

Tarih: 24 Şubat 2017

Sayı: 49

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, 31.12.2016 tarihi itibari ile mevcut adil piyasa değerleri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Arazi, Arsalar ve Binalar	65.448.000 TL(Altmışbeşmilyondörtüzyüzkırksekizbin)
Makine ve Teçhizatlar	122.604.100 TL(Yüzyirmiikimilyonaltıyüzdörtbinyüz)

Toplam Değer	188.052.100 TL(Yüzseksensekizmilyonellikibinyüz)

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

Saygılarımızla,

DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Salim TUNCER

Değerleme UZMANI

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
Etiler Y.D. 295 045 4019
Aydın Tic. Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

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

TEL: 0256 2146624, FAX: 0256 2144766

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

UŞAK / BANAZ / GEDİKLER KÖYÜ'NDE

108 ADA – 1 PARSEL,

108 ADA – 2 PARSEL,

108 ADA – 3 PARSEL

DEĞER TESBİTİ

(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

RAPOR NO: OZL – 0007

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi			Şube Adı	-
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016	Rapor No	OZL-0007
Değerleme konusu		Gedikler Köyü, 108 ada-1 parsel, 108 ada-2 parsel, 108 ada-3 parsel, Banaz / UŞAK			
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı		☐ Mevzuata tabi değil		☒ Mevzuata tabi	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi		DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN			
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları		Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Taşınmazın Adresi	Mahalle/Cadde	Uşak-Banaz Karayolu	Daire No		Uşak Seramik Tesisi
	Sokak	26. km	Posta Kodu		-
	Apt Adı/No		İlçe/İl		Banaz / UŞAK
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ	(31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ))	45.525.000-TL (Kırkbeşmilyonbeşyüzyirmibeşbin-Türk Lirası)			
	(31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL))	53.719.500-TL (Elliüçmilyonyediyüzondokuzbinbeşyüz-Türk Lirası)			
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	52.485.000-TL (Elliikimilyondöryüzseksenbeşbin-Türk Lirası)			
	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL))	61.932.300-TL (Altmışbirmilyondokuzyüzotuzikibinüçyüz-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerleme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı  
--	---

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

**UŞAK / MERKEZ / İKİSARAY KÖYÜ'NDE
102 ADA 6 PARSELDE KAYITLI 1 ADET TARLA
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

RAPOR NO: OZL – 0014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	30.12.2016	Rapor No	OZL-0014
Değerleme konusu		Uşak İli, Merkez İlçesi İkisaray Köyü, Yukarı Çayır Mevkii, 102 ada 6 parselin günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.			
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı		☐ Mevzuata tabi değil		☒ Mevzuata tabi	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi		DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN			
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları		Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Gayrimenkulün Adresi		Uşak-Banaz Karayolu güneyi, İkisaray Köyü, Yukarı Çayır Mevkii, 102 ada, 6 parsel, Tarla, Merkez – UŞAK			
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		270.000-TL (İkiyüzyetmişbin-Türk Lirası)			
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)		318.600-TL (Üçyüzonsekizbinaltıyüz-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerleme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
--	---


 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
 Etiler V.D. 295 045 4019
 Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**UŞAK / BANAZ / GEDİKLER KÖYÜ'NDE
107 ADA 3 PARSEL'DE KAYITLI 1 ADET ARSA
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

RAPOR NO: OZL – 0010

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016	Rapor No	OZL-0010
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	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi	DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN				
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları	Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265		
	Uşak - Afyon Karayolu Kuzeyi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 107 ada, 3 parsel, Banaz – UŞAK				
Gayrimenkulün Adresi	Uşak - Afyon Karayolu Kuzeyi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 107 ada, 3 parsel, Banaz – UŞAK				
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)			15.000-TL (Onbeşbin-Türk Lirası)		
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)			17.700-TL (Onyedibinyediyüz-Türk Lirası)		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı
--	--


 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
 Efele Vp. 295 045 4019
 Aydın Tic. Oda Ş. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**UŞAK / BANAZ / GEDİKLER KÖYÜ'NDE
121 ADA 8-9 PARSELLER
2 ADET ARSA DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

RAPOR NO: OZL – 0008

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016	Rapor No	OZL-0008
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	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi		DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN			
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları		Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Gayrimenkulün Adresi		Uşak - Afyon Karayolu Kuzeyi, Gedikler Köyü, Sürmecik Mevkii, 121 ada, 8 parsel ve 121 ada, 9 parsel, Banaz – UŞAK			
121 ADA 8 PARSEL	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.485.000-TL (Beşmilyondört yüzseksenbeşbin-Türk Lirası)			
	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.472.300-TL (Altımilyondört yüz yetmiş ikibinüç yüz-Türk Lirası)			
121 ADA 9 PARSEL	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	395.000-TL (Üç yüz doksanbeşbin-Türk Lirası)			
	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	466.100-TL (Dört yüz altmış altı bin yüz-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerleme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
--	---


 Kurtuluş Mh.
 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. Odası Sic. No.: 20236 Tic. Sic. No.: 14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**UŞAK / BANAZ / GEDİKLER KÖYÜ'NDE
125 ADA 4-5-6 PARSELLER
3 ADET ARAZİ DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

RAPOR NO: OZL – 0009

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016	Rapor No	OZL-0009
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	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi		DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN			
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları		Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
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			
125 ADA 4 PARSEL	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.000.000-TL (İkimilyon-Türk Lirası)			
	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.360.000-TL (İkimilyonüçyüzaltmışbin-Türk Lirası)			
125 ADA 5 PARSEL	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	120.000-TL (Yüzyirmibin-Türk Lirası)			
	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	141.600-TL (Yüzkırkbirbinaltıyüz-Türk Lirası)			
125 ADA 6 PARSEL	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	445.000-TL (Dört yüz kırk beş bin-Türk Lirası)			
	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	525.100-TL (Beş yüz yirmibeş bin yüz-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
---	---

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

**UŞAK / BANAZ / ÖKSÜZ KÖYÜ'NDE
131 ADA 13 PARSELDE KAYITLI
1 ADET TARLA DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

RAPOR NO: OZL – 0012

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016	Rapor No	OZL-0012
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	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi		DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN			
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları		Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Gayrimenkulün Adresi		Banaz güneybatısı, Öksüz Köyü, Sülüklük Mevkii, 131 ada, 13 parsel, Tarla, Banaz – UŞAK			
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		75.000-TL (Yetmişbeşbin-Türk Lirası)			
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)		88.500-TL (Seksensekizbinbeşyüz-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı
--	--

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
Efele V.D. 295 045 4019
Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

UŞAK / MERKEZ / KEMALÖZ MAHALLESİ

740 ADA 218 PARSEL 8 NBB

1 ADET DUBLEKS MESKEN

DEĞER TESBİTİ

(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

RAPOR NO: OZL – 0013

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi AŞ.		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016	Rapor No	OZL-0013
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	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi		DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN			
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları		Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Gayrimenkulün Adresi		Kemalöz Mahallesi, Atapark Meydanı, Park-ı Ala Apartmanı, No: 20, K: 4, D: 8, Merkez – UŞAK			
31.12.2016 TARİHLİ YASAL DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		875.000-TL (Sekizyüzyetmişbeşbin-Türk Lirası)			
31.12.2016 TARİHLİ YASAL DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)		1.032.500-TL (Birmilyonotuzikibinbeşyüz-Türk Lirası)			
31.12.2016 TARİHLİ MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		1.250.000-TL (Sekizyüzyetmişbeşbin-Türk Lirası)			
31.12.2016 TARİHLİ MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)		1.475.000-TL (Birmilyondörtüzyetmişbeşbin-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
--	---


 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-faks : 0.256.214.4019
 Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**UŞAK / MERKEZ
KUYUCAK KÖYÜ / 1567 ADA / 1 PARSEL
1 ADET VİLLA
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

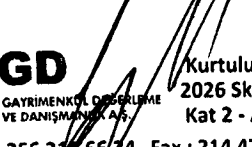
RAPOR NO: OZL – 0011

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016	Rapor No	OZL-0011
Değerleme konusu		Uşak İli, Merkez İlçesi, 1567 ada, 1 parselde, Batıkent Yapı Kooperatifi, Nilüfer Sokak, No:12'de bulunan villanın günümüz ekonomik piyasasındaki değerinin hesaplanmasıdır.			
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı		☐ Mevzuata tabi değil		☒ Mevzuata tabi	
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi		DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN			
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları		Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251		Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Gayrimenkulün Adresi		Cumhuriyet Mahallesi, Batıkent Yapı Kooperatifi, Nilüfer Sokak, No:12 Merkez – UŞAK			
TAŞINMAZA BİLGİ AMAÇLI KIYMET TAKDİRİ YAPILMIŞTIR.					
31.12.2016 TARİHLİ BİLGİ AMAÇLI PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)		750.000-TL (Yediyüzellibin-Türk Lirası)			
31.11.2016 TARİHLİ BİLGİ AMAÇLI PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)		885.000-TL (Sekizyüzseksenbeşbin-Türk Lirası)			

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
--	--


 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
 Efele V.D. 295 045 4019
 Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

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
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

RAPOR NO: OZL – 0015

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi		Şube Adı	-	
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016	Rapor No	OZL-0015
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				
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi	DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN				
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları	Mehmet Ali SERBEST İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 405251				
Gayrimenkulün Adresi	Fatih Mahallesi, 4. Yasemin Sokak, No: 13, K: Zemin, D: 22-23, Merkez – UŞAK				
MEVCUT %58 SEVİYE	22 NBB	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	195.000-TL (Yüzdoksanbeşbin-Türk Lirası)		
		31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	230.100-TL (İkiyüzotuzbinyüz-Türk Lirası)		
	23 NBB	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	195.000-TL (Yüzdoksanbeşbin-Türk Lirası)		
		31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	230.100-TL (İkiyüzotuzbinyüz-Türk Lirası)		
%100 DEĞERİ İÇİN ÖNGÖRÜLEN	22 NBB	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	340.000-TL (Üçyüzkırkbin-Türk Lirası)		
		31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	401.200-TL (Dörtüzbirbinikiyüz-Türk Lirası)		
	23 NBB	31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	340.000-TL (Üçyüzkırkbin-Türk Lirası)		
		31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	401.200-TL (Dörtüzbirbinikiyüz-Türk Lirası)		

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**UŞAK SERAMİK
SANAYİ A.Ş.**

**ADANA/ SEYHAN / KURTULUŞ
1 ADET DAİRE
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN
Tel: 0 256 214 66 24
Faks: 0 256 214 47 66
info@dgdas.com.tr
www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017
RAPOR NO: OZL – 0017

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi AŞ.	Şube Adı	-
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016
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		
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi	DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN		
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları	Semih TUNCER Ekonomist Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401796	Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Gayrimenkulün Adresi	Yeni Baraj Mahallesi, Müzeyyen Hanım Apartmanı, No:13, kat:1, d:3, Seyhan / ADANA		
31.12.2016 TARİHLİ ADIL PIYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	325.000-TL (Üçyüzymibeşbin-Türk Lirası)		
31.12.2016 TARİHLİ ADIL PIYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	383.500-TL (Üçyüzseksenüçbinbeşyüz-Türk Lirası)		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı
---	---


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
 Efeler / M. 295 045 4019
 Aydın Tic. Oda Sic. No: 20376 Tic. Sic. No.:14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**UŞAK SERAMİK
SANAYİ A.Ş.**

**ADANA/ POZANTI / HAMİDİYE MAHALLESİ
1 ADET TARLA (TRİBLEKS VİLLA)
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN
Tel: 0 256 214 66 24
Faks: 0 256 214 47 66
info@dgdas.com.tr
www.dgdas.com.tr

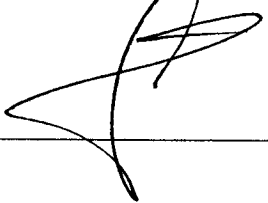
**RAPOR TARİHİ: 24.02.2017
RAPOR NO: OZL – 0016**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi AŞ.	Şube Adı	-
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016
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		
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi	DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN		
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları	Semih TUNCER Ekonomist Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401796	Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Gayrimenkulün Adresi	Hamidiye Mahallesi, Küme Evler, 134 ada 43 parsel, Pozantı / ADANA		
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.150.000-TL (Birmilyonyüzellibin-Türk Lirası)		
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.357.000-TL (Birmilyonüçyüzelliyedibin-Türk Lirası)		
31.12.2016 TARİHLİ MEVCUT DUURM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.330.000-TL (Birmilyonüçyüzotuzbin-Türk Lirası)		
31.12.2016 TARİHLİ MEVCUT DURUM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.569.400-TL (Birmilyonbeşyüzaltmışdokuzbindört-yüz-Türk Lirası)		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerleme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
---	--

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
Efeler V.D. 295 045 4019
Aydın Tic. Oda Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ A.Ş.

**ANKARA / ETİMESGUT İLÇESİ /
ERLER MAHALLESİ'NDE**

**1 ADET ARSA
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

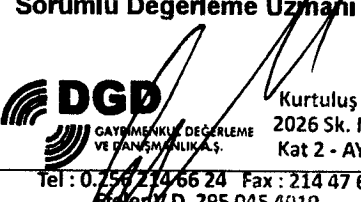
RAPOR NO: OZL – 2017001

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi AŞ.	Şube Adı	-
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016
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		
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi	DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN		
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları	Semih TUNCER Ekonomist Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401796	Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
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		
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	110.000-TL (Yüzonbin-Türk Lirası)		
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	129.800-TL (Yüzyirmidokuzbinsekizyüz-Türk Lirası)		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerleme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
--	---



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

Tel : 0.256.214.66.24 Fax : 214 47 66
Merkezi D. 295 045 4019

Aydın Tic. Odası Sic. No.: 28375 Tic. Sic. No.:14541
info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ AŞ.

**BİLECİK / SÖĞÜT / YAKACIK KÖYÜ/
ÇİĞDEMLİK MEVKİİ 292 PARSELDE KAYITLI
1 ADET BAĞ DEĞER TESBİTİ
(31.12.2016 TARİHİ İTİBARI İLE)**

HAZIRLAYAN:



Kurtuluş Mahallesi 2026. Sokak No:5, Kat:2 AYDIN

Tel: 0 256 214 66 24

Faks: 0 256 214 47 66

info@dgdas.com.tr

www.dgdas.com.tr

RAPOR TARİHİ: 24.02.2017

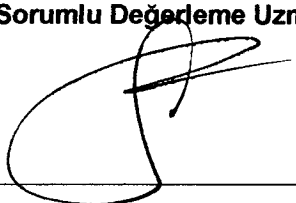
RAPOR NO: OZL – 0018

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Özet Bilgileri

Müşteri Adı	Uşak Seramik Sanayi Anonim Şirketi	Şube Adı	-
Rapor Tarihi	24.02.2017	Değerleme Tarihi	31.12.2016
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		
Değerleme Kuruluşunun Unvanı ve Adresi	DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Kurtuluş Mahallesi 2026 Sokak, no:5 kat:2, AYDIN		
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanları	Semih TUNCER Ekonomist Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401796	Salim TUNCER Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401265	
Gayrimenkulün Adresi	Söğüt-Yakacık Karayolu üzerinde Samrı Köy Yolu ayrımının 2 km güneyinde, 292 parsel, Yakacık Köyü – Söğüt - BİLECİK		
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3000-TL (Üçbin-Türk Lirası)		
31.12.2016 TARİHLİ ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	3540-TL (Üçbinbeşyüzkırk-Türk Lirası)		

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadıyla doğru olduğu;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğu;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 	Salim TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı 
--	---


 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-posta: info@dgdas.com.tr
 Aydın Tic. Sic. No.: 20376 Tic. Sic. No.:14541
 info@dgdas.com.tr www.dgdas.com.tr

EKSPERTİZ RAPORU

UŞAK SERAMİK SANAYİ A. Ş. MAKİNE PARKI DEĞERLENDİRME RAPORU (31.12.2016 İTİBARI İLE)



HAZIRLAYAN :



DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

24 ŞUBAT 2017

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 24 Şubat 2017 düzenlenmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Uşak Seramik Sanayi A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan aşağıda adresi, belirtilen fabrikada bulunan makine ve teçhizat parkının 31 Aralık 2016 tarihli ekspertiz değerinin Türk Lirası (TL) cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

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 6 Şubat 2017 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 31 Aralık 2016 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 bilmese 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 eskijen, teknik olarak değer yitiren varlıkların rayiç değerinin bulunmasında tesisin üretim faaliyetine devam eden bir tesis olduğu varsayımı ile makine ve teçhizatın işletmeye alınincaya 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,

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 122.604.100 TL.(Yüz yirmi bir milyon dokuz yüz yirmi dokuz bin yüz TL) olarak takdir edilmiştir. (Bu tutarın 55.399.000 TL lik bölümü 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 harihtir.

4- Makine tesislerin 31.12.2016 tarihli bilançoda birikmiş amortismanı ise 29.736.458 TL tir. .

5- Leasingli makine tesislerin değeri 55.399.000 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 TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401265

Ek: 1. Makine Listesi (6-23 sf.) (17sayfa)
2. Fotoğraflar (24-32) (9 sayfa)

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