



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

POLİSAN HOLDİNG A.Ş.

İSTANBUL İLİ - KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
33 Pafta - 11127 Parsel

Gayrimenkul Değerleme Raporu

21.03.2011

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	5
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1. Global Görünüm	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm	6
4.3. Sektörel Görünüm	8
4.3.1. Konut Piyasası:	8
4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	11
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	12
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	12
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	12
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	12
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	13
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	13
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	13
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri	13
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	13
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	14
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	14
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	14
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	14
6.4. Piyasa Yaklaşımı	14
6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Metodu)	15
6.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi	15
6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Yapı Değerinin Belirlenmesi	16
6.5.3. Ayrıştırma Metodu ile Gayrimenkulün Toplam (Yapı+Parsele) Değerinin Hesaplanması	17
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	17
6.7. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	18
6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	18
6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	18
6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	18
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenecek Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	19
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	19
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	20
8. SONUÇ	21
8.1. Nihai Değer Takdiri	21
9. RAPOR EKLERİ	22
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	28

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 taşınmaz hakkında, **11.03.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar ise, **18.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

21.03.2011/SvP_11_PLSN_06

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti Polisan Kimya Sanayi A.Ş.'ne ait olan, tapuda; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Kapanarya Mevkii, Safra Mahallesi, 33 pafta, 11127 parsel numarasında kayıtlı ve 131,97-m² yüzölçümüne sahip Bahçeli Kargir Ev nitelikli yapının yasal durumunun irdelenmesi ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile adil piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olan **gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

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

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A. Ş.

Maslak, Eski Büyükdere Caddesi, İz Plaza Giz, No:4, Kat:6/18 Şişli – İstanbul
T : 0-212-290-64-93 ; F : 0-212-290-64-91 ; W : www.standartgd.com

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 : 0-262-754-66-30; F : 0-262-641-26- 49; 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, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespiti amacıyla düzenlenmiş olan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi ve fiili değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
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
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	11.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 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
- "Gelirleri 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 metot 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 kiralara 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 ülkelerde daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

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

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

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

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2010 yılının ikinci çeyreğinde milli gelirin %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 %11,7, ikinci çeyreğinde %10,3 artmıştır. Böylece 2009 yılının ilk yarısında %11,1 küçülen milli gelir, 2010 yılının aynı döneminde %11 büyümüştür. GSYH büyümesine özellikle nihai yurt içi talebin katkıda bulunduğu görülmektedir. Artış hızı azalmakla birlikte, sanayi üretimi 2010 yılının üçüncü çeyreğinde %10 artarken, kapasite kullanım oranı geçen yılın aynı dönemine göre 5,4 puan artarak %74 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ekonomideki büyümeyle birlikte işsizlik oranları gerilerken, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. 2008 yılı Nisan döneminde %10 seviyesinde olan mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte 2009 yılı Nisan

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

İç talebe dayalı büyüme, Türk Lirasının değerlendirilmesi ve üretimdeki toparlanmayla birlikte ithal ara malı ve enerji ihtiyacı cari işlemler açığının artmasına neden olmaktadır. Küresel kriz sonucunda iktisadi 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 %72,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda % 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 %6,3'üne ulaşan cari işlemler açığı küresel kriz ve ekonomideki küçülmeye birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin % 2,3'üne kadar gerilemiştir. İktisadi faaliyetteki canlanmayla birlikte cari işlemler açığı tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılının Haziran ayında milli gelirin %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 gelirin 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 %5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılı ilk yarısında milli gelirin %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 % 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 % 38'e yükselmiştir. Firmaların finansal borçlarının % 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 %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 %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 %20,4, dönem kârları toplamı ise %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 % 7,4 olan öz kaynak kârlılığı, 2010 yılının aynı döneminde %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 %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 %2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu 2010 yılı Eylül ayında geçen yıl sonuna göre %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 % 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 %28,1, konut kredileri % 21,7, taşıt kredileri % 13,6, kredi kartları ise %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 ruhsatlı 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 gerilemiştir. 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 %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
	TL	3.968	64.598
	YP	4	35
2009 Q2	T	3.972	64.633
	TL	5.985	96.757
	YP	5	51
2009 Q3	T	5.991	96.808
	TL	8.776	134.706
	YP	4	39
2009 Q4	T	8.781	134.745
	TL	6.541	95.571
	YP	3	37
2010 Q1	T	6.544	95.608
	TL	7.525	107.957
	YP	3	60
2010 Q2	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 %1 seviyesinin altında kalmaya devam ederken, sınırlı ölçüde gerilemesini de sürdürmektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde ortalama aylık faiz oranları %0.94 iken, ikinci çeyrekte %0.92'ye, üçüncü çeyrekte ise 15 Eylül itibari ile %0.90'a kadar gerilemiştir. 2010 yılı içinde minimum ve maksimum faiz oranları da gerileme eğilimindedir. %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 % 2.40 ile en yüksek seviyeye ulaşan oran ikinci çeyrek sonunda %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 Satın Alma Eğilimi:** 2010 yılı ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde tüketicilerin konut satın alma eğilimi dalgalanma göstermektedir. Yılın ilk çeyrek döneminde 9.30 ile artan tüketicilerin konut satın alma eğilimi, ikinci çeyrekte kısmen zayıflayarak 8.31'e gerilemiştir. Üçüncü çeyrekte ise satın alma eğilimi Temmuz ayında önce 7.96'ya inmiş ardından Ağustos ayında tekrar 8.26'ya çıkmıştır. Referandum sonrası faizlerin düşük kalmaya devam edecek olması ile birlikte tüketicilerin konut satın alma eğilimlerinin artışı sürdürmesi beklenmektedir.

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

KAYNAK: TC. MERKEZ BANKASI

4.4. Gayrimenkulin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹

İSTANBUL; Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İstanbul İli; 41° kuzey, 29° doğu koordinatlarında, Marmara Bölgesinin kuzey kesiminde yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul İli'nin batısında İstanbul, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. İstanbul İli'nin, Avcılar, Arnavutköy, Ataşehir, Bakırköy, Beylikdüzü, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Silivri, Çatalca, Çekmeköy, Esenyurt, Küçükçekmece, Beykoz, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sancaktepe, Sultanbeyli ve Şile olmak üzere 39 ilçesi bulunmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km²'dir.

KÜÇÜKÇEKMECE: İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. 11.845 hektarlık bir alana sahip olup, İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi; kuzey ve kuzeydoğuda Gaziosmanpaşa, doğuda Esenler, Bağcılar ve Bahçelievler, güneyde Bakırköy, Marmara Denizi ve Avcılar, güneybatıda yine Avcılar ve batıda ise Büyükçekmece ilçeleriyle çevrilmiştir. Küçükçekmece Gölü, Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerini birbirinde ayırır.

21 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre, Küçükçekmece İlçesi 1. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.



2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İl/ilçe merkezleri			
	Toplam	Erkek	Kadın
Küçükçekmece	695.988	350.389	345.599
İstanbul	13.120.596	6.586.796	6.533.800

¹ Bölge analizi ile ilgili bilgiler için İlgi Belediye Başkanlığı, Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER 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, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Kanarya Mahallesi, Martı Sokak, No:26 açık adresinde kayıtlı, **131,97-m²** yüzölçümlü parsel üzerinde yer alan; giriş katında dükkan, 1, 2, 3 ve 4'üncü normal katlarında birer daire olmak üzere, toplam 5 bağımsız bölümlü gayrimenkuldür.



Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta ve alt-orta gelir grubuna hitap etmektedir. Konu taşınmaz ve çevresindeki yapıların en az 20 yaşında oldukları gözlenmektedir.

Konu taşınmazın yakın çevresinde yeni bir yapıya rastlanılmamakta olup sadece İkitelli Sanayi'sine yakın Kiptaş Sefaköy Evleri bulunmaktadır.

(EK : 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, zemin + 4 katlı, 5 bağımsız bölümden ibaret, bitişik inşaat nizamında inşa edilmiş, betonarme karkas tarzlı binadır. Yapının ortak alanlarını oluşturan merdiven, riht ve sahanlıklar mermer kaplamadır. Zemin kat dükkan, normal katlar konut fonksiyonludur. Gayrimenkulün zemin katında yer alan dükkan görülmüş olup yerler seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemeler esnasında normal katlardaki konut alanlarına girilememiştir.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Küçükçekmece
Mahallesi	:	Safra
Mevkii	:	Kapanarya
Pafta No	:	33
Ada No	:	-
Parsel No	:	11127
Niteliği	:	Bahçeli Kargir Ev
Yüzölçümü,m ²	:	131,97
Arsa Payı	:	TAM
Cilt No	:	224
Sahife No	:	22328
Edinme Tarihi / Yev. No.	:	15.10.2010/15026
Malik	:	Polisan Kimya Sanayi Anonim Şirketi

(EK: 2: Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

17.03.2011 tarih, 14.50 saat itibari ile Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü ve Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazın son 3 yıl içindeki satışa konu işlemleri aşağıdaki tabloda açıklanmıştır;

Malik	Edinme Sebebi	Tarih	Yevmiye
Ekrem Anlayışlı	-	29.09.2000	8294
Polisan Boya San ve Tic A.Ş.	Cebri Satış	15.10.2010	15002
Polisan Kimya San ve Tic. A.Ş.	Satış	15.10.2010	15026

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 17.03.2011 tarih, 14:50'de yapılan incelemeye göre konu taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

(EK: 3: Gayrimenkule Ait Tapu Takyidatı)

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

Değerleme konusu gayrimenkul, 15.12.2006 tasdik tarihli K.Çekmece Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında İkiiz nizam, 5 kat olup, "Konut Alanı"nda kalmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ait;

- Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nde konu taşınmazın kat irtifakının kurulmadığı belirtilerek taşınmaza ait herhangi bir projenin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.
- Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde konu taşınmaza ait herhangi bir mimari proje bulunmamakla birlikte 04.09.2000 tarihli dilekçede "**33 pafta, 6996 parsel sayılı 112 m² miktarındaki Bahçeli Kargir Ev ve Dükkan nitelikli taşınmazın kayıtların incelenmesi sonucunda Yapı Kullanma İzin belgesinin bulunmadığı anlaşılmıştır. Ancak bu taşınmazın ifraz görmeden önceki parseli olan 33 pafta 6996 parsel sayılı taşınmazda 29.03.1975 tarihinde cins tashihi yapıldığı görülmüştür**" ibaresi görülmüştür.
- Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmaya göre; konu taşınmazın bulunduğu 11127 parsel, 2973 parselin ifrazla 6996 parsel ve 6997 parsel oluşturulmuş ve ardından 6996 parsel de 11127 parselde dönüştüğü bilgisi alınmıştır.

(EK: 4: Gayrimenkule Ait İmar Durum Belgesi ve İlgili Yazısı)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu Gayrimenkulün inşaa tarihi 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce gerçekleştiği için, yapı denetimine tabi değildir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş 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 konumlandığı yakın çevrede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen satılık emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Satılık Daire						
	Açıklama	Σ Kapalı Alan,m ²	Satış Bedeli, TL	Birim Satış Bedeli, TL/m ²	Satış Bedeli \$	Birim Satış Bedeli, \$/m ²
Emsal #1	Kanarya Mahallesi, 3+1 olan 21-25 yaşları arasında bulunan 135 m ² daire için istenen satış fiyatı 75.000.- TL dir.	135	75.000	556	47.211	350
Emsal #2	Kanarya Mahallesi, 2+1 olan 21-25 yaşları arasında Aşık Veysel caddesi üzerinde bulunan 100 m ² daire için istenen satış fiyatı 120.000.-TL dir.	100	120.000	1.200	75.538	755
Emsal #3	Kanarya Mahallesi, 2+1 olan 21-25 yaşları arasında cadde üzerinde, tadilatı yeni yapılmış 120 m ² daire için istenen satış fiyatı 90.000.-TL dir.	120	90.000	750	56.654	472

Satılık Bina						
Açıklama	Σ Kapalı Alan,m ²	Satış Bedeli, TL	Birim Satış Bedeli, TL/m ²	Satış Bedeli \$	Birim Satış Bedeli, \$/m ²	
Emsal #4	Kanarya Mahallesinde, 240 m2 arsa üzerinde 125 m2 2 katlı konut ve dükkanların olduğu bina için istenen satış fiyatı 315.000.-TL dir.	350	315.000	900	198.288	567
Emsal #5	Kanarya Mahallesinde 4 katlı 315 m2 olan bina için istenilen satış bedeli 250.000.-TL dir.	315	250.000	794	157.371	500

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Emsal 2'de belirtilen taşınmaz işlek bir cadde üzerinde bulunduğundan, konu taşınmazdaki daire satış bedellerine oranla birim fiyatı daha yüksek olabileceği,
- Emsal 4 'ün konu taşınmaza yakın ve benzer konumda olduğu,
- Tüm emsallerde pazarlık paylarının da olduğu, satışa esas değerler daha düşük olabileceği,

Tespit edilmiştir.

Elde edilen bilgiler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın, rayiç satış değerinin **~900 TL/m²** alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınarak hesaplanan gayrimenkul değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI (ARSA+BİNA)	
Σ Bina Kapalı Alanı, m ²	400,00
Birim Değer, TL/m ²	900
Σ Değer, TL	360.000

Sonuç olarak, Piyasa yaklaşımı çerçevesinde, konu taşınmazın adil piyasa değeri **360.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı (Ayrıştırma Metodu)

Ayrıştırma Metodu, söz konusu **Arsa Değeri** ile **Yapı Değerinin** ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanması ile gayrimenkulün değerinin bulunması işlemidir.

- Söz konusu parselin değeri, konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan, aynı ya da benzer imar durumlarına sahip olan arsaların Emsal araştırma yöntemi kullanılarak **Piyasa Değeri Yaklaşımı ile** bulunmaktadır.
- Yapının özellikleri dikkate alınarak **Maliyet Analizi Yaklaşımı** ile yeniden yapı maliyeti bulunmakta ve yıpranma payının çıkarılması sonucunda Yapı Değerine,
- Bu iki farklı yöntemle elde edilen değerlerin toplanması ile de değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

6.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ile Arsa Değerinin Belirlenmesi

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

Satılık Arsa						
Açıklama	Alan,m ²	Satış Bedeli, TL	Birim Satış Bedeli, TL/m ²	Satış Bedeli \$	Birim Satış Bedeli, \$/m ²	
Emsal #1	Kanarya Mahallesinde 800 m2 arsanın 2010 ortasında 1.150.000.-TL ye satıldığı bilgisi alınmıştır.	800	1.150.000	1.438	723.908	905
Emsal #2	Kanarya Mahallesinde 180 m2 arsa için istenen satış fiyatı 300.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.	180	300.000	1.667	188.846	1.049

Emsal #3	Kanarya Mahallesinde Leylek caddesi üzerinde köşe parsel olan, H=9,50 olan 540 m2 arsa için istenen satış fiyatı 550.000.- TL olduğu bilgisi alınmıştır.	540	550.000	1.019	346.217	641
Emsal #4	Kanarya Mahallesinde h:12,50 olan 100 m2 arsa için istenen satış fiyatı 140.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır.	100	140.000	1.400	88.128	881

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Emsal 1, 2 ve 4'te belirtilen taşınmazlar, konu taşınmazlara oranla daha iyi bir konumda bulunup, tren istasyonuna ve çarşıya daha yakın konumda olmasından dolayı değerinin daha yüksek olabileceği,
- Emsal 3 teki gayrimenkulün konu taşınmaza oranla daha iç kısımlarda kaldığı,
- Tüm emsallerde pazarlık paylarının olduğu

tespitleri yapılmıştır.

Elde edilen bilgiler doğrultusunda, değerlendirme konusu parselin emsallere oranla merkeze ve ulaşımına daha uzak olmasından dolayı m² rayiç satış değerinin **~1.200.-TL/m²** alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmış olup, bu birim değer esas alınarak hesaplanan gayrimenkulün parsel değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI (ARSA)	
Parsel Alanı, m ²	131,97
m ² Değeri, TL	1.200
Arsa Değeri, TL	158.364

Sonuç olarak; Piyasa yaklaşımı sonucu konu taşınmazın parsel değeri **~158.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Yapı Değerinin Belirlenmesi

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

2011 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerinin açıklanmamış olması nedeni ile yapının birim inşaat maliyeti hesaplanırken Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 3. Sınıf B grubu maliyeti (511,-TL/m²), TÜİK tarafından açıklanan, 2010 yılı inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%5,75) oranında artırılmış ve bu birim değere, mimari ve mühendislik maliyetleri, koordinasyon ve genel giderler ile diğer maliyetler ilave edilmek suretiyle söz konusu yapının Toplam Yapım Maliyeti hesaplanmıştır.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler	0,03
Koordinasyon ve Genel Giderler, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3 'ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Maliyetler	0,03
Diğer giderler, toplam inşaat maliyeti, Mimari ve Mühendislik giderleri ve Koordinasyon ve Genel Giderler toplamının %3ü oranında varsayılmıştır.	
GAYRİMENKULÜN YAPI DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
Σ Kapalı Alan, m²	400
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	590
Birim Maliyet, TL	540
Mimarlık Ve Mühendislik	16
Koordinasyon Ve Yönetim	17
Diğer Maliyet	17
Σ Yeniden Yapım Maliyeti, TL	236.029
Yıpranma Oranı	0,25
Yıpranma Payı, TL	59.007
Yapının Bugünkü Toplam Maliyeti, TL	177.022

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

11127 numaralı parsel üzerindeki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Yaklaşımı ile tespit edilen **arsa rayiç değerine**, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan **yapı değerinin** eklenmesi suretiyle bulunan **toplam rayiç değer** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (ARSA+YAPI)	
Arsa Değeri, TL	158.364
Yapı Maliyeti Değeri, TL	177.022
Bina Σ Değeri, TL	335.386
ABD \$/TL	1,5886
Gayrimenkulün Σ Değeri, ABD \$	211.120

Sonuç olarak, piyasa/maliyet yaklaşımı ile değerlendirme konusu **gayrimenkulün toplam değerinin 335.386,-TL** olduğu kanaatine varılmıştır.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

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

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

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

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

Mevcut durum itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık %11,5 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün konu olduğu kira bedelleri ve kira artış oranı %4 olarak alınmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.³

İskonto Oranı	% 11,5
Risksiz Getiri Oranı ⁴	%6,5
Piyasa Risk Primi	%3
Sektör Risk Primi	%2

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

Kiralık Daire						
	Açıklama	Σ Kapalı Alan,m²	Kira Bedeli, TL	Birim Kira Bedeli, TL/m²	Kira Bedeli, \$	Birim Kira Bedeli, \$/m²
Emsal #1	Kanarya Mahallesi, 2+1 olan 110 m2 olan daire için istenen aylık kira bedeli 500.-TL dir.	100	500	5,00	314,74	3,15
Emsal #2	Kanarya Mahallesi'nde 2+1, konu taşınmaza yakın ,75 m ² olan dairenin kira bedeli 450.-TL dir.	75	450	6,00	283,27	3,78

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

³ Ticari ve bölgesel olarak fiyat düşüş riski taşıyan gayrimenkullerde cari piyasa koşullarına uygun geri ödeme süresi yaklaşık 15-18 yıl olup, gelişimini tamamlamış bölgelerde yer alan konutlarda geri ödeme dönemi 20 yıla çıkmaktadır.

Emsal #3	Kanarya Mahallesi'nde 2+1, konu taşınmaza yakın konumda 90 m2 olan daire için istenen aylık kira bedeli 500.-TL dir.	90	500	5,56	314,74	3,50
----------	--	----	-----	------	--------	------

Yapılan incelemeler sonucunda bölgede mesken fonksiyonlu taşınmazların m² kira rayiç bedellerinin 5,- TL/m² (3,15 \$/m²) ile 6,-TL/m² (3,78 \$/m²) arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu taşınmazdaki konut kira rayiç bedelinin **3,15 ABD \$/m²(~5,-TL/m²)** olarak alınması uygun görülmüştür.

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

İNA ANALİZİ, ABD \$	
Kapalı Alanı	400,00
Birim Kira Bedeli, ABD \$/m ² /ay	3,15
Aylık Kira, \$	1.259
Yıllık Kira, \$	15.108
İskonto Oranı	0,115
Büyüme Oranı	0,04
Σ Değer, \$	201.435
ABD \$/TL	1,5886
Σ Değer, TL	320.000

Gelirlerin Kapitalizasyonu/İNA Analizi sonucunda; konu taşınmazın fiili değerlendirme tarihi itibarıyla net bugünkü değeri **320.000,-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 parselin Mer'î İmar Planı fonksiyonunun "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" yapılmamıştır.

6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde alım-satımını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkulün değerlendirme çalışmasında;

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

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri verilerin kullanılabilirliğine göre değişmiştir.

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

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

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

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

ÖZET TABLO		
	TL	\$
Piyasa Yaklaşımı	360.000	226.615
Ayrıştırma Metodu (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)	335.386	211.120
İNA Analizi	320.000	201.435

Sonuç olarak;

- Farklı yöntemlerle bulunan gayrimenkul değerlerinin birbirlerine yakın ve tutarlı olduğu,
- Konut fonksiyonlu gayrimenkullerde satın alma talebi ve katlanılan bedelin, sahip olunacak konutun "yuva" niteliği taşıyacak olması, yaşam sürdürülecek bir eve sahip olunması gibi manevi değerlerin de fiyatta yer alması hususlarının, genel olarak mülk değeri/kira bedeli ilişkisini mülk değeri lehine bozmakta olduğunun görüldüğü, bu sebeple, beklenildiği gibi gelirlerin kapitalizasyonu ile hesaplanmış mülk değerlerinin, diğer yöntemlerle elde edilen değerlerden daha düşük olduğu,
- Piyasa Yaklaşımıyla hesaplanan değerlerin piyasa dinamiklerini daha iyi yansıtacağı düşüncesiyle, bu yöntem kullanılarak bulunan **360.000,-TL'lik** değer, değerlendirme konusu 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü ve Küçükçekmece Belediyesi'nde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkule ait herhangi bir ruhsat ve iskan belgesi bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında bahçeli kargir ev olarak görülen gayrimenkulün yerinde birden çok bağımsız bölümü bulunan 5 katlı bina bulunmaktadır. Taşınmazın röleve projesinin çizilip bağımsız bölümlerin de belirlenerek kat irtifakının kurulması ve buna bağılı olarak da yasal işlemlerin başlatılması gerekmektedir.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

Polisan Holding A.Ş. (Müşteri) yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ne ait, tapuda; 33 pafta, 11127 parsel numarasında kayıtlı, tapu kayıtlarına göre "bahçeli kagir ev", fiilen ise birden çok bağımsız bölüme sahip binanın adil piyasa değeri tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda, rayiç değerinin;

- Rapor'un 7.3 bölümünde verilen açıklamalar da dikkate alınarak fiili durumuna göre değerlendirme tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre,
 - **KDV hariç 360.000,-TL**
 - **KDV dahil 424.800,-TL⁵**

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.

⁵ Değerleme konusu Gayrimenkul fiilen 150,-m²'den küçük, konut fonsiyonlu bağımsız bölümlerden oluşmakla beraber, hukuken bu nitelikleri taşımadığından %18 KDV oranı esas alınmıştır.


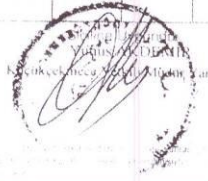
9. RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR



EK : 2 : GAYRİMENKULLERE AİT TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ

STANDART 7
87-5994-401 ARŞİVDEN BAKILSIN


İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		06-11528-		
İlçesi	KUÇUKÇEKİRMEZİ	 TAPU SENEDİ		Fotograf		
Mahallesi	SALVA					
Köyü						
Sokakı						
Mevki	KAPANSARYA					
Satış Bedeli	Patla No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
310.000,00	33		11127	na	m ²	dm ²
					131,97 m ²	
Niteliği	BAHÇELİKARGIRCA					
Sınırları	Zemin Sistem No: 20924622					
Edinme Sebebi	<p>Tamamı POLİSAN BOYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden</p> <p>Elven Anlayışlı 17.10.2010 / 15026 29.9.2000 / 8294</p> <p>Polisan Boya Sanayi Tic. A.Ş. Alınış 15.10.2010-15026 310.000 15.10.2010 15026</p> <p>Edinme Sebebi: 15.10.2010-15026</p>					
Sahibi	POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahite No	Sıra No	Tarhi	Gittisi
	15026 15026	224	22328		15/10/2010	
Sahite No						Cilt No
Sıra No	KONKEKALINCA YERİNE ALINIR YARDIMCISI					Sahite No
Tarhi	15/10/2010					Sıra No
						Tarhi

ATILAN 2006
Dünya Sicil Müdürlüğü tarafından bastırılmıştır
Sıra No: 129

K. Gekmece
Tapu Müdürlüğüne

18.03.2011

Müds-13/2009'da kayıtlı bulunan
11127 Parselde bulunan cilt 224 sahife
22328 bulunan Taşınmazla ilgili
Takyidat ile ilgili yön verilmektedir
rica ederim

Polisay Kimya San AŞ
Vekil eter
Safdar Agur


Pasay

18.3.2011



KÜÇÜKÇEKMECE
TAPU SİCİL MD.
Yukarıda Yazılı Olan Taşınmaz
Üzerinde Herhangi Bir Takyidat
Mevcut Değildir.

18.3.2011

Neyvan AYDIN
Yetkili Müd. Yard.



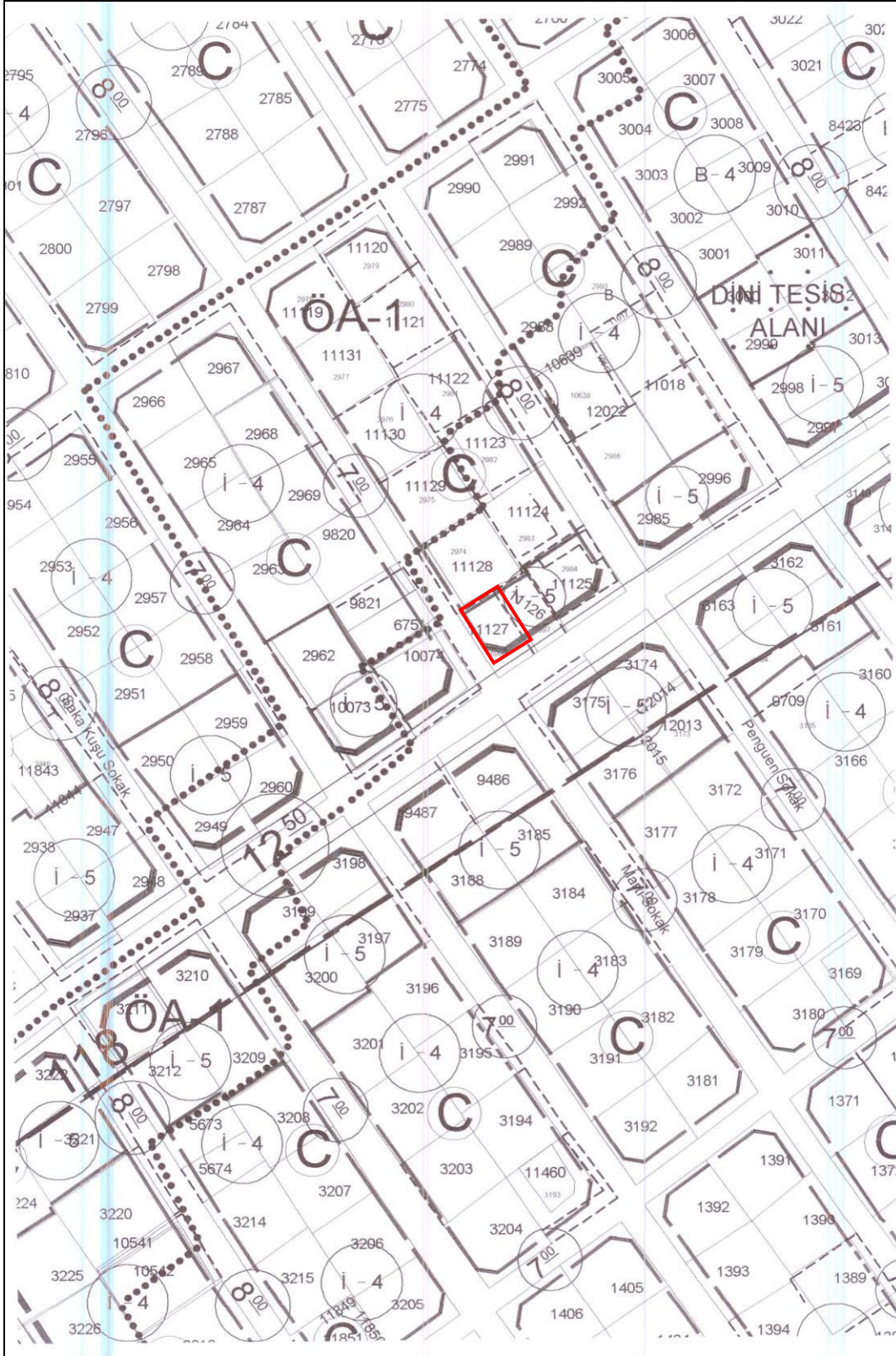
TASINMAZ BİLGİLERİ

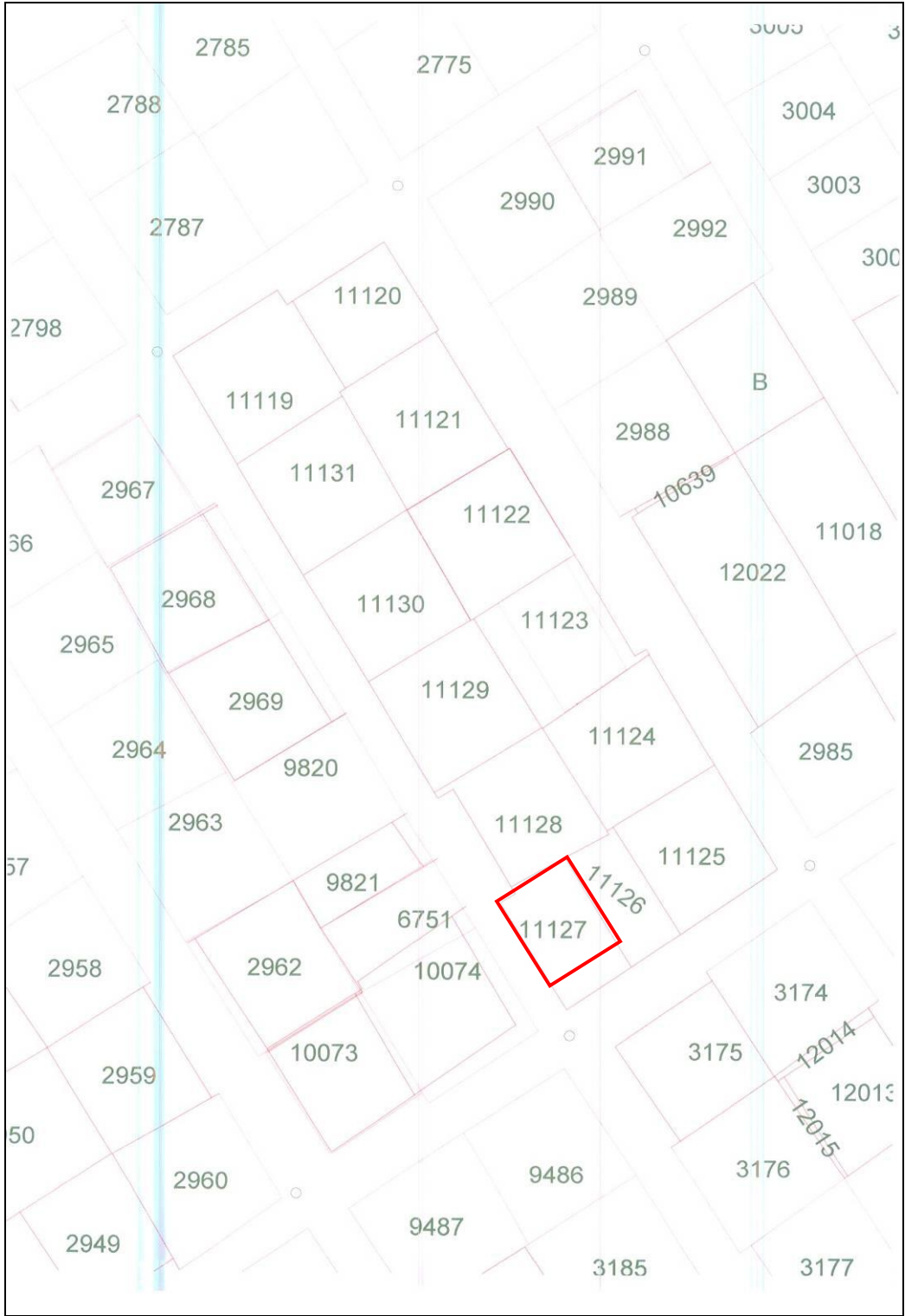
Zemin Tipi : Ana Tasınmaz Adı/Parsel : -/11127
Zemin No : 20924622 Yüzölçüm : 131,97 m²
H/ İnce : İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKİRMECE Ana Tas. Niteliği : BAĞÇELİ KARGIR EV
Kurum Adı : Kültürçesmece TM
Mahalle/ Köy Adı : SAFRA Mah.
Mecrisi : KAPANARVA
ÇH/ Sayfa No : 224/ 22328
Kayıt Durumu : Akif

MÜLKIYET BİLGİLERİ

Sistem No : **MARİT** Elinde/İç No : **TAM** Hiss. Pay/Payda : **131,97** Metrekare : **131,97** Edime Sebepi - Tarih - Yev. : **Satış - 15/10/2010 - 15026** Terkin Sebepi - Tarih - Yev. :
T1892404 POLİSAN KİMYA SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

EK : 4 : GAYRİMENKULLERE AİT İMAR DURUM PAFTASI ve KADASTRAL PAFTA





10. DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.12.2005 No : 400289

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Güner ŞAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirdilek
Müslüm DEMİRDİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.02.2007 No : 400471

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yusuf Yaşar TURAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

S *v* P

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.