

**BERKOSAN YALITIM ve TECRİT
MALZEMELERİ ÜRETİM ve TİCARET A.Ş.**

TEKİRDAĞ İLİ – SARAY İLÇESİ
325 ADA – 4, 6 VE 16 NUMARALI PARSELLER

Gayrimenkul Değerleme Raporu

13.04.2011

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	2
1.2. DEĞERLEME TARİHİ	2
1.3. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	2
1.4. RAPOR TÜRÜ	2
1.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR	2
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET UNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	2
2.2. DEĞERLEME TALERİMDE BULUNAN MÜŞTERİ UNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM VE İLKELERİ	3
3.1. DEĞERLEMİ RAPORUNUN AMACI	3
3.2. SINIRLAYICI KOŞULLAR	3
3.3. BEYANLAR	3
3.4. RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	4
3.5. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi	5
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1. GLOBAL GÖRÜNÜŞ	6
4.2. ULUSAL EKONOMİK GÖRÜNÜŞ	6
4.3. ŞİRKETSEL GÖRÜNÜŞ	6
4.3.1. Sanayi ve Lojistik Alanları Piyasası	8
4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	9
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER	10
5.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KÖKÜMÜ, TANIMI, TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	10
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı	10
5.1.2. Gayrimenkullerin Özellikleri	10
5.1.3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri	11
5.2. GAYRİMENKULÜN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	11
5.2.1. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri	11
5.2.2. Gayrimenkullere Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	12
5.2.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	12
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARIZ	13
6.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
6.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDİĞİ BAZ ALINAN VERİLER	13
6.3. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KULLANILAN YÖNTEM FR VE VAİSAYIMLAR	13
6.4. PİYASA YAKLAŞIMI	13
6.5. AYRISTIRMA YÖNTEMİ	14
6.5.1. Parsel Değerinin Tespiti	14
6.5.2. Yapı Değerinin Tespiti	15
6.5.3. 16 numaralı parsel üzerinde yer alan Fabrikanın Toplam Değerinin Tespiti	16
6.6. İNA-İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI ANALİZİ	16
6.7. KULLANILAN DEĞERLEME ANALİZ YÖNTEMLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU ANALİZLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	18
6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi	18
6.7.2. Müşteriler veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	18
6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	18
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEM VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	19
7.2. AĞSARİ BELGİ ERDEN RAPORDA YER VERİ MEYEMERİ NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKLERİ	20
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNİ GİTTİKİLLİP GİTTİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GİKEN İZİN VE BELGİLERİN YAN VE EKSKİJZ OLARAK MEYDUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	20
8. SONUÇ	21
8.1. NİVALİ DEĞER TAKTİRİ	21
9. RAPOR EKLERİ	22
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN RAPORDA YER ALANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	34
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	34

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

12.04.2011 / BERKOSAN-003

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan gayrimenkuller hakkında, **12.04.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar ise, **13.04.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

13.04.2011 / SvP_11_Berkosan_Rev_03

1.4. Rapor Türü

Bu rapor, **Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş.** yetkililerinin yazılı talebi üzerine, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan, 11.12.2009/Berkosan-001 ve 13.09.2010/Berkosan-02 tarih ve numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporlarında yer alan;

- ✓ Mülkiyeti Memet ALDIKAÇTI'ya ait, tapuda; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayazpaşa Mahallesi, Bağlar Meşeliği Mevkii, 63 pafta, 325 ada,
- **4 parsel** numarasında kayıtlı **6.534,-m²** yüzölçümüne sahip tarla,
- **6 parsel** numarasında kayıtlı **961,-m²** yüzölçümüne sahip tarla,
- **16 parsel** numarasında kayıtlı **22.580,-m²** yüzölçümüne sahip arsa ve
- ✓ 16 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan ve Müşteri Şirket tarafından inşa ettirilen **7.840,-m²** kapalı alanlı fabrika binası,

vasıflı gayrimenkullerinin yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespiti amacıyla düzenlenmiş olan **revize gayrimenkul değerlendirme** raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

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

5. 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.

Eski Büyükdere Caddesi İz Plaza Güz No:4 K: 6/18 Maslak-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

BERKOSAN YALITIM VE TCRİT MALZEMELERİ ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.

Büyükdere Cad. Oyal İş Merkezi No:108/1 K:9 Esentepe / İstanbul
T: 0-212-347 19 10; F: 0-212-347 19 05; W: www.berkosan.com

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor, **Berkosan Yatırım ve Tccrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, Rapor'da detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi ve **adil piyasa değerinin** tespitine yönelik olarak hazırlanmış olan revize gayrimenkul değerleme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTILAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Berkosan Yatırım ve Ticaret Menkul Değerler A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Mebrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	12.04.2011 tarihli TOMB efektif satış kuru 1,5207 TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

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

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satış 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 edilebilir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satış 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 üretmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

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

- Yeniden İnşa Maliyeti

- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibarı 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 satış planlanması halinde de kullanılabilir.

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

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

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

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

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

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

Küresel ekonomide kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümlerinde önemli bir ayrışma yaşanmakta 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 bütünsüz yönde etkilemektedir. Özellikle, ölçülebilir 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 bütünsellik yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelere daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

Gelişmiş ülkelere 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 algılanan uluslararası piyasalarda kaygıların sürmesine neden olmaktadır.

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetteki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin sürecine 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 ülkelere olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2010 yılının ikinci çeyreğinde milli gelirin %3,4'üne ulaşmıştır. Küresel kriz sonrasında sermaye girişinin hızlanmasında özellikle bankaların yurt dışı borçlanmadaki artışa 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 borçlanmada azalış), 12,9 milyar ABD doları portföy yatırımlarından oluşurken, sadece 5,1 milyar ABD doları doğrudan yatırım kaynaklıdır. Finansal olmayan kuruluşların net dış borç ödeyicisi olmalarında özellikle yurt içinden de yabancı para cinsinden borçlanma imkânı tanınması etkili olmuştur. Buna bağlı olarak, firmaların yurt dışı kredi kullanımını önemli ölçüde yurt içine kaydırdıkları gözlenmiştir.

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

Ekonomideki büyümeyle birlikte işsizlik oranları gerilerken, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. 2008 yılı Nisan döneminde %10 seviyesinde olan mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı, küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte 2009 yılı Nisan döneminde %14,8'e yükselmiştir. Bu tarihten itibaren işsizlik oranı düşmüş ve 2010 yılı Ağustos döneminde %12'ye gerilemiştir. İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Bu ortamda, temel enflasyon göstergeleri de tarihsel olarak en düşük seviyelerine gerilemiştir. Dış talebin zayıf seyrinden dolayı kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

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

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

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

Firmaların artan borçlarına karşın, satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören imalat sanayi firmalarının satış gelirleri toplamı 2010 yılının dokuz aylık döneminde geçen yılın aynı dönemine göre %20,4, dönem kârları toplamı ise %64,6 artmıştır. Firmaların olumlu kârlılık performansında satış gelirlerindeki artışa bağlı

olarak yükselen faaliyet kârları ile finansal giderlerdeki azalış etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2009 yılının dokuz aylık döneminde % 7,4 olan öz kaynak kârlılığı, 2010 yılının aynı döneminde %11'e yükselmıştır. Firmaların öz kaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki yükseliş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki azalış firmaların kâr marjlarını olumlu etkilemiştir. Öz kaynakların %20,1'ine ulaşan yabancı para net açık pozisyonun etkisiyle Türk Lirasının değer kazanması, firmaların kur kaynaklı finansal giderlerini azaltmakta ve kâr marjlarının artmasına katkıda bulunmaktadır.

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

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

4.3. Sektörel Görünüm

4.3.1. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası:

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

2008 Q2
2009 Q3
2008 Q4
2009 Q1
2009 Q2
2009 Q3
2009 Q4
2010 Q1
2010 Q2

SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI, M²

2.013.402
1.679.733
1.246.831
2.094.054
725.315
579.121
1.418.094
1.152.827
1.210.778

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

4.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler¹

Tekirdağ,

Tekirdağ Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Denizi'nin kuzeyinde tamamı Trakya topraklarında yer alan üç ilden biri, ayrıca Türkiye'de iki denize kıyısı olan altı ilden bindir. 6.313 km² yüzölçümüne sahip II doğudan İstanbul, kuzeyden Kırklareli, batıdan Edirne, güney-batıdan Çanakkale, güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Kuzeydoğudan Karadeniz'e 2,5 km'lik bir kıyısı vardır.

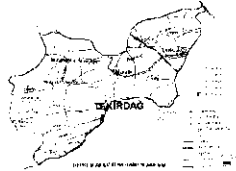
Ergene Havzasının güney kesimindeki en büyük kent olan Tekirdağ, Güney Ergene yöresinden ve kuzeyden gelen yolların Marmara denizine ulaştıkları yerde, geniş bir körfezin kıyısına kurulmuştur.

Saray,

Saray ilçesi, kuzeyde Karadeniz, Kırklareli, doğuda İstanbul, güneyde Çerkezköy, batıda Çorlu ile çevrilidir. Yüzölçümü 612 km² olup, İl merkezine uzaklığı 82 km'dir.

Tekirdağ'ın Karadeniz'e açılan tek kapısı durumundaki Saray; Istranca dağlarının güney eteklerinden geçen İstanbul-Kırklareli yolu üzerindedir. İl merkezine Çorlu - Çerkezköy ilçeleri üzerinden 81 km, Muratlı ilçesi - Vakıflar kavşağı üzerinden 78 km'dir.

İlçenin sahip olduğu toprakların 314.895 dekarı kullanılan tarım alanları teşkil ederken orman ve fundalık alanlar 255.665 dekadır.



İlçede kara iklimi hakimdir. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçmektedir. Yazlar sıcak ve kuraktır. Yıllık yağış ortalaması 678.2 mm'dir.

Saray ilçesi idari yönden 4 mahalle (Ayazpaşa, Kemal Paşa, Pazarcık, Yenimahalle) 2 Kasaba (Beyazköy, Büyükyoncalı) ve 20 köyden oluşmaktadır.

Saray İlçesi Tekirdağ deprem haritasında 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

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

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Saray	22.315	11.299	11.016	24.036	12.118	11.918	46.351	23.417	22.934
Tekirdağ	545.481	277.246	268.235	252.628	129.498	123.130	798.109	406.744	391.365

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

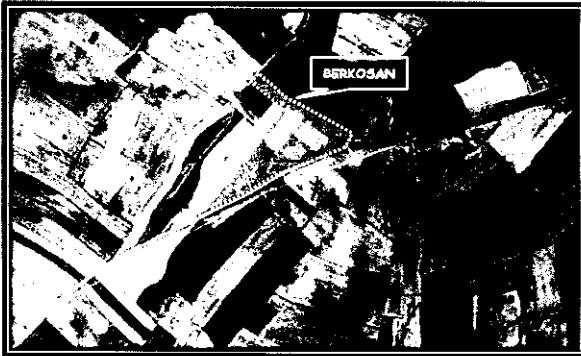
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayazpaşa Mahallesi, Bağlar Meşeliği Mevkii, 63 pafta, 325 ada,

- **4 parsel** numarasında kayıtlı **6.534,-m²** yüzölçümüne sahip tarla,
- **6 parsel** numarasında kayıtlı **961,-m²** yüzölçümüne sahip tarla ve
- **16 parsel** numarasında kayıtlı **22.580,-m²** yüzölçümüne sahip arsa ve üzerinde konumlandırılan **7.840,-m²** kapalı alanlı fabrika binasından oluşmaktadır.



Gayrimenkulün yakın çevresinde Karayolları Beton Santrali ve tarlalar yer almakta olup, gayrimenkule yaklaşık 12 km uzaklıkta Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi konumlanmıştır.

(EK 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

5.1.2. Gayrimenkullerin Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerden; 6.534,-m² yüzölçümlü 4 numaralı parsel ve 961,-m² yüzölçümlü 6 numaralı parsel üzerinde, halihazırda her hangi bir yapı bulunmamaktadır.

16 numaralı parsel üzerinde ise Müşteri Şirket tarafından 2008 yılında inşa edilen, yapıtım ve tecrit malzemeleri üretimi yapan, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre toplam 7.840,-m² kapalı alanlı Fabrika bulunmaktadır.

Söz konusu fabrika; yapı kullanma izin belgesine göre; 2.720,-m² kapalı alana sahip 2 adet üretim binası, 4.480,-m² kapalı alanlı 2 adet depo ve 640,-m² kapalı alanlı idari bina olmak üzere toplam **7.840,-m²** kapalı alana sahiptir.

Bahçe düzenlemesi yapılmış olup, bloklar arası imitasyon taş kaplamadır. Çevresinin bir bölümü betonarme çit direkli ve galvaniz baklava dilimli tel örgü ile çevrilidir, bir bölümü de betonarme perde üzeri demir korkulukludur. 250 kw'lık jeneratör mevcuttur.

Üretim ve Depo Kısımları

Betonarme prefabrik olarak inşa edilmiş olup, zeminleri çap, duvarları plastik boyalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı kutu demir profil üzeri yağlı boyalı, kapı doğramaları ise demir üzeri yağlı boyalıdır. Çatı örtüsü polüretanlı trapez kesitli çinkodur. Dış cephe kaplamaları ytong üzeri akrilik esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.

İdari Kısım (Zemin Kat-Normal Kat)

Büro bölümlerinin zeminleri laminant parke, duvarları yağlı boyalı, tavanı taşıyıcı kaplamalıdır. Pencere doğramaları ısı camlı eloksall alüminyumdur. Kapı doğramaları eloksall alüminyumdur. Holleri, merdiven basamak, niç ve sahanlıkları mermer kaplıdır. İdari bölümün dış cephesi alüminyum giydirme cephedir.

5.1.3. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,

İLİ	:	TEKİRDAĞ		
İLÇESİ	:	SARAY/O		
MAHALLESİ	:	AYAZPAŞA		
MEVKİİ	:	BAĞLAR MEŞELİĞİ		
PAFTA NO.	:	63		
ADA NO.	:	325		
PARSEL NO.	:	4	6	16
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	:	6.534	961	22.580
NİTELİĞİ	:	TARLA	TARLA	ARSA
ÇİLT NO	:	21	21	42
SAHİFE NO	:	1994	1996	4111
İKTİSAP TARİHİ / YEVMİYE NO.	:	24.12.2002 / 3154	29.05.2003 / 1176	16.01.2002 / 41
MALİK	:	MEMET ALDİKAÇTI		

(EK 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgesi ve Yazılı Tapu Takyidatı)

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

12.04.2011 tarihi itibarı ile Saray Tapu Sicil Müdürlüğü ve Saray Belediye Başkanlığı'nda yapılan incelemeler sonucunda elde edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.

5.2.1. Gayrimenkullere Ait Takyidat İncelemeleri,

4 ve 6 numaralı parseller;

Beyanlar Bölümü : Bakanlar Kurulu'nun 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez.

16 Numaralı Parsel;

Beyanlar Bölümü : Bakanlar Kurulu'nun 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı kararı gereği yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayni hak tesis edilemez.

Rehinler Bölümü :

- 06.02.2006 tarih ve 332 Yevmiye ile Türkiye İş Bankası Maslak Şubesi lehine, 1'inci dereceden, faizli 70.000.000,-Japon Yeni bedelli ipotek,
- 29.04.2008 tarih ve 2903 Yevmiye ile Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 2'inci dereceden, 3.500.000,-TL bedelli ipotek,
- 16.12.2009 tarih ve 8368 Yevmiye ile Kredi Garanti Fonu A.Ş. lehine, 3'üncü dereceden, 900.000,-TL bedelli ipotek mevcuttur.

- Şerhler Bölümü** : - B İlave: Serbest dereceden istifade hakkı vardır.
 - C İlave: Serbest dereceden istifade hakkı vardır.

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

Saray Belediyesi'nden alınan şifahlı bilgiye göre; 4 ve 6 numaralı parseller; henüz onay sürecinde olan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır. Çevre Düzeni Planı henüz tasdik edilmediğinden, Rapor tarihi itibarı ile söz konusu parseller imarsızdır.

16 No.lu parsel, 06.12.2001 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Mevzi İmar Planı sınırları dahilinde "**Sanayi Alanı**"nda kalmakta olup,

Yapılanma Şartları,

- İnşaat Emsali (E) : 0,60 ve
- Kat yüksekliği (H) : 6,50 metredir.

Yapı Ruhsatı, 30.12.2002 tarih, 36/27 ruhsat numaralı olup, "Üretim binası, depo ve idare binası" için düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi, 29.12.2008 tarih, 25/47 belge numaralı olup, "Fabrika Binası" için düzenlenmiştir.

Mimari proje, 30.12.2002 tarihinde tasdik olunmuştur.

(EK 3: Gayrimenkule Ait Vaziyet Planı, Kat Planı ve Kesit)

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

(EK 5: Gayrimenkule Ait İmar Durumu)

5.2.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,

16 numaralı parsel üzerinde konumlu olan ve Müşteri Şirket tarafından inşa ettirilen fabrika binasının yapı denetimi, Ertaş Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan her hangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özelliklere ait verilere, Rapor'un 3.1.2.'nci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

Piyasa Yaklaşımı;

- Değerleme konusu tüm gayrimenkullere ilişkin olarak, Ayırıştırma Yöntemi çerçevesinde, konu gayrimenkullerin parsel değerinin tespiti amacıyla kullanılmıştır.
- Üzerinde 7.840,-m² kapalı alanlı Fabrika bulunan 16 numaralı parsel ve fabrika binasının toplam (parsel +yapı) değerinin tespiti amacıyla kullanılmıştır.

Ayırıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı), 4 ve 6 numaralı parseller üzerinde maliyet unsuru oluşturacak herhangi bir yapı yer almadığından kullanılmamış, değerlendirme konusu 16 nolu parsel ve üzerinde yer alan yapıların özellikleri dikkate alınarak hesaplanan yapı maliyetleri, Piyasa Yaklaşımı ile tespit edilen parsel değerine ilave edilmek suretiyle gayrimenkullerin toplam değerine ulaşılmıştır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi, 4 ve 6 numaralı parseller üzerinde gelir getirecek herhangi bir mülk yer almadığı ve İmar Durumu proje geliştirmeye elvermediği için kullanılmamıştır.

16 numaralı parsel ve üzerinde yer alan yapılar için ise, emsal kira gelirleri esas alınmak suretiyle **Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi** gerçekleştirilmiştir.

6.4. Piyasa Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı, üzerinde 7.840,-m² kapalı alanlı Fabrika bulunan 16 numaralı parsel üzerinde yer alan fabrika binasının değerinin tespiti amacıyla kullanılmış olup, Ayırıştırma Yöntemi çerçevesinde, konu gayrimenkullerin sadece parsel değerinin tespiti amacıyla yapılan analizler Rapor'un 6.5.1 bölümünde verilmiştir.

Değerleme konusu 16 numaralı parsel üzerinde konumlu fabrikanın yakın çevresinde yapılan satılık emsal fabrika araştırması sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Açıklama	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	m ² Satış Değeri, TL	Satış Değeri, ABD \$	m ² Satış Değeri, ABD\$
Emsal#1	Saray, Merkez'de 15.000,-m ² kapalı alanlı fabrika binası sabıktır. Eski bir yapı olup, tadilat gerektirmektedir. İskanlı	15.000	6.843.150	456	4.500.000	300
Emsal#2	Çerkezköy OSB'de 15.500,-m ² arsa içerisinde 5.766 m ² kapalı alanlı fabrika binası sabıktır.	5.766	4.029.855	699	2.650.000	460

Emsal#3	Saray, Merkez'de 12.064,-m ² kapalı alanlı fabrika binası satılıktır. Eski bir yapı olup, tadilat gerektirmektedir. İşkanlı	12.064	6.539.010	542	4.300.000	356
Emsal#4	Çerkezköy OSB'de 9.577,-m ² arsa içerisinde 3.500,-m ² kapalı alanlı fabrika binası satılıktır.	3.500	2.965.365	847	1.950.000	557
Emsal#5	Çerkezköy OSB'de 11.186,-m ² arsa içerisinde 4300,-m ² kapalı alanlı yeni fabrika binası satılıktır.	4.300	4.257.960	990	2.800.000	651

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- Saray'da konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip fabrika arzının kısıtlı olduğu,
- Emsal 1 ve 3'de yer alan gayrimenkullerin Saray İlçesi'nde iç kesimlerde konumlandığı ve eski, tadilat gerektiren yapılar olması nedeni ile düşük bedellerden satışa sunuldukları
- Emsal 2'de yer alan gayrimenkulün acil satıştan dolayı düşük bedelle satışa konu olduğu,
- Çerkezköy OSB'de yer alan emsallerin konu gayrimenkul ile özellikleri açısından yakın örtüşme sağladığı,
- Konu gayrimenkule benzer özellik gösteren, ancak Çerkezköy OSB içerisinde konumlu fabrikaların m² satış değerinin 700,-TL ile 990,-TL aralığında değiştiği,

Tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan tespitler ışığında değerlendirme konusu 16 parsel üzerinde konumlu fabrikanın özellikleri ve konumu göz önünde bulundurularak, Çerkezköy OSB'deki yapılarla örtüşme sağladığı görüldüğünden m² satış değerinin **850,-TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

PIYASA YAKLAŞIMI (ARSA+YAPI)

Fabrika Kapalı Alanı, m ²	7.840,00
m ² Satış Değeri, TL	850
Fabrikanın Toplam Değeri, TL	6.664.000

Sonuç olarak, Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde 16 numaralı parsel ve üzerindeki fabrikanın toplam değeri **6.664.000,-TL** olarak tespit edilmiştir.

6.5. Ayırıştırma Yöntemi

6.5.1. Parsel Değerinin Tespiti,

Değerleme konusu parsellerin konumu ve imar durumu dikkate alınarak, bölgede yapılan satılık emsal araştırması sonuçları aşağıda sunulmuştur.

- **Emsal 1:** Değerleme konusu parsellere yaklaşık 200 metre mesafede yer alan 7.196,-m² alanlı, 110 ada, 16 numaralı tarla vasıflı parsel, üç ay önce, 280.000,-TL bedelle satılmıştır. (**m² değeri ~39,-TL**)
- **Emsal 2:** Değerleme konusu parsellerin karşısında, 3.150,-m² alanlı tarla, 2 ay önce 150.000,-TL'ye satılmıştır. (**m² değeri :48,-TL.**)
- **Emsal 3:** Değerleme konusu parsellere bitişik, 6.000,-m² yüzölçümlü tarla, 600.000,-TL bedelle satılmıştır. (**m² değeri 100,-TL**)

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda edinilen izlenimler ve yukarıda emsallerin irdelenmesi sonucunda,

- Bağlar Meşeliği civarındaki tarlaların m² birim değerlerinin **39,-TL** ile **100,-TL** arasında değiştiği,
- 1 ve 2 nolu, satış gerçekleşmiş iki emsalin ortalamasının **(39,-TL + 48,-TL)/2=43,50 TL** olduğu,
- Emsal 3'de yer alan tarlaların çok yüksek bedelden satışa sunulduğu,
- Bölgede sanayi imarlı arsa arzının kısıtlı olduğu, konu gayrimenkullere en yakın sanayi imarlı arsaların Çerkezköy OSB içerisinde bulunduğu,

- Çerkezköy OSB içerisinde konumlu sanayi imarlı arsaların **100,-ABD \$ bedelle satışa sunulduğu**, tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda açıklanan tespitler doğrultusunda;

- **4 ve 6 numaralı parsellerin** yukarıdaki emsallerle aynı yapılanma koşullarına sahip olması ve pazarlık payı da dikkate alınarak m² birim değerinin **43,50 TL**,
- **16 numaralı parselin** ise, sanayi imarlı olması, çevresinin dumanlı sanayi imar planı çalışmaları, yakınındaki 156.980,-m²'lik alanın, 50.000,-m²'lik bölümünün Namık Kemal Üniversitesi'ne; 48.986,55 m²'lik kısmının hastane; geriye kalan 56.983,45 m²'lik kısmının da Kamu Hizmetlerinde kullanılmak üzere ayrılması; Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'nde arsa m² birim değerlerinin 100,-ABD \$ olduğu hususları göz önünde bulundurularak, m² birim değerinin **95,-TL**

olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmış olup, bu birim değerler esas alınmak suretiyle hesaplanan parsel değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Parsel No	Parsel Değeri, TL Parsel Alanı, m ²	Birim Değer, TL	Parsel Değeri, TL
4 Numaralı Parsel	6.534	43,50	284.229,00
6 Numaralı Parsel	961	43,50	41.803,50
16 Numaralı Parsel	22.580	95,00	2.145.100,00

Sonuç olarak; Ayrıştırma Yöntemi çerçevesinde Mülkiyeti Memet ALDIKAÇTI'ya ait olan gayrimenkullerden;

- ✓ 4 numaralı parselin değeri **~284.000,-TL**
- ✓ 6 numaralı parselin değeri **~42.000,-TL** ve
- ✓ 16 numaralı parselin değeri **~2.145.000,-TL**

Olarak bulunmuştur.

6.5.2. Yapı Değerinin Tespiti,

Çalışmanın bu bölümünde, **16 numaralı parsel** üzerinde yer alan ve **Müşteri Şirket tarafından inşa ettirilen fabrikanın** yapı değeri hesaplanmıştır.

Fabrika yapı maliyeti, 2011 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerinin açıklanmamış olması nedeni ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2010 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen 4. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan **577,-TL** TÜİK tarafından açıklanan, 2010 yılı inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%5,75) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.

Fabrikanın yapı değerine ulaşılırken, yapının fiziksel/fonksiyonel yıpranmaya tabi olduğu dikkate alınmış ve "Yıpranma Oranı" dâhilinde hesaplanan fiziksel/fonksiyonel yıpranma bedeli yeniden yapım maliyetinden düşülmüştür.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,03
Mimari ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,03
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Diğer Maliyetler	:	0,03
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.		
Çevre Düzenlemesi Maliyeti	:	0,03
Yapı Maliyetinin %3'ü oranında varsayılmıştır		

Yukarıdaki yapılan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu Fabrikanın yapı maliyet değerinin tespitine yönelik yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Fabrika Kapalı Alanı, m²	7.840
Birim Maliyet, TL	610
Mimarlık Ve Mühendislik Maliyeti, TL	18,3
Koordinasyon Ve Yönetim Maliyeti, TL	18,9
Diğer Maliyetler, TL	19,4
Glydirlmiş Birim Maliyet, TL	667
Σ Fabrika Yapım Maliyeti, TL	5.227.378
Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	156.821
Yıpranma Oranı	0,10
Yıpranma Payı, TL	538.420
Fabrika Σ Yapı Maliyeti, TL	4.845.780

Sonuç olarak; Ayrıştırma Yöntemi çerçevesinde 16 numaralı parsel üzerinde konumlu Fabrika binasının yapı değeri **4.845.780,-TL** olarak tespit edilmiştir.

6.5.3. 16 numaralı parsel üzerinde yer alan Fabrikanın Toplam Değerinin Tespiti,

Yukarıda yapılan hesaplamalar sonucunda, **yapı maliyet değerine, 16 numaralı parsellerin raylıç değeri** eklenerek hesaplanan **16 No'lu parselin toplam (yapı + arsa) piyasa değeri** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

16 numaralı parsel üzerinde yer alan Fabrikanın Toplam Değeri, TL

16 No.lu Parselin Σ Değeri	6.990.680
• 16 No.lu Parsel Arsa Değeri	2.145.100
• 16 No.lu Parsel Üzerinde Yer Alan Yapının Bugünkü Değeri	4.845.780

6.6. İNA-İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi;

- 4 ve 6 numaralı parseller üzerinde gelir getirecek herhangi bir mülk yer almadığı ve İmar Durumu proje geliştirmeye elvermediği için kullanılmamış,
- 16 numaralı parsel ve üzerinde yer alan yapılar için ise, emsal kira gelirleri esas alınmak suretiyle gerçekleştirilmiştir.

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, 16 numaralı parselde konumlu fabrikanın gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, konu gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde** diğer bir deyişle gayrimenkulün toplam değerinin ayırtıcılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

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

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, günümüz koşullarında TL esas alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması, ülkemizdeki yüksek enflasyon oranı göz önüne alındığında (sürdürülebilir olmaması nedeniyle) geleceğe (sonsuz kadar) yönelik olarak iskonto ve büyüme oranının tespiti

açısından önemli riskler içermektedir. Bu sebeple, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

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

İskonto Oranı	11%
Risksiz Getiri Oranı ²	6,5%
Risk Primi	3%
Bölge Riski	1,5%

İNA analizinin gelirlerinin belirlenmesinde esas alınacak kira emsallerinin belirlenmesi amacıyla 16 numaralı parsel üzerinde konumlu fabrikanın yakın çevresinde yapılan kiralık emsal fabrika araştırması sonucunda elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

	Açıklama	Alan, m ²	Kira Bedeli, TL	m ² Kira Bedeli, TL	Kira Bedeli, ABD \$	m ² Kira Bedeli, ABD\$
Emsal#1	Çerkezköy OSB'de, 10.500,-m ² kapalı alanlı, ofisleri içinde fabrika binası kiralıktır.	10.500	63.869	6,08	42.000	4,0
Emsal#2	Çerkezköy OSB'de, 3.400,-m ² kapalı alanlı, tek katlı, iyi konumlu, fabrika binası kiralıktır.	3.200	18.248	5,70	12.000	3,8
Emsal#3	Çerkezköy OSB'de, 4.800,-m ² kapalı alanlı, tek katlı, H:6,50 m, fabrika binası kiralıktır.	4.800	22.811	4,75	15.000	3,1
Emsal#4	Çerkezköy OSB'de, 10.000,-m ² kapalı alanlı, tek katlı, H:9,50 m, fabrika binası kiralıktır.	10.000	45.621	4,56	30.000	3,0

Bölgede yapılan benzer nitelikli emsal araştırmaları sonucunda;

- Saray'da, konu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip kiralık fabrika arzının kısıtlı olduğu,
- Çerkezköy OSB'de yer alan emsallerin konu gayrimenkul ile özellikleri açısından yakın örtüşme sağladığı,
- Konu gayrimenkule yakın konumlu olmamakla birlikte benzer özellik gösterdiği fabrikaların m² kira bedellerinin 3,-ABD\$ ile 4,-ABD \$ aralığında değiştiği,

Tespitleri yapılmıştır.

Yukarıda yapılan tespitler ışığında değerlendirme konusu 16 parsel üzerinde konumlu fabrikanın özellikleri ve konumu göz önünde bulundurularak, Çerkezköy OSB'deki yapılarla örtüşme sağladığı görüldüğü için m² kira değerinin **3,5 ABD \$** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

16 NUMARALI PARSEL ÜZERİNDEKİ FABRİKA İÇİN İNA ANALİZİ, ABD \$

Kiralanabilir Kapalı Alan, m²	7.840
m ² Kira Bedeli	3,50
Aylık Kira Bedeli, ABD\$	27.440,00
Yıllık Kira Bedeli, ABD\$	329.280,00
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Gayrimenkulün Değeri, ABD\$	4.116.000,00
ABD \$/ TL	1,5207
Gayrimenkulün Değeri, TL	6.259.201,20

² İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi esas alınan yıllık iskonto oranları ve risk primleri dolar bazlı olarak ele alınmaktadır. Analiz, ildeyen yıllara ilişkin bedellerin ABD Doları olarak hesaplanmaması sonucu hatalı sonuçlar verebilir. Bu sapmaların giderilmesi amacıyla, hesaplamalarda ABD Doları'nın esas alınması, işlem günü TL'ye dönüşmesi gerekmektedir.

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

Sonuç olarak, Gelinlerin Kapitalizasyonu-İndergenmiş Nakit Akımı Analizi çerçevesinde 16 numaralı parsel ve üzerindeki fabrikanın toplam değeri ~6.260.000,-TL olarak tespit edilmiştir.

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

6.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 16 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan yapıların "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği ve 4 ve 6 numaralı parsellerin imarsız alanda kalması nedenleri ile bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.7.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6.7.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Rapor'un 5.2'inci başlığı altında Yasal Süreç Analizi'nde detaylı verildiği üzere,

4 ve 6 numaralı parseller;

Beyanlar Bölümü : Bakanlar Kurulu'nun 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı kararı gereğince yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayrı hak tesis edilemez.

16 Numaralı Parsel;

Beyanlar Bölümü : Bakanlar Kurulu'nun 01.12.2006 tarih ve 11371 sayılı kararı gereği yabancı gerçek ve tüzel kişilere satış ve sınırlı ayrı hak tesis edilemez.

Rehinler Bölümü : - 06.02.2006 tarih ve 332 Yevmiye ile Türkiye İş Bankası Maslak Şubesi lehine, 1'inci dereceden, faizli 70.000.000,-Yapı Kredi bedelli ipotek,
- 29.04.2008 tarih ve 2903 Yevmiye ile Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 2'inci dereceden, 3.500.000,-TL bedelli ipotek,
- 16.12.2009 tarih ve 8368 Yevmiye ile Kredi Garanti Fonu A.Ş. lehine, 3'üncü dereceden, 900.000,-TL bedelli ipotek mevcuttur.

Şerhler Bölümü : - B İlave: Serbest dereceden istisna hakkı vardır.
- C İlave: Serbest dereceden istisna hakkı vardır.

Takyidatları yer almaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu çalışmada, değerlendirme konusu gayrimenkullerin fiili değerlendirme tarihi itibarı ile adil piyasa değerinin belirlenmesinde üç farklı yöntem kullanılmıştır.

Piyasa Yaklaşımı, üzerinde 7.840,-m² kapalı alanlı Fabrika bulunan 16 numaralı parsel üzerinde yer alan fabrika binasının **toplam değerinin** tespiti amacıyla, değerlendirme konusu 4 ve 1 No'lu parseller parseller için ise **parsel değerinin** tespiti amacıyla kullanılmıştır.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı), değerlendirme konusu 16 No'lu parsel ve üzerinde yer alan yapıların değer tespitinde kullanılmış olup yapıların özellikleri dikkate alınarak hesaplanan yapı maliyetleri, Piyasa Yaklaşımı ile tespit edilen parsel değerine ilave edilmek suretiyle gayrimenkullerin toplam değerine ulaşılmıştır.

4 ve 1 No'lu parseller üzerinden her hangi bir yapı bulunmadığı ve imar durumu yapılaşmaya izin vermediği dikkate alınarak maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi, 4 ve 6 numaralı parseller için, üzerinde gelir getirecek herhangi bir mülk yer almadığı ve İmar Durumu proje geliştirmeye elvermediği için kullanılmamış, 16 numaralı parsel ve üzerinde yer alan yapılar için ise, emsal kira gelirleri esas alınmak suretiyle gerçekleştirilmiştir.

ÖZET TABLO

	Piyasa Yaklaşımı	Maliyet Yöntemi	İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi
4 Numaralı Parsel Değeri, TL	284.229,-	-	-
6 Numaralı Parsel Değeri, TL	41.803,-	-	-
16 Numaralı Parselin Toplamı (Arsa+Yapı) Değeri, TL	6.664.000,-	6.990.880,-	6.259.201,-
X • 16 Numaralı Parselin Değeri, TL	2.145.100,-	✓ -	-
• 16 Numaralı Parsedeki Yapı Değeri, TL	-	4.845.780,-	-

Sonuç olarak;

- **4 ve 6 numaralı parsellerin**, Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde bulunan değerlerinin, gayrimenkullerin rayiç değerlerini en doğru şekilde yansıtaacağı, bu yöntemle hesaplanan, ✓ **4 numaralı parselin değerinin 284.000,-TL,**
- ✓ **6 numaralı parselin değerinin 42.000,-TL,**

tutarındaki değerlerin, gayrimenkullerin adil (rayiç) piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

- **16 numaralı parsel ve üzerindeki Fabrikanın** çeşitli yaklaşımlarla bulunan değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu,
- **16 numaralı parsel ve üzerindeki Fabrikanın**, Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) ile hesaplanan değerlerinin, gayrimenkulün rayiç değerlerini en doğru şekilde yansıtaacağı ve bu yöntemle hesaplanan, ✓ **6.990.880,-TL tutarındaki değerin adil (rayiç) piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,**

kanaatine varılmıştır.

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

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

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

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu gayrimenkulün mevzuat gereğince izinleri alınmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

Berkosan Yalıtım ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından hazırlanan 11.12.2009 / Berkosan-001 ve 13.09.2010 / Berkosan-02 tarih ve numaralı Gayrimenkul Değerleme Raporlarında yer alan; tapuda; Tekirdağ İli, Saray İlçesi, Ayazpaşa Mahallesi, Bağlar Meşeliği Mevkii, 63 pafta, 325 ada,

- **4 parsel** numarasında kayıtlı **6.534,-m²** yüzölçümüne sahip **tarla**,
- **6 parsel** numarasında kayıtlı **961,-m²** yüzölçümüne sahip **tarla**,
- **16 parsel** numarasında kayıtlı **22.580,-m²** yüzölçümüne sahip **arsa** ve üzerindeki **7.840,-m² kapalı alanlı Fabrika**,

vasıflı gayrimenkullerin yasal durumunun irdelenmesi ve adil piyasa değerinin tespiti amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda;

I. Gayrimenkullerin adil piyasa değerlerinin, takyidatlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme tarihi itibarıyla, peşin değer esasına göre;

- **4 numaralı parsel değerinin,**
 - KDV hariç **284.000,-TL**
 - KDV dahil **335.120,-TL**
- **6 numaralı parsel değerinin,**
 - KDV hariç **42.000,-TL**
 - KDV dahil **49.560,-TL**
- **16 numaralı parsel ve üzerinde yer alan Fabrika toplam değerinin,**
 - KDV hariç **6.990.880,-TL**
 - KDV dahil **8.249.238,40 TL**

Olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,


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




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



İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Berkosan Yalıtım Ve Tecrit Malzemeleri Üretim Ve Ticaret A.Ş.**'nin yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

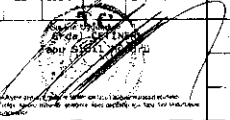
9. RAPOR EKLERİ

EK: 1: GAYİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR





EK: 2: GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGESİ VE YAZILI TAPU TAKYİDATLARI

İl		TEKİRDAĞ		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			
İlçesi		SARAY/O					
Mahallesi		AYAZPAŞA					
Köyü							
Sokağı							
Mevki		BAĞLAR MEŞELİ					
Satış Bedeli		Patta No	Ada No	Parsel No	ha	m ²	dmt
SATIŞ 1100000000TL		63	325	4		6534	.00
GAYRİMENKULUN	Neşid	TARLA					
	Sıra	Paftasında					
	Etilme Sebebi	Yannan Hüseyin oğlu Fahri YILMAZ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Memet ALDIKAŞTI : GAZİ oğlu					
Geldis	Verme No	Cat. No	Sahite No	Sıra No	Tarih	Girisi	
Girisi	3154	21	1994		24/12/2002	Cai No	
Sahite No	628					Sahite No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih	05/05/1993					Tarih	

T.C. T.C. T.C.		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ			
Adı: T.C. T.C.		Adı: T.C. T.C.					
Mahalles: AYAZPAŞA		Köyü:		Sokağı:		Meydanı:	
Başlıca Eder:		Potika No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü m²:	cm:	
İNTİKAL 10000000000		93	325	6	961	.00	
Niteği: TARLA							
Sınırı: Pottasında							
Bölünme Sebebi:		64/266 hissesi Rıdvan kızı Zehra YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Zekai YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya kızı Hamdiye KIRLI, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Ahmet YILMAZ, 12/256 hissesi Mehmet kızı Hatice YILMAZ, 9/256 hissesi Halit kızı Hamide MELVALI, 9/256 hissesi Halit oğlu Aydın YILMAZ, 9/256 hissesi Halit oğlu Şenol YILMAZ adlarına kayıtlı iken, satışlarından tes-cil edildi.					
Sahibi:		Kemal ALDIXAÇLI - GAZİ oğlu					
Görsel:	Yerleşim No:	Çift No:	Sahle No:	Satış No:	Tarih:	Görsel:	
Çift No:	1176	21	1296		29/09/2003	Çift No:	
Sahle No:						Sahle No:	
Satış No:						Satış No:	
Tarih:	29/09/2003					Tarih:	

Başlıca Eder: Rıdvan kızı Zehra YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Zekai YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya kızı Hamdiye KIRLI, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Ahmet YILMAZ, 12/256 hissesi Mehmet kızı Hatice YILMAZ, 9/256 hissesi Halit kızı Hamide MELVALI, 9/256 hissesi Halit oğlu Aydın YILMAZ, 9/256 hissesi Halit oğlu Şenol YILMAZ adlarına kayıtlı iken, satışlarından tes-cil edildi.

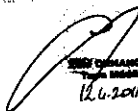
Başlıca Eder: Rıdvan kızı Zehra YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Zekai YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya kızı Hamdiye KIRLI, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Ahmet YILMAZ, 12/256 hissesi Mehmet kızı Hatice YILMAZ, 9/256 hissesi Halit kızı Hamide MELVALI, 9/256 hissesi Halit oğlu Aydın YILMAZ, 9/256 hissesi Halit oğlu Şenol YILMAZ adlarına kayıtlı iken, satışlarından tes-cil edildi.

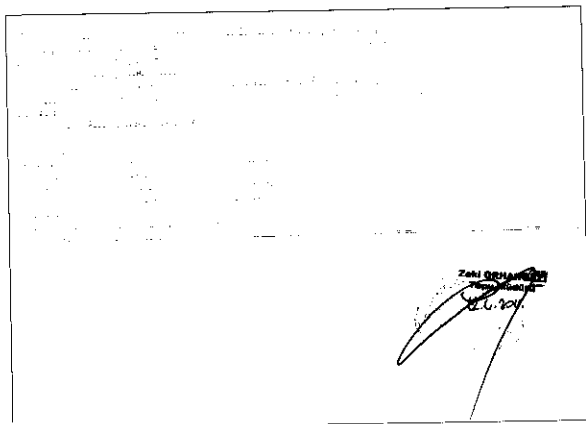
Başlıca Eder: Rıdvan kızı Zehra YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Zekai YILMAZ, 48/256 hissesi Zekeriya kızı Hamdiye KIRLI, 48/256 hissesi Zekeriya oğlu Ahmet YILMAZ, 12/256 hissesi Mehmet kızı Hatice YILMAZ, 9/256 hissesi Halit kızı Hamide MELVALI, 9/256 hissesi Halit oğlu Aydın YILMAZ, 9/256 hissesi Halit oğlu Şenol YILMAZ adlarına kayıtlı iken, satışlarından tes-cil edildi.

Tarih		Tekirdağ		Türkiye Cumhuriyeti		 	
Lokasyon		Saray					
Mahallesi		Ayazpaşa					
Köyü							
Sokak							
Mevki		Bağlarbağ		TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli				Patra No	Ada No	Parsel	Yüzölçümü
70.000.000.000 TL				63	325	16	2580
Tevhit-Cins değ-							
Nispeti		Arsa					
Tarihi		Baftasında					
Edime		325 ada 7 parsel 11466m2 ve 8 parsel 11274m2 lik taşınmazların tamamı adına kayıtlı iken Saray Belediye Başkanlığının 6.12.2001 tarih ve 335 sayılı encümen kararı ve Saray Kadastro Müdürlüğünün 27.12.2001 tarih ve 585 sayılı foyesi gereğince tevhit edilmesinden ve 160m2 lik kısmının belediye lehine beğelseniz olarak terkii ile geriye kalan kısmının arsa vasfı ile adına kayıt ve tescil edildi.					
Sade		Nemət Alıkaçtı : Gazi oğlu					
Gözet		Yatırım No	Çile No	Satış No	Sıra No	Tarih	Günlü
Gözet		21	41	42	4111	16.1.2002	Günlü
Sıra No		1987-1998	Müddet 10 Yıl				Sıra No
Gözet		Müddet 10 Yıl				Sıra No	Sıra No
Tarih		Müddet 10 Yıl				Sıra No	Tarih

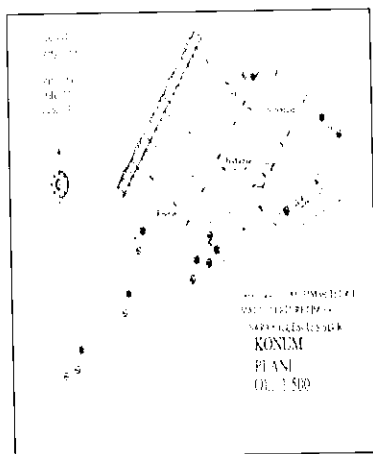
-Takyidatlı Tapu Kaydı-

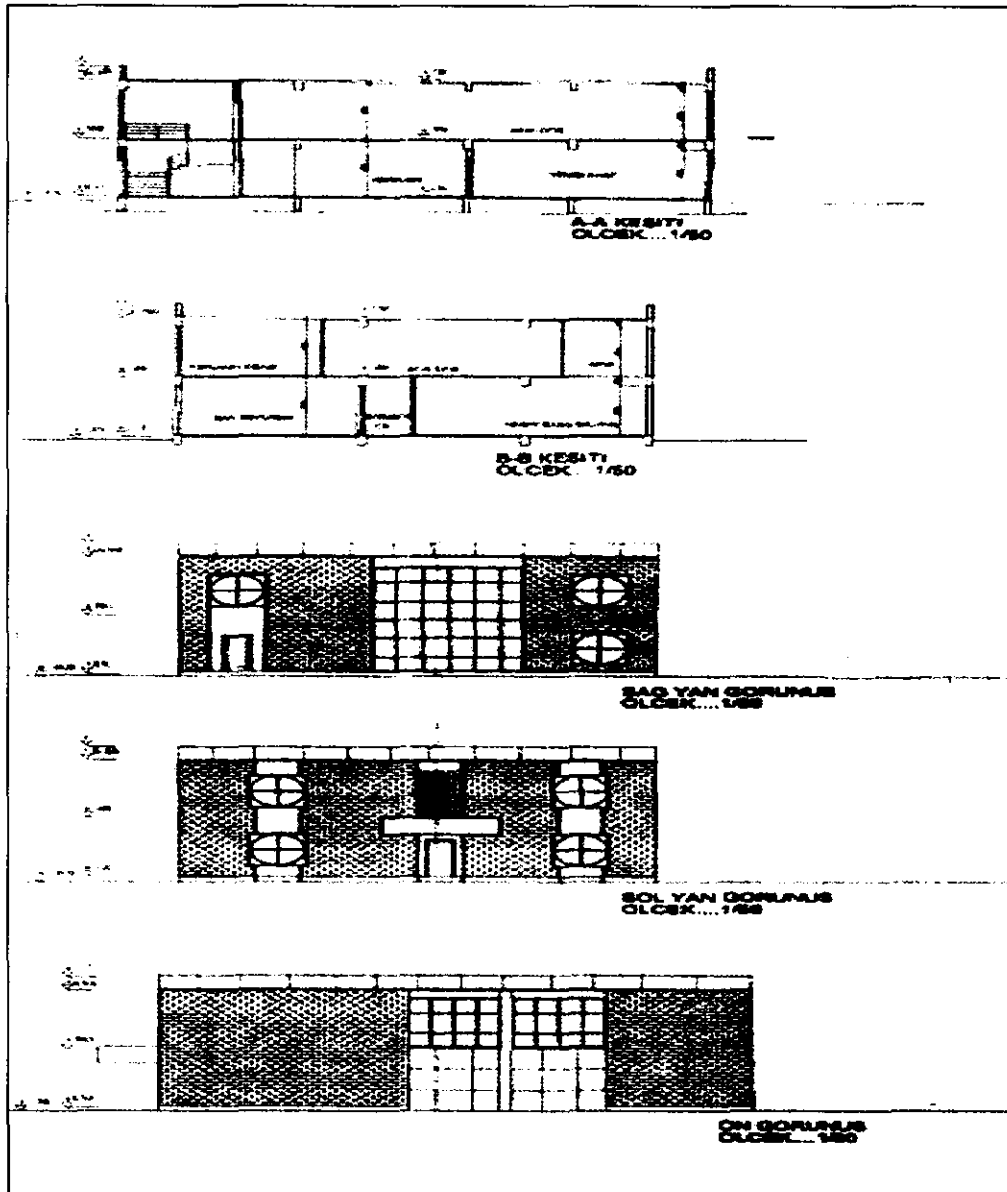
MÜHÜRLEŞİ... MEVRİİ... CİLTİ... SHİFA...	ADI... PARSEL... CİLT... SHİFA...
...	
MÜHÜRLEŞİ... MEVRİİ... CİLTİ... SHİFA...	ADI... PARSEL... CİLT... SHİFA...
...	
MÜHÜRLEŞİ... MEVRİİ... CİLTİ... SHİFA...	ADI... PARSEL... CİLT... SHİFA...
...	

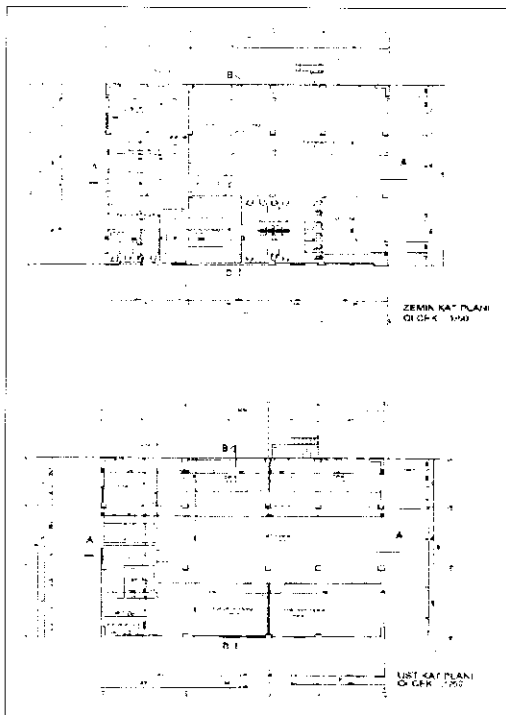

ŞEHİR BEKLEMEKÇİ
 Tapu Müdürlüğü
 12.6.2011



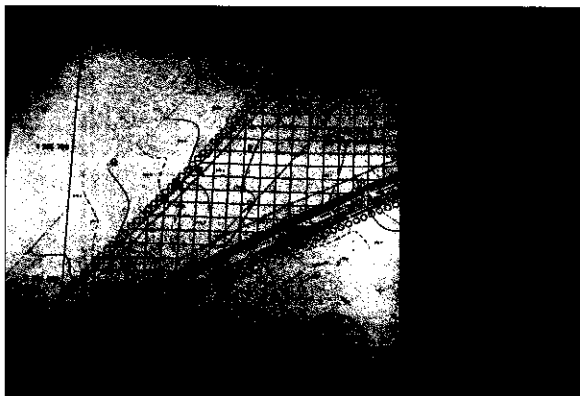
EK: 3: GAYRİMENKULE AİT VAZİYET PLANI, KAT PLANI VE KESİT



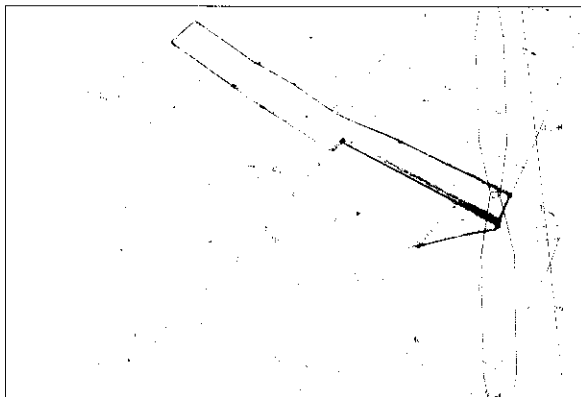




EK: 5: 16 NOLU PARSELE AİT İMAR PAFTASI



EK 6: GAYRİMENKULLERE AİT KADASTRAL PAFTA



10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 20.02.2010 Sayı: 40324

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Kurumları, Uzmanları ve Uzmanlık Belgesi Alınan Kurumların Hakkında Tebliğ" uyarınca

Güner ŞAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını alması hak kazanmıştır

[Signature]
BİLGE ARKANA
GENEL MÜDÜR

[Signature]
Mehmet Emin AKERTEPE
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 20.02.2010 Sayı: 40324

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Kurumları, Uzmanları ve Uzmanlık Belgesi Alınan Kurumların Hakkında Tebliğ" uyarınca

Yusuf Yaşar TURAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını alması hak kazanmıştır

[Signature]
BİLGE ARKANA
GENEL MÜDÜR

[Signature]
Mehmet Emin AKERTEPE
BİRLİK BAŞKANI

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

Rapor'a konu gayrimenkullere ilişkin olarak Şirket tarafından, 11.12.2009 / Berkosan-001 ve 13.09.2010 / Berkosan-02 tarih ve numaralı değerleme raporları hazırlanmıştır.