



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**İSTANBUL - TUZLA
PORSELEN FABRİKASI VE ARAZİSİ
(20 PAFTA, 1329 PARSEL)**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.10.2010 / 2050
Değerleme Konusu	Porselen fabrikası ve arazisi vasıflı taşınmaz
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	İstasyon Mahallesi, Hatboyu Caddesi No:124 Tuzla/İstanbul
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 13.12.2010, Rapor Tarihi: 17.12.2010, Rapor No: Öİ352
Değerlemeyi Yapan Uzman	Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Cüneyt ÖZİRİFAİOğLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 17.12.2010 – Öİ352

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 53.200 m² alanlı porselen fabrikası ve arazisi vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Gökhan ÇEBİ tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 17.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu taşınmaz için takdir edilen pazar değeri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç : **25.270.000 TL** (Yirmibeşmilyonikiyüzyetmişbintürklirası)
KDV Değeri : **4.548.600 TL** (Dörtmilyonbeşyüzkırksekbinaltıyüztürklirası)
KDV Dahil Toplam Değeri : **.29.818.600 TL** (Yirmidokuzmilyonsekizyüzonsekizbinaltıyüztürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edebileceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi,

Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 17.12.2010 Tarihinde Öİ352 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No400132) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 13.12.2010 olup, değer geçerli olduğu tarih 17.12.2010 'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı ; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan " Pazar değeri " dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 4 gün sürmüştür olup, yürürlüğe giriş tarihi 17.12.2010'dur. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 22.11.2010 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi ; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL'dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Sermayesi 450.000.000 TL'dir. Halka açıklık oranı %57,77'dir. Faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir. Portföyünde yer alan gayrimenkullerin bir kısmı değerlendirme konusu kompleks yanında, Kanyon Alış Veriş Merkezi, Ankara İş Kulesi, Real Market, Maslak Binası, Seven Seas Oteli, Mallmarine Alışveriş Merkezi, Ankara İş

Bankası Merkez Binası, Ankara İş Bankası Kızılay Binası, Antalya İş Bankası Merkez Binası, Levent 4 adet parsel, Üsküdar Arsası, İzmir Arsası, Kartal Arsasıdır. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

31.03.2010 tarihi itibarıyla sermaye yapısı;

Ortağın Adı/Ticaret Ünvanı	İştirak Tutarı (TL)	İştirak Oranı(%)
Türkiye İş Bankası A.Ş.	190.057.270	42,23
Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	31.987.767	7,11
Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi A.Ş.	21.477.366	4,77
İş Net Elek. Bilgi Üret. Dağıt. Tic. ve İletişim Hizm. A.Ş.	5.965.424	1,33
Diğer	11.684.844	2,6
Halka Açık Kısım	188.827.329	41,96
Toplam	450.000.000	100

31/03/2010 Tarihi İtibarıyla

(31.03.2010)

Ortaklık Toplam Değeri (TL)	1.281.939.734
Birim Pay Başına Net Aktif Değer (TL)	2,76
İ.M.K.B.'de İşlem Gördüğü Ağırlıklı Ortalama Fiyat	1,66
Portföy Dağılımı (%)	
Gayrimenkuller (Gayrimenkul Projeleri Hariç)	91%
Gayrimenkul Projeleri	0,00%
İştirakler	0,00%
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	9%
Yatırım Fonu Katılma Belgesi	1%
Mevduat(Yabancı Para)	66%
Mevduat(TL)	19%
Repo-Ters Repo	0%
Hazine Bonosu-Devlet Tahvili	14%
Hisse Senedi	0%
TOPLAM	100,00%

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 53.200 m² alanlı porselen fabrikası ve arazisi vasıflı taşınmazın Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İstasyon Mahallesiinde bulunmaktadır. Taşınmaz, D-100 Karayolu Tersane sapağından ayrılıp Tuzla Belediyesi istikametine uzanan Hatboyu Caddesi üzerinde, Hatboyu ve Çiçekciler Caddelerinin kesiştiği noktada yer almaktadır. Hacıoğulları Hilmi Sonay İlköğretim okulunun karşı çaprazındaki taşınmaz, kuzeyden Hatboyu Caddesine, Batıdan Kazım Karabekir Caddesine ve Hünkar Sokağına, Güneyden ise ıslah edilmiş dereye cephelidir. Parsel üzerinde geçmişte porselen fabrikası olarak kullanılmış ancak hali hazırda atıl durumda olan tesis bulunmaktadır. Tuzla Belediyesine 2,3 km., E-5 Karayoluna ise 3 km. mesafedeki taşınmazın ulaşım imkanları oldukça rahattır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İstanbul
İlçesi : Tuzla
Mahallesi : Merkez
Mevkii : Kanlı Mandıra
Pafta no : 20
Ada no : --
Parsel no : 1329
Yüzölçümü : 53.200 m²
Vasfı : Porselen fabrikası ve arazisi
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Gayrimenkulün Tapu senedi fotokopisi mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tuzla Tapu Sicil Müdürlüğünde 14.12.2010 tarihinde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan takyidat belgesinde taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlara rastlanmıştır;

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine 15 yıl müddetle 24.08.1960 tarih ve 2872 sayılı kira kontratosu.

Beyanlar Bölümü:

- Evrakı müsbiteye göre teferruat şerhi. (27.12.1967 tarih ve 8470yevmiye no ile)

- Teferruat şerhi. (22.05.1978 tarih ve 4485 yevmiye no ile)

- İçerisinde görülen 5 otoluk otopark ortak yerlerden olup başka amaçla kullanılamaz. (08.04.1997 tarih ve 2036 yevmiye no ile)

Tapu kütüğünde yapılan incelemede taşınmazın tamamının Paşabahçe Cam Sanayi ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken 14.10.2009 tarih ve 14809 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmıştır. Gayrimenkulün hukuki durumunda her hangi bir değişiklik yoktur. Ancak tapu senedinde porselen fabrikası ve arazisi vasfında gözükken taşınmaz üzerindeki binaların bir kısmı yıkılmış büyük bir kısmı ise atıl vaziyettedir. Taşınmaz mahallen arsa vasfındadır.

3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında Takyidat açısından engel bulunmadığı görüşündeyiz.

3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde tesise ait 29.02.1980 tarih 3-27 nolu; 17.01.1979 tarih ve 4-1 nolu ve 27.03.1988 tarih ve 8-38 nolu Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne göre tesisin kullanım alanı 27.257 m2'dir. Ancak bu belgelere esas yapılardan bazıları ana parselde yapılan ifrazlar sonucu başka parseller üzerinde kalmış olup bu yapıların alanı düşüldüğünde toplam kapalı alan 25.792 m2 olmaktadır.

Sonuç olarak yasal izinler alınmıştır.

3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığı görüşündeyiz.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Parsel üzerindeki atıl vaziyetteki yapılar yapı denetim kanunundan çok önce inşa edilmiştir. Bu nedenle Yapı denetimi ile ilgili her hangi bir bilgi bulunmamaktadır. Ayrıca binalar ekonomik ömrünü doldurmuş olup her hangi bir değer arz etmemektedirler.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazın yer aldığı mevkide Hatboyu Caddesinin ve Tren yolunun üst kesimi ile E-5 Karayolu üzeri sanayi, alt kesimi ise iskan mıntıkası şeklinde gelişme göstermiştir. E-5 Karayolu üzerinde GESA Gemi, Ülker Gıda ve Hyundai gibi tesisler yer almaktadır. Tuzla Belediyesi ve Kaymakamlı ile ve Tuzla tersanesin bu bölgede olması, Tem Otoyolu civarındaki Organize Sanayi Bölgelerine ulaşımın rahat olması nedenlerinden ötürü son 10 yıl içerisinde bölgedeki konut talebini artırmış nitelikli konut inşaatlarının yapımı hız kazanmıştır. Ayrıca bölgenin Sabiha Gökçen Havalimanı'na, TEM Otoyoluna bağlantısı da son derece rahattır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri

Dünya mali krizinin de etkisinden kaynaklı olarak 2008 yılının ikinci yarısından 2009 yılının Eylül Ayına kadar genelde Türkiye Gayrimenkul Piyasası durgun seyretmiştir. Bu dönemde ofis boşluk oranları artarken, Kira değerlerinde de ciddi düşüşler yaşanmıştır. Özellikle A sınıf Ofislerden B ve C sınıf ofislere doğru kaymalar yaşanmış en büyük boşluk A sınıf plazalardaki ofislerde olmuştur.

Eylül 2009 dan itibaren boşluk oranları azalmaya kira bedelleri artmaya başlamıştır. Değerleme bölgemizdeki taşınmazların fiyatları Aralık 2010 itibariyle tam olarak kriz öncesini yakalamasa da yaklaşmış bulunmaktadır.

Piyasanın canlı olması, Ülke notunda pozitif artışlar Türkiye'yi yatırım yapılabilir bir piyasa olarak ön plana çıkarmaktadır.

Finans ve turizm sektöründeki canlılık gayrimenkul piyasasında da kendini göstermektedir. Bunun dışında Rusya Hükümeti ile Türkiye Hükümetinin imzaladığı 17 adet protokol ve Rusya'nın Türklere vizeyi kaldırması 2010 ve özellikle 2011 den itibaren etkisi göstererek Rus Turist adedinde ciddi artış beklenmektedir.

Bu yorumlara bağlı olarak Değerleme bölgesindeki taşınmazlara olan talebin süreklilik arz edeceği ileriye yönelik olarak da artacağı tahmin edilmektedir.

Değerleme günü itibariyle enflasyon % 9 lar seviyesinde, Mortgage faiz oranları %0,85 ler seviyesindedir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz

Alınan Veriler:

Değerlemeye konu parsel üzerinde geçmişte porselen fabrikası olarak kullanılmış tesis yer almaktadır. Parselin etrafı beton/taş duvar üzeri demir korkuluk ve fens teli ile çevrilidir. Açık alanlar kısmen asfalt, kısmen saha betonu, kısmen de çim ile kaplıdır. Bahçe içerisinde çok sayıda yetişmiş ağaç mevcuttur. Bahçe bakımsız durumdadır. Halihazırda arsa üzerinde farklı büyüklük ve farklı tarzlarda inşa edilmiş 25 adet bina bulunmaktadır. Binaların toplam kullanım alanı büyüklüğü 25.792 m2 olup bina icmalı aşağıdaki gibidir.

Lojman 12 dairesi	1.746
-Fabrika Giriş - Bekleme – Satış	105
-Soyunma - Duş – Teşhir	284
-Laboratuvar – Araştırma	292
-Müdürüyet – Personel	1.129
-Malzeme Ambarı	1.208
-İşletme – İmalat	15.574
-Hamur Hazırlama	1.380
-Araba Tamir Binası	130
-Trafo ve Dizel Binası	263
-Kasethane	250
-Kırma Öğütme	637
-Taş Anbarları	630
-Bakım Atölyesi	136
-Yardımcı İşletmeler	508
-Garaj	251
-Spor Salonu	159
-Kağıt Ambarı	321
-Kaolen Süzme	107
-Sundurma	370
Su Deposu 300 tonluk	287
-Çay Ocağı	25
TOPLAM	25.792

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde tesise ait 29.02.1980 tarih 3-27 nolu; 17.01.1979 tarih ve 4-1 nolu ve 27.03.1988 tarih ve 8-38 nolu Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne göre tesisin kullanım alanı 27.257 m²'dir. Ancak bu belgelere esas yapılardan bazıları ana parselde yapılan ifrazlar sonucu başka parseller üzerinde kalmış olup bu yapıların alanı düşüldüğünde toplam kapalı alan 25.792 m² olmaktadır.

Binalar atıl vaziyette olup bazılarının yıkım işlemine başlanmıştır. Hali hazırda yapıların ekonomik ömürleri dolmuş olup her hangi bir değer ifade etmemektedirler.

İmar Durumu:

Tuzla Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre parsel 1/1000 ölçekli, 20.06.2010 tasdik tarihli uygulama imar planında "Hizmet Dönüşüm Alanı ve Kısmen Dere Koruma Alanı" içerisinde kalmaktadır. Taks: 0,40 E:1,5 ve H: 15,55 m olan yapılanma şartlarına müsaadelidir.

Plan notları şöyledir;

- Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup maksimum K.A.K.S 1,50, maksimum yükseklik 15,50 m. olacaktır. Bu alanlarda yapı adası bazında en az 10.000 m² imar parseli oluşturulması durumunda ; mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapılanma şartları maksimum K.A.K.S. 1,75, maksimum yükseklik 18.50 olarak uygulama yapılacaktır.

- Hizmet Dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek ve yönetmelikteki asgari alan şartını sağlamak kaydıyla özel sağlık ve eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.

- Bu alan içerisinde parakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari-mali kurumlar, alışveriş ve eğlence merkezleri, teknik vb. hizmet birimleri yer alacağı bölümler ile bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.

- Hizmet dönüşüm alanları mevcut kullanımların ticaret – hizmet kullanımına dönüşümünün öngörüldüğü alanlardandır. Bu alanlarda yer alan işlevler dönüşüm plan ve programlarını en geç bu planın onay tarihinden bir yıl sonra ilgili belediyesine sunmak ve onaylatmak koşulu ile 5 yılı aşmayan dönüşüm süreci içerisinde geçici olarak yer alabilirler. Geçici ruhsat aşamasında 5 yıllık süreç sonunda dönüşümün gerçekleştirileceğine dair taahhütname düzenlenecektir.

Geçiş dönemi için öngörülen ruhsat koşulları bu planda öngörülen yapılaşma değerlerini aşamaz.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tesbitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayımlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayımlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- *Merkezi konumu,
- *Reklamasyona açık olması
- *TEM ve E-5 Karayolu Bağlantılarına yakın olması, ulaşım imkanlarının iyi oluşu,
- *Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması
- *Cepheli olduğu derenin ıslah edilmiş olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- *Parselin dere yatağına cepheli olması
- *Üzerindeki yapıların atıl durumda olması

4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Niteliği	FABRİKA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
Parsel alanı (m ²)	8.250 m2 arsa içerisinde 8.100 m2 fabrika	20.547	16.100	6.150	15.140
DOP kesintisi var ise net parsel alanı(m ²)	---	---	---	---	---
Konu taşınmaz uzaklığı (km)	İçmeler Köprüsüne yakın konumda E-5 Cepheli	Tuzla Köprüsüne yakın konumda E-5 Cepheli	Tuzlada E-5 Cepheli	Aydıntepede E-5 Cepheli ticaret imarlı arsa	İçmeler Köprüsüne yakın Kaplıcaların karşısı
İmar lejandı	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı	Hizmet Ağırlıklı Gelişim Alanı	Ticaret	Ticaret	Turizm İmarlı
TAKS, KAKS, Hmax	E: 1,75	E: 1,75	E: 1,75	E: 1,75	E: 0,40
Satış tarihi (satıldı ise)					
Satış fiyatı	15.500.000,-USD	14.000.000,-EURO	45.000.000,-TL	10.500.000 TL	8.000.000,-USD
m ² birim fiyatı	~ 1.915,-USD (2.775,-TL) (arsa + bina)	~ 680,-EURO (~ 1.330,-TL)	~ 2.795,-TL	~ 1.700,-TL	~ 530,-USD (~ 750,-TL)
Görüşülen kişi	Emlak ofisi	Emlak ofisi	Emlak ofisi	Emlak ofisi	Sahibinden
İletişim tel.	216 416 11 22	216 304 10 57	3041057	3041394-Turyap	216 395 24 08

Bölgede yapılan araştırmada yukarıdaki emsallere rastlanmış olup aşağıdaki tabloda 2,4 ve 5 no'lu emsaller kullanılmıştır.

Emsal Satışların Karşılaştırması Yöntemindeki Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Satış Fiyatı	?	28.000.000 TL	12.000.000 TL	10.500.000
Satış Tarihi	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010	Aralık 2010
Fiyat Düzeltmesi-1 (Enflasyon farkı için TL)		0		
Arsanın Brüt Alanı (m ²)	53.200	20.547	15.140	6.150
Fiyat Düzeltmesi-2 (Kullanım Alanı Farkı için TL)		42.024.411	48.983.220	60.553.350
Konumu+Diğer Özellikler+Çevre Düz. Teknik Vb	Orta	İyi	En İyi	Orta Üstü
Fiyat Düzeltmesi-3 (Diğer Özellikler için TL)		-44.948.264	-33.733.157	-45.414.634
Toplam Fiyat Düzeltmesi (TL)		-2.923.853	15.250.063	15.138.715
Düzeltilmiş Piyasa Değerleri (TL)		25.076.147	27.250.063	25.638.715
Düzeltilmiş m2 Piyasa Değerleri (TL)		471,3	512,2	481,9

Direk Kiraların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) E-5 Cepheli olan 3 emsalin ortalaması olarak arsa m2 birim fiyatı 1287 TL alınmıştır.
- 4-) 1 no'lu emsalin %62, 2 no'lu emsalin %80, 3 no'lu emsalin ise %50 daha değerleme konusu taşınmazdan değerli olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere kdv dahil değildir.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerleme konusu taşınmazın m2 piyasa fiyatının 471,3 TL ile 512,2 TL aralığında olacağı görölmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazın kdv hariç peşin m2 satış değerinin 475 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bu tespitlerden hareketle taşınmazın KDV hariç değeri řu şekilde hesaplanmıştır;
 $53.200 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 = 25.270.000 \text{ TL}$

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun

yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.

Parsel üzerindeki yapıların atıl vaziyette olması ve her hangi bir değer arz etmemesi nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır. Taşınmaz arsa olarak düşünülmüş ve değerlendirilmiştir.

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkulün arsa vasıflı olarak düşünülüp değerlendirildiğinden bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu yöntem, arsanın Pazar değerine ulaşmada kabul edilebilir sınırı taşınmaz sapmalara neden olacağı düşüncesi ile kullanılmamıştır.

4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapıların tam anlamıyla yıkılıp, mevcut imarına uygun şekilde üzerinde bir alışveriş merkezinin inşa edilmesi veya plan tadilatı

yapılıp parselin imar planında konut alanı içerisine alınarak üzerinde sosyal donatı alanlı bir site inşa etmek en etkin verimli kullanım şekli olabileceği düşünülmektedir.

4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Boş arazi değeri raporumuzun önceki bölümlerinde belirlenmiştir.

4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Parsel üzerindeki yapıların atıl olması, bazılarının yıkım işleminin yapılmış olması ve mevcuttakilerin de her hangi bir değer arz etmemesi nedeni ile değerlemede sadece arsa dikkate alınmıştır. Arsanın değerlemesinde ise Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi uygulanmıştır. İmar durumu sebebiyle herhangi bir proje geliştirmesi yapılmamıştır. Bu yöntemle taşınmazın KDV hariç peşin satış değeri 25.270.000 TL olarak hesaplanmıştır.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 17.12.2010 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi, 20 pafta, 1329 parselde kayıtlı, 53.200 m² alanlı porselen fabrikası ve arazisi vasıflı taşınmazın Cari Pazar değeri aşağıda verilmiştir.

KDV Hariç : **25.270.000 TL** (Yirmibeşmilyonikiyüzetmişbintürklirası)
KDV Değeri : **4.548.600 TL** (Dörtmilyonbeşyüzkırksekbinaltıyüztürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **.29.818.600 TL**
(Yirmidokuzmilyonsekiyüzonsekizbinaltıyüztürklirası)
Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Gökhan ÇEBİ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400132


Değerlemeyi Kontrol Eden
Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No400131

Şirket Kaşe ve İmzası

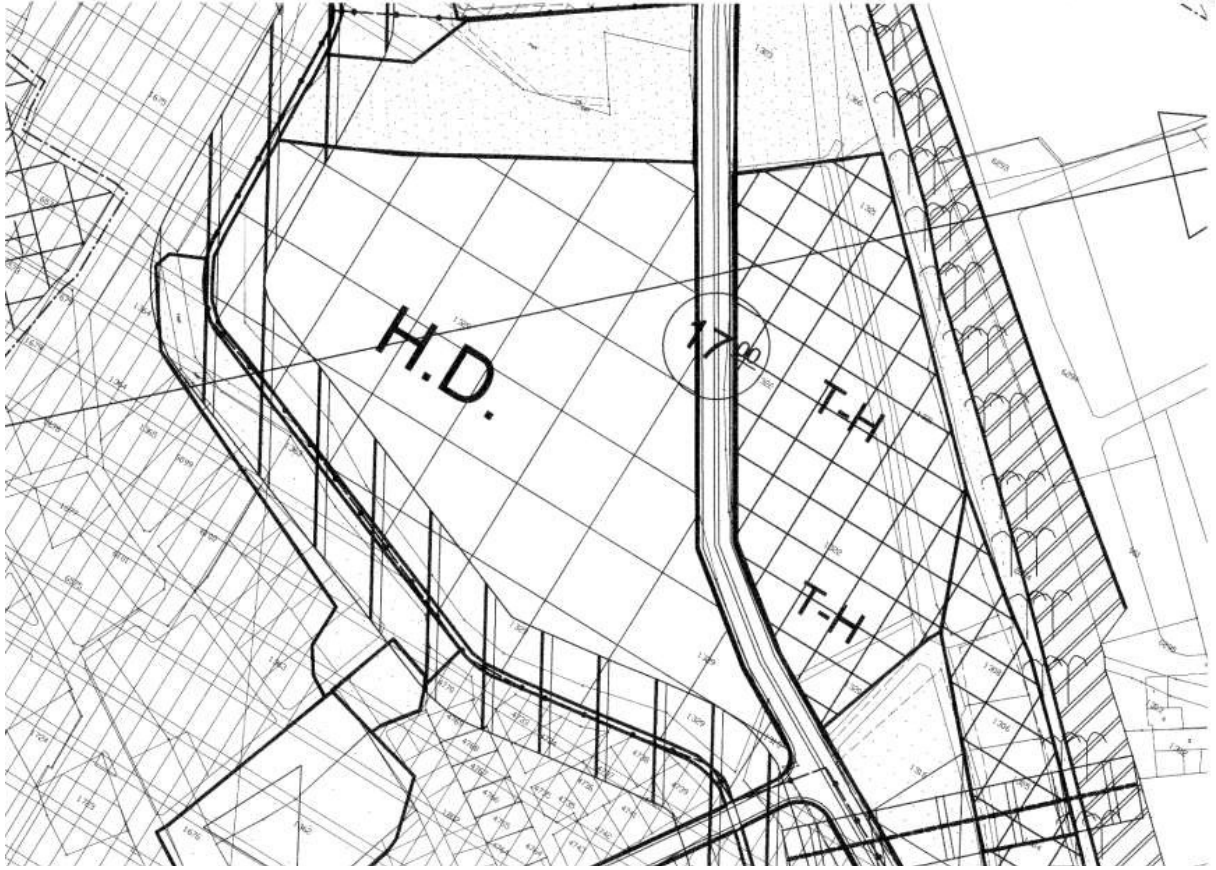
EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgesi
- Yapı kullanma izin belgesi vs
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri,

01.352

İl		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi		TUZLA				
Mahallesi		MERKEZ				
Köyü						
Sokağı						
Mevkii		KANLI MANDIR		TAPU SENEDİ		
Satış Bedeli		Paltı No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
22.525.000,00		20		1329	ha	m ² dm ²
						53.200,00 m ²
FORSELEN FABRİKASI VE ARAZISI						
Niteliği	Mülkiyettir					
Sınırı	Zemin Sınırı No : 22210422					
Edinme Sebebi	Tahmin: PAŞADÖĞRÜCE CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden 5 - tahvilik tahvil 2006 8.4.1997 - 2036 - evralı nuşbedeye göre tahvilat 27.12.1967 - 8.4.70. - Tarih 1 den 15 yıl nuşbede kira tahvilat 26.8.1960 - 2072					
Sahibi	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tahvilat Sahibi 22.5.1978 - 4485400					
Günlük	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Günlük
	14509	14	1329		14/10/2009	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarhi						Tarhi
						
<small>807 - Kuvvetli parti dahi haklar ile geride bırakan kütüphanesi saklanması 11 - Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı İktisadi İşleri Bakanlığına gönderilmiştir.</small>						
Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.						Şirket No 129





Emlak vergi dairenemizin 24/12/1979 tarih ve
Eb/11414/EB/10536-ER/106536 Sayılı yazın alındı. Cilt No :
Sahife No :
T.C. BELEDİYESİ YAPI KULLANMA İZİN KƏRĐDĐ
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklaması okuyunuz)

Yapının adresi : İstanbul Civarı
Ada ve parsel No : 200/10/1329 Parsel
YAPILANIN PLANINDA BELİRTİLEN KULLANIMLAR : 1-2-3-4-5-7-8-9
Bölüm : I - Yapı Kullanma izin kəridinin kapsamı : 10-11-14-17-21-22-26. Nolu

a) Yeni yapının tamamı için-
Yapı Kullanma verilmiştir.
İzin kəridi İlavə yapı için verilmiştir.
Devam eden yapılar için biten kıs-
mı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısım-
ları için evvelce
verilen kullanma izin
kəritleri varsa
Tarihleri :
Cilt No :
Sahife No :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :
Var ise ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm : III - Yapının Kullanılma
maksadı ve yərdölçümü

Kullanılma Maksadı (a)	m ²	Kullanılma Maksadı	m ²
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apart.		12. Okul	
3. Dükkan (Sayısı...)		13. Hastaha-	
4. Otul		14. Spor Sal.	
5. İğhane		15.	
6. Sinema		16.	
7. Fabrika	77	17.	
8. Atelye		18.	
9. Depo		19.	
10. Garaj		TOPLAM	77

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan
inşaat malzemesinin cinsi

Yapıyıcı Sistem { Tağma Cinsi :
İskele : Dolgu maddesi cinsi :
Bölüm : V - Yapının kat sayısı
Yol seviyesi Yol seviyesi
Üstünde Altında Toplam

Bölüm : VI - Yapının Süresi
Yapının başlangıcı Tarih :
Yapının bittiği Tarih : 20/12/1980

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (arazi hariç) : TL.
Yapı sahibi tarafından bizzaten yaptırılmıştır ?
Yapı müteahhidi yaptırılmıştır ?

(I) Kullanılma maksadı Ev veya Apart. ise
Bölüm VIII - a sorular veriniz.
a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	X			
Merdiven				
Gehireuyu (Var ise)	X			
İçerde <input checked="" type="checkbox"/>				
Arzuda <input type="checkbox"/>				
Dışarda <input type="checkbox"/>				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Ortalama Yüzölçümü (m ²)	Dairelerin Özellik- leri.	Olan	Yok
1. Odalı				
2. "				
3. "				
4. "				
5. "				
6. "				
İve +				
Toplam				

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı
ise bir maddede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

15/12/1980
086433 maktubı alındı.
.....Tarih.....Cilt.....Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri
belirtilen yapının muayenesinde testkili projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak ya-
pıldığı görüldüğünden 5785 sayılı İmar Kanununun 16 maddesi gereğince (tasar/teklife)
için "Yapı kullanma izin kəridi" verilmiştir. /... / 1980

Testik
Belediye İnşaat Kontrol
Amiri
Belediye Tabibi
28/11/1980

(Yapı Sahibine Verilecek)

Emlak Vergi Poverinin 24/11/1979 tarih - Cilt No :
68/144/1/66/10536-CA/106536 sayılı yurtdışı. Sahife No :
TUZLA BELEDİYESİ YAPI KULLANMA İZİN KRÖİDİ
(Doldurmadan önce Kapaktaki açıklamaya okuyunuz)

Yapının adresi : İstasyon mahallesi
Ada ve parsel No : 20. Parç. - 1329 Parcel
Yapı Sahibi : İSTANBUL PORSLEN Fab.
(Adı, soyadı veya ünvanı) : A.Ş.

Veriyet Planında verilen : 5-12-13-15-16-17-18-23-24-25 Nolu
Bölüm : I - Yapı Kullanma izni kâğıdının kapsamı yapı için verildi.

a) Yapı Kullanma izni için verilen izin- verilmiştir.
İzine kâğıdı { ilave yapı için verilmiştir.
Devam eden yapı için verilen izin- verilmiştir.

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izni kâğıtları varsa { Tarihleri :
Cilt No :
Sahife No :

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :
Varsa ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tarihi :

Bölüm : III - Yapının Kullanılış maksadı ve yönlüğü
Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Kullanılış Maksadı (m ²)	Kullanılış Maksadı (m ²)
1. Ev	11. Ardiye
2. Apart.	12. Okul
3. Dükkan (Sayısı...)	13. Hastane
4. Otel	14. Spor Sal.
5. İphana	15.
6. Sinema	16.
7. Fabrika	17.
8. Atelye	18.
9. Depo	19.
10. Garaj	TOPLAM

TOPLAM : 4825

Yapının kat sayısı :
Yol seviyesi : Yol seviyesi altında Toplam

Bölüm : VI - Yapının Bütçesi
Yapının başladığı Tarih :
Yapının bittiği Tarih :

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) : TL.
Yapı sahibi tarafından bizzaten yaptırılmıştır ?
Yapı müteahhidi tarafından yaptırılmıştır ?

(X) Kullanılış maksadı Ev veya Apt. ise Bölüm VIII ' e cevap veriniz.
Bölüm VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	X			
Havagazi				
Gehirevye (Varsa)	X			
İçerde	<input type="checkbox"/>			
Avluda	<input type="checkbox"/>			
Diğerde	<input type="checkbox"/>			

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire No	Özellik	Olan	Yok	Diğer
1. Odalı				
2. "				
3. "				
4. "				
5. "				
6. "				
İve +				
Toplam				

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir midede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

İskan kartı Tuhafuk altında.
Tarih : .../.../19... Cilt : ... Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde teknikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olup yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısımları) için "Yapı kullanma izni kâğıdı" verilmiştir.
Tuzla Belediyesi
Tuzla Belediyesi İnşaat Kontrol
17/12/2010













Gökhan ÇEBİ

Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 35741192462



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400132)

Eğitim

Trabzon Araklı Lisesi	1989-1992
Trakya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü	1993-1997

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerleme A.Ş. İstanbul Bölge Temsilciliği Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul Anadolu Yakası Tuzla Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi İnşaatı Projesi	Değerleme Uzmanı	1997-2005
	İnşaat Mühendisi	1996-1996 (2 Ay)

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Sermaye Piyasası Kurulu Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 30.10.1976
Doğum Yeri : Trabzon
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- İnşaat Mühendisleri Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)
- İdealtepe Çevre Gönüllüleri Derneği



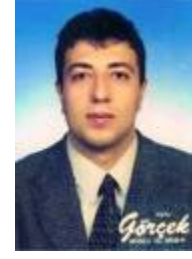
Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU
İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)



Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği 1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Sorumlu Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Eksperti	13.12.2004 / Devam ediyor 1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 09/08/1971
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)