

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.



1030 Sokak İTOB Organize Sanayi Bölgesi 241 Ada 24 Parsel Tekeli
Menderes / İZMİR

FABRİKA ÜRETİM TESİSİ VE ARSASI DEĞERLEMESİ

ÖZEL-2012-350214
17.10.2012

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	3
Şirketin ünvanı ve adresi.....	3
Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi.....	3
Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.....	3
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	3-6
Gayrimenkulün tapu bilgileri	3
Gayrimenkulün Tapu Takyidat kayıtlarına ilişkin veriler	4
Gayrimenkulün imar durumu, yapılanma hakları ve mevcut durumu hakkında bilgiler.....	4
Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemleri ve hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgiler.....	5
Gayrimenkulün yeri, konumu tanımına ilişkin bilgiler	5
Gayrimenkulün konumuna ilişkin kroki.....	6
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	7
Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	7
Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	7
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	7
Taşınmazın Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	7
Taşınmazın Fiziksel Özellikleri.....	7
Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	8
Taşınmazın Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	8
Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	8
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	8
Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	8
Nakit / Gelir Akımları Analizi	8
Maliyet Oluşumları Analizi	8
Değerleme İşlemine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	9
Emsal Krokisi	9
Emsaller ve Özellikleri	10
Emsallerin Karşılaştırılması	10
Emsallerin Analizi	11
Taşınmazın Konum, Çevre Özellikleri ile Çevre Gelişme Hızı ve Satış Kabiliyeti	11
Taşınmazın bulunduğu Bölgenin Yapılaşma Türü	11
Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Deprem Riski Derecesi.....	11
Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	12
Taşınmaz ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	12
Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	12
En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	12
Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	13
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	13
Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	13
Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	13
Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli İzin ve Belgelerin Durumu Hakkında Görüş	13
Değerlemesi Yapılan Taşınmazın, Taşınmaz Projesinin veya Hak ve Faydaların GYO portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Açısından Görüş.....	13
6. SONUÇ	14
Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	14
Nihai Değer Takdiri	14
7. RAPOR EKLERİ	15
Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Fotoğraf, Grafik, Tapu Örneği ve Benzeri Bilgi ve belgeler	15
Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Değerleme Lisanslarının Örnekleri	15

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.	TALEP TARİHİ	15.10.2012
MALİK ADI	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.	DEĞERLEME TARİHİ	16.10.2012
RAPOR NO	2012-ÖZEL-350214	RAPOR TARİHİ	17.10.2012
RAPORUN TÜRÜ	FABRİKA VE ARSASI	RAPORU HAZIRLAYAN	SUNAY VİLDAN AKDOĞAR
KONTROL EDEN	Y.VOLKAN AYDIN	SORUMLU DEĞ. UZMANI	CENGİZ SAYALI
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			12.10.2012
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			İş bu rapor kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN ADRESİ:

1030 Sokak İTOB Organize Sanayi Bölgesi 241 Ada 24 Parsel Tekeli Menderes / İZMİR

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Kıbrıs Şehitleri Caddesi No:134/1 Kat:4-405 Alsancak / İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	Ekiz Yağ ve Sabun Sanayii A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Şehitler Cad. 1508 Sok. No:4 Alsancak / İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İzmir İli, Menderes İlçesi, İTOB Organize Sanayi Bölgesi, 241 Ada 24 Parsel, Toplam 22.500,00m ² arsa alanlı, "Yağ Fabrikası Üretim Tesisi ve Rafineriler vasıflı taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

TAPU KAYDI

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Menderes	YÜZÖLÇÜMÜ	22.500,00
BUCAĞI		HISSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Tekeli	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	30J.3A	YEVMIYE	8080
ADA NO	241	CİLT NO	30
PARSEL NO	24	SAHİFE NO	2965
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Yağ Fabrikası Üretim Tesisi ve Rafineriler	TAPU TARİHİ	20.09.2011

TAPU TAKYİDATI

17.07.2012 tarihinde Menderes Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidatlı tapu kayıtlarından yapılan incelemelerde; değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğü sayfasında aşağıda ayrıntıları belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Sütunu:

- 20.05.2009 tarih 4590 yevmiye nosu ile "Gayrimenkulün icra satışları dahil üçüncü kişilere devrinden OSB'den uygunluk şartı alınacaktır" beyanı

Rehinler Sürunu:

- 03.08.2010 tarih 6230 yevmiye nosu ile konulmuş "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.600.000 EUR bedelli 1.Derece İpotek",
- 20.06.2012 tarih 5413 yevmiye nosu ile "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2.500.000 USD bedelli 2.Derece İpotek".

İMAR VE RUHSAT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkule yönelik olarak İTOB Organize Sanayi Bölgesi yönetimi yetkililerinin verdiği şifahi bilgiye göre;

- 31.03.2003 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; değerleme konusu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içerisinde kalmakta olup, TAKS:0,50 KAKS:1,00 yapılaşma hakkının bulunduğu, Hmax=10m, Ön Bahçe=5m, Komşu Bahçe=3m, Arka Bahçe=5m olduğu öğrenilmiştir.

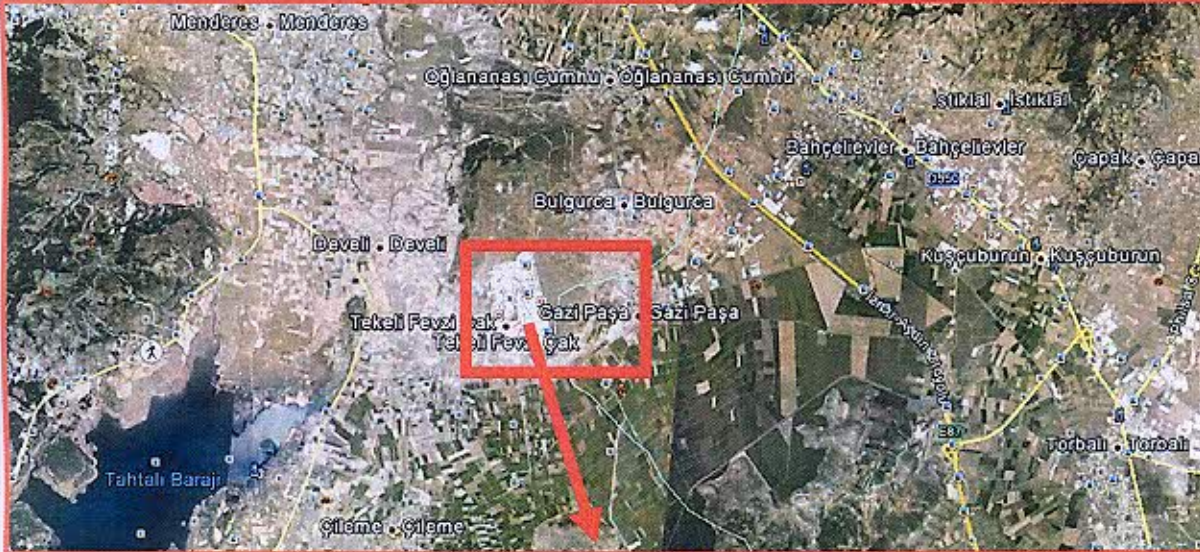
-Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, İTOB Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde incelenen arşiv dosyası içinde bulunan imar paftası kesiti ve kadastro çapından teyit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Menderes İlçesi, Tekeli köyü, İTOB Organize Sanayi Bölgesi 1030 Sokak No:19 posta adresinde konumlanmıştır. Taşınmaz, İzmir'in ticari fonksiyonelliği gün geçtikçe artan, uzun yıllar sonra son zamanlarda tercih edilmeye başlayan İTOB Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmaktadır. Etrafında boş sanayi arsaları, fabrikalar, sanayi bölgesi bağlantı yolları ve depolama alanları bulunmaktadır. Bölge, İzmir merkeze 32 km., Menderes İlçesine 12 km, Adnan Menderes Havaalanına 18 km mesafede bulunmaktadır. Cumaovası - Aliağa demiryolu hattı Bölge girişinden geçmektedir.

KROKİ

E= 38° 11' 30,01" N= 27° 12' 30,09"



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İTOB Organize Sanayi Bölgesi İzmir'de altyapısı tamamlanmış, yatırım yapmaya hazır olan ve şehir merkezine en yakın iki organize bölgeden biridir.

Bölge, İzmir merkeze 32 km, Menderes İlçesine 12 km, Adnan Menderes Havaalanına 18 km mesafede bulunmaktadır. Cumaovası - Aliğa demiryolu hattı Bölge girişinden geçmektedir, hattın metro standardına yükseltilmesi çalışmasının tamamlanması ile birlikte ulaşım ve servis hizmeti çok daha hızlı ve ekonomik olacaktır.

250 hektar alanda kurulu bölgede 372 adet 1.000 m² ile 30.000 m² arasında değişen sanayi parseli bulunmaktadır.

Bölgemiz firmaları gıda, demir çelik sanayi, kimya, plastik, makine, elektrik elektronik sektörlerinde yoğunlaşmıştır.

2006 yılı sonu itibari ile altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Altyapı çalışmaları kapsamında 1.500.000 m³ kazı dolgu yapılmış, 21.650 mt Kanalizasyon borusu, 20.500 mt içmesuyu borusu 27.500 mt doğalgaz borusu, 11.250 mt prefabrik yağmursuyu döşenmiştir, 19 adet trafo merkezi inşa edilmiş trafo merkezlerinin hücre, pano ve trafoları alınmış, kabloları çekilmiştir, 38.500 mt bordür döşenmiş, 20.000 mt yolun temel, alt temel ve asfaltı tamamlanmıştır. Telefon Altyapısı için 6.500 aboneli Telekom santrali inşa edilmiş, kablo boruları ve menholleri yapılmıştır.

Organize Sanayi Bölgeleri içinde ilk defa MBR prosesi ile, ileri teknolojide kurulan 8.000 m³/gün kapasiteli kurulan atıksu arıtma tesisinin 2.000 m³/gün'lük bölümü devreye alınmıştır. Kurak her geçen gün artarken bölgenin tüm atıksuyu 2. Kalite su olarak geri kazanılmaktadır.

Bölge faaliyete geçtiğinde 15.000 kişinin istihdamı planlanmaktadır, şu anda bölgede yaklaşık 1750 kişi istihdam edilmektedir.

Tüm yatırımlar bölgenin öz kaynakları ile yapılmıştır.

Bölgede 28 hektar alan ağaçlandırılmış binlerce zeytin ağacı dikilmiştir. Yollardaki refüjlerin büyük bölümü bitkilendirilmiştir. Satın alındığında 2 adet çam ağacı bulunan tamamen kıraç, verimsiz topraklarda kurulan bölgenin ağaçlandırılmasına büyük önem verilmiştir.

Elektrik, doğalgaz, su dağıtımı, atıksu arıtma, İnşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve GSM ruhsatı verilmesi, çevrenin korunması, altyapı hizmetlerinin kaliteli ve kesintisiz sürdürülmesi için bakım onarım ve iyileştirilmesi, ağaçlandırma, güvenlik İTOB Organize Sanayi bölgesinin temel görevleri arasındadır.

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER ve DAYANAK VERİLER:

1990'lı yıllarda yüksek faiz nedeniyle gayrimenkul talebi durma noktasına geldi ve bu olumsuz süreçten inşaat sektörü de etkilendi. Sektör, kriz bağımsızlığı kazanarak yatırımlarını yine de devam ettirdi, fakat proje üretimi oldukça azaldı. Deprem korkusu ve ekonomik kriz nedeniyle iki yıl büyük bir durgunluk yaşayan gayrimenkul sektörü, ekonomideki canlanmaya paralel 2003 yılının Mart ayından itibaren toparlanmaya başladı. Sektörde beklenen hareketliliğin gerçekleşmesi ise ancak 2004 yılında mümkün oldu. Hatta bu süre içerisinde 2002 ve 2003 yıllarında sektörde yüzde 5 ve yüzde 9 oranında küçülme görüldü. 2004 yılında ise özel sektör yatırımları 1996'dan beri ilk defa yüzde 15,3 oranında arttı ve gayrimenkul sektörü 2000 yılından beri ilk kez büyüme trendine girdi. 2008 yılında ABD'de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve şu an tüm dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte görülmektedir. Bu kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe talepte çok hızlı bir daralma meydana gelmiş, fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler artışı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok

yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olmasına neden olmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanır gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü, şimdilerde yine bir daralmaya girer gibi görünmektedir. Tüm bu nedenlerden dolayı gayrimenkul fiyatları büyük bir olasılıkla 2012 yılında da gerilemeye ve/veya yerinde saymaya devam edecektir. Yapısı itibariyle gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu trend aynen devam edecektir.

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER:

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen önemli bir faktör bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ	Çelik	ASANSÖR	Yok
YAPI NİZAMI	Blok	ELEKTRİK	Var
KAT ADEDİ	3	ŞEBEKE SUYU	Var
BAĞ.BÖL.SAYISI	-	KANALİZASYON	Var
YAPININ YAŞI	Ortalama 3	GÜVENLİK	Yok
DEPREM HASAR DURUMU	-	ISITMA SİSTEMİ	Yok
KULLANILAN İŞÇİLİK	İyi	YAKIT TÜRÜ	Elektrik
KULLANILAN MALZEME	İyi	JENERATÖR	Var
KAT İRTİFAKI/KAT MÜLKİYETİ	Cins Tashihi	HİDROFOR	Var
İSKAN DURUMU	Var	YANGIN TESİSATI	Var
OTOPARK	Açık	YANGIN MERDİVENİ	Var

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Menderes ilçesi Tekeli köyü, 241 Ada 24 Parselde 22.500m² alan üzerinde in edilmiş "Yağ Fabrikası Üretim Tesisi ve Rafineriler" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın fiziksel özellikleri özetle şöyledir:

Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre, ana taşınmazın çevresi tel örgü ile çevrili olup, giriş ve çıkışlar tesis girişi kapısından kontrollü olarak gerçekleştirilmektedir. Üretim Tesisi; 402m² alanlı Rafineri, 13m² alanlı Buhar Havuzu, 35m² alanlı Su Deposu ve 36m² alanlı Kazan Dairesi bölümlerinden oluşmakta olup toplam 486m² kapalı alanlı ve çelik konstrüksiyon yapı tarzında inşa edilmiştir.

Rafineri ve üretim tesisi bölümünün zemin katında ve giriş bölümünde; 1 adet 20 ton 3,5m, 2 adet 13 ton 5m, 4 adet 4,25 ton 3m, 4 adet 6 ton 3m, 2 adet 1,2 ton 2m'lik depolama tankları ile 0,5 ton 1,5m çiller tankı ve 0,5 ton 1,5m soğuk su tankı bulunmaktadır. 1.katta; 6 ton 3m Distilasyon Tankı, 6,5 ton 3m Deodorize Tankı, 5 ton 3m SP1 Tankı, 2 adet 6,2 ton 3m Nötrolize Tankı ve 6,2 ton 3m Winterize tankı bulunmaktadır.

Hali hazırda zeytinyağı üretim tesisi ve rafinerisi olarak faaliyet göstermekte olan aktif durumda bir fabrikadır.

Üretim tesisi dışında, toplam alanı 498m² olan rafineriler bulunmakta olup, aktif olarak faaliyet göstermektedir.

Tesise bitişik konumda, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş toplam alanı 107m² olan ve Kazan Dairesi, Varil Dolum Merkezi ve Laboratuvar bölümlerinden oluşan ilave bina mevcuttur.

Tesisin arka bölümünde yaklaşık 100m² alanlı çelik prefabrik yapı tarzında inşa edilmiş tamir ve makine teçhizat binası bulunmaktadır.

50m³/gün kapasiteli tesisin kendi kullanımına ait Arıtma Tesisi de bulunmakta ve faal olarak hali hazırda kullanılmaktadır.

Tesisin çevresi taş mıcır döşenmiş durumda olup, açık ve kapalı otopark alanları oluşturulmuştur.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR ve BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ:

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli

niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER ve BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ:

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenilirliğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilirliğinden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, **değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.**

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değeri tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, indirgenmiş nakit analizini de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Maliyet yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı* da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm *Pazar Değeri* ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında *Pazar Değeri*'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.

İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda *Pazar Değeri* olmalıdır.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, *Pazar Değeri*'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir *Pazar Değeri* çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyor muş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ ve PROJE DEĞERLERİ:

Konu gayrimenkullerin değerlendirilmesinde proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ:

Konu gayrimenkullerin değerlendirilmesinde nakit/gelir akımları analizi kullanılmamıştır.

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ:

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesinde maliyet oluşumları analizi yöntemi kullanılarak ayrıntılar değerlendirme bölümünde belirtilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN DEĞER ANALİZİ

Konu gayrimenkulün arsa değeri “Emsal Karşılaştırma” yöntemi ve “Maliyet Oluşumları Analizi” yöntemi birlikte kullanılarak belirlenmiştir.

DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

1. İTOB Organize Sanayi Bölgesi içerisinde olması
2. Ticari fonksiyonelliği yüksek ve firma sayısının artmakta olduğu bir bölgede olması
3. İşletmenin yeni ve bakımlı, faaliyette olan bir tesis olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

1. Ulaşımın kısmen zor, merkezlere ve Liman'a uzak konumda olması

EMSAL KROKİSİ



EMSALLER:

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İTOB Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 5.000 m², Emsal:1 Sanayi İmarlı arsa Boran Emlak'tan (0532.599 64 29) 460.000 TL bedelle satılıktır (92 TL/m²).
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İTOB Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 10.500 m², Emsal:1 Sanayi İmarlı arsa Remax Final Emlak'tan (0232.278 01 08) 1.100.000 TL bedelle satılıktır (105 TL/m²).
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İTOB Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 1.500 m² kapalı alanlı, 8,5m yüksekliğe sahip, idari binalı, sandviç panel çatılı ve cephe giydirmeli fabrika binası Sahibinden (0532.261 32 17) 890.000 TL bedelle satılıktır. (593 TL/m²).
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İTOB Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 3.600 m² kapalı alanlı, 3 katlı, idari binalı, işletme alanı ve sığınak bulunan fabrika binası Telek Gayrimenkul'den (0530.248 52 49) 2.000.000 TL bedelle satılıktır. (555 TL/m²).

5. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, İTOB Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 1.000 m² arsa içerisinde, 500 m² taban alanlı, 3 katlı, toplam 1.500 m² kapalı alanlı, hiç kullanılmamış sıfır durumdaki fabrika binası Boran Emlak'tan (0533.283 43 47) 1.250.000 TL bedelle satılıktır. (833 TL/m²).

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Emsaller	Konum	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	Birim fiyat (TL/m ²)	Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırma
1.	Benzer Arsa	5.000	460.000,00	92,00	Benzer Değer
2.	Benzer Arsa	10.500	1.100.000,00	105,00	Benzer Değer
3.	Benzer Fabrika	1.500	890.000,00	593,00	Benzer Değer
4.	Benzer Fabrika	3.600	2.000.000,00	555,00	Alt-Benzer Değer
5.	Benzer Fabrika	1.500	1.250.000,00	833,00	Üst Değer

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Menderes ilçesi İTOB Organize Sanayi Bölgesi ve taşınmaza yakın bulunan emsallerin incelenmesi ve bu bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmeler sonucu, burada bulunan benzer nitelikli işyerlerinin satış gerçekleşme ve sunum değerleri ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip Sanayi İmarlı arsalar değerlendirilmiştir.

ANALİZ:

Yukarıda açıklanan, bölgedeki sanayi imarlı arsaların birim m² ortalaması 90 TL/m² - 110 TL/m² olarak hesap edilmiştir. Buradan yola çıkılarak, değeri etkileyebilecek tüm unsurlar bir arada düşünülerek ve içinde bulunduğumuz ekonomik koşullar da göz önünde bulundurularak;

17.10.2012 TARİHİ İTİBARIYLA DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN ARSA BİRİM m² DEĞERİ, YERİ, KONUMU, ULAŞIM İMKANLARI, KÖŞE PARSEL OLMASI VE BENZERİ ETKENLER BİR ARADA DEĞERLENDİRİLEREK 115 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

KONUM ÖZELLİKLERİ	ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	ÇEVRE GELİŞME HIZI	SATIŞ KABİLİYETİ
KENT İÇİ	GELİŞMEMİŞ X	YAVAŞ	DÜŞÜK
KENT DIŞI	X GELİŞMEKTE	DURAGAN	X NORMAL
KIRSAL	GELİŞMİŞ	HIZLI	YÜKSEK

YAPILAŞMA TÜRÜ

Yakın çevrede genellikle boş sanayi imarlı arsalar, depolama alanları, fabrikalar ve İTOB ana arter yolları bulunmaktadır.

DEPREM RİSK BÖLGESİ

1.DERECE ☒	2. DERECE ☐	3.DERECE ☐	4.DERECE ☐	5.DERECE ☐
--	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

KİRA DEĞERİ ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi kullanılmamıştır.

GAYRİMENKUL ve BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Yukarıda imar durumu, tapu takyidatı ve diğer maddelerde detayları açıklandığı üzere, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde 1. Ve 2. Derece İpotekler dışında mülkiyeti kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

EN YÜKSEK ve EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın şu anki durumu ve kullanım özelliği dikkate alındığında; taşınmazın amaca uygun ve verimli şekilde kullanıldığı düşünülmektedir.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ:

Bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ve ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI ve BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN ve NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI:

Konu gayrimenkulün değerlendirilmesi, "Emsal Karşılaştırma" ve "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi bir arada kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara benzer ve civarında yer alan taşınmazların gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze yapılan görüşmeler analiz edilerek arsa değerine ulaşılmıştır. Üzerindeki yapıların tümü, yeniden yapım maliyetleri ve amortisman, yıpranma payları göz önünde bulundurularak değere eklenmiştir.

ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN YER ALMAMA NEDEN ve GEREKÇELERİ:

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ ve MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN ve BELGELERİN TAM / EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan işletme binası ve rafineriler için her türlü yasal izin ve belgeler alınmış olup, hukuki herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, TAŞINMAZ PROJESİNİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK ve FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:

Değerleme konusu taşınmazlar, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde raporlanmamıştır.

6. SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu olan taşınmaz, İzmir'in gün geçtikçe ticari fonksiyonelliği artmakta olan, metro güzergahına dahil edildiği taktirde daha fazla yoğunlaşması gündemde olan İTOB Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunmaktadır.
Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, "satılabilir" nitelikte olduğu düşünülmektedir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR(*)	TAŞINMAZIN PEŞİN SATIŞ DEĞERİ	
	YASAL DEĞERİ TL KDV Hariç	YASAL DEĞERİ USD KDV Hariç
Arsa Değeri (22.500,00 m ² x 100 TL/m ²)	2.587.500,00	1.436.462,00
Bina Değeri (1.091,00 m ² Fabrika ve Rafineri Alanı ile Müştemilatı)	662.500,00	367.790,00
TOPLAM DEĞER	3.250.000,00	1.804.252,00

* Taşınmazın 17.10.2012 tarihi itibarıyla Toplam pazar satış değeri;

KDV HARIÇ ÜÇMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI olarak takdir edilmiştir.

- Değerleme Rapor Tarihi itibarı ile 1 USD= 1,8013 TL.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede % 20 yanılma payı mevcuttur.
- Bulunan değer KDV hariçtir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

ROTA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kubus Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tel:0232 259 09 45 (pbx) Fax: 0232 463 14 83
Kordon V.D. 735 069 2817

Sunay Vildan AKDOĞAR
İşletmeci - Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401709

ROTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kubus Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tel:0232 259 09 45 (pbx) Fax: 0232 463 14 83
Kordon V.D. 735 069 2817

Cengiz SAYALI
Harita Mühendisi - Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400759

ROTA

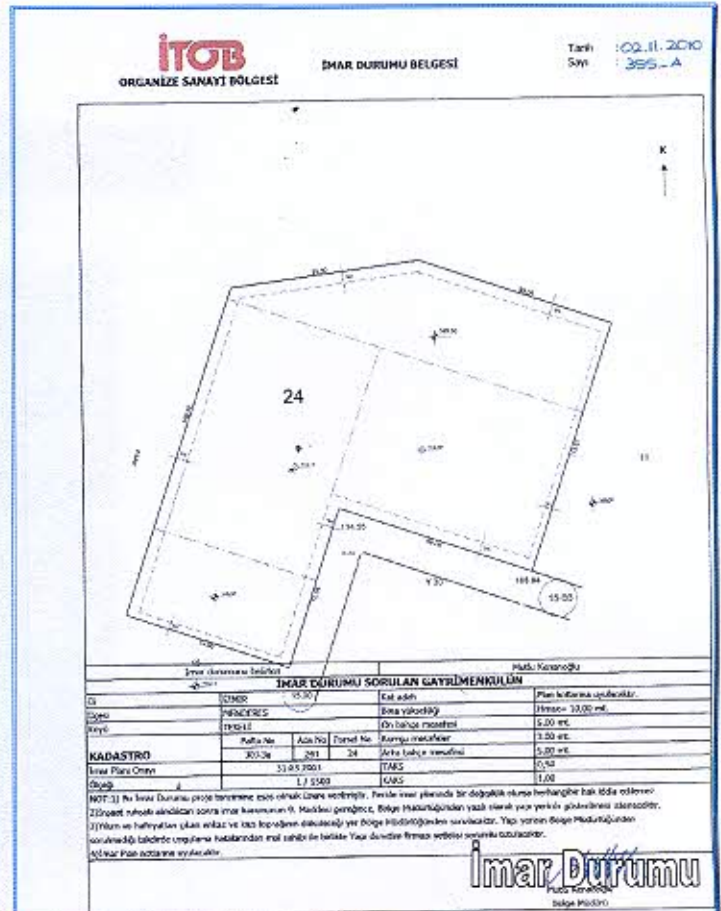
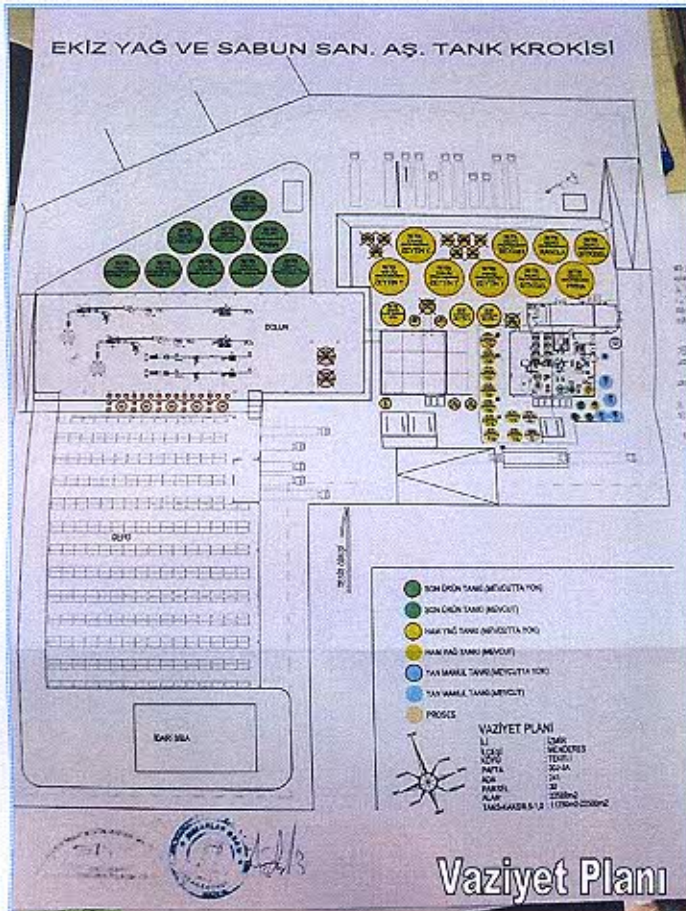
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kubus Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tel:0232 259 09 45 (pbx) Fax: 0232 463 14 83
Kordon V.D. 735 069 2817

Yusuf Volkan AYDIN
Harita Mühendisi - Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401707

7. EKLER:

İŞİN ADI: MENDERES TEKELİ 241 ADA 24 PARSEL

RESMİ BELGELER



TASINMAZA AİT TAPU KAYIT									
Harita Yılı:	Avr. Tescim:	Ada/Parmet:	1/24124						
Zemin No:	11691345	Yatırım:	22.500,00 m2						
B/İ No:	1/24124 MENDERES	Avr. Tesc. No:	YAG FABRİKASI DÜĞÜNÜ VE BAĞIÇLARI						
Kayman Adı:	Menderes TM								
Makbuz / İht. Adı:	YERELİ HUKUK								
Mevki:	10 / 2063								
4.10 / 2. Sayfa No:	Adet:								
Satış Hukuku:	Adet:								
TASINMAZ SERİ / BEYAN / İHTİPAK									
SERİ:	Adet:	Matik / Takat:	Tarih - Yorum:	Tarih - Serisi - Tarih - Yıl					
Beyan:	GAYRİMENKUL İCRA SATIŞLARI DAHİL OLUNCI KURULU DEYKİNDEN ÖMR DİNİ UYGUNLUK SARTI ALINACAKTIR.		20/01/2009 - 4590						
MÜLKİYET BELGİLERİ									
Sistem No:	Matik:	Kilgide No:	Hisse Pay/Payda:	Mevkide:	Lahire Serisi:	Tarih - Yıl:	Tarih - Serisi:	Tarih - Yıl:	
105/1180	10/21	10/21	10/21	22.500,00	10/21	20/01/2009 - 4590			
İpotek									
Alacaklı:	Kilgide No:	Borç:	Paiz:	Derece/Sıra:	Sıra:	Tarih - Yıl:	Borç:	Sıra:	
OSN 311 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No: 456004483 Nispetiye (10/21)	10/21	1.600.000,00 USD	2,00	10/21	10/21	20/01/2010 - 4230	1.600.000,00 USD	10/21	
İpotek Kısım/İht. Bilgi:									
Tasınmaz:	Hisse Pay/Payda:	Borçlu Matik:	Matik Borç:	Tarih - Yıl:	Tarih - Serisi:	Tarih - Yıl:			
Menderes TM, TEKE 1/2 Ada 24 Parsel	1/21	10/21	1.600.000,00 USD	20/01/2010 - 4230					
İpotek S/İHT Bilgi:									
Serisi:	Adet:	Matik:	Tarih - Yıl:	Tarih - Serisi:	Tarih - Yıl:				
Alacaklı:									
Alacaklı:	Kilgide No:	Borç:	Paiz:	Derece/Sıra:	Sıra:	Tarih - Yıl:	Borç:	Sıra:	
OSN 311 TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No: 456004483 Nispetiye (10/21)	10/21	2.500.000,00 USD	2,00	10/21	10/21	20/01/2010 - 4230	2.500.000,00 USD	10/21	

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Tipleri No:		17		09	
1. Başvuru tarihi		2. Başvuru tarihi		3. Başvuru tarihi		4. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
5. Başvuru tarihi		6. Başvuru tarihi		7. Başvuru tarihi		8. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
9. Başvuru tarihi		10. Başvuru tarihi		11. Başvuru tarihi		12. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
13. Başvuru tarihi		14. Başvuru tarihi		15. Başvuru tarihi		16. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
17. Başvuru tarihi		18. Başvuru tarihi		19. Başvuru tarihi		20. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
21. Başvuru tarihi		22. Başvuru tarihi		23. Başvuru tarihi		24. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
25. Başvuru tarihi		26. Başvuru tarihi		27. Başvuru tarihi		28. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
29. Başvuru tarihi		30. Başvuru tarihi		31. Başvuru tarihi		32. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
33. Başvuru tarihi		34. Başvuru tarihi		35. Başvuru tarihi		36. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
37. Başvuru tarihi		38. Başvuru tarihi		39. Başvuru tarihi		40. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
41. Başvuru tarihi		42. Başvuru tarihi		43. Başvuru tarihi		44. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
45. Başvuru tarihi		46. Başvuru tarihi		47. Başvuru tarihi		48. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
49. Başvuru tarihi		50. Başvuru tarihi		51. Başvuru tarihi		52. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
53. Başvuru tarihi		54. Başvuru tarihi		55. Başvuru tarihi		56. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
57. Başvuru tarihi		58. Başvuru tarihi		59. Başvuru tarihi		60. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
61. Başvuru tarihi		62. Başvuru tarihi		63. Başvuru tarihi		64. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
65. Başvuru tarihi		66. Başvuru tarihi		67. Başvuru tarihi		68. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
69. Başvuru tarihi		70. Başvuru tarihi		71. Başvuru tarihi		72. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
73. Başvuru tarihi		74. Başvuru tarihi		75. Başvuru tarihi		76. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
77. Başvuru tarihi		78. Başvuru tarihi		79. Başvuru tarihi		80. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
81. Başvuru tarihi		82. Başvuru tarihi		83. Başvuru tarihi		84. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
85. Başvuru tarihi		86. Başvuru tarihi		87. Başvuru tarihi		88. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
89. Başvuru tarihi		90. Başvuru tarihi		91. Başvuru tarihi		92. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
93. Başvuru tarihi		94. Başvuru tarihi		95. Başvuru tarihi		96. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
97. Başvuru tarihi		98. Başvuru tarihi		99. Başvuru tarihi		100. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009	
101. Başvuru tarihi		102. Başvuru tarihi		103. Başvuru tarihi		104. Başvuru tarihi	
10.02.2009		10.02.2009		10.02.2009		10.02.20	

[illegible]

İŞİN ADI: MENDERES TEKELİ 241 ADA 24 PARSEL
DIŞ GÖRÜNÜMLER (GENEL)

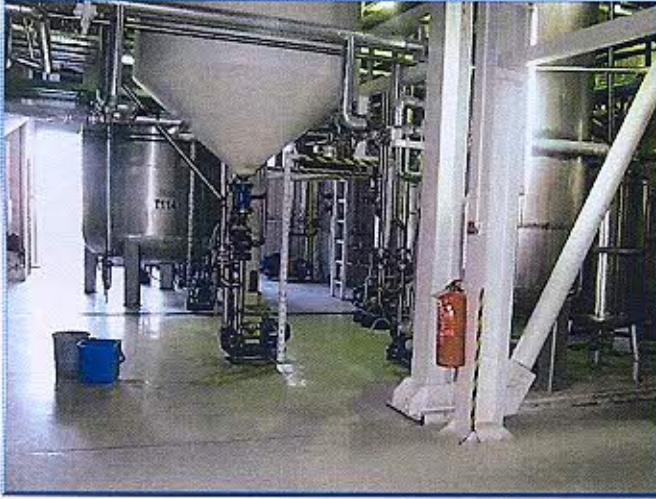


İÇ GÖRÜNÜMLER (GENEL)



Handwritten signature

İŞİN ADI: MENDERES TEKELİ 241 ADA 24 PARSEL



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

İŞİN ADI: MENDERES TEKELİ 241 ADA 24 PARSEL
DEĞERLEME PERSONELİNİN SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih: 03.05.2021	No: 401739
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Sunay Vildan AKDOĞAR	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İBRAHİM ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. NEVZAT ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih: 03.05.2021	No: 401739
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Yusuf Volkan AYDIN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İBRAHİM ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. NEVZAT ÖZTANGUT BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih: 20.05.2008	No: 400754
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No: 34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Cengiz SAYALI	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İBRAHİM ARIKAN GENEL SEKRETER	 E. NEVZAT ÖZTANGUT BAŞKAN