



ISO 9001
FS 565366

**İSTANBUL İLİ, BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ,
KAMILOBA KÖYÜ, 1484 PARSELE AİT
DEĞERLEME RAPORU**

**RODRİGO TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.
(KAMILOBA TARLA)**

**OZL201500014
28 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	5
3.2.2 Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi,	5
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	6
4.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	6
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları	6
4.5. Gayrimenkulün yapısal inşaat özellikleri, teknik özellikleri ve fiziksel değerlemede baz alınan veriler	7
5. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	7
5.1 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	7
5.2 Maliyet Yaklaşımı	8
5.3 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
5.4 Kullanılan değerlendirme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu yöntemlerin seçilmesinin nedenleri	8
5.5 Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri	8
6. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	9
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	9
7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi	9
7.2 Nihai değer takdiri	9
8. EKLER (Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler) 10	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Rapor tarihi 28.01.2015, Rapor no: OZL201500014' dir.

1.2 Rapor Türü ve amacı

Bu rapor; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Kamiloba Köyü, 15 pafta, 1484 parselde kayıtlı 2.719 m2 alanlı, tarla nitelikli taşınmazın Güncel Adil Piyasa Değerinin tespit edilmesidir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar ve sorumlu değerlendirme uzmanları

Mustafa Kemal Savaşçıhabeş
Dursun ŞANLI

(Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)
(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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerleme 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		BÜYÜKÇEKMECE	
MAHALLESİ		-	
KÖYÜ		KAMİLOBA	
SOKAĞI		-	
MEVKİİ		GİLADİNA	
SINIRI		PLANINI GİBİ	
PAFTA NO		15	
ADA NO		-	
PARSEL NO		1484	
YÜZÖLÇÜMÜ		2.719,00 m ²	
NİTELİĞİ		TARLA	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
			X

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

184 Parsel

Büyükçekmece Tapu Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden 26.01.2015 tarihinde saat 12:26'de alınan bilgiye göre,

Rehinler Bölümünde: Herhangi bir ipotek kaydı yoktur.

Şerhler Bölümünde: Herhangi bir şerh kaydı yoktur.

Haklar ve Mükellefiyetler: Herhangi bir kaydı yoktur.

Beyanlar Hanesinde: Herhangi bir beyan kaydı yoktur.

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

Taşınmaz 15.03.2013 tarih ve 5448 yevmiye ile RODRİGO TEKSTİL SANAYİ ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış işleminden tescil edilmiştir.

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

Tapu Sicilinde yapılan şifahi incelemede; Gayrimenkulün devrine ilişkin herhangi bir sakınca bulunmadığı görülmüştür.

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.01.2015 tarihinde yapılan şifahi incelemede alınan bilgiye göre;



Taşınmaz; Büyükçekmece İlçesi, Kamil oba Mahallesi, Giladina Mevkii'nin halihazırda plansız bölgede kaldığı ve Su Havzası içerisinde tarımsal niteliğe sahip olduğu öğrenilmiştir.

BÖLÜM 4

4. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Rapora konu taşınmaz; Büyükçekmece İlçesi 15 Pafta 1484 Parselde kayıtlı 2.719,00m² alana sahip tarladır.

4.2 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmaz TEM Otoyoluna 1,50 km., Kamiloba Merkezine 3,50 km., D-100 Karayoluna 4 km. mesafede konumlanmaktadır. Taşınmaz parselin çevresinde, tarımsal amaçlı kullanılan boş tarlalar mevcuttur.

4.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri



Rapora konu taşınmaz Büyükçekmece İlçesi, Kamiloba Mahallesi, Giladina Mevkii, 15 Pafta, 1484 Parselde kayıtlı **N: 41,066999 E:28,457294** coğrafi koordinatlarda konumlu tarladır.

4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fotoğrafları



4.5. Gayrimenkulün teknik özellikleri ve fiziksel değerlemede baz alınan veriler.

Topografya	Eğimli	Elektrik	Yok
Parsel Şekli	Dikdörtgen	Su	Yok
Deprem Derecesi	3. Derece	Kanalizasyon	-
Yol	Mevcut	Doğalgaz	-

Değerleme; gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, konumu, alanı, topografyası bölgedeki tarla satışları 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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 bilmesa bile 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 değerlemesi 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 örneklerle 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 değer tespit edilmiş olup Arsa Artık yöntemi de kullanılmıştır. 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

- EG Gayrimenkul 0 (537) 731 46 46

Taşınmazla aynı mevkide, topografyası düz olan 8.925 m² tarla 750.000 TL fiyatla satılıktır.
(Birim Değeri: 84 TL/m²)

- Ulutaş Gayrimenkul 0 (536) 528 02 53

Taşınmazla aynı mevkide, topografyası düz olan 1.750 m² tarla 175.000 TL fiyatla satılıktır.
(Birim Değeri: 100 TL/m²)

- Merba Emlak 0 (546) 820 66 18

Taşınmazla aynı mevkide, 2.600 m² tarla 185.000 TL fiyatla satılıktır.
(Birim Değeri: 71 TL/m²)

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan analizlerde; emsallerin birim değerlerinin 65-100 TL/m² aralığında olduğu, taşınmazın emsallerine göre topografyası, parsel şekli, mülkiyet hakları, değerlendirilerek tarla vasıflı parsellerin birim satış fiyatlarının 66 TL/m² olabileceği öngörülmektedir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Faktörler

- Tarım arazisi olması

Olumsuz Faktörler

- Kadastral yola cephesinin olmaması

BÖLÜM 7

7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Kadastro yoluna cephesi olmayan, TEM otoyoluna yYakın konumlu, İmarsız Tarla vasıflı taşınmazın satış yeteneğinin “Satılabilir” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

7.2 Nihai değer takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemede, konumu, alanı, topografyası, altyapı ve ulaşım olanakları, 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						
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI m ²	BİRİM DEĞERİ TL/m ²	DEĞERİ TL.	DEĞERİ USD.
-	1484	TARLA	2.719	66	180.000	76.271

(Taşınmazın Pazar Değeri YüzSeksenBin Türk Lirası’dır.)

- * Hazırlanan değerlendirme 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 göre dir.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * İş bu değerlendirme 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)



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	26.01.2015 12:23:55	2015-2752	20150126-915-F01190	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	GİLADINA	
Zemin No	23214186	Cilt / Sayfa No	16 / 1500	
İl / İlçe	İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE	Ada / Parsel	/ 1484	
Kurum Adı	Büyükcemece	Yüzölçüm	2719,00000	
Mahalle / Köy Adı	KAMİLOBA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
RODRİGO TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Satış - 15.3.2013 - 5448		

Rapor Tarihi / Saati : 26.01.2015 / 12:26

1



Ziraat Bankası

Kızılbey Vergi Dairesi Vergi No: 9980069675

KURUM TAHSİLATI

ŞUBE KODU/ADI :0915/GAYRETTEPE/İSTANBUL ŞUBESİ
IBAN :TR70 0001 0009 1559 8901 1350 01
HESAP NUMARASI :0915/59890113-5001
VERGİ DAİRESİ :MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ
VERGİ KİMLİK NO :0080746185
İŞLEM TARİHİ :26/01/2015-12:26:25-F01190
VALÖR :26.01.2015
İŞLEM YERİ :INTERNET

ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş.
ADRES GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DAN.A.Ş. GAYRETTEPE MAH.
FAHRİ GİZDEN SK. NO: 4 / 6 BEŞİKTAŞ İSTANBUL

Tapu Başvuru no: 013115027523
Fatura no : 28327199
Ödeyen TCKN/VKN: 0080746185
Adı-Soyadı : 1484 parsel
Son ödeme tr : 31.12.2015 00:00:00

Vergi dairesi : 000000
Banka dekont no: 4545692465
Taraflar: HAYRETTİN ELDEMİR

Hesabınızdan 16,00 TL (Yalnız ONALTITL) Çekilmiştir.

26/01/2015-12:26:26 INTERNET INTERNET

Saygılarımızla,
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
INTERNET 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