



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

**Telefon** +90 216 545 48 66 • 67  
+90 216 545 95 29  
+90 216 545 88 91  
**Faks** +90 216 339 02 51

**ePosta** bilgi@lotusgd.com

[www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

# AKIN TEKSTİL A.Ş.

Bakırköy / İSTANBUL

(Tesis)

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKIN  
TEKSTİL** A.Ş.

**Rapor No: 2023 / 1139**

## İÇİNDEKİLER

1.	<b>RAPOR ÖZETİ</b> .....	4
2.	<b>RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	5
3.	<b>ŞİRKET BİLGİLERİ</b> .....	6
4.	<b>MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	6
5.	<b>DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA</b> .....	7
6.	<b>MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b> .....	7
7.	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b> .....	7
8.	<b>DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI</b> .....	8
9.	<b>UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR</b> .....	9
10.	<b>TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI</b> .....	10
10.1.	<b>TAPU KAYITLARI</b> .....	10
10.2.	<b>TAPU TAKYİDATI</b> .....	10
10.3.	<b>TAKYİDAT AÇIKLAMALARI</b> .....	11
11.	<b>BELEDİYE İNCELEMELERİ</b> .....	11
11.1.	<b>İMAR DURUMU</b> .....	11
11.2.	<b>İMAR DOSYASI İNCELEMESİ</b> .....	11
11.3.	<b>ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR</b> .....	12
11.4.	<b>YAPI DENETİM FİRMASI</b> .....	12
11.5.	<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b> .....	12
11.6.	<b>SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM</b> .....	12
11.6.2.	<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> .....	13
11.7.	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER</b> .....	13
11.8.	<b>RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ</b> .....	13
12.	<b>TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU</b> .....	14
12.1.	<b>KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ</b> .....	14
12.2.	<b>BÖLGE ANALİZİ</b> .....	16
12.2.1.	<b>İSTANBUL İLİ</b> .....	16
12.2.2.	<b>BAKIRKÖY İLÇESİ</b> .....	19
12.3.	<b>DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ</b> .....	21
12.4.	<b>MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PIYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER</b> .....	26

12.4.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER .....	29
13.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ .....	30
13.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	30
13.2.	AÇIKLAMALAR .....	31
14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	32
15.	DEĞERLENDİRME .....	32
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	33
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI .....	33
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI .....	34
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI .....	36
17.	FİYATLANDIRMA .....	37
17.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	37
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	42
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	42
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	42
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	42
18.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	42
18.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	42
18.6.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	42
18.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	42
18.8.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....	43
18.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....	43
18.10.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ .....	43
18.11.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	43
19.	SONUÇ .....	44

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>Akın Tekstil A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Osmaniye Mahallesi, Çırpıcı Koşuyolu Sokak, No:5 192 ada, 24 parsel, Akın Tekstil Tesisi <b>Bakırköy / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	29 Aralık 2022 tarih ve 833 - 2023/102 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2024
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	Tesis
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada, 24 parselde yer alan" Kulübesi Olan Sebze Bahçesi Artezyenli Havuzlu Kazan Dairesi ve Müstemilatı olan Fabrika ile Küllükleri Olan Bahçeli Kargir Fabrika" vasıflı taşınmaz.
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	"Bölge Parkı Alanı"nda, küçük bir kısmı ise "Yol Alanı"nda kalmaktadır. (Bkz. "İmar Durumu")
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve üzerindeki tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ OSMANİYE MAHALLESİNDE YER ALAN 192 ADA, 24 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN DEĞERİ</b>	<b>1.141.750.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	<b>Akın Tekstil A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Osmaniye Mahallesi, Çırpıcı Koşuyolu Sokak, No:5 192 ada, 24 parsel, Akın Tekstil Tesisi <b>Bakırköy / İSTANBUL</b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	29 Aralık 2022 tarih ve 833 - 2023/102 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	833
<b>RAPOR NO</b>	<b>2023/1139</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	31 Aralık 2023
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08 Ocak 2024
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve üzerindeki tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 403030

### RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.02.2021	07.02.2022	31.12.2022
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2021/098	2022/036	2022/1433
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	298.100.000	417.400.000	690.000.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</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>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-TL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	1.000.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	Akın Tekstil A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Osmaniye Mah., Çırpıcı Koşuyolu Sk. No:5/1-2-3-4 Bakırköy / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	0 212 543 64 40
<b>FAKS NO</b>	0 212 583 50 69
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	01.09.1966
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	62255
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	80.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	25.200.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	% 20,65
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Her türlü mensucat ve imalat sanayi işlerini yapmak üzere fabrika, atölyeler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek bunları satın almak, satmak kiralamak vb.

## **5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA**

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

## **6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor Akın Tekstil A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## **7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

## 8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### **Pazar değeri:**

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 tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



## 9. 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 değişikliğe 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.

## 10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 10.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	Akın Tekstil A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	İstanbul – Bakırköy
<b>MAHALLESİ</b>	Osmaniye
<b>PAFTA NO</b>	71
<b>ADA NO</b>	192
<b>PARSEL NO</b>	24
<b>NİTELİĞİ</b>	Kulübesi Olan Sebze Bahçesi Artezyenli Havuzlu Kazan Dairesi ve Müstemilatı olan Fabrika ile Küllükleri Olan Bahçeli ve Kargir Fabrika (*)
<b>ARSA ALANI</b>	51.383,00 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	2756
<b>CİLT NO</b>	54
<b>SAHİFE NO</b>	5262
<b>TAPU TARİHİ</b>	26.05.1987

(\*) Cins Tashihi yapılmıştır.

### 10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 16.01.2024 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 2 parsel lehine mürur hakkı. (04.10.1933-60)

#### **Teferruat Bilgileri:**

- Makina: 385 adet, 325.216.082 ETL. (23.09.1966 tarih ve 6997 yevmiye no ile)
- Makina: 31 adet, 398.978.829 ETL. (19.07.1968 tarih ve 7328 yevmiye no ile)
- Makina: 55 adet, 100.100.000 ETL. (13.01.1970 tarih ve 499 yevmiye no ile)
- Makina: 6 adet, 198.000 ETL. (30.01.1970 tarih ve 1314 yevmiye no ile)
- Makina: 66 adet, 10.329.500 ETL. (14.01.1976 tarih ve 1019 yevmiye no ile)

### 10.3. Takyidat Açıklamaları

**Mürur Hakkı:** Mürur hakkı, bir kimsenin kendi ev, arsa, bahçe ve arazi gibi gayri menkulüne ulaşabilmek için, başkasına âit bir gayrimenkuldeki yoldan geçiş hakkını ifade eder. Bu yol, ya umûmî, ya da kendisine veya üçüncü şahsa ait özel bir yol olabilir. Geçiş hakkı, irtifak haklarından olup, bir gayrimenkul lehine başkasına ait bir gayrimenkul üzerinde kurulmuş bir yararlanma hakkıdır. Bu not taşınmazın alım-satımına engel teşkil etmemektedir.

## 11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 11.1. İmar Durumu

Rapora konu taşınmaz 24.11.2022 tarihli ve 1517 sayılı meclis kararı ile tadilen kabul edilen 1/5000 Ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planına göre Millet Bahçesi alanında kalmaktadır. Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı imar durumu belgesine göre parselin 08.03.2004/18.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar planına göre büyük bir bölümü "Bölge Parkı Alanı"nda kalmaktadır. Yazı ekindeki plan paftasında parselin Çırpıcı Koşuyolu Sokak cephesinde küçük bir bölümünün "Yol Alanı"nda kaldığı görülmüştür.

### 11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan dosyası üzerinde yapılan incelemede parsel üzerindeki yapılara ilişkin aşağıdaki ruhsatların ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

BELGE	TARİH	NO	ALANI (m <sup>2</sup> )
Ruhsat	31.05.1957	1405	4.872
Ruhsat	29.05.1958	859	1.623,84
Ruhsat	24.12.1959	137976	1.752,37
Ruhsat	08.01.1960	1/7	1.152,77
Ruhsat	18.10.1965	15731	710
Ruhsat	21.11.1967	167886	3.697
Ruhsat	31.03.1983	1303	3.000
Yapı Muayene Raporu	31.05.1958		--
Yapı Muayene ve Kullanma İzni	09.02.1970	703	--
Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.03.1987	61/6	39.814

Parsel üzerindeki yapılara ait 11.03.1987 tarih 61/6 nolu 2981 sayılı yasa kapsamında verilmiş Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Bunun 36.814 m<sup>2</sup> lik kısmını fabrika alanı, 3.000 m<sup>2</sup> lik kısmını ise idari bina oluşturmaktadır. Belgenin açıklamalar bölümünde "14.08.1987 tarih 3254 sayılı encümen kararına göre yasa gereği değerlendirilmeye tabi tutulması gereken kısma ruhsat, diğer kısımlara ruhsat ve iskan olarak düzenlenmiştir. Belediye encümeninin 02.05.1986 tarih ve 1449 sayılı yıkım kararında belirtilen kısımlar değerlendirme harici tutulmuştur." ifadesi yer almaktadır.

### **11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular**

- 13.01.1986 tarih ve 4/2 nolu yapı tatil tutanağında ruhsatsız tek katlı ilave inşaata başlandığı tespit edilmiştir.
- 21.07.1989 tarih ve 16 sayılı yapı tatil tutanağında projeye aykırı olarak kaçak çatı kat ve 10 x 13,50 m. ebadında bodrum kat yapıldığı tespit edilmiştir.
- 03.10.1986 tarih ve 3540 nolu encümen kararında 13.01.1986 tarih, 4/2 nolu yapı tatil tutanağında belirtilen kaçak kısımların yıktırılmasına karar verilmiştir.
- 05.09.1989 tarih ve 6701 nolu encümen kararında 21.07.1989 tarihli yapı tatil tutanağında belirtilen hususlardan dolayı inşaatın yıktırılmasına karar verilmiştir.

### **11.4.Yapı Denetim Firması**

Konu tesis 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'ndan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

### **11.5.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Dosyasında Enerji Kimlik Belgesine rastlanmamıştır.

### **11.6.Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

#### **11.6.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

##### **11.6.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri**

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

## **11.6.2. Belediye Bilgileri**

### **11.6.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler**

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 16.02.2020 tarihinde alınan onaylı yazılı imar durumu belgesine göre parselin 08.03.2004/18.11.2012/22.03.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar planına göre büyük bir bölümü "Bölge Parkı Alanı"nda kalmaktadır. Yazı ekindeki plan paftasında parselin Çırpıcı Koşuyolu Sokak cephesindeki küçük bir bölümünün Yol Alanında kaldığı görülmüştür. Bakırköy Belediyesi'nde güncel tarihli olarak yapılan incelemede imar durumunun ilgili tarihte imar durum belgesi ile aynı olduğu, değişiklik bulunmadığı öğrenilmiştir.

Rapora konu arsa kadastral parsel niteliğinde olup üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesi kapsamında şerh bulunmakta iken İstanbul Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 04.12.2019 tarih ve 2646-2764-3137 sayılı kararı ile rapora konu taşınmazın kamulaştırılmasından 2942 sayılı kanununun 21. Maddesine istinaden vazgeçildiği 02.01.2020 tarihi itibarıyla Akın Tekstil A.Ş.'ye tebliğ edilmiştir. Taşınmaz daha öncesinde imar uygulaması görmemiş olduğundan DOP kesintileri (en fazla %45 oranında) yapılmamıştır.

### **11.7. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **11.8. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamakta olup parsel üzerindeki yapılar eski ve ekonomik ömrünü tamamlamak üzeredir.

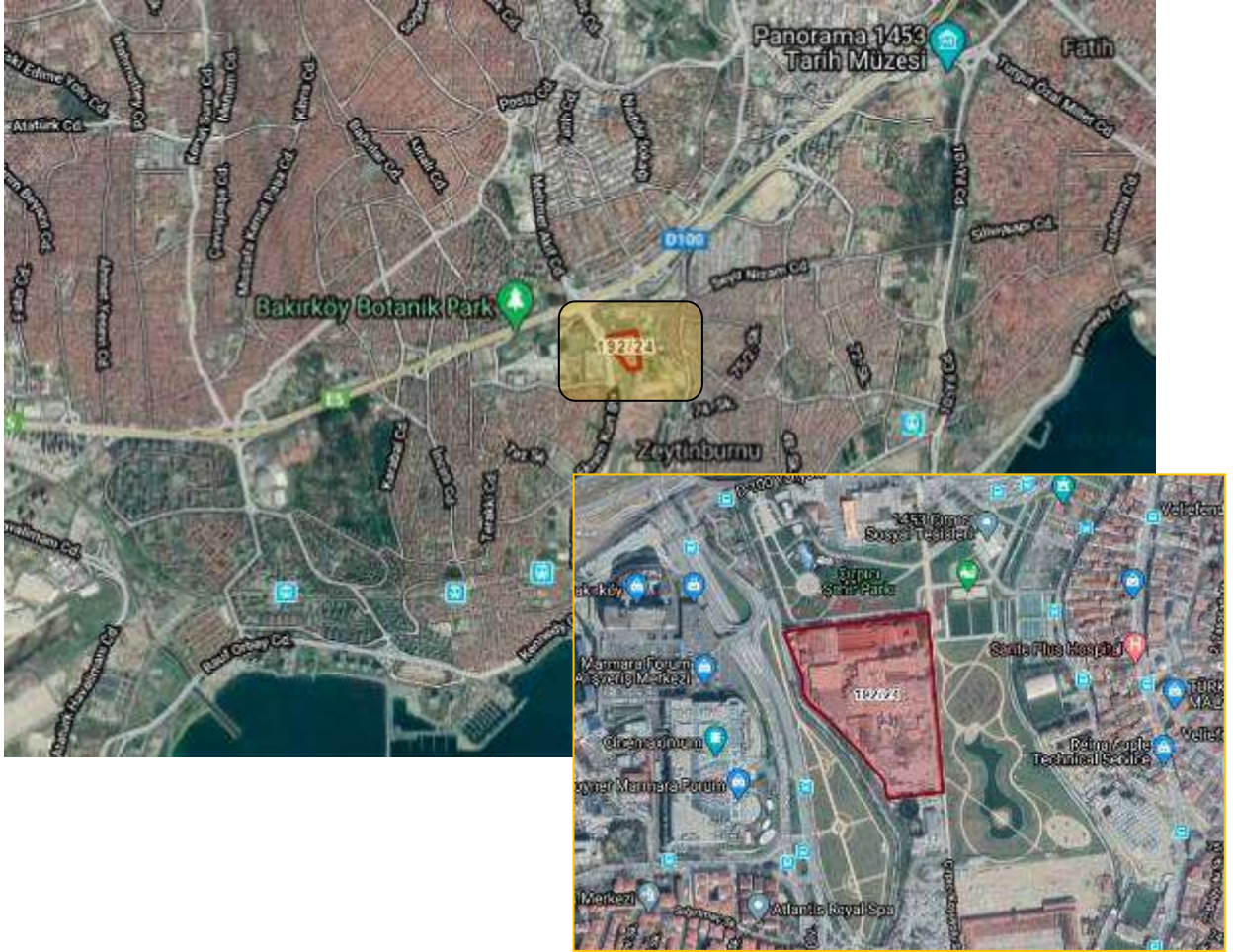
## 12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, Çırpıcı Koşuyolu Sokak üzerinde konumlu olan 5 kapı nolu 192 ada, 24 parsel üzerinde yer Akın Tekstil Tesisidir.

Taşınmazın yakın çevresinde Veliefendi Hipodromu, Marmara Forum AVM, Bakırköy Botanik Parkı, Bakırköy Adalet Sarayı, Hasan Doğan Amatör Spor Tesisleri gibi tesislerin yanı sıra The İstanbul, Sahil Park Veliefendi, Locamahal, Nidapark gibi konut projeleri yer almaktadır. Parsellerin doğusundaki bölgede ise Zeytinburnu Sümer Mahallesi ve Veliefendi Mahallesi sınırları içerisinde kalan 3-5 katlı bitişik nizamda inşa edilmiş binalardan oluşan konut fonksiyonu ağırlıklı yapılaşmalar yer almaktadır.

Taşınmaz, D-100 Karayolu'na 200 m., Kennedy Caddesi'ne (Sahil Yolu) ise yaklaşık 1,6 km. mesafededir.



Uydu görüntüsü



**3-D Görüntüleri**

## 12.2. Bölge Analizi

### 12.2.1. İstanbul İli

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2021 yılı itibariyle nüfusu 15.840.900 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal,

Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.



İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür.

En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

### 12.2.2. Bakırköy İlçesi

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Günümüz Bakırköy merkezindeki en eski yapı olan Çarşı Camii Bakırköy'ün 17. Yüzyılla birlikte canlandığının yaşayan bir kanıtıdır. Çarşı Camii 1601'de inşa edilmiştir. Camiyle birlikte bir çeşme ve bir de hamam yapılmıştır.

Bakırköy merkezinde Ermeni Mezarlığı yanında Rum Mezarlığı da varlığını sürdürmektedir. Galleria'nın olduğu alandan Ayamama Deresi'ne kadar olan kıyı kesiminde 1970'lerin ortalarına kadar çok sayıda Roma ve Bizans dönemine ait çeşitli kalıntılara ait parçalar görülebilmektedir. Ayamama Deresi civarındaki çeşitli temel kazılarında ise İlk Tunç Çağı'na ait çok sayıda eser bulunmuştur. Kanuni döneminin İskender Çelebi Bahçesi ile Baruthaneye ait çeşitli yapılar da bu sahil şeridinde yer almaktadır.

Bakırköy'ün yayıldığı plato, düz ve hafif dalgalı bir yüzey oluşturup, aşınımla önemli ölçüde taşınmıştır.

Bakırköy ilçe alanı, doğudan batıya doğru gidildikçe dalgalı bir görünüm gösterir. Buna rağmen Bakırköy'de önemli yükseltiler görülmez. Sırtlar genel olarak kuzey-güney doğrultusunda uzanır ve Güney Marmara Denizi'ne doğru eğilimleri yitirerek yüzleşirler. Bakırköy merkezde, yükselti 20-30 metredir. İlçenin Marmara Denizi'ne olan kıyıları, fazla engebeli değildir. Genel görünüm, geniş koylar ve burunlar şeklindedir. Çırpıcı, Çavuşpaşa ve Uzundere'nin aktığı kıyı alanları, alüvyonlara dolmuştur. Sakızağacı ve Bakırköy burnunda ise dalgaların etkisiyle aşınan felezler ve bunların önünde aşınma. düzlükleri görülür. Bakırköy'ün Marmara Denizi'ne olan kıyıları, Florya kıyıları dışında, geniş bir yerleşme alanının kıyısı durumuna dönüşmüştür.

1955 yılından itibaren Bakırköy hızlı bir kentleşme yaşamış ve dolayısıyla hızlı nüfus artışları sonucunda büyük alt yapı ve kentleşme sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Ancak 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile Bakırköy ilçesi önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür. Bakırköy şu andaki mevcut sınırları içinde İstanbul' un en seçkin ilçelerinden birisine dönüşmüştür.

İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km<sup>2</sup> alana kuruludur.

Marmara Denizi kıyı şeridinde yer alan Bakırköy, baş döndürücü kentleşme hızına karşın, doğal güzellikleri açısından yinede İstanbul'un anılmaya değer bölgelerinden biridir. 40-45 yıl öncesine kadar uçsuz bucaksız çayırlarının uzandığı birbirinden uzak yerleşmeleri ile kırsal kesimin tüm özelliklerini gösteren Bakırköy günümüzde tam bir kent görünümündedir. İstanbul'un iklimi ile Bakırköy iklimi de belirgin iklim kalıpları içinde değerlendirmek mümkün değildir. İklimin gösterdiği çeşitliliğe bağlı olarak kimi yılların Ocak ve Şubat aylarında ılık havalara rastlanır. Marmara Denizi kıyı şeridi boyunca yer alan plajları, doğal güzellikleri Bizans döneminden kalma Fildamı, Osmanlı döneminin "Çarşı Camii", "Ahmet Hatun Camii" gibi eserler Osmanlı imparatorluğu'nun Bakırköy'e bıraktığı görülmeye değer tarihi yapıtlardır. Bugün Yunus Emre Kültür Merkezi olan bina Osmanlı döneminin baruthanesidir. Azatlı baruthanesi, Ayestefanos, Rus anıtı ve Bakırköy hamamı diğer tarihi eserlerdir.

Bakırköy; esnaf, bürokrat ve emeklilerin meydana getirdiği toplum yapısının görünümünü arz eder. Bakırköy'de Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleleri, en eski yerleşim alanları olmaları nedeniyle mimaride o günlerin özelliğini taşımaktadır. 1960'dan sonraki yıllarda kurulmaya başlanan Ataköy siteleri 40 yılı içeren zaman zarfında büyük gelişme göstermiş olup, mimari ve şehircilik planlamasında örnek bir düzeye ulaşmıştır. Halen kısım olarak ifade edilen bu mahalleler 1. kısımdan 11. kısma kadar yeşil alanları, dinlenme yerleri, gezi pistleri, alışveriş merkezleri, kültürel ve sosyal tesisleriyle bir bütün olarak Ataköy gerçek anlamda örnek yerleşim alanı olmuştur.

### 12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasıllattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşulamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

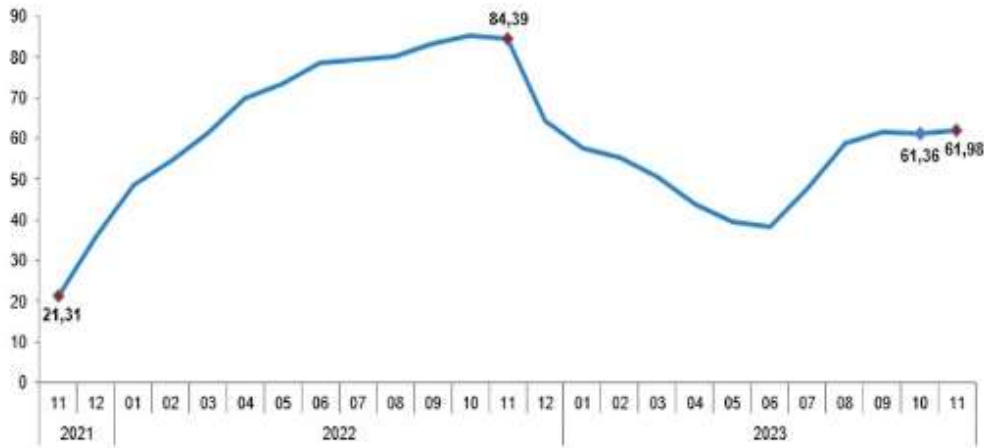
## 12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.

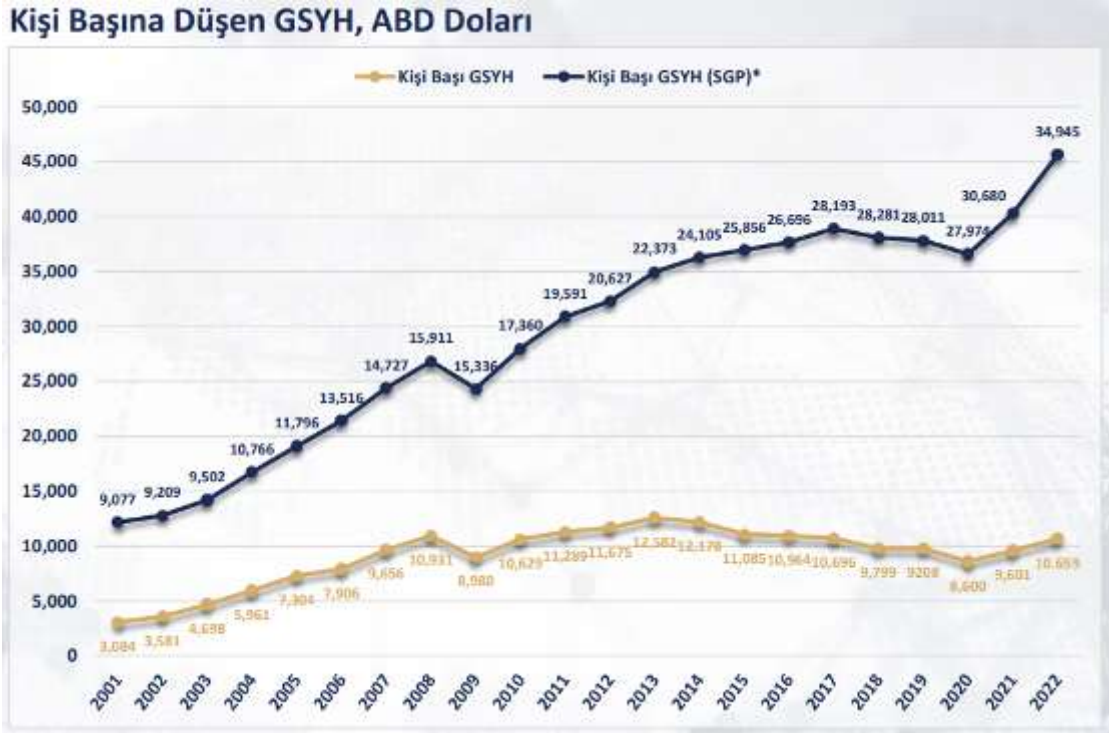
TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023



*Kaynak: TÜİK*

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



## Temel Ekonomik Göstergeler

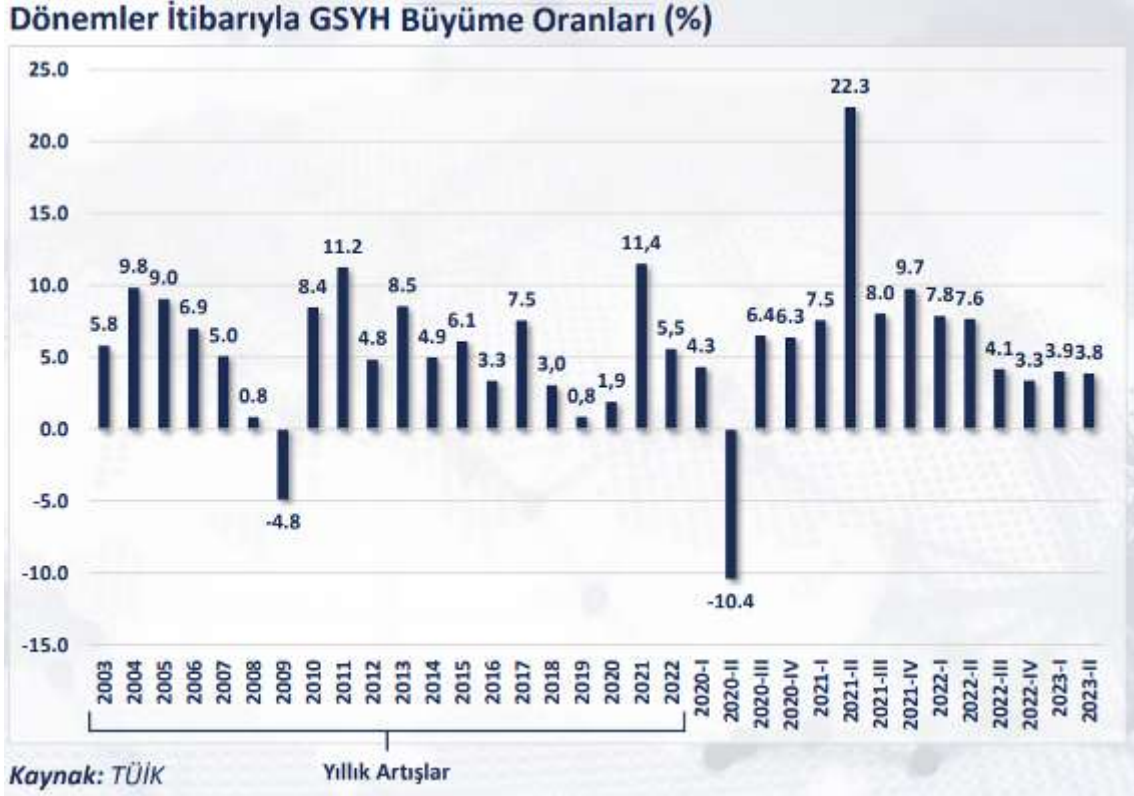
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8
NÜFUS, Bin Kişi	64.249	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.954	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,7	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT(GTS)/GSYH,%	-	-	24,6	23,3	27,8	29	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	81	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	27,3	19,1	23	25,9	34,3	13,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13
CARI İŞLEMLER DENGESİ (Milyar \$)	-9,9	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	10,8	-31,9	-7,2	-48,4
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3
TÜFE (%)	-	6,4	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,52	5,28	4,1	15,82	27,01	17,56	11,18	43,86	128,47
ÜFE (%)	-	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72

**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

## 2022-2023 Büyüme Tahminleri:

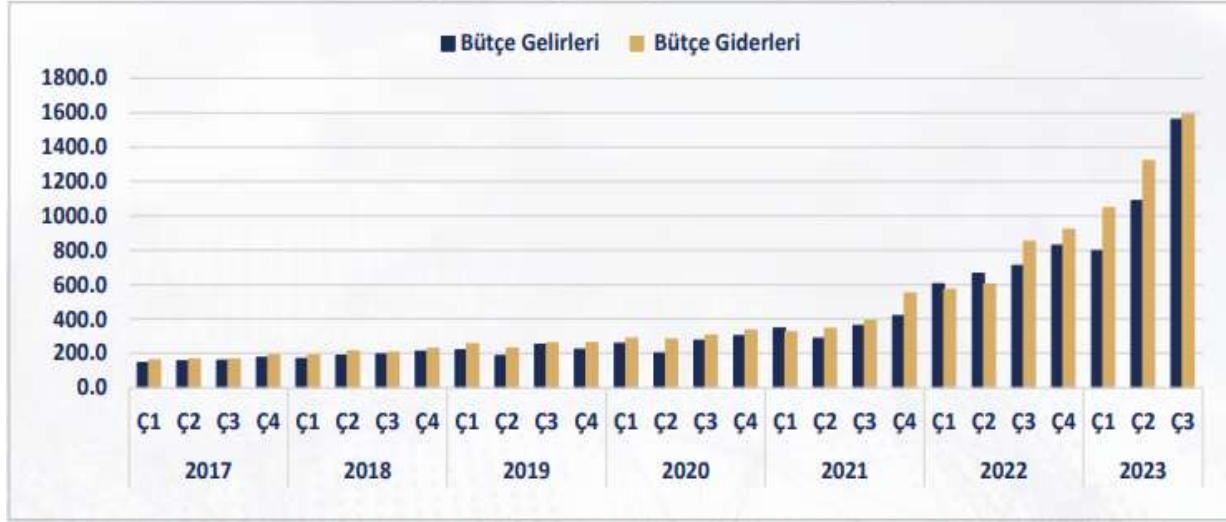
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	2,1	3,0	-2,0	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,6	2,2	3,2	0,8	6,3	5,1	1,8
	2024	2,7	1,1	1,3	1,7	0,9	6,0	4,6	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

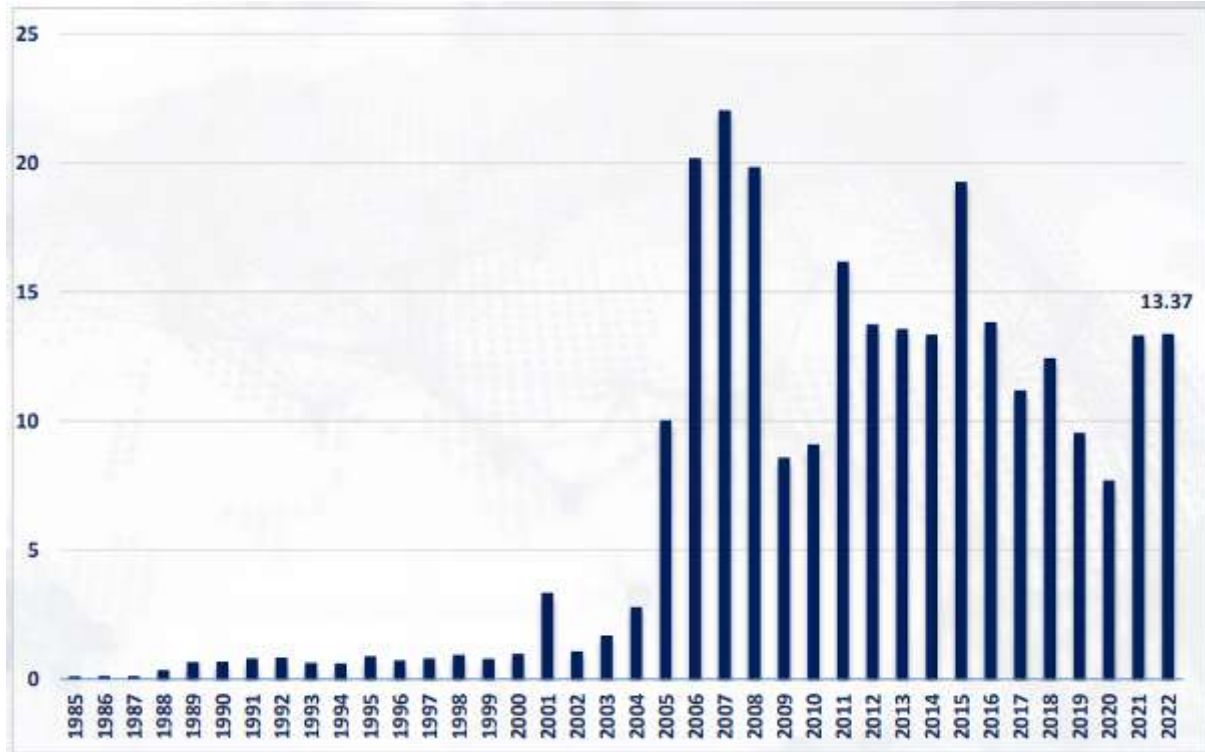


## Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



## Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

## **12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

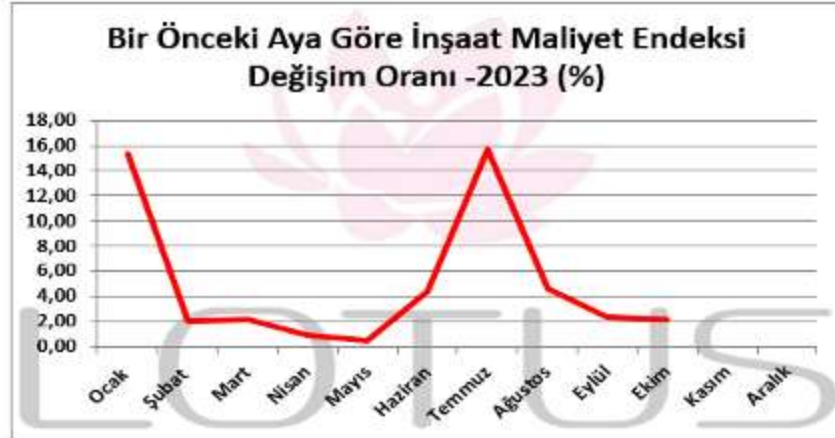
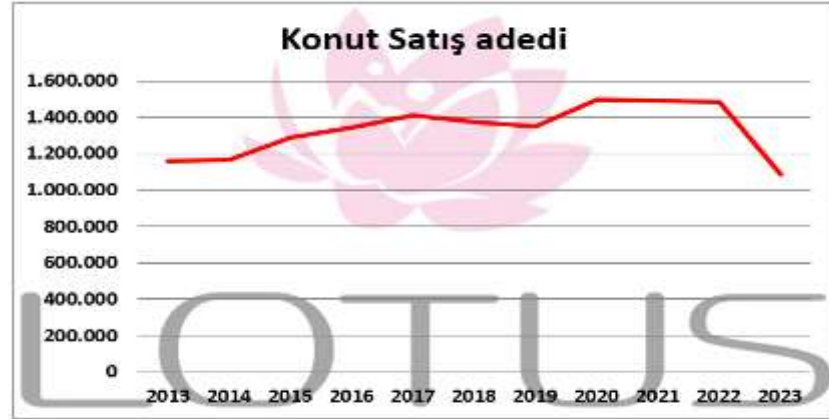
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamalarına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

### 12.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

#### **Tehditler:**

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların ve tedarik zincirlerinde yaşanan problemlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- İnşaat maliyetlerinde görülen artışlar,
- Son dönemde gayrimenkul fiyatlarında görülen hızlı artış.

#### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## 13. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

### 13.1. Tesisin Genel Özellikleri

<b>TOPLAM İŞLETME ALANI</b>	51.383 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>28.814 m<sup>2</sup>(<sup>1</sup>)</b>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>SU</b>	Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>TRAFO</b>	Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	Var
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	İdari bina: Kalorifer - klima Diğer kısımlar: Isıtma sistemi yok
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Yangın söndürme cihazları ve dolapları
<b>PARK YERİ</b>	Açık otopark alanı mevcut
<b>GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ</b>	Mevcut /Mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	<b>"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir. Ancak mevcut imar durumu itibariyle park alanında kalmasından dolayı alıcı kitlesi sınırlıdır.</b>

<sup>1</sup>2012 yılında meydana gelen yangında yaklaşık 11.000 m<sup>2</sup> lik kısmın yandığı eski uydu fotoğrafları üzerinden ölçülmüş olup iskana esas yaklaşık kullanım alanı bu şekilde belirlenmiştir.

### 13.2. Açıklamalar

- Rapora konu tesis 51.383 m<sup>2</sup>'lik bir alan üzerine kuruludur.
- Etrafı beton duvar ve fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir.
- Güneyinde 10 nolu parsel, doğusunda Çırpıcı Koşuyolu Sokak, Kuzeyinde park alanı ve Tekzen, batısında ise 673 ada 4 parsel nolu boş arsa, Çobançeşme – Koşuyolu Caddesi ve Marmara Forum AVM yer almaktadır.
- Açık alanların büyük bir kısmı beton kaplıdır.
- Tesis; idari bina, fabrikalar-depolar ve beton santrali bölümlerinden oluşmaktadır.
- İdari bina ruhsata göre bodrum+zemin+2 normal kattan meydan gelmekte olup 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. İmar dosyasında yer alan 14.02.1983 tarihli onaylı mimari projesinden farklı olarak binada çatı piyesi inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemede ruhsat ve projesine esas kullanım alanı dikkate alınmıştır.
- Tesiste yer alan fabrika-depo alanları ruhsata göre toplamda 36.814 m<sup>2</sup> alanlıdır. Dosyasında yer alan 14.10.1967 tarihli mimari projesinde A, B, C, D bloklar ile ilave E,F Bloklardan oluşmakta olan tesisin 2981 sayılı yasa kapsamında aldığı ruhsat+iskan belgesine istinaden hazırlanmış olan röleve projesine rastlanmamıştır. Değerlemede iskan belgesine esas kullanım alanı dikkate alınmıştır.
- 2012 yılında meydana gelen yangında fabrika binalarının yaklaşık 11.000 m<sup>2</sup> lik bölümü zayi olmuştur. Yapılan yaklaşık hesaplamalardan hareketle halihazır duruma göre tesisteki yasal yapı alanı idari bina dahil 28.814 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.
- Fabrika bölümleri halihazırda çeşitli firmalara kiralanmış durumdadır.
- Ana fabrika binasının güneyine bir beton santrali inşa edilmiş olup bu tesis halihazırda kiracı olarak faaliyet göstermektedir. Bu tesis değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Tesis bünyesindeki binalar, ekonomik ömürlerini büyük ölçüde doldurmuş olup Akın Tekstil fabrikasının taşınmasından sonra genellikle depo olarak kiraya verilmiş eski yapılardır.

## 14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarda izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarda izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmaz mevcut imar planına göre “Bölge Parkı ve Yol alanında” kalmakta olup mevcut durumda uygulamaya kapalıdır. Arsa üzerinde yer alan yapılar büyük ölçüde iskânlıdır. İmar planında yapılacak herhangi bir değişiklik durumuna kadar tesisin mevcut fonksiyonunu korur şekilde devam etmesinin en verimli kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 15. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

### **Olumlu etkenler:**

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- D-100 Karayolu, Havaalanı ve Sahil yoluna yakın olması,
- Merkezi konumu,
- Parselin büyüklüğü ve yapılaşmaya uygun şekli,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgenin ticari ve konut fonksiyonlu projelere talep sağlayacak potansiyele ve cazibeye sahip olması,
- Çevresinde nitelikli projelerin hayata geçiyor olması,
- Parsel üzerindeki yapıların büyük kısmının iskanlı-ruhsatlı olması,
- Hisseli olmaması.

### **Olumsuz etkenler:**

- Gayrimenkul piyasasında yaşanmakta olan durgunluk,
- Mevcut imar durumu,
- Parsel büyüklüğü ve imar durumu nedeniyle alıcı kitlesinin kısıtlı olması,
- Yapıların eski olması.



## 16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 16.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alınması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

## **16.2. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

### 16.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelire yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

## 17. FİYATLANDIRMA

Tesisin satış (pazar) değerinin tespitinde "ikame maliyet yaklaşımı" yöntemi, parselin satış (pazar) değerinin tespitinde ise "emsal karşılaştırma yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Bilindiği üzere bir parselin değerini oluşturan en önemli etken "imar durumu" yani "yapılaşma hakkı" dır. Rapor içeriğinde belirtildiği gibi konu parsel mevcut imar durumuna göre herhangi bir yapılaşma hakkına sahip değildir. Bu nedenle de alıcı kitlesi kısıtlıdır.

Tüm bu olumsuzluklara rağmen parseli cazip hale getiren ayrıcalıklı konumu, tam mülkiyet özelliğinde olması, bölgede benzer nitelik ve büyüklükte arsanın zor bulunabilir olması gibi nitelikleri sayesinde piyasada alıcı bulabileceği dikkate alınarak aşağıdaki değerlendirme prosesi uygulanmıştır.

### 17.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler <sup>2</sup> dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

#### 17.1.1. Arsa Değeri:

Bilindiği üzere bir parselin değerini oluşturan en önemli etken "imar durumu" yani "yapılaşma hakkı" dır. Rapor içeriğinde belirtildiği üzere konu parsel mevcut imar durumuna göre herhangi bir yapılaşma hakkına sahip değildir. Bu nedenle de alıcı kitlesi kısıtlıdır.

Tüm bu olumsuzluklara rağmen parseli cazip hale getiren ayrıcalıklı konumu, tam mülkiyet özelliğinde olması, bölgede benzer nitelik ve büyüklükte arsanın zor bulunabilir olması gibi nitelikleri sayesinde piyasada alıcı bulabileceği dikkate alınarak aşağıdaki değerlendirme prosesi uygulanmıştır.

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller ve kamulaştırma işlemleri dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

<sup>2</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklik)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Emsalin Durumu (Lejant/Yapılaşma Hk.)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	Çok Kötü	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	Orta Kötü	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	Az Kötü	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	Az İyi	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	İyi	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	Çok İyi	> -%20

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgiler şöyledir;

**Emsal 1 (Emlak Ofisi: 532 357 13 03):** Kazlıçeşme'de yer alan, Ticaret+ Konut (E: 1,50) imarlı, 9.598,93 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3357 ada 15 nolu parseldeki 35 m<sup>2</sup>'lik hisse 2.950.000,-TL bedelle satılıktır. **(84.286,- TL/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 2 (Emlak Ofisi: 541 386 90 76):** Kazlıçeşme'de yer alan, Ticaret+ Konut (E: 1,50) imarlı, 11.472,99 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 3357 ada 16 nolu parseldeki 130 m<sup>2</sup>'lik hisse 10.450.000,-TL bedelle satılıktır. **(80.385,- TL/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 3 (Mal Sahibi: 543 930 12 74):** Kartaltepe'de yer alan, Konut (Taks:0,25, H:5 kat) imarlı, Brüt 898 m<sup>2</sup>, net Yaklaşık 770 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 936 ada 20 nolu parseldeki 90 m<sup>2</sup>'lik hisse 4.250.000,-TL bedelle satılıktır. **(47.222,- TL/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 4 (Emlak Ofisi: 530 101 04 19):** Güngören Tozkoparan Mevki'nde yer alan, Kentsel Dönüşüm Bölgesi olarak belirlenmiş saha içerisinde kalmakta olan 218 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (910 ada 7 parsel) 9.150.000,-TL bedelle satılıktır. **(41.972,- TL/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 5 (Emlak Ofisi: 543 312 27 85):** Kazlıçeşme'de yer alan, imar planında Kentsel Hizmet Alanı (Transfer Merkezi) ve yolda alanında kalan, 188 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 778 ada 16 -17 parselde konumlu arsa 4.620.000,-TL bedelle satılıktır. **(24.574,- TL/m<sup>2</sup>)**

**Emsal 6 (Emlak Ofisi: 212 320 70 70):** Cevizlibağ Bölgesi'nde yer alan, Ticaret (Emsal: 2,00) imarlı, 6.342,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel (2945 ada 51 parsel) 800.000.000,-TL bedelle satılıktır. Parsel uzun süredir satılıktır. **(124.364,- TL/m<sup>2</sup>)**

### **Emsal Analizi:**

- Rapora konu parselin park alanında kalmasından dolayı mevcut durumda herhangi bir yapılaşma hakkı olmaması dikkate alınmıştır.
- Taşınmazın üzerinde daha önceki dönemlerde bulunan "kamulaştırma şerhi" kalkmış olup uzlaşma (pazarlık) suretiyle yapılacak olan kamulaştırma işleminden Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 04.12.2019 tarihli kararı ile vazgeçilmiştir. Bu sebeple parselin bölge parkı alanında kalmasından ve yapılacak bir imar uygulamasında gerçekleşecek maksimum kesinti oranı olan %45 lik DOP kesintisi dikkate alınarak, kesintiye uğraması durumunda oluşması muhtemel net alan üzerinden bölge rayiçlerine göre uygunlaştırma yapılarak belirlenen m<sup>2</sup> birim değerinin esas alınması uygun görülmüştür.
- Emsallerden imarlı olanların imarlı olmasından dolayı fonksiyon ve yapılaşma hakkı kriterine göre düzeltme yapılmıştır.
- Emsal olarak seçilen taşınmazların yüzölçümleri daha küçük olduğundan alan kriterinden düzeltme yapılmıştır.
- 1, 2 nolu emsaller Kazlıçeşme'de yer almakta olup konumları rapora konu taşınmaza göre daha iyi kabul edilmiştir. Bu parseller küçük yüzölçümlü olduğundan tek başına uygulama yapılması imkanı kısıtlıdır. Ayrıca bu emsaller hisse satışlarıdır. Bu sebeplerle şerefiyeleri düşüktür.
- 5 nolu emsal Kentsel Hizmet Alanında ve büyük bölümü yolda kalmakta olup yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Büyük kısmı yolda kaldığından fonksiyon ve yapılaşma hakkı olarak daha düşük şerefiyeli kabul edilmiştir. Konum olarak rapora konu taşınmaza göre daha iyi kabul edilmiştir.
- 3 nolu emsal Bakırköy Kartaltepe'de yer almakta olup konumu rapora konu taşınmaza göre daha kötü kabul edilmiştir. Konut alanında kalmaktadır.
- 4 nolu emsal mahalle içerisinde yer almakta olup, konumu taşınmaza göre daha kötüdür. Kentsel Dönüşüm bölgesinde kalmaktadır.
- 6 nolu emsal E-5'e 2. parsel konumunda olup yapılaşma olması durumunda E-5'den görünebilir niteliktedir. Konumu rapora konu taşınmaza göre daha iyi kabul edilmiştir. Ticaret imarlıdır.

**Bilgi Notu:** Taşınmazın 2022 yılı emlak vergisine esas arsa m<sup>2</sup> birim rayiç değeri 5.355,79 TL/m<sup>2</sup> dir.

### Emsal Kroki Tablosu:



### Emsal Analiz Tablosu

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Şerefiye		Fiziksel Özellik		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
			Alan	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
<b>Konu Mülk</b>			28.260,65 (DDF kesintisinden sonra kalıcı yaklaşıp yüzölçümü)		<b>Bölge Parkı Alanı</b>		<b>Çirpici Koşuyolu Sk</b>		<b>Müstakil Parsel</b>					<b>38.000</b>
			Düzeltilme Oranı		Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı		
Emsal 1	84.286	-10%	35	-30%	Tic+Konut (E:1,50)	-15%	Daha İyi	-10%	Hisseli	15%	Benzer	0%	-50%	42.143
Emsal 2	80.385	-10%	130	-30%	Tic+Konut (E:1,50)	-15%	Daha İyi	-10%	Hisseli	15%	Benzer	0%	-50%	40.193
Emsal 3	47.222	-10%	90	-30%	Konut (5 Kat)	-10%	Daha Kötü	15%	Hisseli	15%	Benzer	0%	-20%	37.778
Emsal 4	41.972	-10%	218	-30%	Konut	-10%	Daha Kötü	25%	Müstakil Parsel	0%	Az Kötü	5%	-20%	33.378
Emsal 5	24.574	-10%	188	-30%	Kentsel Hizmet Alanı ve Büyük Kısmı Yal	30%	Daha İyi	-10%	Müstakil Parsel	0%	Orta Kötü	20%	0%	24.574
Emsal 6	124.634	-15%	6.432	-15%	Ticaret (E:2,00)	-20%	Daha İyi	-10%	Müstakil Parsel	0%	Benzer	0%	-60%	49.854



Emsal analizinden hareketle tesisin yer aldığı parselin konumu, üzerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti, mevcut imar durumu, büyüklüğü ve bölgenin gelişme potansiyeli göz önünde bulundurularak, DOP kesintisinden (maksimum %45) sonra kalacak parsel yüzölçümü olan 28.260,65 m<sup>2</sup> için emsallerin uygunlaştırılmış birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle m<sup>2</sup> birim değeri **38.000,-TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

**Buna göre parselin değeri,**

28.260,65 m<sup>2</sup> x 38.000,-TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **1.074.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

**17.1.2. İnşai yatırımların değeri:**

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumları dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapıların yaşı ve yapım tarzına göre aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

2022/3 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre sanayi yapılarının (2C Sınıfı) birim maliyeti 5.350 TL/m<sup>2</sup> dir. İdari bina ise 3A sınıfı kabul edilmiş olup birim maliyeti 7.500 TL/m<sup>2</sup> dir.

Fabrika binalarının yaşları (~50-25) itibariyle ve halihazır durumları dikkate alınarak yıpranma payı ortalama % 60 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda bina değeri için 2.140 TL/m<sup>2</sup> kıymet takdir edilmiştir.

İdari binanın yaşı (~37) itibariyle ve halihazır durumları dikkate alınarak yıpranma payı % 50 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda bina değeri için 3.750 TL kıymet takdir edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
İdari Bina	3.000	3.750	11.250.000
Fabrika-Depolar	25.814	2.140	55.240.000
Diğer inşai yatırımlar (teknik alt yapı, çevre çiti, saha kaplaması, güvenlik kulübesi vd.)		Maktuen	1.260.000
<b>TOPLAM</b>			<b>67.750.000</b>

**Ulaşılan Sonuç**

Özet olarak konu tesisin İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
1.074.000.000	67.750.000	<b>1.141.750.000</b>

## **18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **18.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan tesisin pazar değerinin tespitinde "İkame Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre tesisin toplam değeri için **1.141.750.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

### **18.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler**

Kira analiz çalışması yapılmamıştır.

### **18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### **18.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### **18.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Değerlemeye konu tesis farklı firmalar tarafında kiralanmış haldedir. Yalnızca idari bina Akın Tekstil A.Ş. tarafından kullanılmaktadır. Fabrika binaları içten yapılan bölümlendirmelerle kiralamaya uygun hale getirilmiştir. Arsa ve üzerindeki ruhsatlı yapılar bir bütün halinde değerlendirilmiştir.

### **18.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazın devredilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **18.7. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

**18.8. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

**18.9. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Tesisin yapı kullanma izin belgeleri mevcut olup mevcut kullanımını yansıtan cins tashihi de yapılmıştır.

**18.10. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Taşınmaz boş arsa veya arazi niteliğinde değildir.

**18.11. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

## 19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis**in yerinde ve ilgili resmi merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, parselin yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, tesis bünyesindeki yapıların kullanım alanı büyüklüklerine, inşai ve fiziksel özelliklerine, halihazır durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsa ve üzerindeki inşai yatırımların **toplam değeri için,**

**1.141.750.000,-TL** (Birmilyaryüzkırkbirmilyonyediyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 1.370.100.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **Akın Tekstil A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2024

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2023)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- Konum Krokileri
- Fotoğraflar
- Vaziyet planları
- Ruhsat ve iskan belgeleri, resmi yazı
- İmar plan örneği
- İmar durum yazısı
- Tapu Kaydı (TAKBİS çıktısı)
- Tapu sureti
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri

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

**Engin AKDENİZ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)



**Konum krokisi**



**Dış Görünümler (Arşiv)**







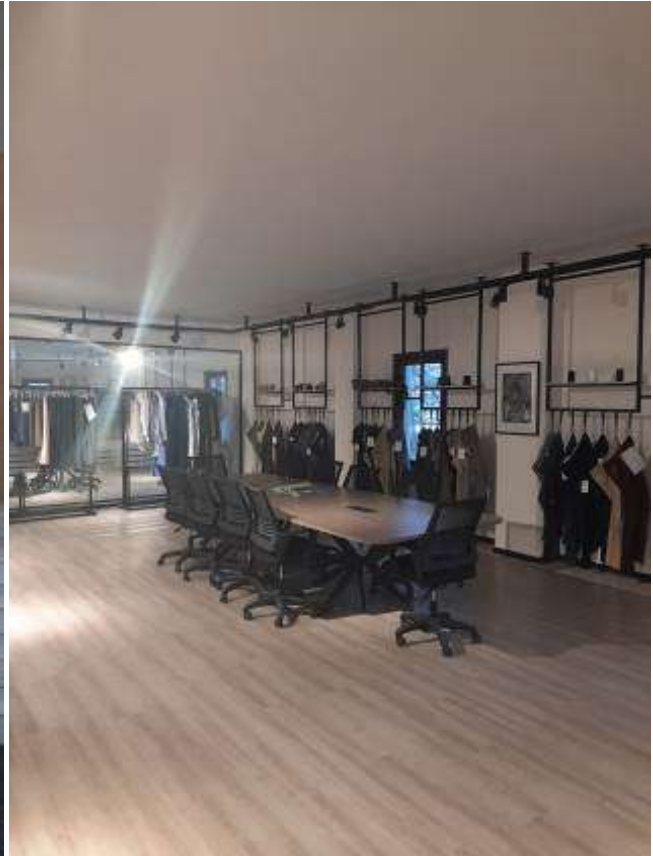




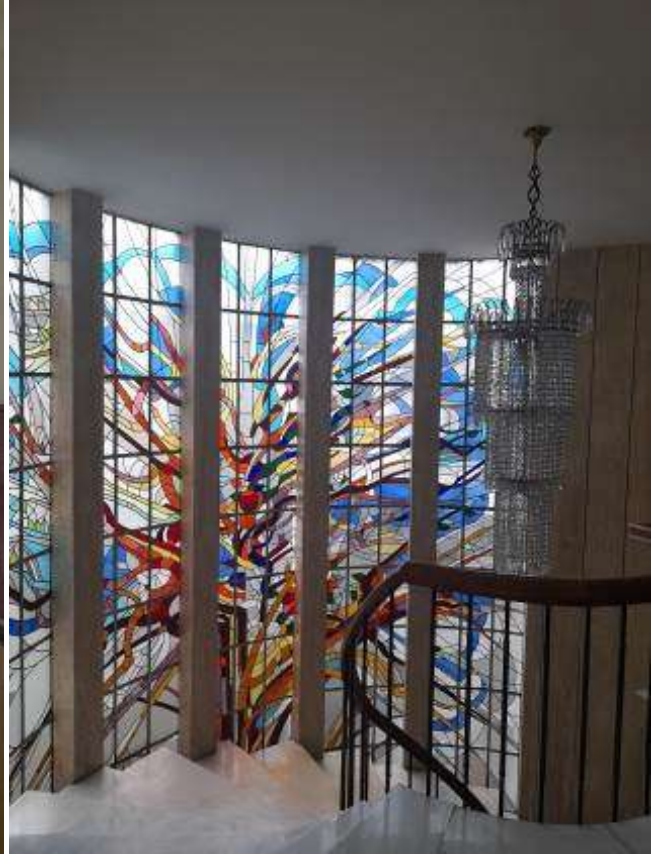


**Tesisten Görünümler**



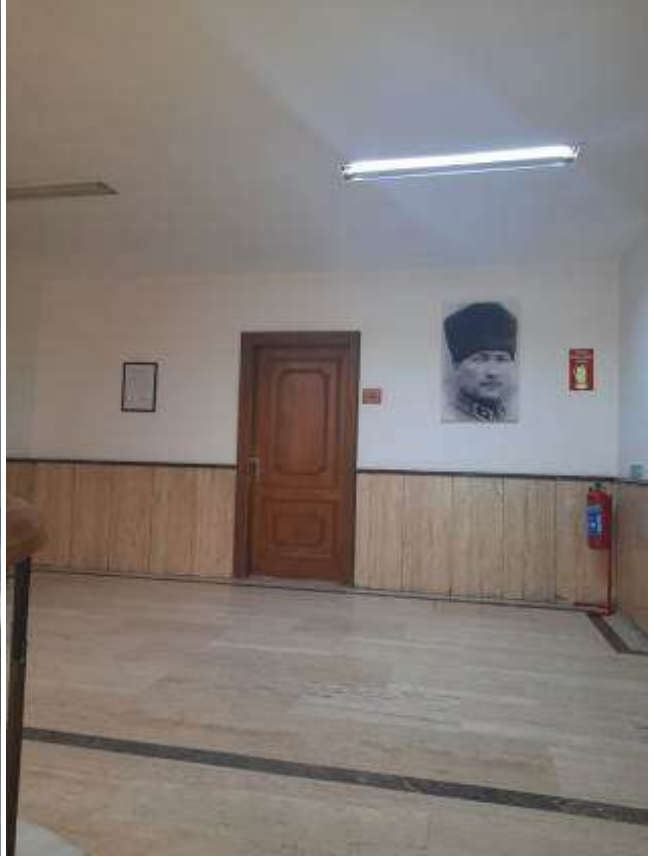




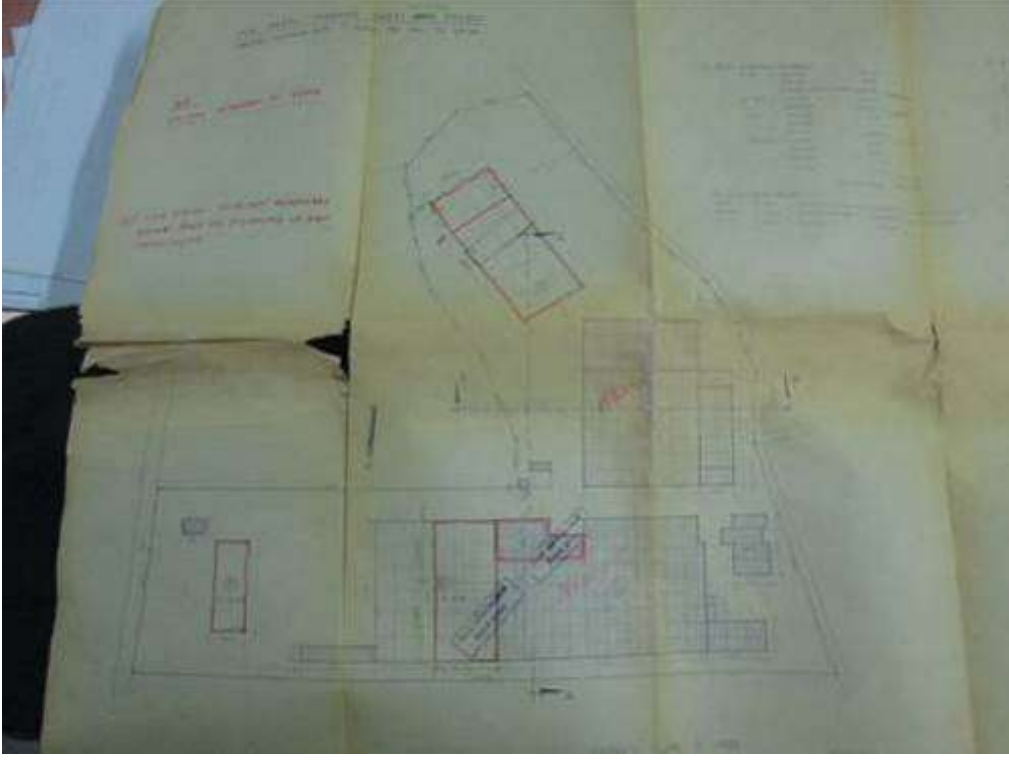








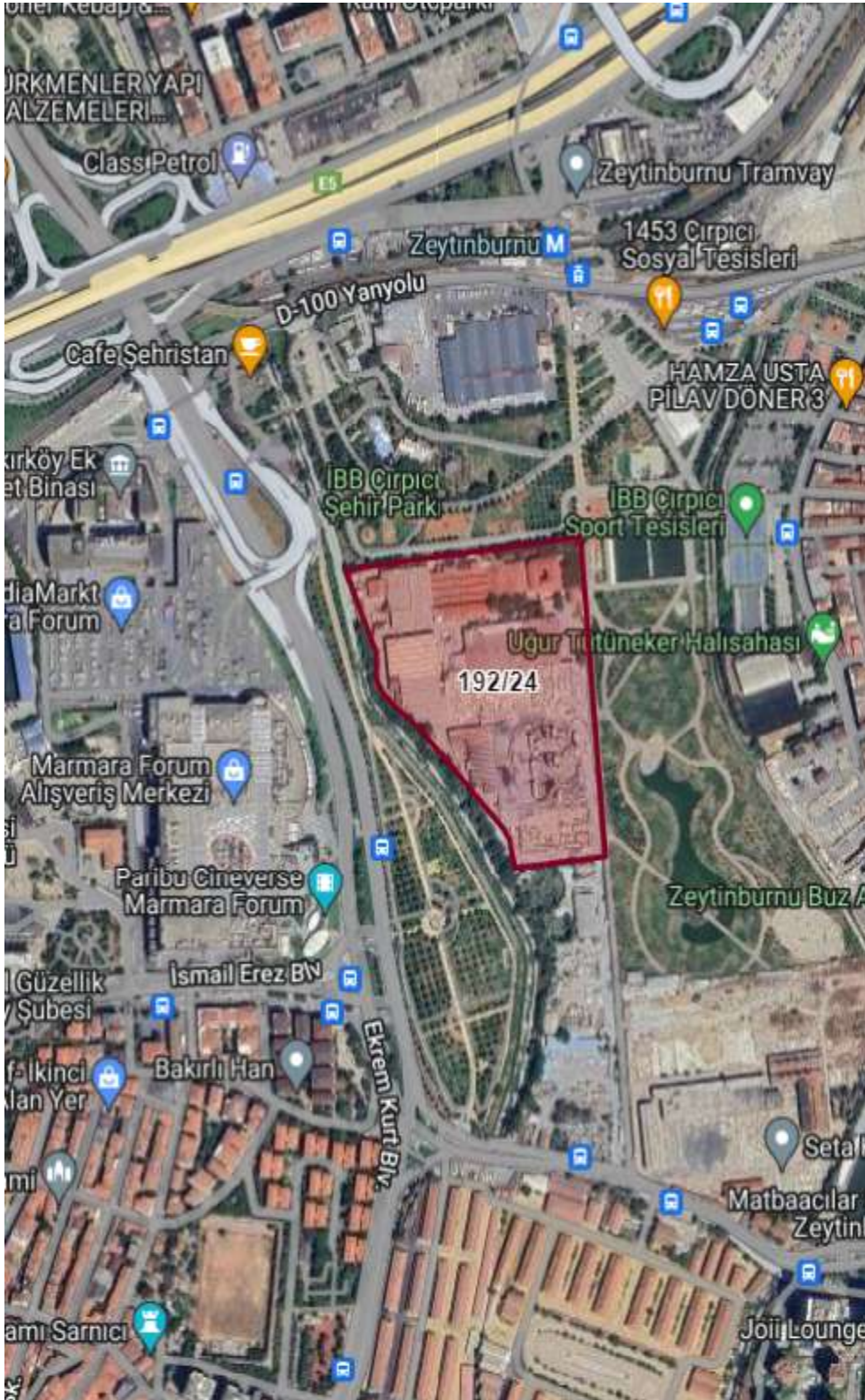
**Tesisin İç Görünümleri**



**Vaziyet planı**



**Vaziyet planı (İdari Bina projesi)**



**24 Parsel Uydu Görünümü**



**Y. O.**  
**ŞEHİRCİLİK BİREKLERİ**  
**Bakırköy 5b Md.ü**

**YAPI İZİN BELGESİ**  
(Yeni, Ekse, Tadilat İşleri İçin Verilir)  
**RUHSATNAME**

Çizim No: 1  
Şahıs No: 48

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) 82/1393 B.A.K. J.01.1.1.1 No. İşin için verilmiş olup, inşaat sırasında, EKLEMEYİLERİ beraber YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKDIR

**BÖLÜM I — Yapının yeri (Adres) :**

Semti, Mahallesi : BAKIRKÖY ÜSKÜDAR  
Sokağı, Blok No, Kat No : Yel-VELİKÖRNE 8110  
Kadastra : Pafta 71 Ada : 192 Parsel : 23

**BÖLÜM II — Yapının tabii ve fiziki sınırları :**

A. Yapı sahibinin Adı Soyadı : AKIN TEKSTİL  
Özel kişi ise, Adresi : A.Ü.Ş.  
İnşaat için ve ya kurulum için :  
Yapı Kurumunun Adı, Unvanı : AYRI YERDE  
Şirket veya Kurumun Adı Soyadı : KUKUL  
Yapı Müteahhidi (e- Adı Soyadı :  
rahatsız yapılacak ise Adresli :

B. Yapı no- Adı ve Soyadı : KURUL BAISARA  
Yerleşim : Y. NİM 171  
İnşaat : Maden Odası : 25  
Alan : Adresli : Y. NİM 171

**BÖLÜM III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

1 - Yeni yapı için verilmiştir.  KOT  
2 - Kat veya yapı değişikliği için verilmiştir.   
3 - Tadilat için  4 - Tamirat için verilmiştir.   
5 - Bakım durum için verilmiştir.

**BÖLÜM IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemeleri**

0958

Taşıyıcı Sistem		KOT
a) Beton	<input type="checkbox"/>	1) Yığın <input type="checkbox"/>
b) Çelik	<input type="checkbox"/>	2) Beton <input type="checkbox"/>
c) Betonarme	<input checked="" type="checkbox"/>	3) Çelik <input type="checkbox"/>
d) Diğer	<input type="checkbox"/>	4) Çelik <input type="checkbox"/>
e) Diğer	<input type="checkbox"/>	5) Çelik <input type="checkbox"/>

**BÖLÜM V**

Proje A.D.S.	YAPILAR		Proje A.D.S.	YARDIM	
	Tarih	No.su		Tarih	No.su
Miktar ve Durum	<u>82/5125</u>		Tapu	<u>25.10.1968-31</u>	
Boşluk Durum			Çap		
Elektrik Durum			İşçilik		
Kalorifer Durum			Kat ve Döşeme		
Asansör Durum			İstikamet		

**BÖLÜM VI — Yapının kat sayıları, yüksekliği ve maliyeti :**

a. Yapının Kat Sayısı : 4  
b. Yapının Yüksekliği (Metre) : 6.50  
c. Yapının Maliyeti : 10.000.000 TL  
d. Yapının İnşaat Maliyeti : 30.000.000 TL

**BÖLÜM VII — Yapının kullanım amacı ve yapıldığı :**

Kullanım Amacı	Yapıldığı (M2)	Kullanım Amacı	Yapıldığı (M2)	KOT
1. Ofis		7. Depo		
2. Dükkan		8. Depo		
3. Depo		9. Depo		
4. Depo		10. Depo		
5. Depo		11. Depo		
6. Depo		12. Depo		
7. Depo		13. Depo		
8. Depo		14. Depo		
9. Depo		15. Depo		
10. Depo		16. Depo		
11. Depo		17. Depo		
12. Depo		18. Depo		
13. Depo		19. Depo		
14. Depo		20. Depo		
15. Depo		21. Depo		
16. Depo		22. Depo		
17. Depo		23. Depo		
18. Depo		24. Depo		
19. Depo		25. Depo		
20. Depo		26. Depo		
21. Depo		27. Depo		
22. Depo		28. Depo		
23. Depo		29. Depo		
24. Depo		30. Depo		
25. Depo		31. Depo		
26. Depo		32. Depo		
27. Depo		33. Depo		
28. Depo		34. Depo		
29. Depo		35. Depo		
30. Depo		36. Depo		
31. Depo		37. Depo		
32. Depo		38. Depo		
33. Depo		39. Depo		
34. Depo		40. Depo		
35. Depo		41. Depo		
36. Depo		42. Depo		
37. Depo		43. Depo		
38. Depo		44. Depo		
39. Depo		45. Depo		
40. Depo		46. Depo		
41. Depo		47. Depo		
42. Depo		48. Depo		
43. Depo		49. Depo		
44. Depo		50. Depo		
45. Depo		51. Depo		
46. Depo		52. Depo		
47. Depo		53. Depo		
48. Depo		54. Depo		
49. Depo		55. Depo		
50. Depo		56. Depo		
51. Depo		57. Depo		
52. Depo		58. Depo		
53. Depo		59. Depo		
54. Depo		60. Depo		
55. Depo		61. Depo		
56. Depo		62. Depo		
57. Depo		63. Depo		
58. Depo		64. Depo		
59. Depo		65. Depo		
60. Depo		66. Depo		
61. Depo		67. Depo		
62. Depo		68. Depo		
63. Depo		69. Depo		
64. Depo		70. Depo		
65. Depo		71. Depo		
66. Depo		72. Depo		
67. Depo		73. Depo		
68. Depo		74. Depo		
69. Depo		75. Depo		
70. Depo		76. Depo		
71. Depo		77. Depo		
72. Depo		78. Depo		
73. Depo		79. Depo		
74. Depo		80. Depo		
75. Depo		81. Depo		
76. Depo		82. Depo		
77. Depo		83. Depo		
78. Depo		84. Depo		
79. Depo		85. Depo		
80. Depo		86. Depo		
81. Depo		87. Depo		
82. Depo		88. Depo		
83. Depo		89. Depo		
84. Depo		90. Depo		
85. Depo		91. Depo		
86. Depo		92. Depo		
87. Depo		93. Depo		
88. Depo		94. Depo		
89. Depo		95. Depo		
90. Depo		96. Depo		
91. Depo		97. Depo		
92. Depo		98. Depo		
93. Depo		99. Depo		
94. Depo		100. Depo		

**BÖLÜM VIII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Gelir Türü	İçerik	Miktar
Mars	35860	
Önce	35860	
Toplam	35860	

**İNŞAAT VERGİSİ**

1) Kat : 4  
2) Kat : 4

**TOPLAM**

**İmzalar:**  
YAPILAN: HALİ BOĞANAY  
MÜHÜR: PURAT YANAN  
MÜHÜR: AKIN TEKSTİL  
MÜHÜR: ŞEHİRCİLİK BİREKLERİ

Ruhsat

İmar ve Planlama Müdürlüğü  
İskân Şb.  
Sayı 7-3

İmar Durumu No. 103  
Mükayeme tarihi 4.2.1970  
Yapı sahibinin adı: Hüsnü ve Neriman AKIN

### Yapı Muayene ve kullanma izni Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kapı No.	İmar durumu No. ve tarihi	Huhsat tarihi	Huhsat No.
Bakırköy, Çamcağız mah. Yol nok.	71	192	22	-	2416	25.10.1967	4737

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut fabrikanın tevzül ve mevzuatı inşaat, depolama ve sosyal tesis ilavesi inşaatının mahallin tetkikinde, tamamlanmış görülmüş olup, projesindeki maksatlar dahilinde ilâve kısımların kullanılabilmesine dair rapordur.

**Kxxx**

Y. Mühendis  
Erol Özbilgen

Doktor  
Cihat Beşaran

Y. Mimar  
Adnan Zambak

Bakırköy Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 16.17 ve 18 ci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve ekleri uygun olduğu, fen, sağlık ve İmar bakanlıklarından kullanılmasında bir mahzur görülmemişdir.

Şube Müdürlüğünce ücreti alınarak kullanma izninin ilgilisine verilmesini rica ederim.

Arif Güzelbeyoğlu

9.2.1970

İmar ve Planlama Müd. Y.  
Tasak Elbuz



**YAPI MUAYENE RAPORU**

Yapının Adı	Pelto No	Ada No	Parç. No	Kapı No	Alan Ölçümü No	İmarat Tutarı	Statü No
Düziyeli Çerçeve Çiftelik yapısı	72	192	16		704	215/20	1/1

Yukarıda açık adres yazılı yerde yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki bilgilerin doğrultusunda yapı muayenesi yapılmıştır. Yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ya da muayene neticesinde uygun olmadığı tespit edilmiştir. Muayene neticesinde yapı muayenesi yapılmıştır. Yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ya da muayene neticesinde uygun olmadığı tespit edilmiştir. Muayene neticesinde yapı muayenesi yapılmıştır.

Y. İmarat M. Çelik  
Y. İmarat M. Çelik  
Y. İmarat M. Çelik

1130  
10/14

**Rıyasal Makamına**

Yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ya da muayene neticesinde uygun olmadığı tespit edilmiştir. Muayene neticesinde yapı muayenesi yapılmıştır. Yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ya da muayene neticesinde uygun olmadığı tespit edilmiştir. Muayene neticesinde yapı muayenesi yapılmıştır.

3/15/1998  
İmarat Müdürü V.  
F. S. Akın

**KULLANMA İZİNİ**

Yukarıda açık adres ve sahibinin adı yazılı olan yapının, muayenesi neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fon ve diğer bakımlardan kullanılmasında mahzur görülmüştüğü anlaşıldığından kullanma izni verildi.

3/16/1998  
Belediye Başkanı

T.C.  
BAKIRKÖY İLÇESİ  
BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İskan Şefliği

Yapı Sahibi : .....  
Mülkiyet Tarihi : 26.04.91  
Mevcut Tarihi : 1.8.2021

Sayı : .....  
91/2786

### Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adresi	Pakıt	Ada	Parcel	Tek. Pro. tarih ve sayı	Mim. Pro. tarih ve sayı	Yapı ruhsatı tarih ve sayı
Bakırköy	12	790	207	2.4.991 20228	13.5.997 1590 10.7.987 2021	18.5.987 3/2 13.7.987 2/2

Yukarıda adresi yazılı 18,50 mt.irtifalı yerde 2.B.dümenli.Bed-  
rum +Zemin kat iskanlı binanın 1,2,3,4,5 katının teminatlandırılmasına dair  
rapordur.

1.Normal katta : 2 adet büro  
2.Normal katta : 4 adet büro  
3.Normal katta : 4 adet büro  
4.Normal katta : 4 adet büro  
5.Normal katta : 4 adet büro  
Toplam 18(Onsekiz) bağımsız bölümdür.

Çöp konteyneri ve mecaz durumu subese arzacaktır.

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolde İmar mevzuatına uygun olduğu  
görülmüştür.

İmar kararının 10 maddesinde ve Belediye Teknik Teftiş Kurumunun görüşü yapıya mahallen teknik eden  
Fen ve 5586 mensubu memurlar:

Fen Elemanları

Tek. El. Tek. El. Şeflik Elemanı: Müdür

Dilel OKTAN Alihan OKTAN

İş bu rapor 15.12.2021 Tarih 2786 sayılı yapı kontrol kararına istinaden tanzim edilmiştir.

İskan Şefliği Müdürü

Belediye Şefe Mühürlüğü

Çevre Kurumları tahli talimatları ve İmar mevzuatında düzenlenen imar mevzuatı ve diğer yasal mevzuatla uyumlu olarak Yapı İzinleri alınmış, bu belge ile yapı kullanma izni (İmar Kanunu) yapı kullanma izni verilmiştir.



T.C.  
MÜHÜR BİLEZİYERİ  
Şube Müdürlüğü  
İmar İşleri Şefliği  
Sayı: 5/

YAPIL TATİL TUTANAĞI

Kit No: 4  
Yaprak No: 2

YAPININ

Konusu	<u>Bahçe</u>	Proje tarih ve No (varsa)	
Mahallesi	<u>Görmüş</u>	Ruhsatname tarih ve No (varsa)	
Sokağı	<u>Çiftlik</u>	Sahibinin Adı ve Adresi	<u>Akin Tekstil A.Ş.</u>
Kapı No	<u>104</u>	Yeni yapıda yapıldığı takdirde	
Pafta no	<u>71 ADA 192</u>	Mes'ul fen adamının adı adresi	
Parsel	<u>23</u>		

TUTANAĞIN TUTULDUĞU BİRADAKİ YAPININ DURUMU

Mazkur yerde aşağıda kısıtlı yapıya yapıldığı ve bir katlı ilave inşaat başlandığı kolonların yapılmış ancak kısmen demirler döşendiği betonunun alınması tesbit edilerek mühür altına alınmıştır.

Yukarıda yer ve tutanak tarihindeki durumu ile (ruhsat ve projesine aykırılıkları) (ruhsatsız olduğu) tesbit edilmiş bulunsa yapının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 27-32 nci maddesine dayanılarak durdurulmuş olduğuna;

a-Kanunun 27 nci maddesine aykırı yapılan yapıya 15 gün içerisinde izin alınması  
b-Kanunun 32 nci maddesine aykırı yapılan yapıya 30 gün içinde ruhsat alınması veya ruhsata uygun hale getirilmesinin,  
c-a, b maddesindeki hükümlerin yerine getirilmemesi halinde aynı kanunun 27,34 ve 42 nci maddesinin uygulanacağı,  
d-Bu yapı tatil tutanağının bir sureti inşaat eshaliine asılmalı ve bir sureti de şifakla eshale muhterine bırakılmalıdır.

Tutanakın inşaat tarihi 13/11/198

Halil Dalgıç Nihat Kulobiyi Mustafa  
TEKNİK ELEMAN BİRLİKLE MÜHÜR  
ADI SOYADI ADI SOYADI ADI SOYADI YAPININ MES'UL FEN ADAMI  
ADI SOYADI

MAL SAHİPLERİ  
ADI SOYADI

2023  
11/21  
9505

Cm. 167  
Yaprak No. 16

**YAPI TATİL TUTANAĞI**

İmar İşleri Bakanlığı  
Sayı : 5/2-4

**YAPININ :**

Kanısı	Sokak	Proje tarih ve No. (varsa)	31.8.1951/151
Mahallisi	Osmaniye	Ruhsat tarih ve No. (varsa)	25.8.1951/151
Sokağı	Çarşı sokakı	Sahibinin Adı ve adresi	11.3.1953/161-6/151
Kapı No.		Mes'ul fen adamının adı, adresi	M. T. T. T. T. T.
Pafta No.	71		
Parsel	23		

**TUTANAĞIN TUTULDUĞU SIRADAKİ YAPININ DURUMU**

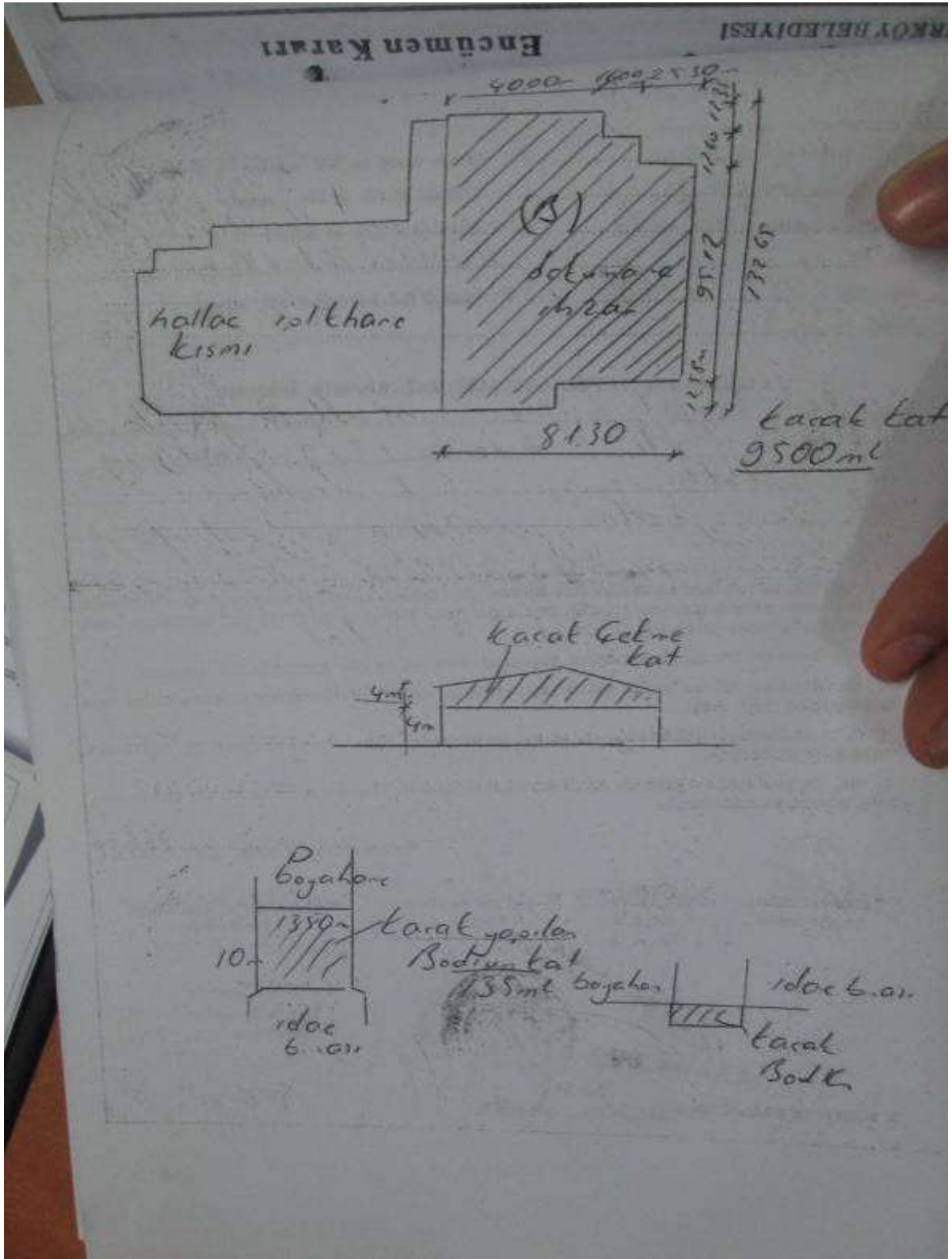
Yukarıda yer ve tutanak tarihindeki durumu ile (Ruhsat) ve profesione aykırılıkları (Ruhsatın olduğu) tespit edilmiş bulunan yapının 3194 sayılı İmar Kanununun 27-32 nci maddesine dayandırılarak durdurulmuş olduğuna;

- Kanunun 27. nci maddesine aykırı yapılan yapıya 15 gün içerisinde izin alınması
- Kanunun 32. nci maddesine aykırı yapılan yapıya 30 gün içerisinde ruhsat alınması veya ruhsata uygun hale getirilmesi
- a, b maddesindeki hükümlerin yerine getirilmemesi halinde aynı kanunun 27, 33, 42. nci maddesinin uygulanacağı,
- Bu yapı tatil tutanağının bir sureti inşaat mahalline asılmalı ve bir sureti de ulusal mahalle muhtarına bırakılmıdır.

Tutanağın imza tarihi: 26.12.2023

Teknik Eleman Adı Soyadı	Teknik Eleman Adı Soyadı	Bel. Zehra Memuru Adı Soyadı	Yapının Mes'ul Fen adamı Adı Soyadı

Mühür  
27.12.2023  
B. N. 35x25 100 y. 200 Cui 9/1000  
ZEHRA MEMURU





KARAR TARİHİ		Karar No	Kararın Özü
3 / 20 / 1986		22-90	İkinci Kurulma Kanunu'nun 71 parçası 1986 maddesi 23 parçasında belirtilen hükümlerle ilgili olarak...
Belediye Encümeni teşkil eden zevat		Yusuf HAVAY Ahmet HANCI Hasan TOL Uğur ÇAKIR Mehmet DEMİR	
		Mehmet DEMİR Celal ÇAKIR Fethi DEMİR Fethi DEMİR İbrahim HANCI	
		Cihat DEMİR Cihat DEMİR Bekir DEMİR	

**Yusuf HAVAY**  
Başkan -öğretmen

**Ahmet HANCI**  
Üye

**Hasan TOL**  
Üye

**Uğur ÇAKIR**  
Üye

**Mehmet DEMİR**  
Üye

**Mehmet DEMİR**  
Yazı İşçisi

**Celal ÇAKIR**  
Başkan İşçisi

**Fethi DEMİR**  
Sağlık İşçisi

**Fethi DEMİR**  
Veteriner İşçisi

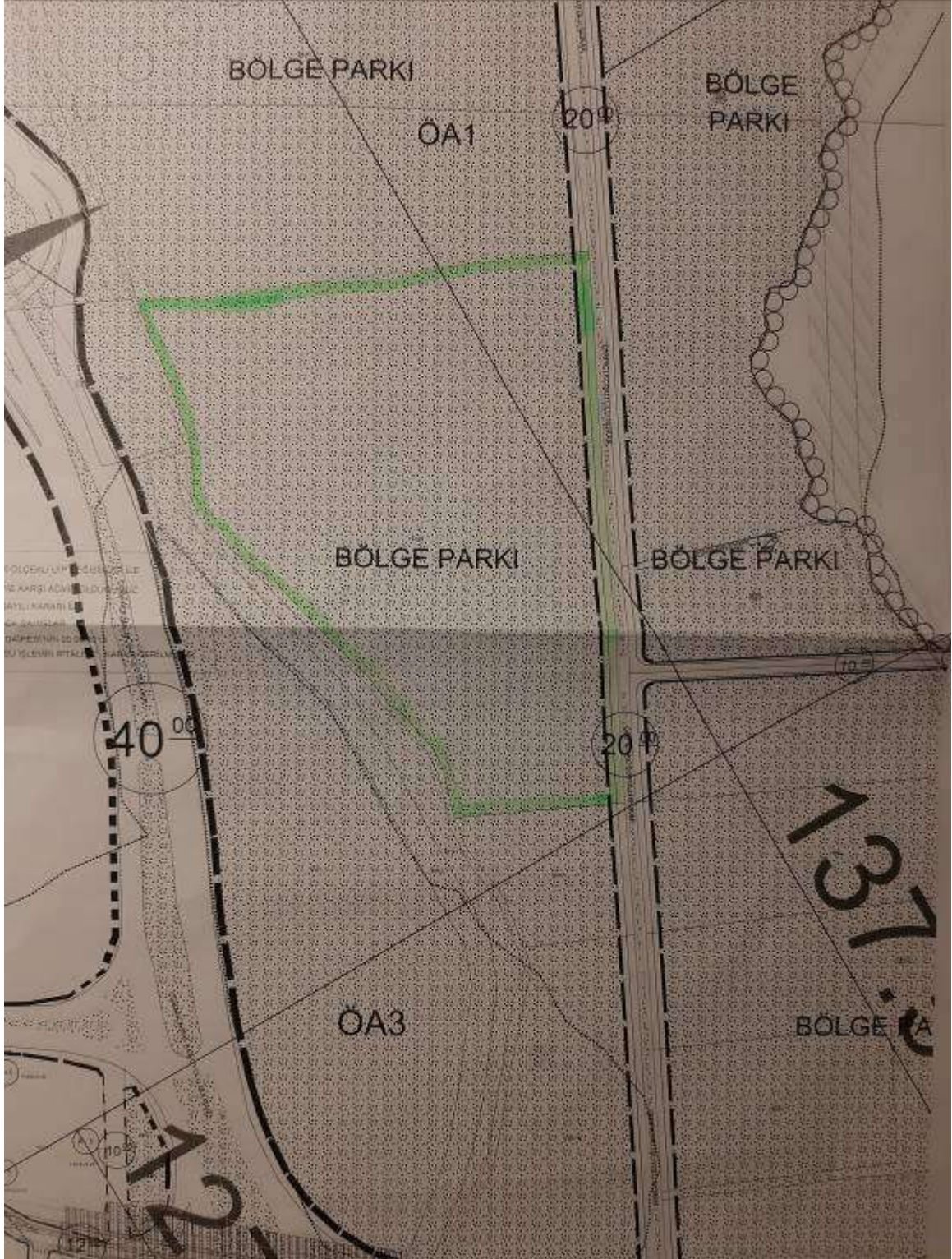
**İbrahim HANCI**  
Teknik İşçisi

**Cihat DEMİR**  
Yardımcı İşçisi

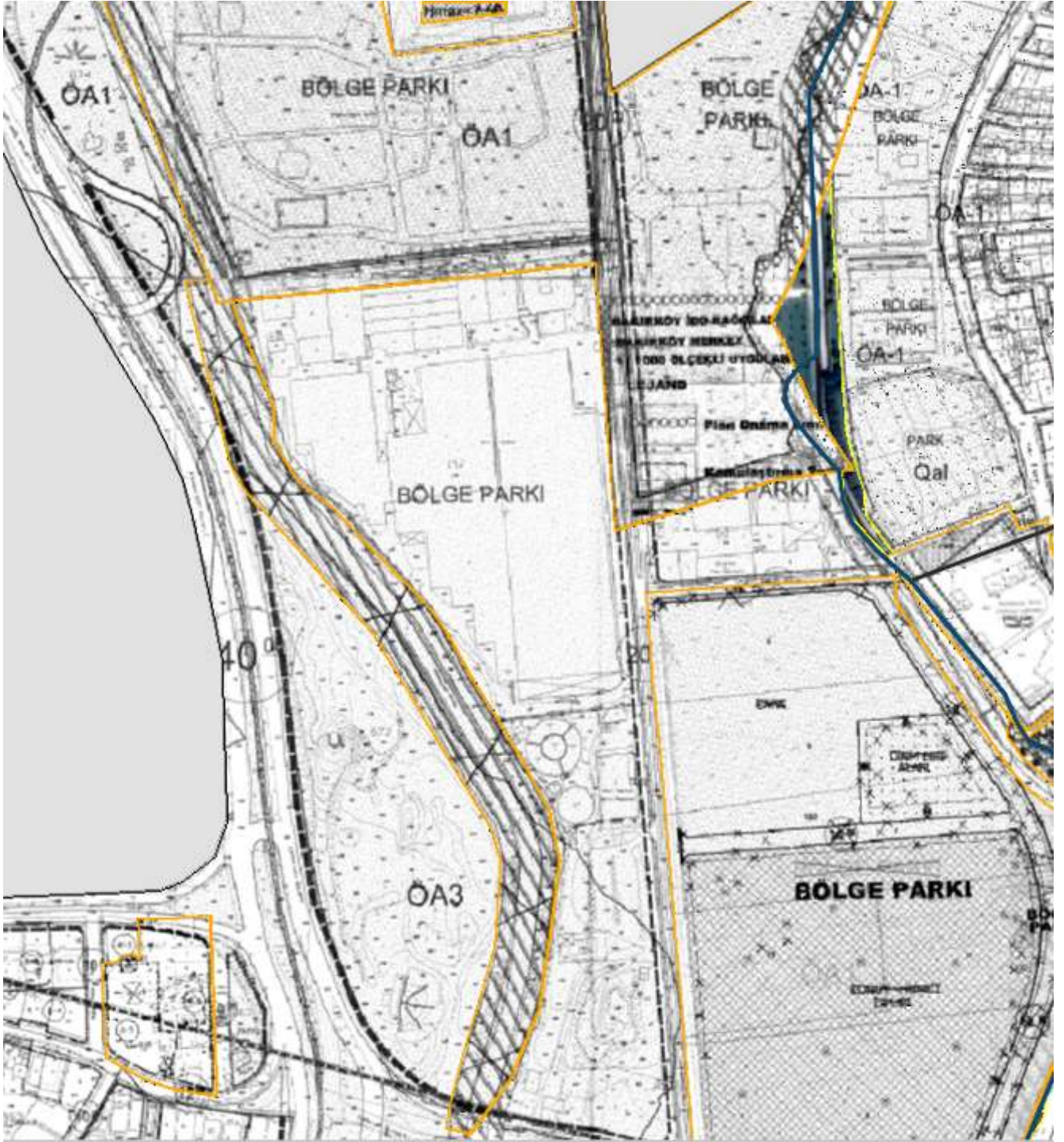
**Cihat DEMİR**  
Başkan İşçisi

**Bekir DEMİR**  
Başkan İşçisi

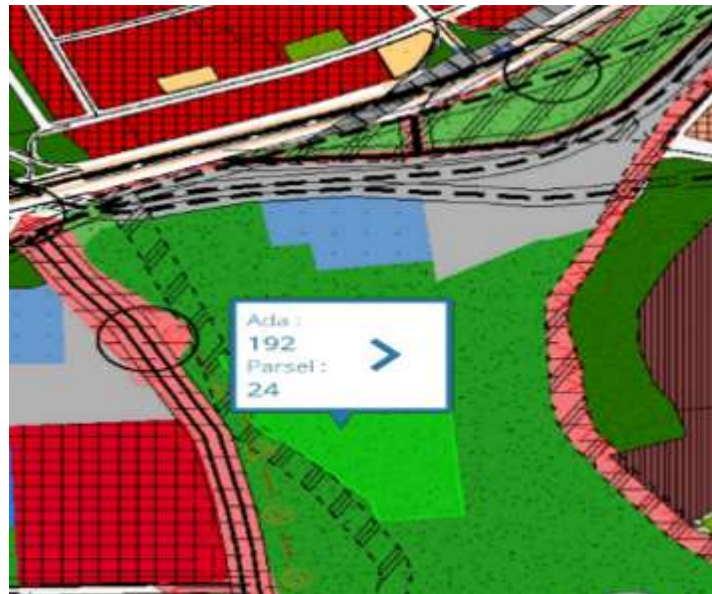
**ASLINA...**



**İmar Planı (1/1000)**



**İmar Planı (1/1000)**



**Nazım İmar Planı (1/5000)**





T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği  
Sayı:96585800-04-310-01-03/5538  
Konu: 192 ada, 24 parsel hk.

31.01/2022

AKIN TEKSTİL A.Ş. vekili MUHLİS KUMAŞ

İlgili 28.01.2022 tarih ve 5538 sayılı dilekçe.

İlgili dilekçe ile Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mh. 192 Ada 24 Parsel sayılı yere ait imar durumunun yazı ile bildirilmesi talep edilmektedir.  
Söz konusu parsel 08.03.2004 / 18.11.2012 /22.03.2021 Onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı Tadilatına göre, "Bölge Parkı" alanında kalmaktadır.  
Plan örneği yazımız ekinde olup, bilgi edinilmesini rica ederim.

  
Pağcılar İBİBAŞ  
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK: İmar Plan Örneği

Zihratbaha Mah. Şiirhan Çiftliği Sok. No:1 Bakırköy-İSTANBUL  
Tel: (0212) 414 97 77/ 1520-1522 Fax: (0212)-414 96 05  
e-posta: [imar@bakirkoy.bel.tr](mailto:imar@bakirkoy.bel.tr) Elektronik ağ: [www.bakirkoy.bel.tr](http://www.bakirkoy.bel.tr)

### İmar Durum Yazısı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2024-14:04



Kaydı Oluşturan: DURSUN ALİ YILMAZ ( AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	192/24
Taşınmaz Kimlik No:	20097978	AT Yüzölçümü(m2):	51383.00
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANIYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	E.ÇİRPİCİ Y:VELİ EFENDİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	54/5262	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KULUBESİ OLAN SEBZE BALIÇISI ARTEZYENLİ, HAVUZLU KAZAN DAİRESİ VE MÜSTEMİLAT OLAN FABRİKA İLE KÜLLÜKLERİ OLAN BAĞÇELİ VE KARGİR FABRİKA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
46302864	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51383.00	51383.00	Kadastro Parselinde Birleştirme 26-05-1987 2756	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) GxbDlo5YcBP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3





LOTUS

2023/1139

Takbis Belgesi

AKIN  
TEKSTİL AŞ.

74

İli	İSTANBUL	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf						
İlçesi	BAKIRKOY										
Mahallesi	OSMANIYE										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii	E-ÇİRPİCİ Y:VELİ EF										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	71	Ada No.	192	Parsel No.	24	Yüzölçümü			
						ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	51.383,00 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGİR FABRİKA									
	Sınır	Planındadır Zemin Sistem No : 20097978									
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 20/11/2008									
	Sahibi	AKIN TEKSTİL A.Ş. Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	2756	54	5262		26/05/1987	Cilt No.					
Sahife no.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
NOT: * Müşterinin gayri menkul için tapu işlemi mirasçısı değildir. ** Tapu Kanunu Hükümleri gereğince diğer belgeleri ile Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.											
Saray Matbaacılık, Ankara - 2007			Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No <b>129</b>					

**Tapu Sureti**



**Uzmanlar / Lisans Belgeleri**



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

**Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN**

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

**Sayın Engin AKDENİZ**

(T.C. Kimlik No: 41290399962 - Lisans No: 403030 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

### Mesleki Tecrübe Belgeleri