



ISO 9001
FS 565366

**İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, YAKUPLU
MAHALLESİ, 302 ADA 1 PARSELE AİT
DEĞERLEME RAPORU**

**RODRİGO TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.
(İHLAS MARMARA EVLERİ 1. KISIM A11 BLOK,
11 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN)**

**OZL201500013
27 OCAK 2015**

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	3
1.2 Rapor Türü ve amacı	3
1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları	3
1.4 Değerleme Tarihi	3
1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası	3
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	3
1.7 UYGUNLUK BEYANI	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 Şirket Bilgileri	4
2.2 Müşteri Bilgileri	4
2.3 Kullanılan Değer Tanımları	4
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	5
3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları	5
3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	5
3.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	6
3.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	6
3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	6
4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	6
4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	6
4.2 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	7
4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	7
4.4 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	7
4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	8
4.6. Gayrimenkulün yapısal inşaat özellikleri, teknik özellikleri ve fiziksel değerlemede baz alınan veriler	8
5. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
5.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	9
5.2 Maliyet Yaklaşımı	9
5.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	9
5.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	10
5.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	10
6. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	10
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	10
7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	11
7.2 Nihai değer takdiri	11
8.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)	12

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 27.01.2015, Rapor no: OZL201500013' dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Marmara Mahallesi, Önder Caddesi, 302 Ada, 1 Parselde kayıtlı A-11 blok, dördüncü katta konumlu 11 bağımsız bölüm numaralı dairenin Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Mustafa Kemal Savaşçıhabeş	(Gayrimenkul Değerleme Görevlisi)
Dursun ŞANLI	(Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK Lisans No:400291)

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme tarihi 26.01.2015' dür.

1.5 Dayanak Sözleşmesi tarih ve numarası

İş bu rapor 26.01.2015 tarihli talebe istinaden hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.7 UYGUNLUK BEYANI

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Gayrettepe Mahallesi, Fahri Gizden Sokak, Huzur Apartmanı No:4/6 Beşiktaş / İSTANBUL

(Adres Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., SPK Seri:VIII, No:35 sayılı Tebliği gereğince 04.06.2009 tarih ve 16/437 sayılı Kurul Kararı ile değerlendirme şirketleri arasında yer almaktadır.)

2.2 Müşteri Bilgileri

Rodrigo Tekstil San. ve Tic. A.Ş.

M. Nesih Özmen Mahallesi, Fatih Caddesi, Gülsever Sokak, No:15
Merter / İSTANBUL

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Pazar değeri kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Bir mülkün istekli alıcı ve istekli satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- ✓ Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- ✓ Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- ✓ Gayrimenkulün satış için makul bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- ✓ Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranlar üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul				
İLİ		İSTANBUL		
İLÇESİ		BEYLİDÜZÜ		
MAHALLESİ		YAKUPLU		
KÖYÜ		-		
SOKAĞI		-		
MEVKİİ		ANGURYA ÇİFTLİĞİ		
SINIRI		PAFTASINDA		
PAFTA NO		242DA-1O-D		
ADA NO		302		
PARSEL NO		1		
YÜZÖLÇÜMÜ		222.389,00 m ²		
NİTELİĞİ		BAHÇELİ BETONARME KARKAS 46 ADET BLOK APARTMAN 2 BLOK ÇARŞI BİNASI 1 BLOK YÖNETİM BİNASI 1 BLOK POLİKLİNİK BİNASI 1 BLOK OKUL BİNASI		
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ	

A-11 BLOK 11 Nolu Bağımsız Bölüm				
NİTELİĞİ		MESKEN		
ARSA PAYI		6/12480		
BLOK NO		A-11		
KAT NO		4		
BAĞ. BÖL. NO		11		
CİLT NO		5		
SAHİFE NO		450		
TARİH		20.03.2013		
YEVİMİYE NO		5930		
MALİK		RODRİGO TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	HİSSESİ	1/1

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

4 Nolu Bağımsız Bölüm

Beylikdüzü Tapu Müdürlüğünde 27.01.2015 tarihinde saat 11:16 'de yapılan incelemede aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Takbis çıktısı ekte sunulmuştur.

Rehinler Bölümünde: Herhangi bir ipotek kaydı yok.

Şerhler Bölümünde: "BEDAŞ Lehine 99 Yıllığı 1 TL' den Kira Şerhi 25.07.1996 tarih ve 6166 yevmiye numarası ile" şerh kaydı vardır.

Haklar ve Mükellefiyetle: Herhangi bir kaydı yoktur.

Beyanlar Hanesinde : "Yönetim Planı: 27.01.1998 tarihli", "Yönetim Planı Değişikliği: 28.05.2008 tarihli" beyan kayıtları vardır.

3.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

3.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,

Rapora konu gayrimenkulün Büyükçekmece İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemelerinde; Gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Beylikdüzü Belediyesi İmar Müdürlüğünde 26.01.2015 tarihinde yapılan şifahi incelemede alınan bilgiye göre;



Taşınmaz 16.02.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planında Kısım Hmax: 2 kat Ticaret alanı, kısmen E=1.25 9 kat Blok Nizam Konut alanı, kısmen park+genel sığınak+afet sonrası çadırli kamp alanı, kısmen imar yolu, kısmen park alanı, kısmen sağlık tesis alanı, kısmen trafo alanı, kısmen 3 kat ticaret alanı, kısmen 1 kat ticaret alanı, kısmen E=0.80 Blok Nizam 5 kat konut alanı, kısmen Spor Alanı kısmen de otopark alanında yer almaktadır.

Taşınmazın Beylikdüzü Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemesinde; 01.12.1995 tarih ve 95/1-22 sayılı tadilat ruhsatı, 31.12.1997 tarih ve 97/34 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi görülmüştür

BÖLÜM 4

4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Rapora konu taşınmaz, Beylikdüzü İlçesi, Marmara Mahallesi, İhlas Marmara Evleri, 1. Kısım, Önder Caddesi, 302 Ada 1 nolu parselde 222.389,00m² arsa üzerinde Blok nizamda inşa sitede yer almaktadır. Taşınmaz yer aldığı A-11 Blok, Bodrum, Zemin, 8 Normal kat olarak inşa edilmiş BAK binanın 4. Normal katında konumlu 11 bağımsız bölüm numaralı dairedir.

Ana taşınmazın bodrum katında sığınak + kömürlük + 1 daire, zemin ve normal katlarında 2'şer daire bulunan ana taşınmazda toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmaz 11 nolu daire girişe göre 4 normal katta sol cephede yer almakta ve antre + koridor + salon + 3 oda + mutfak + banyo ve 2 balkon alanlarından oluşmakta ve brüt 111 m²'dir.

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 302 Ada 1 Parselde kayıtlı olan, Marmara mahallesi, Önder Caddesi, İhlas Marmara Evleri 1. Kısım, A-11 Blokda, 4. Kat 11 bağımsız bölüm numaralı dairedir.

4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları



4.6. Gayrimenkulün yapısal inşaat özellikleri, teknik özellikleri ve fiziksel değerlemede baz alınan veriler.

Yapı Tarzı	Betonarme	Otopark	Var
Yapı Sınıfı	IV-A	Güvenlik	Var
Yapının Yaşı	20	Sosyal Tesis	Var
Yapı Nizamı	Blok	Su Deposu	Var
Dış Cephe	Boyalı	Asansör	Var
İnşaat Kalitesi	Orta	Elektrik	Mevcut
Malzeme Kalitesi	Orta	Su	Mevcut
Fiziksel Eskime	Mevcut	Kanalizasyon	Mevcut
Deprem Derecesi	2. Derece	Doğalgaz	Mevcut
Topografya	Düz		

Değerleme; gayrimenkulün yasal durumu, konumu, alanı, fiziksel durumu, sitedeki emsal daire satışları ve kira değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

BÖLÜM 5

5. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

5.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

5.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa emsal değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri

Taşınmaz ile ilgili yapılan analizler sonucunda esas olarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır. Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, alanı, manzarası, cephesi, fiziksel özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta, Çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmekte ve yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

5.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri

SATILIKLAR, BEYAN ve GÖRÜŞLER

- Sahibi 0 (532) 668 84 70

Taşınmazla aynı sitede B tip Bloklarda ara katta konumlu iç hacimlerinde tadilata ihtiyacı bulunmayan 110 m² lik 3+1 daire 260.000 TL değerle satıştır. (Birim değer: 2.363 TL/m²)

- Garanti Emlak 0 (535) 222 88 31

Taşınmazla aynı sitede, aynı tip bloklarda 6. katta konumlu, 111 m² lik 3+1 daire, 264.000 TL değerle satıştır. (Birim değer: 2.378 TL/m²)

- Emlak 34 0 (534) 364 74 34

Taşınmazla aynı sitede, aynı tip bloklarda 2. katta konumlu, 111 m² lik 3+1 daire, 265.000 TL değerle satıştır. (Birim değer: 2.387 TL/m²)

- Garanti Emlak 0 (535) 222 88 31

Taşınmazla aynı sitede, aynı tip bloklarda 3. katta konumlu, 111 m² lik 3+1 daire, 270.000 TL değerle satıştır. (Birim değer: 2.432 TL/m²)

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde; konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek alınan emsal ve görüşler doğrultusunda bölgedeki arz ve talep eğilimleri, pazarlık payları dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmış ve taşınmazın birim satış değerinin 2.342 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- İstanbul'un gelişmiş bölgesinde yer alması
- Site bünyesinde konumlu olması
- Kat Mülkiyetine geçilmiş olması
- Ulaşım akslarına yakın olması

Olumsuz Faktörler

- Ana gayrimenkulün deprem öncesi inşa edilmiş olması.

BÖLÜM 7

7.1 Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

Konut kullanımı olarak Tercih edilen Site içerisinde, Kat Mülkiyetli binada bulunan taşınmazın satış yeteneğinin “**Satılabilir**” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

7.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında yerinde yapılan incelemede; konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

DEĞER TABLOSU							
SIRA NO	NİTELİĞİ	BLOK	KAT NO	BB. NO	M2	BİRİM BEDEL TL / M2	DEĞERİ
1	MESKEN	A-11	4	11	111,00	2.342 TL	259.962 TL
						TOPLAM	260.000 TL

TAŞINMAZ	TL	USD
Toplam Değer	260.000 TL	110.169 \$

(Taşınmazın Toplam Pazar Değeri İki Yüz Atmış Bin Türk Lirası'dır)

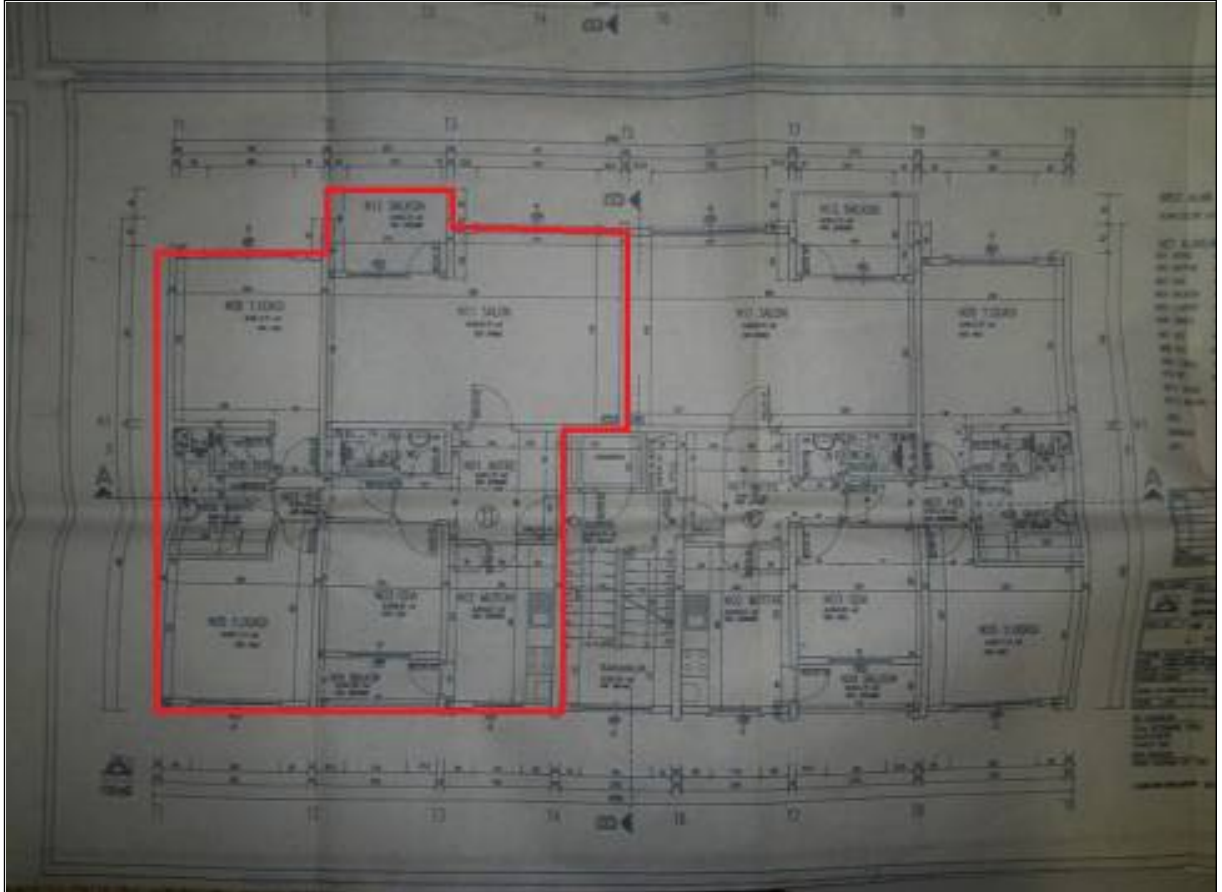
- * Hazırlanan değerleme raporunun tamamında 1 USD=2.36 TL olarak alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Takdir edilen değer gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki sorunun bulunmadığı varsayımına göredir.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * İş bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumuna konu işler kapsamında hazırlanmamıştır.

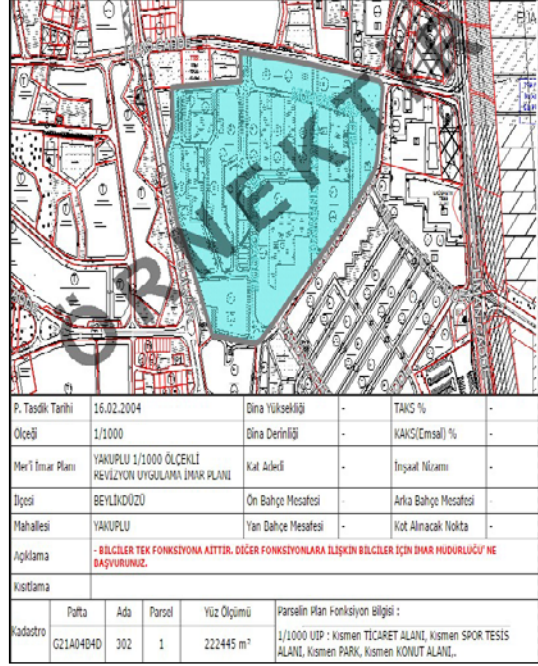
Mustafa Kemal Savaşçıhabeş
Gayrimenkul Değerleme Görevlisi

Dursun ŞANLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400291

BÖLÜM 8

8.EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler)





Reportlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	27.01.2015 11:14:54	2015-3045	20150127-915-F00372	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	222389,00000 m²	
Zemin No	19681506	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A-11) / (Kat: 4) / (Giriş: 1) (Bağ.Böl.No: 11)	
İl / İlçe	İSTANBUL / BEYLİKDÜZÜ	Alan Pay / Payda	6/12480	
Kurum Adı	Beylikdüzü TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	YAKUPLU Mahallesi	Mevki	ANGURYA ÇİFTLİĞİ	
Cilt / Sayfa No	5 / 450	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇELİ BETONARME KARKAS KIRKALTI ADET BLOK APARTMAN İKİ BLOK ÇARŞI BİNASI BİR BLOK YÖNETİM BİNASI BİR BLOK OKUL BİNASI	
Ada / Parsel	302 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	24 / 2358	
S/B/ Açıklama	Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye	
Beyan YÖNETİM PLANI:27/01/1998			- 0	
Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 28.05.2008			14.07.2008 - 15811	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
RODRİGO TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Satış - 20.3.2013 - 5930		
S/B/ Açıklama	Malik / Lehder		Tarih - Yevmiye	
Şerh BEDAŞ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TL DEN KİRA ŞERHİ 25/07/1996 YEV:6166			25.07.1996 - 6166	

Rapor Tarihi / Saati : 27.01.2015 / 11:16

1

Rapor Tarihi / Saati : 27.01.2015 / 11:16

1

Ziraat Bankası		KURUM TAHSİLATI	
Kızılbey Vergi Dairesi Vergi No: 9980069675			
SUBE KODU/ADI	:0915/GAYRETTEPE/İSTANBUL ŞUBESİ	ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
IBAN	:TR70 0001 0009 1559 8901 1350 01	ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. GAYRETTEPE MAH.	
HESAP NUMARASI	:0915/59890113-5001	FAHRİ GİZDEN SK. NO: 4 / 6 BEŞİKTAŞ İSTANBUL	
VERGİ DAİRESİ	:MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ		
VERGİ KİMLİK NO	:0080746185		
İŞLEM TARİHİ	:27/01/2015-11:16:16-P00372		
VALÖR	:27.01.2015		
İŞLEM YERİ	:İNTERNET		
Tapu Başvuru no:	013215030456		
Fatura no:	28371058		
Ödeyen TCKN/VKN:	0080746185		
Adı-Soyadı:	302 ada 1 parsel		
Son ödeme tr:	31.12.2015 00:00:00		
Vergi dairesi:	000000		
Banka dekont no:	4546346794		
Tarafar:	HAYRETTİN ELDEMİR		
Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTILTL) Çekilmiştir.			
27/01/2015-11:16:17 İNTERNET İNTERNET			
Savcılığımızla T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. İNTERNET ŞUBESİ			
Taraflar arasında tüm uyumsuzluklarda, Banka'nın defter kayıtları ve belgeleri, müstenitli olsun olmasın, kesin ve aksi ileri sürülemez delil niteliğindedir. Merkez: Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No: 8 06107 Altındağ/ANKARA Ticaret Sicil No: 1148 www.ziraatbank.com.tr			