

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLER

RAPOR NO:	2015-OZ-00342
RAPOR TARİHİ:	29.05.2015
RAPORU TALEB EDEN:	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:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Caddesi, Gülbahar Sokak, Ege Yıldız Sitesi, No:13/39 ve No:15/1,2,36,37 Kadıköy / İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI:	3 adet Mağaza, 2 adet Mesken
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi, 173 pafta, 637 ada, 126 parsel sayılı, 5.672,00m ² yüzölçümlü, "A Otuz Dokuz Bağ. Bölüm ve B Otuz Yedi Bağ. Bölüm Bloktan İbaret İki Bodrum Zemin Onar Katlı Toplam Yetmiş Altı Bağımsız Bölümlü Bahçeli Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmaz üzerinde, Egeplast Ege Plastik Tic. Sanayi A.Ş. mülkiyetinde yer alan, A Blok (39) ve B Blok (1), (2), (36), (37) bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar.
İMAR DURUMU:	1/1000 ölçekli planda Ticaret Alanı
29.05.2015 TARİHİ İTİBARIYLA SATIŞ DEĞERİ TOPLAMI	KDV Hariç: 4.375.000.-TL 1.643.439.-USD 1.504.160.-EURO KDV Dahil: 5.162.500.-TL 1.939.258.-USD 1.774.909.-EURO

Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme 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 kurallara 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.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde müşterek olarak “18.04.2006 tarih 7740 yevmiye numarası ile “Haciz: 29.06.2006 y:7740 Tas. Med. Sig. Fonu Tahsilat Dai. Bask. nın 20.06.2006 tarih 6005 sayılı yaz. İstinaden B:53.829.041 YTL”, “İstanbul Anadolu 1. İcra Müdürlüğünün 24.04.2013 tarih 2006/758 TAL. Sayılı icra dairesinin yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.” ve “İstanbul Anadolu 1. İcra Müdürlüğünün 03.06.2013 tarih 2006/758 TLMT Sayılı icra dairesinin yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.” şerhleri bulunmakta olup, bu 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 21.05.2015 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi, Gülbahar Sokak, 173 pafta, 637 ada, 126 parsel sayılı, 5672,00m² yüzölçümlü, “A Otuz Dokuz Bağ Bölüm ve B Otuz Yedi Bağ Bölüm Bloktan İbaret İki Bodrum Zemin Onar Katlı Toplam Yetmiş Altı Bağımsız Bölümlü Bahçeli Kargir Apartman” nitelikli ana taşınmaz üzerinde yer alan A blok (39), B blok (1), (2), (36), (37) bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 28.05.2015 tarihi itibari ile değerinin;

A BLOK (39) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ

KDV HARİC

1.590.000.-TL	Birmilyonbeşyüzdoksanbin TL
597.273.-USD	Beşyüzdoksanyedibinikiyüzyetmişüç USD
546.655.-EURO	Beşyüz kırkaltıbinaltıyüzellibeş EURO

KDV DAHİL

1.876.200.-TL	Birmilyonsekizyüzyetmişaltıbinikiyüz TL
704.782.-USD	Yediyüzdörtbinyediyüzsekseniki USD
645.053.-EURO	Altıyüz kırkbeşbinelliüç EURO

B BLOK (1) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ

KDV HARİÇ

470.000.-TL	Dörtüzyetmişbin TL
176.552.-USD	Yüzyetmişaltıbinbeşyüzelliiki USD
161.590.-EURO	Yüzaltmışbirbinbeşyüzdoksan EURO

KDV DAHİL

554.600.-TL	Beşyüzellidörtbinaltıyüz TL
208.332.-USD	İkiyüzsekizbinüçyüzotuziki USD
190.676.-EURO	Yüzdoksanbinaltıyüzyetmişaltı EURO

B BLOK (2) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ

KDV HARİÇ

615.000.-TL	Altıyüzonbeşbin TL
231.021.-USD	İkiyüzotuzbirbinyirmibir USD
211.442.-EURO	İkiyüzonbirbindörtüzkırkiki EURO

KDV DAHİL

725.700.-TL	Yediyüzyirmibeşbinyediyüz TL
272.604.-USD	İkiyüzyetmişikibinaltıyüzdört USD
249.501.-EURO	İkiyüzkırkdokuzbinbeşyüzbir EURO

B BLOK (36) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ

KDV HARİÇ

420.000.-TL	Dörtüzyüzyirmibin TL
157.770.-USD	Yüzelliyedibinyediyüzyetmiş USD
144.399.-EURO	Yüzkırkdörtbinüçyüzdokсандokuz EURO

KDV DAHİL

495.600.-TL	Dörtüyüzdoksanbeşbinaltıyüz TL
186.169.-USD	Yüzseksenaltıbinüçyüzaltmışdokuz USD
170.391.-EURO	Yüzyetmişbinüçyüzdoksanbir EURO

B BLOK (37) NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ

KDV HARİÇ

1.280.000.-TL	Birmilyonikiyüzseksenbin TL
480.823.-USD	Dörtüzyüzseksenbinsekizyüzyirmiiç USD
440.074.-EURO	Dörtüyüzkırkbinyetmişdört EURO

KDV DAHİL

1.510.400.-TL

567.372.-USD

519.288.-EURO

Birmilyonbeşyüzonbindörtüyüz TL

Beşyüzaltmışyedibinüçyüz yetmişiki USD

Beşyüzondokuzbinikiyüzseksenekiz 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



- 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.