



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

## **POLİSAN HOLDİNG A.Ş.**

KOCAELİ İLİ - DİLOVASI İLÇESİ

185 ADA – 11, 12, 13 Numaralı Parseller İle  
187 ADA – 1 Numaralı Parsel

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**30.03.2011**

## İÇİNDEKİLER

<b>1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	2
1.2. Değerleme Tarihi .....	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası .....	2
1.4. Rapor Türü .....	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar .....	2
<b>2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....</b>	<b>2</b>
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri .....	2
<b>3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ .....</b>	<b>3</b>
3.1. Değerleme Raporunun Amacı .....	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar .....	3
3.3. Beyanlar .....	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar .....	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı .....	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı .....	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi .....	5
<b>4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>6</b>
4.1. Global Görünüm .....	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm .....	6
4.3. Sektörel Görünüm .....	8
4.3.1. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası: .....	8
4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	9
<b>5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER .....</b>	<b>10</b>
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	10
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı .....	10
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri .....	10
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri .....	15
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi .....	15
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri .....	15
5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri .....	15
5.2.3. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri .....	16
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri .....	17
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....</b>	<b>18</b>
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	18
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	18
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	18
6.4. Piyasa Yaklaşımı .....	19
6.4.1. Gayrimenkulün Toplam Değerinin Hesaplanması .....	19
6.5. Ayırıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) .....	20
6.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı İle Arsa Değerinin Belirlenmesi .....	20
6.5.2. Maliyet Yaklaşımı İle Gayrimenkulün Yapı Değerinin Hesaplanması .....	21
6.5.3. Gayrimenkuller Üzerinde Konumlu Tank Değerlerinin Hesaplanması .....	22
6.5.4. Ayırıştırma Metodu İle Gayrimenkullerin Toplam (Yapı+Parsel) Değerinin Hesaplanması .....	23
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi .....	23
6.7. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .....	26
6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi .....	26
6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi, .....	26
6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi, .....	26
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>27</b>
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması .....	27
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri, .....	28
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler .....	28
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>29</b>
8.1. Nihai Değer Takdiri .....	29
<b>9. RAPOR EKLERİ .....</b>	<b>30</b>
<b>10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ 44</b>	
<b>11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>44</b>

## 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

### 1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

10.03.2011 - PLSN/001

### 1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporuna konu olan gayrimenkuller hakkında, **11.03.2011** tarihlerinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **17.03.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

### 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

30.03.2011/SvP\_11\_PLSN\_19

### 1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Polisan Holding A.Ş.** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait, tapuda; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Muallim 2 Köyü, 50L-1A pafta,

- ✓ 185 ada, 11 numaralı parselde kayıtlı, 507,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 412/507 hisseli arsa,
- ✓ 185 ada, 12 numaralı parselde kayıtlı, 81.556,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tutkal ve reçine boya fabrikası, betonarme çelik prefabrik 3 adet antrepo ve çelik 16 adet tank müstemilatı ve fabrika binası ve arsası,
- ✓ 185 ada, 13 numaralı parselde kayıtlı, 938,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,
- ✓ 187 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı, 4.837,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,

Vasıflı gayrimenkullerin, yasal durumunun irdelenmesi ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile adil piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmış olan **gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

### 1.5. Raporu Hazırlayanlar

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

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

## 2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

#### **Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A. Ş.**

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

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

#### **Polisan Holding A.Ş.**

Dilovası Organize Sanayi Bölgesi 1. Kısım Liman Caddesi No:7 Dilovası/KOCAELİ  
T: 0-262-679 71 00; F: 0-262-754 74 34; W: [www.polisan.com.tr](http://www.polisan.com.tr)

### 3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

#### 3.1. Değerleme Raporunun Amacı

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

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

#### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

### 3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Polisan Holding A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H <sub>max</sub>	Maksimum Yapı Yüksekliği
m <sup>2</sup>	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R <sub>f</sub>	Risksiz Getiri Oranı
R <sub>p</sub>	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	30.03.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1.5581 TL esas alınmıştır.

### 3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

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

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

#### 3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

#### 3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

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

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

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

### 3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir. Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır. Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır. İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

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

## 4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. Global Görünüm

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

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

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

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

### 4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

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

**Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır.** Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2010 yılının ikinci çeyreğinde milli gelirin yüzde 3,4'üne ulaşmıştır. Küresel kriz sonrasında sermaye girişinin hızlanmasında özellikle bankaların yurt dışı borçlarındaki artışla bağlı olarak diğer yükümlülüklerdeki artış etkili olmuş ve doğrudan yatırımların sermaye girişlerindeki ağırlığı ise giderek azalmıştır. 2010 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık 32,6 milyar ABD dolarına ulaşan sermaye girişlerinin 14,6 milyar ABD doları diğer yükümlülüklerden (bankaların net yükümlülüklerinde artış, diğer sektörlerin net borçlarında azalış), 12,9 milyar ABD doları portföy yatırımlarından oluşurken, sadece 5,1 milyar ABD doları doğrudan yatırım kaynaklıdır. Finansal olmayan kuruluşların net dış borç ödeyicisi olmalarında özellikle yurt içinden de yabancı para cinsinden borçlanma imkânı tanınması etkili olmuştur. Buna bağlı olarak, firmaların yurt dışı kredi kullanımını önemli ölçüde yurt içine 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 gelirin dayalı olan bütçe gelirleri iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemektedir. 2009 yıl sonunda yıllık 440 milyon TL olan faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 13,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılı Eylül ayında yıllık bazda 33,2 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, ekonominin daraldığı 2009 yılında milli gelirin 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. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası:

2010 yılı ilk yarısında ekonomide yaşanan hızlı büyümeye rağmen sanayi ve lojistik alanlara yeni talep henüz görülmemektedir. Bununla birlikte yılın ilk yarısında özellikle yabancı 3PL lojistik şirketlerinin uluslararası standartta lojistik alan ilgisi ve talebinde artış yaşanmıştır. Ancak yeterli miktarda ve kalitede alan olmaması kiralama ve satın almalarda kısıt yaratmaktadır. İstanbul'da arazi fiyatlarının yüksek olması uluslararası standartta yeni lojistik alan yatırımlarını sınırlandırmaktadır. Bu nedenle talep ikinci sınıf lojistik alanlara yönelmektedir. Lojistik alanlara yeni talebin sınırlı kalması nedeniyle 2009 yılı genelinde %20 seviyesinde gerileyen lojistik alan kiralari 2010 yılı ilk yarısında aynı kalmıştır. Gebze-Tuzla ve Hadımköy talep gören bölgelerdir.

Ekonomideki hızlı büyümeye rağmen özel sektör yatırımlarının henüz yeni canlanmakta olması sanayi binaları ve depoları yatırımlarındaki gelişmeyi de etkilemektedir. Sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları yılın ikinci çeyreğinde 1.21 milyon m<sup>2</sup> olmuştur. 2010 yılı ilk çeyreğinin kısmen üzerinde gerçekleşen yeni başlangıçlar henüz kriz öncesi seviyelerinin önemli ölçüde altındadır.

Türkiye Genel Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları	
DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI, M <sup>2</sup>
2008 Q2	2.013.402
2009 Q3	1.679.733
2008 Q4	1.246.831
2009 Q1	2.094.054
2009 Q2	725.315
2009 Q3	579.121
2009 Q4	1.418.094
2010 Q1	1.152.827
2010 Q2	1.210.778

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

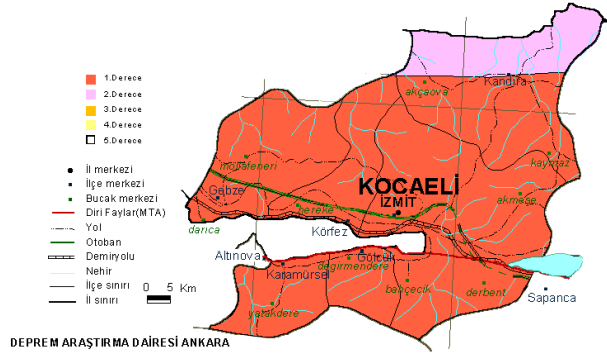
#### 4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler<sup>1</sup>

**KOCAELİ;** Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40°31'- 41°13' kuzey enlemi arasında yer almaktadır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Kocaeli İli'nin yüzölçümü 3.505,-km<sup>2</sup>'dir.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İzmit'te yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer.

Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. İzmit, ülke imalat sanayinde en gelişmiş 1.inci şehirdir. Birçok büyük firmanın fabrikaları, bu şehirde bulunmaktadır. İzmit ekonomisinin tamamına yakını sanayiye dayalıdır. İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın bir konumda olup, transit karayolu taşımacılığına imkân vermektedir. 5 devlet limanı, 43 özel iskele ile deniz yolu taşımacılığında önemli bir yere sahiptir.

**Dilovası;** Kocaeli iline bağlı Dilovası ilçesi Körfez ilçesinin batısında Gebze İlçesinin doğusunda yer almakta olup Güneyinde İzmit körfezi, Kuzeyinde Gebze ilçesi yer almaktadır. Anadolu yakasını Avrupa yakasına bağlayan Deniz, Kara ve Demiryolları ilçemizden geçmektedir. Ayrıca Ülkemizin önemli deniz limanları (9 adet) ilçemizde olup Sabiha Gökçen Havalimanı ilçemize 30 km mesafede bulunmaktadır. Ulaşım imkânlarının, ticaret merkezleri ile her yönden bağlantı kurmaya elverişli olması, Dilovası ilçesinde sanayileşmenin gelişmesini sağlamıştır. Dilovası-Hersek Burnu arasında TEM ve E-5 trafiğini rahatlatmak için asma köprü yapılacaktır.



Dilovası ilçesinde kurulan Organize Sanayi Bölgeleri yaklaşık 2200 hektarlık sanayi alanını kapsamaktadır. Dilovası OSB de 193 sanayi kuruluşu ve 20000 çalışanı ile ülke ekonomisine önemli katkıda bulunmaktadır.

Kocaeli Deprem Haritasına göre, Dilovası İlçesi 1'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

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

	Toplam	Erkek	Kadın
<b>Dilovası</b>	44.958	22.992	21.966
<b>Kocaeli</b>	<b>1.560.138</b>	<b>788.267</b>	<b>771.871</b>

<sup>1</sup> Bölge analizi ile ilgili bilgiler için İlgili Belediye Başkanlığı, 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, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Dilovası OSB sınırları içinde yer almakta olup,

- ✓ 185 ada, 11 numaralı parselde kayıtlı, 507,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,
- ✓ 185 ada, 12 numaralı parselde kayıtlı, 81.556,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tutkal ve reçine boya fabrikası, betonarme çelik prefabrik 3 adet antrepo ve çelik 16 adet tank müşterilati ve fabrika binası ve arsası,
- ✓ 185 ada, 13 numaralı parselde kayıtlı, 938,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,
- ✓ 187 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı, 4.837,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,

Vasıflı gayrimenkullerdir.



(EK : 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Gayrimenkulün yakın çevresinde; Poloport Liman işletmesi, Dilovası Tren İstasyonu ve Polisan İlköğretim bulunmaktadır. Bölge ağırlıklı sanayi fonksiyonlu gelişmiştir.

#### 5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

185 ada, 11, 12, 13 numaralı parseller ve 187 ada, 1 numaralı parsel üzerinde çeşitli metrajlarda bir çok bina bulunmaktadır. Parsel üzerinde toplam 49.840,-m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapılar (sundurmalarda dahil) bulunmakta olup, bu yapıların 32.232,-m<sup>2</sup>'lik kısmı için Yapı Ruhsatı ve kısmen Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur. Parseller üzerindeki yapıların özellikleri ve kapalı alanları aşağıdaki tabloda detaylı olarak verilmiştir.

Bina Adı	Özellikleri	*Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>
<b>İdari Bina</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 2 normal katlıdır. Zemini kısmen mermer kismende şap üzeri halıdır. Duvarlar kısmen saten kısmen plastik boyalıdır.	3.216
<b>Boya ve Alkid Hammadde Stok Tank Sahası</b>	10 adet tank mevcuttur. (Tank taban alanları dahildir.)	512
<b>Alkit Reçineleri Üretim Binası</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 2 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri eternittir. Yer döşemeleri dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.	887
<b>Boya - Alkid Hammadde Ambarı</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levha kaplamadır. Yer döşemeleri dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.	731
<b>Sundurma</b>	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır. Zemini asfaltlanmıştır.	2.281
<b>Sundurma</b>	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır. Zemini asfaltlanmıştır.	196
<b>Boya I Üretim Birimi</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 1 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Zemin katın yer döşemeleri dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.	1.438
<b>Boya I Üretim Birimi</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 1 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Zemin katın yer döşemeleri dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.	1.575
<b>Boya III Üretim Birimi</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.	826
<b>Sundurma (Boya Sevkiyat)</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır. Zemini betondur	3.136
<b>Boya Mamul Ambarı</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.	900
<b>Boya Mamul Ambarı</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.	700
<b>Boya II Üretim Birimi</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 2 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Zemin katın yer döşemeleri dökme mozaik, duvarlar plastik boyalıdır.	2.376
<b>Boya Ambalaj Ambarı</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri karo mozaik ve şap, duvarlar plastik boyalıdır.	869
<b>Boya Mamul Ambarı</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri şap, duvarlar plastik boyalıdır.	1.390
<b>Poliport Antrepo</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri beton, duvarlar plastik boyalıdır.	2.123
<b>Poliport Depo</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri betondur.	229
<b>Atık Sahası</b>	Yığma kargir sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri betondur.	428
<b>Depo</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri betondur.	109
<b>Trafo</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı betonarme tabliye üzeri eternittir. Yerleri şaptır.	66
<b>Depo</b>	Yığma kargir sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri betondur.	170

<b>Boya IV Üretim Birimi</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin+1 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri oluklu plastik, camyünü ve trapez alüminyumdur. Yerleri şaplıdır.	234
<b>Sundurma</b>	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır. Zemini asfaltlanmıştır.	728
<b>Boya V Üretim Birimi</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin+1 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri oluklu plastik, camyünü ve trapez alüminyumdur. Yerleri şaplıdır.	1.126
<b>Boya Mamul Ambarı</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin+1 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri oluklu plastik, camyünü ve trapez alüminyumdur. Yerleri şaplıdır.	1.197
<b>Depo</b>	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır.	30
<b>Depo</b>	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır.	265
<b>Arşiv ve Promosyon Ambarı</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin+ 2 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum trapez levhadır. Yerleri beton ve asfalt olup, duvarları plastik boyalıdır.	880
<b>Boya Mamul Ambarı</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri oluklu plastik, camyünü ve trapez alüminyumdur. Yerleri şaplıdır.	1.070
<b>Depo</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Yerleri betondur.	115
<b>Rohm&amp;Haas İdari Ofisler</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 1 normal katlıdır. Yer döşemeleri laminant parke, duvarları su bazlı boyadır. Dış cephesi silikon esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.Kapı ve pencere doğramaları ısı camlı alüminyumdur.	310
<b>Poliport Antrepo</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri oluklu plastik, camyünü ve trapez alüminyumdur. Yerleri şap, duvarları plastik boyalıdır.	1.467
<b>Poliport Antrepo</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 1 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri oluklu plastik, camyünü ve trapez alüminyumdur. Yerleri dökme mozaik, duvarları plastik boyalıdır.	2.281
<b>Emisyon Reçineleri İdari Ofisi</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 1 normal katlıdır. Yerleri şap, duvarları plastik boyalıdır.	242
<b>Eğitim Salonu</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 1 normal katlıdır. Yerleri şap, duvarları plastik boyalıdır.	260
<b>Teknik Ambar</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 1 normal katlıdır. Yerleri şap, duvarları plastik boyalıdır.	674
<b>Poliport Tank Sahası</b>	8 Adet tank mevcuttur. (Tank taban alanları dahildir.)	2.152
<b>Poliport Tank Sahası</b>	8 Adet tank mevcuttur. (Tank taban alanları dahildir.)	1.905
<b>Poliport Tank Sahası</b>	8 Adet tank mevcuttur. (Tank taban alanları dahildir.)	2.250
<b>Su Arıtma Tesisi</b>		904
<b>Deniz Suyu Havuzu ve Doğalgaz İstasyonu</b>	Betonarme havuz	85
<b>Emisyon Reçineli Hammadde Stok Tank Sahası</b>	6 Adet farklı m3'lerde tank mevcuttur. (Tank taban alanları dahildir.)	750
<b>Emisyon Reçineleri Tesisi</b>	Çelik sistemde inşa edilmiş olup, zemin+2 normal katlıdır. Çatısı çelik, örtüsü taş yünlü sandviç paneldir. Yer döşemeleri sac kaplamadır. Dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.	1.574
<b>Emisyon Reçineleri Mamul Stok Binası</b>	Çelik sistemde inşa edilmiş olup,zemin+1 normal katlıdır. Çatısı çelik, örtüsü taş yünlü sandviç paneldir. Yer döşemeleri sac kaplamadır. Dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.	746
<b>Rohm&amp;Haas Reaktör</b>	zemin+1 normal katlıdır	618
<b>Rohm&amp;Haas Laboratuvar</b>	zemin+1 normal katlıdır	281
<b>Rohm&amp;Haas Drayer</b>	zemin+5 normal katlıdır	3.271
<b>Kompresör Dairesi</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Radyejeneral temellidir. Çatısız izolasyonlu teraslıdır. Dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.	83
<b>Trafo Dairesi</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı betonarme tabliye üzeri eternittir. Yerleri şaplıdır.	265

<b>Kazan Dairesi</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri eternit kaplıdır. Yerleri beton, duvarları plastik boyalıdır.	133
<b>Elektrik Atölyesi ve Trafo</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin+1 normal katlıdır. Yer döşemesi karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır.	118
<b>Gaz Yakma Tesisi</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, zemin +1 normal katlıdır. Duvarları trapez kesitli alüminyum levhadır. Çatısı çelik, örtüsü trapez kesitli alüminyumdur.	577
<b>Formaldehit Reçineleri Mamul Stok Tankları</b>	27 Adet tank mevcuttur. (Tank taban alanları dahildir.)	627
<b>Üre Deposu</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri eternit kaplıdır. Yerleri beton, duvarları plastik boyalıdır.	568
<b>Üre Deposu</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri eternit kaplıdır. Yerleri beton, duvarları plastik boyalıdır.	1.494
<b>Reçine Üretim Birimi</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, zemin+4 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri eternittir. Zemini beton, katlar arası baklavali sactır.	410
<b>Formaldehit Üretim Birimi</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, zemin+1 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri eternittir. Zemini beton, katlar arası baklavali sactır.	214
<b>Sundurma</b>	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır. Zemini asfaltlanmıştır.	600
<b>Formaldehit Reçineleri İdari Binası</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, zemin+2 normal katlıdır. Duvarları plastik boyalı, zemini karo mozaik kaplıdır.	97
<b>Boiler Dairesi</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Duvarları tuğla olup, plastik boyalıdır. Çatısı çelik, örtüsü alüminyum panel levhadır.	155
<b>Su Üretim Tesisi</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Duvarları ve çatısı poliüretanlı alüminyum sandviç paneldir.	85
<b>Deniz Suyu Havuzu</b>	Betonarme olup, iki gözlüdür. Üçüncü gözde pompa dairesi vardır.	730
<b>Yardımcı İşletmeler Birimi</b>	Betonarme sistemde inşa edilmiş olup zemin +asma katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir. Davrları plastik boyalı olup, zemini karo mozaik ve şaptır.	559
<b>İşçi Soyunma Odaları, Duş ve WC'leri</b>	Betonarme sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik, örtüsü poliüretanlı sandviç paneldir. Döşeme ve duvarları seramiklidir. Özel havalandırma sistemi var.	166
<b>Araç Bakım Ünitesi</b>	Çelik konstrüksiyon inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir. Döşemeleri karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır.	97
<b>Marangozhane</b>	Çelik konstrüksiyon inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir. Döşemeleri karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır.	56
<b>İnşaat Bakım Soyunma Odası</b>	Çelik konstrüksiyon inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir. Döşemeleri karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır.	42
<b>Güvenlik Soyunma Odası</b>	Çelik konstrüksiyon inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir. Döşemeleri karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır.	250
<b>Sundurma</b>	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır. Zemini asfaltlanmıştır.	265
<b>Atık Sahası Sundurması</b>	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır. Zemini asfaltlanmıştır.	290
<b>Yapı Kimyasalları Üretim Binası (Polisan)</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 2 katlıdır. Çatısı ve duvarları alüminyum sandviç paneldir. 2 tonluk yük asansörü vardır. Döşemeleri tank hava dilimli çelik sac üzeri epoksidir. Doğramaları ve camları ısı yalıtımlıdır.	288
<b>Yapı Kimyasalları Sundurma (Polisan)</b>	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı ve duvarları alüminyum sandviç paneldir. 15 cm yüksekliğinde çevre duvarı vardır. Tankerlere dolun yapmak için çelik platform vardır.	100

<b>Yapı Kimyasalları Tank Sahası (Polisan)</b>	8 adet 75 m <sup>3</sup> lük tank mevcuttur. 1,5 m yüksekliğinde perde duvar mevcuttur. (Tank taban alanları dahildir.)	181
<b>Şantiye Binası</b>	Ahşap konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı ahşap konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır. Zemini ahşap, duvarları ahşap üzeri verniklidir.	182
<b>Jeneratör Binası</b>	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı çelik, örtüsü alüminyum levhadır. Zemini şap, duvarları plastik boyalıdır.	134

\* Kapalı alan m<sup>2</sup> bilgileri, yapı adları ve özellikleri Autocad vaziyet planı çizimleri üzerinden alınmıştır.

Ayrıca parseller üzerinde konumlu farklı m<sup>3</sup>'lerde 114 adet tank yer almakta olup, bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tank No	Hacim,m <sup>3</sup>	Tank No	Hacim,m <sup>3</sup>	Tank No	Hacim,m <sup>3</sup>
Tank-001	1.550	Tank-315	120	Tank-353	120
Tank-002	1.550	Tank-316	120	Tank-354	120
Tank-003	1.550	Tank-317	65	Tank-355	120
Tank-004	1.550	Tank-318	50	Tank-356	120
Tank-005	750	Tank-319	120	Tank-357	65
Tank-006	750	Tank-320	120	Tank-358	340
Tank-007	1.550	Tank-321	120	Tank-359	520
Tank-008	750	Tank-322	200	Tank-360	10
Tank-101	550	Tank-323	300	Tank-361	10
Tank-102	1.550	Tank-324	120	Tank-362	15
Tank-103	300	Tank-325	120	Tank-363	10
Tank-104	650	Tank-326	120	Tank-364	10
Tank-105	1.100	Tank-327	51	Tank-365	10
Tank-106	1.100	Tank-328	65	Tank-366	10
Tank-107	1.550	Tank-329	120	Tank-367	10
Tank-108	1.550	Tank-330	120	Tank-368	6
Tank-201	750	Tank-331	300	Tank-369	10
Tank-202	750	Tank-332	120	Tank-370	10
Tank-203	750	Tank-333	120	Tank-371	50
Tank-204	1.550	Tank-334	500	Tank-372	50
Tank-205	1.550	Tank-335	500	Tank-373	30
Tank-206	1.550	Tank-336	120	Tank-374	30
Tank-207	1.550	Tank-337	300	Tank-375	25
Tank-208	1.550	Tank-338	300	Tank-376	20
Tank-301	123	Tank-339	300	Tank-377	25
Tank-302	123	Tank-340	300	Tank-378	20
Tank-303	65	Tank-341	65	Tank-379	20
Tank-304	65	Tank-342	120	Tank-380	20
Tank-305	65	Tank-343	120	Tank-381	120
Tank-306	123	Tank-344	20	Tank-382	120
Tank-307	123	Tank-345	20	Tank-383	120
Tank-308	65	Tank-346	20	Tank-384	50
Tank-309	65	Tank-347	20	Tank-385	147
Tank-310	65	Tank-348	100	Tank-386	147
Tank-311	26	Tank-349	120	Tank-387	4
Tank-312	30	Tank-350	200	Tank-388	4
Tank-313	30	Tank-351	100	Tank-389	4
Tank-314	25	Tank-352	250	Tank-390	4
<b>GENEL TOPLAM</b>					<b>37.480</b>

\*Tankların hacim (m<sup>3</sup>) bilgileri Şirket 'ten temin edilmiştir.

### 5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	Kocaeli			
İlçesi	Dilovası			
Mahallesi/Köyü	Muallim 2			
Pafta No	50L-1A			
Ada No	185	185	185	187
Parsel No	11	12	13	1
Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	507	81.556	938	4.837
Niteliği	Arsa	Tutkal ve reçine boya fabrikası, betonarme çelik prefabrik 3 adet antrepo ve çelik 16 adet tank müstemilatı ve fabrika binası ve arsası.	Arsa	Arsa
Cilt/Sahife No	2/154	2/155	2/156	2/159
İktisap Tarihi/Yev. No	20.01.2009/535	16.09.2009/777	13.03.2008/3588	04.04.2005/2502
Hisse Oranı	412/507	Tam	Tam	Tam
Malik	POLİSAN KİMYA SAN. A.Ş.			

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

## 5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

17.03.2011 tarihi itibari ile Dilovası Tapu Sicil Müdürlüğü ve Dilovası OSB'de yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

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

**185 ada, 11 numaralı parselin 412/507 hissesi;** Dilovası Belediyesi adına kayıtlı iken, 20.01.2009/535 tarih ve yevmiye numarası ile Polisan Kimya San. A.Ş. adına satışından tescil edilmiştir.

**185 ada, 12 numaralı parselin tamamı;** Tutkal ve Reçine Boya Fabrikası Betonarme Çelik Prefabrik 3 adet Antrepo ve Çelik 16 adet Tank ve Müstemilatı olarak Polisan Kimya San. A.Ş. adına kayıtlı iken Dilovası OSB Müdürlüğü'nün 12.11.2008 tarih ve 2008/23 sayılı yapı kullanma izin belgesine istinaden ve Gebze Kadastro Müdürlüğüne tanzim ve tasdik edilen 29.12.2008 tarih ve 4901 sayılı değişiklik folyesine istinaden Tutkal ve Reçine Boya Fabrikası Betonarme Çelik Prefabrik 3 adet Antrepo ve Çelik 16 adet Tank Müstemilatı ve Fabrika Binası ve Arsası olarak teshihen tescil edilmiştir.

**185 ada, 13 numaralı parselin 57/938 hissesi** Dilovası Belediyesi adına kayıtlı iken, 13.03.2008 tarih ve 3588 yevmiye numarası ile satışından ve alıcının 881/938 kadim hissesi ile tevhit edilmesinden tescil edilmiştir.

**187 ada, 1 numaralı parselin 1228/4837 hissesi** Muallim Köyü Tüzel Kişiliği adına kayıtlı iken, 04.04.2005 tarih ve 2502 yevmiye numarası ile satışından ve alıcının 3609/4837 kadim hissesi ile tevhit edilmesinden tescil edilmiştir.

### 5.2.2. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri

#### 185 ada, 11 numaralı parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesi	:	- Gebze 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 19.02.2009 tarih ve 2009/208 sayılı yazı ile İzale-i Şuyuu Belirtmesi tesisi beyanı vardır. (03.03.2009/2235 Yev.) - T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca 22.05.2002 tarih onaylı ve 204 sicil nolu Kocaeli Gebze Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır. (29.12.2010/5380)
-----------------	---	--

#### 185 ada, 12 numaralı parsel üzerinde;

İrtifak Bölümü	:	- M:4060,-m <sup>2</sup> 'lik kısmı üzerinde müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı, Rohun And Haas Kimya San. Ltd. Şti. lehine, 30 yıl müddetle, 1804 nolu sayfada tescil edilmiştir. (05.10.2007/12552 Yev.)
Teferruatlar	:	- Teferruat Listesi (miktarı:0 Miktar Birimi: adet – Değeri:0,-TL (17.12.1986/4133) - Teferruat Listesi (miktarı:0 Miktar Birimi: adet – Değeri:0,-TL (24.11.1994/6444)



<b>Beyanlar Bölümü</b>	:	- T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca 22.05.2002 tarih onaylı ve 204 sicil nolu Kocaeli Gebze Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır.
------------------------	---	--

**185 ada, 13 numaralı parsel üzerinde;**

<b>Beyanlar Hanesi</b>	:	- T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca 22.05.2002 tarih onaylı ve 204 sicil nolu Kocaeli Gebze Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır. (29.12.2010/5380)
------------------------	---	--

**187 ada, 1 numaralı parsel üzerinde;**

<b>Beyanlar Hanesi</b>	:	- T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca 22.05.2002 tarih onaylı ve 204 sicil nolu Kocaeli Gebze Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır. (29.12.2010/5380)
------------------------	---	--

(EK: 3: Gayrimenkullere Ait Yazılı Takyidat Bilgisi)

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

<b>İmar Durumu</b>	<p><b>185 ada, 11, 12 ve 13 numaralı parseller ile 187 ada, 1 numaralı parsel;</b> 27.02.2008 tastik tarihli, Dilovası OSB 1. Etap Revizyon-2 İmar Planı'na göre "<b>Sanayi Alanı</b>"nda yer alan gayrimenkullerin yapılaşma şartları;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ E (KAKS):0,50,</li> <li>✓ Ön cepheden (Yol) çekme mesafesi: 15 m</li> <li>✓ Komşu parselden çekme mesafesi:10 m</li> <li>✓ Arka cepheden çekme mesafesi:15 m</li> <li>✓ H<sub>max</sub>: Serbest olup,</li> <li>✓ Bölge Müdürlüğü'nce onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucuna, TEİAŞ ve BOTAŞ'ı ilgilendiren durumlarda ilgili kurum görüşüne uygun olarak işlem yapılacaktır.</li> </ul>
<b>Yapı Ruhsatı</b>	<p>185 ada, 12 numaralı parsel üzerindeki yapılara ait Yapı ruhsatları aşağıda verilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 22.01.1992 tarih ve 92/7 numaralı "Reçine Tankı" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 26.05.1992 tarih ve 92/30 numaralı "Taş Duvar" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 14.05.1996 tarih ve 96/11 numaralı "Üretim Binası ve Üretim Tevsi Binası" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 13.09.1996 tarih ve 96/33 numaralı "Atık Gaz Yakma Tesisi" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 10.03.1997 tarih ve 97/6 numaralı "Sosyal Tesis ve Atık gaz Yakma Tesisi" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 20.02.2000 tarih ve 2000/7 numaralı "Antrepo ve Tank" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 14.11.2008 tarih ve 2008/41 numaralı "Fabrika Binası" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 14.11.2008 tarih ve 2008/42 numaralı "Diğer Binalar" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 19.11.2008 tarih ve 2008/45 numaralı "Fabrika Binası" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 19.11.2008 tarih ve 2008/46 numaralı "Diğer Binalar" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 21.12.2009 tarih ve 2009/31 numaralı "İdari Bina" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 21.12.2009 tarih ve 2009/32 numaralı "İdari Bina" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 21.12.2009 tarih ve 2009/33 numaralı "İdari Bina" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 21.12.2009 tarih ve 2009/34 numaralı "İdari Bina" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> </ul>

	<p>yapı ruhsatı,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 21.12.2009 tarih ve 2009/35 numaralı "Sanayi Depo ve Trafo Merkezi" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 09.11.2010 tarih ve 2010/50 numaralı "Fabrika, Tank ve Sanayi Depo" için verilmiş yapı ruhsatı,</li> <li>✓ 01.03.2011 tarih ve 2011/09 numaralı "Tank" için verilmiş yapı ruhsatı mevcuttur.</li> </ul>
<b>Yapı Kullanma İzin Belgesi</b>	<p>185 ada, 12 numaralı parsel üzerindeki yapılara ait Yapı Kullanma İzin Belgeleri aşağıda verilmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 10.09.2001 tarih ve 2001/07 numaralı "Antrepo ve Tank" için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,</li> <li>✓ 26.02.2010 tarih ve 2010/11 numaralı "Fabrika Binası" için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,</li> <li>✓ 26.02.2010 tarih ve 2010/12 numaralı "Diğer Binalar" için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.</li> </ul>

(EK : 4 : Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi)

(EK : 5 : Gayrimenkule Ait İmar Durum Yazısı)

Dilovası Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden alınan bilgiye göre;

- ✓ 185 ada, 12 numaralı parselin, 185 ada, 11 numaralı parsel ile (hisseli parsel) tevhit şartı olduğu,
- ✓ 185 ada, 13 numaralı parselin, 187 ada, 1 numaralı parsel ile tevhit şartı olduğu ve tevhit işlemlerinin devam ettiği

öğrenilmiştir.

#### 5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların denetimi, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun uyarınca yapılmamıştır.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

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

### 6.2. Gayrimenkulün 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, Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

**Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir. Ancak, değerlendirme konusu parseller üzerinde özel kullanım amaçlı birçok tank bulunduğu ve çevrede bu nitelikte emsal bulunmadığı için Piyasa Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul toplam değerinde **tank bedelleri** ihmal edilmiştir, emsal yaklaşımı ile bulunan değere, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan tank değerleri ilave edilmek suretiyle gayrimenkul değerine ulaşılmıştır.

**Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde, Piyasa Yaklaşımı (Emsal Değer) ile elde edilen parsel değerinden gayrimenkulün toplam değerlerine ulaşabilmek amacıyla, değerlendirme konusu olan parsellerin üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat ve tank maliyetleri, bulunan parsel değerine ilave edilmek suretiyle gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmıştır.

Ayrıca, Piyasa Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılarak bulunan değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir. Bu yöntem ile konu parseller üzerinde yer alan tanklara ait bir gelir kalemi ayrıca hesaplanmadığı için fabrika binasının kiralamaya konu olması sonucu elde edeceği gelirler hesaplanmış ve indirgenerek gayrimenkulün **tank değerleri hariç değeri** bulunmuştur. Emsal yaklaşımında gerçekleştirilen uygulamaya benzer şekilde, İNA analiziyle bulunan değere maliyet yaklaşımıyla hesaplanan tank değerleri ilave edilmek suretiyle gayrimenkul değerine ulaşılmıştır.

**Değerleme çalışmalarında, 185 ada, 11 parsel No'sunda kayıtlı parselin 412/507 hissesinin Malik Şirkete ait olduğu dikkate alınarak, bu hisse üzerinden değer verilmiştir.**

## 6.4. Piyasa Yaklaşımı

### 6.4.1. Gayrimenkulün Toplam Değerinin Hesaplanması

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Dilovası OSB içerisinde yapılan depo/fabrika emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>	Değer, TL	m <sup>2</sup> Birim Değeri, TL	Değer, ABD \$	m <sup>2</sup> Birim Değeri, ABD\$
Emsal#1	Dilovası OSB 5. kısımda, E-5'e yakın, 17.000m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 7.590,-m <sup>2</sup> kapalı alanlı, ofis bölümleri bulunan, depolama ve üretim yapmaya müsait fabrika satılıktır.	7.590	11.000.000	1.449	7.059.881	930
Emsal#2	Dilovası OSB 5. kısımda, yola yakın, 7.000m <sup>2</sup> arsa üzerinde, 9 ve 7 m yüksekliğinde toplam 2.700m <sup>2</sup> kapalı alanlı 2 bina ve lojmanlarından oluşan fabrika binası satılıktır.	2.700	4.674.300	1.731	3.000.000	1.111
Emsal#3	Dilovası OSB içinde, 9.850 m <sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan, depolama ve üretim amaçlı, ofis bölümleri bulunan, 9 yıllık fabrika binası satılıktır.	3.068	4.284.775	1.397	2.750.000	896
Emsal#4	Dilovası OSB 5. kısımda, 7.500,-m <sup>2</sup> arsa üzerinde, 3 adet binadan oluşan, ofis birimleri bulunan 15 yıllık fabrika binası satılıktır.	3.500	4.284.775	1.224	2.750.000	786
Emsal#5	Dilovası OSB 3. kısımda, E-5 ve TEM kesişim noktasında, Gebze girişine 1,5km mesafede, 17500m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 7000m <sup>2</sup> kapalı alanlı üretim bölümü, 3.000,-m <sup>2</sup> ofis bölümleri bulunan, 7 yıllık fabrika binası satılıktır.	10.000	17.918.150	1.792	11.500.000	1.150
Emsal#6	OSB içerisinde, 7.500m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 2.650,-m <sup>2</sup> üretim alanı, izin belgeleri mevcut, 15 yıllık fabrika binası satılıktır.	2.650	4.985.920	1.881	3.200.000	1.208

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- Emsallerin Anadolu Otoyolu ve E-5 cephe genişliklerine ve Merkez'e yakınlıklarına göre, m<sup>2</sup> satış bedellerinin farklılık gösterdiği,
- Bölgedeki fabrikaların konum ve büyüklüklerine göre deklare satış fiyatlarının 1.200,- TL/m<sup>2</sup> ile 1.500,-TL/m<sup>2</sup>, Anadolu Otoyolu ve E-5 cepheli fabrikaların 1.500,-TL/m<sup>2</sup> ile 2.000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında satışa konu olduğu,
- Emsal 4'de yer alan fabrikanın acil satıştan dolayı düşük bedelden satışa sunulduğu,
- Emsallerden de görüldüğü üzere konu fabrikanın sahip olduğu kapalı alana sahip emsal fabrika arzının kısıtlı olduğu,
- Emsal gayrimenkullerin satış bedelleri deklare satış bedeli olup, gerçekleşen alım-satımlarda daha düşük bedellerin söz konusu olacağı,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler ışığında değerlendirme konusu fabrikanın konum ve özellikleri dikkate alınarak m<sup>2</sup> satış fiyatının **1.500,-TL** olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PİYASA YAKLAŞIMI (ARSA+YAPI)	
Fabrika Kapalı Alanı, m <sup>2</sup>	49.840,00
m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL	1.500
<b>Fabrikanın Toplam Değeri, TL</b>	<b>74.760.000</b>

Sonuç olarak, Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde fabrikanın toplam değeri **~74.760.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan bu değere tankların değeri dahil edilmemiştir.

## 6.5. Ayırıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)

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

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Dilovası OSB içerisinde yapılan arsa emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	Açıklama	Alan, m <sup>2</sup>	Değer, TL	m <sup>2</sup> Birim Değeri, TL	Değer, ABD \$	m <sup>2</sup> Birim Değeri, ABD \$
Emsal#1	Dilovası OSB 3. kısımda konumlu, E-5 ile Tır Parkı arasında konumlu, KAKS:0,50 yapılaşma koşullarına sahip, sanayi imarlı arsa satılıktır.	9.500	4.500.000	474	2.888.133	304
Emsal#2	Dilovası OSB 2. Kısımda konumlu, E-5'e cepheli, Gümrüğe 100m mesafede, KAKS:0,50 yapılaşma koşullarına sahip sanayi imarlı arsa satılıktır.	25.525	13.867.090	543	8.900.000	349
Emsal#3	Dilovası OSB içerisinde, E-5'e 2 parsel mesafede, TUBİTAK yakını, KAKS:0,50 sanayi imarlı arsa satılıktır.	38.000	19.538.574	514	12.540.000	330
Emsal#4	Dilovası OSB 2. Kısımda, KAKS:0,50 H <sub>max</sub> :Serbest yapılaşma koşullarına sahip, sanayi imarlı arsa satılıktır.	28.000	13.088.040	467	8.400.000	300
Emsal#5	Dilovası OSB 4. kısım içerisinde, TEM cepheli, deniz manzaralı, depolama ve sanayi imarlı KAKS:0,50, H <sub>max</sub> . Serbest yapılaşma koşullarına sahip arsa satılıktır.	19.572	10.673.297	545	6.850.200	350
Emsal#6	Dilovası OSB'de, E-5 cepheli, gümrük iskelesine yakın, %50 sanayi imarlı arsa kısa süre önce satılmıştır.	11.200	5.758.738	514	3.696.000	330

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- Konu gayrimenkulle aynı yapılaşma haklarına sahip emsal mülklerin, m<sup>2</sup> satış bedellerinin, konum ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre yaklaşık 450,-TL ile 550,-TL aralığında yer aldığı,
- Anadolu Otoyoluna ve E-5 yoluna cepheli arsaların daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,
- Emsal 4'de yer alan arsanın E-5'e cephesi olmaması nedeni ile düşük bedelden satışa sunulduğu,
- Bedellerin deklare satış bedeli olduğu, gerçekleşen alım-satımlarda daha düşük bedellerin söz konusu olacağı,

tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu parsellerin konum, metraj, yapılaşma şartları ve birlikte kullandıkları dikkate alınarak hepsi için m<sup>2</sup> satış fiyatının **550,-TL** olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PİYASA YAKLAŞIMI (ARSA)			
Ada/Parsel No	Parsel Alanı, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Satış Değeri, TL	Parsel Değeri <sup>2</sup> , TL
185/11	507	550	226.600
185/12	81.556	550	44.855.800
185/13	938	550	515.900
187/1	4.837	550	2.660.350
<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>48.258.650</b>

Sonuç olarak, **Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde parsellerin toplam arsa değeri ~48.260.000,-TL olarak hesaplanmıştır.**

<sup>2</sup> 185/11 parseline ilişkin olarak malik Şirket payı dikkate alınmak suretiyle hesaplanmıştır.

### 6.5.2. Maliyet Yaklaşımı İle Gayrimenkulün Yapı Değerinin Hesaplanması

**Maliyet Yaklaşımı** esasları çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların yapım yılı esas alınmak ve ortalama yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapıların maliyet değeri, **Piyasa Değeri (Emsal Değer)** yaklaşımı sonucunda bulunan arsaların değerine ilave edilerek **Gayrimenkulün Toplam Değerine** ulaşılmıştır.

**Maliyet Yaklaşımı** ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

Değerleme konusu parseller üzerinde farklı şekillerde inşa edilmiş, farklı metrajlara sahip bir çok yapı bulunmakta olup, yapıların detaylı anlatımı raporun 5.1.2 bölümünde verilmiştir. Yapıların maliyet hesaplamaları yapılırken ise, yapılar yapı özelliklerine göre gruplandırılmış ve o şekilde hesaplamalara dahil edilmiştir.

2011 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerinin açıklanmamış olması nedeni ile yapının birim inşaat maliyeti hesaplanırken;

- **Betonarme yapıların** (idari bina, alkid reçineleri üretim binası, boya-alkid hammadde ambarı, boya üretim ambarları, boya mamul ambarları, vb.) maliyet bedeli, Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ekinde açıklanan 2011 yılına ait yapı birim maliyetlerini gösteren cetveldeki betonarme karkas 1. Sınıf yapılar için geçerli olan **660,95 TL/m<sup>2</sup>** esas alınmış,
- **Çelik yapıların** (sundurmalar, boya II üretim birimi, depolar, emisyon reçineleri mamul stok binası, vb.) maliyet bedeli Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ekinde açıklanan 2011 yılına ait yapı birim maliyetlerini gösteren 2. Sınıf Çelik karkas yapılar için geçerli olan **648,50 TL/m<sup>2</sup>** esas alınmış,
- **Diğer yapıların** (atık sahası, depo, su arıtma tesisi, deniz suyu havuzu ve doğalgaz tesisi, idari müdürlük, vb.) maliyet bedeli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2. Sınıf B grubu inşaat birim maliyeti (**276,- TL/m<sup>2</sup>**), TÜİK tarafından açıklanan, 2010 yılı inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%5,75) oranında artırılarak,
- **Sundurmaların** maliyet bedeli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 2. Sınıf B grubu inşaat birim maliyeti (**276,-TL/m<sup>2</sup>**), TÜİK tarafından açıklanan, 2010 yılı inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%5,75) oranında artırılarak,

söz konusu yapıların Yapı Maliyeti hesaplanmıştır.

**Saha Beton** m<sup>2</sup> maliyet bedeli piyasadaki yapılar araştırılmaları sonucu 50,-TL olarak bulunmuş ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

<b>Mimari ve Mühendislik Maliyetleri</b>	:	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
<b>Koordinasyon ve Genel Giderler</b>	:	0,03
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
<b>Diğer Maliyetler</b>	:	0,03
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		

Yapıların farklı tarihlerde yapıldığı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin belgelerinden anlaşılmakta olup, bütün yapılar için ayrı ayrı yıpranma oranı kullanılmamış, ortalama yıpranma oranı % 6 olarak belirlenmiş ve hesaplamalara dahil edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI İLE YAPI DEĞERİ HESABI	
<b>Betonarme Yapıların Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	28.412,00
m <sup>2</sup> Birim Maliyeti, TL	660,95
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	19,83
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	20,42
Diğer Maliyetler, TL	21,04
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	722,24
<b>Betonarme Yapıların Toplam Maliyeti, TL</b>	<b>20.520.223,52</b>
<b>Çelik Yapıların Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	8.294,00
m <sup>2</sup> Birim Maliyeti, TL	648,50
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	19,46
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	20,04
Diğer Maliyetler, TL	20,64
Giydirilmiş Birim Maliyet, TL	708,63
<b>Çelik Yapıların Toplam Maliyeti, TL</b>	<b>5.877.405,91</b>
<b>Diğer Binalar Kapalı Alanı, m<sup>2</sup></b>	5.939,00
m <sup>2</sup> Birim Maliyeti, TL	291,87
<b>Diğer Binalar Toplam Maliyeti, TL</b>	<b>1.733.415,93</b>
<b>Sundurma Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	7.195,00
Sundurma m <sup>2</sup> Birim Maliyeti, TL	291,87
<b>Sundurma Toplam Maliyeti, TL</b>	<b>2.100.004,65</b>
<b>Saha Betonu Alanı, m<sup>2</sup></b>	32.000,00
Saha Betonu m <sup>2</sup> Maliyeti, TL	50,00
<b>Saha Betonu Toplam Maliyeti, TL</b>	<b>1.600.000,00</b>
Yıpranma Oranı	0,06
<b>Yıpranma Tutarı, TL</b>	<b>1.909.863,00</b>
<b>Tesisin Toplam Değeri, TL</b>	<b>29.921.187,01</b>

Sonuç olarak, Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde parseller üzerinde konumlu yapıların (fabrika) toplam yapı değeri **(tanklar hariç) ~29.921.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.5.3. Gayrimenkuller Üzerinde Konumlu Tank Değerlerinin Hesaplanması

Çalışmanın bu bölümünde tankların değeri hesaplanırken aşağıdaki varsayımlar kullanılmıştır.

- Tank değeri hesaplamalarında baz alınan m<sup>3</sup> bedelleri için günümüz piyasası malzeme ve işçilik bedelleri dikkate alınmıştır. Buna göre hesaplamalarda dikkate alınan birim maliyet fiyatları, tankların özelliklerine ve hacimlerine bağlı olarak değişiklik göstermekle beraber, ortalama olarak, **150,-\$/m<sup>3</sup>** olarak alınmıştır.

TANK DEĞERLERİ			
Adet	Kapasite, m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup> Birim Değeri, \$	Toplam Değer, \$
4	4	150	2.400
1	6	150	900
9	10	150	13.500
1	15	150	2.250
8	20	150	24.000
3	25	150	11.250
1	26	150	3.900
4	30	150	18.000
4	50	150	30.000
1	51	150	7.650
10	65	150	97.500
2	100	150	30.000
23	120	150	414.000
4	123	150	73.800
2	147	150	44.100

2	200	150	60.000
1	250	150	37.500
7	300	150	315.000
1	340	150	51.000
2	500	150	150.000
1	520	150	78.000
1	550	150	82.500
1	650	150	97.500
6	750	150	675.000
2	1.100	150	330.000
13	1.550	150	3.022.500
<b>GENEL TOPLAM, ABD \$</b>			<b>5.672.250</b>
<b>GENEL TOPLAM, TL</b>			<b>8.837.933</b>

Sonuç olarak, Ayrıştırma Yöntemi (**Maliyet Yaklaşımı**) çerçevesinde parseller üzerinde konumlu tankların toplam değeri **8.837.933,-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 6.5.4. Ayrıştırma Metodu İle Gayrimenkullerin Toplam (Yapı+Parsel) Değerinin Hesaplanması

Değerleme konusu gayrimenkullerin, Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan parsel değerlerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapıların ve tankların bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle, gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır.

<b>AYRIŞTIRMA METODU/TOPLAM DEĞER</b>	
A.Parsel Değeri, TL	48.258.650,00
B.Yapı Maliyeti, TL	29.921.187,01
C.Tank Maliyeti, TL	8.837.932,73
<b>Gayrimenkul Toplam(A+B+C) Değeri, TL</b>	<b>87.017.769,73</b>

Sonuç olarak; Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde gayrimenkullerin toplam (arsa+yapı+tank) değeri **~87.018.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

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

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

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

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, günümüz koşullarında TL esas alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması, ülkemizdeki yüksek enflasyon oranı göz önüne alındığında (sürdürülebilir olmaması nedeniyle) geleceğe (sonsuz kademeye) yönelik olarak iskonto ve büyüme oranının tespiti açısından önemli riskler içermektedir. Bu sebeple, TL olarak hesaplamalardan



kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı<sup>3</sup> yapılması uygun görülmüştür.

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

<b>İskonto Oranı</b>	<b>11%</b>
Risksiz Getiri Oranı <sup>4</sup>	6,5%
Risk Primi	3%
Bölge Riski	1,5%

Raporun 6.3 bölümünde de belirtildiği üzere, değerlendirme konusu parseller üzerinde özel amaçlı kullanıma hizmet edecek nitelikte "tank" lar olduğu, bu tankların yaratacağı gelirlerinin işletme gelirlerinden ayrıştırılması hususundaki güçlükler ve bağımsız olarak kiralamaya konu olması halinde kira bedelinin belirlenmesindeki belirsizlikler dikkate alınarak, İNA analizi tanklar dışındaki kiralanabilir alanlar dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

İNA analizinin gelirlerinin belirlenmesinde esas alınacak kira emsallerinin belirlenmesi amacıyla yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

	Açıklama	Alan, m2	Kira Bedeli, TL	m <sup>2</sup> Kira Bedeli, TL	Kira Bedeli, ABD \$	m <sup>2</sup> Kira Bedeli, ABD\$
Emsal#1	Dilovası OSB içerisinde, E-5 kenarı, Sarılar Vinç'in yakınında yer alan, 7.000m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 3.500,-m <sup>2</sup> kapalı alanlı depolama ve üretime uygun fabrika binası kiralıktır.	3.500	25.000	7,1	16.045	4,6
Emsal#2	Dilovası OSB 2 kısım içerisinde yer alan, 12.000m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 1.400 m2 kapalı alanlı, 2 katlı idari binası bulunan, 5.800,-m <sup>2</sup> kapalı alanlı depolama ve üretime uygun fabrika kiralıktır.	7.200	57.650	8,0	37.000	5,1
Emsal#3	Dilovası OSB içerisinde, E-5 ve E-6'ya cepheli, 13.000m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 6.000m <sup>2</sup> kapalı alanlı, 8m yüksekliği bulunan üretim ve depolama faaliyetlerine uygun fabrika kiralıktır.	6.000	43.908	7,3	28.180	4,7
Emsal#4	OSB içerisinde, 20.000m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 864m <sup>2</sup> ofis alanı bulunan, üretim ve depolama faaliyetlerine uygun, toplam 8.962,-m <sup>2</sup> kapalı fabrika kiralıktır.	8.962	77.905	8,7	50.000	5,6
Emsal#5	Dilovası OSB içerisinde yer alan, 10.000m <sup>2</sup> arsa üzerinde konumlu, 800 m <sup>2</sup> idari binası bulunan, toplam 7.200,-m <sup>2</sup> kapalı alanlı depolama ve üretime uygun fabrika kiralıktır.	7.200	54.534	7,6	35.000	4,9

Yukarıdaki tabloda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Konu gayrimenkulle aynı yapılaşma haklarına sahip emsal mülklerin, m<sup>2</sup> kira bedellerinin, konum ve sahip oldukları yüzölçümlerine göre yaklaşık 4,5 ABD \$ ile 6,-ABD \$ aralığında yer aldığı,
- Anadolu Otoyoluna ve E-5 yoluna cepheli arsaların daha yüksek bedellerden kiralamaya konu olduğu

tespitleri yapılmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumu, büyük metrajı ve özel kullanım amacı göz önünde bulundurularak, kira bedelinin **6,-ABD \$/m<sup>2</sup>** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup, İNA yaklaşımı çerçevesinde hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>İNA ANALİZİ ABD \$</b>	
<b>Kiralanabilir Kapalı Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>49.840</b>
m <sup>2</sup> Kira Bedeli	6,00
Aylık Kira Bedeli, ABD\$	299.040,00
Yıllık Kira Bedeli, ABD\$	3.588.480,00
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Gayrimenkulün Değeri, ABD\$	44.856.000,00
ABD \$/ TL	1,5581
<b>Gayrimenkulün Değeri, TL</b>	<b>69.890.133,60</b>

**Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi sonucunda** değerleme konusu gayrimenkullerin **(tanklar hariç)** değeri **~69.890.000,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 parseller üzerinde konumlandırılan yapıların "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

### 6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Bu çalışmada; değerlendirme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlar 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,

#### 185 ada, 11 numaralı parsel üzerinde;

<b>Beyanlar Hanesi</b>	:	- Gebze 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 19.02.2009 tarih ve 2009/208 sayılı yazı ile İzale-i Şuyuu Belirtmesi tesisi beyanı vardır. (03.03.2009/2235 Yev.) - T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nca 22.05.2002 tarih onaylı ve 204 sicil nolu Kocaeli Gebze Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır. (29.12.2010/5380)
------------------------	---	--

#### 185 ada, 12 numaralı parsel üzerinde;

<b>İrtifak Bölümü</b>	:	- M:4060,-m <sup>2</sup> lik kısmı üzerinde müstakil ve daimi nitelikte olan üst hakkı, Rohun And Haas Kimya San. Ltd. Şti. lehine, 30 yıl müddetle, 1804 nolu sayfada tescil edilmiştir. (05.10.2007/12552 Yev.)
<b>Teferruatlar</b>	:	- Teferruat Listesi (miktarı:0 Miktar Birimi: adet – Değeri:0,-TL (17.12.1986/4133) - Teferruat Listesi (miktarı:0 Miktar Birimi: adet – Değeri:0,-TL (24.11.1994/6444)
<b>Beyanlar Bölümü</b>	:	- T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 22.05.2002 tarih onaylı ve 204 sicil nolu Kocaeli Gebze Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır.

#### 185 ada, 13 numaralı parsel üzerinde;

<b>Beyanlar Hanesi</b>	:	- T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 22.05.2002 tarih onaylı ve 204 sicil nolu Kocaeli Gebze Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır. (29.12.2010/5380)
------------------------	---	---

#### 187 ada, 1 numaralı parsel üzerinde;

<b>Beyanlar Hanesi</b>	:	- T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca 22.05.2002 tarih onaylı ve 204 sicil nolu Kocaeli Gebze Dilovası Organize Sanayi Bölgesi sınırı içerisinde kalmaktadır. (29.12.2010/5380)
------------------------	---	---

Takyidatları yer almaktadır.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün adil piyasa değerinin tespitinde Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı, Piyasa/Maliyet Yaklaşımı ve İNA Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

**Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı** çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkulün arsa ve toplam değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir. Ancak, değerlendirme konusu parseller üzerinde özel kullanım amaçlı birçok tank bulunduğu ve çevrede bu nitelikte emsal bulunmadığı için Piyasa Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul toplam değerinde **tank bedelleri** ihmal edilmiştir, emsal yaklaşımı ile bulunan değere, maliyet yaklaşımıyla hesaplanan tank değerleri ilave edilmek suretiyle gayrimenkul değerine ulaşılmıştır.

**Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)** çerçevesinde;

- arsa rayiç değerinin tespitinde Piyasa Yaklaşımı,
- yapı ve tank değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı,

kullanılmış olup, nihai değer; Piyasa Yaklaşımı ile tespit edilen arsa rayiç değerine, Maliyet Yaklaşımı ile tespit edilen yapı ve tank değerinin eklenmesi suretiyle tespit edilmiştir.

Bu yaklaşımlarla tespit edilen değerlerin doğruluğunun sınanması amacıyla **Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi (İndirgenmiş Nakit Akımları-İNA)** kullanılmıştır.

Bu yöntem ile konu parseller üzerinde yer alan tanklara ait bir gelir kalemleri;

- **tankların yaratacağı gelirlerinin işletme gelirlerinden ayrıştırılması hususundaki güçlükler,**
- **bağımsız olarak kiralamaya konu olması halinde kira bedelinin belirlenmesindeki belirsizlikler,**

dikkate alınarak ayrıca hesaplanmamış, fabrika binasının kiralamaya konu olması sonucu elde edeceği gelirler hesaplanmış ve indirgenerek gayrimenkulün **tank değerleri hariç değeri** bulunmuştur. Emsal yaklaşımında gerçekleştirilen uygulamaya benzer şekilde, İNA analiziyle bulunan değere maliyet yaklaşımıyla hesaplanan **tank değerleri ilave edilmek suretiyle** gayrimenkul değerine ulaşılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO (TL)	(Tanklar Hariç)	(Tanklar Dahil)
<b>Piyasa (Emsal ) Yaklaşımı</b>	<b>74.760.000,-</b>	<b>83.597.933,-</b>
<b>İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi</b>	<b>69.890.134,-</b>	<b>78.728.067,-</b>
<b>Ayrıştırma Metodu(Piyasa / Maliyet Yaklaşımı )</b>	<b>78.179.837,-</b>	<b>87.017.770,-</b>

Sonuç olarak;

- Yukarıda da detaylı bir şekilde açıklandığı üzere, çeşitli yaklaşımlarla bulunan değerlerin birbirleriyle tutarlı olduğu ve dar bir aralıkta seyrettiği,
- Gayrimenkulün, özel kullanım amacına hizmet ediyor olması sebebiyle, ayrıştırma metodu esasları çerçevesinde, parsel değeri için emsal, yapı değerleri için ise maliyet yaklaşımı kullanılmak suretiyle ulaşılan gayrimenkul değerinin, değerlendirme konusu gayrimenkullerin rayiç değerini en doğru şekilde yansıtacağı, bu yöntemle hesaplanan **~87.018.000,-TL** değerinin gayrimenkullerin adil(rayiç) piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerleme 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. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu gayrimenkullerin bazı bölümleri için Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmamaktadır.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Nihai Değer Takdiri

**Polisan Holding A.Ş.** yetkililerinin talebi üzerine, mülkiyeti **Polisan Kimya Sanayi A.Ş.**'ye ait, tapuda; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Muallim 2 Köyü, 50L-1A pafta,

- ✓ 185 ada, 11 numaralı parselde kayıtlı, 507,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, **412/507 hisseli arsa,**
- ✓ 185 ada, 12 numaralı parselde kayıtlı, 81.556,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tutkal ve reçine boya fabrikası, betonarme çelik prefabrik 3 adet antrepo ve çelik 16 adet tank müstemilatı ve fabrika binası ve arsası,
- ✓ 185 ada, 13 numaralı parselde kayıtlı, 938,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,
- ✓ 187 ada, 1 numaralı parselde kayıtlı, 4.837,-m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa,

vasıflı gayrimenkullerin, yasal durumunun irdelenmesi ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile adil piyasa değerinin tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

#### I) Değerleme tarihi itibariyle, peşin değer esasına göre, adil piyasa değerinin;

- o **KDV hariç 87.018.000,-TL,**
- o **KDV dahil 102.681.240,-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

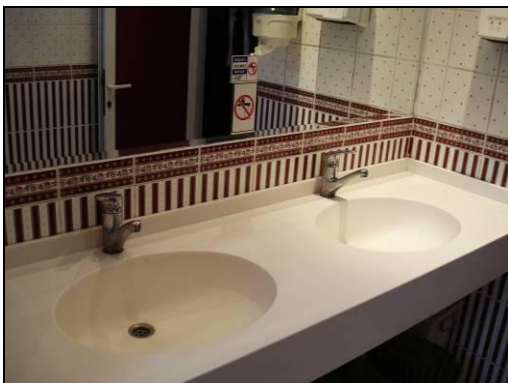
### EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLARI












## EK : 2 : GAYRİMENKULE AİT TAPU BELGESİ

İl	Kocaeli.	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>			FOTOĞRAF			
İlçesi	Gebze							
Bucağı	1.bölge							
Mahallesi								
Köyü	Muallim							
Sokağı								
Mevkii								
Eml.Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
	614.000.000.-TL	50L1a	186	3	He.	M <sup>2</sup> .	Dm <sup>2</sup> .	
Vasfı	Tutkal, reçine ve boya fabrikaları ve müstemlatı							
Sınırı	paftasındadır.							
İktisabı	Tasınmaz malın 1228/81556 hissesi Dilovası Belediyesi adına kayıtlı iken işbu hissenin tamamını diğer 80328/81556 hisse malikine satışından ve asli hissesi ilede birleştirilerek teşkilinden.							
Sahibi	Polisan Kimya Sanayi Anonim Şirketi.							
GELDİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarih	GİTTİSİ	
		4780	3	204		16.9.1996	Cilt No.	
		Siciline Uygundur.						Sayfa No.
		Kamran Dilova						
		TAPU KAYIT MÜDÜRLÜĞÜ						

## EK : 3 : GAYRİMENKULE AİT YAZILI TAKYİDAT BİLGİSİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Çift Mahalle : MUALLİM-2 Köyü	Ada No : 185	Ars.Pay/Payda :				
Sayfa Mahalle : MUALLİM-2 Köyü	Parşel No : 11	Blok/Giriş :				
Çift No : 2	Pafta No : 50L-1a	Kat :				
Sayfa No : 154	Mevki :	Bağ.Böl. No :				
Yüzölç. : ~507m2-	Sokak :	Bağ.Böl.Nitelik:				
Zemin Tipi : AT	Niteligi : ARSA	Hisse Oran: % 100.00				
Kontrol Eden :	Kontrol Eden :	Kontrol Eden :				
Tarih / İmza :	Tarih / İmza :	Tarih / İmza :				
<b>MÜLKİYET</b>						
Hissedar	Hissesi (İst.No)	Edinme Açıklama (Edinme Sablonu)	Hükmen Kayıt Tarihi	Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev	
FATMA : MEHMET Kızı	95/507	İMAR (İMAR)		27/12/1995 : 7094	- / -	
POLİSAN KİMYA SAN.A.Ş. (Anonim Şirketler)	412/507	SATIŞ (SATIŞ)		20/01/2009 : 535	- / -	
<b>BEYAN</b>						
Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev	Beyan Kodu - Hissesi (İst.No)	Tanım - Beyan Lehdarı	Bağlı Olduğu		
03/03/2009 : 2235	- / -	İzale-i Şuyuu Belirtmesi Tesisi	GERZE 2 SULH HUKUK MAHKEMESİ 19/02/2009 TARİHİ 2009/208 SAYILI YAZISI			
		§ B.Maliye				
29/12/2010 : 5380	- / -	Diğer Beyanların Tesisi	T.C. SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA 22/05/2002 TARİH ONAYLI VE 204 SİCİL NOLU KOCAELİ GEBZE DİLOVASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SINIRI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR			
		§ B.Maliye				

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Çift Mahalle : MUALLİM-2 Köyü	Ada No : 185	Ars.Pay/Payda :				
Sayfa Mahalle : MUALLİM-2 Köyü	Parşel No : 12	Blok/Giriş :				
Çift No : 2	Pafta No : 50L-1a	Kat :				
Sayfa No : 155	Mevki :	Bağ.Böl. No :				
Yüzölç. : 81/1560m2-	Sokak :	Bağ.Böl.Nitelik:				
Zemin Tipi : AT	Niteligi : TUTKAL VE REÇİNE BOYA FABRİKASI BETONARME ÇELİK PREFABRİK ÜÇ ADET ANTREPO VE ÇELİK ONALTI ADET TANK MÜŞTEMLATI VE FABRİKA BİNASI VE ARSASI	Hisse Oran: % 100.00				
Kontrol Eden :	Kontrol Eden :	Kontrol Eden :				
Tarih / İmza :	Tarih / İmza :	Tarih / İmza :				
<b>MÜLKİYET</b>						
Hissedar	Hissesi (İst.No)	Edinme Açıklama (Edinme Sablonu)	Hükmen Kayıt Tarihi	Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev	
POLİSAN KİMYA SANAYİ A.Ş. (Anonim Şirketler)	1/1	SATIŞ HİS. TEVHİD (SATIŞ HİS. TEVHİD)		16/09/1996 : 4780	- / -	
<b>İRTİFAK</b>						
Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev	İrtifak Kodu - Hissesi (İst.No)	Tanım - İrtifak Lehdarı	Bağlı Olduğu		
05/10/2007 : 12552	- / -	Geçit Hakkının Tesisi (Alehdar Olan Taşınmaz-Lehdar Giriş Var)	M.4060 M2 KİSMİ MÜSTAKİL VE DAIMİ NİTALİKTE OLAN ÜST HAKKI ROHUN AND HAAS KİMYA SANAYİ LTD ŞTİ LEHİNE 30 YIL MÜDDETLE 1804 NOLU SAYFADA TESCİL EDİLMİŞTİR			
		İrt.Maliye	BOH D. AND HAAS KİMYA SANAYİ LTD ŞTİ (Anonim Şirketler)			
<b>TEFERRUAT</b>						
Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev	Teferruat Tipi	Tanım	Bağlı Olduğu		
17/12/1986 : 4133	- / -	Diğer	TEFERRUAT LİSTESİ (Miktar:0 Miktar/Birimi :adet - Değeri:0TL)			
24/11/1994 : 6444	- / -	Diğer	TEFERRUAT LİSTESİ (Miktar:0 Miktar/Birimi :adet - Değeri:0TL)			
<b>BEYAN</b>						
Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev	Beyan Kodu - Hissesi (İst.No)	Tanım - Beyan Lehdarı	Bağlı Olduğu		
29/12/2010 : 5380	- / -	Diğer Beyanların Tesisi	T.C. SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA 22/05/2002 TARİH ONAYLI VE 204 SİCİL NOLU KOCAELİ GEBZE DİLOVASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SINIRI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR			
		§ B.Maliye				

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Çift Mahalle : MUALLİM-2 Köyü		AdaNo : 185	Ars.Pay/Payda :			
Sayfa Mahalle : MUALLİM-2 Köyü		ParsetNo : 13	Blok/Giriş : /			
Çift No : 2		Pafta No : 50L-1a	Kat :			
SayfaNo : 156		Mevki :	Bağ.Böl. No :			
YüzÖlc. : +938m2-		Sokak :	Bağ.Böl.Nitelik:			
Zemin Tipi: AT		Niteligi : ARSA	Hisse Oran: % 100.00			
Kontrol Eden :		Kontrol Eden :	Kontrol Eden :			
Tarih / İmza :		Tarih / İmza :	Tarih / İmza :			
<b>MÜLKİYET</b>						
Hissedar						
		Hissesi (İst.No)	Edinme Açıklama (Edinme Sablonu)	Hükmen Kayıt Tarihi	Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev
POLİSAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (Anonim Şirketler)		1/1	SATIŞ HIS. TEVHİD (SATIŞ HIS. TEVHİD)	14/03/2008 / 3588	- / -	- / -
<b>BELAN</b>						
Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev	Beyan Kodu - Hissesi (İst.No)	Tanımı - Beyan Lehdarı	Bağlı Olduğu		
29/12/2010 / 5580	- / -	Diğer Beyanların Tesisi	T.C. SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA 22/05/2002 TARİH ONAYLI VE 204 SİCİL NOLU KOCAELİ GEBZE DİLOVASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SINIRI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR			
		§ 8 Madde				

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Çift Mahalle : MUALLİM-2 Köyü		AdaNo : 187	Ars.Pay/Payda :			
Sayfa Mahalle : MUALLİM-2 Köyü		ParsetNo : 1	Blok/Giriş : /			
Çift No : 2		Pafta No : 50L-1a	Kat :			
SayfaNo : 159		Mevki :	Bağ.Böl. No :			
YüzÖlc. : +4837m2-		Sokak :	Bağ.Böl.Nitelik:			
Zemin Tipi: AT		Niteligi : ARSA	Hisse Oran: % 100.00			
Kontrol Eden :		Kontrol Eden :	Kontrol Eden :			
Tarih / İmza :		Tarih / İmza :	Tarih / İmza :			
<b>MÜLKİYET</b>						
Hissedar						
		Hissesi (İst.No)	Edinme Açıklama (Edinme Sablonu)	Hükmen Kayıt Tarihi	Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev
POLİSAN KİMYA SANAYİ A.Ş. (Anonim Şirketler)		1/1	SATIŞ (SATIŞ)	05/04/2005 / 2502	- / -	- / -
<b>BELAN</b>						
Tesis Trh. / Yev	Terkin Trh. / Yev	Beyan Kodu - Hissesi (İst.No)	Tanımı - Beyan Lehdarı	Bağlı Olduğu		
29/12/2010 / 5580	+ / -	Diğer Beyanların Tesisi	T.C. SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞINCA 22/05/2002 TARİH ONAYLI VE 204 SİCİL NOLU KOCAELİ GEBZE DİLOVASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ SINIRI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR			
		§ 8 Madde				

**EK : 4 : GAYRİMENKULE AİT YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

İç bu yarıda TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şart koşulu kabul veya istenir tutulmuş ise kabul edilir.

1. Ruhsat veren kurum <b>DİLOVASI BELEDİYESİ</b>	2. Ruhsat tarihi <b>22.01.1992</b>	3. Ruhsat no <b>95/7</b>
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>YENİ YAPI</b>	5. Mahalle <b>DİLBELKESİ Mah.</b>	6. Pafta no <b>22-23</b>
7. İnşaat durumu tarihi	8. İnşaat durumu numarası	9. Parşel no <b>1869</b>
10. İnşaat durumu tarihi	11. İnşaat durumu numarası	12. Yıkım tarihi
13. Tapu tesisi belgesi verilen kurum <b>1. Bölge Tapu Sicil Müd.</b>	14. Tapu tesisi belgesi tarihi <b>4.12.1986</b>	15. Tapu tesisi belgesi numarası <b>1243</b>
YAPI SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>Polisan Kim San A.Ş.</b>	20. Adı soyadı / Ünvanı <b>Polisan Kim San A.Ş.</b>	21. Kurum sicil numarası
17. Bağlı olduğu vergi dairesi	18. Vergi dairesi sicil numarası	19. Vergi dairesi sicil numarası
22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Vergi dairesi sicil numarası	24. Adresi
25. Yapının her bir öbeğinin kullanım maksadı	26. Yüz ölçümü	27. Yüz ölçümü
28. Yüz ölçümü	29. Yüz ölçümü	30. Yüz ölçümü
31. Yüz ölçümü	32. Yüz ölçümü	33. Yüz ölçümü
34. Yüz ölçümü	35. Yüz ölçümü	36. Yüz ölçümü
Toplam <b>574 1235</b>		
37. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	38. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	39. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)
40. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	41. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	42. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)
RUHSAT EKİ PROJELER		
43. Mimar proje <b>4 TAKIM - 31.12.1991</b>	44. Adı soyadı <b>Adnan Çiğdemir</b>	45. Adresi <b>Ötem İnşaat DİLOVA/6-5B2E</b>
46. Statik proje	47. Adı soyadı	48. Adresi
49. Testat projesi	50. Adı soyadı	51. Adresi
52. İnşaat projesi	53. Adı soyadı	54. Adresi
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelir mahiyeti	56. Mükabül tarihi	57. Mükabül tarihi
58. Mükabül tarihi	59. Mükabül tarihi	60. Mükabül tarihi
61. Mükabül tarihi	62. Mükabül tarihi	63. Mükabül tarihi
64. Mükabül tarihi	65. Mükabül tarihi	66. Mükabül tarihi
Toplam <b>15.000,00</b>		

İç bu yarıda TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şart koşulu kabul veya istenir tutulmuş ise kabul edilir.

1. Ruhsat veren kurum <b>DİLOVASI BELEDİYESİ</b>	2. Ruhsat tarihi <b>26.05.1992</b>	3. Ruhsat no <b>92/30</b>
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>YENİ YAPI</b>	5. Mahalle <b>DİLBELKESİ Mah.</b>	6. Pafta no <b>22-23</b>
7. İnşaat durumu tarihi	8. İnşaat durumu numarası	9. Parşel no <b>1869</b>
10. İnşaat durumu tarihi	11. İnşaat durumu numarası	12. Yıkım tarihi
13. Tapu tesisi belgesi verilen kurum	14. Tapu tesisi belgesi tarihi	15. Tapu tesisi belgesi numarası
YAPI SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>Polisan Kim San A.Ş.</b>	20. Adı soyadı / Ünvanı <b>Polisan Kim San A.Ş.</b>	21. Kurum sicil numarası
17. Bağlı olduğu vergi dairesi	18. Vergi dairesi sicil numarası	19. Vergi dairesi sicil numarası
22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Vergi dairesi sicil numarası	24. Adresi
25. Yapının her bir öbeğinin kullanım maksadı	26. Yüz ölçümü	27. Yüz ölçümü
28. Yüz ölçümü	29. Yüz ölçümü	30. Yüz ölçümü
31. Yüz ölçümü	32. Yüz ölçümü	33. Yüz ölçümü
34. Yüz ölçümü	35. Yüz ölçümü	36. Yüz ölçümü
Toplam <b>1 400 m<sup>2</sup></b>		
37. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	38. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	39. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)
40. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	41. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	42. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)
RUHSAT EKİ PROJELER		
43. Mimar proje <b>3-takım - 1992</b>	44. Adı soyadı <b>H. Süha Çiğdemir</b>	45. Adresi <b>Cevizli Sok. No:102/5 DETA-09-197</b>
46. Statik proje	47. Adı soyadı	48. Adresi
49. Testat projesi	50. Adı soyadı	51. Adresi
52. İnşaat projesi	53. Adı soyadı	54. Adresi
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelir mahiyeti	56. Mükabül tarihi	57. Mükabül tarihi
58. Mükabül tarihi	59. Mükabül tarihi	60. Mükabül tarihi
61. Mükabül tarihi	62. Mükabül tarihi	63. Mükabül tarihi
64. Mükabül tarihi	65. Mükabül tarihi	66. Mükabül tarihi
Toplam <b>15.000,00</b>		

İç bu yarıda TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şart koşulu kabul veya istenir tutulmuş ise kabul edilir.

1. Ruhsat veren kurum <b>DİLOVASI BELEDİYESİ</b>	2. Ruhsat tarihi <b>14.05.1996</b>	3. Ruhsat no <b>95/11</b>
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>YENİ YAPI</b>	5. Mahalle <b>DİLBELKESİ Mah.</b>	6. Pafta no <b>50-11a</b>
7. İnşaat durumu tarihi	8. İnşaat durumu numarası	9. Parşel no <b>106</b>
10. İnşaat durumu tarihi	11. İnşaat durumu numarası	12. Yıkım tarihi
13. Tapu tesisi belgesi verilen kurum	14. Tapu tesisi belgesi tarihi	15. Tapu tesisi belgesi numarası
YAPI SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>DİLOVA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	20. Adı soyadı / Ünvanı <b>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	21. Kurum sicil numarası
17. Bağlı olduğu vergi dairesi	18. Vergi dairesi sicil numarası	19. Vergi dairesi sicil numarası
22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Vergi dairesi sicil numarası	24. Adresi
25. Yapının her bir öbeğinin kullanım maksadı	26. Yüz ölçümü	27. Yüz ölçümü
28. Yüz ölçümü	29. Yüz ölçümü	30. Yüz ölçümü
31. Yüz ölçümü	32. Yüz ölçümü	33. Yüz ölçümü
34. Yüz ölçümü	35. Yüz ölçümü	36. Yüz ölçümü
Toplam <b>2 800 m<sup>2</sup></b>		
37. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	38. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	39. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)
40. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	41. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	42. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)
RUHSAT EKİ PROJELER		
43. Mimar proje <b>4 TAKIM</b>	44. Adı soyadı <b>H. Süha Çiğdemir</b>	45. Adresi <b>Ötem İnşaat DİLOVA/6-5B2E</b>
46. Statik proje	47. Adı soyadı	48. Adresi
49. Testat projesi	50. Adı soyadı	51. Adresi
52. İnşaat projesi	53. Adı soyadı	54. Adresi
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelir mahiyeti	56. Mükabül tarihi	57. Mükabül tarihi
58. Mükabül tarihi	59. Mükabül tarihi	60. Mükabül tarihi
61. Mükabül tarihi	62. Mükabül tarihi	63. Mükabül tarihi
64. Mükabül tarihi	65. Mükabül tarihi	66. Mükabül tarihi
Toplam <b>60.000,00</b>		

İç bu yarıda TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılmıştır. Bu şart koşulu kabul veya istenir tutulmuş ise kabul edilir.

1. Ruhsat veren kurum <b>DİLOVASI BELEDİYESİ</b>	2. Ruhsat tarihi <b>13.09.1996</b>	3. Ruhsat no <b>96/83</b>
4. Ruhsatın veriliş maksadı <b>YENİ YAPI</b>	5. Mahalle <b>DİLBELKESİ Mah.</b>	6. Pafta no <b>106</b>
7. İnşaat durumu tarihi	8. İnşaat durumu numarası	9. Parşel no <b>106</b>
10. İnşaat durumu tarihi	11. İnşaat durumu numarası	12. Yıkım tarihi
13. Tapu tesisi belgesi verilen kurum	14. Tapu tesisi belgesi tarihi	15. Tapu tesisi belgesi numarası
YAPI SAHİBİNİN YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	20. Adı soyadı / Ünvanı <b>YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.</b>	21. Kurum sicil numarası
17. Bağlı olduğu vergi dairesi	18. Vergi dairesi sicil numarası	19. Vergi dairesi sicil numarası
22. Bağlı olduğu vergi dairesi	23. Vergi dairesi sicil numarası	24. Adresi
25. Yapının her bir öbeğinin kullanım maksadı	26. Yüz ölçümü	27. Yüz ölçümü
28. Yüz ölçümü	29. Yüz ölçümü	30. Yüz ölçümü
31. Yüz ölçümü	32. Yüz ölçümü	33. Yüz ölçümü
34. Yüz ölçümü	35. Yüz ölçümü	36. Yüz ölçümü
Toplam <b>1 754 m<sup>2</sup></b>		
37. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	38. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	39. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)
40. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	41. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)	42. İnşaatın toplam maliyet kayıtları (Anka hariç)
RUHSAT EKİ PROJELER		
43. Mimar proje <b>4 TAKIM</b>	44. Adı soyadı <b>H. Süha Çiğdemir</b>	45. Adresi <b>Ötem İnşaat DİLOVA/6-5B2E</b>
46. Statik proje	47. Adı soyadı	48. Adresi
49. Testat projesi	50. Adı soyadı	51. Adresi
52. İnşaat projesi	53. Adı soyadı	54. Adresi
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelir mahiyeti	56. Mükabül tarihi	57. Mükabül tarihi
58. Mükabül tarihi	59. Mükabül tarihi	60. Mükabül tarihi
61. Mükabül tarihi	62. Mükabül tarihi	63. Mükabül tarihi
64. Mükabül tarihi	65. Mükabül tarihi	66. Mükabül tarihi
Toplam <b>60.000,00</b>		



**YAPI RUHSATI** 12496

09/10/2008 2008/45

Yapı Sahibi: ...  
 Yapı Müşahhidini: ...  
 Sertifiye Şefini: ...

Form Düzeltmelerin Kesimle İlgili Özellikleri: ...  
 Yapı İle İlgili Özellikleri: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

PROJE MÜHÜRÜ: ...

**YAPI RUHSATI** 12497

09/10/2008 2008/45

Yapı Sahibi: ...  
 Yapı Müşahhidini: ...  
 Sertifiye Şefini: ...

Form Düzeltmelerin Kesimle İlgili Özellikleri: ...  
 Yapı İle İlgili Özellikleri: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

PROJE MÜHÜRÜ: ...

**YAPI RUHSATI** 12498

09/10/2008 2008/45

Yapı Sahibi: ...  
 Yapı Müşahhidini: ...  
 Sertifiye Şefini: ...

Form Düzeltmelerin Kesimle İlgili Özellikleri: ...  
 Yapı İle İlgili Özellikleri: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

PROJE MÜHÜRÜ: ...

**YAPI RUHSATI** 12499

09/10/2008 2008/45

Yapı Sahibi: ...  
 Yapı Müşahhidini: ...  
 Sertifiye Şefini: ...

Form Düzeltmelerin Kesimle İlgili Özellikleri: ...  
 Yapı İle İlgili Özellikleri: ...

Yapının Teknik Özellikleri: ...

Yapı Projesi: ...

PROJE MÜHÜRÜ: ...



**YAPI RUHSATI**

31/12/2019 2020/32

**Yapı Sahibi** / **Yapı Müzahiri** / **Sarıya Sahibi**

**Form Düzeltmelerine İlişli Özetler** / **Yapı İle İlgili Özetler**

**Yapı Projesi**

PROJE MÜHÜRLEMLERİ

**YAPI RUHSATI**

31/12/2019 2020/32

**Yapı Sahibi** / **Yapı Müzahiri** / **Sarıya Sahibi**

**Form Düzeltmelerine İlişli Özetler** / **Yapı İle İlgili Özetler**

**Yapı Projesi**

PROJE MÜHÜRLEMLERİ

**YAPI RUHSATI**

31/12/2019 2020/32

**Yapı Sahibi** / **Yapı Müzahiri** / **Sarıya Sahibi**

**Form Düzeltmelerine İlişli Özetler** / **Yapı İle İlgili Özetler**

**Yapı Projesi**

PROJE MÜHÜRLEMLERİ

**YAPI RUHSATI**

31/12/2019 2020/32

**Yapı Sahibi** / **Yapı Müzahiri** / **Sarıya Sahibi**

**Form Düzeltmelerine İlişli Özetler** / **Yapı İle İlgili Özetler**

**Yapı Projesi**

PROJE MÜHÜRLEMLERİ

**YAPI RUHSATI**

Form No: 1/12/2019 2019/34

**Yapı Sahibi:** ... **Yapı Müzahidini:** ... **Santiye Sorun:** ...

**Form Düzenecek/Kamula İlgili Özellikler:** ...

**Yapı İle İlgili Özellikler:** ...

**Yapının Teknik Özellikleri:** ...

**Yapı Projesi:** ...

**YAPI RUHSATI**

Form No: 1/12/2019 2019/35

**Yapı Sahibi:** ... **Yapı Müzahidini:** ... **Santiye Sorun:** ...

**Form Düzenecek/Kamula İlgili Özellikler:** ...

**Yapı İle İlgili Özellikler:** ...

**Yapının Teknik Özellikleri:** ...

**Yapı Projesi:** ...

**YAPI RUHSATI**

Form No: 1/12/2019 2019/35

**Yapı Sahibi:** ... **Yapı Müzahidini:** ... **Santiye Sorun:** ...

**Form Düzenecek/Kamula İlgili Özellikler:** ...

**Yapı İle İlgili Özellikler:** ...

**Yapının Teknik Özellikleri:** ...

**Yapı Projesi:** ...

**YAPI KULLANIMIN BELİRLERİ**

Form No: 1/12/2019 2019/35

**Yapı Sahibi:** ... **Yapı Müzahidini:** ... **Santiye Sorun:** ...

**Belge Düzenecek/Kamula İlgili Özellikler:** ...

**Yapı İle İlgili Özellikler:** ...

**Yapının Teknik Özellikleri:** ...

**Yapının Biten Kamula İlgili Özellikler:** ...

**Kamula İle İlgili Özellikler:** ...

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mühendisliği: ...

Santiye Şefliği: ...

Belge Düzenleneni Kimliği İlgili Özellikler:

Yapı İle İlgili Özellikler:

Yapının Teknik Özellikleri:

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin Kontrol İle İlgili Özellikler:

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mühendisliği: ...

Santiye Şefliği: ...

Belge Düzenleneni Kimliği İlgili Özellikler:

Yapı İle İlgili Özellikler:

Yapının Teknik Özellikleri:

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin Kontrol İle İlgili Özellikler:

**YAPI RUHSATI**

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mühendisliği: ...

Santiye Şefliği: ...

Form Düzenleneni Kimliği İlgili Özellikler:

Yapı İle İlgili Özellikler:

Yapının Teknik Özellikleri:

Yapı Projesi:

**YAPI RUHSATI**

Proje Adı: ...

Yapı Sahibi: ...

Yapı Mühendisliği: ...

Santiye Şefliği: ...

Form Düzenleneni Kimliği İlgili Özellikler:

Yapı İle İlgili Özellikler:

Yapının Teknik Özellikleri:

Yapı Projesi:

## EK : 5 : GAYRİMENKULE AİT İMAR DURUM YAZISI



## DİLOVASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

17 Mart 2011

Sayı : DOSB Md./Tek.2011/03/17-1012  
 Konu : İmar Durumu Hk.  
 (15 ada 2 nolu parsel)

POLİSAN HOLDİNG A.Ş.NE  
DİLOVASI

İlgi : 14.03.2011 tarihli yazınız.

İlgi yazı ile Dilovası OSB II.Kısım Muallim Köyü tapu kayıtlı Ada No:185, Parsel No: 11,12,13 Ada No:187 Parsel no:1 ve Dilovası OSB V.Kısım Tavşanlı Köyü tapu kayıtlı Ada No:117 Parsel No:1 olan olan taşınmazların imar durumu hakkında bilgi talep edilmektedir.

Dilovası OSB 1. Etap Revizyon-2 İmar Planları; T.C. Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 27.02.2008 tarihinde onaylanmış olup, onaylı planlar kapsamında bulunan 185 Ada 11,12, 13 ve 187 ada 1 nolu parsellerin sanayi alanında yer almakta ve bölge bütününde imar uygulaması çalışmaları devam etmektedir.

Ekte krokide görüldüğü üzere, imar uygulaması sonucunda oluşacak olan parsellerin,

Sanayi Alanı	
E (KAKS)	= 0.50
Ön Cephesinden (Yol)	= 15.00m
Komşu Parsellerden	= 10.00m
Arka cephesinden	= 15.00m
Yükseklik (Hmax)	= Serbest olup;

Bölge Müdürlüğünce onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucuna, *TEİAŞ ve BOTAŞ'ı ilgilendiren durumlarda ilgili kurum görüşüne uygun olarak işlem yapılacaktır*, şeklinde imar koşulları bulunmaktadır.

Dilovası OSB V.Etap II.Kısım İmar Planları ;T.C.Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından 02.02.2007 tarihinde onaylanmış olup,

Onaylı plan kapsamında bulunan 117 ada 1 nolu parselin;

Sanayi Alanı	
TAKS	=0,55
KAKS	=0,70
Ön Geri Çekme Mesafesi	=26m
Yan Geri Çekme Mesafesi	=24m
Arka Geri Çekme Mesafesi	=15m
Yükseklik	=Serbest olup,

Bölge Müdürlüğünce onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucuna, *TEİAŞ ve BOTAŞ'ı ilgilendiren durumlarda ilgili kurum görüşüne uygun olarak işlem yapılacaktır*, şeklinde imar koşulları bulunmakta olduğunu bilgilerinize rica ederiz.

Serap SİHİRGÜL  
Bölge Müdürü

Mustafa KURBANER  
Yön.Krl.Bşk.

Dilovası OSB. I.Kısım Tuna Caddesi No: 4 DİLOVASI / KOCAELİ  
 TEL: 0262 754 91 68 (pbx) FAKS: 0262 754 64 78  
 web: www.dosb.com.tr • www.dosb.org • e-mail: info@dosb.com.tr

## 10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



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

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak Şirket tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir Değerleme Raporu hazırlanmamıştır.

S v P

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.