilerdeki iyileşmeye bağlı olarak yeni ofis yatırımlarında da önemli bir büyüme yaşanmıştır. 2010 yılı İkinci çeyrekte kullanım izni belgesi alınan ofis binası toplam büyüklüğü ise 490 bin m² ile ilk çeyreğin sınırlı ölçüde üzerinde gerçekleşmiştir.

Türkiye Geneli Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı		
DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M ²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M ²
2008 Q3	1.296.972	496.284
2008 Q4	942.112	483.958
2009 Q1	1.141.776	766.816
2009 Q2	803.302	396.687
2009 Q3	516.539	386.687
2009 Q4	1.011.452	557.921
2010 Q1	675.534	477.452
2010 Q2	1.251.969	489.971

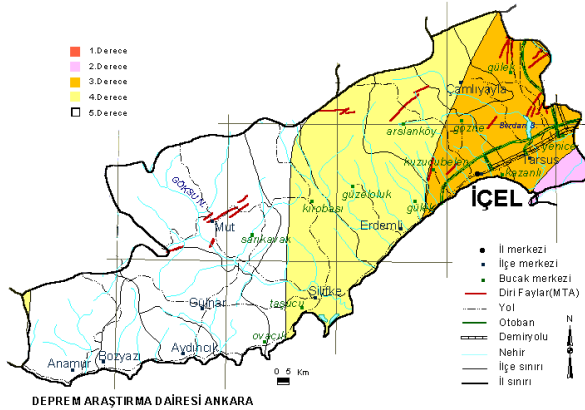
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹

Mersin (İçel), Akdeniz Bölgesi'nin Adana Bölümü'nde yer alır. Batı'da Antalya ili, Kuzey'de Karaman, Konya ve Niğde, Doğu'da Adana illeri ile komşudur. İçel ilinin güneyinde ise, Akdeniz yer almaktadır.

İçel ilinin yüzölçümü 15.853 km² olup; 13 ilçesi, 55 Belediyesi ve 510 köyü bulunmaktadır. İl'in ekonomik potansiyeli ve coğrafi konumu sebebiyle nüfus yoğunluğu yüksektir. Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu'dan olmak üzere, diğer kentlerden göç almaktadır.

Mersin'in limanının varlığı, kentin ticari bir merkez haline gelmesinin en büyük etkenidir.



Akdeniz İlçesi: Akdeniz İlçesi 22 Mart tarih ve 26284 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanunla kurulmuştur.

Akdeniz İlçesi yüzölçümünün önemli bir kısmı düz arazi üzerine kurulmuş olup İlçeye bağlı köylerde yer yer engebeli arazi yapısı mevcuttur. İlçenin doğusunda Tarsus ilçesi, batıda Yenişehir ilçesi, Kuzeyde Toroslar ilçesi, güneyde Akdeniz ile çevrilidir.

Yenişehir: Güneyde Akdeniz, Kuzeyde otoban, doğuda müftü deresi, batıda Mezitli Belediyesi

sınırları içinde kalan Yenişehir beldesinin yüzölçümü 3681 hektardır.

İçel İli Deprem Haritasına göre; Merkez İlçesi 3. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'ne göre, İçel İli, Akdeniz ve Yenişehir İlçesi nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Akdeniz	276.094	137.941	138.153	6.045	3.036	3.009	282.139	140.977	141.162
Yenişehir	191.189	93.625	97.564	5.017	2.535	2.482	196.206	96.160	100.046
Mersin	1.281.048	634.960	646.088	366.851	184.555	182.296	1.647.899	819.515	828.384

¹ 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 Yeri / Konumu ve Tanımı

11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel

Değerleme konusu gayrimenkul, Turgutreis Mah. 4122 Sok. Ali Erkose Apt. No:6/B adresinde yer alan yaklaşık 40,-m² kapalı alanlı, depo vasıflı gayrimenkuldür.



7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel

Değerleme konusu gayrimenkul, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan toplam 120,-m² (80,-m² giriş ve 40,-m² asma kat) kapalı alanlı gayrimenkuldür.



(EK 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri

11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel

Değerleme konusu taşınmaz, İçel İli, Mersin ilçesi, Turgutreis Mahallesi, 4122 Sokak'da yer alan 6/B kapı numaralı Ali Erköse Apartmanı'nın zemin katında konumlu, 11 bağımsız bölüm numaralı, yaklaşık 40,-m² kapalı alanlı dükkandır.

Ana taşınmaz, ayrıık nizamda inşa edilmiş, 4 katlı betonarme karkas binadır. Temel ruhsatı 21.05.1981 tarihinde alınmıştır.

7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel

Değerleme konusu taşınmaz, Mersin ili Yenişehir ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı 1634. Sokak üzerinde, C Blok 7 Numaralı Zübari Apartmanı'nın zemin katında yer almaktadır.

Ana taşınmaz, 1998 yılında inşa edilmiş Zemin+12 kat olmak üzere toplam 13 katlı Betonarme karkas binadır. Tapunun 19L-4 pafta 2330 ada 1 parselinde, 2.940,-m² yüzölçümlü, arsa nitelikli ana taşınmazın, C Blok zemin katında 26/560 arsa paylı, 7 bağımsız bölüm numaralı dükkandır.

Ana taşınmazın elektriği, şehir suyu ve asansörü mevcuttur.

İnceleme sırasında kapısı kapalı olduğu için içine girilememiş, Taşınmazın dışarıdan fotoğrafı çekilmiştir. Dışarıdan yapılan incelemelere göre, içinin boş olduğu anlaşılmaktadır. Taşınmaz, zemin katı yaklaşık 80,-m² ve asma katı yaklaşık 40,-m² kullanım alanlı gayrimenkuldür.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

İli	:	İÇEL	İÇEL
İlçesi	:	MERSİN	MERSİN- MERKEZ
Mahallesi	:	2'NCİ BÖLGE – HAMİDİYE	BAHÇE
Pafta No.	:	30	19L-4
Ada No.	:	100	2330
Parsel No.	:	7	1
Parsel Yüzölçümü, m²	:	387	2.940
Ana Taşınmazın Niteliği	:	4 Katlı 4 Dükkanlı, 9 Meskenli Kargir Apartman	ARSA
Bağımsız Bölümün Niteliği	:	Dükkan	Dükkan
Kat No	:	Zemin	Zemin
Bağımsız Bölüm No	:	11	7
Arsa Payı	:	2482 / 67452	26 / 560
Cilt No.	:	2	235
Sahife No.	:	172	23127
İktisap Tarihi/Yev. No	:	5.11.1991/6053	29.08.2007/15631
Malik	:	Polisan Kimya Sanayi A.Ş.	Polisan Kimya Sanayi A.Ş.

(EK 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

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

5.1.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu;

- 19L-4 pafta, 2330 ada ve 1 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul ile
 - 30 pafta, 100 ada ve 7 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul
- son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

5.1.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

Değerleme konusu taşınmazlardan;

- 19L-4 pafta, 2330 ada ve 1 parsel numarasında kayıtlı 7 numaralı bağımsız bölümün tapu kaydında Mersin 3'üncü İcra Müdürlüğü tarafından 29.08.2007 tarihli 15613 Yevmiye numarası ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. lehine **4.974,58TL ipotek** olduğu ve
- 30 pafta, 100 ada ve 7 parsel numarasında kayıtlı 11 numaralı bağımsız bölümün tapu kaydında herhangi bir takyidat bulunmadığı,

Tespitleri yapılmıştır.

(EK 3: Gayrimenkullere Ait Takyidat Belgeleri)

5.1.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel

Yapı Ruhsatı;

- Ana gayrimenkule ait yeni yapı için verilmiş, 21.05.1981 tarihli temel ruhsatı bulunmaktadır.

7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel

Yapı Ruhsatı;

- Ana gayrimenkule ait yeni yapı için verilmiş,
 - 24.03.1989 tarih ve 3/11 numaralı yapı ruhsatı ile tadilat için verilmiş 07.02.1991 tarih ve 1-57 numaralı yapı ruhsatı mevcuttur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

- Ana gayrimenkule ait 30.12.1998 tarih ve 9/50 98/41 belge numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

(EK 4: Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi)

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

5.1.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

6.2. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 3.5.'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, gayrimenkullerin özellikleri sebebiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

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

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

6.4. Piyasa Yaklaşımı

6.4.1. 7 Numaralı Parsel, 11 Numaralı Bağımsız Bölüm

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda;

- Değerleme konusu taşınmaza yakın fakat konu taşınmaza nazaran daha çok talep edilen bir noktada yer alan;
 - o Yaklaşık 40,-m² kapalı alanlı dükkan 18.000,-TL bedelle piyasada satılık olduğu ancak söz konusu bedelin pazarlığa açık olduğu ve
 - o Yaklaşık 100,-m² kapalı alanlı dükkan 48.000,-TL bedelle piyasada satılık olduğu ancak söz konusu bedelin pazarlığa açık olduğutespitleri yapılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmazın ara sokakta kalması, bu nedenle gerek yaya gerekse araç trafiğinde uzak noktada bulunması bu gayrimenkule olan talebi sınırlamaktadır. Gayrimenkule yakın bölgede mağaza-dükkan vb. gibi ticari fonksiyona sahip kullanım bulunmamakta olup, taşınmazın depo vasıflı olarak kullanılabilmesi kanaatine varılmıştır.
- Bölgede yapılan çalışmalarda, değerlendirme konusu bağımsız bölüm fonksiyonuna uygun gayrimenkullerde birim rayiç satış değerlerin, konum ve gayrimenkulün inşai niteliklerine göre, **400,-TL/m² ile 500,-TL/m²** aralığında değişmekte olduğu anlaşılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumu, nitelikleri, büyüklüğü gibi hususlar ve yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda edinilen izlenimler ışığında, konu taşınmazın emsal rayiç değerlerin en düşüğü olan 400,-TL/m² bedelle satışa konu olabileceği kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınmak suretiyle hesaplanan bağımsız bölüm değeri **16.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

- **Sonuç olarak, piyasa (emsal) yaklaşımıyla, değerlendirme konusu depo fonksiyonuna uygun 7 No'lu parsel, 11 numaralı bağımsız bölümün adil(rayıç) piyasa değerinin yaklaşık 16.000,-TL olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.4.2. 1 Numaralı Parsel , 7 Numaralı Bağımsız Bölüm

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda;

- Bölgede yer alan dükkan vasıflı taşınmazların **1.000,-TL/m² ile 1.200,-TL/m²** aralığında alım satıma konu olabilecekleri;
 - o Yaklaşık 100,-m² kapalı alanlı dükkan 120.000,-TL bedelle piyasada satılık olduğu ancak söz konusu bedelin pazarlığa açık olduğu ve
 - o Yaklaşık 80,-m² kapalı alanlı dükkan 90.000,-TL bedelle piyasada satılık olduğu ancak söz konusu bedelin pazarlığa açık olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

- Konu gayrimenkulün ara sokakta kalması bu nedenle gerek yaya gerekse araç trafiğinde uzak noktada bulunması bu gayrimenkule olan talebi sınırlamaktadır. Gayrimenkule yakın bölgede mağaza – dükkan vb. gibi ticari fonksiyona sahip kullanım bulunmamakta olup bu taşınmaz depo vasıflı olarak kullanılabilmesi kanaatine varılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumu, nitelikleri, büyüklüğü gibi hususlar ve yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucunda edinilen izlenimler ışığında, konu taşınmazın 80m²'lik bölümü için emsal rayiç değerlerin en düşüğü olan **1.200,-TL/m²** , depo fonksiyonlu gayrimenkullerde tercih edilmeyecek 40.-m² lik asma katın ise **850.TL/m²** birim fiyatla satışa konu olabileceği kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınmak suretiyle hesaplanan bağımsız bölüm değeri **130.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.
- **Sonuç olarak, piyasa(emsal) yaklaşımıyla, değerlendirme konusu depo fonksiyonlu 1 No'lu Parsel, 7 No'lu bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değerinin yaklaşık 130.000,-TL olduğu kanaatine varılmıştır.**

6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlandığı bölgenin yoğun biçimde yapılaşmış ve gelişimini tamamlamış olması sebebiyle;

- boş arsa arzının kısıtlılığı,
- yeteri kadar emsal tespit edilememiş olması

nedenleriyle piyasa/maliyet yaklaşımı yöntemine yer verilmemiştir.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu–İNA Analizi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde**, diğer bir deyişle gayrimenkul toplam değerinin aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı² yapılması uygun görülmüştür.

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

İskonto Oranı	11%
Risksiz Getiri Oranı ³	6,5%
Risk Primi	3%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	1,5%

6.6.1. 7 Numaralı Parsel, 11 Numaralı Bağımsız Bölüm

Değerleme konusu gayrimenkullerin İNA analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine yönelik, söz konusu taşınmazların yer aldığı bölge ve yakın çevresinde yapılan incelemeler sonucunda; 60,- ABD\$/ay bedelle kiralanabileceği tespit edilmiştir.

İNA ANALİZİ, ABD \$	
Toplam Aylık Kira Bedeli	60,00
Toplam Yıllık Kira Bedeli	720,00
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Taşınmazın Değeri , ABD \$	9.000,00
ABD \$/TL	1,5793
Taşınmazın Değeri, TL	14.213,70

Sonuç olarak, değerlendirme **konusu 7 No'lu parsel, 11 numaralı bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değeri, İNA analizi yöntemiyle 14.214,-TL olarak bulunmuştur.**

6.6.2. 1 Numaralı Parsel , 7 Numaralı Bağımsız Bölüm

Değerleme konusu gayrimenkullerin İNA analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine yönelik, söz konusu taşınmazların yer aldığı bölge ve yakın çevresinde yapılan incelemeler sonucunda; 560,-ABD\$/ay bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

İNA ANALİZİ, ABD \$	
Toplam Aylık Kira Bedeli	560,00
Toplam Yıllık Kira Bedeli	6.720,00
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Taşınmazın Değeri , ABD \$	84.000,00
ABD \$/TL	1,5793
Taşınmazın Değeri, TL	132.661,20

Sonuç olarak, değerlendirme **konusu 1 No'lu parsel, 7 numaralı bağımsız bölümün adil (rayiç) piyasa değeri, İNA analizi yöntemiyle 132.661,-TL olarak bulunmuştur.**

² Uluslararası piyasalar paralelinde, İndirgenmiş Nakit Akımı analizine esas alınan yıllık iskonto oranları ve risk primleri dolar bazlı olarak ele alınmaktadır. Analiz, izleyen yıllara ilişkin bedellerin ABD Doları olarak hesaplanmaması sonucu hatalı sonuçlar verebilir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, hesaplamalarda ABD Doları'nın esas alınması, işlem günü TL'ye dönülmesi gerekmektedir.

³ Risksiz getiri oranı olarak, uzun vadeli T.C. ABD \$ bazlı hazine bonosu getirisi esas alınmıştır.

6.7. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi,

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlandırılan yapıların "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşünüldüğünden bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin Piyasa Yaklaşımı ile hesaplanan toplam değer tespit edilmesinde müşterek ve bölünmüş kısımlar ayrımı dikkate alınmıştır.

6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2 'inci başlığı altında Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu gayrimenkullerden ;

- 19L-4 pafta, 2330 ada ve 1 parsel numarasında kayıtlı **7 numaralı bağımsız bölümün** kaydında Mersin 3'üncü İcra Müdürlüğü tarafından 29.08.2007 tarihli 15613 Yevmiye numarası ile T. Vakıflar Bankası T.A.O. lehine **4.974,58TL ipotek** olduğu

Tespiti yapılmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında;

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

yöntemleri kullanılmıştır.

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

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

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO, TL		
	Piyasa Yaklaşımı	İNA Analizi
1 Parsel - 7 Numaralı Bağımsız Bölüm	16.000,-	14.214,-
7 Parsel - 11 Numaralı Bağımsız Bölüm	130.000,-	132.661,-
Toplam Değer	146.000,-	146.875,-

Sonuç olarak;

- Gelirlerin Kapitalizasyonu–İndirgenmiş Nakit Akımı yaklaşımı kullanılarak hesaplanan değerlerin Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değerle birebir örtüştüğü,
- Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değer, piyasa arz ve talep dinamikleri sonucunda oluşması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerini en doğru şekilde yansıtacağı ,
 - **1 No'lu lu parsel, 7 Numaralı Bağımsız Bölüm için 16.000,-TL**
 - **7 No'lu parsel, 11 Numaralı Bağımsız Bölüm için 130.000,-TL**

Tutarındaki değerlerin, **gayrimenkullerin adil piyasa değeri** olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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

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

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere ;

- 11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel'in yapı kullanım izin belgesi alınmamıştır.
- 7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel'in yasal belgeleri tamdır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)'nin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ne ait, tapuda; İçel İli, Mersin İlçesi,

- 2'nci Bölge, Hamidiye Mahallesi, Silifke Caddesi 30 pafta, 100 ada ve 7 parsel numarasında kayıtlı ana gayrimenkulün 2482/67452 arsa paylı 11 numaralı ve
- Bahçe Mahallesi, 19L-4 pafta, 2330 ada ve 1 parsel numarasında kayıtlı ana gayrimenkulün 26/560 arsa paylı 7 numaralı

bağımsız bölümlerin, yasal durumlarının irdelenmesi ve **adil piyasa değerlerinin tespitine** yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin **Adil piyasa değerlerinin, takyidatlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme tarihi itibari ile peşin değer esasına göre;**

- o **7 numaralı bağımsız bölüm için;**
 - o **KDV hariç 16.000,-TL**
 - o **KDV dahil 18.880,-TL**
- o **11 numaralı bağımsız bölüm için;**
 - o **KDV hariç 130.000,-TL**
 - o **KDV dahil 153.400,-TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

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

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

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

9. RAPOR EKLERİ

EK 1: GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR

-11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel-




-7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel-



EK 2: GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGELERİ

-11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel-

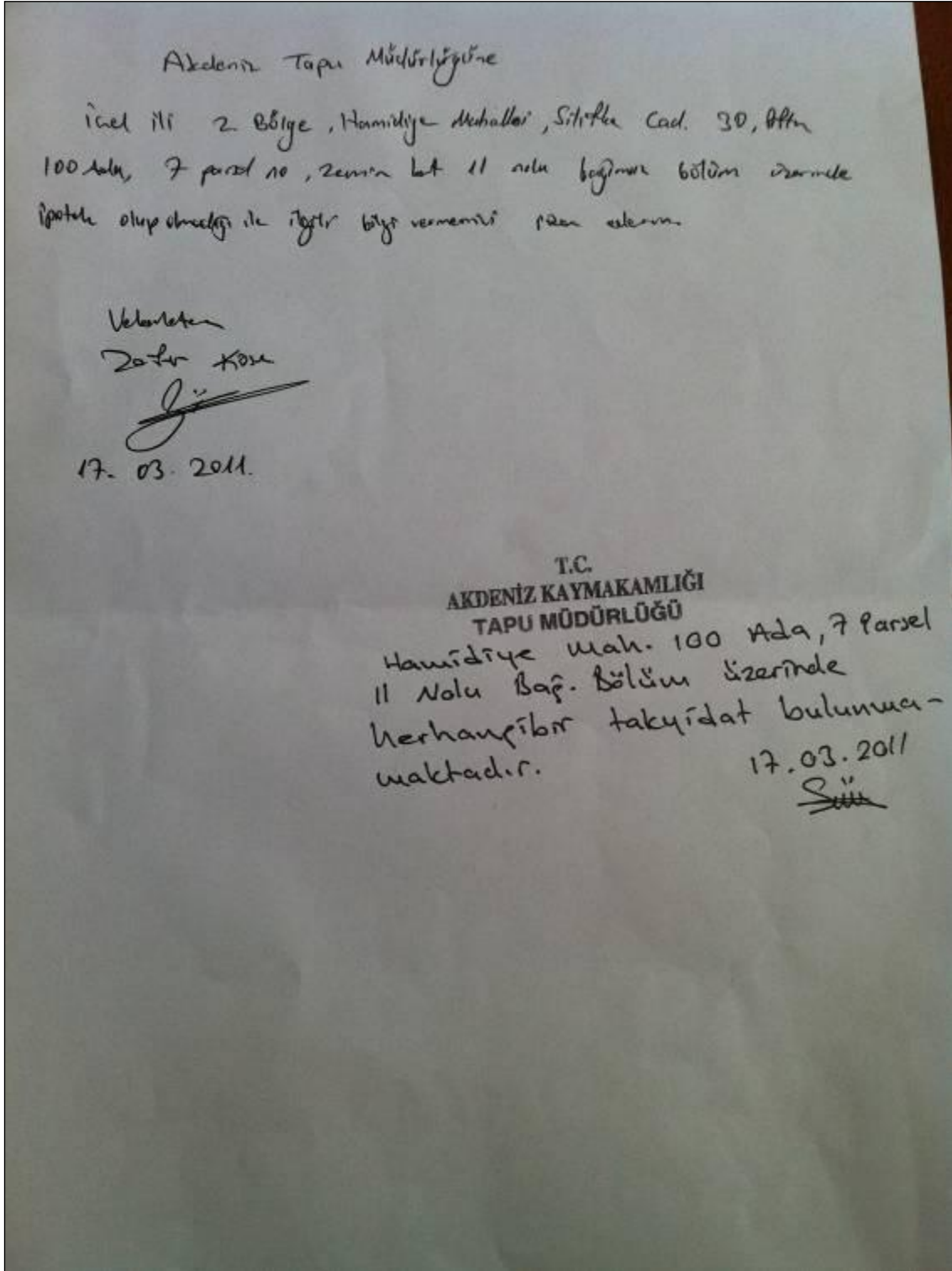
<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>KAT MÜLKİYETLİ Tapu Senedi</p>									
<p>Ada No: 100 Parşel No: 7 Yüzölçümü: 29 m²</p>									
<p>Emil Verel Heş No: 35.800.000 Alınan Tarih: 28.02.1984 Alınan Bedel: 67452</p>									
<p>Polis ve Kimya Bınyalı A.Ş. İcran Estis</p>									
<p>Sahibi: Polis ve Kimya Bınyalı A.Ş. İcran Estis</p>									
<p>Yevmiye No: 170 Ölçü No: 170 Sıra No: 170 Tarih: 12.1.1984 Gittisi: 170</p>									
<p>Sahite No: 2 Sahite No: 2 Sahite No: 2 Sahite No: 2 Sahite No: 2</p>									
<p>Sıra No: 14572 Tarih: 12.1.1984</p>									
<p>NOT: Mülkiyet hakkı ve diğer hakları koruyan bir belge olarak kullanılmaktadır.</p>									

-7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel-

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MERSİN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf				
	İlçesi	MERSİN (MERKEZ)								
	Mahallesi	BAHIÇE								
	Köyü									
	Sokağı									
Mevkii			TAPU SENEDİ		Fotoğraf					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.					Niteliği	Yüzölçümü		
19L-4	2330	1					ARSA	ha	m ²	dm ²
									2.940,00 m ²	
Sınır	Planlıdır							Zemin Sistem No : 782693		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>						
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.			
30.000,00		DÜKKAN		26/560	C	ZEMİN	7			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı İMAM SARICA : VELİ Oğlu adına kayıtlı iken POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : YÖNETİM PLANI 22/02/1994									
	Edinme Sebebi									
Sahibi	POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		15631	235	23127	29/08/2007	Cilt No.				
Sahife No.	Siciline uygundur. Ahmet SARIÖĞLÜ Mersin İl Noter Tapu Sicil Müd.					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
Mülkiyet perhemi, taksit ve benzeri zorunlu münhasırlardan oluşmaz. Tebliğ Kanunu 16/10/1963 tarihli ve 109/11/1963 tarihli T.C. Meclis Kararı ile değiştirilmiştir. 107										

EK 3: GAYRİMENKULLERE AİT TAKYİDAT BELGELERİ


-11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel-



-7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel-

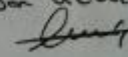
Yenişehir Tapu Müdürlüğüne

Mersin İli, Merkez İlçe, Bahçe Mah., 19L-4 Blokta, 2330 Adan,
1 Parsel, C Blok, 2. kat, 7 bağımsız bölüm üzerinde ipotek olup,
olmadığı ile ilgili bilgi vermemizi rica ederim.

Velâyeten
Zafer Kaya

17.03.2011

~~Andan Tapu Sicil Üzerinde
Takyat Yoktur~~
20

T.C.
Yenişehir Kaymakamlığı
Tapu Sicil Müdürlüğü

Erişim uluza


Mersin B. İcra Müdürlüğü 29.08.2007 - Ycu: 15613

(Alacaklı: T. Vakıflar Bankası T.A.O.)
Borcu: 4.974,58 TL

EK 4: GAYRİMENKULLERE AİT İMAR DURUM BELGESİ

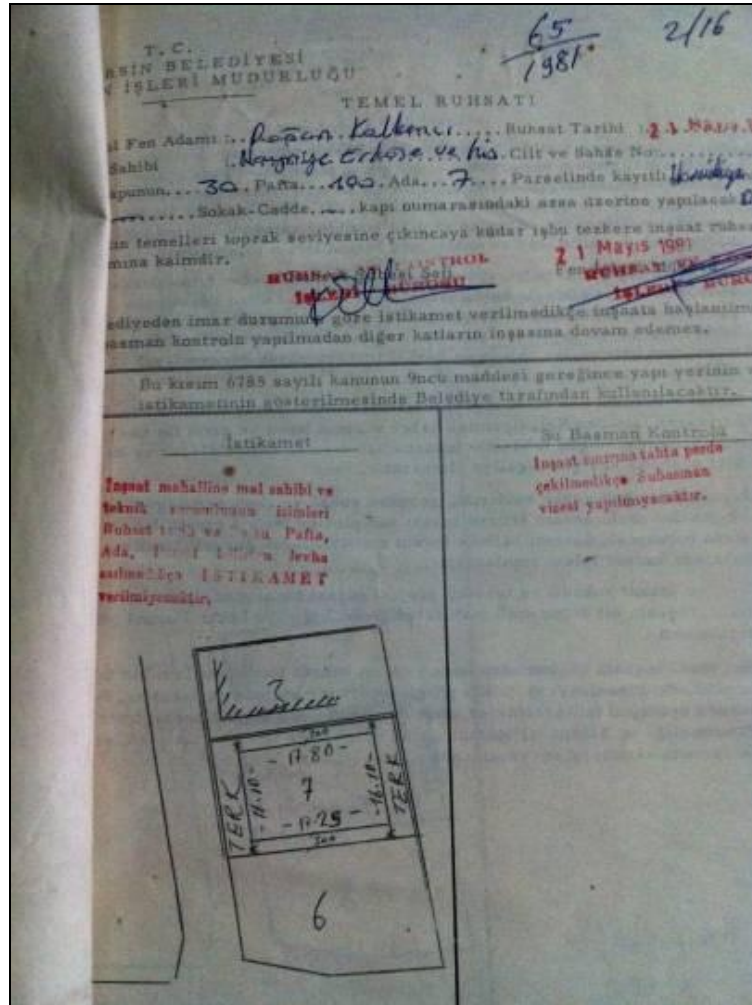
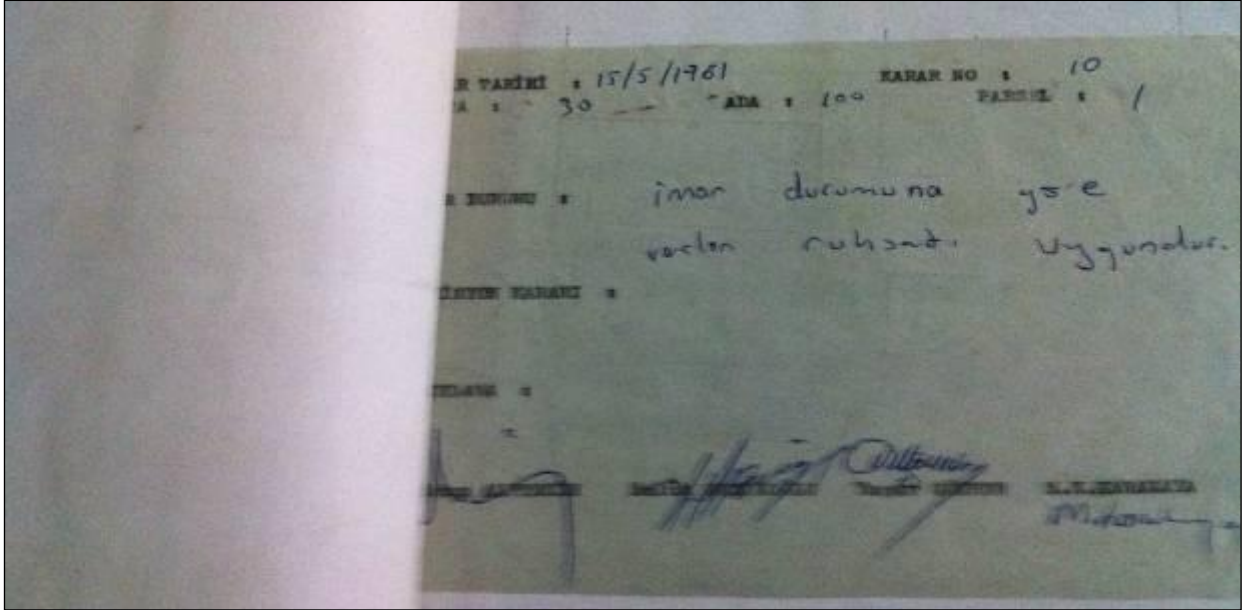
-11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel-



-7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel-

EK 5: GAYRİMENKULLERE AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ve YAPI RUHSATI

-11 Numaralı Bağımsız Bölüm – 7 Numaralı Parsel-



-7 Numaralı Bağımsız Bölüm – 1 Numaralı Parsel-

Ruhsat tar: 070291
MERSİN BELEDİYESİ İNŞAAT RUHSATNAMESİ Ruhsat no.: 1-57
Dosya No.: 135-1989

BÖLÜM:1- YAPININ YERİ(ADRESİ) ! BÖLÜM:2-YAPI SAHİBİ VE FENNİ MESUL
Mahallesi.: BAHÇE ! Malshb ismi: CELİLE CANBİLEN VE HISS.
Sokak-No...: ! Malshb adrs: C.TOPEL C.29/10
Paf.Ada.Par: 0019 2330 0001 ! Proje sorum: ABDULLAH YILMAZ-MİMAR
İmar no,tar: 1244-23.12.1988 ! Mütth.firma:

BÖLÜM:3-İNŞ.RUHS.KAPSAMI KAT İLAVESİ

BÖLÜM:4-KULLANMA AMACI,YÜZÖL. ! BÖLÜM:5-TAŞIYICI SİSTEM
Mesken say: 0016 0002344 ! Taşy.sistem: İSKELET
İşyeri say: 000 0000000 ! Cinsi.....: B.A.K.
Vs.sayısı.: 000 0000000 ! Dolgu madd.: TUĞLA
Toplam.....: 0016 0002344 !

BÖLÜM:6-YAPININ KAT SAYISI ! BÖLÜM:6-YAPI MALİYETİ
Kat adedi.: 14 ! M2 maal.mik: 0085100
Bdr.adedi.: 00 ! Tüm maalmik: 00199474400
Yapı yüskk: 0004250 !
CMD-7 => İŞ SONU Enter => DÜŞÜNCELER

MERSİN BELEDİYESİ İNŞAAT RUHSATNAMESİ

BÖLÜM:7-BELEDİYE GELİRİ VE GEREKLİ AÇIKLAMA
Harçlar....: 000000000 Otopark Say.Fiatı: 00 0000000
Cezalar....: 000000000 Otopark Tutarı....: 00000000000
Toplam.....: 00000000000

DÜŞÜNCELER:
23.4.1989/3-11 SAYILI RUHSATLI YAPIYA 13.2.1991 TARİH VE 1244 SAYILI İMAR DURUMUNA GÖRE,9.NOR.KATIN 2 DAİRELİ,10,11,12.KATLARIN 4'ER 13.KATIN 2 DAİRELİ OLARAK TOPLAM 2 BLOĞA 16 DAİRE İLAVESİ İÇİN İŞ BU İŞ BU RUHSAT VERİLDİ.
NOT: OTOPARKIN TAMAMI İLK RUHSATTA ARKA BAHÇEDE GÖSTERİLDİ.

Yukarıda özellikleri yazılı KAT İLAVE için CELİLE CANBİLEN VE HISS. bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 sayılı kanununun 21 maddesine göre verilmiş 246 sayılı kanunun değişik 3239 sayılı Bel.Gel.Kan.göre yukarıda gösterilen harçlar tarih ve sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

Yapı Mesuliyet.Alan Ruhsat Teknik Elem. Ruhsat Şefi İmar Müdürü
A.YILMAZ-MİMAR LEMAN AKKAŞ ULVİYE MECİT NİLGÜN ÜSTÜNAN
İm.Fen İşl.Dai.Bş. Belediye Başkanı
CEMİL KILIÇ ATILLA MISIRLI cmd-7 => İŞ SONU
Yapı Mesuliyetini Alanın Oda sic-Dip.no-meslek k.no: Enter => DEVAM

Ruhsat tar: 240389
MERSİN BELEDİYESİ İNŞAAT RUHSATNAMESİ Ruhsat no.: 3/11
Dosya No.: 135/1989

BÖLÜM:1- YAPININ YERİ(ADRESİ) ! BÖLÜM:2-YAPI SAHİBİ VE FENNİ MESUL
Mahallesi...: BAHÇE ! Malshb ismi: CELİLE CANBİLEN VE HISS
Sokak-No...: ! Malshb adrs: C.TOPEL CD.29/10
Paf.Ada.Par: 0019 2330 0001 ! Proje sorum: ABDULLAH YILMAZ-MİMAR
İmar no,tar: 1244/ 23.12.1988 ! Mütht.firma:

BÖLÜM:3-İNŞ.RUHS.KAPSAMI YENİ YAPI

BÖLÜM:4-KULLANMA AMACI,YÜZÖL. ! BÖLÜM:5-TAŞIYICI SİSTEM
Mesken say: 0034 0004981 ! Taşy.sistm: B.ARME
İşyeri say: 009 0001034 ! Cinsi.....: İSKELET
Vs.sayı...: 000 0000000 ! Dolgu madd.: TUĞLA
Toplam....: 0043 0006015 !

BÖLÜM:6-YAPININ KAT SAYISI ! BÖLÜM:6-YAPI MALİYETİ
Kat adedi.: 10 ! M2 maal.mik: 0076300
Bdr.adedi.: 00 ! Tüm maalmik: 00458944500
Yapı yüskk: 0003050 !
CMD-7 ==> İŞ SONU Enter ==> DÜŞÜNCELER

MERSİN BELEDİYESİ İNŞAAT RUHSATNAMESİ

BÖLÜM:7-BELEDİYE GELİRİ VE GEREKLİ AÇIKLAMA
Harçlar...: 001780000 Otopark Say.Fiatı: 00 0000000
Cezalar...: 000000000 Otopark Tutarı...: 00000000000
Toplam....: 00001780000

DÜŞÜNCELER:
23.12.1989 GÜN VE 1244 NOLU İMAR DURUMUNA GÖRE PROJELER
İNCELENEREK,BODRUM KATINDA SİĞİNAK ZEMİN KATTA 4 TANESİ 1.50 VE +
1.50 KOTUYLA BAĞLANTILI TOPLAM 9 DÜKKAN 1.2.3.4.5.6.7.8.NORMAL
KATLARIN
4'ER DAİRELİ 9.NORMAL KATIN 2 DAİRELİ OLARAK YAPIMI İÇİN İŞ BU
RUHSAT
VERİLMİŞ(KAPICI DAİRESİ+1.50 KOTUNDADIR)NOT:21 OTO PARK TESBİT
EDİLDİ ARKA
BAHÇEDE GÖSTERİLDİ.
Yukarıda özellikleri yazılı YENİ YAPI için CELİLE CANBİLEN VE HISS
İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 sayılı kanunun 21 maddesine göre verilmiş 2464 sayılı
lı kanunun değişik 3239 sayılı Bel.Gel.Kan.göre yukarıda gösterilen harçlar
23 03 89 tarih ve 274517 sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.
Yapı Mesuliyet.Alan Ruhsat Teknik Elem. Ruhsat Şefi İmar Müdürü
ABDULLAH YILMAZ-Mİ FERDİYE OĞUZ GALİP KALE
İm.Fen İşl.Dai.Bş. Belediye Başkanı
AYHAN KORUCU cmd-7 ==> İŞ SONU
Yapı Mesuliyetini Alanın Enter ==> DEVAM
Oda sic-Dip.no-meslek k.no:

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				DİKKAT: Bu belge, 3. Tüfe ile ibarettir. Gözetim Kurumunda Adı yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalması üzere, 1 nüsha Milya ve Genelik Bakanlığında, 1 nüsha ise DİE'ye verilir.								
1. Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) MERSİN YENİŞEHİR BELEDİYESİ		Kod	2. Belgenin tarihi 30/12/1998	3. Belgenin numarası 9/50 98/41	4. Belgenin veriliş maksadı KISIM							
5. Tapu Mahallesi BAHÇE		6. Mahalle, cadde/sokak, bina no. CUMHURİYET B/C/BLOK										
7. Pafta 19 I IV	8. Ada no. 2330	9. Parsel no 1	10. İmar durumu tarihi 23/12/1988	11. İmar durumu numarası 1244								
12. Tapu tescil belgesini veren kurum 1. Bölge		13. Tapu tescil belgesi tarihi 18/05/1998	15. İmar türü Soba	17. Eşas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 07/02/1991 1/57-135		18. Versa ek ruhsatnamenin tarihi ve nosu						
14. Tapu tescil belgesi no 16927			16. Yakıt türü Kah Yakıt									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
19. Adı, Soyadı / Ünvanı DÖNMEZ DOĞRAMA SAN. TIC. PAZ. LTD. ŞTİ.			Kod	23. Adı, Soyadı / Ünvanı DEDE EKİNCİ		24. Kurum sicil no.						
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		21. Vergi dairesi sicil numarası		25. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Vergi dairesi sicil numarası						
22. Adresi CUMHURİYET MH. GMK. BUL. 1634 SK. ZÜBARİ AP. DİBL. NO: 7 MERSİN			27. Adresi									
28. Birim Her Bir Ünitesinin İsmi / Maksadı DÜKAN	29. Ünite Sayısı 1	30. Yüz Ölçümü 92	31. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı 1	32. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı Z+12	33. Toplam Kat Sayısı 13	34. Yapının Yüksekliği 39.5						
						35. 1 m2 nin Maliyeti 2						
						36. Yapının Sınıfı						
						37. Yapının Grubu						
Toplam		1	92									
38. İnşaatın toplam maliyeti (arsa hariç)		39. Alt olduğu yıl 1998		40. Yapının arsa değeri 341.250.000		41. Toplam maliyet (arsa dahil) 1.642.000.000						
42. İskeletin Cinsi Betonarme		43. İskeletin olduğu maddesi Tuğla		Kod	44. Yığma yapının cinsi							
45. YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER												
46. Elektrik <input type="checkbox"/> Havagazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kaldırıcı <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Asasör <input type="checkbox"/> Yapının ısı yalıtım katsayısı												
47. Tapu kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama DELOK ZEMİN KAT 7 NOLU DÜKKAN İÇİN İNŞ. BITİM TARİHİ : 20.11.1998												
48. Yarıda ilgili özellikler												
Yarıda	Oda sayıları						Daire sayısı	49. Dairenin özellikleri				
	1	2	3	4	5	6		7+	Toplam	Mutfak	Banyo	Hala (WC)
Oda Sayısı							0	0	0	0	0	0
Dairenin yüksekliği							0	Olmayan				
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve inşaatında fen bakımından mahsur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.												
BINA MAHALLİNİ TETKİK EDEN GÖREVLİLER												
49. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, tarih		50. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, tarih			51. Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, tarih							
					MUSTAFA ER YAPI KULLANMA İZİNİ ŞF.							
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ												
52. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası M. SERDAR CİRİT İMAR MÜDÜRÜ V.				53. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, mühür, tarih M. NURİ KARABULUT BAŞKAN YARDIMCISI								

10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



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

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

S v P

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.