

## ÖZEL DURUM AÇIKLAMA FORMU

Ortaklığın Unvanı / Ortakların Adı : Yimpaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.  
Adresi : Yozgat-Sivas Karayolu 13.Km. Yimpaş Fabrikalar Sahası  
İdari Bina Zemin Kat No:4 - Yozgat  
Telefon ve Fax No : 0354 223 60 01 – 0354 223 60 89  
Konu : Maddi duran varlık satışı.

### Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığına

Açıklanacak  
Özel Durum/Durumlar:

Şirketimizin Afyonkarahisar İli, Merkez İlçesi, Çetinkaya Mah, 20K-1C 4B Pafta, 4157 Ada 1 Parselde kayıtlı taşınmaz Yatırım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ne 28.03.2008 tarih ve 12 sayılı ekspertiz rapor ile bedeli tespit ettirilmiş ve Kaya Tarım Ltd.Şti.'ne 7.900.000,00 TL bedel ile satılmıştır.

Bilgilerinize arz ederiz.

16150 \*23.07.2013

Şükrü İBİŞ  
Yönetim Kurulu Üyesi

Abdullah ÖRNEK  
Yönetim Kurulu  
Başkan Vekili

**yimpaş**  
GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Yozgat-Sivas Karayolu 13.Km Yimpaş Fabrikalar Sahası  
İdari Bina Zemin Kat No:4 YOZGAT  
Tel:0.354 223 60 01-Fax:0.354 223 60 89  
Yozgat Vergi Dairesi: 800 001 2176

23.07.2013, Saat 09:00

Eki : Ekspertiz raporu.



YATIRIM DEĞERLEME  
GİDERİMLERİ  
DANIŞMANLIK

## YİMPAŞ GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

### EKSPERTİZ RAPORU

AFYONKARAHİSAR / MERKEZ / ÇETİNKAYA MAH.  
ALIŞVERİŞ MERKEZİ

28.03. 2008 / 12

### EKSPERTİZ RAPORU

#### **BİRİNCİ BÖLÜM : GENEL BİLGİLER**

RAPORU İSTEYEN FIRMA	YIMPAŞ GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
RAPOR NO	12
TANZİM TARİHİ	28.03.2008
G. MENKUL MALIKI	YIMPAŞ GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
G. MENKUL ADRESİ	Çetinkaya Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:2 Afyonkarahisar

#### **İKİNCİ BÖLÜM: TAPU BİLGİLERİ**

İL ve İLÇE	Afyon-Merkez
BUCAĞI	
MAHALLE / KÖYÜ	Çetinkaya
SOKAĞI	-
MEVKİİ	-
VASFI	-

#### **ANA GAYRİMENKULÜN**

SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO.	YÜZÖLÇÜMÜ M <sup>2</sup>	CİLT NO.	SAHİFE NO.
1	20k1c4b	4157	1	7268 m <sup>2</sup>	69	6769

#### **BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ :**

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ
-	-	-	-	-

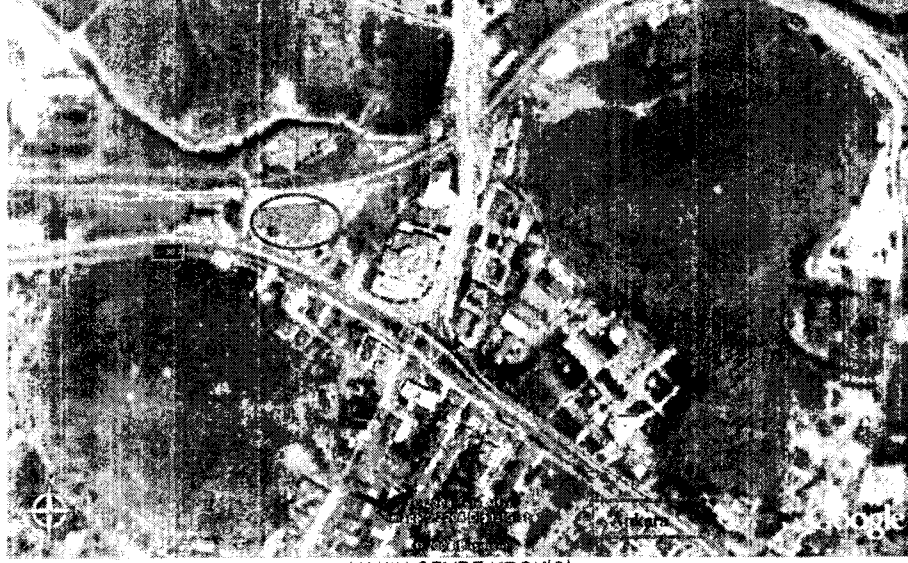
#### **TAPU TAKYİDATI :**

25.03.2008 tarihinde, saat 10:00 itibarı ile Afyonkarahisar Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan şifai bilgiye göre değerlemeye konu taşınmaz üzerinde,  
1)Kira şerhi,01.08.2005 tarih ve 8654 yev.no.lu,01.09.2005 tarihinde başlamak üzere 10 yıl süre ile Doğan Sinemacılık Tur Gıda Ayakkabı Spor Tesisleri Et ve Et ür. Hay.Teks.Kon.San.Tic Ltd.Şti. Lehine.  
2)Kamu haczi: Afyonkarahisar Bel.Bşk. 12.06.2007 tarih ve 26 sayılı haciz yazısı ile 13.06.2007 tarih ve 8410 yev.no.lu  
3) Kamu haczi: Afyonkarahisar Bel.Bşk. 12.06.2007 tarih ve 26 sayılı haciz yazısı ile 13.06.2007 tarih ve 8412 yev.no.lu  
4)Asya Finans Kurumu A.Ş. lehine, 1. derece,4.750.000.000.000 TL, 17.12.2003 tarih ve 9012 yev.no.lu ipotek  
5) Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, 2. derece,3.050.000 YTL, 27.09.2006 tarih ve 12906 yev.no.lu ipotek bulunduğu şifahen öğrenilmiştir.

### İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında, yerinin doğruluğu kadastro paftasından, binanın projesinden uyumsuz olarak bodrum kattaki sinemada tadilat yapılarak, depo ve wc-lavabonun birleştirilerek 6. sinema salonu olarak düzenlendiği Afyonkarahisar Belediyesi Arşivi'nde bulunan 24.05.2003 tarihli onaylı mimari projesi ve 24.09.2004 tarihli bodrum kat tadilat projesi incelenmek sureti ile öğrenilmiştir. Taşınmaza ait 17.10.2003 tarihli, 200321/09 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belge, ilk çizilen onaylı projeye göre alınmış olup, bodrum katta tadilat sonrası yapılan değişiklikler belirtilmemiştir

### ÜÇÜNCÜ BÖLÜM: GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİ KROKİ



YAKIN ÇEVRE KROKİSİ

### ÇEVREYE AİT BİLGİLER

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Çetinkaya Mahallesi, Atatürk Caddesi, No:2 Afyonkarahisar posta adresinde yer alan Yimpaş Alışveriş Merkezi'dir. Açık tarif olarak Afyonkarahisar şehir merkezinden İzmir-Antalya istikametine devam ederken, Ankara-Denizli, İzmir-İstanbul-Antalya karayollarının kesiştiği kavşaktan İzmir yönünde 100 m. kadar devam edince sağda görülen alışveriş merkezidir. Şehrin en büyük ve en popüler alışveriş merkezi iken geçen sene açılan Afyon'un 2. alışveriş merkezi olan Zeyland Alışveriş Merkezi açıldıktan sonra eski popüleritesini az da olsa kaybetmiştir. Şehir merkezine yakın olması nedeni ile şehrin hemen her yerinden yürüyerek ulaşılabilir niteliktedir. Doğusunda benzin istasyonu ve maliye binası, batısında showroom binaları, karşısında 6-7 katlı, konut amaçlı kullanılan binalar ve arkasında, sucuk firmalarına ait kesimhaneler mevcuttur. Bölgenin altyapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ulaşım otobüs ve minibüslerle sağlanmaktadır.



UYDU FOTOĞRAFI

#### TASINMAZA AIT BİLGİLER

Yapı Tarzı	Yapı Sınıfı	İnşaat Tarihi	İnşaat Nizamı	Bağ. Böl. Adedi	Kat Adedi
Betonarme	III / B	2003	Ayrık	-	1 Bodrum + Zemin + 1 Normal Kat

#### GAYRİMENKULE AIT ÖZELLİKLER

Değerleme konusu 4157 ada 1 parsel, 7268 m2 yüzölçümlü olup düz bir arazi yapısına sahiptir. İzmir karayoluna yaklaşık 80 m. cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde alışveriş merkezi binası bulunmaktadır. Söz konusu bina, mağaza bölümü ve kule bölümünden ibaret olup, onaylı projesine göre ve fiiliyatta toplam 11.500 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Mağaza bölümü bodrum+zemin+1 normal kattan; kule bölümü zemin+2 normal kattan oluşmaktadır. Arsanın çok büyük bir kısmı, kilit parke taş ile döşenmiş olup açık otopark olarak kullanılmaktadır. Ayrıca bodrum katta kapalı otopark bulunmaktadır. Binada, katı yakıtlı merkezi kalorifer sistemi ve klima sistemi bulunmaktadır. Binada ayrıca 2 adet yük asansörü bulunmaktadır.

**Kule bölümü:** Mağazaya bitişik olarak betonarme yapıda ve zemin+2 normal katlı olarak inşa edilmiş kule bölümünün zemin katı, sinema girişi; 1. ve 2. katları lokanta olarak kullanılmakta olup girişi mağazanın 1. katındadır. Dış cephesi cam mozaik kaplama olup çatısı kubbe şeklindedir. Lokantanın yer döşemeleri parke, duvarları ahşap kaplama olup, tavanları kartonpiyerdir.

**Mağaza bölümü:** Bodrum+zemin+1 normal katlı mağaza bölümünün bodrum katında sinema,düğün salonu ve bowling; zemin katında mağaza ve dükkanlar, 1. katında mağaza, lokanta ve idari kısımlar bulunmaktadır.

**Bodrum kat:** Toplam 5261 m2 kullanım alanlı bodrum katında; personel yemekhanesi, kazan dairesi, cafe, bowling salonu, tesisat bölümü, 6 salonlu sinema (toplam 650 kişi oturma kapasiteli), kapalı otopark, sığınak, düğün salonu (500 kişi kapasiteli) ve depolar bulunmaktadır. Afyonkarahisar Belediyesinde mevcut onaylı tadilat projesinden farklı olarak, depo ve wc-lavabo kısımları sinema kısmına dahil edilerek 6. sinema salonu elde edilmiştir. Bu değişiklik için 2. bir tadilat projesi çizildiği ancak henüz belediyeye onaylatılmadığı öğrenilmiştir. Sinema-bowling salonunun zeminleri granit seramik, duvarları saten boya olup içi yapılı ve bakımlıdır. Düğün salonunun yer döşemesi mermer kaplama olup, duvarları saten boya, tavanlar kartonpiyeridir. Tavanda gömme spot ışıklar bulunmaktadır. Düğün salonunu girişi, onaylı projeye göre kapalı otopark içerisinden olup, mevcut kullanımda bu girişe ilave olarak, binanın dışından da bir giriş açılmıştır.

Kazan dairesi, kapalı otopark, depolar ve tesisat bölümünün zeminleri beton, duvarları badanadır. Mağaza personeline hitap eden yemekhane bölümünün de yer döşemeleri seramik, duvarlar yarıya kadar fayans kaplama olup, tavanı boyadır.

**Zemin kat:** Toplam 3081 m2 kullanım alanlı zemin katında mağaza bölümü, 6 adet dükkan ve depolar bulunmaktadır. Projeye göre zemin katta 5 dükkan mevcutken fiiliyatta 6 dükkan bulunmaktadır.

**1.kat:** Kule bölümü ile birlikte toplam 3158 m2 kullanım alanlı 1. normal katında; mağaza bölümü, idari bürolar,wc-lavabolar, mescit, çocuk oyun alanı ve kafeterya bölümleri bulunmaktadır. Mağazanın bu bölümünde mobilya, beyaz eşya ve konfeksiyon ürünlerinin teşhiri ve satışı yapılmaktadır. Alışveriş merkezinin mağaza bölümlerinin ve idari büro kısımlarının yer döşemeleri seramik, duvarları boya, tavanları ise asma tavanlıdır.

#### KULLANIM AMACI

Mesken	Dükkan	Depo	Fabrika	Akar.İst.	Alışveriş merkezi	Otel	Atölye	Tarla
					X			

**Eksptize konu gayrimenkul 2. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.**

#### BİNANIN MEVCUT TESİSATI

Elek.	Su	Doğalgaz	Klf.(mrk.)	Kombi	Asansör	Hidrofor	Otopark	Su Deposu
X	X		X		X		X	

#### GAYRİMENKULUNUN HİSSE DURUMU

TAM	HİSSELİ
X	

#### EKSPERİN KANAATI VE GAYRİMENKULUN SATIŞ KABİLİYETİ :

SATILIR	ALICISI AZ/ÖZEL	SATIŞI ZOR	SATILAMAZ
	X		

**EKSPERİN KANAATI :**

Söz konusu taşınmazın satış kabiliyeti itibari ile ALICISI AZ niteliktedir.

**DÖRDÜNCÜ BÖLÜM:  
SONUÇ VE KANAAT**

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkul tamamı yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii kullanım maksadı ve durumu göz önüne alınarak bu günkü alım satım rayiçlerine göre,

Arsa Değeri	: 7268 m <sup>2</sup> * 150.-YTL/m <sup>2</sup>	= 1.090.200.-YTL
Yeniden İnşa Maliyeti	: 11.500 m <sup>2</sup> * 600.-YTL/m <sup>2</sup>	= 6.900.000.-YTL
Kar/Zarar Her Türü dışsal etken	:	= +9.800.-YTL
<b>TOPLAM</b>		<b>= 8.000.000.-YTL</b>

Arsa ve yapı bedeli bir arada olmak üzere bu gayrimenkule tarafımızdan toplam (SEKİZMİLYONENİTÜRKLİRASI) değer tahmin ve takdir edilmiştir.

İş bu rapor, 2 nüsha olarak 28.03.2008 tarihinde tarafımızdan tanzim edilmiştir. Değerleme, taşınmaz mal ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmadığı kabulüne dayalı olarak yapılmıştır.

**YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Büyükdere Mah. 5. Cad. 79. Sok. 5/5 Çankaya / ANKARA  
TEL (0.312) 496 08 08  
SEGMENTLER VERGİ DAİRESİ 940 846 5026

Gürkan YÜCEL  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Cem GÜRPINAR  
Yön. Kur. Bşk. Yard.