



**EGE PLAST- EGE PLASTİK TİCARET VE SANAYİ
ANONİM ŞİRKETİ**

DEĞERLEME RAPORU

**İzmir Çiğli Büyükçiğli
10 Pafta 2143 Ada 1 Parsel
10 Pafta 2143 Ada 1 Parsel**

**FABRİKA, HOLDİNG BİNASI VE ARSASI
(2 ADET TAPU)**

(RAPOR NO: Öİ 587)

Değerlemeyi Talep Eden Firma

EGE PLAST- EGE PLASTİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Talep Tarihi ve Sayısı

17.08.2017

Değerleme Konusu

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Büyükçiğli Mahallesi, İzmir Atatürk Organize Sanayiinde yer alan 2143 ada 1 parsel "B BLOK TEK KATLI FABRİKA BİNASI" vasfında taşınmaz ve 2143 ada 2 parsel " BİR ADET YEDİ KATLI FABRİKA BİNASI BİR ADET İKİ KATLI YEMEKHANESİ ÜÇ ADET BİRER KATLI KARGİR FABRİKA BİNASI" vasfında taşınmazlar ile taşınmazlar üzerinde yer alan fabrika, yemekhane, holding binası değerlemesi.

Değerleme Konusu Gayr. Adresi

İzmir Atatürk Organize Sanayi, 10003 sk. No:6-8 Çiğli/İZMİR

Değerleme Tarihi ve Rapor No

Değerleme Tarihi : 17.08.2017 Rapor Tarihi : 23.08.2017
Rapor No : Öİ 587

Değerlemeyi Yapan Uzman

Kübra KESKİN (Değerleme Uzmanı/SPK Lisans No:406772)

Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı

Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı/SPK Lisans No:400203)

Rapor Türü

SPK Formatlı Anlatı Tarzı Kısaltılmış Değerleme Raporu

EGE PLAST- EGE PLASTİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ.

H.Yeten Cd.Bjk S.Sebe Komplk.F Bl.Selenium Plaza K.20 318-319 BEŞİKTAŞ /İSTANBUL
Beşiktaş/İstanbul,

İzmir İli, Çiğli İlçesi, Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 10003.sk No:6, tapunun 10 Pafta, 2143 Ada, 1 Parselinde kayıtlı 'B BLOK TEK KATLI FABRİKA BİNASI' vasfı ile 2143 ada, 2 parselinde kayıtlı " BİR ADET YEDİ KATLI FABRİKA BİNASI BİR ADET İKİ KATLI YEMEKHANESİ ÜÇ ADET BİRER KATLI KARGİR FABRİKA BİNASI" kayıtlı taşınmazlar üzerinde yer alan, cins değişikliği yapılmış taşınmazların cari pazar değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Gökhan Çebi tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi 23.08.2017 olup,

- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük bulunmadığı,
- Vergi sorununun bulunmadığı varsayımları ile depremsellik ve Jeofizik incelemesi incelememiz dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

Rapor tarihi olan 23.08.2017 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda İzmir İli, Çiğli İlçesi, Büyükçiğli Mahallesi, 2413 Ada, 1 parselde kayıtlı rapor içeriğinde detayları belirtilen taşınmazların tamamına;

UYUMLAŞTIRMA (KABUL EDİLEN)		YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER		21.250.000,00 TL Yirmibirmilyonikiyüzellibintürk lirası	21.825.000,00 TL Yirmibirmilyonsekizyüz yirmibeş bintürk lirası
KDV	%18	3.825.000,00 TL Üçmilyonsekizyüz yirmibeş bintürk lirası	3.928.500,00 TL Üçmilyondokuzyüz yirmisekiz binbeş yüz Türk lirası
KDV DAHİL TOPLAM DEĞER		25.075.000,00 TL Yirmibeşmilyon yetmiş beş bintürk lirası	25.753.500,00 TL Yirmibeşmilyon yedi yüzelli üç binbeş yüz Türk lirası

Rapor tarihi olan 23.08.2017 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda İzmir İli, Çiğli İlçesi, Büyükçiğli Mahallesi, 2413 Ada, 2 parselde kayıtlı rapor içeriğinde detayları belirtilen taşınmazların tamamına;

UYUMLAŞTIRMA (KABUL EDİLEN)		YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER		39.660.000,00 TL Otuzdokuzmilyon altı yüz altmış bin Türk lirası	40.225.000,00 TL Kırkmilyon iki yüz yirmibeş bin Türk lirası
KDV	%18	7.138.800,00 TL Yedimilyon yüz otuzsekiz binsekiz yüz Türk lirası	7.240.500,00 TL Yedimilyon iki yüz kırk binbeş yüz Türk lirası
KDV DAHİL TOPLAM DEĞER		46.798.800,00 TL Kırkaltımilyon yedi yüz doksansekiz binsekiz yüz Türk lirası	47.465.500,00 TL Kırkyedimilyon dört yüz altmış beş binbeş yüz Türk lirası

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Maliyet yöntemli değerlemede parametrelerin emsal karşılaştırma yöntemine göre fazla olması, her parametrenin kendi içinde bir sapma oranının mevcut olması riskini azaltmak için parametresi az olan maliyet yöntemi sonuçları ve indirgenmiş nakit akımları (Gelir Analizi) kullanılmıştır. Her iki yöntemin de piyasada, gayrimenkulün değerini göstermede aynı oranda etkili ve geçerli olduğu görüldüğünden uyumlulaştırmada her iki yöntemin ağırlığı da eşit alınmıştır.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı raporda aktarılmış olup raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Mevzuat gereği alınması gereken izin ve belgelerle ilgili raporumuz içeriğinde detay bilgi arz edilmiş olup yasal belgelerinden eksiklik bulunmamaktadır.

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların rapor tarihi itibarıyla GYO Portföyüne alınmasına, üzerlerinde yer alan takyidatlar sebebiyle engel mevcuttur. Bu haliyle GYO Portföyüne alınamayacağı değerlendirilmektedir.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği ilkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 23.08.2017 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda aşağıdaki nihai tablo oluşturulmuştur;

2413 Ada 1 Parsel	Yasal	Mevcut
Maliyet Yaklaşımlı Değer	21.650.000	22.620.000
Gelir Yaklaşımlı Değer	20.863.478	21.031.008
Nihai Değer	21.256.739	21.825.504
Yuvarlatılmış Nihai Değer	21.250.000	21.825.000

2413 Ada 2 Parsel	Yasal	Mevcut
Maliyet Yaklaşım Değer	41.255.000	41.545.000
Gelir Yaklaşım Değer	38.069.791	38.907.488
Nihai Değer	39.662.396	40.226.244
Yuvarlatılmış Nihai Değer	39.660.000	40.225.000

Buna göre de, İzmir İli, Çiğli İlçesi, Büyükçiğli Mahallesi, 2413 Ada, 1 parselde kayıtlı rapor içeriğinde detayları belirtilen taşınmazların tamamına aşağıdaki tablo dahilinde analiz edilen uyumlulaştırma ile nihai değer takdir edilmiştir.

UYUMLAŞTIRMA (KABUL EDİLEN)		YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER		21.250.000,00 TL Yirmibirmilyonikiyüzellibintürk lirası	21.825.000,00 TL Yirmibirmilyonsekizyüzirmibeşbintürk lirası
KDV	%18	3.825.000,00 TL Üçmilyonsekizyüzirmibeşbintürk lirası	3.928.500,00 TL Üçmilyondokuzyüzirmisekizbinbeşyüz Türk lirası
KDV DAHİL TOPLAM DEĞER		25.075.000,00 TL Yirmibeşmilyon yetmişbeşbintürk lirası	25.753.500,00 TL Yirmibeşmilyon yedi yüzelliüçbinbeşyüz Türk lirası

Rapor tarihi olan 23.08.2017 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda İzmir İli, Çiğli İlçesi, Büyükçiğli Mahallesi, 2413 Ada, 2 parselde kayıtlı rapor içeriğinde detayları belirtilen taşınmazların tamamına;

UYUMLAŞTIRMA (KABUL EDİLEN)		YASAL DURUM DEĞERİ	MEVCUT DURUM DEĞERİ
KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER		39.660.000,00 TL Otuzdokuzmilyonaltıyüzaltmışbintürk lirası	40.225.000,00 TL Kırmilyonikiyüzirmibeşbintürk lirası
KDV	%18	7.138.800,00 TL Yedimilyon yüzotuzsekizbinsekizyüz Türk lirası	7.240.500,00 TL Yedimilyonikiyüz kırkbinbeşyüz Türk lirası
KDV DAHİL TOPLAM DEĞER		46.798.800,00 TL Kırkaltımilyon yedi yüz doksansekizbinsekizyüz Türk lirası	47.465.500,00 TL Kırkyedimilyon dört yüz altmışbeşbinbeşyüz Türk lirası

hesap ve takdir edilmiştir.

Notlar:

1-Taşınmazın sigorta değerinin hesaplamasında 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2017 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri esas alınmıştır.

2-Taşınmazın KDV oranı için %18 olarak alınmıştır.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

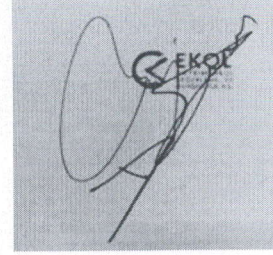
Değerlemeyi Yapan
Kübra KESKİN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406772



Değerlemeyi Kontrol Eden
Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203



Şirket Kaşe ve İmza



EKLER

- 1- Fotoğraf, Vb belgeler
- 2- Tapu, Takyidat yazısı, Ruhsat Vb Belgeler
- 3- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- 4- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- 5- Lisans Belgeleri

RESİMLER

