

## DEĞERLEME RAPORU

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>: RTA Laboratuvarları Ltd. Şti.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	<b>: Şerifali Mahallesi, Söyleşi Sokak, No:17 <u>Ümraniye / İSTANBUL</u></b>
<b>İSTEK YAZISI</b>	<b>: 18 Eylül 2013 tarih ve sayısız eposta</b>
<b>MÜŞTERİ NO</b>	<b>: 676</b>
<b>RAPOR NO</b>	<b>: 2013/3010</b>
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	<b>: 24 Eylül 2013</b>
<b>RAPOR TARİHİ</b>	<b>: 26 Eylül 2013</b>
<b>RAPORUN KONUSU VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	<b>: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen <b>binanın</b> değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.</b>

## İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİLERİ .....	3
2. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	4
3. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	5
3.1. TAPU KAYITLARI .....	5
3.2. TAPU TAKYİDATI.....	5
4. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	6
5. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	7
6. AÇIKLAMALAR .....	8
7. DEĞERLENDİRME.....	9
8. FİYATLANDIRMA.....	9
9. SONUÇ.....	11

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</b>	: 300.000,-TL

## 2. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliklere yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

### 3. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

#### 3.1. Tapu Kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: RTA LabOratuvarları Biyolojik Ürünleri İlaç Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Ümraniye
<b>MAHALLESİ</b>	: Yukarı Dudullu Mahallesi
<b>PAFTA NO</b>	: 20
<b>ADA NO</b>	: ---
<b>PARSEL NO</b>	: 4765
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>ARSA ALANI</b>	: 450 m <sup>2</sup>
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 2404
<b>CİLT NO</b>	: 49
<b>SAHİFE NO</b>	: 4852
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 24.04. 2000

#### 3.2. Tapu Takyidatı

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 23 Eylül 2013 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanılmamış olup aşağıdaki tespitte bulunulmuştur.

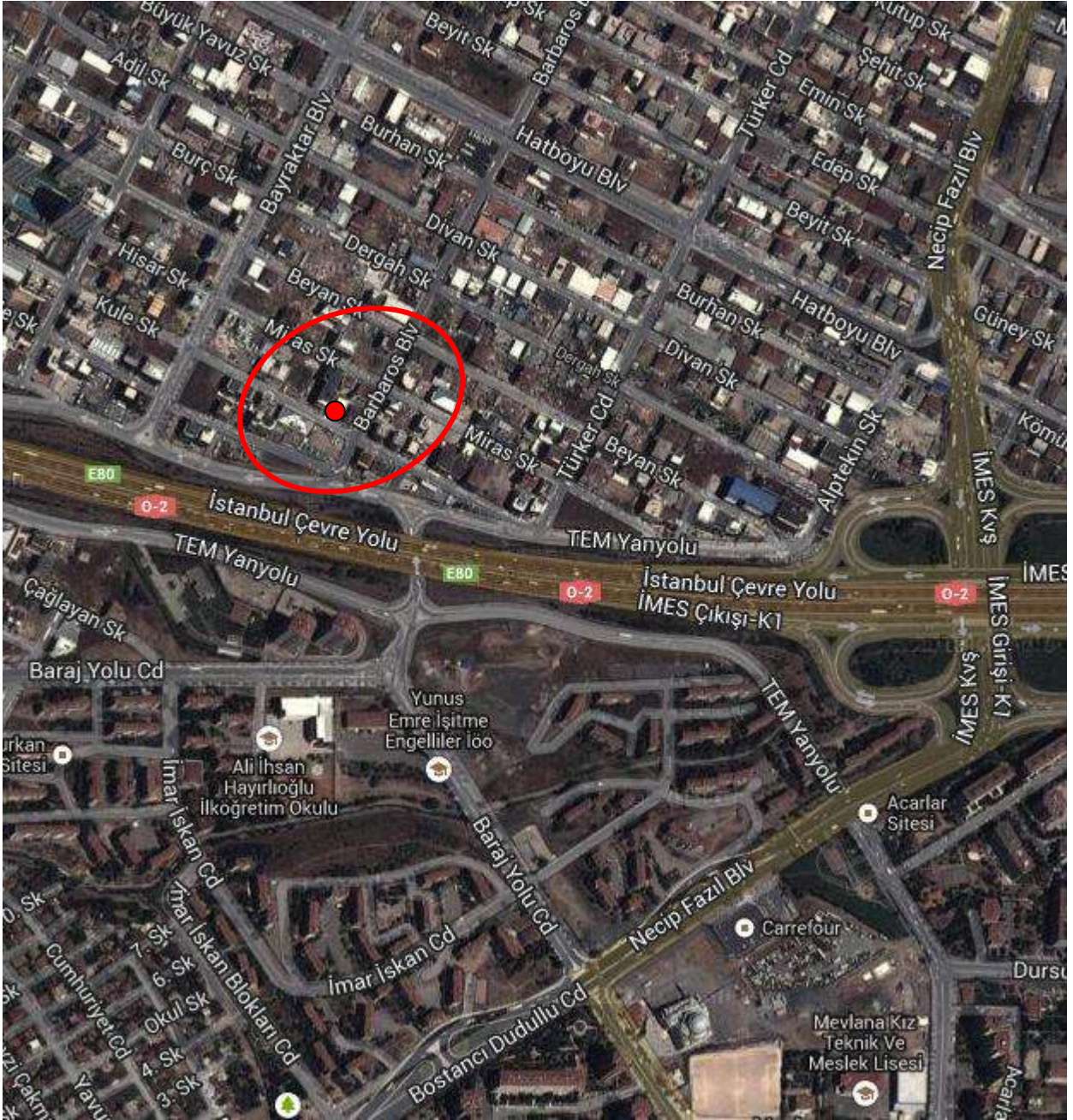
- **Beyan:** 09.07.2007 gün 2007/12484 sayılı Bakanlar Kurulu kararı gereğince yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin gayrimenkul tasarrufu yasaklanmıştır. (10.10.2007 tarih ve 21859 yevmiye no ile)

#### 4. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Şerifali Mahallesi, Söyleşi Sokak üzerinde konumlu 17 kapı nolu **binadır**.

Taşınmazın yakın çevresinde, ayırık nizamda inşa edilmiş çoğu işyeri binası olarak kullanılan 4-6 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım, toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmaz, TEM otoyolu kuzey yanyoluna 90 m., Hatboyu Caddesi'ne 380 m., İMES Sanayi Sitesi'ne 1,3 km. Ataşehir ilçe merkezine ise yaklaşık 2,2 km. mesafededir.



Uydu Fotoğrafi

## 5. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>YAPININ YAŞI</b>	: 1
<b>KAT ADEDİ</b>	: 5 (2 bodrum + zemin + 1 normal + çatı katı)
<b>TOPLAM ALANI</b>	: ~ <b>Brüt 1.140 m<sup>2</sup> (açık teras alanı hariç) (*)</b>
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Doğalgaz yakıtlı kombi
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Yok
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Açık ve kapalı otopark alanı mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: <b>"Satılabilirlik"</b> özelliğine sahiptir. (Tapu takyidatı itibariyle yabancı gerçek ve tüzel kişiler hariç)

(\*) Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün dijital arşivinde yapı ruhsatından alınmıştır.

## 6. AÇIKLAMALAR

- Konu bina 2 bodrum, zemin, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.
- Bir bütün halinde kullanılan binanın 2. bodrum katı otopark, 1. bodrum katı depo diğer katları ise ofis/showroom olarak düzenlenmiştir.
- Bina girişi zemin kattan sağlanmaktadır.
- Yerde yapılan tespitlere ve incelenen projesine göre yaklaşık **brüt 1.140 m<sup>2</sup>** kullanım alanlıdır. Ayrıca çatı katında 138 m<sup>2</sup> alanlı açık teras mevcuttur.
- Bodrum katların zeminleri şap, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır.
- Zemin, normal ve çatı katın zeminleri seramik/granit, duvarları saten boyalı, tavanları ise plastik boyalıdır.
- WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanları ise spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Vitrifiye ve krome malzemelerin montajı tamdır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır.
- İç kapılar mobilyadır.
- Bina dış cephesi reflekte camlı giydirme cephedir.

### **6.1.Kısıtlayıcı Bir Durumun (Sit Alanı, Heyelan, Deprem Hasarı v.s.) Olup Olmadığı:**

Bu hususlarda kısıtlayıcı bir durum söz konusu değildir.

Yerde çıplak gözle yapılan incelemelerde ülkemizde yaşanan son depremler nedeniyle binada oluşmuş herhangi bir çatlak ya da deprem hasarına rastlanmamıştır.

Ancak bu tespitimiz, yapının depreme dayanıklılığı bağlamında bir anlam taşımamaktadır. Zira bilindiği üzere "depreme dayanıklılık tespiti", zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar sonucu açıklık kazanabilecek bir husus olup uzmanlığımız dışındadır. Taşınmaz 1. derece deprem bölgesindedir.

### **6.2.Proje, Ruhsat, İmar Durumu v.b. Bilgiler:**

Taşınmaz, Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşivinde yer alan mimari projesine uygun büyüklüktedir. İncelenen dosyasında taşınmaza ait 23.03.2012 tarih ve 2011/26535 nolu yapı ruhsatı görülmüştür. Taşınmazın dosyasında herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.



## 7. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

### **Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:**

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Yapının yeni olması,
- Otopark alanı bulunması.

### **Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:**

- ---

### **Gayrimenkul Değerini Etkileyen Teknik, İmar ve Yasal Kısıtlamalar:**

Bu hususta herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### **Gayrimenkul Değerini Etkileyen Diğer Unsurlar: Cezalar, borçlar vb:**

Gayrimenkulün değerini etkileyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

## 8. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu binanın değerlerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmış ve bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılarak konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, kullanım alanı büyüklüğü, görülebilirlik gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

**Emsal:1** (Sapphire Gayrimenkul: 541 324 83 83)

Rapor konusu taşınmaz 1.170 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olarak 22.000,-TL bedelle kiralıktır.  
(18,80 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal:2** (Remax Armoni: 216 368 15 75)

Taşınmazın üst sokağında (Miras Sokak) konumlu, TEM otoyolundan görünebilen, 450 m<sup>2</sup> parsel üzerinde 1.100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen, 7 yıllık 6 katlı (bodrum+zemin+3 normal+çatı katı) plaza 2.650.000,-USD bedelle satılıktır. (2.409 USD/m<sup>2</sup>)

**Emsal:3** (Remax Armoni: 216 368 15 75)

Taşınmaz ile aynı bölgede TEM otoyolu yanyoluna 2. parsel konumunda, TEM otoyolundan görünebilen, 450 m<sup>2</sup> parsel üzerinde 1.450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen, 6 katlı (bodrum+zemin+4 normal kat) inşası tamamlanmak üzere olan nitelikli plaza 3.800.000,-USD bedelle satılıktır. (2.620 USD/m<sup>2</sup>)

**NOT:**Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Aynı kullanım alanlı taşınmazlar ve hatta kimi zaman aynı taşınmaz için farklı emlak firmaları farklı ve abartılı rakamlar kullanabilmektedirler. Ayrıca emsallerin içerisine girilememesi de önemli bir faktördür. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Bu araştırmalardan ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle taşınmazın lokasyonu, kullanım alanı büyüklüğü, inşaat kalitesi ve mimari özellikleri dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri için **3.500,-TL** takdir edilmiştir. **Buna göre binanın arsa dahil değeri;**

$1.140 \text{ m}^2 \times 3.500,-\text{TL}/\text{m}^2 = 4.000.000,-\text{TL}$  olarak belirlenmiştir.

## 9.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **binanın** yerinde yapılan incelemesinde konumuna, inşai kalitesine, mimari özelliklerine, kullanım alanı büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre, günümüz ekonomik koşullarındaki **arsa dahil değeri için,**

**4.000.000,-TL** (Dörtmilyon Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

(4.000.000,-TL ÷ 2,710 TL/Euro (\*)  $\cong$  **1.476.000,-Euro**)

(4.000.000,-TL ÷ 2,007 TL/USD (\*)  $\cong$  **1.993.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,710 TL; 1,-USD = 2,007 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın sigortaya esas inşai değeri 750.000,-TL'dir.

KDV hariç olan bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun ve ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **RTA Laboratuvarları Ltd. Şti.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Eylül 2013

(Ekspertiz tarihi: 24 Eylül 2013)

Saygılarımızla,

**Lotus Gayrimenkul Değerleme ve  
Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- Fotoğraflar
- Tapu sureti
- TAKBİS çıktısı
- İmar planı örneği

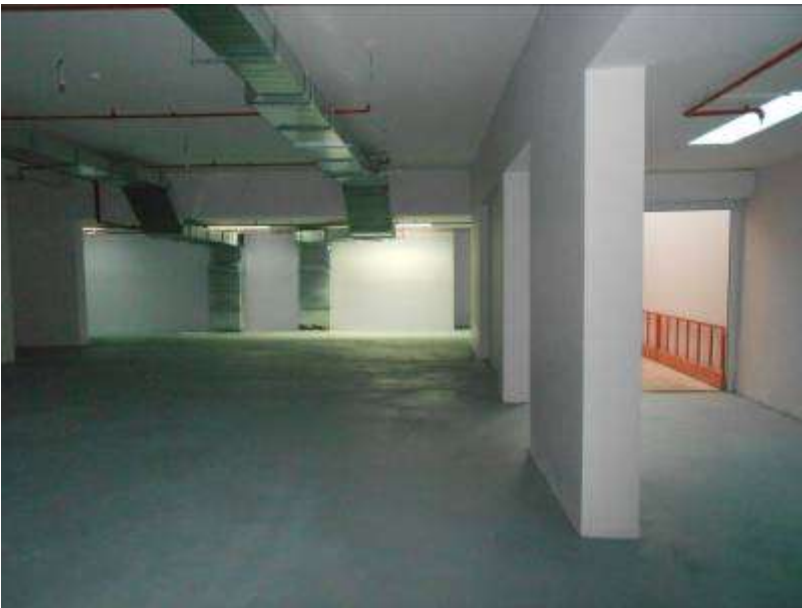
**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Cem GÜL**  
**Değerleme Elemanı**





**Taşınmazın dış görünüşleri**







**Çevresinin Görünümleri**



Gebze 7 Nci  
Abdurrahim TÜRKÖĞLU  
H. Hacı Mehmet  
Türkmen

İli	İstanbul		<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>ÖRNEKTİR</b></p> <p>Fotoğraf 14 Mart 2011 05552</p>			
İlçesi	Ümraniye					
Mahallesi	2. Bölge					
Köyü	Y. Dudullu					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
50.000.000.000	20		4765	Hektar	M2	Dm2
					450	
Niteliği	Arsa					
Sınır	Planı Gibidir					
GAYRİMENKULÜN Edinme Sebebi	Arsa'nın Tamamı Mustafa Oğlu Sukru Altınbaş adına kayıtlı olup tamamını satışından tescil edildi.					
	Sahibi					
RTA Laboratuvarları Biyolojik ve Tıbbi Ürünler İlaç Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	2404	49	4852	24	4.2000	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	1995/3673					Tarih

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	1 Ada Tapınmaz	Ada/Parsel	1-4753
Form No	1 2376642	İbrazite No	10102007
İl / İlçe	1 İZMİR / S.MERKEZİ	Ada Pafta No	1-855A
Konut Adı	1 ÖZGÜR TİM		
Mahalle / Köy Adı	1 YENİŞEHİRCİLERİ 1. MAH.		
Mevki	1 S.MERKEZİ		
CH / Sayfa No	1 49 / 402		
Kayıt Durumu	1 Aktif		

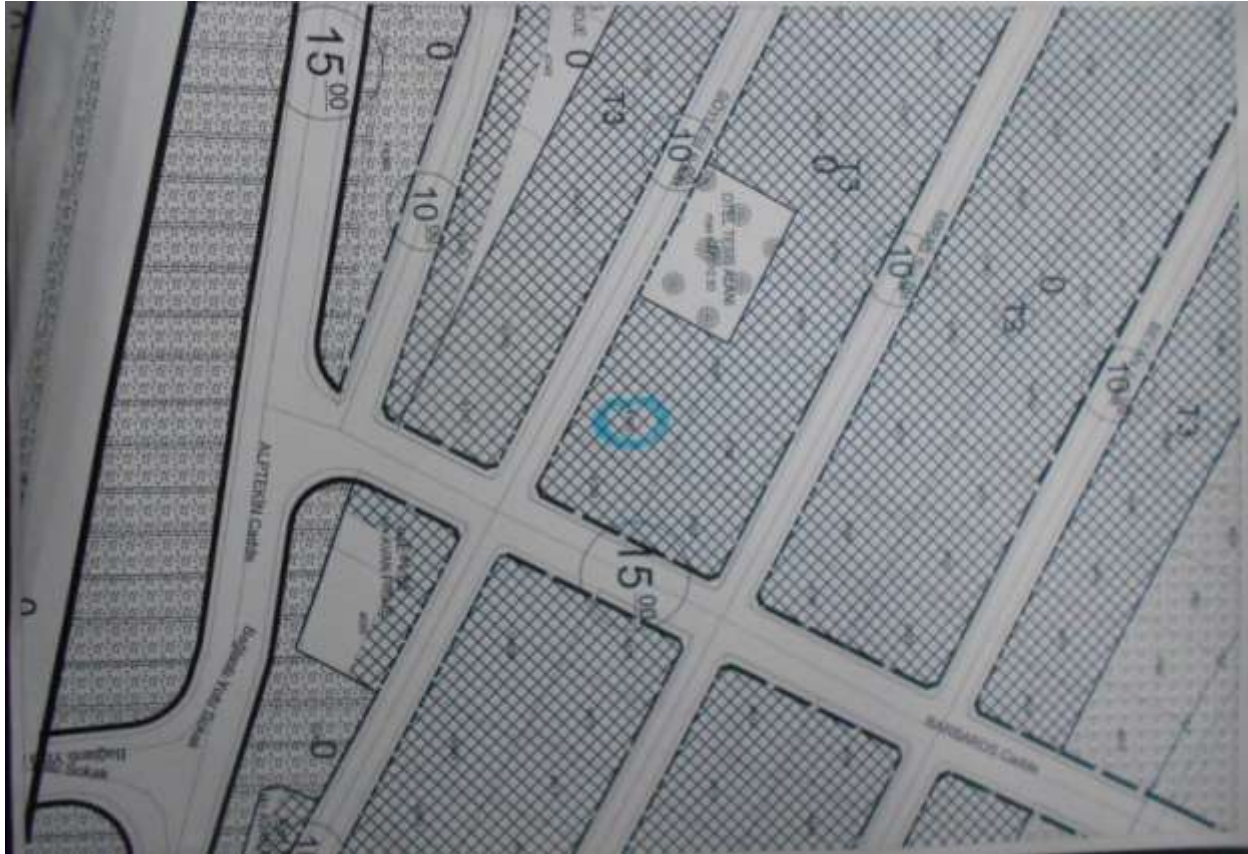
TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ö1	Açıklama	Malik / Lokasyon	Tarih / Yürürlük
1	9997/2007 GÜN 2007/2484 SAYILI BAKANLIK KURULU KARARI GEREĞİNCE YADANCI LUYUKLU GEREKLE Nİ TİCEL KİMLERİN GAYRİMENKUL TAŞINIRI ÜYANILAN İZMİR İLİ İZMİR İLÇESİ YENİŞEHİRCİLERİ 1. MAH.		10/10/2007 - 2015

MİLLİ KİMLİK BELGELERİ					
Sistem No	Malik	Kimlik No	İlkokul / İlkokul	Metrekaresi	Edinme Tarihi - Yılı / No
12345678	ETKİLİ ERDOĞAN ALI İZMİR İLİ İZMİR İLÇESİ S.MERKEZİ	7234	2010	2010	Sayı 10/10/2007 - 2015

Eğilim No: 10/10/2007  
Çığır SAĞLAMLIK  
Kayıt No: 10/10/2007  
21.08.2015

**TAKBİS Çıktısı**



**İmar Planı örneği**