

Bilindiğ üzere Şirketimiz tarafından 12.11.2010 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile Şirket'e ait üç adet gayrimenkulün satışına karar verildiği kamuya açıklanmış, yine 24.02.2011 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile de anılan taşınmazların satış işlemlerinin tamamlandığına dair bilgi kamuoyu ile paylaşılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03.03.2011 tarih ve 2527 sayılı yazısı ile u açıklamalara ek olarak taşınmazların satışına esas teşkil eden değerlemede kullanılan varsayımlar ile değerlendirme sonuçlarını içeren rapor özetinin de kamuya açıklanması istenmiştir.

Buna uygun olarak hazırlanan açıklama aşağıda yer almaktadır:

1- Ankara İli, Çankaya İlçesi, Öveçler Mahallesi 7517 ada, 20 Parsel'de kayıtlı taşınmaz:

Varsayımlar ve Değerleme Sonuçları:

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamına konu olmayacaktır.

Değerlemeye konu gayrimenkul Çetin Emeç Bulvarına göre 2. parselde yer almaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.

Gayrimenkulün bulunduğu bölge konut alanı olmakla birlikte genellikle özel ve tüzel kuruluşlara ait şirket binaları ve ofisler bulunmaktadır. Gayrimenkulün yer aldığı Öveçler Mahallesi firmalar tarafından iletişim büroları, ofisler ve hizmet binası için tercih edilen bölgelerden biri olmuştur.

Çetin Emeç Bulvarı şehrin ana arterlerinden olup sabah ve akşam saatlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa arzı halinde yeri, konumu, çevresinin teşekkül tarzı, imar durumu, mevcut kullanım özellikleri dikkate alındığında satılabilir nitelikte olmakla birlikte, kat irtifakı/ kat mülkiyeti tesis edilmemiş olduğundan tamamının satışının gündeme gelecek olması, hizmet binası olarak projelendirilmiş

olduğundan talebin kısıtlı olması, yüksek değer arz etmesi gibi faktörler dikkate alındığında gayrimenkulün satışının zaman alabileceği kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler, taşınmaz mahallinde bulunan yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan (Çankaya Belediyesi, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü, v.b.) temin edilebilen bilgiler (imar çap belgesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, vaziyet planı ve mimari proje kat planı) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 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.

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Taşınmaz ile aynı kullanım amacına uygun emsal nitelikte taşınmazların alım-satımlarına yeterli sayıda ulaşılması.
- Bölgenin yapılaşma açısından oturmuş bir yapı arz etmesi nedeniyle taşınmaz ile aynı kullanım amacına uygun emsal nitelikte arsa satış bedellerine yeterli sayıda ulaşamaması.
- Nakit akışı ile ilgili bölgede sağlıklı verilere ulaşamaması.

Söz konusu taşınmazın değer tespiti için Söz konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan emsal nitelikteki taşınmazlar analiz edilerek ve gerekli fiyat düzeltmeleri yapılarak değer tespit edilmiştir.

Kabuller doğrultusunda piyasa değeri analizi kullanılarak yapılan hesaplamalar neticesinde, emsal arsa+bina örneklerine ait düzeltilmiş m² birim değerlerinin 1.326,67.-TL/M² ile 1.355,52.-TL/M² arasında değiştiği görülmektedir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün arsa+bina birim m² değeri, seçilen örneklerle ait düzeltilmiş birim m² değerlerinin aritmetik ortalaması alınarak 1.340,32 TL olarak hesaplanmıştır.

Örneklere ait düzeltilmiş arsa+bina birim m² değerlerinin en düşüğü ile en yükseği arasındaki oran yaklaşık olarak %2,13 olarak hesaplanmıştır. Bu oran kabul edilebilir sınırlar dahilinde olduğundan değerlemeye konu gayrimenkul için başlangıçta 1.350.- TL/m² olarak seçilen arsa+bina birim m² değerinin makul olduğu kanaatine varılmıştır.

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan hususlar doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkulün arsa+bina+çevre düzenlemesi değeri;

$2.224\text{m}^2 * 1.350.- \text{ TL/m}^2 = 3.002.400.- \text{ TL}$ olarak hesaplanmış, **3.000.000.- TL olarak takdir edilmiştir.**

2- İzmir İli, Bornova İlçesi, Işıklar Köyü, Bağburnu Mevkii, tapunun 11007 Ada 3 Nolu Parsel’de kayıtlı taşınmaz:

Varsayımlar ve Değerleme Sonuçları:

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamına konu olmayacaktır.

Söz konusu gayrimenkul; İzmir İli, Bornova İlçesi, Işıklar Bölgesi olarak bilinen ve yerleşimin daha çok Sanayi ağırlıklı olduğu, Çimento, Gıda vb. sektörlerde hizmet veren çok sayıda işletmenin yoğunlaştığı bir noktada konumlanmıştır ve bölgenin ana arterlerinden olan Kemalpaşa Caddesine cephelidir.

İlçe merkezine yaklaşık 10 km mesafede bulunan taşınmazın her iki yanında da Akaryakıt İstasyonu (BP ve Opet) yer almaktadır. Arka (Güney) cephesinde Çimentaş Fabrikası, Kuzeyinde (karşı cephesinde) Moraquaculture (Ertuğ Balık İşleme Tesisi), Çimstone Kompoze Taş İşletmesi ve İzmir Otogarı yer almaktadır. Yine Kemalpaşa Caddesi boyunca konumlanmış İzeltaş A.Ş., CVS Makine Toz Toplama taşınmazın yakın çevresinde bulunan önemli işletmeler arasındadır.

Değerleme konusu taşınmaz, Bornova İlçesi Işıklar Köyü'nde Sanayi ağırlıklı yapılaşmanın hakim olduğu bir bölgede Kemalpaşa Caddesine cepheli bir noktada konumlanmıştır. Bornova Belediyesi İmar Durumu Müdürlüğünde yapılan araştırma ve incelemelerde ekspertiz konusu 11007 ada 3 nolu parselin, Uygulama imar paftasında "Sanayi ve Depolama Alanı" içerisinde kaldığı ve $E=0,50$ (her m^2 imar parseli için $4 m^3$ yapı hacmi) olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 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.

Bu değerleme sürecinde UDES' nin " Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri " bölümünde yer alan "Değerleme Yaklaşımları"ndan Maliyet Oluşumları Yöntemi ile desteklenerek, Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi bir arada kullanılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Değerleme konusu taşınmazın sosyal ve hizmet binası olarak kullanılması.
- Taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip ve aynı kullanım amacına uygun emsal nitelikte taşınmazların alım-satımlarına ulaşamaması.
- Nakit akış yöntemi için sağlıklı sektörel verilerin olmamasıdır.

Söz konusu taşınmazın değer tespiti için yapılan piyasa araştırmasında emsal olabilecek tarzda sosyal ve hizmet binası satışı tespit edilememiştir. Söz konusu bölgede yakın tarihte satışa sunulan benzer tarzda boş araziler tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaz ile aynı gelişme trendine sahip bölgede yer alan arsalar analiz edilerek ve gerekli fiyat düzeltmeleri yapılarak birim m^2 arsa değeri tespit edilmiştir.

Arsa Bedeli

Söz konusu taşınmazın arsa değer tespitinde; bölgede satışa sunulan taşınmazların analizi yapılarak ekspertiz konusu taşınmazın; mevcut imar durumu, kadastral yola olan cephesi, yüzölçümü, topografik yapısı, ana akslara olan mesafesi gibi değere etken tüm faktörler dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu parsel Bornova Belediyesi İmar planlarında “İdari ve Sosyal Tesis Alanı” olarak işlenmiştir. Ekspertize konu taşınmazın yakın çevresinde genel olarak sanayi parselleri bulunmaktadır. Bölgedeki benzer konumlu Sanayi Parsellerin birim m2 değerleri bulunarak ve değerleme konusu taşınmaza kıyasla olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazın arsa birim m2 değeri tahmin ve takdir edilmiştir.

Bina Bedeli

Söz konusu parsel üzerinde bulunan betonarme yapının değerlendirilmesinde mevcut yapının yasal izin belgelerinde belirtilen (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi) alanı, yapı sınıfı ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanılan malzeme ve işçiliği kalitesi esas alınarak, Bayındırlık Bakanlığı 2010 birim m² maliyet değerlerinden fiili yıpranma düşülerek hesaplama yapılmıştır. Hesaplanan değer yapısal kısmın inşai anlamda yeniden ikame maliyet değeridir.

<u>İCMAL</u>	
• ARSA BEDELİ (TL)	4.400.000,00
• BİNA BEDELİ (TL)	5.600.000,00
• GENEL TOPLAM BEDELİ (TL)	10.000.000,00

Söz konusu taşınmazın arsa ve bina bedeli olarak tamamına **10.000.000.-TL (ONMİLYON.-TL)** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

3- Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Sinan Mahallesi 2783 ada, 1 Parsel numarası ve A blok, 4 bağımsız bölüm nolu “depolu asma katlı dükkan” vasfı ile kayıtlı taşınmaz:

Varsayımlar ve Değerleme Sonuçları:

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamına konu olmayacaktır.

Söz konusu gayrimenkul; Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Sinan Mahallesi sınırlarında Burhanettin Onat Caddesi, Değirmenönü Caddesi ve 1421. sokak arsında kalan 2783 ada, 12 parsel üzerine 2 blok olarak inşa edilmiş Ak Sitesinde yer almaktadır.

Ak Sitesinde A ve B Bloкта 9 adet dükkan ve 34 adet mesken bulunmaktadır. A Blok'ta 6 dükkan ve 17 adet mesken bulunmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul Burhanettin Onat Caddesine cepheli konumdadır. Burhanettin Onat Caddesi Antalya'nın önemli arterlerinden olup cadde üzerinde Muratpaşa Belediyesi Kültür Merkezi çok katlı konutlar ve iş yerleri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler, taşınmaz mahallinde bulunan yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan (Muratpaşa Belediyesi, Muratpaşa Tapu Sicil Müdürlüğü, v.b.) temin edilebilen bilgiler (imar çap belgesi, yapı ruhsatı, genel iskan belgesi, yapı kullanma izin belgesi, vaziyet planı ve mimari proje kat planı) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 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.

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemlerin seçilme nedenleri;

- Taşınmaz ile aynı kullanım amacına uygun emsal nitelikte taşınmazların alım-satımlarına yeterli sayıda ulaşılması.
- Bölgenin yapılaşma açısından oturmuş bir yapı arz etmesi nedeniyle taşınmaz ile aynı kullanım amacına uygun emsal nitelikte arsa satış bedellerine yeterli sayıda ulaşamaması.
- Nakit akışı ile ilgili bölgede sağlıklı verilere ulaşamaması.

Söz konusu taşınmazın değer tespiti için Söz konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan emsal nitelikteki taşınmazlar analiz edilerek ve gerekli fiyat düzeltmeleri yapılarak değer tespit edilmiştir

Kabuller doğrultusunda piyasa değeri analizi kullanılarak yapılan hesaplamalar neticesinde, seçilen örneklerle ait depo dahil düzeltilmiş arsa+bina birim m² değerlerinin 3.526,17.- TL/m² ile 3.742,38.-TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

Seçilen örneklerle ait depo dahil düzeltilmiş birim m² değerlerinin en düşüğü ile en yükseği arasındaki oran yaklaşık olarak %5,78 olarak hesaplanmıştır. Bu oran kabul edilebilir sınırlar dahilinde olduğundan değerlemeye konu gayrimenkul için başlangıçta 3.750.-TL/m² olarak seçilen depo dahil arsa+bina birim m² değerinin makul olduğu kanaatine varılmıştır.

Yukarıda ayrıntılı olarak açıklanan hususlar doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkulün depo dahil arsa+bina değeri;

164m² * 3.750.- TL/m² = 615.000.-TL olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.