

A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

Şirketimiz tarafından 01.09.2008 tarihinde, 2008-S021 rapor numarası ile tanzim edilen Rapor, Otokar Otobüs Karoseri Sanayi A.Ş. ile Şirketimiz arasında düzenlenen 26.08.2008 tarihli “Değerleme Raporu Hizmet Sözleşmesi” kapsamında hazırlanmıştır. Rapor, Sakarya İli, Adapazarı İlçesi, Arifiye Köyü, Donbaykuyusu Mevkiinde yer alan gayrimenkuller ve 6296 parsel üzerinde yer alan fabrika, fabrikanın makine parkının 01.09.2008 tarihli adil piyasa değerini Yeni Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla, SPK tebliği hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sunucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edinilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Sorumlu Değerleme Uzmanı F. Esra Pınarbaşı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.08.2008 tarihinde çalışmalara başlamış ve 01.09.2008 tarihinde rapor hazırlanmıştır.

2. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE VARSAYIMLAR

Rapor Otokar Otobüs Karoseri Sanayi A.Ş.’nin talebi üzerine adil ve makul piyasa değerini belirlemek amacı ile tanzim edilmiştir. Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda, satış için gerekli olan piyasa koşullarının sağlanması, tarafların da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası nakit el değiştirme değeridir. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcının hukuki, etik ve ticari kurullarla makul ve mantıklı hareket etmelidir.
- İstekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında gerçekleşmiş bir satış
- Herhangi bir ani piyasanın sağlıklı (iniş veya çıkış) hareketinin oluşmadığı ortam şartlarında

- Taraflar gayrimenkulle ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmelidirler
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşmektedir.

3. SONUÇ

Konu mülklerin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır. Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir. Binaları ile birlikte 6296 No' lu Parsel, 101 Ada 1 ve 5 No' lu Parsel ve 3 Pafta 391 No' lu Parsel, Tarım Arazileri ve Makine Parkı Değerinin toplamından oluşan Gayrimenkuller için **Piyasa Değeri:**

56.700.000 YTL, Yazı ile “ellialtmilyonyediyüzbinenitürklirası” değer takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

F. Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Ahmet PINARBAŞI (Y.T.Ü)

Şehir Plancısı - Değerleme Uzmanı