



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

DEĞERLEME RAPORU

**İstanbul İli Kadıköy İlçesi
Kozyatağı Mahallesi 637 Ada 126
Parsel**

5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(3 ADET DÜKKÂN ve 2 ADET MESKEN)

(RAPOR NO: Öİ 585)

Değerlemeyi Talep Eden Firma	EGE PLAST- EGE PLASTİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Talep Tarihi ve Sayısı	17.08.2017
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi sınırları dahilindeki Ege Yıldız Sitesinde yer alan 2 adet mesken, 1 adet "BİR NORMAL KATTA BATARLI MAĞAZA", 1 adet "BODRUM KATTA DEPOLU MAĞAZA" ve 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOLU MAĞAZA" vasıflı bağımsız bölümün değerlemesi.
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Kozyatağı Mahallesi, Gülbahar Sokak, Ege Yıldız Sitesi, A Blok: 39, B Blok: 1, 2, 36 ve 37
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 18.08.2017 Rapor Tarihi: 22.08.2017 Rapor No: Öİ 585
Değerlemeyi Yapan Uzman	Vahap GÜRBÜZ (Sorumlu Değerleme Uzmanı/SPK Lisans No: 406762)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı/SPK Lisans No:400203)
Rapor Türü	SPK Formatlı Anlatı Tarzı Kısmi Değerleme Raporu

EGE PLAST

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

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi, 637 Ada, 126 Parselinde 2 adet "MESKEN", 1 adet "BİR NORMAL KATTA BATARLI MAĞAZA", 1 adet "BODRUM KATTA DEPOLU MAĞAZA" ve 1 adet "1.BODRUM KATTA DEPOLU MAĞAZA" vasıflı, kat mülkiyetli taşınmazların cari pazar değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanımız Deniz ARSLAN tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerleme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Değerleme 18.08.2017 tarihinde yapılmış 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.

Raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda taşınmazların tamamının 22.08.2017 tarihi itibarıyla;

Blok / Bağ. Böl. No		Bulunduğ u Kat	Uyumlulaştırılmış Nihai Değer (TL)	Uyumlulaştırılmış Nihai Değer (TL) - Yazı İle,	KDV Tutarı (% 18	KDV Dahil Toplam Değer TL	KDV Dahil Toplam Değer TL-Yazı İle
A	39	ZEMİN	4.109.500 ₺	DörtmilyonyüzdokuzbinbeşyüzTürkLirası	739.710 ₺	4.849.210 ₺	DörtmilyonsekizyüzkırkdokuzbinikiyüzonTürkLirası
B	1	1	560.000 ₺	BeşyüzaltmışbinTürkLirası	100.800 ₺	660.800 ₺	AltıyüzaltmışbinsekizyüzTürkLirası,
B	2	2	734.000 ₺	YediyüzotuzdörtbinTürkLirası	132.120 ₺	866.120 ₺	SekizyüzaltmışaltıbinüçyüzonTürkLirası
B	36	ZEMİN	1.502.000 ₺	Birmilyonbeşyüziki binTürkLirası	270.360 ₺	1.772.360 ₺	Birmilyonyediyüzyetmişiki binüçyüzaltmışTürkLirası
B	37	ZEMİN	4.576.000 ₺	DörtmilyonbeşyüzyetmişaltıbinTürkLirası	823.680 ₺	5.399.680 ₺	BeşmilyonüçyüzdoksandokuzbinaltıyüzseksenTürkLirası

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

olarak 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;

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 metodları 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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında TMSF lehine haciz şerhi bulunduğundan taşınmazlar satılamaz niteliktedir. Taşınmazlar üzerindeki haciz şerhi ile satışına gidildiğine dair şerhlerin terkin edilmesi durumunda satılabilir nitelikte olacaktır.

A blok 39 nolu bağımsız bölüm: bodrum katının yol kotu üstünde olması dikkate alınarak bodrum kat m2 birim değerine yaklaşık 1.500 TL/m2, zemin kat m2 birim değerine ise 7.000 TL/m2 birim değeri verilmiştir. Taşınmazın aylık kira değeri ortalama 13.000 TL dir. Taşınmazın zemin katının içi görülemediğinden projesi ile mahalli arasında mukayese yapılamamış olup değerlemede zemin katın projesi esas alınmıştır ve iç mekan özellikleri vasat kabul edilmiştir. Bodrum katta projesine aykırı büyüme bulunduğundan yasal ve mevcut durum değeri ayrı ayrı takdir edilmiştir.

B blok 1 nolu bağımsız bölüm: Taşınmazın yasal kullanım alanı olan 100 m2 lik bölümü için yaklaşık 5.600 TL/m2 birim değeri verilmiştir. Taşınmazın aylık kira değeri ortalama 1.800 TL dir.

B blok 2 nolu bağımsız bölüm: Taşınmazın yasal kullanım alanı olan 130 m2 lik bölümü için yaklaşık 5.685 TL/m2 birim değeri verilmiştir. Taşınmazın aylık kira değeri ortalama 2.000 TL dir.

B blok 36 nolu bağımsız bölüm: Taşınmazın zemin kat kullanım alanına m2 birim değeri olarak 7.000 TL/m2, 1. normal kat bölümüne ise 5.500 TL/m2 verilmiştir. Taşınmazın aylık kira değeri ortalama 5.000 TL dir.

B blok 37 nolu bağımsız bölüm: Taşınmazın zemin kat kullanım alanına cephe özelliği dikkate alınarak m2 birim değeri olarak 7.500 TL/m2, 1. normal kat bölümüne 5.500 TL/m2, Bodrum kat bölümüne ise yaklaşık 1.500 TL/m2 verilmiştir. Taşınmazın aylık kira değeri ortalama 15.000 TL dir. Bodrum katta projesine aykırı büyüme bulunduğundan yasal ve mevcut durum değeri ayrı ayrı takdir edilmiştir.

Yine rapor içeriğindeki emsallerden ve piyasa verisi olan kapitalizasyon oranından hareketle kira emsallerinden gelir analizi ile ikinci bir yöntem olarak değere ulaşılmış, rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere her iki yöntemden elde edilen nihai sonuçlar uyumlulaştırılmıştır.

Rapor tarihi olan 22.08.2017 tarihi itibarıyla, raporumuz içeriğinde yer alan varsayım ve kısıtlamaların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Kozyatağı Mahallesi, 637 Ada, 126 parselde kayıtlı rapor içeriğinde detayları belirtilen taşınmazların bağımsız bölüm bazında değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Blok / Bağ. Böl. No		Bulunduğ u Kat	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL) - Yazı ile,	KDV Tutarı (% 18	KDV Dahil Toplam Değer TL	KDV Dahil Toplam Değer TL-Yazı ile
A	39	ZEMİN	4.109.500 ₺	DörtmilyonyüzdokuzbinbeşyüzTürkLirası	739.710 ₺	4.849.210 ₺	DörtmilyonsekizyüzkırkdokuzbinikiyüzonTürkLirası
B	1	1	560.000 ₺	BeşyüzaltmışbinTürkLirası	100.800 ₺	660.800 ₺	AltıyüzaltmışbinsekizyüzTürkLirası,
B	2	2	734.000 ₺	YediyüzotuzdörtbinTürkLirası	132.120 ₺	866.120 ₺	SekizyüzaltmışaltıbinüçyüzrmiTürkLirası
B	36	ZEMİN	1.502.000 ₺	BirmilyonbeşyüzkibinTürkLirası	270.360 ₺	1.772.360 ₺	BirmilyonyediyüzyetmişkibinüçyüzaltmışTürkLirası
B	37	ZEMİN	4.576.000 ₺	DörtmilyonbeşyüzyetmişaltıbinTürkLirası	823.680 ₺	5.399.680 ₺	BeşmilyonüçyüzdoksandokuzbinaltıyüzseksenTürkLirası

hesap ve takdir edilmiştir

hesap ve takdir edilmiştir.

Notlar:

1-Taşınmazın KDV oranı için %18 olarak alınmıştır.

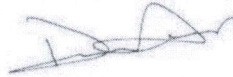
Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

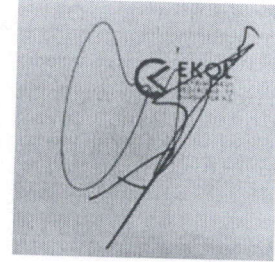
Değerlemeyi Yapan
Vahap GÜRBÜZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406762



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