

Tarih: 09 Kasım 2018

Sayı: 126

Konu: Değerleme raporları

UŞAK SERAMİK SANAYİ A.Ş.

Dilek Mahallesi Değirmenler Sokak, No:100 Banaz/UŞAK

Vaki talebiniz üzere şirketinize ait taşınmazlar ve makine teçhizatları, yerinde yapılan inceleme, piyasa araştırması ve değerleme hesapları sonucunda, 30.09.2018 tarihi itibari ile mevcut adil piyasa değerleri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Arazi, Arsalar ve Binalar	82.465.000 TL(Seksenikimilyondörtüzyüztmişbeşbin)
Makine ve Teçhizatlar	206.473.863 TL(İkiyüzaltımilyondörtüzyüzetmişüçbinsekizyüztmişüç)

Toplam Değer 288.938.863 TL (İkiyüzseksensekizmilyondokuzyüzotuzsekizbinsekizyüztmişüç)

Talep edilen taşınmazlar ve makine teçhizatlar ile ilgili Değerleme Raporlarını yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Saygılarımızla,

DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Salim TUNÇER

Sorumlu Değerleme Uzmanı

DGD
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
KAT:2-AYDIN
TEL: 0256 214 66 24 FAX: 0256 214 77 66
E-Posta: info@dgdas.com.tr
www.dgdas.com.tr

ADRES: Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, dalre:2, AYDIN

TEL: 0256 2146624, FAX: 0256 2144766

www.dgdas.com.tr, info@dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

**UŞAK / BANAZ / GEDİKLER KÖYÜ'NDE
108 ADA 1-2-3 PARSELLER FABRİKA VE
MÜTEMMÜM CÜZ NİTELİĞİNDEKİ 121 ADA 7 PARSEL
ÜZERİNDEKİ BİNANIN DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0081

RAPOR NO: 2018OZL-0081

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Gedikler Köyü, 108 ada-1 parsel, 108 ada-2 parsel, 108 ada-3 parsel, 121 Ada-7 parsel (mütemmim cüz) Banaz / UŞAK
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Uşak-Banaz Karayolu, 26. Km, Uşak Seramik Tesisi Banaz / UŞAK
İmar Durumu	Bkz rapor- imar durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ^(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	KÖY	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	108	1	66258,25	45.000.000	7.498.750
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	108	2	39457,33	15.635.000	2.605.399
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	108	3	14871,52	4.120.000	686.552
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	121	7	6000,00 (BİNA)	1.020.000	169.972
					Σ	65.775.000	10.960.673

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--



Kurtuluş Mah.
2026 Sk. No. 5
Kat: 2 - AYDIN

Tel : 0.256 214 66 24 Faks : 214 47 66

Efeler V.D. 295 045 4019

Aydın Tic. Oda Sic. No: 2017

www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0081

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**UŞAK / BANAZ / GEDİKLER KÖYÜ'NDE
121 ADA 8-9 PARSELLER
2 ADET ARSA DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0082

RAPOR NO: 2018OZL-0082

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256 214.66.24 Faks: 0256 214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Uşak İli, Banaz İlçesi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 121 ada, 8 parsel ve 121 ada 9 parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Uşak - Afyon Karayolu Kuzeyi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 121 ada, 8 parsel ve 121 ada, 9 parsel, Banaz – UŞAK
İmar Durumu	Bkz rapor- imar durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ⁽¹⁾ (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	KÖY	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	121	8	91439,96	6.400.000	1.066.489
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	121	9	6566,72	460.000	76.654
					YAPI DEĞERİ	1.650.000	274.954
					Σ	8.510.000	1.418.097

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401255)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
---	---

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No: 5
Kat: 2 - AYDIN
Tel: 0 256 214 66 24 Faks: 214 47 66
Etiler Mh. 295 Sok. No: 1
Aydın Tic. Arz. B. No: 240111 No: 14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0082

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**UŞAK / BANAZ / GEDİKLER KÖYÜ'NDE
107 ADA 3 PARSEL'DE KAYITLI 1 ADET ARSA
DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARİ İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0080

RAPOR NO: 2018OZL-0080

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Uşak İli, Banaz İlçesi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 107 ada, 3 parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Uşak - Afyon Karayolu Kuzeyi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 107 ada, 3 parsel, Banaz – UŞAK
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	107	3	362,46	20.000	3.333

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
---	---

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş, Ateş,
2025 Sk. No: 5
Kat: 2 - AYDIN
Tel: 0 256 214 66 24 - Fax: 214 47 66
Etiler V.D. 295 038 4019
Aydın Tic. Odası Sicil No: 2037 Tic. Sicil No: 14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0080

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ A.Ş.

**UŞAK / BANAZ / GEDİKLER KÖYÜ'NDE
125 ADA 4-5-6 PARSELLER
3 ADET ARAZİ DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0083

RAPOR NO: 2018OZL-0083

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256 214.66.24 Faks: 0256 214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Uşak İli, Banaz İlçesi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 125 ada, 4 parsel, 125 ada 5 parsel ve 125 ada 6 parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Uşak - Afyon Karayolu Kuzeyi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 125 ada, 4 parsel, 125 ada, 5 parsel ve 125 ada, 6 parsel, Banaz – UŞAK
İmar Durumu	Bkz rapor- imar durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ^(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	KÖY	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	125	4	16549,77	2.085.000	347.442
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	125	5	6639,36	150.000	24.996
UŞAK	BANAZ	GEDİKLER	125	6	24781,97	555.000	92.485
					Σ	2.790.000	464.923

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401785)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No: 5
Kat: 2 - AYDIN
Tel: 0 256 214 66 24 Faks: 0 256 214 47 66
Etiler M.D. 205 045 4013
Aydın Tic. Odası Mh. 2173 Tekeköy No:14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0083

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

**UŞAK / BANAZ / ÖKSÜZ KÖYÜ'NDE
131 ADA 13 PARSELDE KAYITLI
1 ADET TARLA DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL - 0084

RAPOR NO: 2018OZL-0084

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri		
Değerleme konusu	Uşak İli, Banaz İlçesi, Öksüz Köyü, Sülüklük Mevkii, 131 ada, 13 parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.	
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil	☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Banaz güneybatısı, Öksüz Köyü, Sülüklük Mevkii, 131 ada, 13 parsel, Tarla, Banaz – UŞAK	
İmar Durumu	Taşınmaz, imar planı dışındadır.	
Değerleme Tarihi	30.09.2018	
Rapor Tarihi	09.11.2018	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	KÖY	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
UŞAK	BANAZ	ÖKSÜZ	131	13	8162,05	90.000	14.998

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
---	---

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
4026 Sk. No: 5
Kat: 2 - AYDIN
Tel: 0 256 214 66 24 - Faks: 0 256 47 66
Etiler Mh. 250 005 4010
Aydın Tic. Odası Sicil No: 2017/14541
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0084

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

**UŞAK / MERKEZ / İKİSARAY KÖYÜ'NDE
148 ADA 3 PARSELDE (ESKİ 102 ADA 6 PARSEL)
KAYITLI 1 ADET TARLA
DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARİ İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0079

RAPOR NO: 2018OZL-0079

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Uşak İli, Merkez İlçesi İkisaray Köyü, Yukarı Çayır Mevkii, 148 ada 3 parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Uşak-Banaz Karayolu güneyi, İkisaray Köyü, Yukarı Çayır Mevkii, 148 ada, 3 parsel, Tarla, Merkez – UŞAK
İmar Durumu	Taşınmaz, imar planı dışındadır.
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ^(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	KÖY	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
UŞAK	MERKEZ	İKİSARAY	148	3	5178,87	310.000	56.261

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sok. No: 5
Kat: 2 - AYDIN
Tel: 0 256 214 66 24 Faks: 224 47 66
Etiler M.D. 205 081 0010
Aydın Tic. Ofis Sok. No: 206 Kat: 2 - 010541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0079

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

**UŞAK / MERKEZ / KEMALÖZ MAHALLESİ
740 ADA 218 PARSEL 8 NBB
1 ADET DUBLEKS MESKEN
DEĞER TESBİTİ**

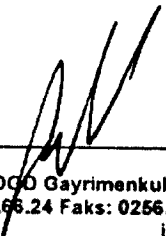
(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0085

RAPOR NO: 2018OZL-0085

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
***GİZLİDİR**


DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Uşak İli, Merkez İlçesi, Kemalöz Mahallesi, 740 ada, 218 parsel, 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Kemalöz Mahallesi, Atapark Meydanı, Park-ı Ala Apartmanı, No: 20, K: 4, D: 8, Merkez – UŞAK
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK/BB NO	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
UŞAK	MERKEZ	KEMALÖZ	740	218	-/8	1.250.000	208.299

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlanna göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (401268)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No: 5
Kat: 2 - AYDIN
Tel: 0 256 214 66 24 - Faks: 0 256 47 66
Etiler V.D. 295 045 0039
Aydın Tic. G.S. Sk. Kat: 20370 Tic. Sic. No: 14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0085

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**UŞAK / MERKEZ / FATİH MAHALLESİ
4933 ADA 4 PARSEL 22 NBB VE 23 NBB
2 ADET İŞ YERİ (DÜKKAN)
DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0087

RAPOR NO: 2018OZL-0087

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Uşak İli, Merkez İlçesi, Fatih Mahallesi, 4933 ada, 4 parsel, 22 ve 23 bağımsız bölüm nolu dükkanların günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Fatih Mahallesi, 4. Yasemin Sokak, No: 13, K: Zemin, D: 22-23, Merkez – UŞAK
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK/BB NO	%67 SEVİYE DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
UŞAK	MERKEZ	FATİH	4933	4	-/22	235.000	39.160
UŞAK	MERKEZ	FATİH	4933	4	-/23	235.000	39.160
					Σ	470.000	78.320

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401268)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--


 Kurtuluş Mh.
 2026 Sk. No: 5
 Kat 2 - AYDIN
 Tel : 0.256 214 66 24 Fax : 214 47 66
 E-fax : 295 045 4019
 Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.: 14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0087

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**ANKARA / ETİMESGUT İLÇESİ /
ERLER MAHALLESİ'NDE
1 ADET ARSA
DEĞER TESBİTİ**

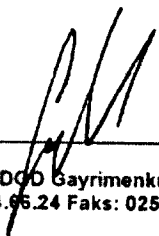
(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0090

RAPOR NO: 2018OZL-0090

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
***GİZLİDİR**


DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Erler Mahallesi Eskişehir devlet karayolundan 23.km de İstanbul çevre yoluna dönen mevkiinde yol üzerinde ve hemen sağında yer alan 1 adet parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Ankara-Eskişehir Karayolu 23.km.'den İstanbul çevre yoluna dönüşte yol üzeri ve yolun hemen sağında 100 m yakınlıkta olmak üzere 42678 ada, 5 sayılı parsel
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
ANKARA	ETİMESGUT	ERLER	42678	5	250	120.000	19.997

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No. 5
Kat 2 - AYDIN
Tel : 0.256 214 66 24 Fax : 214 47 66
E-fotoğraf V.D. 295 045 4019
Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20375 Tic. Sic. No.:14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0090

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ A.Ş.

**ANTALYA / KEPEZ
25119 ADA 5 PARSEL'DE KAYITLI
1 ADET MESKEN DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL - 0089

RAPOR NO: 2018OZL-0089

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Antalya İli, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, 25119 ada, 5 parselde C Bloğun zemin katında yer alan 5 nolu meskenin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Altınova Sinan Mahallesi, Kaşlılar Sokak, No:81C, D:5 Kepez – ANTALYA
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ^(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	BLOK/BB NO	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
ANTALYA	KEPEZ	KOYUNLAR	25119	5	C / 5	250.000	41.660

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
---	---

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No. 5
Kat 2 - AYDIN
Tel : 0.256 214 66 24 Fax : 214 47 66
E-fax : 295 045 4019
Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20326 Tic. Sic. No.:14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0089

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**BİLECİK / OSMANELİ / DÜZMEŞE KÖYÜ /
127 ADA 36 PARSEL
1 ADET AKARYAKIT İSTASYONU
DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0094

RAPOR NO: 2018OZL-0094

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Bilecik İli, Osmaneli İlçesi, Düzmeşe Köyü, Gölpar Mevkii, 127 ada 36 parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Düzmeşe Mahallesi, 127 ada 36 parsel, OSMANELİ / BİLECİK
İmar Durumu	Bkz rapor- imar durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ^(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
BİLECİK	OSMANELİ	DÜZMEŞE	127	36	8535,00	1.000.000	166.639

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No. 5
Kat 2 - AYDIN
Tel : 0.256 214 66 24 Fax : 214 47 66
Efeleler V.D. 295 045 4019
Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20371 Tic. Sic. No.: 14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0094

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BİLECİK / SÖĞÜT / YAKACIK KÖYÜ/
ÇİĞDEMLİK MEVKİİ 178 ADA 28 PARSEL
(ESKİ 292 PARSEL)
1 ADET BAĞ DEĞER TESBİTİ
(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0093

RAPOR NO: 2018OZL-0093

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Bilecik İli, Söğüt İlçesi, Yakacık Köyü, Çiğdemlik Mevkii, Samrı Köyü Yolu, 292 parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Yakacık Mahallesi, 178 ada 28 parsel, SÖĞÜT / BİLECİK
İmar Durumu	Bkz rapor- imar durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ^(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
BİLECİK	SÖĞÜT	YAKACIK	178	28	2331,76	5000	833

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401285)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tel : 0.256 214 66 24 Fax : 214 47 66
Efeler V.D. 295 045 4019
Aydın Tic. Oda Sic. No.: 26376 Tic. Sic. No.:14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No. 5
Kat 2 - AYDIN

RAPOR NO: 2018OZL-0093

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ADANA/ POZANTI / HAMİDİYE MAHALLESİ
1 ADET TARLA (TRİBLEKS VİLLA)
DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0092

RAPOR NO: 2018OZL-0092

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.46.24 Faks: 0256.214.47.68 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Adana İli, Pozantı İlçesi, Hamidiye Mahallesi, Koca Çayır Mevkii'nde bulunan 134 ada 43 parsel üzerinde bulunan 1 adet villanın değer tespiti.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Adana İli, Pozantı İlçesi, Hamidiye Mahallesi, Koca Çayır Mevkii'nde bulunan 134 ada 43 parsel üzerinde bulunan 1 adet villanın değer tespiti.
İmar Durumu	Bkz rapor- imar durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ⁽¹⁾ (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
ADANA	POZANTI	HAMİDİYE	134	43	22972,02	1.500.000	249.958

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
---	---

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No. 5
Kat 2 - AYDIN
Tel : 0.256 214 66 24 Faks : 214 47 66
E-faks : 295 045 4019
Aydın Tic. Sic. No: 20376 Tic. Sic. No: 14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0092

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

**ADANA/ SEYHAN / KURTULUŞ
1 ADET DAİRE
DEĞER TESBİTİ**

(30.09.2018 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

RAPOR NO: 2018OZL – 0091

RAPOR NO: 2018OZL-0091

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Adana İli, Seyhan İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan 11110 ada 7 parselde bulunan, kurulu olan kat irtifakına göre 1. Kattaki 3 nolu bağımsız bölüm meskenin değer tespiti.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	☐ Mevzuata tabi değil ☒ Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Adana İli, Seyhan İlçesi, Kurtuluş Mahallesi'nde bulunan 11110 ada 7 parselde bulunan, kurulu olan kat irtifakına göre 1. Kattaki 3 nolu bağımsız bölüm meskenin değer tespiti.
İmar Durumu	Bkz rapor- imar durumu incelemesi
Değerleme Tarihi	30.09.2018
Rapor Tarihi	09.11.2018

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ^(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
ADANA	SEYHAN	KURTULUŞ	108	1	120	375.000	62.490

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 30.09.2018 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 6,0010-TL kabul edilmiştir.

Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401265)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Mah.
2026 Sk. No. 5
Kat 2 - AYDIN
Tel : 0.256 214 66 24 Fax : 214 47 66
Etiler V.D. 295 045 4019
Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.: 14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

RAPOR NO: 2018OZL-0091

RAPOR TARİHİ: 09.11.2018

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

EKSPERTİZ RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ A. Ş.

MAKİNE PARKI DEĞERLENDİRME RAPORU



HAZIRLAYAN :



DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8 KASIM 2018

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 : RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi

BÖLÜM 2 : MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1 Müşteri Bilgileri
- 2.2 Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

BÖLÜM 3 : DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNELERE İLİŞKİN ANALİZLER

- 3.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
- 3.2 Makinelerin Teknik Özellikleri ve Ekspertiz Değeri
- 3.3 Makinelerin Değerlerine Etki Eden Faktörler
- 3.4 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

BÖLÜM 4 : ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Uşak Seramik Sanayi A.Ş. ' in talebine istinaden Şirketimiz tarafından 8 Kasım 2018 düzenlenmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Uşak Seramik Sanayi A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan aşağıda adresi, belirtilen fabrikada bulunan makine ve teçhizat parkının 8 Kasım 2018 tarihli ekspertiz değerinin Türk Lirası (TL) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Uşak-Banaz Devlet Karayolu 26. km Banaz/UŞAK

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu fabrika mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak tarafsızlık, gizlilik, dürüstlük, standartlara bağlılık ve yetkinlik çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mustafa ERDOĞAN tarafından hazırlanmış ve Sorumlu değerlendirme uzmanı Salim TUNCER tarafından kontrol edilmiştir.

1.5 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 30 Ekim 2018 tarihinde fabrika mahallinde yapılan incelemeye istinaden hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

2.1 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme rapor Firmanın talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.2 Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

Uşak Seramik Sanayi A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan ve bölüm 1 de adresi belirtilen fabrikalarında bulunan makine teçhizat parkının 8 Kasım 2018 tarihli günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden ekspertiz değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.



BÖLÜM 3

DEĞERLEMESİ YAPILAN MAKİNELERE İLİŞKİN ANALİZLER

3.1 Değerlendirme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler:

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir neden bulunmamaktadır.

3.2 Makinelerin Teknik Özellikleri ve Ekspertiz Değerleri

Makinelerin teknik özellikleri ve ekspertiz değerleri Ekte tablo halinde verilmiştir.

3.3 Makinelerin Değerine Etki Eden Faktörler

Firma anılan sektördeki durumu , tesislerin özelliği ve üretim teknolojisindeki gelişmeler dikkate alınmıştır.

3.4 Bu Değerlemede kullanılan Yöntem –Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu değerlendirme yönteminde mevcut olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında aynısının veya bir benzerinin yenisinin maliyeti ekspertiz için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir kişi ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” biçiminde tanımlanmaktadır. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı mülkler ve makineler için uygun olmaktadır., zira karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta , yada hiç olmamaktadır.

Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı kabul edilir Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca dikkate alınmalıdır. Genel bir kural olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olmayacağı kabul edilmektedir.

Makine teçhizat gibi çabuk eskiyen, teknik olarak değer yitiren varlıkların rayiç değerinin bulunmasında tesisin üretim faaliyetine devam eden bir tesis olduğu varsayımı ile makine ve teçhizatın işletmeye alınmaya kadar yapılması gerekli tüm masraflar dikkate alınmış, fiziksel yıpranma, fonksiyonel, teknolojik ve ekonomik açıdan demode olma olasılıkları göz önünde bulundurularak rayiç bedel tespit edilmiştir.

Değerlendirme konusu tesis inşaat sektörüne yönelik olarak üretim yapan her tür seramik üretimi imalatı yapacak teknolojiye uygun olarak tesis edilmiştir. Kuruluşunu takiben büyüme ve kapasite artırma, ürün çeşitliliği ve modernizasyon çalışmaları devam ettirilmektedir.

Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği tarafından 13.12.2016 tarihli kapasite raporuna göre

- Yer karosu kapasitesi : 4.534.002 m²/yıl
- Duvar karosu kapasitesi : 3.965.845 m²/ yıl
- Teknik Granit kapasitesi : 1.490.832 m²/yıl olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 4

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerlendirilmesi yapılan fabrikalardaki makine ve teçhizatları ile demirbaşların fiziki durumu, bakım ve performansları vb değerine etken olabilecek bütün özellikler dikkate alınmış ve detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da göz önüne alınarak makinelerin ekspertiz değeri,

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 206.473.863 TL.(İkiyüz altı milyon dört yüz yetmişüç bin sekiz yüz altmış üç TL) olarak takdir edilmiştir. Ayrıca 81.283.000 TL lik makine tesisat ise Leasing yolu ile alınmıştır.

NOT:

- 1- Tespit edilen değerler makine tesisler yerinde sökülmeden, tim olarak değerlendirilmesi durumunda geçerlidir.
- 2- Amortisman düşülmüş, peşin satış değeridir.
- 3- KDV hariçtir.
- 4- Makine tesislerin 31.12.2017 tarihli bilançoda birikmiş amortismanı ise 69.803.091 TL tir.

5- Leasingli makine tesislerin değeri 81.283.000 TL olup bilgi amaçlı olarak verilmiştir

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Mustafa ERDOĞAN Makine Mühendisi (Oda Sicil: 15043)	Salim TUNÇER Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265
---	---

- Ek: 1. Makine Listesi (6-24 sf.) (18 sayfa)
2. Fotoğraflar (25-39 sf.) (15 sayfa)

**DGD**
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Kurtuluş Mh.
2026 Sk. No. 5
Kat 2 - AYDIN
Tel : 0 250 214 66 24 Fax : 214 47 66
Etiler M.D. 295 045 0619
Aydın Tic. Sicil No: 20071/10000, Sicil No: 14541
info@dgd.com.tr www.dgd.com.tr