



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

POLİSAN HOLDİNG A.Ş.

KOCAELİ İLİ - DİLOVASI İLÇESİ – DİLİSKELESİ MEVKİİ
POLİPORT LİMAN TESİSİ

Gayrimenkule Bağlı Hak (Kullanım Hakkı) Değerleme Raporu

01.04.2011

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi.....	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı.....	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	5
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1. Global Görünüm	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm	6
4.3. Sektörel Görünüm	8
4.3.1. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası:	8
4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler,	9
5. DEĞERLEME KONUSU HAKKIN BAĞLI OLDUĞU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER ..	10
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler,	10
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	10
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	11
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	13
5.1.4. Gayrimenkule Bağlı Hakların Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Devir İşlemleri	13
5.1.5. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	13
5.2. Değerleme Konusu Haklara Ait Sözleşmeler	15
5.2.1. 27.03.1984 tarihinde Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile İzmir Kimya İhracat ve İthalat Sanayi A.Ş. arasında imzalanan sözleşmenin ilgili maddeleri;	15
5.2.2. 01.08.1990 tarihinde Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile İzmir Kimya İhracat ve İthalat Sanayi A.Ş. arasında imzalanan sözleşmenin ilgili maddeleri;	15
5.2.3. 26.02.2010 tarihinde Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan Kullanma İzni Sözleşmelerinin ilgili maddeleri;	16
5.2.4. 03.08.2006 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü ile Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan Açık Alan Kira Sözleşmesinin ilgili maddeleri;	19
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	20
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,	20
6.2. Değerleme Konusu hakların Bağlı Olduğu Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	20
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,	20
6.4. Piyasa Emsal Yaklaşımı	21
6.5. Ayırıştırma Metodu	21
6.5.1. Gelirlerin Kapitalizasyonu–İNA Analizi ile Parsel Kullanım Hakkı Değeri Belirlenmesi	21
6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değeri Belirlenmesi.....	24
6.5.3. Kullanım Hakkı Değeri (Toplam Değer) Hesaplanması.....	27
6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler.....	27
6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	27
6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	27
6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	27
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,.....	28
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	29
7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	29
8. SONUÇ.....	30
8.1. Nihai Değer Takdiri	30
9. RAPOR EKLERİ	31
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ.....	61
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER.....	61

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

10.03.2011 - PLSN/001

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporuna konu olan gayrimenkuller hakkında, **21.03.2011** tarihlerinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dökümanlar **01.04.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

01.04.2011 / SvP_11_PLSN_21

1.4. Rapor Türü

İşbu rapor, **Polisan Holding A.Ş.** yetkililerinin talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Muallim Mahallesi, Diliskelesi Mevkii'nde yer alan;

- ✓ Maliye Hazinesi adına kayıtlı, **137.922,12 m²** yüzölçümlü alan ile TCDD adına kayıtlı **7.707,- m²** yüzölçümlü alan olmak üzere, toplam **145.629,12 m²** alanın, üzerinde onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak rıhtım, iskele ve deniz dolgu alanı yapımı amacıyla kullanımına yönelik sözleşmelerden kaynaklanan **parsel kullanım (kiralama) hakkı değerinin,**
- ✓ Bu alanlar üzerinde konumlandırılan yapıların **rayiç yapı değerlerinin,** tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan **gayrimenkule bağlı hak (kullanım hakkı) değerlendirme** raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

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

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A. Ş.

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

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Polisan Holding A.Ş.

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor, **Polisan Holding A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine,

- ✓ Kocaeli Defterdarlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nden kiralanmış, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Muallim Mahallesi, Diliskelesi Mevkii'nde yer alan Maliye Hazinesi adına kayıtlı, **137.922,12 m²** yüzölçümlü alan ile
- ✓ TCDD'den kiralanmış, **7.707,-m²** yüzölçümlü alan olmak üzere,

Toplam **145.629,12 m²** alan üzerinde onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak rıhtım, iskele ve deniz dolgu alanı yapımı amacıyla kullanımına yönelik sözleşmeden kaynaklanan **parsel kullanım (kiralama) hakkı değerinin,**

✓ Bu alan üzerinde konumlandırılan yapıların **rayiç yapı değerlerinin,** tespiti amacıyla hazırlanmış olan **gayrimenkule bağlı hak (kullanım hakkı) değerlendirme** raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, değerlendirme konusu hakların bağlı olduğu gayrimenkuller Devlet Mülkü niteliğinde olduğundan, tapu ve belediye kayıtlarına ilişkin bilgileri içermemektedir.

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 gayrimenkule bağlı hakların değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Polisan Holding A.Ş.
Şirket/Poloport	Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
T.C.D.D.	Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	01.04.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 1.5457 TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak değerlendirme çalışmalarında 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 İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

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

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

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

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

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

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

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

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

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

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

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

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

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

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

Kamu maliyeleri, finansal yapıları ve büyüme potansiyelleri görece olarak daha iyi durumda olan gelişmekte olan ekonomiler, krizin etkilerini hızla atlatarak nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girmişlerdir. Ancak, küresel ekonominin bütünlük 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 kaydardıkları gözlenmiştir.

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

Ekonomideki büyümeyle birlikte işsizlik oranları gerilerken, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. 2008 yılı Nisan döneminde yüzde 10 seviyesinde olan mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte 2009 yılı Nisan döneminde yüzde 14,8'e yükselmiştir. Bu tarihten itibaren işsizlik oranı düşmüştür.

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 faaliyetlerdeki 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 faaliyetlerdeki 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 faaliyetlerdeki canlanmaya bağlı olarak artan vergi gelirleri ve harcamaların kontrol altında tutulması kamu maliyesini olumlu etkilemektedir. Dolaylı vergi gelirine dayalı olan bütçe gelirleri iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemektedir. 2009 yılsonunda 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 yılsonuna 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 uluslar arası 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 kiralaları 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 m² 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 ²
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 Veriler¹,

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,-km²'dir.

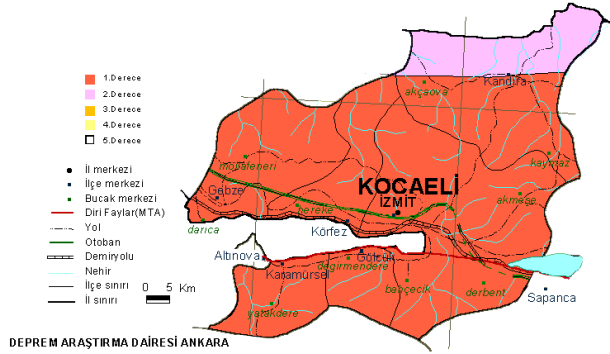
Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İzmit'te yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer.

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
Dilovası	44.958	22.992	21.966
Kocaeli	1.560.138	788.267	771.871

¹ Bölge analizine ilişkin bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı, Valilik ve TÜİK web sayfalarından yararlanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU HAKKIN BAĞLI OLDUĞU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı

- **Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu gayrimenkul;** Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Muallim Mahallesi, Diliskelesi Mevkii, OSB 1. Kısım, Liman Caddesi açık adresinde;
 - Maliye Hazinesi adına kayıtlı **137.922,12 m²** yüzölçümlü alan,
 - TCDD adına kayıtlı **7.707,-m²** yüzölçümlü alan olmak üzere, toplam² **145.629,12 m²** alan,
- Söz konusu alan üzerinde konumlanmış; sıvı yük, kuru yük ve antrepo hizmetleri konularında faaliyet gösteren **Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.** kullanımındaki liman tesisi yapılarıdır.



(EK: 1: Tesise ait fotoğraflar)

Liman Tesisi yoğunluğunun fazla olduğu İzmit Körfezi'nde yer alan limanlardan biri olan POLİPORT Limanı, Dilovası OSB, 1. Kısım sınırları içerisinde yer almaktadır. TEM Otoyoluna 1,-km, E-5 Karayolu'na ise 1,8 km mesafede yer almaktadır. Kuzey sınırından demiryolu geçmektedir. Söz konusu gayrimenkulün yakın çevresi ağırlıklı sanayi fonksiyonlu gelişmiş olup, kuzeyinde Polisan Fabrikası, doğusunda ise Çolakoğlu Limanı yer almaktadır.

² Farklı tarihli sözleşmelere konu alanların toplam yüzölçümünü ifade etmektedir.

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu gayrimenkuller; Tren Yolu'nun kuzeyinde kalan ve TCDD mülkiyetindeki **4.563,-m²'lik otopark alanı ile**, Tren Yolu'nun güneyinde kalan **141.066,12 m²'lik alan** ve üzerinde konumlu **Poloport Liman Tesisi** (yapıları)'dir.

Poloport Liman Tesisi ;

- Milli Emlak mülkiyetindeki, kiralama konusu 101.320,42m² yüzölçümlü dolgu alanı,
- Milli Emlak mülkiyetindeki kiralama konusu 188 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı, 36.550,-m² yüzölçümlü alan,
- TCDD mülkiyetindeki kiralama konusu 406 ada, 21 parsel numarasında kayıtlı 3.144,-m² yüzölçümlü alan

üzerine konumlanmıştır.

Toplam **145.629,12 m²** yüzölçümüne sahip tesis sahasında çeşitli metrajlarda **birçok bina, tank, iskele vb. ünite/alan** bulunmaktadır. Tesiste yer **alan ünitelerin/alanların özellikleri ve kapalı alan/yüzölçüm bilgileri** aşağıda üç ayrı başlık altında detaylı olarak verilmiştir;

a) Bina Bilgileri (Rapor eki vaziyet planında yer almaktadır);

Bina Adı	Özellikleri	Kapalı* Alanı, m2
İdari Bina	Yığma kagir, kısmen çelik konstrüksiyon, beden ve bölme duvarları tuğla, çatısı betonarme tabliye üzeri kiremit kaplamadır. Doğramalar demir, kısmen ahşap, kısmen alüminyum, iç duvarlar sıva üzeri boyalı, dış cephe sıva üzeri akrilik, kısmen alüminyum trapez kaplama, zemin karo seramikdir. Tek katlıdır.	412,00
Yangın Pompa İstasyonu		111,00
Yeni Yangın Pompa İstasyonu		300,00
Trafo Binası	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı ahşap, örtüsü kiremittir. Duvarları plastik boyalıdır.	132,00
Gümrük Binası	Prefabrik çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, zemin+ 1 normal katlıdır.	48,00
Medmarin Binası**	Zemin+1 normal katlıdır.	444,00
Liman Müdürlüğü Binası	Prefabrik çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, zemin+ 1 normal katlıdır.	216,00
Liman Müteahhitleri Binası	Betonarme karkas/ çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, zemin + 1 normal katlıdır. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç panel kaplamadır. Zemini karo seramik, doğramaları PVC'dir.	692,00
Kuruyük Depo	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Tuğla doğgu duvarlı ve boyalıdır. Çatısız ve izelasyonludur.	160,00
Trafo	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Çatısı ahşap, örtüsü kiremittir. Duvarları plastik boyalıdır.	17,00
Kontrol Kulesi	Çelik konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, 10 m yüksekliğindedir. Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç paneldir. Zemini çelik -PVC doğramaları alüminyumdur	10,00
Kapalı Antrepo Binası	Betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tek katlıdır. Zemini karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır.	2.045,00
GENEL TOPLAM		4.587,00

* Kapalı alan metrekare bilgileri, yapı adları ve özellikleri Autocad vaziyet planı çizimleri üzerinden alınmıştır.

**Medmarin binası kapalı alan bilgisi Yapı Ruhsatı'ndan alınmıştır.

b) Tank Bilgileri (Rapor eki vaziyet planında yer almaktadır);

Tank No	Hacim,m ³	Alan,m ²	Tank No	Hacim,m ³	Alan,m ²
Tank-1	680	58,09	Tank-47	1.550	103,09
Tank-2	680	58,09	Tank-48	750	71,63
Tank-3	680	58,09	Tank-49	750	71,63
Tank-4	610	58,09	Tank-50	610	58,09
Tank-5	2.200	183,40	Tank-51	335	31,87
Tank-6	1.050	103,14	Tank-52	1.550	103,09
Tank-7	1.050	103,14	Tank-53	1.550	103,09
Tank-8	2.200	183,40	Tank-54	750	71,63
Tank-9	1.050	103,14	Tank-55	750	71,63
Tank-10	1.050	103,14	Tank-56	610	58,09
Tank-11	1.050	103,14	Tank-57	335	31,87
Tank-12	1.050	103,14	Tank-58	335	31,87
Tank-13	610	58,09	Tank-59	1.550	103,09
Tank-14	1.050	103,14	Tank-60	1.550	103,09
Tank-15	1.050	103,14	Tank-61	750	71,63
Tank-16	610	58,09	Tank-62	750	71,63
Tank-17	100	17,87	Tank-63	610	58,09
Tank-18	100	17,87	Tank-64	200	25,79
Tank-19	200	25,79	Tank-65	1.550	103,09
Tank-20	200	25,79	Tank-66	1.550	103,09
Tank-21	6.200	412,59	Tank-67	1.550	103,09
Tank-22	2.500	183,40	Tank-68	1.550	103,09
Tank-23	2.500	183,40	Tank-69	1.550	103,09
Tank-24	750	71,63	Tank-70	1.550	103,09
Tank-25	335	31,87	Tank-71	1.550	103,09
Tank-26	335	31,87	Tank-72	1.550	103,09
Tank-27	335	31,87	Tank-73	1.550	103,09
Tank-28	1.250	103,14	Tank-74	2.750	183,28
Tank-29	1.250	103,14	Tank-75	2.750	183,28
Tank-30	750	71,63	Tank-76	1.550	103,09
Tank-31	610	58,09	Tank-77	1.550	103,09
Tank-32	200	25,79	Tank-78	550	183,28
Tank-33	1.250	103,14	Tank-79	1.550	183,28
Tank-34	1.250	103,14	Tank-80	300	183,28
Tank-35	750	71,63	Tank-81	650	103,09
Tank-36	750	71,63	Tank-82	1.100	103,09
Tank-37	610	58,09	Tank-83	1.100	103,09
Tank-38	200	25,79	Tank-84	1.550	103,09
Tank-39	1.050	103,14	Tank-85	1.550	412,59
Tank-40	1.050	103,14	Tank-86	1.550	412,59
Tank-41	750	71,63	Tank-87	1.500	101,35
Tank-42	750	71,63	Tank-88	2.700	183,37
Tank-43	610	58,09	Tank-89	1.500	101,35
Tank-44	335	31,87	Tank-90	2.700	183,37
Tank-45	335	31,87	Tank-91	2.700	183,37
Tank-46	1.550	103,09	Yangın Suyu Tankı	450	45,83
GENEL TOPLAM				104.810	6.270

*Tank hacmi metreküp bilgileri Şirket 'ten temin edilmiştir.

* *Tank alanı metrekare bilgileri, fiili durumu yansıtmakta olup, Autocad vaziyet planı Tank Çizelgesine göre yazılmıştır.

c) Saha Bilgileri (Rapor eki vaziyet planında yer almaktadır);

Saha Adı	Özellikleri	Alan,m ²
Poloport Atık Saha	Çelik Konstrüksiyon sistemde inşa edilmiş olup, çatısı trapez kesitli alüminyum levha kaplıdır. Zemin beton olup, etrafı 4 m yüksekliğinde perde betonla çevrilidir.	585,00
Açık Antrepo	Kısmen asfalt kaplı kısmen de çelik lifli beton kaplıdır. Çevresi 4 m yüksekliğinde galvaniz saca çevrilidir.	1.927,00
Açık Antrepo	Saha asfalt kaplı olup, etrafı 4 m yüksekliğinde perde duvarla çevrilidir.	5.678,00
Açık Antrepo		4.000,00
Poloport Tank Sahası	6 adet tank yer almaktadır.	1.877,00
Poloport Tank Sahası	20 adet farklı m ³ 'lerde tank yer almaktadır.	4.091,00
Poloport Tank Sahası	18 adet farklı m ³ 'lerde tank yer almaktadır. (21.825,-m ³)	5.248,00
Poloport Tank Sahası	20 adet farklı m ³ 'lerde tank yer almaktadır. (17.270,-m ³)	6.136,00
Yangın Pompa İstasyonu		300,00

Poliport Tank Sahası	7 adet farklı m3'lerde tank yer almaktadır. (13.250,-m3)	2.518,00
Poliport Tank Sahası	6 adet farklı m3'lerde tank yer almaktadır. (9.300,-m3)	1.623,00
Poliport Tank Sahası	9 adet farklı m3'lerde tank yer almaktadır. (26.650,-m3)	5.537,00
Poliport Tank Sahası	5 adet farklı m3'lerde tank yer almaktadır. (11.100,-m3)	2.168,00
Terminal Demiryolları Alt Geçidi		-
Kuruyük Demiryolu Alt Geçidi		-
Terminal İskelesi	914'lük 244 adet çelik kazık üzerinde, ortalama 1 m beton kalınlığında, toplam 3.000m2 inşa alanına sahip iskeledir.	3.000,00
Kuruyük İskelesi	1000'lik 864 adet çelik kazık üzerinde, ortalama 1 m beton kalınlığında, toplam 10.000,-m2 inşa alanına sahip iskeledir.	10.000,00
Kuruyük Rıhtımı	5 adet 14 m eninde, 40 m uzunluğunda keson üzerinde toplam 1.856 m2 inşa alanına sahip rıhtımdır.	1.856,00
GENEL TOPLAM		56.544,00

* Saha bilgileri Autocad vaziyet planı çizimleri üzerinden alınmıştır.

(EK: 2: Tesise Ait İmar Durum Paftası)

(EK: 3: Tesise Ait Vaziyet Planı)

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Parsellerin 101.320,42 m²'lik bir kısmı denize dolgu yapılmak suretiyle elde edildiğinden tapu belgesi yoktur.

Tapulu 36.550,-m²'lik parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine, 7.707,-m²'lik bölümü ise T.C. Devlet Demiryolları adına kayıtlı olduğundan tapu kayıtları incelenmemiştir.

5.1.4. Gayrimenkule Bağlı Hakların Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Devir İşlemleri

Rapor'un 5.1.3'üncü bölümlerinde detayı açıklandığı üzere ilgili takyidat incelemesi yapılmamıştır.

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

- İmar Durumu

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu parsellere ilişkin olarak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca **18.12.1995** tarihinde onanan "**1/1000 ölçekli Dilovası Limanı İmar Planı**" mevcuttur.

Plan Notlarına göre;

Madde 1 – 3830 sayılı kanun ile Değişik 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Madde 2 – Uygulama aşamasında başlamak üzere can, mal ve yangın için emniyet sistemleri kurulacak ve gerçekleştirilecektir. Seyir güvenliği açısından mahmuz ve batık dalga kıranların, şamandıra, ışıklı şamandıra ve fenerler ile markalanması gerekmektedir.

Madde 3 – Bu plan göre yapılacak her türlü fonksiyon için dolgu sırasında dolgu malzemelerinin çeşitli etkenlerle deniz içine yayılmak suretiyle sığlaşmaya ve kirliliğe sebebiyet verilmemesi için öncelikle anroşman veya beton perde gibi yapısal önlemler alınacaktır. Kıyıda doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan arazilerde inşaat ruhsatı verilebilmesi için Maliye Bakanlığından gerekli izin alınması zorunludur.

Madde 4 – Kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında uygulanan tüm kıyı yapılarına ait uygulama projeleri Ulaştırma Bakanlığı, Demiryolları ve Hava Meydanları İnşaatı Genel Müdürlüğü'nce onaylanmadan deniz yapılarının inşaatına kesinlikle başlanılmayacaktır.

Madde 5 – İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerinin korunması açısından 2872 sayılı Çevre Kanunu'na istinaden çıkarılan 'Hava Kalitesinin Korunması' 'Su Kirliliği Kontrolü' ve 'Gürültü Kontrolü' Yönetmeliklerinde belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

Madde 6 – Çevresel Etki Değerlendirilmesi Yönetmeliği'nde belirtilen esaslara uyulacaktır.

Madde 7 – İnşaat bitimini müteakip Denizcilik Müsteşarlığı'ndan işletme izni alınacaktır.

Madde 8 – 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik' hükümlerine uyulacaktır.

Madde 9 – Diğer hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri ile planlama ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Madde 10 – Yukarıda belirtilen hükümlerin gerek inşaat aşamasında, gerekse uygulama aşamasında yerine getirilmemesi halinde sorumluluk yatırımcı ve ilgili idareye(Valilik ve Belediyeye) ait olacaktır.

- **Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu parseller üzerindeki yapılara ait Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri aşağıda verilmiştir;

“Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi birlikte alınmış taşınmazlar”

- ✓ **27.09.1984 tarihli,**
 - Kazan Dairesi
 - Kuruyük Kantarı
 - İdari Bina
 - Kuruyük Deposu
 - İskele
 - Pompa Dairesi
 - 1'den 29'a kadar numaralandırılmış tanklar için birlikte alınmış **yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri** mevcuttur.

“Yapı Ruhsatı olan taşınmazlar”

- ✓ **27.09.1984 tarihli,**
 - 30'dan 45'e; 48'den 51'e; 54'den 58'e ve 61'den 64'e kadar numaralandırılmış tanklar için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **24.07.2001 tarihli,**
 - 46'dan 60'a kadar numaralandırılmış tanklar için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **07.06.2002 tarihli,**
 - 65'den 77'ye kadar numaralandırılmış tanklar için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **21.12.2005 tarihli,**
 - 78'den 86'ya kadar numaralandırılmış tanklar için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **14.10.2009 tarihli,**
 - 87'den 91'e kadar numaralandırılmış tanklar için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **18.08.2004 tarihli,**
 - İskele ve Dolgu alanı için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **18.08.2008 tarihli,**
 - Kuruyük kazıklı iskele ve diğer binalar için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **14.11.2008 tarihli,**
 - Kesonlu iskele ve diğer binalar için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **14.11.2008 tarihli,**
 - Tanker iskelesi için **yapı ruhsatı** mevcuttur.
- ✓ **21.12.2009 tarihli,**
 - Gümrük Binası
 - Medmarin Binası
 - Liman Müdürlüğü Binası
 - Kuruyük Müteahhitleri Binası
 - Sanayi Deposu ve Trafo Merkezleri için alınmış **yapı ruhsatları** mevcuttur.

“Yapı Kullanma İzin Belgesi olan taşınmazlar”

- ✓ **05.11.2002 tarihli,**
 - 46'dan 60'a kadar numaralandırılmış tanklar için **yapı kullanma izin belgesi** mevcuttur.
- ✓ **25.09.2008 tarihli,**
 - 65'den 77'ye kadar numaralandırılmış tanklar için **yapı kullanma izin belgesi** mevcuttur.
- ✓ **25.09.2005 tarihli,**
 - 78'den 86'ya kadar numaralandırılmış tanklar için **yapı kullanma izin belgesi**

mevcuttur.

- ✓ **27.08.2008 tarihli,**
 - Kuruyük kazıklı iskele ve diğer binalar için **yapı kullanma izin belgesi** mevcuttur.
- ✓ **27.08.2008 tarihli,**
 - Kesonlu iskele ve diğer binalar için **yapı kullanma izin belgesi** mevcuttur.
- ✓ **27.08.2008 tarihli,**
 - Tanker iskelesi için **yapı kullanma izin belgesi** mevcuttur.

(EK: 4: Taşınmazlara ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri)

5.2. Değerleme Konusu Haklara Ait Sözleşmeler

5.2.1. **27.03.1984** tarihinde Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile İzmir Kimya İhracat ve İthalat Sanayi A.Ş.³ arasında imzalanan sözleşmenin ilgili maddeleri;

İrtifak Hakkının Konusu ve Süresi;

- ✓ Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, **31.030,-m²** yüzölçümlü saha üzerinde; kimyevi sıvı madde depolamaya mahsus değişik kapasitede tank, dolum ve pompaj istasyonu, fiktif ambarı, fabrikadan tanklara ve iskeleye giden 13 sıra mal taşıyan boru hattı, tankları ısıtan ve deniz suyu taşıyan boru hatları, çevre aydınlatma ve alçak gerilim tesisleri, hava hattı yapımına müsaade edilerek, Şirket lehine Türk Medeni Kanununun 703 ve müteakip maddeleri hükümleri çerçevesinde, İzmir Kimya İhracat ve İthalat Sanayi A.Ş. lehine **49 yıl** süreyle **irtifak hakkı verilmesidir.**
- ✓ Başlangıç Tarihi:01.09.1984

İrtifak Hakkının Bedeli;

- ✓ 1'inci yıl için 16.085.952 lira, 2'inci ve müteakip yıllar intifa bedelinin ise her yıl Bakanlıkça yayınlanacak Devlet İhaleleri Genelgesi ile belirlenen gayrimenkul kiralalarında uygulanacak artış oranında artırılabacaktır.
- ✓ İlk beş yıldan sonra 2'inci ve müteakip 5 yıllık dilimlerinin irtifak hakkı bedellerinin ise günün rayıçlarına göre yeniden takdir edilmesi suretiyle bulunacak bedeldir.⁴
- ✓ İrtifak hakkı süresi sonunda irtifak hakkına konu saha üzerindeki ağaç, bina gibi sökülüp, götürülmesi mümkün ve ekonomik olmayan levazımı bedelsiz olarak Hazineye bırakacaktır.

5.2.2. **01.08.1990** tarihinde Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile İzmir Kimya İhracat ve İthalat Sanayi A.Ş. arasında imzalanan sözleşmenin ilgili maddeleri;

İrtifak Hakkının Amacı ve Süresi;

- ✓ Mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, **5.520,-m²** yüzölçümlü saha üzerinde, ham ve mamül maddelerin tanklarda depolanması amacıyla depolama tesisleri yapımına ilişkin, İzmir Kimya İhracat ve İthalat Sanayi A.Ş. lehine **43 yıl** süreyle **irtifak hakkı verilmesidir.**
- ✓ Başlangıç Tarihi:01.08.1990
Bitiş Tarihi: 26.04.2033

İrtifak Hakkının Bedeli;

- ✓ İlk yıl için irtifak hakkı bedeli 28.000.000⁵,-TL olup, 2. ve izleyen yıllar kullanım bedeli ise Maliye ve Gümrük Bakanlığınca, her yıl yayımlanan Devlet İhaleleri Genelgesinde belirtilen artış oranlarının bir önceki yıl irtifak hakkı bedeline eklenmesi suretiyle saptanır.
- ✓ İlk beş yıldan sonraki 2. ve izleyen beş yıllık dilimlerin ilk yılı için irtifak hakkı bedeli yeniden takdir edilir.⁶

³ Şirket'in Ticaret Unvanı Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiş olup bu husus 26.12.1996 tarih, 4192 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

⁴ Şirket yetkililerince edinilen bilgiye göre, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla irtifak hakkı bedeli yıllık 671.799,50TL'dir.

⁵ Eski Türk Lirası'dır.

⁶ Şirket yetkililerince edinilen bilgiye göre, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla irtifak hakkı bedeli yıllık 121.440,-TL'dir.

İrtifak Hakkının İptali;

- ✓ Maliye ve Gümrük Bakanlığınca ileride öngörülecek yükümlülüklerin süresi içinde tam olarak yerine getirilmediği, yasaklara uyulmadığı tespit edildiği takdirde herhangi bir fesih veya bildirim gerek kalmadan veya mahkemeden karar almadan irtifak hakkı tesisi iptal edilecektir. Taşınmaz mal tüm yapı ve tesislerle beraber sağlam ve işler durumda Hazineye teslim edilecek, buna karşılık herhangi bir hak, bedel tazminat vb. talepte bulunulmayacaktır.

5.2.3. **26.02.2010** tarihinde Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan Kullanma İzni Sözleşmelerinin ilgili maddeleri;

Aynı tarihli 4 ayrı sözleşme mevcut olup, içerikleri 4 ayrı başlık altında irdelenmiştir.

a)

Yüzölçümü(m²)	:	60.125,84
Cinsi	:	Liman sahası
Sınırları	:	Ekli krokide D-E-F-G-K-L harfleri ile belirtilen alandır (D:7.950+E:11.580+F:10.000+G:2.827,93+K:8.897,20+L:18.870,71)
Niteliği	:	İskele sahası ve deniz dolgu alanı

Kullanma İzninin Amacı ve Süresi;

- ✓ Başlangıç Tarihi: 21.07.2008
Bitiş Tarihi: 26.04.2033
- ✓ Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde, onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak rıhtım, iskele ve deniz dolgu alanı yapılmak amacıyla kullanma izni verilmiştir.
- ✓ Bu sözleşme, daha önce Gebze 1. Noterliğinin 21.07.2008 tarihli ve 20505 yevmiye numarası ile imzalanan sözleşmenin yenilenmesidir. Kullanma iznine konu taşınmaz mevcut haliyle kullanılacak olup, Maliye Bakanlığı(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)'nden izin almadan herhangi bir yapı, inşaat ve tesis yapamayacaktır.

Kullanma İzni Bedeli;

- ✓ İlk yıl kullanma izni bedeli, **1.203.000,-TL** olup, ikinci ve daha sonraki yıllar kullanma izni bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan ÜFE oranında, bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.
- ✓ Kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin bizzat izin sahibince işletilmesi halinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam **yıllık hasılatın yüzde biri** oranında pay alınır.
- ✓ Müteakip yıllar kullanma izni bedelleri ise, her yıl Temmuz ayının 16'sına kadar peşin olarak ödenir. Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedelleri ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanununun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Devir;

- ✓ Kullanma izni sözleşmesi, idarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla **devredilebilir**.

Sözleşmenin Sona Ermesi ve Feshi;

- ✓ Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

b)	Yüzölçümü(m²)	:	32.098,58
	Cinsi	:	Dolgu alanı
	Sınırları	:	Ekli krokide H harfi ile belirtilen alandır
	Niteliği	:	Dolgu ve ekli krokide belirtilen depolama tankları

Kullanma İzninin Amacı ve Süresi;

- ✓ Başlangıç Tarihi: 12.04.1999
Bitiş Tarihi: 01.09.2033
- ✓ Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde, onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak iskele ve dolgu tesisleri yapılmak amacıyla kullanma izni verilmiştir.
- ✓ Bu sözleşme, daha önce Gebze 1. Noterliğinin 12.04.1999 tarihli ve 10363 yevmiye numarası ile imzalanan sözleşmenin yenilenmesidir. Kullanma iznine konu taşınmaz mevcut haliyle kullanılacak olup, Maliye Bakanlığı(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)'nden izin almadan herhangi bir yapı, inşaat ve tesis yapamayacaktır.

Kullanma İzni Bedeli;

- ✓ İlk yıl kullanma izni bedeli, **642.000,-TL** olup, ikinci ve daha sonraki yıllar kullanma izni bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan ÜFE oranında, bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle artırılarak tahsil edilecektir.
- ✓ Kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin bizzat izin sahibince işletilmesi halinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam **yıllık hâsılatın yüzde biri** oranında pay alınır.
- ✓ Müteakip yıllar kullanma izni bedelleri ise, her yıl Aralık ayının 23'üne kadar peşin olarak ödenir. Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedelleri ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usülü Hakkında Kanununun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Devir;

- ✓ Kullanma izni sözleşmesi, idarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

Sözleşmenin Sona Ermesi ve Feshi;

- ✓ Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

c)	Yüzölçümü(m²)	:	9.096,00
	Cinsi	:	İskele ve dolgu alanı
	Sınırları	:	Ekli krokide B-C harfleri ile belirtilen alandır (B:4.240m ² +1.856+C:3.000)
	Niteliği	:	İskele ve dolgu

Kullanma İzninin Amacı ve Süresi;

- ✓ Başlangıç Tarihi: 06.08.2007
Bitiş Tarihi: 26.04.2033
- ✓ Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde, onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak iskele ve dolgu tesisleri yapılmak amacıyla kullanma izni verilmiştir.
- ✓ Bu sözleşme, daha önce Gebze 1. Noterliğinin 06.08.2007 tarihli ve 20402 yevmiye numarası ile imzalanan sözleşmenin yenilenmesi olup, anılan sözleşmenin 4'üncü maddesindeki hüküm nedeniyle üzerindeki yapım ve tesisler sözleşme yenileme tarihinde tamamlanmış olacaktır.

Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Maliye Bakanlığı(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)'nden izin alınmadan ilave yapı ve tesis yapılmayacaktır.

Kullanma İzni Bedeli;

- ✓ İlk yıl kullanma izni bedeli, **182.000,-TL** olup, ikinci ve daha sonraki yıllar kullanma izni bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan ÜFE oranında, bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.
- ✓ Kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin bizzat izin sahibince işletilmesi halinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam **yıllık hasılatın yüzde biri** oranında pay alınır.
- ✓ Müteakip yıllar kullanma izni bedelleri ise, her yıl Ağustos ayının 6'sına kadar peşin olarak ödenir. Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedelleri ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanununun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Devir;

- ✓ Kullanma izni sözleşmesi, idarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

Sözleşmenin Sona Ermesi ve Feshi;

- ✓ Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

d)

Yüzölçümü(m²)	:	473,70
Cinsi	:	İskele ve dolfin
Sınırları	:	Ekli krokide A2 harfi ile belirtilen alandır
Niteliği	:	İskele

Kullanma İzninin Amacı ve Süresi;

- ✓ Başlangıç Tarihi: 26.07.1995
Bitiş Tarihi: 01.09.2033
- ✓ Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz üzerinde, onaylı imar planı ve uygulama projesine uygun olarak iskele ve dolgu tesisleri yapılmak amacıyla kullanma izni verilmiştir.
- ✓ Bu sözleşme, daha önce Gebze 1. Noterliğinin 26.07.1995 tarihli ve 17652 yevmiye numarası ile imzalanan sözleşmenin yenilenmesi olup, anılan sözleşmenin 4'üncü maddesindeki hüküm nedeniyle üzerindeki yapım ve tesisler sözleşme yenileme tarihinde tamamlanmış olacaktır. Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından Maliye Bakanlığı(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)'nden izin alınmadan ilave yapı ve tesis yapılmayacaktır.

Kullanma İzni Bedeli;

- ✓ İlk yıl kullanma izni bedeli, **10.000,-TL** olup, ikinci ve daha sonraki yıllar kullanma izni bedelleri ise Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan ÜFE oranında, bir önceki yıl kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.
- ✓ Kullanma izni verilen taşınmaz üzerinde yapılacak tesisin bizzat izin sahibince işletilmesi halinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam **yıllık hasılatın yüzde biri** oranında pay alınır.
- ✓ Müteakip yıllar kullanma izni bedelleri ise, her yıl Mart ayının 17'sine kadar peşin olarak ödenir. Vadesinde ödenmeyen kullanma izni bedelleri ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanununun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Devir;

- ✓ Kullanma izni sözleşmesi, idarenin izni ve günün rayicine göre idarece belirlenecek bedel üzerinden yeniden sözleşme düzenlenmesi kaydıyla devredilebilir.

Sözleşmenin Sona Ermesi ve Feshi;

- ✓ Kullanma izni verilen taşınmaz/alan üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı izin sahibi veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

5.2.4. **03.08.2006** tarihinde Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü ile Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan Açık Alan Kira Sözleşmesinin ilgili maddeleri;

Sözleşmenin Konusu ve Süresi;

- ✓ Başlangıç Tarihi: 03.08.2006⁷
- ✓ Kiracıya tahsis edilen yerin kullanma hakkı kiracının kendisine aittir. Kiralama amacının yerine getirilebilmesi için ihtiyaç duyulması halinde; kiracı tarafından projesinin TCDD'ye onaylatılması, ilgili mercilerden gerekli izinlerin alınarak TCDD'ye sunulması kaydıyla taşınmazın üzerinde çevre görünümünü bozmayacak şekilde portatif nitelikli imalatların yapımına TCDD tarafından izin verilebilir, izin verilmeden hiçbir şekilde imalata başlanılamaz.
- ✓ Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, ihaleye çıkılan alan üzerinde çevreye uygun portatif nitelikli imalatların yapılması istenmesi halinde, imalatlar ile ilgili Kiracı tarafından mevcut alan üzerinde yapacağı portatif nitelikli imalatlar ile ilgili projesini hazırlayarak TCDD'ye sunacaktır. Projeler TCDD tarafından onaylanacak olup, Belediye ve diğer resmi Kurum ve Kuruluşlardan gerekli izin ve ruhsatları kiracı alacaktır.TCDD bu hususta herhangi bir sorumluluk kabul etmeyeceği gibi kiracı izin ve ruhsatlarla ilgili yeni ve ek bir talepte bulunamaz. Kiralanan sahanın etrafının ihata altına alınmasını kiracı üstlenecek olup, TCDD'den herhangi bir hak talep etmeyecektir.
- ✓ Kiracının, yazılı izin alarak yapacağı her türlü inşaat ve ilaveler ile bağ, bahçe, bostan gibi yerlerden ekilmiş, dikilmiş veya aşı yapılarak iyileştirilen ağaçlar TCDD'ye bağışlanmış sayılır ve sökülemez. Ancak, bu inşaat ve ilaveler taşınmaz malın başka bir yoldan kullanılmasına ve serbestçe kiraya verilmesine engel olabilecek şekilde ise, kiraya verilen yeri kiracı eski durumuna getirmek zorundadır.

Kiralama Bedeli;

- ✓ 162,-m² kapalı alan ile 7.545,-m²'lik açık alan olmak üzere, toplam 7.707,-m²'lik alan olarak kullanılacak taşınmazın kira bedeli, sözleşme tarihi itibarıyla aylık olarak (31.12.2007 tarihine kadar) KDV hariç 9.000,-YTL olarak belirlenmiş⁸ olup yıllık olarak ÜFE oranında artırılabilecektir.

Olarak belirlenmiştir.

(EK: 5: Kiralamaya Konu Alanlar)

(Ek :6 : Ticari Sicil Gazetesi)

⁷ Eski tarihli sözleşmedir. Sözleşmenin yenilendiği, ancak halen T.C.D.D'de imzada olduğu bilgisi Şirket yetkililerinden öğrenilmiştir.

⁸ Şirket yetkililerince edinilen bilgiye göre, fiili değerlendirme tarihi itibarıyla kira bedeli (KDV Dahil) aylık olarak 15.568,98 TL'dir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerleme konusu hakların bağlı olduğu gayrimenkuller ile ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan her hangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Değerleme Konusu hakların Bağlı Olduğu Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu hakların bağlı olduğu 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, değerlendirme konusu hakların bağlı olduğu gayrimenkullerin ve hakların özellikleri sebebiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu liman tesisinin konumlandırıldığı parsellerin kullanım hakkı; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve T.C. Devlet Demiryolları ile Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında imzalanan sözleşmelerle süreye bağlanmış "irtifak hakkı" olduğundan, **Rapor'da parsellere ilişkin olarak tespit edilecek değer; gayrimenkulün rayiç değerini değil, kullanım hakkı değerini ifade edecektir.**

Diğer taraftan, **kiralama konusu parseller üzerinde yer alan her türlü tesis ve yapılaşma,** Raporun 5.2 bölümünde detayları verildiği üzere, ilgili sözleşmeler gereği **parsel Malik⁹ ine devredilecektir.**

Genel değerlendirme ilkeleri gereği, bir **hakkın değerinin, hiç kimse ona karşı istek duymasa da, onun elde edilmesi ve o haktan faydalanılması amacıyla yapılan harcamalar ve katlanılan külfetlerden az olamayacağı, onun kullanım değerinin en az bu tutarlar kadar olacağı ilkesinden hareketle, maliyet yaklaşımı esaslarınca tespit edilecek "yapılaşma ve tesis değerlerinin" de kullanım hakkı değerinin bir parçası olarak dikkate alınması gerektiği düşünülmektedir.**

Bu sebeple, bu tesisin geliştirilmesine yönelik olarak yapılan her türlü harcamanın tesisin gelir yaratma kapasitesini artıracak olması, esasen hakkın kullanımının sağlayacağı gelirlerin elde edilmesi için anılan yatırımların gerçekleştirilmiş olma zorunluluğu, yapı değerlerinin ayrıca hesaplanmasını gerekli kılmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar paralelinde, parsellere ilişkin kullanım haklarının değerinin tespitinde; **Ayrıştırma metodu esasları** çerçevesinde; değerlendirme konusu hakkın bağlı olduğu gayrimenkullerin **parsel ve yapı değerleri** ayrıştırılmak suretiyle hesaplanmıştır.

Bu analiz kapsamında;

- **Gelirlerin Kapitalizasyonu–İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çerçevesinde **parselin kullanım hakkı değeri,**
- **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde ise parselle bağlı **yapıların inşaat maliyetleri**
- Maliyet yaklaşımı ile parseller üzerinde yer alan yapıların özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA Analizi) ile hesaplanan parselin kullanım değerine ilave edilmek suretiyle **hakkın kullanım değeri,**

hesaplanmıştır.

⁹ Bu husus TCDD ile yapılan sözleşmede açıkça belirtilmemiş olsa dahi, sözleşme süresi sonunda ve/veya sözleşmenin her hangi bir şekilde feshi halinde, kiralama konusu parseller eski halleriyle teslim edilecektir.

6.4. Piyasa Emsal Yaklaşımı

Değerleme konusu hak, parsellerin tam mülkiyet hakkını değil, sözleşmeye bağlı süreli kullanım hakkını temsil ettiğinden, bu hakka emsal olabilecek nitelikte kullanım haklarına ilişkin olarak bölgede yapılan araştırmalarda uygun emsal bulunamamıştır.

Ancak, değerlendirme çalışmalarında kullanılmayacak olmasına rağmen, bölgede kiralama konusu hakkın bağlı olduğu parsellere emsal olabilecek araştırmalar sonucu elde edilen "**tam mülkiyet emsal verileri**" aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

Satılık Arsa						
Açıklama	Arsa Alanı, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Birim Değeri, TL	Satış Değeri, ABD \$	m ² Birim Değeri, ABD \$	
Emsal #1	Şekerpınar Mevkiinde, antrepo yapımına müsait, depolama-lojistik imarlı, Kaks:0,80, Taks:0,60 yapılaşma şartlarına sahip, denize 2,-km mesafede yer alan arsa satılıktır.	43.000	23.064.000	536	15.000.000	349
Emsal #2	Dilovası Mevkii'nde, konu taşınmazın yakın, liman tesisi yapımına uygun, imarlı arsa satılıktır.	46.000	39.977.600	869	26.000.000	565

Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkulle örtüşen hakkın satışı ile ilgili emsal bulunamamış, tam mülkiyet hakkına emsal olarak alınan arsa niteliğindeki gayrimenkullerin değerleri ise hak değerlemesinde esas alınmamıştır.

6.5. Ayrıştırma Metodu

Değerleme konusu hakkın;

- Parsel kullanımına ilişkin kiralama sözleşmesine dayalı olması,
- Konu parseller üzerinde yer alan tesislerin "**özel kullanım**" amacına yönelik olarak geliştirilmiş olması,

Sebepleriyle, bir bütün olarak aynı niteliklere sahip emsal bulunamadığından **Ayrıştırma Metodu** çerçevesinde, söz konusu **Parselin Kullanım Hakkı Değeri** ile **Yapı Değeri** ayrı yöntemler kullanılarak hesaplanmıştır.

6.5.1. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Parsel Kullanım Hakkı Değerinin Belirlenmesi

İndirgenmiş Nakit Akımı analizi çerçevesinde, mevcut piyasa-risk ve getiri koşullarında, bir varlığın gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değerinin, o varlığın mevcut değerini temsil ettiği kabul edilmektedir. Bu analizde iki husus önem arz etmektedir;

- 1. İskonto Oranı:** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- 2. 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.

İskonto Oranı	11%
Risksiz Getiri Oranı ¹⁰	7%
Risk Primi	3%
Likidite Risk Primi (Sektör Riski)	1%
Büyüme Oranı	3,5%

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, TL esas alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması, geleceğe (sonsuz kadar) yönelik olarak iskonto ve büyüme oranının tespiti açısından riskler

¹⁰ Risksiz getiri oranı olarak, uzun vadeli T.C. ABD \$ bazlı hazine bonusu getirisi esas alınmıştır.

içermektedir. Bu sebeple, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı¹¹ yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum itibariyle ABD Doları bazlı yıllık % 11 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün ilgili sözleşmeler gereği 2033 yılına kadar elde etmesi beklenen gelirler, yıllık gelir artış oranı %3,5 olarak varsayılmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

- Analizde, değerlendirme konusu parseller fiilen hak maliki Şirket tarafından kullanılıyor olmasına rağmen, rayiç kira gelirlerinden yola çıkılarak olası kira gelirleri hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu haklar kullanıcısına sabit kira ödemesi ve cirodan pay şeklinde ayrıştırılabilecek iki ayrı gider kalemi oluşturduğundan, sözleşme hükümlerine göre belirlenen bu tutarlar gider kalemi olarak dikkate alınmıştır.
- Yukarıdaki şekilde belirlenen gelir ve giderlerin oluşturduğu "**net nakit akımları**" hakkın bugünkü değerinin parsel kullanımına ilişkin kısmının değerini temsil edeceğinden, finansal varsayımlarda belirtilen esaslara uygun olarak bugünkü değer belirlenmiştir.

Varsayımlar;

i. Kira Geliri Varsayımı;

- Kullanma izni verilen alan üzerinde bulunan tesisin tamamının üçüncü kişilere kiraya verilmesi halinde, yıllık olarak sağlayabileceği gelirlerin belirlenmesine esas alınan kira bedeli, Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün bu yıl itibariyle belirlemiş olduğu 27,-TL/m²/yıl birim değere göre belirlenmiştir.
- Bu tutar, 2011 yılı itibariyle 3.922.119,-TL olarak hesaplanmış olup, analiz tarihi itibariyle ABD doları cinsinden ifade edilmiş tutarın izleyen yıllarda % 3,5 oranında artacağı varsayılmıştır.

ii. Kira Gideri ve Ciro Payı Ödemesi Varsayımı;

- Rapor'un 5.2.'nci bölümünde detayı verilen **yıllık sabit kira** ödemeleri ve **ciro payları**, Müşteri Şirket'in kullanma izni sözleşmelerinden kaynaklanan giderlerini oluşturmaktadır. Müşteri Şirket 2011 yılı itibariyle toplam (TCDD ve Milli Emlak için ödenen toplam bedel) sabit 3.041.511,34TL kira ve Şirket cirosunun Milli Emlaktan Kiralanan alanlar/tesislerin kurulu olduğu alanlar=0,91'i üzerinden %1 oranında ciro payı ödemektedir.
- Şirket tarafından ödenen 3.041.511,34TL / yıl kira bedeli, analizlerin ABD \$ bazlı yapılması sebebiyle fiili değerlendirme tarihi itibari ile geçerli olan kurla ABD \$ cinsinden ifade edilmiş ve toplam projeksiyon dönemi boyunca % 3,5 oranında artırılarak gider kalemine eklenmiştir.
- Şirket tarafından, yukarıdaki esaslara uygun olarak belirlenen 338.318,-TL tutarındaki 2010 yılı "ciro payı" fiili değerlendirme tarihi itibari ile geçerli olan kurla ABD \$ cinsinden ifade edilmiş ve toplam projeksiyon dönemi boyunca % 3,5 oranında artırılarak gider kalemine eklenmiştir.

Yukarıda açıklanan varsayımlar ışığında gerçekleştirilen İNA Analizi aşağıda sunulmuştur.

¹¹ Uluslararası piyasalar paralelinde, Ülkemizde de indirgenmiş 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.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Σ GELİR, \$	2.537.438,70	2.626.249,06	2.718.167,77	2.813.303,64	2.911.769,27	3.013.681,20	3.119.160,04	3.228.330,64	3.341.322,21	3.458.268,49	3.579.307,89	3.704.583,66
Σ GİDER, \$	2.186.601,06	2.263.132,10	2.342.341,72	2.424.323,68	2.509.175,01	2.596.996,14	2.687.891,00	2.781.967,19	2.879.336,04	2.980.112,80	3.084.416,75	3.192.371,33
Σ N. GELİR	350.837,64	363.116,96	375.826,05	388.979,96	402.594,26	416.685,06	431.269,04	446.363,45	461.986,17	478.155,69	494.891,14	512.212,33
Iskonto Oranı	0,08	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Iskonto Faktörü	1,08	1,20	1,33	1,48	1,64	1,82	2,02	2,25	2,49	2,77	3,07	3,41
1 / Iskonto Faktörü	0,92	0,83	0,75	0,68	0,61	0,55	0,49	0,44	0,40	0,36	0,33	0,29

NB GELİR	324.099	302.201	281.782	262.743	244.990	228.436	213.001	198.609	185.190	172.677	161.010	150.131
-----------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Σ GELİR, \$	3.834.244,09	3.968.442,63	4.107.338,13	4.251.094,96	4.399.883,28	4.553.879,20	4.713.264,97	4.878.229,25	5.048.967,27	5.225.681,12	5.408.579,96
Σ GİDER, \$	3.304.104,33	3.419.747,98	3.539.439,16	3.663.319,53	3.791.535,71	3.924.239,46	4.061.587,85	4.203.743,42	4.350.874,44	4.503.155,05	4.660.765,47
Σ N. GELİR	530.139,76	548.694,65	567.898,97	587.775,43	608.347,57	629.639,73	651.677,13	674.485,82	698.092,83	722.526,08	747.814,49
Iskonto Oranı	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Iskonto Faktörü	3,79	4,20	4,67	5,18	5,75	6,38	7,08	7,86	8,73	9,69	10,75
1 / Iskonto Faktörü	0,26	0,24	0,21	0,19	0,17	0,16	0,14	0,13	0,11	0,10	0,09

NB GELİR	139.987	130.528	121.709	113.485	105.817	98.667	92.001	85.784	79.988	74.584	69.544
-----------------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Σ N.B. GELİR, \$ **3.836.963,-**

ABD \$ / TL 1,5457

Σ N.B. GELİR, TL **5.930.793,-**

Sonuç olarak, İNA analizi ile değerlendirme konusu hakkın parsel kullanımına ilişkin değeri 5.930.793,-TL olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Maliyet Yaklaşımı ile Yapı Değerinin Belirlenmesi

Çalışmanın bu bölümünde;

- i. Söz konusu tesisi meydana getiren bina, tank, iskele gibi yapılar ile alt yapı/çevre düzenlemesi dikkate alınmış olup, mahaller itibari ile farklılaşmaya gidilerek toplam yapım maliyeti hesaplanmıştır.
 - o **Çelik konstrüksiyon ve betonarme karkas yapıların** yeniden yapım değeri hesaplanırken, yapının kullanım fonksiyonu ve yapı özelliği dikkate alınarak belirlenen yapı sınıfına göre, Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği ekinde açıklanan 2010 yılına ait yapı birim maliyetlerini gösteren cetveldeki 2. Sınıf Çelik karkas yapılar için geçerli olan **648,50TL/m²**, betonarme karkas 1. Sınıf yapılar için geçerli olan **660,95TL/m²** esas alınmıştır.
 - o **Diğer binaların**¹² yeniden yapım değeri hesaplanırken, yapının kullanım fonksiyonu ve yapı özelliği dikkate alınarak belirlenen yapı sınıfına göre, Bayındırlık Bakanlığı tarafından açıklanan 2010 yılına ait yapı birim maliyetlerini gösteren cetveldeki 2. Sınıf B grubu yapılar için geçerli olan **276,-TL/m²** esas alınmıştır.
 - o İskelelerin yeniden yapım değerleri hesaplanırken, **1.500,-ABD\$/m²**, dolgu sahası için yeniden yapım değeri hesaplanırken, dolgu işlemi için kullanılan taş malzemelerin ağırlık ve hacmine ilişkin net bir bilgiye ulaşılamadığı için, ortalama **750,-TL/m²** birim değer esas alınmıştır.
 - o Alt geçit maliyetleri, yerinde yapılan incelemeler sonucunda takdir edilmiştir.
 - o Tank değeri hesaplamalarında baz alınan m³ 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,- \$/m³ olarak alınmıştır.
- ii. Yapı birim Maliyetlerine Mühendislik, Koordinasyon ve Teknik Maliyetler ve Diğer Giderler Maliyeti ilave edilmek suretiyle "Giydirilmiş Yapım Maliyeti" hesaplanmıştır.

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

- iii. Yapıların fiili değerlendirme tarihi itibari ile fiziki durumları dikkate alınmak suretiyle, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvele göre belirlenen **yıpranma bedeli** düşülerek tesisin bugünkü yapı bedeli hesaplanmıştır.

Yukarıda ki varsayımlar altında hesaplanan değerlendirme konusu bina, tank ve dolgu alanlarının bugünkü yapı değerini gösteren tablo aşağıda sunulmuştur;

¹² Muhtelif inşa tarzlarında ki diğer binalar, trafo ve idari müdürlük binalarıdır.

BİNA DEĞERİ	
Çelik Yapıların Kapalı Alanı, m²	1.410,00
• Birim (m ²) Maliyeti, TL	648,50
• Mim.& Müh. Maliyeti, TL	19,46
• Teknik Maliyet, TL	20,04
• Diğer Maliyetler, TL	20,64
Giydirilmiş Maliyet, TL	708,63
Çelik Yapıların Yeniden Yapım Maliyeti, TL	999.173,18
Yıpranma Oranı	0,04
Yıpranma Bedeli, TL	39.966,93
Çelik Yapıların Bugünkü Yapı Değeri, TL	959.206,25
Betonarme Yapıların Kapalı Alanı, m²	2.205,00
• Birim (m ²) Maliyeti, TL	660,95
• Mim.& Müh. Maliyeti, TL	19,46
• Teknik Maliyet, TL	20,04
• Diğer Maliyetler, TL	20,64
Giydirilmiş Maliyet, TL	721,08
Betonarme Yapıların Yeniden Yapım Maliyeti, TL	1.589.989,03
Yıpranma Oranı	0,04
Yıpranma Bedeli, TL	63.599,56
Betonarme Yapıların Bugünkü Yapı Değeri, TL	1.526.389,47
Diğer Binaların Kapalı Alanı, m²	972,00
• Birim (m ²) Maliyeti, TL	276,00
• Mim.& Müh. Maliyeti, TL	8,28
• Teknik Maliyet, TL	8,53
• Diğer Maliyetler, TL	8,78
Giydirilmiş Maliyet, TL	301,59
Diğer Binaların Yeniden Yapım Maliyeti, TL	293.148,06
Yıpranma Oranı	0,10
Yıpranma Bedeli, TL	29.314,81
Diğer Binaların Bugünkü Yapı Değeri, TL	263.833,25
Bina Değerleri Toplamı, TL	2.749.429

TANK DEĞERLERİ			
Adet	Kapasite,m ³	m ³ Birim Değeri,\$	Toplam Değer,\$
2	100	150	30.000
5	200	150	150.000
1	300	150	45.000
8	335	150	402.000
1	450	150	67.500
1	550	150	82500
9	610	150	823.500
1	650	150	97.500
3	680	150	306.000
12	750	150	1.350.000
10	1.050	150	1.575.000
2	1.100	150	330.000
4	1.250	150	750.000
2	1.500	150	450.000
21	1.550	150	4.882.500
2	2.200	150	660.000
2	2.500	150	750.000
2	2.750	150	825.000
3	2.700	150	1.215.000
1	6.200	150	930.000
GENEL TOPLAM,\$			14.791.500
GENEL TOPLAM, TL			22.863.222

*Tank imalatlarında tesisat ve sirkülasyon pompaları dahildir.

İSKELE DEĞERİ	
Kuru Yük İskelesi, m ²	10.000,00
Terminal İskelesi, m ²	3.000,00
Toplam İskele Alanı, m ²	13.000,00
m2 Birim Maliyeti, ABD \$	1.500,00
Toplam İskele Maliyeti, ABD \$	19.500.000,00
Toplam İskele Maliyeti, TL	30.141.150,00

ALTGEÇİT DEĞERİ	
Terminal Demiryolları Alt Geçidi, ABD \$	600.000,00
Kuruyük Demiryolu Alt Geçidi, ABD \$	1.200.000,00
Toplam Alt Geçit Maliyeti, ABD \$	1.800.000,00
Toplam Alt Geçit Maliyeti, TL	2.782.260,00

DOLGU SAHASI DEĞERİ	
Dolgu Sahası, m ²	88.320,42
m ² Birim Maliyeti, TL	750
Toplam Dolgu Sahası Maliyeti, TL	66.240.315

Maliyeti hesaplanan 88.320,42m² yüzölçümlü dolgu sahasının 40.000m²'si toprak, geri kalan kısmı saha betonu ile kaplıdır. Beton saha hesaplamaları için, m³ bedelleri olarak günümüz piyasası malzeme ve işçilik bedelleri dikkate alınmıştır. Buna göre hesaplamalarda dikkate alınan birim maliyetler aşağıda sunulmuştur;

- 60 cm derinliğinde hafriyat yapılması ve nakli:15,-TL/m³
- 20 cm kalınlığında stabilize dolgu yapılması ve nakli:12,-TL/m³
- 40 cm kalınlığında saha betonu yapılması ve nakli:110,-TL/m³

BETON SAHA DEĞERİ	
Beton Saha,m ²	48.320,42
60 cm Derinliğinde Harfiyat Alanı, m ²	434.884
20 cm Kalınlığında Stabilize Dolgu Alanı, m ²	115.969
40 cm Kalınlığında Saha Betonu Alanı, m ²	2.126.098
Beton Sahası Toplam Maliyeti, TL	2.676.951

Mahal ve nitelik açısından sınıflandırılarak ayrı ayrı hesaplanan yapım maliyetleri, aşağıda toplu olarak sunulmuştur.

Özet Tablo:

Bina Değerleri Toplamı, TL	2.749.429
Tank Maliyeti, TL	22.863.222
İskele Maliyeti, TL	30.141.150
Alt Geçit Maliyeti, TL	2.782.260
Dolgu Sahası Maliyeti, TL	66.240.315
Beton Sahası Maliyeti, TL	2.676.951
GENEL TOPLAM, TL	127.453.327

Sonuç olarak, **Maliyet Yaklaşımı** ile değerlendirme konusu hakkın bağlı olduğu parseller üzerinde yer alan yapıların/ünitelerin toplam maliyeti **127.453.327,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.3. Kullanım Hakkı Değerinin (Toplam Değer) Hesaplanması

Hakkın kullanım değerine, **Ayrıştırma Metodu** çerçevesinde, söz konusu **Parselin Kullanım Hakkı Değeri** ile **Yapı Değerinin** ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmasıyla ulaşılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akımları(İNA) Analizi ile bulunan **parsel kullanım hakkı değeri** ve **Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** ile bulunan değerlendirme konusu hakkın bağlı olduğu **taşınmazların yapım değerleri** esas alınarak hesaplanan **değerleme konusu hakkın kullanım değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

GAYRİMENKULÜN TOPLAM KULLANIM HAKKI DEĞERİ, TL	
PARSEL KULLANIM HK. DEĞERİ, TL	5.930.793,-
YAPI + ÇEVRE D. DEĞERİ, TL	127.453.327,-
POLİPORT LİMAN TESİSİ KULLANIM DEĞERİ, TL	133.384.120,-

Sonuç olarak, **değerleme konusu kullanım hakkının, parsel kullanım hakkı değeri** ve bu parseller üzerinde yer alan **yapıların mevcut maliyelerinden oluşan toplam kullanım hakkı değeri 133.384.120,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu hakkın, üzerinde konumlandırılan yapının "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil etmesi sebebiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu hakların hesaplanan toplam değer tespit edilmesinde müşterek ve bölünmüş kısımlar ayrımı dikkate alınmıştır.

6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'inci başlığı altında Yasal Süreç Analizi'nde detayları verilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu parseller; Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile T.C.D.D ndan kiralanmıştır.

Değerleme konusu parseller ve üzerinde yer alan her türlü yapılaşma ve maliyet unsuru , Devlet Mülkü niteliğinde olduğundan, değerlendirme konusunu gayrimenkul değil, **Poloport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.** ile **Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve T.C.D.D** arasında imzalanan **"Sözleşme" ye dayalı kullanım (kiralama) hakkı** oluşturmaktadır.

Genel değerlendirme ilkeleri gereği, bir **hakkın değerinin, hiç kimse ona karşı istek duymasa da, onun elde edilmesi ve o haktan faydalanılması amacıyla yapılan harcamalar ve katlanılan külfetlerden az olamayacağı, kullanım değerinin en az bu tutarlar kadar olacağı ilkesinden hareketle, maliyet yaklaşımı esaslarınca tespit edilecek "yapılaşma ve tesis değerlerinin" de kullanım hakkı değerinin bir parçası olarak dikkate alınması gerektiği düşünülmüş, bu sebeple, parsel üzerinde yer alan tesisin geliştirilmesine yönelik olarak yapılan her türlü harcamanın, tesisin gelir yaratma kapasitesini artıracığı, (esasen hakkın kullanımının sağlayacağı gelirlerin elde edilmesi için anılan yatırımların gerçekleştirilmiş olma zorunludur) düşünülerek yapı değerleri ayrıca hesaplanmıştır.**

Yukarıdaki açıklamalar paralelinde,

- **Ayrıştırma metodu esasları** çerçevesinde; değerlendirme konusu hakkın bağlı olduğu gayrimenkulün parsel ve yapı değerleri ayrıştırılmak suretiyle;
 - **Gelirlerin Kapitalizasyonu-İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çerçevesinde **parselin kullanım hakkı değeri,**
 - **Maliyet Yaklaşımı** çerçevesinde ise **parsele bağlı yapıların rayiç değerleri** hesaplanmıştır.
 - Maliyet yaklaşımı ile parsele üzerinde yer alan yapıların özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri, İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi (İNA Analizi) ile hesaplanan parselin kullanım değerine ilave edilmek suretiyle **hakkın kullanım değeri** hesaplanmıştır.

Parsel kullanım hakkı değeri ve bu parseller üzerinde yer alan yapıları değerleri toplanarak ulaşılan kullanım hakkı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	İNA ANALİZİ -Parsel Kullanım Değeri-	MALİYET YAKLAŞIMI -Yapı Değeri-	TOPLAM
POLİPORT LİMAN TESİSİ KULLANIM HAKKI DEĞERİ, TL	5.930.793,-	127.453.327,-	133.384.120,-
POLİPORT LİMAN TESİSİ KULLANIM HAKKI DEĞERİ, \$	3.836.963,-	82.456.704,-	86.293.666,-

Sonuç olarak,

- Değerleme konusunu oluşturan kiralama sözleşmesine dayalı olarak oluşturulmuş kullanım hakkı değerinin, **maliyet yaklaşımı** esaslarınca bu hakkın elde edilmesi amacıyla yapılan harcamalar ve katlanılan külfetlerden az olamayacağı, hiç kimse ona karşı istek duymasa da onun kullanım değerinin en az bu tutarlar kadar olacağı ilkesinden hareketle,
- **İNA analizi** çerçevesinde **rayiç parsel kullanım hakkı değeri 5.930.793,-TL** olarak hesaplanmış olup, kira bedeli olarak maliklere ödenen bedellerin rayiç değerlere yakın olması sebebiyle, parselin kiralanmasıyla elde edilmiş hak değeri düşük olarak hesaplanmış, hak

değerinin önemli bir kısmını, bu parseller üzerinde geliştirilen gayrimenkullerin **rayiç yapı değerlerinin oluşturduğu görülmüştür.**

Sonuç olarak, Poliport Liman Tesisi Kullanım Hakkı Toplam Değeri; 133.384.120,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu hakkın üzerinde yer alan yapıların "Yapı Ruhsatları" ve "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

Polisan Holding A.Ş. yetkililerinin talebi üzerine, **Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş.** ile Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve T.C.D.D. arasında imzalanmış sözleşmeyle kiralanmış, toplam **145.629,12 m²** parsel alanı üzerinde konumlu, Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Muallim Mahallesi, Diliskelesi Mevkii'ndeki Poliport Liman Tesis'i'nin, "**Parsel Kullanım Hakkı**" ve "**bu parsellerin üzerindeki yapı değerlerinden**" oluşan toplam kullanım hakkı değerinin tespiti amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda, **Rapor'un 5.2 ve 7.1 bölümünde yer alan açıklamalar ışığında;**

Kullanım hakkının rayiç piyasa değerinin, değerlendirme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;

- **KDV hariç 133.384.120,-TL**
- **KDV dahil 157.393.261,74TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

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

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

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

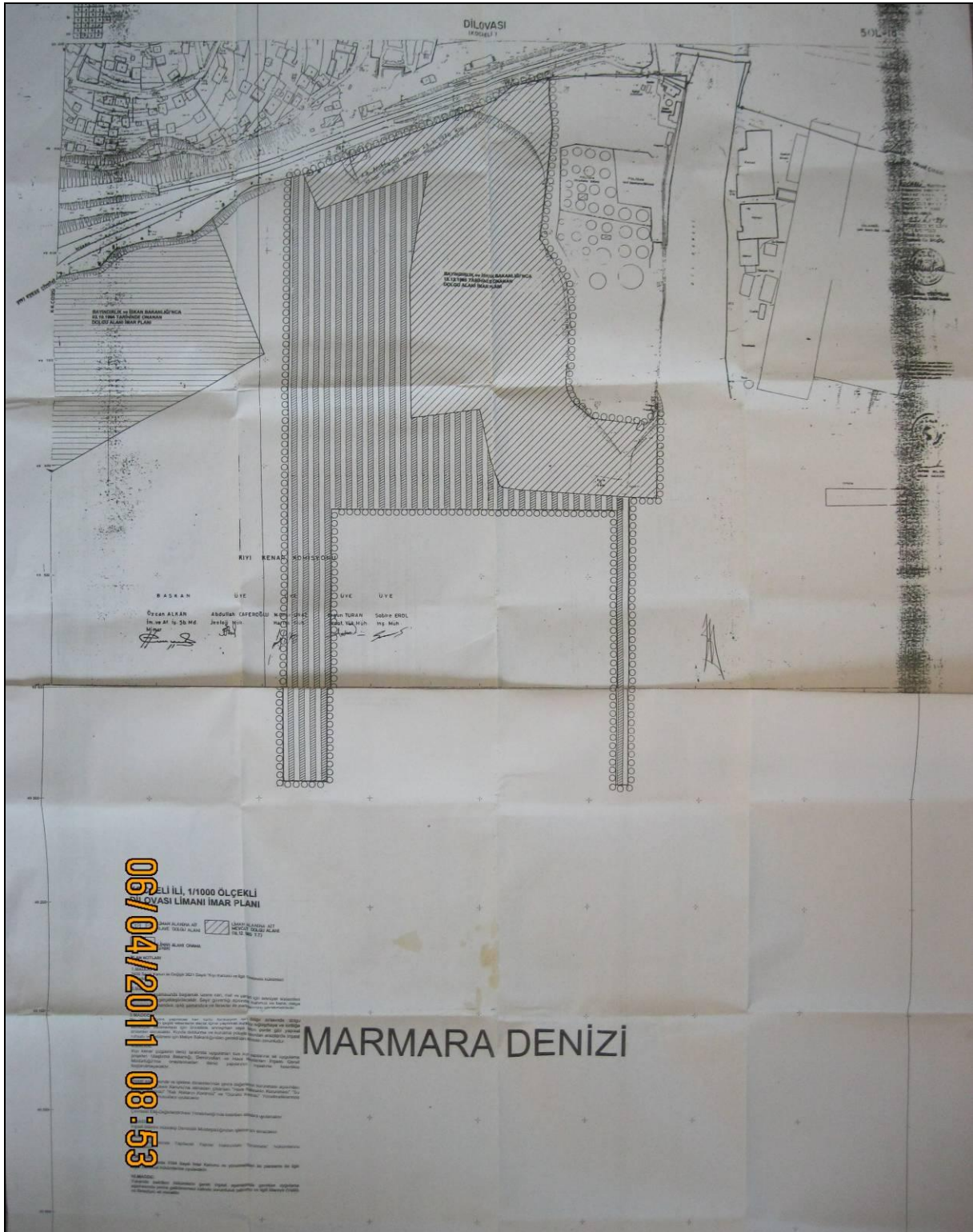
9. RAPOR EKLERİ

EK: 1: TESİSE AİT FOTOĞRAFLAR





EK: 2: TESİSE AİT İMAR DURUM PAFTASI



EK: 3: TESİSE AİT VAZİYET PLANI



EK: 4: TAŞINMAZLARA AİT YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

-YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ+YAPI RUHSATI-

Form 1: YAPIM KULLANMA İZİN BELGESİ. Includes fields for owner name (KARAGÖZLER İLİ), address (KARAGÖZLER İLİ, KARAGÖZLER İLİ), and various technical specifications. It contains multiple tables for structural system details and a table for floor levels with columns for floor type, area, and volume.

Form 2: YAPIM KULLANMA İZİN BELGESİ. Similar to Form 1, but with different owner details (KARAGÖZLER İLİ) and technical specifications. It also includes tables for structural system details and floor levels.

Form 3: YAPIM KULLANMA İZİN BELGESİ. Similar to Form 1, with owner details (KARAGÖZLER İLİ) and technical specifications. It includes tables for structural system details and floor levels.

Form 4: YAPIM KULLANMA İZİN BELGESİ. Similar to Form 1, with owner details (KARAGÖZLER İLİ) and technical specifications. It includes tables for structural system details and floor levels.

2011 seri yang bersangkutan pusing

INSTRUMEN PERALIHAN HAK (Dinas Gend)

NO. 11/2011

11 NOLU TANJ.

MOJOKERTO

10 NOLU TANJ.

AS/16002
KEMKASER
KEMKASER

10 NOLU TANJ.

2011 seri yang bersangkutan pusing

INSTRUMEN PERALIHAN HAK (Dinas Gend)

NO. 11/2011

11 NOLU TANJ.

MOJOKERTO

11 NOLU TANJ.

AS/16002
KEMKASER
KEMKASER

11 NOLU TANJ.

2011 seri yang bersangkutan pusing

INSTRUMEN PERALIHAN HAK (Dinas Gend)

NO. 11/2011

11 NOLU TANJ.

MOJOKERTO

12 NOLU TANJ.

AS/16002
KEMKASER
KEMKASER

12 NOLU TANJ.

2011 seri yang bersangkutan pusing

INSTRUMEN PERALIHAN HAK (Dinas Gend)

NO. 11/2011

11 NOLU TANJ.

MOJOKERTO

12 NOLU TANJ.

AS/16002
KEMKASER
KEMKASER

12 NOLU TANJ.

YAPI RUHSATI

1. Kimlik Bilgileri
 2. Adres Bilgileri
 3. Yapı Bilgileri
 4. Yapı Mülkiyet Bilgileri
 5. Şantiye Bilgileri
 6. İnşaat İzin Bilgileri
 7. İnşaat İnceleme Komisyonu Üyeleri
 8. Yapı İnceleme Komisyonu Üyeleri
 9. Yapı Projesi

ASLI GİBİDİR

DİLOVASI ORGANİZE

Sarap SEHERGÜL
 DİLOVASI ÖZSE
 Bölge Müdürü

19-08-2008

YAPI RUHSATI

1. Kimlik Bilgileri
 2. Adres Bilgileri
 3. Yapı Bilgileri
 4. Yapı Mülkiyet Bilgileri
 5. Şantiye Bilgileri
 6. İnşaat İzin Bilgileri
 7. İnşaat İnceleme Komisyonu Üyeleri
 8. Yapı İnceleme Komisyonu Üyeleri
 9. Yapı Projesi

PROJE MÜHÜRÜ

DİLOVASI ÖZSE
 Bölge Müdürü

YAPI RUHSATI

1. Kimlik Bilgileri
 2. Adres Bilgileri
 3. Yapı Bilgileri
 4. Yapı Mülkiyet Bilgileri
 5. Şantiye Bilgileri
 6. İnşaat İzin Bilgileri
 7. İnşaat İnceleme Komisyonu Üyeleri
 8. Yapı İnceleme Komisyonu Üyeleri
 9. Yapı Projesi

PROJE MÜHÜRÜ

DİLOVASI ÖZSE
 Bölge Müdürü

YAPI RUHSATI

1. Kimlik Bilgileri
 2. Adres Bilgileri
 3. Yapı Bilgileri
 4. Yapı Mülkiyet Bilgileri
 5. Şantiye Bilgileri
 6. İnşaat İzin Bilgileri
 7. İnşaat İnceleme Komisyonu Üyeleri
 8. Yapı İnceleme Komisyonu Üyeleri
 9. Yapı Projesi

PROJE MÜHÜRÜ

DİLOVASI ÖZSE
 Bölge Müdürü

Formulir pendaftaran kendaraan bermotor (Dokumen Ganda) untuk kendaraan bermotor. Informasi pemilik: KEMAL KASER, No. 23, Jalan No. 23, Kota. Informasi kendaraan: Plat No. 7A-10650-19460. Terdapat tabel pemeriksaan teknis dan tabel pendaftaran kendaraan.

Formulir pendaftaran kendaraan bermotor (Dokumen Ganda) untuk kendaraan bermotor. Informasi pemilik: KEMAL KASER, No. 23, Jalan No. 23, Kota. Informasi kendaraan: Plat No. 7A-10650-19460. Terdapat tabel pemeriksaan teknis dan tabel pendaftaran kendaraan.

Formulir pendaftaran kendaraan bermotor (Dokumen Ganda) untuk kendaraan bermotor. Informasi pemilik: KEMAL KASER, No. 23, Jalan No. 23, Kota. Informasi kendaraan: Plat No. 7A-10650-19460. Terdapat tabel pemeriksaan teknis dan tabel pendaftaran kendaraan.

Formulir pendaftaran kendaraan bermotor (Dokumen Ganda) untuk kendaraan bermotor. Informasi pemilik: KEMAL KASER, No. 23, Jalan No. 23, Kota. Informasi kendaraan: Plat No. 7A-10650-19460. Terdapat tabel pemeriksaan teknis dan tabel pendaftaran kendaraan.

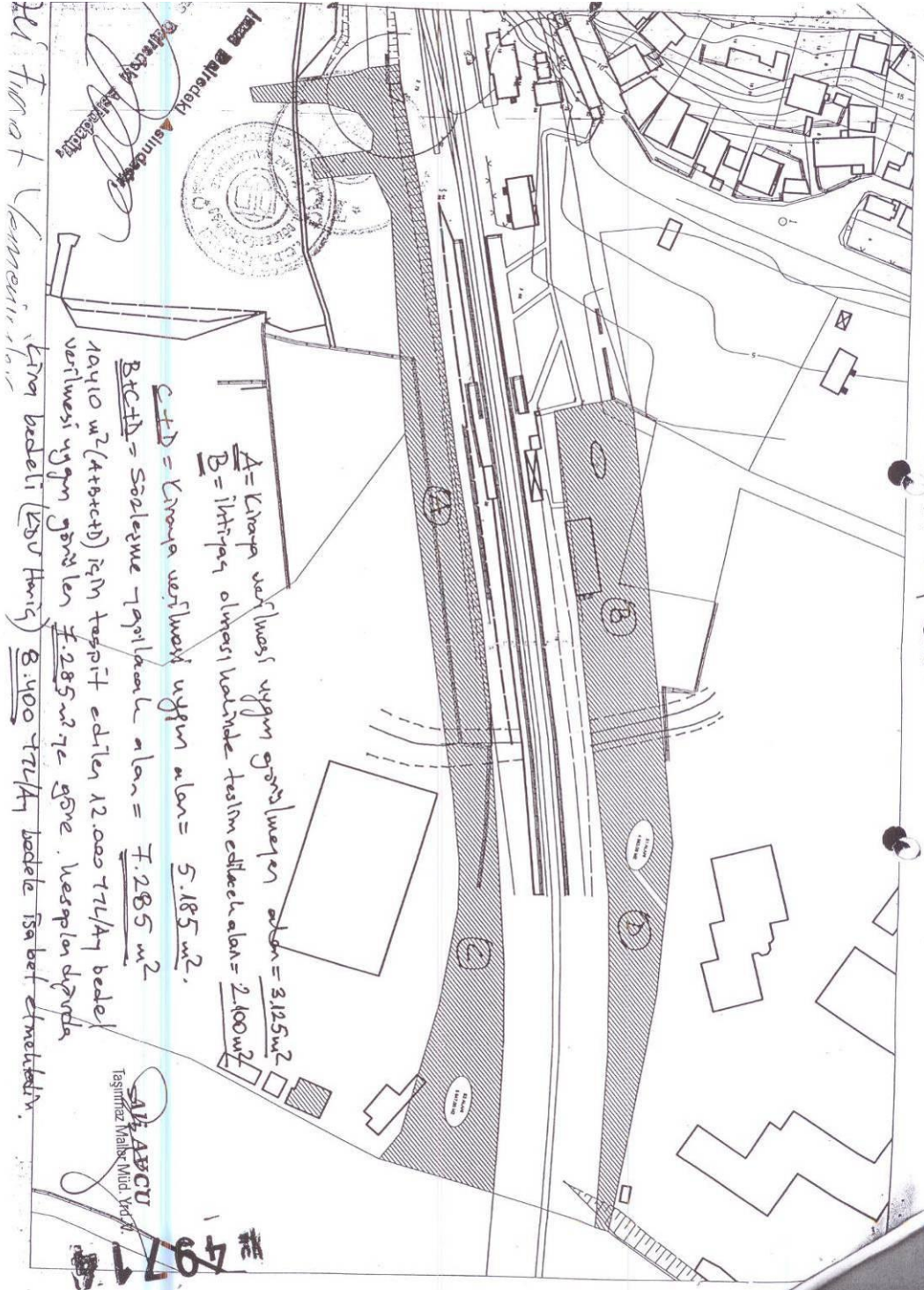
Formulir pendaftaran kendaraan bermotor (SKAL) dengan nomor polisi 1252. Pemohon: GEORGE KECU, MUALIM KESU, IKREKSI MEUK, 23, 1226, HAZIANE. Nomor polisi yang diajukan: 1252. Jenis kendaraan: 1. Informasi pribadi dan administratif tertera di bagian atas. 2. Bagian tengah berisi formulir pendaftaran dengan kolom-kolom untuk data kendaraan, pemilik, dan asuransi. 3. Bagian bawah menunjukkan rincian biaya: Biaya pendaftaran (Rp. 4.500), Biaya pemeriksaan (Rp. 10.500), Biaya asuransi (Rp. 10.500), dan Biaya lain-lain (Rp. 10.500). Total biaya yang harus dibayar adalah Rp. 36.000. 4. Terdapat stempel resmi dari Dinas Perhubungan Kabupaten Pangasinan dan tanda tangan pejabat yang berwenang.

Formulir pendaftaran kendaraan bermotor (SKAL) dengan nomor polisi 1252. Pemohon: GEORGE KECU, MUALIM KESU, IKREKSI MEUK, 23, 1226, HAZIANE. Nomor polisi yang diajukan: 1252. Jenis kendaraan: 1. Informasi pribadi dan administratif tertera di bagian atas. 2. Bagian tengah berisi formulir pendaftaran dengan kolom-kolom untuk data kendaraan, pemilik, dan asuransi. 3. Bagian bawah menunjukkan rincian biaya: Biaya pendaftaran (Rp. 4.500), Biaya pemeriksaan (Rp. 10.500), Biaya asuransi (Rp. 10.500), dan Biaya lain-lain (Rp. 10.500). Total biaya yang harus dibayar adalah Rp. 36.000. 4. Terdapat stempel resmi dari Dinas Perhubungan Kabupaten Pangasinan dan tanda tangan pejabat yang berwenang.

Formulir pendaftaran kendaraan bermotor (SKAL) dengan nomor polisi 1252. Pemohon: GEORGE KECU, MUALIM KESU, IKREKSI MEUK, 23, 1226, HAZIANE. Nomor polisi yang diajukan: 1252. Jenis kendaraan: 1. Informasi pribadi dan administratif tertera di bagian atas. 2. Bagian tengah berisi formulir pendaftaran dengan kolom-kolom untuk data kendaraan, pemilik, dan asuransi. 3. Bagian bawah menunjukkan rincian biaya: Biaya pendaftaran (Rp. 4.500), Biaya pemeriksaan (Rp. 10.500), Biaya asuransi (Rp. 10.500), dan Biaya lain-lain (Rp. 10.500). Total biaya yang harus dibayar adalah Rp. 36.000. 4. Terdapat stempel resmi dari Dinas Perhubungan Kabupaten Pangasinan dan tanda tangan pejabat yang berwenang.

Formulir pendaftaran kendaraan bermotor (SKAL) dengan nomor polisi 1252. Pemohon: GEORGE KECU, MUALIM KESU, IKREKSI MEUK, 23, 1226, HAZIANE. Nomor polisi yang diajukan: 1252. Jenis kendaraan: 1. Informasi pribadi dan administratif tertera di bagian atas. 2. Bagian tengah berisi formulir pendaftaran dengan kolom-kolom untuk data kendaraan, pemilik, dan asuransi. 3. Bagian bawah menunjukkan rincian biaya: Biaya pendaftaran (Rp. 4.500), Biaya pemeriksaan (Rp. 10.500), Biaya asuransi (Rp. 10.500), dan Biaya lain-lain (Rp. 10.500). Total biaya yang harus dibayar adalah Rp. 36.000. 4. Terdapat stempel resmi dari Dinas Perhubungan Kabupaten Pangasinan dan tanda tangan pejabat yang berwenang.

-T.C.D.D.'den Kiralanan Alanlar-



<p>(Başarılı 126 sayılda)</p> <p>ESKİ SEKİL</p> <p>ÜNİVANİ MADDE -2- Şirketin ünvanı ETCİDİSLU GIDA PAZAR-LAMA DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET LIMITED SİRKETİ'DİR.</p> <p>ESKİ SEKİL</p> <p>AMAÇ VE KONUSU MADDE -3- Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır:</p> <p>a-Hertürlü gıda maddeleri alımı satımı ve imalatı</p> <p>b-Hertürlü gıda maddeleri alımı satımı</p> <p>c-Alkollü ve alkolsüz içecekler bayilikleri alım satımı ve imalatı</p> <p>d-Nakliyat,komisyonculuk,taahhüt</p> <p>e-Kamu ve iktisadi teşekküllerde ihalelere girmek eğlence yerleri işletmek</p> <p>f-Sigorta acentalığı</p> <p>g-Motörlü araçlar ve yedek parçaları alımı satımı</p> <p>h-Sıvılandırılmış lpg. gazı bayilikleri alım satımı</p> <p>i-Toplu taşımacılık,turizm işletmeciliği</p> <p>j-Mobilya,beyaz eşya,mefrusat,elektronik cihazlar spor malzemeleri,hertürlü konfeksiyon,giyim eşyası,zuccaciye alım satımı,imalatı</p> <p>k-Petrol ürünleri alım satımı</p> <p>l-Konusu ile ilgili ithalat ve ihracat</p> <p>ESKİ SEKİL</p> <p>SİRKET MERKEZ VE SÜBELERİ MADDE -4- Şirketin merkezi Gökcebey ZONGULDAK' tadır.Şirket Sanayi ve Ticaret Bakanlığına haber vermek şartıyla yurt içinde ve dışında şubeler açabilir</p> <p>YENİ SEKİL</p> <p>ÜNİVAN</p> <p>MADDE -2- Şirketin ünvanı,ETCİDİSLU GIDA-DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI-PETROL - NAKLIYAT VE KUYUMCULUK TİCARET SANAYİ LIMITED SİRKETİ'dir.</p> <p>YENİ SEKİL</p> <p>AMAÇ VE KONUSU</p> <p>MADDE -3- Şirketin amaç ve konusu başlıca şunlardır.</p> <p>a-Hertürlü gıda ve temizlik maddeleri,alkollü ve alkolsüz içecekler alım satımı ve imalatını yapmak.</p> <p>b-Karagahava ve deniz taşımacılığı yük ve yolcu nakliyatı, motörlü araçlar ve yedek parçaları alım satımı yapmak</p> <p>c-Petrol ve petrol ürünleri LPG. gazı alım satımını ve bayilikler almak,akaryakıt istasyonları ve sosyal tesisler açmak,imza etmek,işletmek,kamu ve özel kuruluşların büfe ve eğlence yerlerinin ihalelerine katılmak</p> <p>d-Hertürlü dayanıklı tüketim malları,mobilya,mefrusat,elektronik cihazlar,spor ve av malzemeleri,konfeksiyon,zuccaciye,Kuyumculukla ilgili işlerde kullanılmak amacıyla,Altın,gümüş ve kıymetli taşların alım satımını ve kuyumculuk,sarraflık ticareti yapmak.</p> <p>e-Şirket amaç ve konusu ile ilgili gayrimenkul ve menkul,arac,gerec , taşıt,ışmakinaları,alınması,kiralınması,satılması, bayilikler alınması,ipotek,rehin almak ve vermek.</p> <p>f-Yurt içinde ve dışında kısa,orta ve uzun vadeli krediler kullanmak,teminat ve kefalet vermek,hakiki ve hükmi şahıslarla birlikte şirket kurmak,ihracat ve ithalat yapmak.Şirket yukarıda gösterilenden başka ve şirket için gelecekte faydalı görülebilecek işlere girisebilmek istenildiği takdirde ortaklar kurulunca bu yolda karar alınıp,şahs sözleşme mahiyetinde olan bu kararın uygulanması için Sanayi ve Ticaret Bakanlığından izin alınır.</p> <p>YENİ SEKİL</p> <p>SİRKETİN MERKEZ VE SÜBELERİ</p> <p>MADDE -4- Şirketin merkezi Zonguldak ili Gökcebey ilçesidir. Adresi,carsı içi mahallesi no:2/B Gökcebey/ZONGULDAK.Adres değişikliğinde yeni adres ticaret siciline tescil ve Türkiye ticaret sicilli gazetesinde ilan ettirilir ve ayrıca Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca bildirilir.Tescil ve ilan edilmiş adresin den ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş,şirket için bu duruma fesih sebebi sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebliğat şirkete yapılmış sayılır. Şirket Sanayi ve Ticaret Bakanlığına haber vermek şartıyla yurt içinde ve yurt dışında şubeler açabilir.</p> <p>Ortak Yüksel Etkibaşı İmza Ortak Yücel Etkibaşı İmza</p> <p>Dosya No. B.14.4.İLM.0.67.10.03. Etkibaşı Gıda Paz.Dağ.San.Tic.Ltd.Şti.Gökcebey</p> <p>Limited Şirketinin ana sözleşmesinin 23. ve 4.maddelerinin değiştirilmesine dair bu tasarı uygun görüldüğünden Türk Ticaret Kanunu'nun 514.maddesi gereğince onaylanmıştır. Hayriye Göktaş Sanayi ve Ticaret Müdürü Resmî Mühür ve İmza (20/A)(18/E-27228)</p>	<p>Ticari İkametgâhı ile sicil numarası ve ticaret ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 03.12.1996 tarihinde tasdikinden geçen tadil mukavelesinin 11.12.1996 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı zaptının tescil ve ilanı istenmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 17.Aralık.1996 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p>TOPLANTI TUTANAGI</p> <p>İzmir Kimya İhracat İthalat ve Sanayi Anonim Şirketinin 11.12.1996 günü saat 11.30'da Dışişleri Mevkiî Gebze adresinde yapılacak olan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi Sayın Vahit Mutlucan'ın katılımıyla açıldı. Konuların görev kağıdı 10.12.1996 tarih ve 7577'dir.</p> <p>Toplantının hânsız yapıldığı, varsa itirazların bildirilmesi istendi, itiraz olmaması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Necmettin Bitlis tarafından açıldı.</p> <p>Şirketin 2.500.000 hissesinden 2.499.735 hissenin azaltılması, 264 hissenin vekaleten toplantıda hazır olduğu, toplantı için gerekli nisabın mevcut olduğu anlaşıldığından gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Başkanlık Divanı için Divan Başkanlığına Necmettin Bitlis, Katipliğe Ahmet Falk Bitlis, Oy Toplama Memurluğuna Ahmet Ertuğrul Bitlis oy birliği ile seçildi. 2- Ana sözleşmenin 1.ci maddesi ile ilgili Kocaelli Sanayi ve Ticaret Müdürlüğünde alınan 03.12.1996 tarih ve 7419 sayılı ön izne istinaden maddenin yeni şekli toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir. Tadil metni ektedir. 3- Tutanakların imzalanması için Başkanlık Divanına oy birliği ile yetki verilmiştir. <p>Gündemde görüşülecek madde kalmadığından toplantı Divan Başkanı tarafından kapatıldı.</p> <p>Komisar Vahit Mutlucan İmza Divan Başkanı Necmettin Bitlis İmza Oy Toplayıcı Ahmet Ertuğrul Bitlis İmza Katip Ahmet Falk Bitlis İmza</p> <p>İzmir Kimya İhracat İthalat ve Sanayi A.Ş.'nin Esas Mukavele Tadil Eski Şekil Madde 1</p> <p>Şirketin adı İzmir Kimya İhracat İthalat ve Sanayi Anonim Şirketi'dir.</p> <p>Yeni Şekil Madde 1</p> <p>Şirketin adı Poliport Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'dir.</p> <p>Kaşe ve İmzalar</p> <p>(5/A)(18/E 88146)</p>
<p>GEBZE</p> <p>Gebze Ticaret Sicil Memurluğundan</p> <p>Sicil No. 1033-5331 Ticaret Ünvanı ESKİ İZMİR KİMYA İHRACAT İTHALAT VE SANAYİ ANONİM SİRKETİ</p> <p>YENİ POLİPORT KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM SİRKETİ</p> <p>TİCARİ İKAMETGÂHI: Gebze İlçesi dahilinde. Dilovası Mevkiî</p>	<p>Gebze Ticaret Sicil Memurluğundan</p> <p>Sicil No: 1423-5229</p> <p>Ticaret Ünvanı ESKİ İSİMAK İSİ VE MAKİNA SANAYİ ANONİM SİRKETİ</p> <p>YENİ POLİMAK MAKİNA SANAYİ ANONİM SİRKETİ</p> <p>Ticari İkametgâh: Gebze İlçesi dahilinde Dışişleri Mevkiî</p> <p>Ticari İkametgâhı ile sicil numarası ve ticaret ünvanı yukarıda yazılı bulunan şirketin Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 3.12.1996 tarihinde tasdikinden geçen tadil mukavelesinin 11.12.1996 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantı zaptının tescil ve ilanı istenmiş olmakla 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak 17.Aralık.1996 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p>TOPLANTI TUTANAGI</p> <p>İsımak İsi ve Makina Sanayi Anonim Şirketinin 11.12.1996 günü saat 10.30'da Dışişleri Mevkiî Gebze adresinde yapılacak olan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi Sayın Vahit Mutlucan'ın katılımıyla açıldı. Konuların görev kağıdı 10.12.1996 tarih ve 7576 no.lu'dur. Kalınca ve Kocaelli Mevkiî Temsilcisi Sayın Vahit Mutlucan'ın katılımıyla açıldı.</p> <p>Toplantının hânsız yapıldığı, varsa itirazların bildirilmesi istendi, itiraz olmaması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Sayın Necmettin Bitlis tarafından açıldı.</p> <p>Şirketin 100.000 hissesinden 99.955 hissenin azaltılması, 45 hissenin vekaleten toplantıda hazır olduğu, toplantı için gerekli nisabın mevcut olduğu anlaşıldığından gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Başkanlık Divanı için Divan Başkanlığına Necmettin Bitlis, Katipliğe Ahmet Falk Bitlis, Oy Toplama Memurluğuna Ahmet Ertuğrul Bitlis oy birliği ile seçildi. 2- Ana sözleşmenin 1.ci maddesi ile ilgili Kocaelli Sanayi ve Ticaret Müdürlüğünde alınan 03.12.1996 tarih ve 7425 sayılı ön izne istinaden maddenin yeni şekli toplantıya katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir. Tadil metni ektedir. 3- Tutanakların imzalanması için Başkanlık Divanına oy birliği ile yetki verilmiştir. <p>Gündemde görüşülecek madde kalmadığından toplantı Divan Başkanı tarafından kapatıldı.</p> <p>Divan Başkanı Necmettin Bitlis İmza Oy Toplayıcı Ahmet Ertuğrul Bitlis İmza Katip Ahmet Falk Bitlis İmza</p> <p>(Devamı 128. sayılda)</p>

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 DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak, Şirket tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.