

EMEK ELEKTRİK ENDÜSTRİSİ AŞ.

**ANKARA, AKYURT FABRİKA VE ARSASI
DEĞERLEME RAPORU**

SOM – 1008 – 17547

İSTANBUL, 27 Ağustos, 2010



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 (212) 231 91 39

İstanbul, 27.08.2010

Sn. Ece Arabul Güner
Emek Elektrik Endüstrisi A.Ş.
Esenboğa Yolu 23. Km.
Akyurt/ Ankara

Konu : Değerleme Raporu SOM-1008-17547

Vaki talebiniz üzerine Balıkhisar Mahallesi Esenboğa Yolu 23. Km Akyurt Ankara adresindeki Barış Elektrik Endüstrisi A.Ş (4119/4471Hisse) 'ye ait mülk 24.08.2010 tarihinde gezilerek dikkatle incelenmiştir. Talep edilen mülke ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Yaptığımız piyasa araştırması ve değerleme hesapları sonucunda konu mülkün bugünkü durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 27.08.2010 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit hisse mülkiyet hakkı değerini,

8.600.000 TL

(Sekizmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

TCMB Satış Kuru

USD	5642674	1.5241 TL
-----	---------	-----------

EURO	4440313	1.9368 TL
------	---------	-----------

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde üzerinde bulunan kamu haczi kaldırılmadan tapuda devir işleminin yapılamayacağını, tapu kayıtlarında ipotek ve kamu haczi bulunduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nazan ÖZBAYDAR

Genel Müdür



Handwritten signature



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

- Mülkler, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Konu mülkün imar arşiv dosyası Akyurt Belediyesi'nde bulunamamıştır. Ancak konu mülkün cins tahsisinin tapuda Arsalı "2 Adet Fabrika Binası" olarak yapıldığı tespit edilmiş olup, bu nedenle konu mülkün iskanlı olduğu ve mevcut yapıların mimari projesine uygun olduğu kabul edilmiştir. Herhangi bir farklı bilgi rapor sonucumuzu değiştirebilecektir.
- Değerlemeye konu 1597 Ada 19 Parsel'in mülkiyet türü hisseli mülkiyet olup, parsel maliklerinin hisselerinin karşılığının parsel üzerinde nereye tekabül ettiği tespit edilmemektedir. Değerlemede EMEK Elektrik Endüstrisi A.Ş'nin Barış Elektrik Endüstrisi A.Ş.'ye ait hisselerden oransal olarak ne kadarlık bir kısmı satın alacağı tarafımıza bildirilmemiştir. Yönetim Kurulu kararınca parselin Şema2'de gösterilen 13.450 m²'lik bir alanının satışa konu olmasına karar verilmiş olup, bu kısmın değerlendirme tarihinde tarafımıza gösterilen alana denk geldiği kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler; ölçekli olmayıp, sadece rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- Mülk sahiplerinin ve potansiyel alıcıların, akılcı hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Değerleme uzmanı toplanan verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.
- Çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.
- Mülklerin, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Konu mülklerin değerlemesinde, tapu sicil müdürlüğünden alınan takyidatlı tapu kayıtlarında belirtilen yüzölçümleri esas alınmıştır.



[Handwritten signature]



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Uluslar arası kabul görmüş olan dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla İkame Maliyet, Emsal Karşılaştırma, Gelir Kapitalizasyonu ve Geliştirme yöntemleridir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması

Yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya boşmuş gibi addedilen arazilerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır;

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yaklaşımda değerlendirme uzmanı, bir mülkün gelecekteki yararları üretme kapasitesini inceler ve geliri bir güncel değer göstergesine göre kapitalize eder. Çoğunlukla gelir getiren mülkler için kullanılır.

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi çerçevesinde konu gayrimenkullerin gelir getirme potansiyeli belirlenir. Belirlenen gelirin yıllar itibari ile nasıl bir seyir izleyebileceği tahmin edilir, operasyonel maliyetler, genel giderler, vergiler, işletme giderleri ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra net işletme geliri hesaplanır. Net işletme gelirinden değerlemeye konu gayrimenkulün kapitalize edilmiş değeri hesaplanır.

Değerleme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, karşılaştırılabilir gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre;





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

- Direkt Kapitalizasyon
- Gelirlerin Kapitalizasyonu

diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanmasıyla, özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir iskonto oranı kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

İkame Maliyet

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.



[Handwritten signature]



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey - İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli - İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 (212) 231 91 39

Bir mülkün yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Arsa yapılandırmalarının maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve tecrübelerimiz değerlendirilerek hesaplanır.

Yeniden inşa maliyetine girişimcilik karı da tahmin edilerek eklenir.

Gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Arsa yapılandırmalarının yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdir edilir.

Geliştirme

Geliştirme yaklaşımı, gayrimenkul için önerilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli için uygulanabilir. Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır.

Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

Konu mülkün değer tespitinde bu yöntemlerden Emsallerin Karşılaştırılması ve İkame Maliyet Yaklaşımları kullanılmıştır.





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

Değerleme işleminde bölgede benzer nitelikli arsalarla ulaşmanın mümkün olması, değerlendirme konusu mülklerin yer aldığı bölgede yeterli sayıda emsale ulaşılmış olması nedeniyle arsa değerinin tespitinde Emsal Satışların Karsılaştırması Yaklaşımı, bina değerinin tespitinde Maliyet Oluşumları Analizi yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuştur.

4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu mülkler yapılandırılmış oldukları için bu başlık altında bir açıklamaya yer verilmemiştir.

4.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

Değerlemede nakit akımı analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Bu yaklaşımda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı inşaat sınıflandırmalarına göre, inşaat birim maliyetleri baz alınarak tesisin yeniden yapım maliyet değerine ulaşılmış, yıpranma payı düşülmüş, % 10 altyapı maliyeti, 15% yatırımcı teşviği eklenmiş ve sonuca ulaşılmıştır.

Arsa Yapılandırmalarının Değeri;

İdari Bölüm; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 1 Nisan 2010 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan tebliğine göre; III. Sınıf B Grubu yapılara dahil olup yapının birim maliyeti, 511 TL/m²'dir.

Bu veriye göre: $511 \text{ TL/m}^2 \times 849 \text{ TL/m}^2 = 433.839 \text{ TL/m}^2$ elde edilir. Bu değerden 10% yıpranma payı düşülmesi uygun görülmüştür. Bu veriye göre;

$433.839 \text{ TL/m}^2 - (433.839 \text{ TL/m}^2 \times 0,1) = 390.455 \text{ TL}$ elde edilir.

Fabrika Bölümü; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 1 Nisan 2010 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan tebliğine göre; III. Sınıf A Grubu yapılara dahil olup yapının birim maliyeti, 448 TL/m²'dir.

Elektronik Sayaç İmalathanesi'nin zeminin özel olarak topraklandığı göz önünde bulundurularak bu bölümde birim maliyetin 475 TL/m² olarak kullanılması uygun görülmüştür. $1.520 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 = 722.000 \text{ TL}$ elde edilir. Bu değerden 15% yıpranma payı düşülmesi uygun görülmüştür. Bu veriye göre; $722.000 \text{ TL} - (722.000 \text{ TL} \times 0,15) = 613.700 \text{ TL}$ elde edilir.

Mekanik Atölye Alanı:

$1.105 \text{ m}^2 \times 448 \text{ TL/m}^2 = 495.040 \text{ TL}$ elde edilir. Bu değerden 15% yıpranma payı düşülmesi uygun görülmüştür. Bu veriye göre; $495.040 \text{ TL} \times 0,15 = 420.784 \text{ TL}$ elde edilir.



Handwritten signature and initials

Isı Binası; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 1 Nisan 2010 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan tebliğine göre; II. Sınıf B Grubu yapılara dahil olup yapının birim maliyeti, 276 TL/m²'dir.

Bu veriye göre;

$140 \text{ m}^2 \times 276 \text{ TL/m}^2 = 38.640 \text{ TL}$ elde edilir. Bu değerden 15% yıpranma payı düşülmesi uygun görülmüştür.

Bu veriye göre; $38.640 \text{ TL} - (38.640 \text{ TL} \times 0,15) = 32.844 \text{ TL}$ elde edilir.

Sundurma Yapısı; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 1 Nisan 2010 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan tebliğine göre; I. Sınıf A Grubu yapılara dahil olup yapının birim maliyeti, 73 TL/m²'dir.

Bu veriye göre;

$180 \text{ m}^2 \times 73 \text{ TL/m}^2 = 13.140 \text{ TL}$ elde edilir. Bu değerden %15 yıpranma payı düşülmesi uygun görülmüştür. Bu veriye göre;

$13.140 \text{ TL} - (13.140 \text{ TL} \times 0,15) = 11.169 \text{ TL}$ elde edilir.

Arsa yapılandırmalarının toplam değeri: 1.468.952 TL elde edilir.

Altyapı Maliyeti: Arsa yapılandırmaları değerine 10% altyapı maliyeti eklenmesi uygun görülmüştür. Bu veriye göre;

$1.468.952 \text{ TL} \times 0,10 = 146.895 \text{ TL}$ elde edilir.

Yatırımcı Teşviği: Arsa Yapılandırma değeri ve altyapı maliyetine 15% yatırımcı teşviği eklenmesi uygun görülmüştür.

Bu veriye göre $(1.468.952 \text{ TL} + 146.895 \text{ TL}) \times 0,15 = 242.377 \text{ TL}$ elde edilir.

Tesisin Toplam Değeri:

Arsa Değeri + Arsa Yapılandırmalarının Değeri + Altyapı Maliyeti + Yatırımcı Teşviği

$6.725.000 \text{ TL} + 1.468.952 \text{ TL} + 146.895 \text{ TL} + 242.377 \text{ TL} = 8.583.224 \text{ TL}$ yuvarlatılarak 8.600.000 TL elde edilir.

4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Bu başlık altında emsallerden faydalanılarak, arsanın değeri hesaplanmıştır

4.12.1. ARSA DEĞERİ

Konu mülkün arsa değerinin tespitinde Emsal Satışların Karşılaştırılması kullanılması uygun bulunmuştur. Bu yaklaşımda bölge için belirlenen emsal satış rakamları baz alınarak değer tespiti



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

yapılmıştır. Emsal teşkil etmesi amacı ile, değerlemesi yapılan mülk çevresinde, satılık emsal satış rakamları bölgede yapılan araştırmalardan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

ADRES	ÖZELLİKLER	FİYAT
Akyurt, Ankara	Protokol yoluna cepheli, sanayi imarlı, 6.700 m ² satılık arsa (Ref: Yaşar Emlak: 0535 810 69 69)	2.800.000 TL (418 TL/m ²)
Akyurt, Ankara	Protokol yoluna cepheli, imar uygulaması geçmeden önce 14.000 m ² imar uygulamasından sonra 10.000 m ² alana sahip sanayi imarlı arsa (Ref: Yaşar Emlak: 0535 810 69 69)	6.300.000 TL (630 TL/m ²)
Akyurt, Ankara	Protokol yoluna cepheli, içerisinde yaklaşık 2.000 m ² kapalı alana sahip fabrika bulunan, 23.000 m ² icradan satılık arsa (Ref: Yaşar Emlak: 0535 810 69 69)	10.000.000 TL (435 TL/m ²)
Akyurt, Ankara	Çubuk yolu tarafında, sanayi imarlı 16.000 m ² arsa (Ref: Yaşar Emlak: 0535 810 69 69)	7.000.000 TL (438 TL/m ²)
Akyurt, Ankara	Protokol yoluna cepheli, 4.280 m ² karşılığı hissesi satılık sanayi imarlı arsa (Ref: Yaşar Emlak: 0535 810 69 69)	2.150.000 TL (502 TL/m ²)
Akyurt, Ankara	Protokol yoluna cepheli, Borusan'ı geçtikten sonra, yol kotu seviyesinden 2-3 m. yüksek, konu mülke göre daha dezavantajlı, 11.400 m ² satılık arsa (Ref: Yaşar Emlak: 0535 810 69 69)	7.500.000 TL (658 TL/m ²)
Akyurt, Ankara	Borusan'ı geçtikten sonra, sağ tarafta sanayi imarlı 6.000 m ² civarında arsanın teklif gördüğü birim fiyat (Ref: Emlakçı: 0532 2141278)	600 TL/m ²
Akyurt, Ankara	Konu mülkle benzer özelliklere sahip, sanayi imarlı, yola sıfır arsaların satılabilir m ² birim fiyatı (Ref: Akyurt Yatırım Emlak: 0536-5775214)	500 TL/m ²
Akyurt, Ankara	Konu mülkle benzer özelliklere sahip, sanayi imarlı, yola sıfır arsaların satılabilir fiyat aralığı (Ref: Yaşar Emlak: 0535 810 69 69)	600 TL/m ² - 700 TL/m ²
Akyurt, Ankara	Konu mülkle benzer özelliklere sahip, sanayi imarlı, yola sıfır arsaların satılabilir fiyat aralığı (Ref: Emlakçı: 0532 2141278)	600 TL/m ² - 800 TL/m ²

Çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, bölgede sanayi – depolama alanı imarlı arsalarının birim fiyatlarının 415 TL/m² - 800 TL/m², aralığında değiştiği gözlenmektedir. Konu mülklerin konumu, büyüklüğü, çevresel özellikleri, ulaşım olanakları, yapılaşma koşulları vb. kriterler dikkate alınarak; birim satış değeri 500 TL/m² takdir edilmiştir.

Bu verilere göre mülkün arsasının değeri; 13.450 m² x 500 m² = 6.725.000 TL takdir edilmiştir.

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi yöntemi kullanılmamıştır.



[Handwritten signature]



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Soško İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemeye konu parsellerle ilgili hukuki açıklama 3.3 ve 3.4 başlıklarında açıklanmıştır.

4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemede Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Arazinin boşmuş gibi en etkin ve verimli kullanımı; Tüm makul alternatif kullanımlar arasında, işçilik, sermaye ve girişimcilik koordinasyonu için ödemeler yapıldıktan sonra en yüksek güncel arazi değeri veren kullanımdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde sınama kriterleri;

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır.
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bir mülkün en etkin ve verimli kullanımı, dört kriter uygulandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır. Kalanlar arasında dört kriterin hepsini karşılayan kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

Konu parsellerin en yüksek ve en iyi kullanım analizi bu çalışma kapsamında yapılmamış olup konu parsellerin imar durumu, bölgenin gelişimi gibi özellikler dikkate alındığında sanayi ve depolama amaçlı kullanımlarının uygun olduğu düşünülmektedir.

4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

• Değerlemeye konu 1597 Ada 19 Parsel'in mülkiyet türü hisseli mülkiyet olup, parsel maliklerinin hisselerinin karşılığının parsel üzerinde nereye tekabül ettiği tespit edilmemektedir. Değerlemede EMEK Elektrik Endüstrisi A.Ş.'nin Barış Elektrik Endüstrisi A.Ş.'ye ait hisselerden oransal olarak ne kadarlık bir kısmı satın alacağı tarafımıza bildirilmemiştir. Yönetim Kurulu kararınca parselin 13.450 m²'lik bir alanının satışa konu olmasına karar verilmiş olup, bu kısmın değerlendirme tarihinde tarafımıza gösterilen alana denk geldiği kabul edilmiştir.

4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerlemeye konu mülk üzerinde, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak bir proje bulunmamaktadır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebe Kızı Sokak,
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat.6,
34363 Osmanbey -İstanbul - Turkey
P.K. 596 - 34361 Şişli-İstanbul - Turkey
Tel : +90 (212) 368 84 39
Fax : +90 212) 231 91 39

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Konu mülkün değer tespitinde değerlendirme işleminde bölgede benzer nitelikli arsalar ulaşmanın mümkün olması, değerlendirme konusu mülklerin yer aldığı bölgede yeterli sayıda emsale ulaşılmış olması nedeniyle arsa değerinin tespitinde Emsal Satışların Karşılaştırması Yaklaşımı, bina değerinin tespitinde Maliyet Oluşumları Analizi yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuştur.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerlemeye konu mülke ait imar arşiv dosyasının ilgili belediyede bulunamaması nedeniyle, konu mülke ait yapı ruhsatı, mimari proje, iskan belgesi gibi evraklar incelenememiştir. Ancak konu mülkün cins tahsisinin tapuda Arsalı "2 Adet Fabrika Binası" olarak yapıldığı tespit edilmiş olup, bu nedenle konu mülkün iskanlı olduğu ve mevcut yapıların mimari projesine uygun olduğu kabul edilmiştir. Herhangi bir farklı bilgi rapor sonucumuzu değiştirebilecektir.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu mülke ait imar arşiv dosyasının ilgili belediyede bulunamaması nedeniyle, konu mülke ait yapı ruhsatı, mimari proje, iskan belgesi gibi evraklar incelenememiş, mülkün mimari projeye uygunluğu teyit edilememiştir. Ancak konu mülkün tapuda cins tahsisinin yapıldığı tespit edilmiş olup, bu nedenle konu mülkün iskanlı olduğu ve mevcut yapıların mimari projesine uygun olduğu kabul edilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor amacı itibari ile bu konuda görüş bildirilmemiştir.



6. SONUÇ

6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Gayrimenkullerin içerisinde yer aldığı bölge, alt yapı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, vb değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterler dikkate alınmış, çevrede detaylı piyasa araştırmaları yapılmış, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranları ve günümüz piyasa koşulları değerlendirilmiş ve konu mülklerin 27.08.2010 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat hisse mülkiyet hakkı değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, büyüklük, mimari özellik, inşaat kalitesi gibi sahip olduğu fiziksel şartlarını, değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterlerini, çevrede yapılan piyasa araştırmalarını, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranlarını ve günümüz piyasa koşullarını değerlendirerek 27.08.2010 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit hisse mülkiyet hakkı değerini,

8.600.000 TL

(Sekizmilyonaltıyüzbin Türk Lirası)

TCMB Satış Kuru

8.600.000 TL	1.5241 TL
--------------	-----------

8.600.000 TL	1.9368 TL
--------------	-----------

olarak takdir ettiğimizi, bu değerle mülkün makul bir pazarlama süreci içinde üzerinde kamu haczi olması nedeniyle; tapuda devir işleminin yapılamayacağını, hisseli olması nedeni ile,

Alicısı Az

olduğunu bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18 , mülkün KDV dahil değeri 10.148.000 TL'dir.