



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

POLİSAN HOLDİNG A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ

2944 ADA, 30 PARSEL

297 Numaralı Bağımsız Bölüm

2944 ADA, 39 PARSEL

560 Numaralı Bağımsız Bölüm

561 Numaralı Bağımsız Bölüm

562 Numaralı Bağımsız Bölüm

571 Numaralı Bağımsız Bölüm

572 Numaralı Bağımsız Bölüm

573 Numaralı Bağımsız Bölüm

724 Numaralı Bağımsız Bölüm

725 Numaralı Bağımsız Bölüm

726 Numaralı Bağımsız Bölüm

Gayrimenkul Değerleme Raporu

28.03.2011

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 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	13
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	13
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri	13
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	13
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	14
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2. Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	16
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	16
6.4. Piyasa Yaklaşımı	16
6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı	17
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi	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	20
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	20
7.2. Asgari Bilgilerden Rapor'da Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	20
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 ...	44
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	44

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 gayrimenkuller hakkında **18.03.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar **28.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

28.03.2011 / SvP_11_PLSN_03

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından, Müşteri Şirket aktifindeki, tapuda; **İstanbul İli, Merkezefendi Mahallesi, 2. Bölge**

- i. **8.853,-m²** yüzölçümlü, **2944 ada, 30 parsel** numarasında kayıtlı,
 - o İki Bodrum Zemin ve İki Normal Katlı Kargir İşyeri vasıflı ana gayrimenkulün 2. bodrum katında konumlanmış 297 bağımsız bölüm numaralı **"Trafo Merkezi"**
- ii. **19.223,-m²** yüzölçümlü, **2944 ada, 39 parsel** numarasında kayıtlı,
 - o On İki Blok Kargir Bina vasıflı ana gayrimenkulün E Blok 2. katta konumlanmış 560, 561, 562, F Blok 2. katta konumlanmış 571, 572, 573 bağımsız bölüm numaralı **"Sanayi Tipi İmalathane"** ve M Blok bodrum katta konumlanmış 724, 725 ve 726 bağımsız bölüm numaralı **"Depo"** vasıflı gayrimenkullerin,

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 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 talebi üzerine, mülkiyeti Müşteri Şirket aktifindeki, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin yasal durumlarının irdelenmesi ve **adil piyasa değerlerinin tespiti** amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin talebi üzerine söz konusu gayrimenkullerin 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 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.
TİM	Topkapı İş Merkezi
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	28.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 1,5530TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

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

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur;

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- Yeniden İnşaa Maliyeti

- İkame Maliyeti

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

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- 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 satış 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 ülkelere daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

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

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kazanması, firmaların kur kaynaklı finansal giderlerini azaltmakta ve kâr marjlarının artmasına katkıda bulunmaktadır.

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

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

4.3. Sektörel Görünüm

4.3.1. 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 kiralalarında 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 fiyatlarda istikrarı korumaktadır. A sınıfı ofislerde MİA bölgesi kiralaları henüz kriz öncesinin gerisinde iken MİA dışı Avrupa bölgesindeki kiralalar kriz öncesi dönemin üzerindedir. B sınıfı ofis kiralaları 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 Genel Ofis (İşyeri) Binası Yapı Ruhsatı		
DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M²	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ M²
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

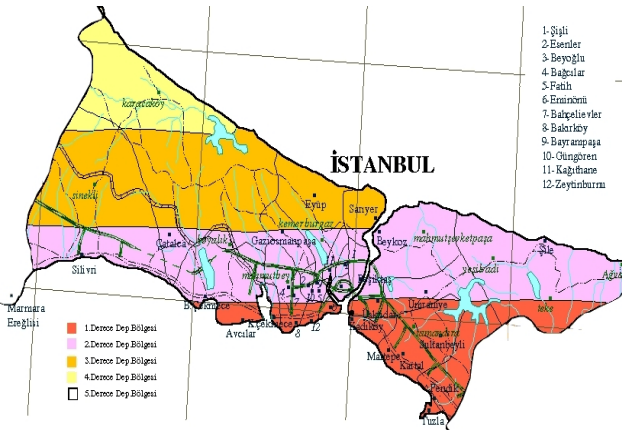
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

4.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹

İSTANBUL; 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 Tekirdağ, doğusunda Kocaeli, güneyinde Marmara Denizi ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. Yeni kurulan ilçelerle beraber 39 ilçe ve büyükşehir belediyesi ile toplam 40 belediyeden oluşmakta olup, yüzölçümü 5.512,-km²'dir. Esenyurt Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Eminönü, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Sultanbeyli, Sultangazi, Silivri, Şile, Şişli, Ümraniye, Üsküdar, Tuzla, Zeytinburnu ilçelerine sahiptir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren ılıman bir iklime sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır.



Zeytinburnu; 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe olmuştur. Doğusunda Fatih, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur.

İstanbul İli deprem haritasına göre, Zeytinburnu İlçesi 1'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre İstanbul-Zeytinburnu İlçesi'nin nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

	Erkek	Kadın	Toplam
Zeytinburnu	147.011	145.419	292.430
İstanbul	6.655.094	6.600.591	13.255.685

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

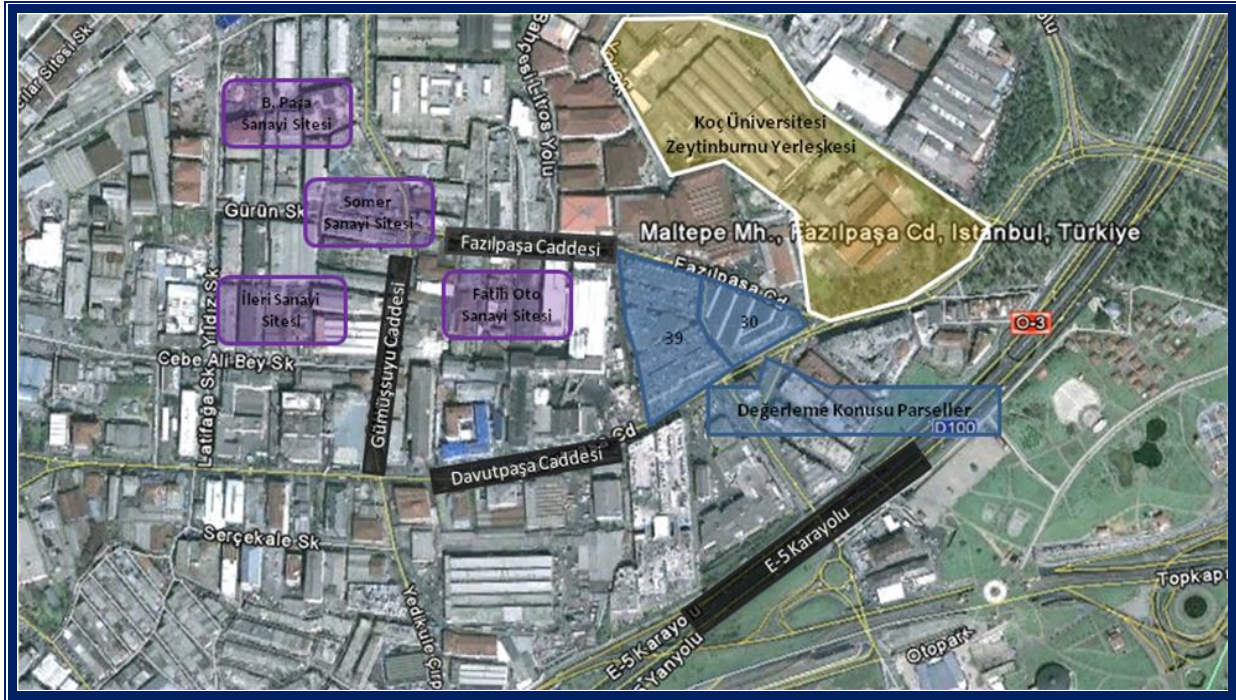
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Davutpaşa Caddesi,

- i. **8.853,-m²** yüzölçümlü, **2944 ada, 30 parsel** numarasında kayıtlı,
 - o İki Bodrum, Zemin ve İki Normal Katlı Kargir İşyeri vasıflı ana gayrimenkulün 2. bodrum katında konumlanmış 297 bağımsız bölüm numaralı **"Trafo Merkezi"**
- ii. **19.223,-m²** yüzölçümlü, **2944 ada, 39 parsel** numarasında kayıtlı,
 - o On İki Blok Kargir Bina vasıflı ana gayrimenkulün E Blok 2. katta konumlanmış 560, 561, 562, F Blok 2. katta konumlanmış 571, 572, 573 bağımsız bölüm numaralı **"Sanayi Tipi İmalathane"** ve M Blok bodrum katta konumlanmış 724, 725 ve 726 bağımsız bölüm numaralı **"Depo"** vasıflı gayrimenkullerdir.



(EK: 1: Gayrimenkullere ait fotoğraflar)

Değerleme konusu gayrimenkuller; Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Eski Londra Asfaltı ile, Fevzi Paşa Caddesi arasında yer alan **Topkapı İş Merkezi (TİM olarak adlandırılacaktır)**'nde yer almaktadırlar.

İmalathane ve işyerlerinin yoğun olduğu Topkapı-Cevizlibağ güzergahında, güçlü ulaşım ağlarının merkezinde kalan TİM'in yakın çevresinde fabrikalar (Ülker Fabrikası, General Elektrik Fabrikası, Man Fabrikası), iş merkezleri, bürolar, sergi ve satış binaları gibi ticari nitelikli yapılar ile çok sayıda banka ve idari bina yer almaktadır.

Gayrimenkullerin bazı önemli noktalara kuş uçuşu uzaklıkları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

E-5 Karayolu	:	~ 0,25km
İETT Edirnekapi Otobüs Garajı	:	~ 1,30km

5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Ana gayrimenkulün tanımı: Ana gayrimenkul, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, Eski Londra Asfaltı (Davutpaşa Caddesi) ile Fevzi Paşa Caddesi arasında yer alan, 493 pafta, 2944 ada, 39 numaralı parselde konumlu **Topkapı İş Merkezi (TİM-2)** ve 2944 ada, 30 numaralı parselde konumlu **Trafo Merkezidir.**

- i. 39 numaralı parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul (TİM-2), 19.233,-m² arsa üzerine, ayrıık inşaat nizamında, 1991 yılında inşa edilmiş olup, 81.000,-m² kullanım alanına sahip, 2 bodrum+asma kat+zemin+2 normal katlı, 10 bloktan ibaret, 726 bağımsız bölümlü, betonarme karkas tarzlı binadır. Asansörü mevcut, merdiven basamak, rıht ve sahanlıkları dökme mozaiktir. Çatısı, teras çatı şeklinde olup, otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Ayrıca ortak kullanımda açık otopark alanları mevcuttur.

Değerleme konusu gayrimenkuller, E, F ve M tipi Bloklarda konumlandılar. Yapı Kullanma İzin Belgelerine göre; E Blok 30 adet sanayi tipi imalathane, F Blok 8 adet depo+77 adet sanayi tipi imalathane ve M blok 9 adet depo+58 adet sanayi tipi imalathaneden ibarettir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tanımı;

- i. 493 pafta, 2944 ada, 39 numaralı parsel üzerinde yer alan değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal durum bilgileri aşağıda ki tabloda verilmiştir;

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kullanım Fonksiyonu	Kullanım Alanı,m ²
560	E	2. Norma Kat	Sanayi tipi işyeri	34,-
561	E	2. Norma Kat	Sanayi tipi işyeri	34,-
562	E	2. Norma Kat	Sanayi tipi işyeri	34,-
571	F	2. Norma Kat	Sanayi tipi işyeri	59,44
572	F	2. Norma Kat	Sanayi tipi işyeri	59,44
573	F	2. Norma Kat	Sanayi tipi işyeri	59,44
724	M	2. Bodrum Kat	Depo	90,-
725	M	2. Bodrum Kat	Depo	90,-
726	M	2. Bodrum Kat	Depo	143,-

- E blok 2. Normal katta konumlu 560, 561 ve 562 numaralı bağımsız bölümler ile F blok 2. Normal katta konumlu 571, 572 ve 573 numaralı bağımsız bölümler onaylı mimari projelerine göre **sanayi tipi işyerleri** vasıflıdır.
- M blok Bodrum katta konumlu 724, 725 ve 726 numaralı bağımsız bölümler onaylı mimari projelerine göre **depo** vasıflıdır.

Yerinde yapılan incelemeler sonucu, mimari projeye aykırı olarak;

- E blok 2. Katta yer alan 560, 561 ve 562 numaralı bağımsız bölümler ve E blok ile bitişik vaziyetteki F blok 2. katta yer alan 571, 572 ve 573 numaralı bağımsız bölümler arası duvarlar kaldırılarak, tek hacimli depo alanına dönüştürülmüştür. Yer döşemeleri famarit, duvarları plastik boyalıdır. Pencere ve kapı doğramaları demir üzeri yağlı boyalıdır. Pencere ve kapı doğramaları kutu profilden yapılmış boyasız demir korkuluklardır.
- M blok 2. Bodrum katta yer alan 724 ve 725 numaralı bağımsız bölümlerin trafo, 726 numaralı bağımsız bölümün ise bir kısmı trafo, bir kısmı imalathane olarak kullanılmaktadır. Trafo dıştan korkuluklarla muhafaza altına alınmıştır. 726 numaralı bağımsız bölümün imalathane olarak kullanılan kısmı çok bakımsızdır. Suni aydınlatmalıdır. Yer düşemesi beton, duvarları plastik boyalıdır.

- ii. 493 pafta, 2944 ada, 30 numaralı parsel üzerinde yer alan **297 bağımsız bölüm numaralı "Trafo Merkezi" vasıflı** değerlemeye konu **gayrimenkulün** halihazırda üzerinden 10 metre genişliğinde yol geçmesi sebebiyle **yıkıldığı, trafo donanımının bodrum katta yer alan söz konusu 724, 725 ve 726 numaralı bağımsız bölümler üzerinde konumlandırıldığı tespit edilmiştir.**

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	:	İstanbul									
İlçesi	:	Zeytinburnu									
Mahallesi	:	Merkezefendi									
Köyü	:	2. Bölge									
Sokağı	:	Davutpaşa									
Pafta No.	:	493									
Ada No.	:	2944									
Parsel No.	:	30	39								
Parsel Yüzölçümü, m ²	:	8.853,00	19233								
Ana Taşınmazın Niteliği	:	İki Bodrum Zemin ve İki Normal Katlı Kargir İşyeri 12 Blok Kargir Bina									
Bağımsız Bölümün Niteliği	:	Trafo Merkezi	Sanayi Tipi İmalathane					Depo			
Arsa Payı	:	15/48.000	50/81.000	50/81.000	50/81.000	42/81.000	42/81.000	150/81.000	150/81.000	150/81.000	
Kat No	:	2. Bodrum	2					Bodrum			
Bağımsız Bölüm No	:	297	560	561	562	571	572	573	724	725	726
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti									
Cilt No.	:	20	104	104	104	105	105	105	108	108	108
Sahife No.	:	1951	10286	10287	10288	10353	10354	10355	10678	10679	10680
İktisap Tarihi/Yev. No	:	16.08.2007/6981									
Malik	:	POLİSAN HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ									

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

18.03.2011 tarih ve saat 12:17 itibari ile, Zeytinburnu Tapu Sicil Müdürlüğü ile Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan inceleme sonuçları ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur;

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

- Değerleme konusu **297** numaralı gayrimenkulün, 4/15 hissesi Marmara Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. ve 6/15 hissesi Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adlarına kayıtlı iken; Marmara Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. ile Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin, Gebze Ticaret Sicil Memurluğu'nun 08.08.2007 tarih 5769 sayılı belgesinden anlaşıldığı üzere tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleşmesi ve Ticaret unvanının "**Polisan Holding A.Ş.**" olarak **tashihinden tescil edilmiştir.**
- Değerleme konusu **560, 561, 562, 571, 572, 573, 724, 725** ve **726** numaralı gayrimenkuller, tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin, Gebze Ticaret Sicil Memurluğu'nun 08.08.2007 tarih 5769 sayılı belgesinden anlaşıldığı üzere tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleşmesi ve ticaret unvanının "**Polisan Holding A.Ş.**" olarak **tashihinden tescil edilmiştir.**

5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

- 297 numaralı gayrimenkulün takyidat bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Beyan Hanesi	:	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 10/12/1976 Tarihli Yönetim Planı ➢ Otopark Tesisi Şerhi 29.04.1983 tarih/823 Yev.
İrtifak Hanesi	:	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Haritasında sarı boya ile gösterilen 2145,-m² yerde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine kuvvetli akım dağıtım tesisi için daimi irtifak hakkı(Başlama Tarih:24/10/1973, Bitiş Tarih:24/10/1973 – Süre:-) 24.10.1973-2036 Yev. ➢ M:8083 No.lu Muhavile Merkezi Binası ile işgal ettiği yer üzerinde İ.E.T.T Genel Müdürlüğü lehine 1 lira bedel mikabilinde süresiz olarak irtifak hakkı (Başlama Tarih:11/12/1978, Bitiş Tarih:11/12/1978 – Süre:-) 11.12.1978-823 Yev.

- Aşağıda yer alan takyidat bilgileri 560, 561, 562, 571, 572, 573, 724, 725 ve 726 numaralı gayrimenkullerin tümü için geçerlidir.

Beyan Hanesi	:	➤ 21/03/1988 Tarihli Yönetim Planı
Şerh Hanesi	:	➤ Krokisinde gösterilen 95,99,-m ² miktarı 8102 Trafo Merkezi ile sarı renkle gösterilen geçiş yerinin 99 yıllığına 1 lira bedelle Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) lehine kira şerhi (23.11.1983/2403 Yev.)

(EK: 3: Gayrimenkullere Ait Takyidat Belgeleri)

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

- i. 06.12.2007 tastik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; **39 numaralı parselin** bir kısmı "**Konut+ M.İ.A+ Hizmet+Ticaret Alanı**"nda ve bir kısmı da yolda kalmakta olup, plan notlarında belirtilen yapılaşma koşulları aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanları(MİA)

- MİA bölgesinde iş merkezleri, bürolar, kültür, eğlence ve konaklama tesisleri, rezidans tipi konutlar, ticaret, yönetim, sergi, satış binaları, basın yayın vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- Bu bölgede max. KAKS:2, min. TAKS:0,20'dir. Ancak 3.000m² ve daha büyük parsellerde max. KAKS:2,5 olarak uygulanacaktır.
- Minimum parsel alanı 2.000 m²'dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır. Yapı adasının tamamının minimum parsel alanını sağlamaması İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Başkanlık Onayı ile kontür ve gabari tayini ile tevhidten imar durumu vermeye yetkilidir. Çekme mesafeleri yollardan 10m, bitişik parsellerden 5m olarak tanzim edilecektir.

Ticaret+Hizmet+Konut Alanları

- Bu alanlarda iş merkezleri, bürolar, kültür, eğlence tesisleri, konut, ticaret vb fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir.
 - Max. KAKS:1,6'dır. Ancak 2.000m² ve daha büyük parsellerde max. KAKS:2'dir. TAKS:0,20'dir.
 - Minimum parsel alanı 1000 m²'dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.
- ii. 06.12.2007 tastik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; **30 numaralı parselin** bir kısmı M.İ.A, bir kısmı yolda, bir kısmı ise cami alanında kalmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi;

- E, F ve M Bloklara ait 22.06.1993 tarih ve 4674 numaralı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Mimari Proje;

- 39 parsel numarasında kayıtlı ana gayrimenkule ait 11.09.1987 tasdik tarihli Mimari Proje mevcuttur. Buna göre ;
 - o 561, 562 ve 563 bağımsız bölüm numaralı sanayi tipi iş yerleri E Blok 2. Katta yer almaktadır.
 - o 571, 572 ve 573 bağımsız bölüm numaralı sanayi tipi iş yerleri F Blok 2. Katta yer almaktadır.
- 39 parsel numarasında kayıtlı ana gayrimenkule ait 26.04.1988 tasdik tarihli tadilat projesi mevcuttur. Buna göre ;
 - o 724, 725 ve 726 numaralı Depo fonksiyonlu bağımsız bölümler M Blok 2. Bodrum katta yer almaktadır.

Yerinde yapılan incelemeler sonucu, mimari projeye aykırı olarak;

- 560, 561, 562, 571, 572 ve 573 numaralı bağımsız bölümler, hacimler arası duvarlar kaldırılarak birleştirilmiş ve yerinde ~280,-m² alanlı tek bir bağımsız bölüm oluşturulmuştur. Mevcut durum itibarıyla söz konusu bağımsız bölüm depo olarak kullanılmaktadır.
- 493 pafta, 2944 ada, 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 297 bağımsız bölüm numaralı "Trafo Merkezi" vasıflı değerlemeye konu gayrimenkulün halihazırda üzerinden 10 metre genişliğinde yol geçmesi sebebiyle yıkıldığı, trafo donanımının bodrum katta yer alan söz konusu 724, 725 ve 726

numaralı bağımsız bölümler üzerinde konumlandırıldığı tespit edilmiştir. Mevcut durum itibariyle, 724 ve 725 numaralı bağımsız bölümlerin trafo, 726 numaralı bağımsız bölümün ise bir kısmı trafo, bir kısmı imalathane olarak kullanılmaktadır.

Değerleme çalışmaları mevcut ve yasal durumlar dikkate alınarak gerçekleştirilmiş olup aşağıda ki hususlar dahilinde gayrimenkullerin değer taktirine gidilmiştir;

- **493 pafta, 2944 ada, 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 297 bağımsız bölüm numaralı trafo binasına, fiilen yıkılmış olması sebebiyle değer verilememiştir. Cadde üzerinde kalması sebebiyle yıkılmış olan 297 numaralı bağımsız bölüme ait tapu kayıtlarının terkin edilmesi gerekmektedir.**
- **493 pafta, 2944 ada, 39 numaralı parsel üzerinde konumlandırılmış TİM-2 bodrum katta yer alan 724, 725 ve 726 numaralı bağımsız bölümlerin tamamına ilişkin, Rapor'un 5.2.2. bölümünde detayları verildiği üzere, "99 yıllığına 1 lira bedelle Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) lehine kira şerhi" bulunmasının yanı sıra, konu gayrimenkuller fiili durum itibariyle de ana gayrimenkulün trafo**
- **merkezi olarak kullanılmaktadır. 99 yılın sonunda, sözleşmenin sonlanması halinde dahi ana gayrimenkule sağladığı hizmetten dolayı bu bağımsız bölümlerin başka hizmet amacı ile kullanılmayacağı dikkate alınarak değer verilmemiştir. Kuru mülkiyet hakkını temsilen iz bedeli ile mali tabloya yansıtılmalarının uygun olacağı düşünülmektedir.**

(EK : 4 : Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi ve Plan Notları)

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

(EK : 6 : Gayrimenkullere Ait Kadastral Durum Belgesi)

(EK : 7 : Gayrimenkullere Ait Kat Planları)

5.2.4. 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 her hangi 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 ve kiralamaya konu olmuş ve/veya fiili değerlendirme tarihi itibari ile satılık/kiralık emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

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

Gayrimenkullerin konumlandığı Merkezefendi Mahallesi ve yakın çevresinde izlenen emsal karşılaştırma yöntemi dahilinde, konu gayrimenkule benzer nitelikli emsal mülkler dikkate alınmıştır. Buna göre, brüt kullanım alanı, konum, cephe, manzara, kullanım fonksiyonu (imalathane/depo) vb. kriterler ışığında belirlenen emsal mülklere ait veriler aşağıda sunulmuştur;

SATILIK EMSALLER						
	Açıklama	Kapalı Alan, M ²	Satış Değeri, TL	M ² Birim Değeri, TL	M ² Satış Değeri, ABD \$	Satış Değeri, ABD \$
Emsal #1	Topkapı İş Merkezi 2. katta yer alan atölye tipi imalathane satılıktır.	100	186.360	1.864	120.000	1.200
Emsal #2	Topkapı İş Merkezi 2. katta yer alan işyeri satılıktır.	150	310.600	2.071	200.000	1.333
Emsal #3	Topkapı İş Merkezi 2. katta yer alan imalathane 4 ay önce satılmıştır.	90	175.000	1.944	112.685	1.252
Emsal #4	Topkapı İş Merkezi'nde yer alan işyeri satılıktır.	150	275.000	1.833	177.077	1.181

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

- Konu taşınmazların konumlu olduğu Topkapı İş Merkezi'nde yer alan depo/imalathane fonksiyonlu emsal taşınmazların birim (m²) satış fiyatlarının dar bir aralıkta seyrettiği,
 - o Buna göre ortalama 1.900,TL/m² bedelden satışa sunuldukları,
- Bölgede alım satım işlemine konu olan imalathane/depo arzının kısıtlı olduğu, tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan tespitler ışığında, birleştirilerek 280,-m² alanlı tek bir hacim haline getirilen 561, 562, 563, 571, 572 ve 573 numaralı bağımsız bölümlerin **1.900,-TL/m²** değer ile satışa konu olabileceği,

kanaatine varılmış olup, bu birim değerler esas alınarak hesaplanan bağımsız bölüm değeri aşağıda verilmiştir;

Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı, m ²	m ² Değeri, TL	Gayrimenkulün Değeri, TL	Gayrimenkulün Değeri, ABD \$
561, 562, 563, 571, 572, 573	280	1.900	532.000,-	342.563,-

Sonuç olarak, piyasa (emsal) yaklaşımına göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin mevcut durum itibarıyla toplam adil piyasa değerinin **532.000,-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,
- yeterli 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 değerinin piyasa koşullarına göre aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

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

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, TL esas alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması, geleceğe (sonsuz kadar) yönelik olarak iskonto ve büyüme oranının tespiti açısından riskler içermektedir. Bu sebeple, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı² yapılması uygun görülmüştür.

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

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

- Değerleme konusu gayrimenkullerin İNA analizine esas teşkil edecek olan kira bedeli tespitine yönelik, söz konusu taşınmazların yer aldığı iş merkezi ve yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucu elde edilen veriler aşağıda ki tabloda sunulmuştur;

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

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

KİRALIK EMSALLER						
Açıklama	Kapalı Alan, M ²	Kira Değeri, TL	M ² Birim Değeri, TL	Kira Değeri, ABD \$	M ² Birim Değeri, ABD \$	
Emsal #1 Topkapı İş merkezinde yer alan işyeri kiralıktır.	92	1200	13,04	773	8,40	
Emsal #2 Topkapı İş merkezinde yer alan işyeri kiralıktır.	60	900	15,00	580	9,66	
Emsal #3 Topkapı İş merkezinde yer alan, asma katlı işyeri kiralıktır.	160	1800	11,25	1159	7,24	
Emsal #4 Topkapı İş Merkez'nde yer alan imalathane kiralıktır.	90	1250	13,89	805	8,94	

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

- Konu taşınmazla aynı iş merkezi içerisinde yer alan emsal mülklerin kira bedellerinin ~7 ile 10,-ABD \$/ ay/m² aralığında yer aldığı,
- Topkapı İş Merkezi'nde bulunan depo/atölye/ofis nitelikli kiralama konusu emsal mülk kira bedellerinin, tüzel kişilerce kiralamaya konu edildiği ve net kira bedellerini temsil ettiği, Tespitleri yapılmıştır.

Edinilen bilgiler ışığında, birleştirilerek 280,-m² alanlı tek bir hacim haline getirilen değerlendirme konusu 561, 562, 563, 571, 572 ve 573 numaralı bağımsız bölümlerin **8,-ABD \$/m²/Ay** bedelle kiralamaya konu olabilecekleri kanaatine varılmıştır. Bu birim kira rayiç değerleri esas alınarak gerçekleştirilen İNA Analizi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNA ANALİZİ, ABD \$	
Bağımsız Bölüm No	-
Toplam Kiralanabilir Alan,m ²	280
m ² /ay kira bedeli	8,00
Toplam Aylık Kira Bedeli	2.240
Toplam Yıllık Kira Bedeli	26.880
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Taşınmazın Değeri , ABD \$	336.000,-
ABD \$/TL	1,5530
Taşınmazın Değeri,TL	521.808,-

Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi sonucunda değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin toplam değeri **~522.000,-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 parsel üzerinde konumlandırılan yapının "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 değerlerin 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 gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda yer almaktadır:

- 297 numaralı gayrimenkulün takyidat bilgileri;

Beyan Hanesi	:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 10/12/1976 Tarihli Yönetim Planı ➤ Otopark Tesisi Şerhi 29.04.1983 tarih/823 Yev.
İrtifak Hanesi	:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Haritasında sarı boya ile gösterilen 2145,-m² yerde Türkiye Elektrik Kurumu Genel Müdürlüğü lehine kuvvetli akım dağıtım tesisi için daimi irtifak hakkı(Başlama Tarih:24/10/1973, Bitiş Tarih:24/10/1973 – Süre:-) 24.10.1973-2036 Yev. ➤ M:8083 No.lu Muhavile Merkezi Binası ile işgal ettiği yer üzerinde İ.E.T.T Genel Müdürlüğü lehine 1 lira bedel mükabilinde süresiz olarak irtifak hakkı (Başlama Tarih:11/12/1978, Bitiş Tarih:11/12/1978 – Süre:-) 11.12.1978-823 Yev.

- 560, 561, 562, 571, 572, 573, 724, 725 ve 726 numaralı gayrimenkullerin takyidat bilgileri;

Beyan Hanesi	:	➤ 21/03/1988 Tarihli Yönetim Planı
Şerh Hanesi	:	➤ Krokisinde gösterilen 95,99,-m ² miktarı 8102 Trafo Merkezi ile sarı renkle gösterilen geçiş yerinin 99 yıllığına 1 lira bedelle Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) lehine kira şerhi (23.11.1983/2403 Yev.)

- **493 pafta, 2944 ada, 30 numaralı parsel üzerinde yer alan 297 bağımsız bölüm numaralı trafo binasına, fiilen yıkılmış olması sebebiyle, değer verilememiştir. Cadde üzerinde kalması sebebiyle yıkılmış olan 297 numaralı bağımsız bölüme ait tapunun terkin edilmesi gerekmektedir.**
- **493 pafta, 2944 ada, 39 numaralı parsel üzerinde konumlandırılmış TİM-2 bodrum katta yer alan 724, 725 ve 726 numaralı bağımsız bölümlerin tamamına ilişkin, Rapor'un 5.2.2. bölümünde detayları verildiği üzere,"99 yıllığına 1 lira bedelle Türkiye Elektrik Kurumu (TEK) lehine kira şerhi" bulunmasının yanı sıra, konu gayrimenkuller fiili durum itibariyle de ana gayrimenkulün trafo merkezi olarak kullanılmaktadır. 99 yılın sonunda, sözleşmenin sonlanması halinde dahi ana gayrimenkule sağladığı hizmetten dolayı bu bağımsız bölümlerin başka hizmet amacı ile kullanılamayacağı dikkate alınarak değer verilmemiştir. Kuru mülkiyet hakkını temsilen iz bedeli ile mali tabloya yansıtılması gerekmektedir.**
- **Aynı kira şerhi, 560, 561, 562, 571, 572 ve 573 numaralı bağımsız bölümlerin tamamı için geçerli olsa da, fiili durumları itibariyle gelir getirebilecek mülk olmaları sebebiyle değer taktiri yapılmıştır.**

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Konu gayrimenkullerin değerlendirilmesinde;

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

yöntemleri dikkate alınmış olup, uygulanabilirlikleri değerlendirme konusu gayrimenkullerin niteliklerine göre değişmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin toplam değerinin takdir çalışmasında **Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** esas alınmıştır. **Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş, fiili değerlendirme tarihi itibarı ile satılık emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

Yoğun biçimde gelişme göstermiş kentsel dokunun bir parçası olan konu gayrimenkullerin, değerlendirme çalışmasında, boş arsa arzının kısıtlılığı ve yeteri kadar emsal karşılaştırma ile tahmini bir rakama ulaşamayacak olması sebeplerinden **Ayrıştırma metodu: Piyasa / Maliyet Yaklaşımı** yöntemine yer verilmemiştir.

İkinci bir alternatif değerlendirme yöntemi olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi** yöntemine başvurulmuştur. Bu analiz çerçevesinde, yakın dönemde kiralamaya konu olmuş, fiili değerlendirme tarihi itibarı ile kiralık emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

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

ÖZET TABLO		
	TL	ABD \$
Piyasa Yaklaşımı	532.000,-	342.563,-
İNA Analizi	521.808,-	336.000,-

Sonuç olarak;

- Gelirlerin Kapitalizasyonu-İndirgenmiş Nakit Akımı yaklaşımı kullanılarak hesaplanan değerlerin Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değerle tutarlı ve birbirlerine yakın olduğu,
- Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan değer, piyasa arz ve talep dinamikleri sonucunda oluşması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkullerin değerini daha doğru şekilde yansıtacağı,
- Değerlemeye konu bağımsız bölümler için hesaplanan **532.000,-TL toplam değer**, **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 ana gayrimenkulün "**Yapı Kullanma İzin Belgesi**" ve yasal tüm evrakları **mevcuttur**.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)'nin talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından, Müşteri Şirket aktifindeki, tapuda; **İstanbul İli, Merkezefendi Mahallesi, 2. Bölge**

i. **8.853,-m²** yüzölçümlü, **2944 ada, 30 numaralı parsel** numarasında kayıtlı,

- İki Bodrum Zemin ve İki Normal Katlı Kargir İşyeri vasıflı ana gayrimenkulün 2. bodrum katında konumlanmış 297 bağımsız bölüm numaralı **"Trafo Merkezi"**

ii. **19.223,-m²** yüzölçümlü, **2944 ada, 39 numaralı parsel** numarasında kayıtlı,

- On İki Blok Kargir Bina vasıflı ana gayrimenkulün E Blok 2. katta konumlanmış 560, 561, 562; F Blok 2. katta konumlanmış 571, 572, 573 bağımsız bölüm numaralı **"Sanayi Tipi İmalathane"** ve M Blok bodrum katta konumlanmış 724, 725 ve 726 bağımsız bölüm numaralı **"Depo"** vasıflı gayrimenkullerin,

yasal durumlarının irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

I) Rapor'un 5.2 ve 6.7.3'üncü bölümünde detayları belirtildiği üzere, 297, 724, 725 ve 726 numaralı gayrimenkullere değer verilmemiştir.

II) Rapor'un 5.2. ve 6.7.3'üncü bölümünde belirtilen hususlar dikkate alınmaksızın, 560, 561, 562, 571, 572 ve 573 numaralı gayrimenkullerin mevcut durumuna göre, rayiç piyasa değerinin, değerlendirme tarihi itibari ile peşin değer esasına göre;

- **KDV hariç 532.000,-TL**
- **KDV dahil 627.760,-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

-Ana Gayrimenkul-



-Değerlemeye Konu Gayrimenkuller-


561, 562, 563, 571, 572 ve 573 numaralı bağımsız bölümlere ait fotoğraflar




724,725 ve 726 numaralı bağımsız bölümlere ait fotoğraflar





EK : 2 : GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGELERİ


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf				
	İlçesi	Zeytinburnu									
	Mahallesi	Merkezefendi									
	Köyü	2. Bölge									
	Sokağı	Davutpaşa									
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü							
493	2944	30	İki Bodrum Zemin ve İki Normal Katlı Kargir İşyeri	ha	m ²	dm ²					
					8853	00					
Sınırı	Paftasında.										
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı		Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
Ünvan Tashihi			Trafo Merkezi			15/48000		2. Bod. (297)			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	İşbu taşınmazın 4/15 hissesi Marmara Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. ve 6/15 hissesi Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adlarına kayıtlı iken Marmara Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. ile Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 8.8.2007 tarih 5769 sayılı belgesinden anlaşılmakla ünvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihiinden ve hissenin birleştirilmesinden tescil edildi.									
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi..... 10/15									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		6981	20	1991		16.08.2007	Cilt No.				
Sahife No.		Siciline uygundur.						Sahife No.			
Sıra No.		A.ERTAC AKIN Müdür						Sıra No.			
Tarih		11.9.1979						Tarih			
NOT: * Mülkiyetin aynı haklar ile beraber işbu tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Tapu Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
	İlçesi	Zeytinburnu									
	Mahallesi	Merkezefendi									
	Köyü	2. Bölge									
	Sokağı										
	Mevkii										
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü						
493	2944	39	12 Blok Kargir Bina		ha	m ²	dm ²				
					1	9233	00				
Sınırı	Paftasında.										
KAT MÜLKİYETİ		***		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
Ünvan Tashihi			Sanayi Tipi İmalathane			50/81000	E	2.	(560)		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	İşbu taşınmazın tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleri ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 06.08.2007 tarih 5769 sayılı belgeden anlaşılma ile ünvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihiinden tescil edildi.									
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.		6981	104	10286		16.08.2007	Cilt No.				
Sahife No.		Sicillne Uygundur.					Sahife No.				
Sıra No.		A. Ertan AKIN Müdür					Sıra No.				
Tarih		M.T. * Mülkiyetin gayri sını hakları ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. Bilgi için kanun hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih				


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	istanbul		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
	İlçesi	Zeytinburnu							
	Mahallesi	Merkezefendi							
	Köyü	E. Bölge							
	Sokağı								
	Mevkil								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi			Yüzölçümü			
493	2944	39	12 Blok Kargir Bina			ha	m²	dm²	
						1	9233	00	
Sınırı	Paftasında.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteligi			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
Ünvan Tashihi			Sanayi Tipi imalathane			50/81000	E	E.	(561)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	İşbu taşınmazın tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 08.08.2007 tarih 5769 sayılı belgeden anlaşılmasıyla ünvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihten tescil edildi.							
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi		
Cilt No.		6981	104	10287		16.08.2007	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline uygundur.					Sahife No.		
Sıra No.		A. Erbaç AKIN Müdür					Sıra No.		
Tarih		NOT: Mülkiyetin gayri ayni haklar ile devlet için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. Elektronik Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih		


ANA GAYRİMENKULÜN	İli	istanbul		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
	İlçesi	Zeytinburnu						
	Mahallesi	Merkezefendi						
	Köyü	2. Bölge						
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
493	2944	39	12 Blok Kargir Bina	ha	m ²	dm ²		
				1	9233	00		
Sınırı	Paftasında.							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
Ünvan Tashihi		Sanayi Tipi İmalathane		50/81000	E	2.	(562)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	<p>İşbu taşınmazın tanınan Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 08.08.2007 tarih 5769 sayılı belgeden anlaşılmalı Ünvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihiinden tescil edildi.</p>						
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	6981	104	10288		16.08.2007	Cilt No.		
Sahife No.	Siciline uygundur.					Sahife No.		
Sıra No.	<p>A. ERTAŞ AKIN Müdür</p>					Sıra No.		
Tarih	<p>NOT: Mülkiyetin devri Tapu hukuksuz şartları için Tapu Kurumuna müracaat edilmelidir. Küçük Kanunu Hükümlerine gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>					Tarih		



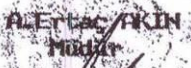
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	istanbul		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	Zeytinburnu					
	Mahallesi	Merkezefendi					
	Köyü	2. Bölge					
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
493	2944	39	12 Blok Kargir Bina		ha	m²	dm²
					1	9233	00
Sınırı	Paftasında.						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımız Bim. No.
Ürvan Tashihi		Sanayi Tipi imalathane		42/81000	F	2.	(571)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	İşbu taşınmazın tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 08.08.2007 tarih 5769 sayılı belgeden anlaşılacakla ürvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihinden tescil edildi.					
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		6981	105	10353		16.08.2007	Cilt No.
Sahife No.		Siciline uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		A. Ertac ERİN Müdür					Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: Mülkün gayri ayni haklar ile senin için tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. Emlak Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
	İlçesi	Zeytinburnu							
	Mahallesi	Merkezefendi							
	Köyü	E. Bölge							
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	493	2944	39	12 Blok Kargir Bina			ha	m ²	dm ²
							1	9233	00
Sınırı	Paftasında.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
Ünvan Tashihi			Sanayi Tipi imalathane			42/81000	F	2.	(572)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	<p>İşbu taşınmazın tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasif ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 08.06.2007 tarih 5769 sayılı belgeden anlaşılma ile ünvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihinden tescil edildi.</p>							
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi	
		6981	105	10354		16.08.2007		Cilt No.	
Sahife No.		Siciline Uygundur.						Sahife No.	
Sıra No.		<p>A. ERTAÇ AKIN Müdür</p>						Sıra No.	
Tarih		<p>NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. E. K. Kanunî Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	istanbul		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf	
		İlçesi	Zeytinburnu					
		Mahallesi	Merkezefendi					
		Köyü	E. Bölge					
		Sokağı						
		Mevkii						
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
		493	2944	39	12 Blok Kargir Bina	ha	m ²	dm ²
						1	9233	00
		Sınırı	Paftasında.					
		KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
		Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
		Ünvan Tashihi	Sanayi Tipi imalathane	42/81000	F	2.	(573)	
BAĞIMSIZ BÖLÜM		Edinme Sebebi	İşbu taşınmazın tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 08.08.2007 tarih 5769 sayılı belgeden anlaşılacakla ünvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihiinden tescil edildi.					
		Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		Cilt No.	6321	105	10355		16.08.2007	Cilt No.
		Sahife No.	Siciline uygundur.					Sahife No.
		Sıra No.	A. Ertan AKIN Müdür					Sıra No.
		Tarih	NOT: Mülkün gayri ayni haklar ile diğer kon tapu kütüğüne müracaat edilmiştir. Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
	İlçesi	Zeytinburnu							
	Mahallesi	Merkezefendi							
	Köyü	E. Bölge							
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü					
493	2944	39	1E Blok Kargir Bina	ha	m ²	dm ²			
				1	9233	00			
Sınırı	Paftasında.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
Ünvan Tashihi			Depo	150/81000	M	Bodr.	724		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	<p>İşbu taşınmazın tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 08.08.2007 tarih sayılı belgeden anlaşılmalı ünvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihiinden tescil edildi.</p>							
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	6991	108	10678		16.08.2007	Cilt No.			
Sahife No.	Siciline uygundur.						Sahife No.		
Sıra No.	<p style="text-align: center;">A. Ertac AKIN Müdür</p>						Sıra No.		
Tarih	<p style="text-align: center;"><small>NOT: Mülkiyetin aynı sınıflı hakları ile seneler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. E: Kadastro Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</small></p>						Tarih		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	Zeytinburnu					
	Mahallesi	Merkezefendi					
	Köyü	2. Bölge					
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
493	2944	39	12 Blok Kargir Bina	ha	m ²	dm ²	
				1	9233	00	
Sınırı	Paftasında.						
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
Ünvan Tashihi		Depo		150/81000	M	Bodr.	(725)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	İşbu taşınmazın tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 08.08.2007 tarih 5769 sayılı belgeden anlaşılmalı ünvanının "Polisan Holdig A.Ş." olarak tashihiinden tescil edildi.					
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		108	106	10679		16.08.2007	Cilt No.
Sahife No.		Sicilne uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		A. Ertug/AKIN Müdür					Sıra No.
Tarih		NOT: Mülkiyetin gayri sınırlanabilir ve serbest için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. E-Devlet Kanunu Hükümleri çerçevesinde adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Tarih

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	istanbul		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	Zeytinburnu							
	Mahallesi	Merkezefendi							
	Köyü	2. Bölge							
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
493	2944	39	12 Blok Kargir Bina			ha	m²	dm²	
						1	9233	00	
Sınırı	Paftasında.								
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli			Niteliği			Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
Ünvan Tashihi			Depo			180/81000	M	Bodr.	(726)
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	İşbu taşınmazın tamamı Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş. adına kayıtlı iken Bitlis Holding Sanayi Yatırımları A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi ile Polisan Holding A.Ş. ile birleştiği Gebze Ticaret Sicil Memurluğunun 08.08.2007 tarih 5769 sayılı belgeden anlaşılma ile ünvanının "Polisan Holding A.Ş." olarak tashihiinden tescil edildi.							
	Sahibi	Polisan Holding Anonim Şirketi							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		6981	108	10680		16.08.2007	Cilt No.		
Sahife No.		Siciline Uygundu.					Sahife No.		
Sıra No.		 					Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT: * Mülkiyet payı ayrı haklar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. E: Kanun Hükmünde Resmî Gazete'de adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									

EK : 3 : GAYRİMENKULLERE AİT TAPU TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/30
Zemin No	: 22998179	Yüzölçüm	: 8.853,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taş. Nitelik	: İKİ BODRUM ZEMİN VE İKİ NORMAL KATLI KARGIR İŞYERİ
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2 / - (Bağ.Böl.No: 297)
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 15/48000
Mevkii	: ZEYTİNBURNU	Bag.Böl. Nitelik	: TRAF0 MERKEZİ
Cilt / Sayfa No	: 20 / 1951		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	HARİTASINDA SARI BOYA İLE GÖSTERİLEN 2145 M ² YERDE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE KUVVETLİ AKIM DAĞITIM TESİSİ İÇİN DAIMİ İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:24/10/1973,Bitis Tarih:24/10/1973 - Sure-)		24/10/1973 - 2036	--
İrtifak	M:8083 NO LU MUHAVVİL E MERKEZİ BİNASI İLE İSGAL ETTİĞİ YER ÜZERİNDE İF-T-T GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 1 LİRA BEDEL MİKABİLİNDE SÖRESİZ OLARAK İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:11/12/1978,Bitis Tarih:11/12/1978 - Sure-)		11/12/1978 - 2676	--
Beyan	10/12/1976 TARİHLİ YÖNETİM PLANI		-	--
Beyan	OTOPARK TESİSİ ŞERHİ 29/04/1983 TARİHİ 823 YEV.		29/04/1983 - 823	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52663353	POLİSAN HOLDİNG A.Ş.		10 / 15		Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 16/08/2007 - 6981	--
52663354	EMİNE GÜNER GÖZEN : MAHMUT NEDİM Kızı		1 / 15		Kat Mülkiyeti Tesisi - 11/09/1979 - 2566	--
52663355	ÖSMİGGÜLSÜM TAVMAN : BEKİR Kız		2 / 15		Kat Mülkiyeti Tesisi - 11/09/1979 - 2566	--
52663356	HÜSNİYE ÖZEL : OSMAN Kızı		2 / 15		Kat Mülkiyeti Tesisi - 11/09/1979 - 2566	--

Raporlayan: 10362-Lana NOHUT
Kayımlı Uygundur.
18.03.2011

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39
Zemin No	: 22998865	Yüzölçüm	: 19.233,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: E / 2 / - (Bağ.Böl.No: 560)
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 50/81000
Mevkii	:	Bag.Böl. Nitelik	: SANAYİ TİPİ İMALATHANE
Cilt / Sayfa No	: 104 / 10286		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52664345	POLİSAN HOLDİNG A.Ş.		TAM		Diğer Tahsisler - 16/08/2007 - 6981	--

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39
Zemin No	: 22998866	Yüzölçüm	: 19.233,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: E / 2 / - (Bağ.Böl.No: 561)
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 50/81000
Mevkii	:	Bag.Böl. Nitelik	: SANAYİ TİPİ İMALATHANE
Cilt / Sayfa No	: 104 / 10287		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988		-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

52664346	POLISAN HOLDING A.Ş.	TAM	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 16/08/2007 - 6981	--		
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 95,99 M ² MİKTARLI 8102 TRAFİ MERKEZİ İLE SARI RENKLE GÖSTERİLEN GEÇİŞ YERİNİN 99 YILLIĞINA 1 LİRA BEDELLE TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ 23/11/1983 YEV:2403	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23/11/1983 - 2403	--		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39			
Zemin No	: 22998867	Yüzölçüm	: 19.233,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: E / 2 / - (Bağ.Böl.No: 562)			
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 50/81000			
Mevkii	:	Bag.Böl. Nitelik	: SANAYİ TİPİ İMALATHANE			
Çift / Sayfa No	: 104 / 10288					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988			--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52664347	POLISAN HOLDING A.Ş.	TAM			Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 16/08/2007 - 6981	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 95,99 M ² MİKTARLI 8102 TRAFİ MERKEZİ İLE SARI RENKLE GÖSTERİLEN GEÇİŞ YERİNİN 99 YILLIĞINA 1 LİRA BEDELLE TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ 23/11/1983 YEV:2403	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23/11/1983 - 2403	--		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39			
Zemin No	: 22998982	Yüzölçüm	: 19.233,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F / 2 / - (Bağ.Böl.No: 571)			
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/81000			
Mevkii	:	Bag.Böl. Nitelik	: SANAYİ TİPİ İMALATHANE			
Çift / Sayfa No	: 105 / 10353					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988			--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52664487	POLISAN HOLDING A.Ş.	TAM			Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi - (Hissede) - 16/08/2007 - 6981	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 95,59 M ² MİKTARLI 8102 TRAFİ MERKEZİ İLE SARI RENKLE GÖSTERİLEN GEÇİŞ YERİNİN 99 YILLIĞINA 1 LİRA BEDELLE TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ 23/11/1983 YEV:2403	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23/11/1983 - 2403	--		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39			
Zemin No	: 22998983	Yüzölçüm	: 19.233,00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F / 2 / - (Bağ.Böl.No: 572)			
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/81000			
Mevkii	:	Bag.Böl. Nitelik	: SANAYİ TİPİ İMALATHANE			
Çift / Sayfa No	: 105 / 10354					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988			--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52664488	POLISAN HOLDING A.Ş.	TAM			Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi - (Hissede) - 16/08/2007 - 6981	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 95,59 M ² MİKTARLI 8102 TRAFİ MERKEZİ İLE SARI RENKLE GÖSTERİLEN GEÇİŞ YERİNİN 99 YILLIĞINA 1 LİRA BEDELLE TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ 23/11/1983 YEV:2403	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23/11/1983 - 2403	--		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39			
Zemin No	: 22998984	Yüzölçüm	: 19.233.00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL ZEYİTBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F / 2 / - (Bağ.Böl.No: 573)			
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/81000			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: SANAYİ TİPİ İMALATHANE			
Çilt / Sayfa No	: 105 / 10355					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirtliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52664489	POLISAN HOLDING A.Ş.	TAM			Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi - (Hissede) - 16/08/2007 - 6981	--
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 95.59 M2 MİKTARLI 8102 TRAFO MERKEZİ İLE SARI RENKLE GÖSTERİLEN GEÇİŞ YERİNİ 99 YILLIĞINA 1 LİRA BEDELLE TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ 23/11/1983 YEV:2403	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23/11/1983 - 2403	--		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39			
Zemin No	: 22999707	Yüzölçüm	: 19.233.00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL ZEYİTBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: M / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 724)			
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 150/81000			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPO			
Çilt / Sayfa No	: 108 / 10678					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988		-	--		
Rapor Tarihi / Saati : 18.03.2011 12:17						

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirtliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52665360	POLISAN HOLDING A.Ş.	TAM			Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 16/08/2007 - 6981	--
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 95.99 M2 MİKTARLI 8102 TRAFO MERKEZİ İLE SARI RENKLE GÖSTERİLEN GEÇİŞ YERİNİ 99 YILLIĞINA 1 LİRA BEDELLE TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ 23/11/1983 YEV:2403	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23/11/1983 - 2403	--		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39			
Zemin No	: 22999708	Yüzölçüm	: 19.233.00 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL ZEYİTBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA			
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: M / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 725)			
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 150/81000			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPO			
Çilt / Sayfa No	: 108 / 10679					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988		-	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirtliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52665361	POLISAN HOLDING A.Ş.	TAM			Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 16/08/2007 - 6981	--
S/B/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 95.99 M2 MİKTARLI 8102 TRAFO MERKEZİ İLE SARI RENKLE GÖSTERİLEN GEÇİŞ YERİNİ 99 YILLIĞINA 1 LİRA BEDELLE TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ 23/11/1983 YEV:2403	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23/11/1983 - 2403	--		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2944/39
Zemin No	: 22999709	Yüzölçüm	: 19.233.00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ZEYİTBURNU	Ana Taş. Nitelik	: 12 BLOK KARGIR BİNA
Kurum Adı	: Zeytinburnu TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: M / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 726)
Mahalle / Köy Adı	: MERKEZEFENDİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 180/81000
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPO
Cilt / Sayfa No	: 108 / 10680		
Kayıt Durum	: Aktif		

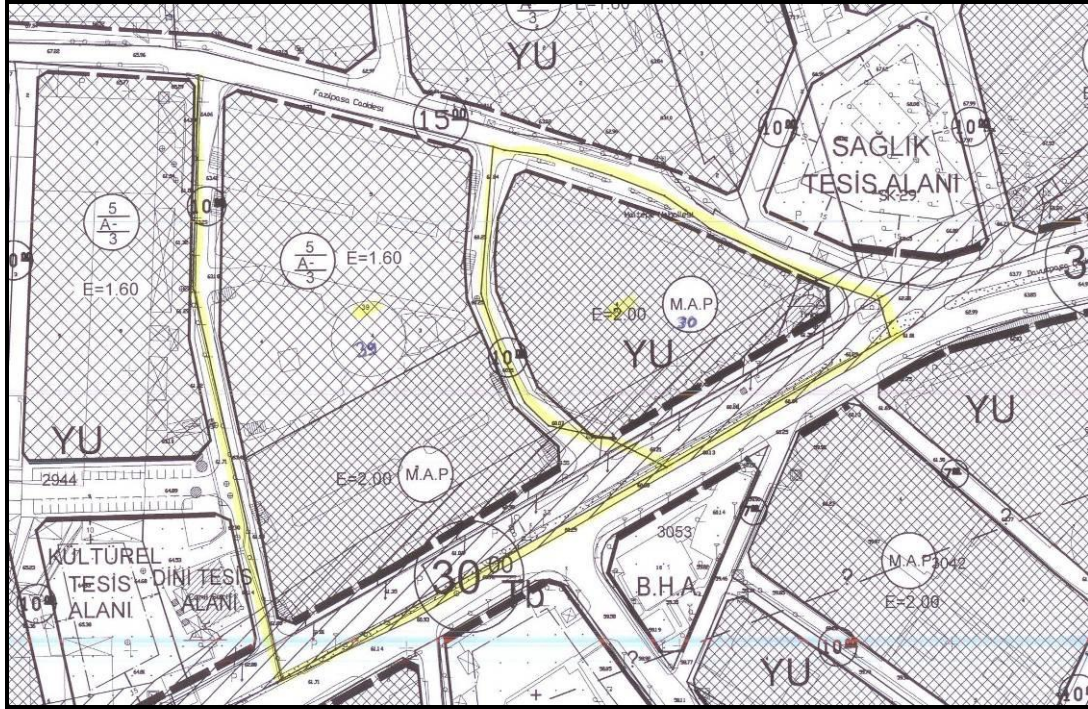
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YÖNETİM PLANI:21/03/1988	-	-	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52665362	POLISAN HOLDING A.Ş.	TAM			Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi - 16/08/2007 - 6981	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	KROKİSİNDE GÖSTERİLEN 95,99 M ² MİKTARLI 8102 TRAFİKO MERKEZİ İLE SARI RENKLE GÖSTERİLEN GEÇİŞ YERİNİ 99 YILLIĞINA 1 LİRA BEDELLE TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ 23/11/1983 YEV:2403	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	23/11/1983 - 2403	--

Raporlayan: 14362-Taner NOHUT
Kaydına Uyğundur.
18.03.2011

EK : 4 : GAYRİMENKULLERE AİT İMAR DURUM BELGESİ VE PLAN NOTLARI



4-MERKEZİ İŞ ALANLARI (MIA)

MIA bölgesinde iş merkezleri, bürolar, kültür eğlence ve konaklama tesisleri, rezidans tipi konutlar, ticaret, yönetim, sergi satış binaları, basın yayın vb. fonksiyonlar yer alabilir. Bu bölgede Max KAKS:2 dir. Min TAKS=0.20 dir. Ancak 3000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2,5 olarak

uygulanacaktır. ~~Max H=27.50 m'dir. Max H=45.00 m'dir. H= 45.00 m'nin üzerinde uygulamalar Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü ve silüet etüdü onayı ile yapılır. H= Deniz Seviyesinden 177 mt.'dir. Hava Mania Hattı Kriterlerine uyulacaktır. Parsel bazında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüş doğrultusunda verilen irtifaya uyulacaktır.~~

Minimum parsel alanı=2000 m²dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır. Yapı adasının tamamının min parsel alanını sağlamaması durumunda İmar ve Şehircilik Müd. Başkanlık Onayı ile kontür ve gabari tayini ile tevhid imar durumu vermeye yetkilidir. Çekme mesafeleri yollardan 10 mt, bitişik parsellerden 5 mt olarak tanzim edilecektir.

5-TİCARET-HİZMET-KONUT ALANLARI

Bu alanda iş merkezleri bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Max KAKS:1,6 dir. Ancak 2000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2 dir.

Min TAKS=0.20 dir. ~~Max H=27.50 m'dir. Max H=45.00 m'dir. H= 45.00 m'nin üzerinde uygulamalar Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü görüşü ve silüet etüdü onayı ile yapılır. H= Deniz Seviyesinden 177 mt.'dir. Hava Mania Hattı Kriterlerine uyulacaktır. Parsel bazında Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden alınacak görüş doğrultusunda verilen irtifaya uyulacaktır.~~

Minimum parsel alanı=1000 m²dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.

6-KÜÇÜK SANATLAR ALANI

Bu alanda Max TAKS:0,15 Max KAKS:0,25 tir. H Max:6,50 mt dir. Hazırlanacak avan projeler ilçe belediyesince onanacaktır.

EK : 5 : GAYRİMENKULLERE AİT YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

T. C.
İSTANBUL İLİ
Zeytinburnu İlçe Belediyesi
İmar Müdürlüğü
Yapı Denetim ve İskân Bürosu

Yapı Sahibi : ..BİTLİS HOLDİNG A.Ş.....
Müracaat Tarihi : ..22.6.1993 - 4674.....
Muayene Tarihi : ..23.6.1993.....

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Proje tasdik tarih ve sayısı	Yapı ruhsatının tarih ve sayısı
KALTEPE MAHALLESİ- DAVUTPAŞA CALDESİ-	493	2944	39	982/5934 987/3016 988/3347 990/11256	982/1739 987/3016 988/3347 990/11256

Yukarıda adresi belirtilen inşaat projesi yerde, Bodrum Kat+ Zemin Kat+Asma Kat+I.Normal Kat+II.Normal Katlı E Blok+ F-Blok+I-Blok+ K-Blok + L-Blok + M-Blok + R-Blok + Y-Blokların tamamlanıp, kullanılabilirliğine dair rapordur.

B- BLOK : 30 Adet. Sanayi Tipi İmalathane
E- BLOK : 8 Adet. Depo+ 77 Adet. San. Tipi İmal.
I- BLOK : 17 Adet. Depo+ 63 Adet. San. Tipi İmal.
K- BLOK : 9 Adet. Depo+ 74 Adet. San. Tipi İmal.
L- BLOK : 9 Adet. Depo+ 63 Adet. San. Tipi İmal.
M- BLOK : 2 Adet. Depo+ 58 Adet. San. Tipi İmal.
R- BLOK : 4 Adet. Depo
Y- BLOK : 2 Adet. Lokanta+3 Adet. San. Tipi İmal.

NOT: 15.9.1989 Tarih ve 11267 Sayılı ve 22.4.1992 Tarih ve 4132 sayılı idkan kanunudur.

Yukarıda açık adresi yazılı yapının "Form No. III'e göre dosyasının incelenmesine müteakip" mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.

Teslat Belgesinin:
Tarihi : 17.3.1993 Sayısı : ...10105...

3194 sayılı İmar Kanununun 30. maddesine ve Mer'î İmar Yönetmeliğinin 12.01 mad. göre yapıyı mahallenin tetkik eden Fen ve Sanat mensubu memurlar :

Teknik Eleman : Bahattin YILDIRIM
Teknik Eleman : N. Çelik ÜZEN
Doktor :
Yapı Denetim ve İskân Birimi Şefi : Dr. ÜZALCI

İşbu rapor ..22.6.1993..... tarih4674..... sayılı yapı kontrol formuna istinaden; Emlak Vergilerinin ve gerekli harçların ödemesi, İmar mevzuatı ve diğer Yasal İşlemlerin tamamlanması kaydıyla YAPI KULLANMA İZİNİ (İskân izni) verilmiştir.

İmar ve Planlama
Müdürlüğü
23 Haziran 1993

EK : 6: GAYRİMENKULLERE AİT KADASTRAL DURUM BELGESİ

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
KADASTRO									
İli	İstanbul	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde		Yüzölçümü	
		Kütük Sayfa No.	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Mevkii	Ha.	m2	Ds2
İlçesi	Zeytinburnu	1898	493	2944	30		-	8853	00
Köyü/Mah.	Maltepe	2998	493	2944	39		1	9233	00

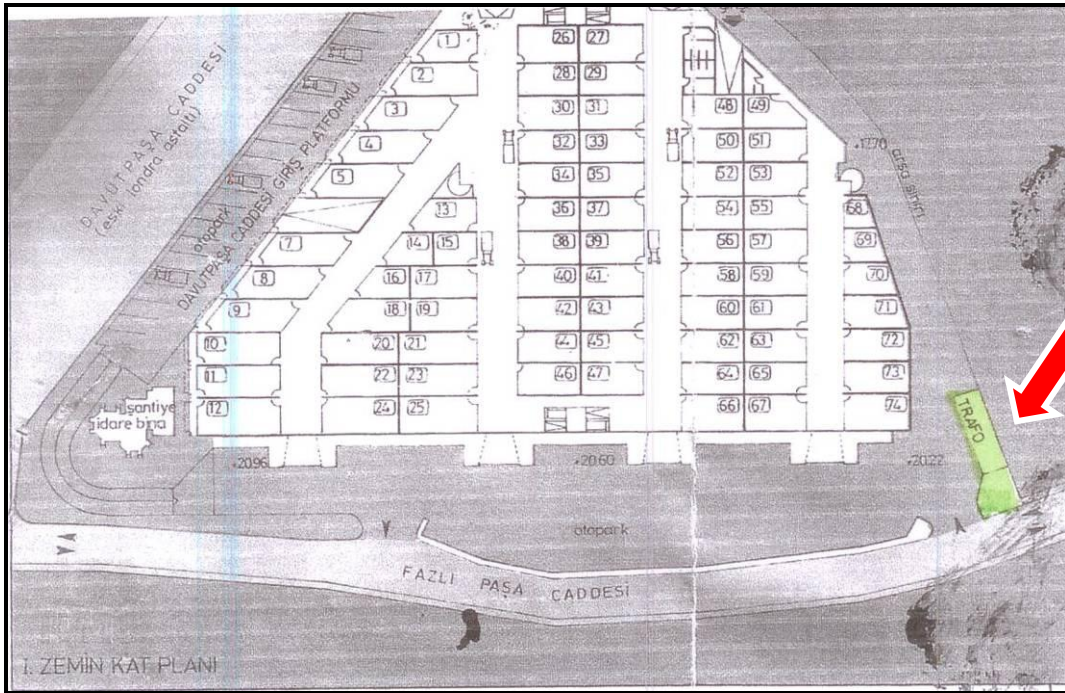
Kesim Harcin	
Tarih	21 / 03 / 2011
No.	F01831

Kadastro Paftasına Uygundur.

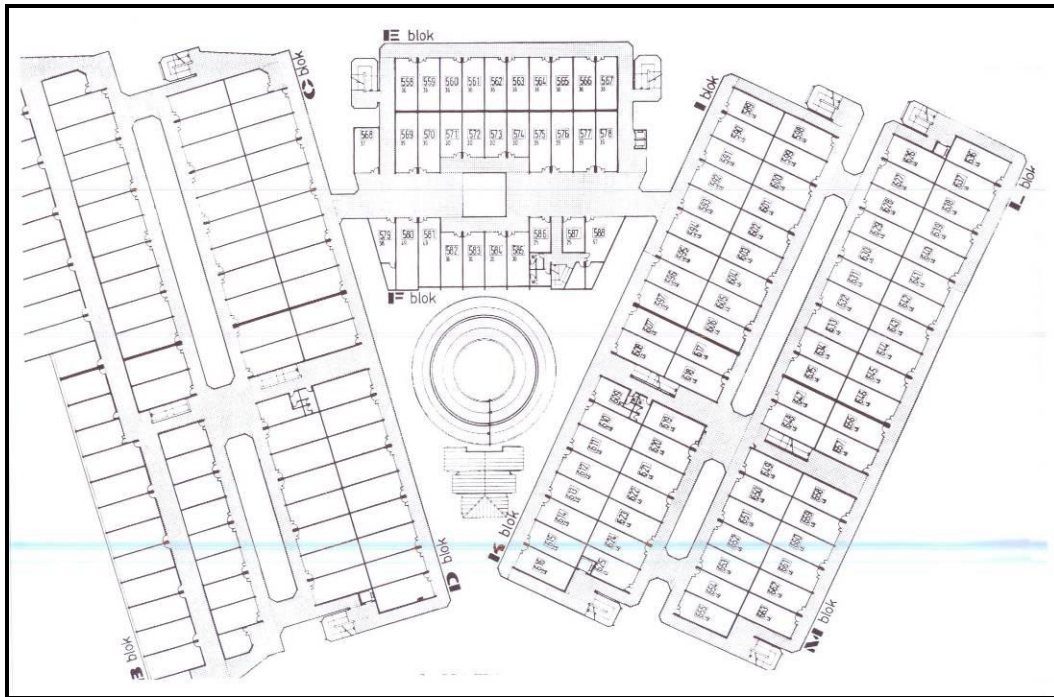
	Çizen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Unvanı	Kad. Teknikeri	Kontrol Mühendisi	Kadastro Müdürü
Adı Soyadı	Mehmet EREN	Handan MUTLU Kontrol Mühendisi	Müh: Ahmet ÜNAL
Tarih	21 / 03 / 2011	21.03.2011	21.03.2011
İmza			

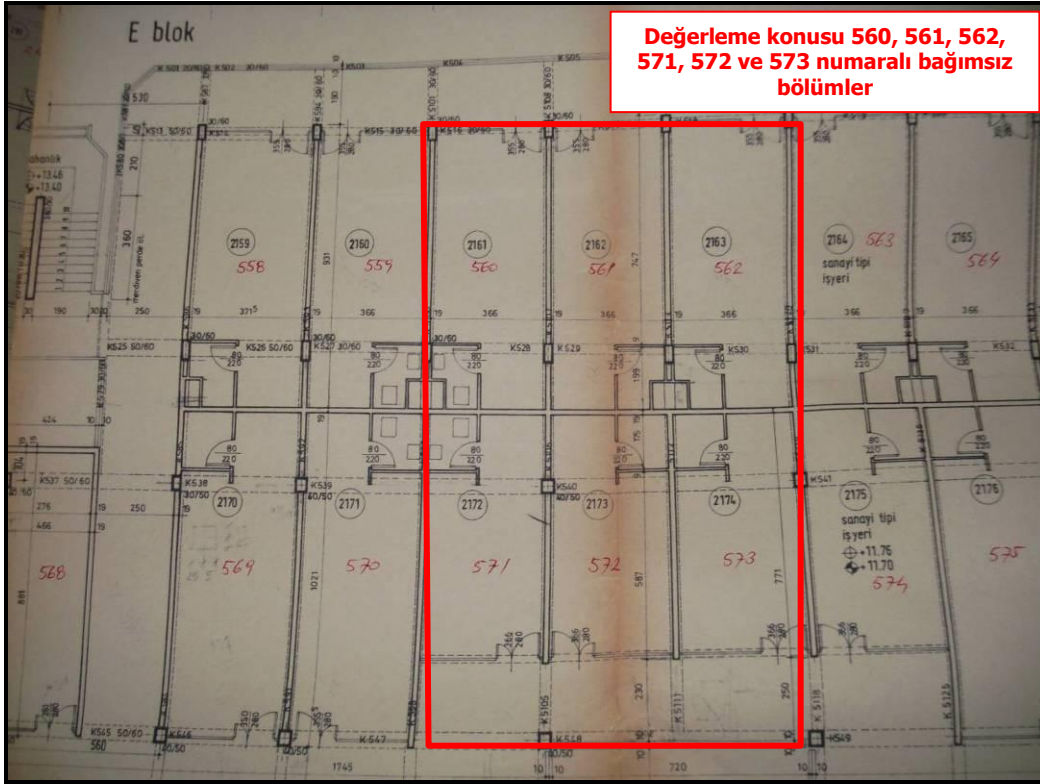
EK : 7 : GAYRİMENKULLERE AİT KAT PLANLARI

30 Numaralı Parsel Zemin Kat Planı(Kaldırılan Trafo Merkezi)

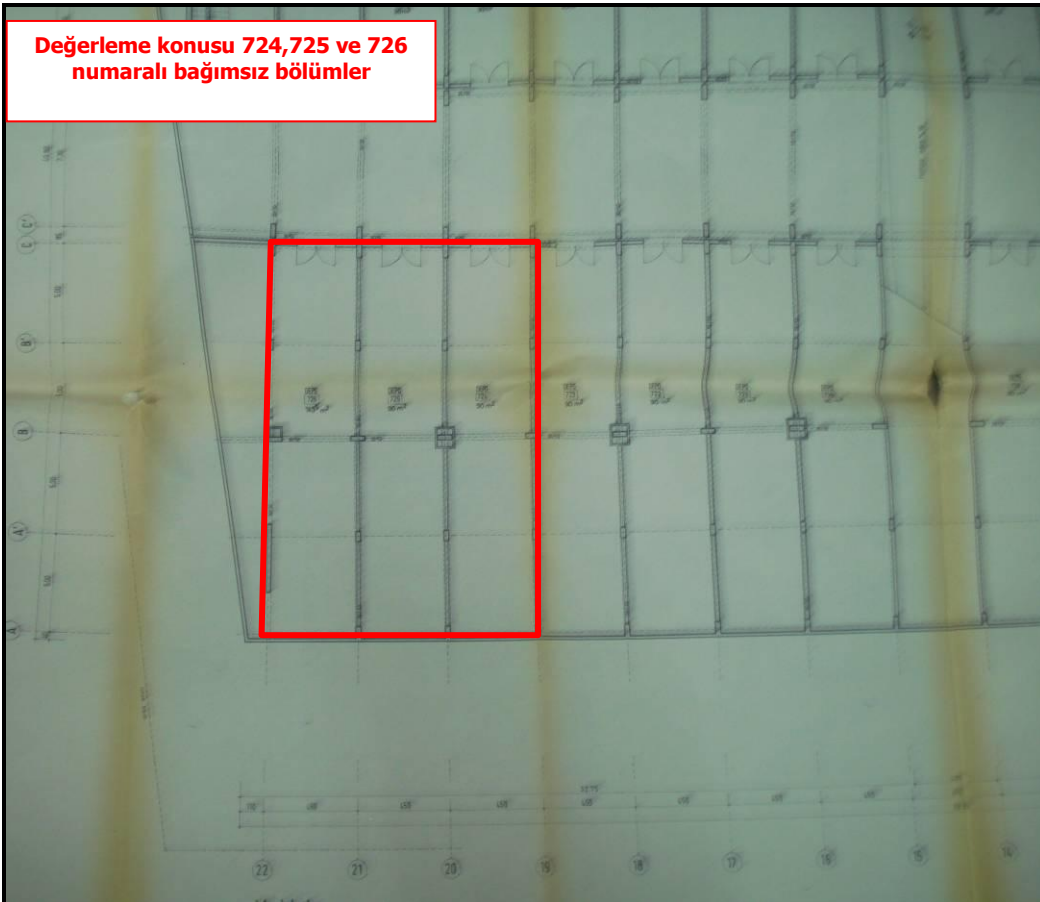


39 Numaralı Parsel İkinci Kat Planı





E ve F Blok 2. Kat Planı



M Blok 2. Kat Planı

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.



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.