



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2015-OZ-00348
RAPOR TARİHİ:	29.05.2015
RAPORU TALEB EDEN:	EGEPLAST EGE PLASTİK TİCARET VE SANAYİ A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARI:	Birce ATEŞ KOÇYİĞİT Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403528 Engin AKKOÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400244

GAYRİMENKULÜN ADRESİ:	Muratpaşa Mahallesi, Rami Kışla Caddesi, Sanayi Sokak, No:18 Bayrampaşa / İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	5 Adet İmalathane
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Köyü, Fabrikalar Mevkii, 20795 Parsel üzerinde bulunan A Blok, 2. Bodrum Kat (1), 1. Bodrum Kat (2), zemin kat (3), 1. Normal Kat (4), 2. Normal Kat, (5) bağımsız bölüm numaralı, "İmalathane" nitelikli taşınmazlar.
İMAR DURUMU:	Ticaret + Hizmet Alanı
29.05.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM DEĞERİ	KDV Hariç: 8.775.000.-TL 3.296.270.-USD 3.016.915.-EURO KDV Dahil: 10.354.500.-TL 3.889.598.-USD 3.559.960.-EURO

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

Tel. 0216-326 24 06 · Fax 0216-326 74 09
info@artidd.com.tr · www.artidd.com.tr
Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok D:18
Altunizade · İstanbul
V.D.: Üsküdar 102 036 8291

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların tamamında müştereken 150/C Satışa Arz şerhi, (1), (2), (3) ve (5) no.lu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında ise Kamu Haczi şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhler taşınmazların satışını ve tasarrufunu kısıtlayıcı niteliktedir.

Değerlemeye konu taşınmazların piyasa değerlerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar incelendiğinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile bulunan sonuçların daha doğru sonuç verdiği kabul edilmiş ve “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değerler takdir edilmiştir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Ege Plastik Ticaret ve Sanayi A.Ş.’nin 22.05.2015 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Sağmalcılar Köyü, Fabrikalar Mevkii, 5/3 Pafta, 20795 Parsel sayılı, 3.961,30m² yüzölçümlü, “Beş katlı ve A Blok 5, B Blok 33, C Blok, D Blok birer, E Blok 1 imalathanesi bulunan Kargir İş Hanı” nitelikli ana gayrimenkul üzerinde, tapuda “Egeplast. , Ege Plastik Tic. ve San. A.Ş.” adına kayıtlı, kat mülkiyetli, 40/1000’er arsa paylı, A Blok, 2. Bodrum Kat (1), 1. Bodrum Kat (2), zemin kat (3), 1. Normal Kat (4) bağımsız bölüm numaralı, 30/1000 arsa paylı, A Blok, 2. Normal Kat, (5) bağımsız bölüm numaralı, “İmalathane” nitelikli taşınmazların 29.05.2015 tarihi itibari ile değerinin;

(1) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ

KDV HARİÇ

1.895.000.-TL	Birmilyonsekizyüzdoksanbeşbin TL
711.844.-USD	Yediyüzonbirbinsekizyüzkırkdört USD
651.516.-EURO	Altıyüzellibirbinbeşyüzonaltı EURO

KDV DAHİL

2.236.100.-TL	İkimilyonikiyüzotuzaltıbin TL
839.976.-USD	Sekizyüzotuzdokuzbindokuzyüzyetmişaltı USD
768.789.-EURO	Yediyüzaltmışsekizbinyediyüzseksendokuz EURO

(2) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ

KDV HARİÇ

2.065.000.-TL	İkimilyonaltmışbeşbin TL
775.703.-USD	Yediyüzyetmişbeşbinyediyüzüç USD
709.964.-EURO	Yediyüzdokuzbindokuzyüzaltmışdört EURO

KDV DAHİL

2.436.700.-TL	İkimilyondörtüzyüzotuzaltıbin yediyüz TL
915.330.-USD	Dokuzyüzonbeşbinüçyüzotuz USD



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

837.757.-EURO Sekizyüzotuzyedibinyediyüzelliyedi EURO

(3) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ

KDV HARİC

1.635.000.-TL Birmilyonaltıyüzotuzbeşbin TL
614.177.-USD Altyüzdörtbinyüzetmişyedi USD
562.126.-EURO Beşyüzaltmışikibinyüzyirmialtı EURO

KDV DAHİL

1.929.300.-TL Birmilyondokuzyüzyirmidokuzbinüçyüz TL
724.729.-USD Yediyüzyirmidörtbinyediyüzyirmidokuz USD
663.309.-EURO Altyüzaltmışüçbinüçyüzdokuz EURO

(4) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ

KDV HARİC

1.590.000.-TL Birmilyonbeşyüzdoksanbin TL
597.273.-USD Beşyüzdoksanyedibinikiyüzetmişüç USD
546.655.-EURO Beşyüzkırkaltıbinaltıyüzellibeş EURO

KDV DAHİL

1.876.200.-TL Birmilyonsekiyüzetmişaltıbinikiyüz TL
704.782.-USD Yediyüzdörtbinyediyüzsekseniki USD
645.053.-EURO Altyüzkırkbeşbinelliüç EURO

(5) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ

KDV HARİC

1.590.000.-TL Birmilyonbeşyüzdoksanbin TL
597.273.-USD Beşyüzdoksanyedibinikiyüzetmişüç USD
546.655.-EURO Beşyüzkırkaltıbinaltıyüzellibeş EURO

KDV DAHİL

1.876.200.-TL Birmilyonsekiyüzetmişaltıbinikiyüz TL
704.782.-USD Yediyüzdörtbinyediyüzsekseniki USD
645.053.-EURO Altyüzkırkbeşbinelliüç EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C. Merkez Bankası 28.05.2015 efektif satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,6621.-TL, 1.-Euro: 2,9086- TL olarak alınmıştır.)

Birce ATEŞ KOÇYİĞİT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403528

Engin AKKOÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400244



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok D:18
Altunizade / İSTANBUL
Tel: 0216/326 24 06 07 Fax: (216) 326 74 08
Üsküdar V.D. 102 036 8291 Tic Sic No: 271181

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Tel: 0216-326 24 06 · Fax 0216-326 74 09

info@artidd.com.tr · www.artidd.com.tr

Okul Sok. Altunizade Sitesi B Blok D:18

Altunizade · İstanbul

V.D.: Üsküdar 102 036 8291