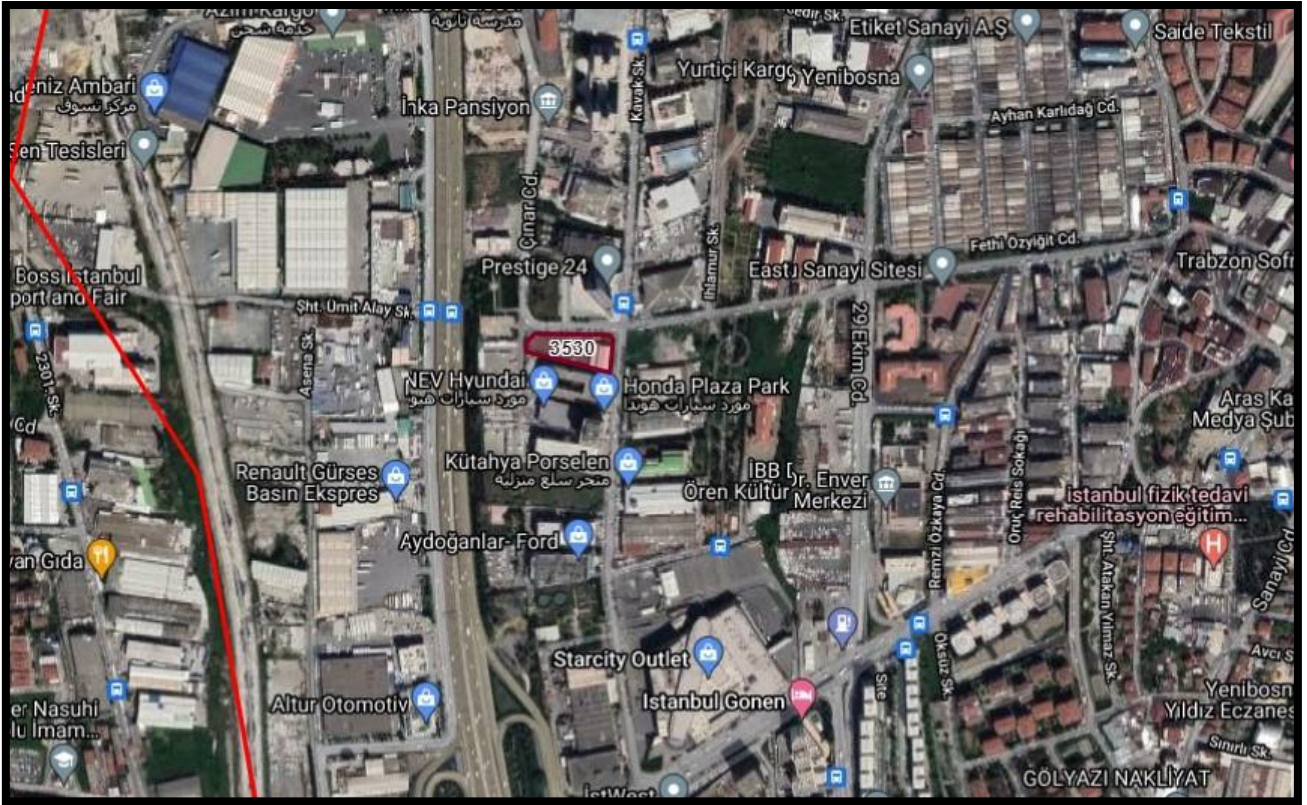


LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / İSTANBUL / BAHÇELİEVLER / YENİBOSNA

Rapor No: 2022-SPM-RUBENIS-023

Rapor Tarihi: 04.03.2022

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	RUBENİS TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş
RAPOR TARİHİ	04.03.2022
RAPOR NUMARASI	2022 SPM-RUBENİS 023
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL / BAĞÇELİEVLER / YENİBOSNA
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- Pafta 0 Ada 3530 Parsel
ADRES	Yenibosna Mahallesi, Prof.Dr. M. Nevzat Pisak Caddesi,0 Ada, 3530 Parsel, BAĞÇELİEVLER / İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	BOŞ
ARSA ALANI	3.436,32 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız bölüm içermemektedir.
İMAR DURUMU	21.06.2009 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre prestij hizmet alanında kalmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	103.090.000,00.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	121.646.200,00.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir.
Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür
bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	10
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	12
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	12
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler	13
3.10	Hakkında Bilgiler.....	13
3.11	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3.12	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
3.13	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

14

- 4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14
- 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 17
- 4.2.1 İstanbul İli 17
- 4.2.2 İstanbul Çevresi..... 18

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER..... 19

- 5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 19
- 5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler 19
- 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler 19
- 5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 19
- 5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 19
- 5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .. 19

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ..... 20

- 6.1 Pazar Yaklaşımı 20
- 6.2 Gelir Yaklaşımı 20
- 6.3 Maliyet Yaklaşımı 21
- 6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri..... 21
- 6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler..... 21
- 6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi 21
- 6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler 22
- 6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: 23
- 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları 23
- 6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı 24
- 6.7 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi..... 24

Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapı maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak

temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.	24
7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
7.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.3 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	25
7.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.5 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	25
7.6 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	25
7.7.1 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.7.2 III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
8 SONUÇ	26
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	27
8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti	27
8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	28
8.5 Uygunluk Beyanı.....	29
8.6 İzin Beyanı	30
9 RAPOR EKLERİ	31
9.1 Tapu Kayıt Belgesi.....	31
9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	32
9.3 Hava Fotoğrafı	33
9.4 Kadastro Plan Örneği	33
9.5 SPK Lisans Belgeleri.....	34

9.1	Mesleki Tecrübe Belgeleri.....	36
-----	--------------------------------	----

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	04.03.2022			
Değerleme Tarihi	17.02.2022			
Rapor Numarası	2022 SPM-RUBENİS 023			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.02.2022			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Özge DEMİR (SPK Lisans No:410454)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, Egs Business Park B1 K.6 No:248 Bakırköy/İSTANBUL posta adresinde konumlu, **RUBENİS TESKTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

RUBENİS TESKTİL %100 Organik Pamuklarla üretilen ürünlerle birlikte Örme - Kumaş fabrikası ile müşterilerine hizmet sunmaktadır. Fabrikada 1.sınıf compact, penye iplikleri üretilmektedir. Full otomasyon sistemi uygulanan fabrikada, el değmeden tarladan balya halinde toplanan %100 organik pamuklar işlenerek laboratuvarında teste tabi tutulmaktadır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 0 Ada 3530 Parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazın 23.02.2022 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Varsa tapu kayıt belgesindeki teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 0 ada 3530 Parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazın güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa

araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi Prof. Dr. M. Nevzat Pisak Caddesi 0 ada 3530 Parsel posta adresine konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; Mahmutbey Yolunda kuzey istikametine ilerlerken sağa güneşli kavşağına sapılır. Bu kavşaktan sonra ilk sağa Çınar caddesine dönlür. Çınar caddesinde 1,3 km ilerlendikten sonra sola Prof. Dr. M. Nevzat Pisak Caddesine dönlür. Konu taşınmaz bu caddede 20 m mesafede, sağda tarafta, köşe parselde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz Yenibosna Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok orta ve üst gelirli nüfus yer seçmiştir. Parselin yakın çevresinde marka konut projeleri, iş merkezleri, küçük sanayi siteleri, okullar bulunmaktadır.

Bahçelievler, İstanbul'un Avrupa yakasında yer almakta olup güneyden Bakırköy'e, batıdan Küçükçekmece'ye, kuzeyden Bağcılar'a ve doğudan Güngören'e komşudur. 1992'de Bakırköy'den ayrılarak ilçe olmuştur.

1950'li yıllara kadar bugün Bahçelievler ilçesinin bulunduğu bölgede Kocasinan ve Yenibosna köyleri vardı. Bahçelievler'in bulunduğu kesim, Bakırköy'ün O-1 karayolunun (eski E-5) kuzeyine doğru büyümesiyle oluşmuştur.

Bahçelievler'in nüfusu da, komşu ilçelerinin nüfusu gibi, 60'lı yıllardan itibaren çok hızlı bir artış gösterdi. 1960 yılında 8.500 olan nüfus, 5 yıl sonra 1965'te 20.881'e çıktı. 1975 yılında ise, Bahçelievler'in nüfusu 100 bini aşmıştır.

Yenibosna Mahallesi

Bin 127 nüfuslu Yenibosna Mahallesi, 19 bin 989 m² alana sahiptir. Yenibosna, Bahçelievler ilçesi sınırları içerisinde bir semttir.

1990 sonrası yoğun bir nüfus artışı göstermiş ve plansız büyümüştür. Batı kısmı sanayi bölgesi iken, doğusu yerleşim bölgesidir. Son dönemde yapılan büyük siteler (Kuyumcukent Dış Ticaret Kompleksi gibi) ve tekstil sektörünün outlet mağazaları ile canlılık başlamıştır. Altınyıldız Blokları ve İhlas Evleri semtteki önemli sitelerdir. Bunların dışında İstanbul'un batısındaki tüm ulaşım hatlarının kesiştiği ana bir noktadır. Eskiden Bakırköy e bağlı olan semt daha sonra yoğun göçle birlikte yaşadığı nüfus artışı sebebiyle Bahçelievler' e bağlanmıştır.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL

İlçesi : BAĞÇELİEVLER

Mahallesi : YENİBOSNA Mah.

Mevkii : KÖYALTİ

Pafta No : -

Ada No : 0

Parsel No : 3530

Alanı : 3436,32 m²

Ana Gayr. Niteliği : ARSA

Bağımsız Bölüm No : -

Blok : -

Kat : -

Arsa Payı : 1/1

Bağımsız Böl. Niteliği : -

Sahibi : RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V

Yevmiye No : 28273

Cilt No : 36

Sayfa No : 3468

Tapu Tarihi : 03.09.2021 – 28273

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2022 tarih, 09:54 saatinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde;

(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590 Hayır 60000000.00 TL % 27 değişken faiz, 1/0 derece, Bahçelievler - 28-09-2021 15:00 – 31517 yevmiye numaralı ipotek bulunmaktadır.

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Bahçelievler Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmazın tapu kayıtlarında 03.09.2021 tarihinde 28273 yevmiye numaralı satış işlemi yapılmıştır. Web Tapu Portalından geriye dönük tapu kaydı temin edilemediğinden taşınmazın son 3 yıllık dönemdeki alım-satım işlemleri tespit edilememiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 21.06.2009 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; emsal: 1,50 prestij hizmet alanı içerisinde kaldığı görülmektedir.

Prestij Hizmet Alanı: Söz konusu alana uluslararası şirketler ve medya yönetim binaları, iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri yapılabileceği anlamına gelmektedir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Yerinde yapılan incelemede konu parsel üzerinde yaklaşık zemin katı 650 m2, üst katı 425 m2 olmak üzere 2 katlı toplamda 1090 m2 kapalı alanlı prefabrik yapı tespit edilmiş olup konu taşınmaz için ile ilgili Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir ruhsat, iskan ve projeye ulaşamamıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler

Yerinde yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde yaklaşık zemin katı 665 m2, üst katı 425 m2 olmak üzere 2 katlı toplamda 1090 m2 alanlı prefabrik yapı tespit edilmiş olup ilgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır. Konu taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 Hakkında Bilgiler

Yerinde yapılan incelemede konu parsel üzerinde yaklaşık zemin katı 665 m2 üst katı 425 m2 olmak üzere 2 katlı toplamda 1090 m2 alanlı prefabrik yapı tespit edilmiş olup taşınmaza ait herhangi bir yasal belgeye ulaşılamamıştır. İş bu nedenle konu yapı için denetim gerçekleştirilmemiştir.

3.11 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.12 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Bahçelievler Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.13 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Salgına karşı yapılan aşılama çalışmalarının etkinliğinin arttığı ülkelerde oldukça hızlanan ekonomik geri dönüş ve büyüme eğilimi kayda değer bir biçimde artmıştır. Söz konusu ülkelerde ertelenmiş talep ve artan ihtiyaçlar ekonomileri oldukça ivmelendirmiştir. Buna bağlı sürece üretim ve ulaştırma aynı elastikiyetle cevap verememiştir. Ülkelerin pek çoğu ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla aldığı tedbirler talep yanlı görülmektedir. Bunun sonucu olarak üretim bacasında yaşanan aksamaların giderilmesinin biraz daha zaman alacağı düşünülebilir. Salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği net bir şekilde görülmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Uluslararası Para Fonu(IMF)1, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nun Ekim 2021 sayısını “Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları” başlığı ile yayımlanan sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Ancak salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağı çektiği ifade edilmiştir

Raporda, küresel ekonominin 2021’de yüzde 5,9, 2022’de yüzde 4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, küresel ekonominin bu yıl yüzde 6 ve 2022’de yüzde 4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

2021 yılına ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi. Diğer yandan, ekonomik beklentilerde ülkeler arasındaki “tehlikeli ayrışmanın” endişe kaynağı olmaya devam ettiği belirtildi.

IMF’nin raporuna göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8’den yüzde 9’a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3’te sabit tutulmuştur. Türkiye’de ortalama enflasyonun ise 2021’de yüzde 17 ve 2022’de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörüldü. Ülkede işsizlik oranının da 2021’de yüzde 12,2, 2022’de yüzde 11 olacağı tahminine yer verildi.

Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin hem talep hem de iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33.4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı dokuz aylık süreci itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Bu aşamada sektörün sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesinde fayda olacaktır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Sektörel Dönüşüm İçin Öneriler:

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonomin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

- Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla ‘gayrimenkule dayalı menkul kıymetler’ çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar içinde piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.

- İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.
- Sektörün karbon alım satımı buna dayalı haklar konusunda da gelişmeye ihtiyacı olduğu açıktır. Bu amaçla gerek kamu gerekse konuyla ilgili kuruluşlarla yapılacak iş birliklikleri önem kazanacaktır.
- Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.
- Artan girdi maliyetleri ve enflasyonist baskının azaltılması amacıyla önlemler alınması hem sektör hem de alt sektörler açısından hayatiyet taşımaktadır.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021-3.Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2021 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Haziran	5,8	10,3	2,3	-2,6	1,7	-10,7	20,1	24,6
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Haziran	7,7	5,4	6,8	3,7	7,0	-5,0	-5,9	25,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1	66,0	76,6
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2	69,5	75,5
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024	57.067	62.348
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378	203.595	310.325
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09	0,69	4,01
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09	6,89	22,04
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45	0,51	3,78
(% Değişme)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16	7,16	22,77
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03	1,13	1,94
(Genel) (% Değişme)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01	5,75	8,45
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119	6,8088	8,5967
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	2,8758	3,0267	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569	7,6624	10,3712
Toplam İhracat (Milyon \$)	Haziran	13.555	12.606	13.466	13.672	13.657	11.635	13.460	19.775
	Ocak-Haziran	84.421	77.140	74.916	80.764	86.600	88.364	75.059	104.945
Toplam İthalat (Milyon \$)	Haziran	21.554	18.735	19.867	19.570	19.543	15.064	16.318	22.628
	Ocak-Haziran	124.714	110.181	101.950	110.577	128.254	102.152	98.952	126.111
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	210.481	237.465	275.001	299.200	353.601	402.984	455.411	630.821
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	168.095	194.670	216.553	246.071	294.820	307.743	335.948	496.940
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	213.857	236.661	273.852	324.435	399.691	481.567	564.862	663.360
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.375	804	1.149	-25.235	-46.091	-78.583	-109.450	-32.540
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3.032	1.135	1.703	-19.372	-45.299	-80.805	-105.708	-13.330
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	81.527	96.033	116.872	130.137	146.787	141.322	221.057	213.901
M2 (Milyon TL.)	Haziran	944.784	1.128.000	1.272.179	1.505.781	1.807.877	2.160.947	3.012.657	3.778.156
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	1.060.902	1.318.779	1.472.426	1.809.726	2.196.228	2.341.380	3.005.932	3.601.662
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	111.864	100.757	101.684	90.193	75.549	73.474	47.277	57.162
Borsa İstanbul	Haziran	785	822	768	1.004	965	965	1.165	1.356

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



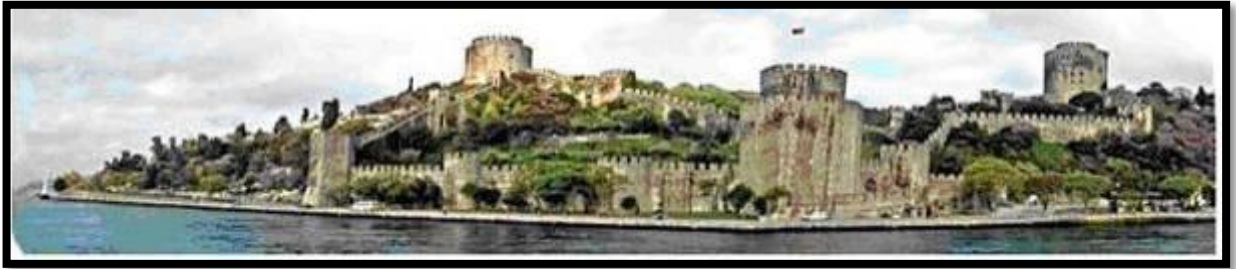
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir.

Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

4.2.2 İstanbul Çevresi

İstanbul'un dışından 25. km.de, Karadeniz'in Avrupa kıyısında Kilyos'un geniş kumsalları bulunmaktadır. Karadeniz'den içeride, Avrupa kıyısındaki Belgrat Ormanı İstanbul'un çevresindeki en geniş ormandır. Yöredeki 7 adet eski su deposu ve bazı doğal kaynaklar il içerisinde farklı mekânlar oluşturmaktadır. Osmanlı su kemerlerinden 16. yüzyılda Mimar Sinan tarafından yapılan Moğlova Su Kemeri en önemlilerindendir. Golf Kulübü'nün üzerinden geçen Sinan'ın eseri 800 m. uzunluğundaki Sultan Süleyman Su Kemeri Türkiye'deki su kemerlerinin en uzunlarından biridir. İstanbul'dan 25 km. uzaklıktaki Polonezköy, 19'uncu yüzyılda Polonyalı göçmenler tarafından Asya kıyısında kurulmuştur. Üsküdar'a 70 km. uzaklıkta Karadeniz kıyısındaki Şile'nin kumsalları bulunmaktadır.

Bayramoğlu - Darıca Kuş Cenneti ve Botanik Parkı İstanbul'un 38 km uzağında bu Kocaeli İli dâhilinde olan özellikli bölgelerdir. Marmara Denizi'ndeki günlük seyirlerinden sonra yatçıların marinasına yanaşabildiği şirin Eskihisar balıkçı kasabası İstanbul'un güneydoğusundadır. Türkiye'nin

19'uncu yüzyıl büyük ressamı Osman Hamdi Bey'in kasabadaki evi müzeye dönüştürülmüştür. Eskişehir ve Gebze arasında yer alan Anibal'ın mezarı bir Bizans kalesi çevresindeki sitlerdendir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu **0 ada 3530 Parsel** 3.436,32 m² yüzölçüme sahip “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Parsel kuzey-doğu cephesinden kadastro yoluna (Kavaklı Sokak ve Prof. Dr. M. Nevzat Pisak Caddesi) cephelidir. Parsel, güney ve batı cephesinden iki cephesi komşu parseller ile sınırlıdır. Taşınmaz düz bir arazi yapısına sahip olup şekil olarak üçgene yakın bir formdadır. Parsel üzerinde; yasal halde olmayan, zemin katı 665 m², 1. Katı 425 m² olmak üzere toplamda 1090 m² yapı alanlı prefabrik depo bulunmaktadır. Bu yapı atıl haldedir ve içerisine de giriş yapılamamıştır. Parselin etrafı demir örgüyle çevrilidir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz üzerinde zemin katı 665 m², 1. Katı 425 m² olmak üzere toplamda 1090 m² yapı alanlı prefabrik depo bulunmaktadır. Bu yapı atıl haldedir ve içerisine de giriş yapılamamıştır.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Arsa niteliğinde olup üzerinde; zemin katı 665 m², 1. Katı 425 m² olmak üzere toplamda 1090 m² yapı alanlı prefabrik depo bulunmaktadır. Belediyede İmar Arşiv Dosyası bulunmamaktadır.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler olmadığı görülmüştür.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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.

6.2 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.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının 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.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 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 değerin 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:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapının maliyeti “**Maliyet Yöntemi**” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “**Pazar Yaklaşımı**” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Kadastro yoluna cepheli olması
- Çevresinde çok sayıda iş merkezi bulunması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde arsa/arazi değeri bölgeden temin edilen satılık arsa/arazi emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler TARLA EMSALLERİ



Emsal-1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Basın Ekspres yoluna paralel 10165 parselde konumlu, Kargir Fabrika vasıflı, Emsal:1.50 Prestij Hizmet Alanı imarlı, 4579 m2 arsa emlakçıdan 130.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (28.261 TL/m2) Azizoğlu gayrimenkul: 0537 354 77 82
Emsal-2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 114 ada 9 parselde konumlu, 29 Ekim Caddesi Cepheli, emsal:1.50 Prestij Alanı imarlı 9529 m2 alanlı arsa emlakçıdan 150.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (15.741,00 TL/m2) KW Platin: 0532 682 92 62
Emsal-3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Basın Ekspres yoluna cepheli, Emsal:1.50 Prestij Alanı imarlı, 3.935 m2 lik arsa vasıflı taşınmaz emlakçıdan 135.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (34.307,00 TL/m2) Livane Sanayi Lojistik Tel: 0533 020 75 56
Emsal-4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 381 ada 5 parselde konumlu Emsal:1.50 Prestij Alanı imarlı 6476 m2 alanlı arsa sahibinden 130.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (20.074 TL/m2) Hasan Altun: 0530 341 82 57
Emsal-5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sokak cepheli, emsal:1.50 prestij alanı

Satılık Arsa	imarlı 2000 m2 alanlı olduğu beyan edilen arsa emlakçıdan 27.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (13.500 TL/m2) Premar Yenibosna: 0532 773 02 80
Emsal-6 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Basın Ekspres yoluna cepheli, Emsal:1.50 Prestij alanı imarlı 3.500 m2 lik arsa vasıflı taşınmaz emlakçıdan 105.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (30.000,00 TL/m2) Alf Aliance Gayrimenkul: 0532 448 11 18
Emsal-7 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, ticari imarlı 4.210 m2 lik arsa vasıflı taşınmazın 135.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (32.066,508 TL/m2) Business Yatırım Gayrimenkul: 0532 244 08 88
Emsal-8 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, Basın Ekspres yoluna cepheli, ticari imarlı 2.600 m2 lik arsa vasıflı taşınmazın 100.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (38.461,00 TL/m2) Taner Bey: 05322314145
Beyan	Bahçelievler belediyesi arsa rayiç sorgulama sisteminden temin edilen bilgiye göre konu taşınmazın cephe olduğu Prof.Dr.M.Nevzat Pisak Caddesi arsa yariç birim m2 değeri 9.688,25 TL dir.

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede ve yakın olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer ve aynı özelliklerinde olmalarına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerleme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerleme konusu taşınmaz için emsal yaklaşımı değerleme yöntemine göre değerleme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, tarla vasfında tarımsal alan imarlıdır. Emsal veriler; değerleme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi (cadde-sokak), alan büyüklüğü, tam ve hisseli olması, imar durumuna göre belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Hisseli	İmar Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu 0 Ada 3530 Parsel	-	-	-	-	Cadde	3.436,32 m ²	Hayır	Arsa	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	130.000.000,00 TL	28.390,48 TL	Var	26.970,95 TL	Cadde	4.579,00 m ²	Hayır	Arsa	32.365,15 TL
EMSAL 1 DÜZELTMEŞİ			5%		Cadde	15%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	150.000.000,00 TL	15.741,42 TL	Var	14.954,35 TL	Cadde	9.529,00 m ²	Hayır	Arsa	18.692,94 TL
EMSAL 2 DÜZELTMEŞİ			5%		Cadde	20%	0%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	135.000.000,00 TL	34.307,50 TL	Var	32.592,12 TL	Cadde	3.935,00 m ²	Hayır	Arsa	34.221,73 TL
EMSAL 3 DÜZELTMEŞİ			5%		Cadde	0%	0%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	130.000.000,00 TL	20.074,12 TL	Var	19.070,41 TL	Cadde	6.476,00 m ²	Hayır	Arsa	22.884,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMEŞİ			5%		Cadde	15%	0%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	27.000.000,00 TL	13.500,00 TL	Var	12.825,00 TL	Sokak	2.000,00 m ²	Hayır	Arsa	19.878,75 TL
EMSAL 5 DÜZELTMEŞİ			5%		Sokak	20%	0%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	105.000.000,00 TL	30.000,00 TL	Var	28.500,00 TL	Cadde	3.500,00 m ²	Hayır	Arsa	29.925,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMEŞİ			5%		Cadde	0%	0%	0%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	135.000.000,00 TL	32.066,51 TL	Var	30.463,18 TL	Cadde	4.210,00 m ²	Hayır	Arsa	36.555,82 TL
EMSAL 7 DÜZELTMEŞİ			5%		Cadde	15%	0%	0%	
EMSAL 8 ÖZELLİKLERİ	100.000.000,00 TL	38.461,54 TL	Var	36.538,46 TL	Cadde	2.600,00 m ²	Hayır	Arsa	43.846,15 TL
EMSAL 8 DÜZELTMEŞİ			5%		Cadde	15%	0%	0%	
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									29.796,25 TL
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									30.000,00 TL

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m2 birim değer **30.000.-TL** hesaplanarak değerlemeye konu emsaller pazarlık payı, konum şerefiyesi (cadde-sokak), alan büyüklüğü, tam ve hisseli olması, imar durumu özelliklerine göre şerefiyelendirilerek toplam değer hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmaz için hazırlanan değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZ YASAL DURUM DEĞERİ						
Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Taşınmazın Niteliği	Birim Değer	Toplam Değer
YENİBOSNA	0	3530	3.436,32 m ²	ARSA	30.000,00 TL	103.089.600,00 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)						103.090.000,00 TL
TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)						121.646.200,00 TL

6.7 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapı maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

TAŞINMAZ MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Kullanım	Alan (m2)	Birim maliyet	Aşınma Payı	Toplam Değer	Yuvarlatılmış Yoplam Değer
Arsa	3.436,32 m ²	30.000,00 TL	0,00%	103.089.600,00 TL	103.090.000,00 TL
Yapı	1.090,00 m ²	1.550,00 TL	20,00%	1.351.600,00 TL	1.352.000,00 TL
HARİCİ VE MÜTEFERRİK MALİYETLER (Tel örgü, Beton vb.)					50.000,00 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)					104.492.000,00 TL
TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)					123.300.560,00 TL

6.7.1 Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

Arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge emlak temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlar veri olarak kullanılmış ve Pazar yaklaşımı ile arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerleri maliyet yaklaşımında kullanılmış, Parsel üzerindeki yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18 Şubat 2022 tarih ve 31754 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı

hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve WEBTAPU Portalından alınan resmi belgeler taşınmazın değerlemesinde dikkate alınmıştır.

7.3 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Portalı’ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde alım satımı engelleyecek bir durum söz konusu değildir.

7.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın bulunduğu parsel mevcut imar durumuna göre herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.6 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.7 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

7.7.1 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.”, r bendinde yer alan-“(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” Ve “(ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.”İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak konu taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir.

7.7.2 III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “MADDE 18 – 1. Fıkra (b) bendinde yer alan “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.”–3. Fıkrasında yer alan “(Ek:RG-30/11/2016-29904) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.”–4. Fıkrasında yer alan “(Ek:RG-20/12/2018-30631) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir”, (c) bendinde yer alan “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.”İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak konu taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınabilir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Bahçelievler İlçesinde, Yenibosna Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok orta gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın kadastro yoluna cepheli olması, yakın çevresinde çiftlik evleri, müstakil havuzlu evler bulunması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; yakın çevresinde sanayi tesislerinin olması, dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi **RUBENİS TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş.** adına kayıtlı, **Tapunun İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi, 0 ada 3530 Parseli'nde "ARSA"** ana taşınmaz vasfıyla, kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **103.090.000,00.-TL (YüzÜçMilyonDoksanBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda Taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazı mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri "ALICISI AZ" olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	103.090.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	121.646.200,00.-TL
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir ☒ Alıcısı Az ☐ Satış Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Özge DEMİR

İşletme

(SPK lisans no:410454/17.08.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 36 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

03.03.2022 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	14.1120	14.1374
Euro	15.6521	15.6803

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2022-SPM-RUBENIS-023

Rapor Tarihi: 04.03.2022

Hazırlanan Kurum: RUBENİS TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş.

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

Özge DEMİR

İşletme

(SPK lisans no:410454/17.08.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9 RAPOR EKLERİ**9.1 Tapu Kayıt Belgesi**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-09:54



Kaydı Oluşturan: OSMAN YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181522091807	20220216-1537-F00658	9180

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/3530
Taşınmaz Kimlik No:	77705051	AT Yüzölçümü(m2):	3436.32
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bahçelievler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBOSNA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖYALTİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	36/3468	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
604262890	(SN:8286843) RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3436.32	3436.32	Satış 03-09-2021 28273	-

1 / 3

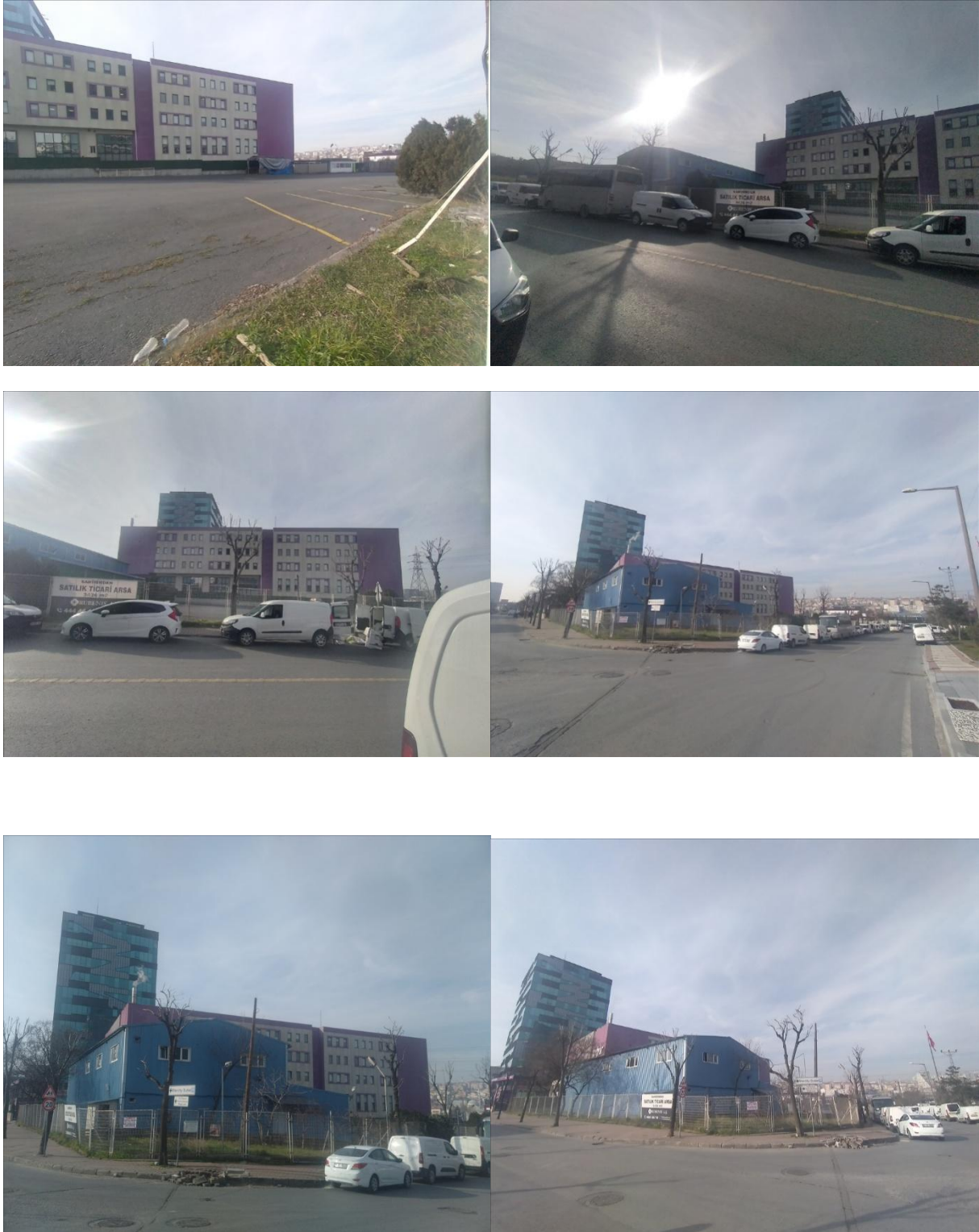
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	60000000.00 TL	% 27 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 28-09-2021 15:00 - 31517
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bahçelievler - YENİBOSNA Mah. - (Aktif) - 3530 Parsel	1/1	(SN:8286843) RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	60000000.00 TL	Bahçelievler - 28-09-2021 15:00 - 31517	-	

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

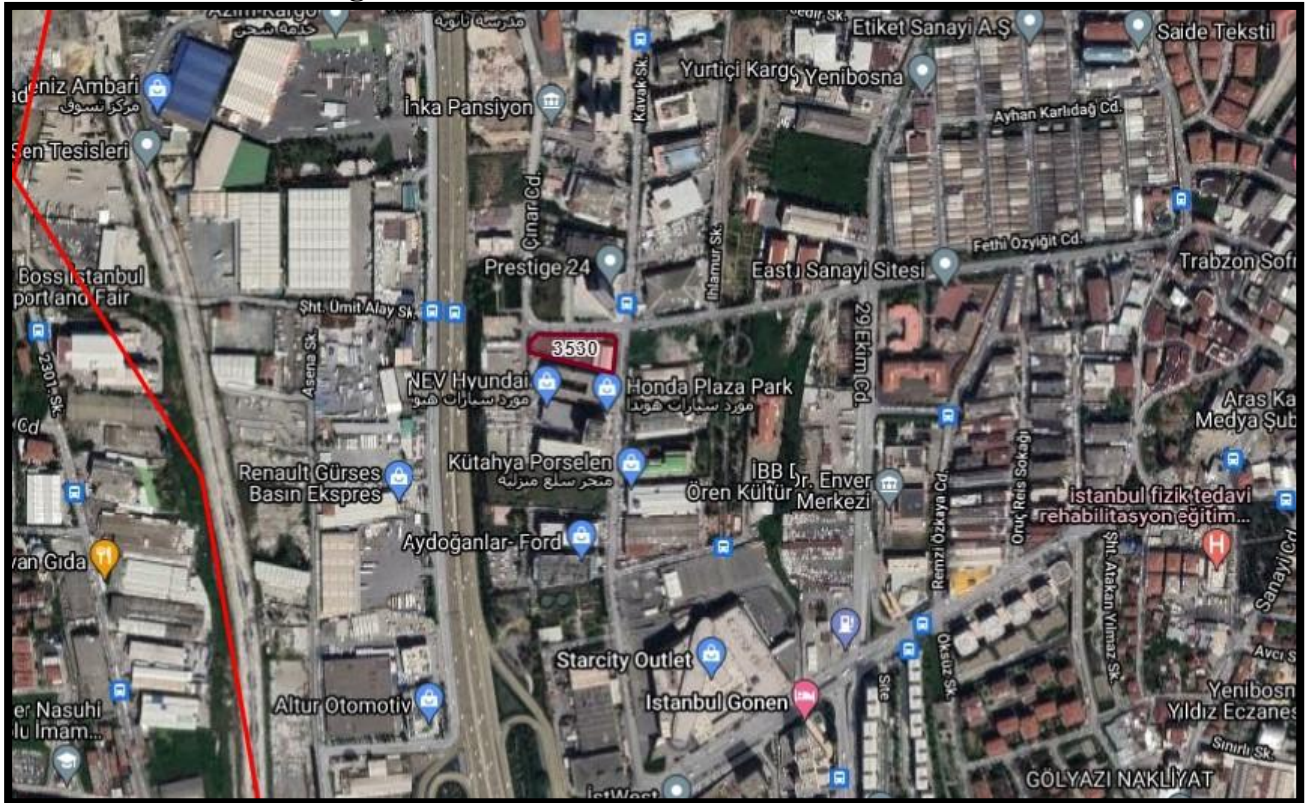
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Z2Z8f4qSCvz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

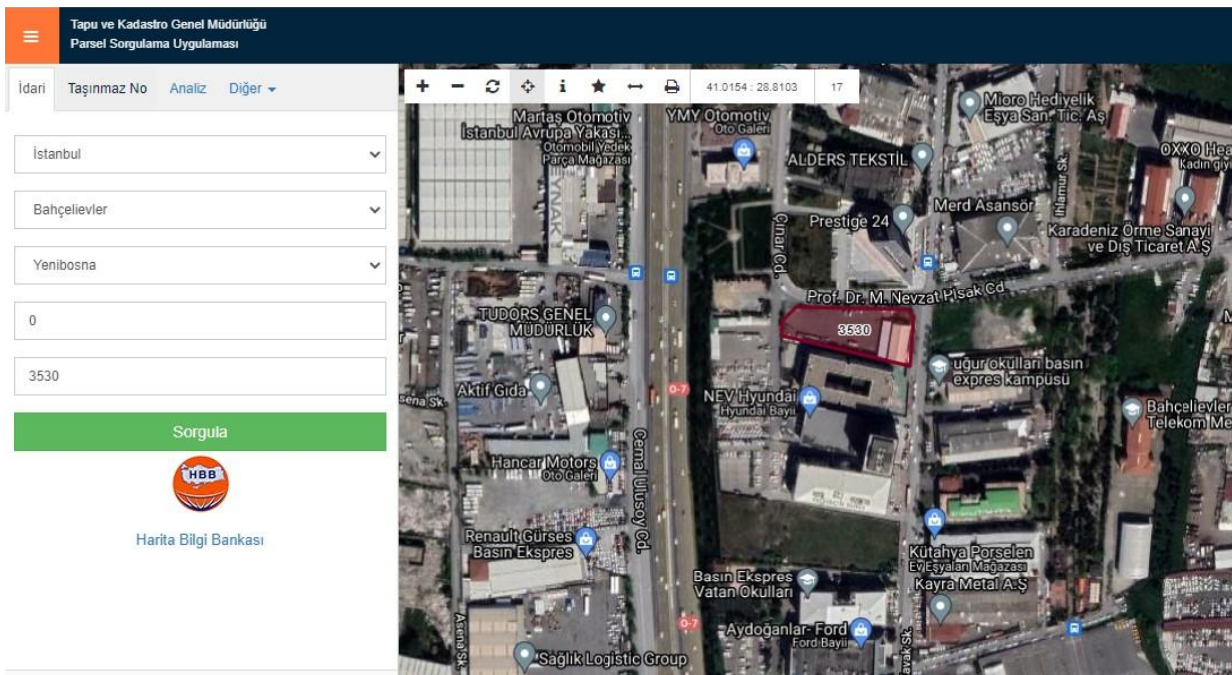
9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



9.3 Hava Fotoğrafi



9.4 Kadastro Plan Örneği



9.5 SPK Lisans Belgeleri





9.1 Mesleki Tecrübe Belgeleri

