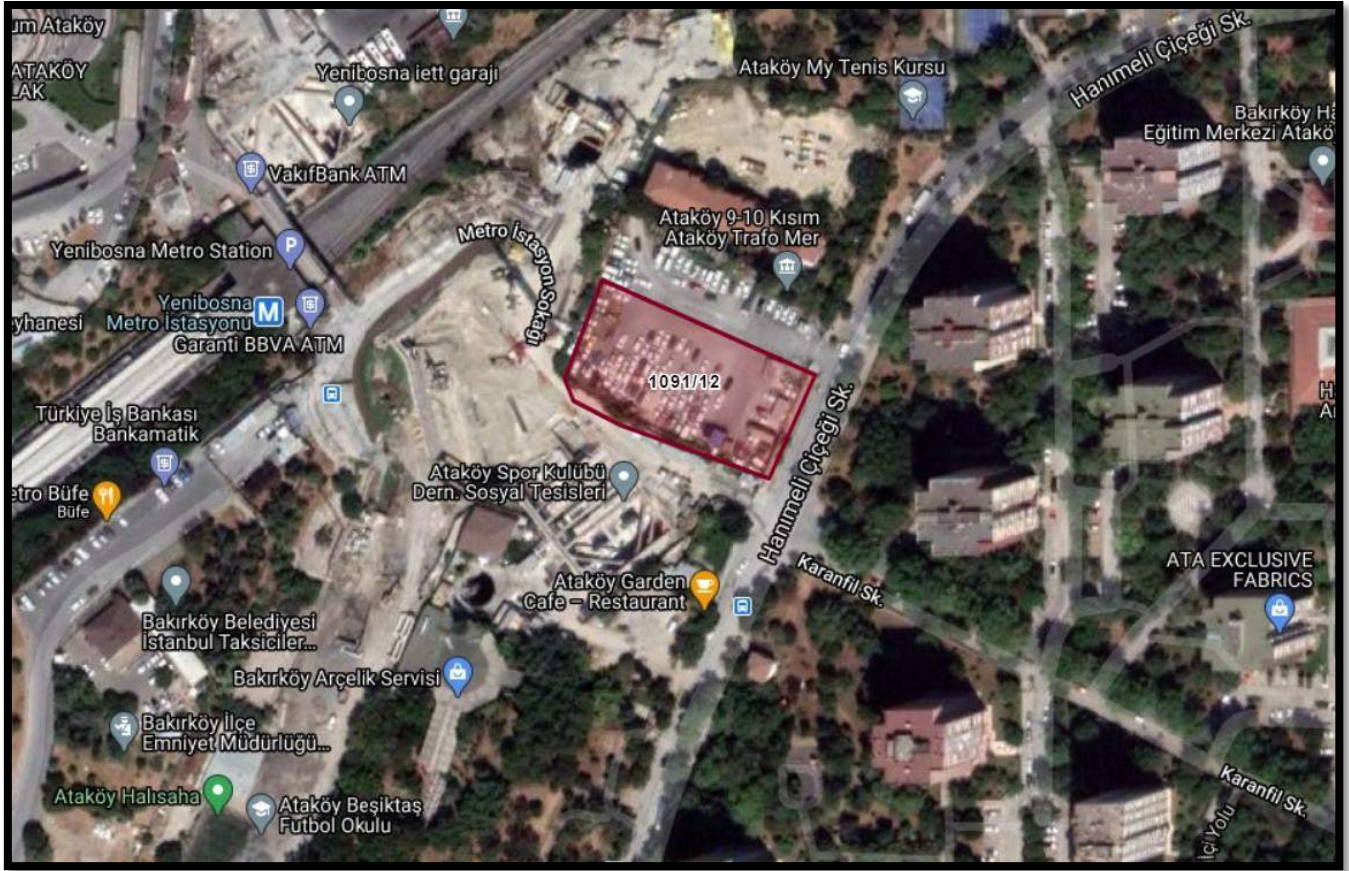


LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / İSTANBUL / BAKIRKÖY / KARTALTEPE

Rapor No: 2022 SPM-RUBENIS 024

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 SANAYİ TİC. A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.03.2022
RAPOR NUMARASI	2022 SPM-RUBENİS 024
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL / BAKIRKÖY / KARTALTEPE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	51/6 - PAFTA 1091 Ada 12 Parsel
ADRES	Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi Hanımeli Çiçeği Sokak A Blok No:3 ve B Blok No:3/1 1091 Ada 12 Parsel Bakırköy/ İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	BOŞ
ARSA ALANI	2.728,98 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Konu taşınmaz ile ilgili Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede A ve B blok olarak projelendirilmiş toplam 39 mesken nitelikli bağımsız bölümler olduğu görülmüştür. Konu taşınmaz rapor tarihi itibarıyla ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir
İMAR DURUMU	GELİŞME KONUT ALANI, AYRIK NİZAM, TAKS: 0,25, KAKS: 1,25
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	137.595.000,00.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	162.362.100,00.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla 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	11
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	13
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	13
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 Hakkında Bilgiler	13
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3.11	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	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	18
4.2.1	İstanbul İli	18
4.2.2	İstanbul Çevresi	19
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	20
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler,	20
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	20
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	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	21
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	21
6.1	Pazar Yaklaşımı	21
6.2	Gelir Yaklaşımı	21
6.3	Maliyet Yaklaşımı	22
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	22
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	23
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	24
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.6.4	Değerleme Analizi.....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	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	26
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	26
7.7	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	26
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti	27
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı	29
9	RAPOR EKLERİ	30
9.1	Takbis Belgesi.....	30
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	31
9.3	Yapı Ruhsatları.....	33
9.4	Mimari Proje	37
9.5	İnşaat Seviye Tablosu	47
9.6	Hava Fotoğrafı	48
9.7	İmar Plan Örneği ve Notları.....	49
9.8	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	51
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	52
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	53
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	53

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	04.03.2022
Değerleme Tarihi	28.02.2022
Rapor Numarası	2022 SPM-RUBENIS 024
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.02.2022
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Muharrem Erinç BARIŞ (SPK Lisans No: 401538)
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
1	21.04.2021	2021 SPM-RUBENIS 001	Ebru ÖZ	69.895.000,00.-TL
2	04.11.2021	2021 SPM-RUBENIS 071	Ebru ÖZ	78.670.000,00.-TL

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 Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 1091 Ada 12 Parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 1091 Ada 12 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 kılabilir, 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 örneklere 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 değerleme 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 (laboratuvar 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, Bakırköy İlçesi, Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi, Hanımeli Çiçeği Sokak, A Blok No:3 ve B Blok No:3/1 1091 Ada 12 Parsel posta adresine kayıtlıdır.

Konu taşınmaza ulaşmak için; E-5 karayolu üzerinden Doğu yönünde ilerlerken Ataköy kavşağında, Ataköy bulvarına dönüş yapılır. Ataköy Bulvarı üzerinden yaklaşık olarak 150 mt ilerledikten sonra kavşaktan Uğur Mumcu Bulvarı yönüne dönüş yapılır, 500 mt sonra Hanımeli Çiçeği Sokağına giriş yapılarak yaklaşık olarak 300 m ilerledikten sonra Karanfil sokak ve Hanımeli Sokağın kesiştiği köşe noktada taşınmaz yer almaktadır. Yenibosna Metro Durağına da yakın konumdadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, Bakırköy ilçesinin ortasında yer almaktadır. Mahallenin batı yakasında Atatürk Havalimanı, İstanbul Kültür Üniversitesi ve İstanbul Adli Tıp Kurumu, doğusunda ise Bakırköy Kadın Kapalı Ceza İnfaz Kurumu gibi şehrin önemli kurum ve kuruluşları yer almaktadır. İstanbul Fuar Merkezine ve İstanbul Kültür Üniversitesi'ne yakın konumdadır. Kentin gelişmiş bölgesi ve daha da gelişmeye açık bir bölge olması sebebiyle, birçok nitelikli gayrimenkullerin inşaat aşamaları da sürmektedir. Bölgede alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış olup kamu ulaşımı mevcuttur.

Bakırköy İlçesi; kuzeyde E-5 Karayolu ile Güngören ve Bahçelievler ilçeleri, güneyde Marmara Denizi, doğuda Çırpıcı Deresi ile Zeytinburnu İlçesi, batıda ve kuzeybatıda ise Küçükçekmece ilçesi arasında yer almaktadır.

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 29,22

km² alana kuruludur. Toplam 15 mahalleden oluşmaktadır. Bununla beraberinde bölgeler olarak Bakırköy Merkez Bölge – Ataköy Bölgesi – Yeşilköy Bölgesi – Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAKIRKÖY
Mahallesi	: KARTALTEPE Mah.
Mevkii	: -
Pafta No	: 51/6
Ada No	: 1091
Parsel No	: 12
Alanı	: 2.728,98 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 13567
Cilt No	: 121
Sayfa No	: 11948
Tapu Tarihi	: 20.10.2020 - Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2022 tarih, 09:46 saatinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyan: TRAFO YERİ(Şablon: Diğer)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS 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 Bakırköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz 20.10.2020 tarihinde unvan değişikliği ile edinilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 28.12.2016/15.08.2017 onay tarihli (Özelleştirme Yüksek Kurulu tarafından 28.12.2016 tarih ve 2016/111 sayılı kararı ile) Kartaltepe Mahallesi 1091 Ada 12 Parsel 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı sınırlarında kalmaktadır. Konu plana göre konu taşınmaz; Gelişme Konut Alanı imarlı olup TAKS: 0,25, KAKS:1,25, Ayrık Nizam, Ön bahçeden 5 metre, yan bahçeden 3,5 metre, arka bahçeden 5 metre çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahiptir.

Plan Notları:**KARTALTEPE MAHALLESİ 1091 ADA 12 NOLU PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI****PLAN HÜKÜMLERİ:**

1- PLANLAMA ALANI İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ KARTALTEPE MAHALLESİ 1091 ADA 12 NO.LU PARSELİ KAPSAR

2- 1/1000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ BAKIRKÖY İLÇESİ KARTALTEPE MAHALLESİ 1091 ADA 12 NO.LU PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3-GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI; AYRIK NİZAM 5 KATTIR. ÖN BAHÇE MESEFESİ 5 METRE, YAN BAHÇE 3.50 METRE VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 5 METREDEN AZ OLAMAZ. TAKS:0.25'İ KAKS:1,25'İ GEÇEMEZ.

4-PARKLAR;İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTO PARK VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, BİR KATI H:4,50 M'Yİ VE TAKS TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULUBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFİĞİ GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

5- OTO PARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

6- 24.12.2007 TARİHİNDE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN JEOLojİK ETÜT RAPOR'UNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLojİK AÇIDAN ÖNEMLİ ALANLAR(ÖA) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERİNE UYULMASI

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

ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDAN ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

7- PLANLAMA ALANINDA “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE VE “DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.

8- UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDA 3 M'YE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

9- BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

Taşınmazın yakın çevresindeki parsellerin imar durumunun kuzeyindeki parsel teknik Altyapı Alanı imarlı, doğusundaki parseller Konut Alanı, blok nizam imarlı olduğu görülmektedir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; Taşınmaza ait;

- 18.01.2021 tarih 56306-A ruhsat no.lu A Blok 2B+Z+4 Normal Kat 21 mesken toplam 4.585,82 m² inşaat alanı için alınmış ilk yapı ruhsatı,
- 18.01.2021 tarih 56306-B ruhsat no.lu B Blok 2B+Z+4 Normal Kat 18 mesken toplam 4.210,78 m² inşaat alanı için alınmış ilk yapı ruhsatı,
- 30.12.2020 onay tarihli mimari projesi,

bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi yoktur.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Bakırköy 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 Bakırköy 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 Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yapı yoktur. Değerlemeye konu taşınmaz yapı denetime tabi olup yapı ruhsatı belgesinde yapılan incelemede yapı denetim şirketinin “FERSA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.” ve yetkilisinin Aynur Güngör olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.11 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 gayrimenkuller ile ilgili Bakırköy 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. Rapor tarihi itibarıyla taşınmazın üzerinde 30.12.2020 onay tarihli mimari proje ve 18.01.2021 tarih 56306 A ve B sayılı A ve B blok için alınan ilk yapı ruhsatları ile inşaat başlandığı tespit edilmiştir.

3.12 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 nolu 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 Sektörüne Bakış

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 evirildiğini 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 yükseltirken, 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 görülmektedir. 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

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

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



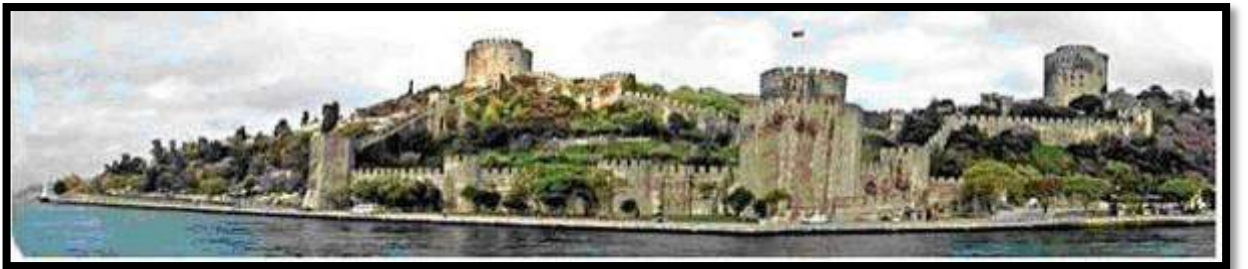
Yüzölçümü: 5.712 km²

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, Gökusu 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 yarımada'nın 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. Eskihisar 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 **1091 Ada 12 Parsel** 2.728,98 m2 büyüklüğündedir. Parsel güneydoğu cephesinden yaklaşık 35 metre genişliğinde asfalt yola (Hanımeli Çiçeği Sokak) cephelidir. Düz arazi yüzeyine sahiptir. Konu parsel üzerine 18.01.2021 tarih 56306 A ve B sayılı yapı ruhsatına ve 30.12.2020 onay tarihli mimari projesine göre A ve B blok yapıdan oluşacak şekilde, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-B) inşa edilmektedir. Sitenin peyzajı düzenlenmemiş bahçesi ve havuzu, kapalı otoparkı mevcuttur. Sitenin etrafı tel örgü ile çevrilidir. Sitenin girişi parselin güneydoğu cephesinden Hanımeli Çiçeği Sokak üzerinden sağlanmaktadır. **Şu an inşaat halinde olup inşaat seviyesi %35 dir.**

Konu mimari projeye göre; **A Blok**, 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat ve 21 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu ve toplam inşaat alanının 4.585,82 m2 olduğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; Zemin katta 1-2, 1.Normal katta 3-4-5-6-7, 2. Normal katta 8-9-10-11-12, 3. Normal katta 13-14-15-16-17 numaralı konutlar, 4. Katta 18-19-20-21 numaralı Çatıarası Piyesli Konutlar olmak üzere toplam 21 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir.

Konu mimari projeye göre; **B Blok**, 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat ve 18 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu ve toplam inşaat alanının 4.210,78 m2 olduğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; Zemin katta 1-2, 1.Normal katta 3-4-5-6, 2. Normal katta 7-8-9-10, 3. Normal katta 11-12-13-14 numaralı konutlar, 4. Katta 15-16-17-18 numaralı Çatıarası Piyesli Konutlar olmak üzere toplam 18 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede A ve B blok olarak projelendirilmiş toplam 39 mesken nitelikli bağımsız bölümler olduğu görülmüştür. **Değerleme konusu taşınmaz rapor tarihi itibarıyla 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 inşaat halindedir.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede A ve B blok olarak projelendirilmiş toplam 39 mesken nitelikli bağımsız bölümler olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz rapor tarihi itibarıyla ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamaktadır. Şu an inşaatı devam etmektedir.

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 sayısallaştırıldıklarına 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 yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye 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 konusu taşınmaz inşaat halinde olan, inşaat çalışmaları devam eden bir konut projesi olup halihazırda ana taşınmaz niteliğindedir. Taşınmazın mevcut durumu ve tapu özellikleri dikkate alınarak “**Maliyet Yaklaşımı**” değerlendirme yöntemine değerlendirme yapılmıştır. Maliyet yöntemi değer hesaplarında arsa ve yapı maliyetleri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa maliyetinin hesabında emsal araştırma verileri kullanılmış, taşınmazın bulunduğu bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri ve bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlendirme arsa birim değeri belirlenmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

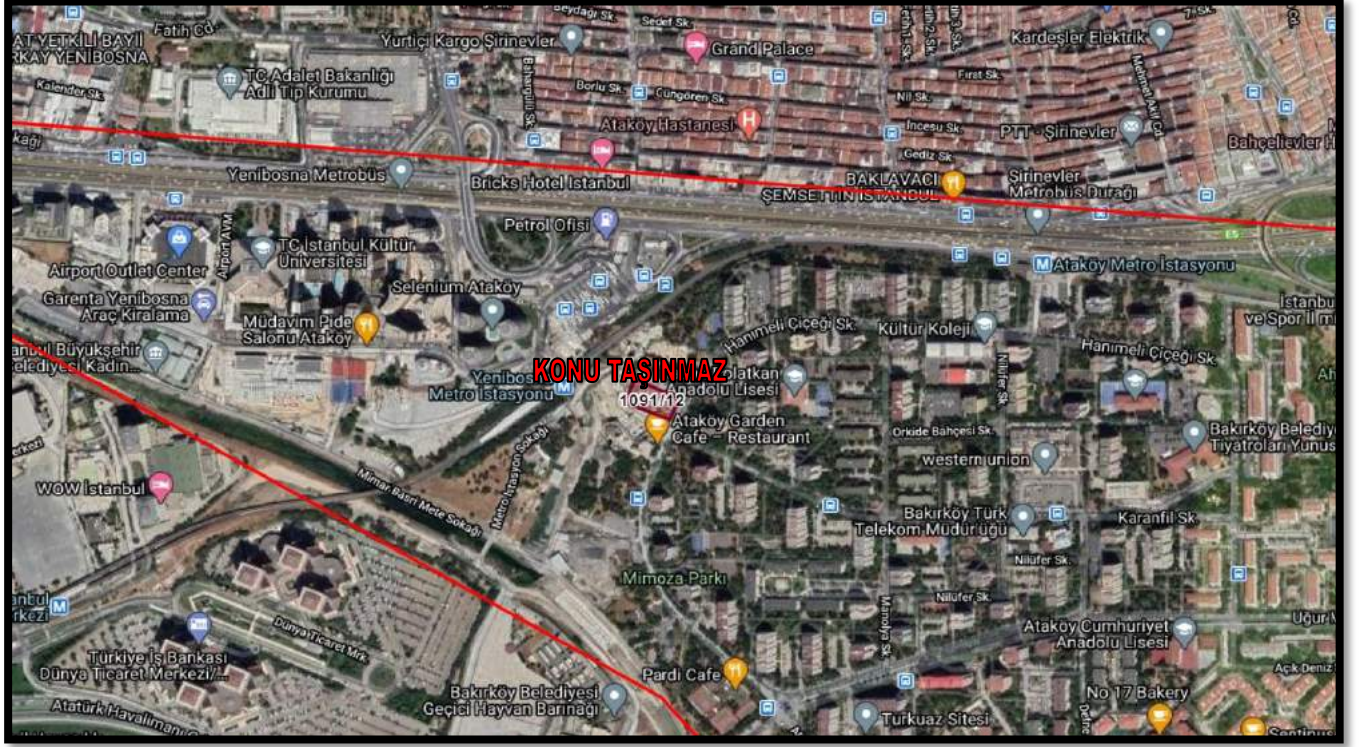
- Taşınmazın ilçenin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- İmarlı olması
- Ruhsat ve mimari projesinin olması
- Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşımının rahat olması.
- Altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olması.

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- İnşaatın devam etmekte olması
- Dünya ve Türkiye ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Taşınmazın değerlendirme çalışması maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır. Konu yöntemde arsa değeri bölgeden temin edilen emsal veriler üzerinden hesaplanmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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 olup enflasyon ve kur oranları dikkate alınmıştır.

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

Emsal-1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Zeytinlik Mahallesi'nde, 475 m ² yüzölçümlü olup kısmen Konut Alanı (3 kat), kısmen Pazarlama Alanı (E:1,50) imar şartlarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 12.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emlak Tel: 05323731268 (25.263 TL/m²)
Emsal-2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza ve Ataköy Marinaya yakın konumda Yenimahalle Mahallesi'nde, 47 m ² yüzölçümlü, Konut Alanı, Bitişik Nizam, 5 Kat imar şartlarına sahip arsa vasıflı taşınmaz 2.750.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emlak Tel: 05337685880 (58.511 TL/m²)
Emsal-3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Kartaltepe Mahallesi'nde, İncirli Caddesi üzerinde yer alan 3.424,00 m ² alanlı Konut+Ticaret Alanı, Ayırık Nizam, TAKS:0,25, 5 Kat imarlı arsa 175.000.000.-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (51.110,00.- TL/m²) Emlak Tel: 0 533 500 55 58
Emsal-4 Satılık Konut	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Selenyum Ataköy Evleri 14. katta, 2+1, brüt 170,00 m ² olduğu beyan edilen (125 m ² olduğu düşünülen), 4 yıllık bina, bakımlı daire 5.500.000,00 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emlak Tel: 05327412928 (44.000 TL/m²)
Emsal-5 Satılık Konut	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Route Bakırköy Sitesi, 5. katta, 2+1, brüt 120,00 m ² olduğu beyan edilen (100 m ² olduğu düşünülen), yeni bina, bakımlı daire 4.200.000,00 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emlak Tel: 05332365637 (42.000 TL/m²)
Emsal-6 Satılık Konut	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, karşıdaki bloklarda, 1. katta, 3+1, brüt 125,00 m ² olduğu beyan edilen (120 m ² olduğu düşünülen), 30 yıllık bina, bakımlı daire 3.350.000,00 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Emlak Tel: 05333995353 (27.917 TL/m²)

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 değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin Taşınmaz ile benzer 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 bölgedeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, arsa vasfında Konut Alanı, E:1,25, 3 kat imar şartlarına sahiptir. Emsal veriler; değerlendirme 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 Düzetlmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu 1091 Ada 12 Parsel	-	-	-	-	Sokak Cepheli	2.728,98 m²	Hayır	Konut-E:1,25	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	12.000.000,00 TL	25.263,16 TL	Var	24.000,00 TL	Ara Sokak	475,00 m²	Hayır	Konut-3 Kat	39.600,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		35%	-10%	0%	40%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	2.750.000,00 TL	58.510,64 TL	Var	55.585,11 TL	Ara Sokak	47,00 m²	Hayır	Konut-5 Kat	50.026,60 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		10%	-20%	0%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	175.000.000,00 TL	51.109,81 TL	Var	48.554,32 TL	Cadde	3.424,00 m²	Hayır	Ticaret+Konut-E:1,25	41.271,17 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-15%	10%	0%	-10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									43.632,59 TL
YUVARLATILMIŞ EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									43.650,00 TL

6.6.4 Değerleme Analizi

Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları bölümünde yakın çevresinde bulunan emsal verilerin düzeltilmesi yapılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m2 birim değer **43.650.-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.

Rapor tarihi itibarıyla taşınmaz için kat irtifakının kurulmadığı ve bağımsız bölümlerin inşa edilmediği görülmüştür. Taşınmazın inşaatına başlanmış olup çatı hariç kaba inşaatının tamamlandığı tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın inşaat seviyesi %35 olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın mevcut inşaat seviyesi üzerinden maliyet hesabı yapılmıştır.

Buna göre taşınmaz için hazırlanan değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın Piyasa Değer Hesabı							
Mahalle	Ada	Parsel	Alan	Taşınmazın Niteliği	Birim Değer	İnşaat Seviyesi	Toplam Değer
KARTALTEPE	1091	12	2.728,98 m ²	ARSA	43.650,00 TL	-	119.119.977,00 TL
KARTALTEPE	1091	12	8.796,60 m ²	BİNA	6.000,00 TL	35,00%	18.472.860,00 TL
TOPLAM							137.592.837,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)							137.595.000,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)							162.362.100,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER**7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Değerleme konusu taşınmazların değer tespit çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmaz tek değerleme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

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 Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve TAKBİS Portalından alınan resmi belgeler ile vaziyet planı, ruhsat mimari projesinin olması taşınmazın değerlemesinde dikkate alınmıştır.

7.3 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlarda 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 30.12.2020 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır.

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

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne veya Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne dahil edilmesi ile ilgili yasal düzenlemeler kapsamında değildir.

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 gayrimenkuller Bakırköy İlçe Merkezinde Kartaltepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, imarlı olması, ruhsat ve mimari projesinin olması, toplu taşıma güzergahlarına yakın olması ve bölgede altyapı hizmetlerinin olması gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; inşaatının devam etmesi, 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, gayrimenkullerin 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 TESKİTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Tapunun İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 1091 Ada 12 Parseli’nde “ARSA”** ana taşınmaz vasfıyla, kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **137.595.000,00.-TL (YüzOtuzYediMilyonBeşYüzDoksanBeşBin 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 taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	137.595.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	162.362.100,00.-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir ☐ Alıcısı Az ☐ Satış Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Muharrem Erinç BARIŞ
Şehir Plancısı
(SPK lisans no:401538/08.12.2010)

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 53 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 024

Rapor Tarihi: 04.03.2022

**Hazırlanan Kurum: RUBENİS TESKTİL SANAYİ TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ**

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
Muharrem Erinç BARIŞ
Şehir Plancısı
(SPK lisans no:401538/08.12.2010)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-RUBENIS 024

Rapor Tarihi: 04.03.2022

**Hazırlanan Kurum: RUBENİS TESKTİL SANAYİ TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
Muharrem Erinç BARIŞ
Şehir Plancısı
(SPK lisans no:401538/08.12.2010)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ**9.1 Takbis Belgesi**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-09:46



Kaydı Oluşturan: OSMAN YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180022046957	20220216-1537-F00638	4695

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1091/12
Taşınmaz Kimlik No:	20180431	AT Yüzölçüm(m2):	2728.98
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAKIRKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bakırköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARTALTEPE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	121/11948	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TRAFO YERİ(Şablon: Diğer)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
543911130	(SN:8286843) RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2728.98	2728.98	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-10-2020 13567	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Oer9a19TfhHr** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar





MAKET FOTOĞRAFLARI



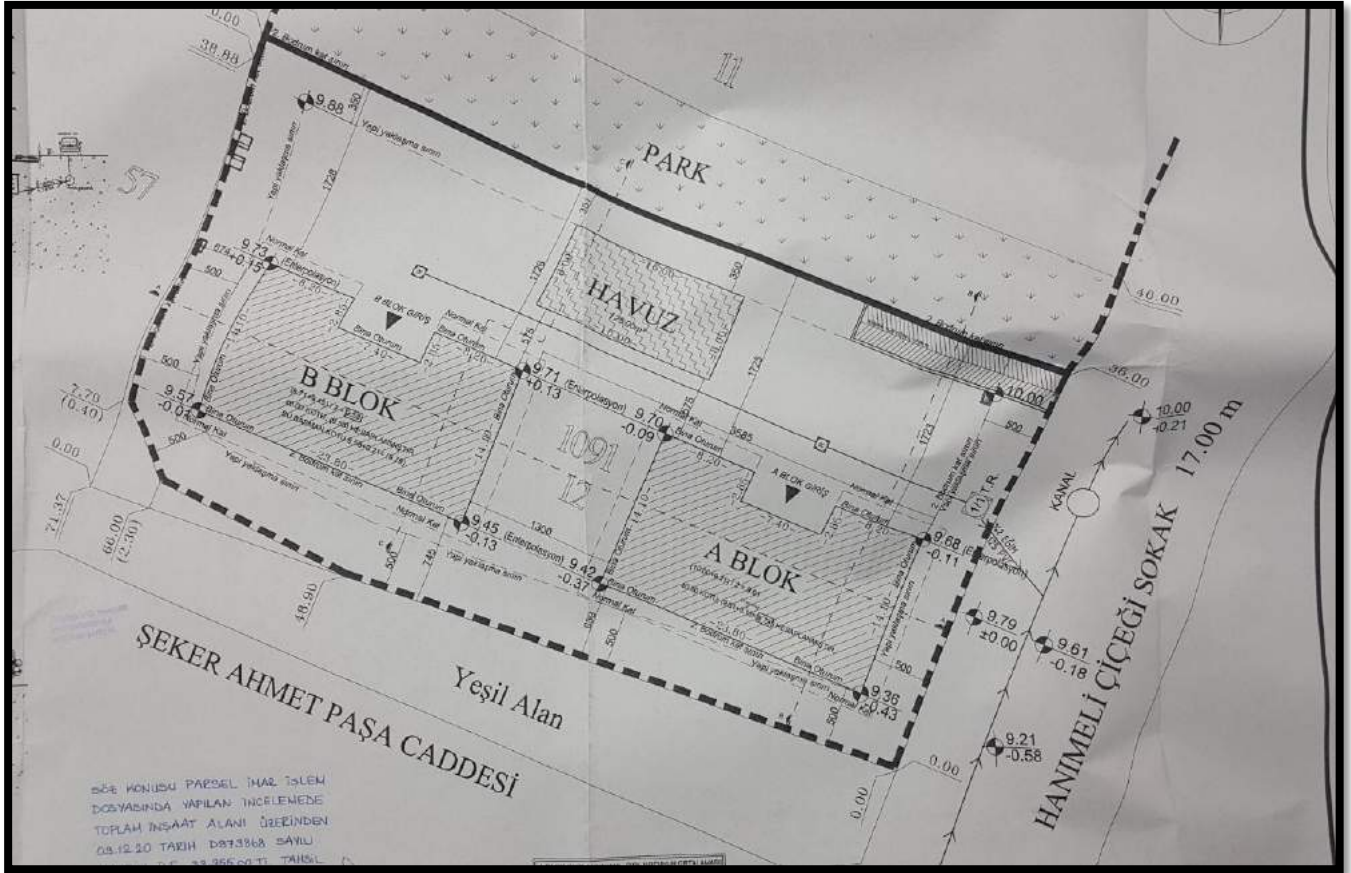
A BLOK

[illegible]

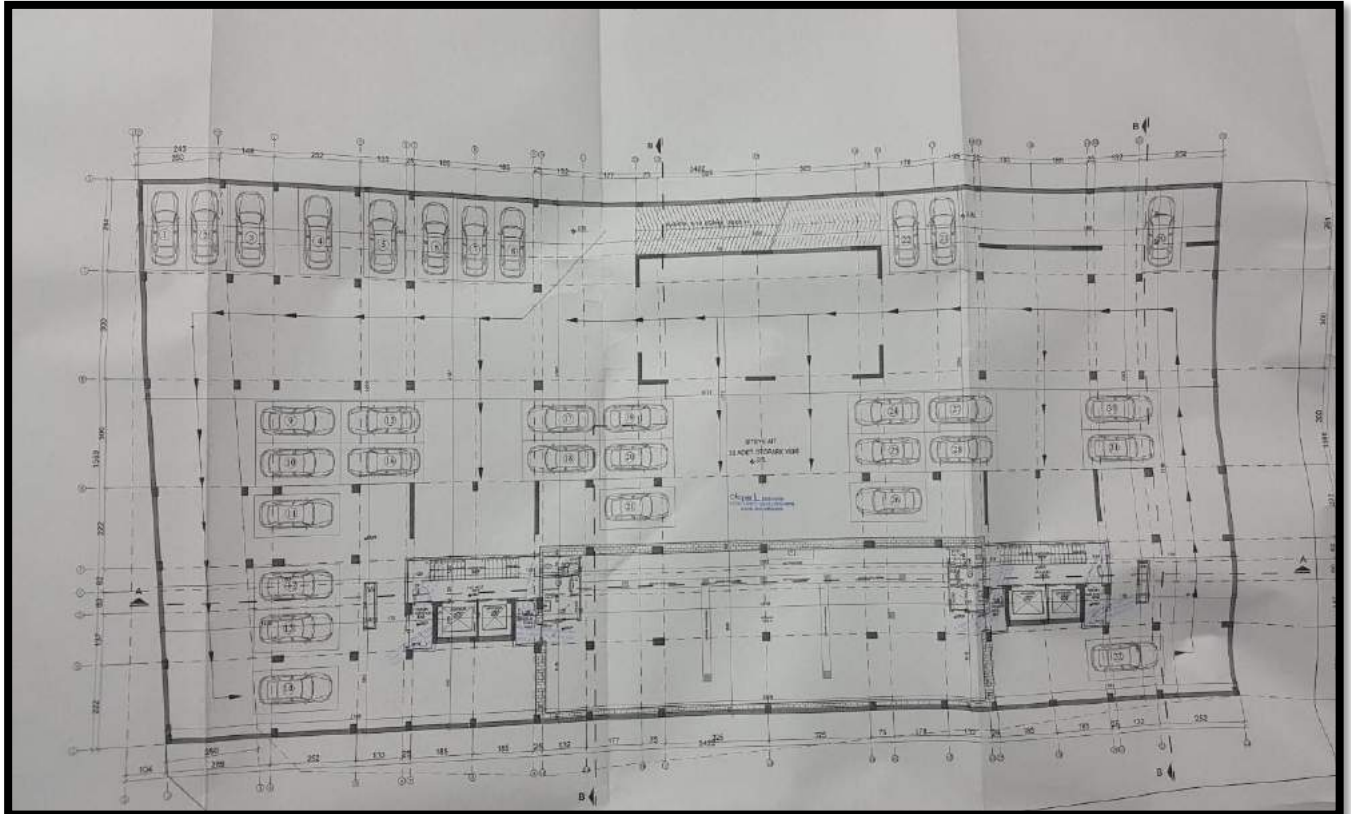
LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

9.4 Mimari Proje

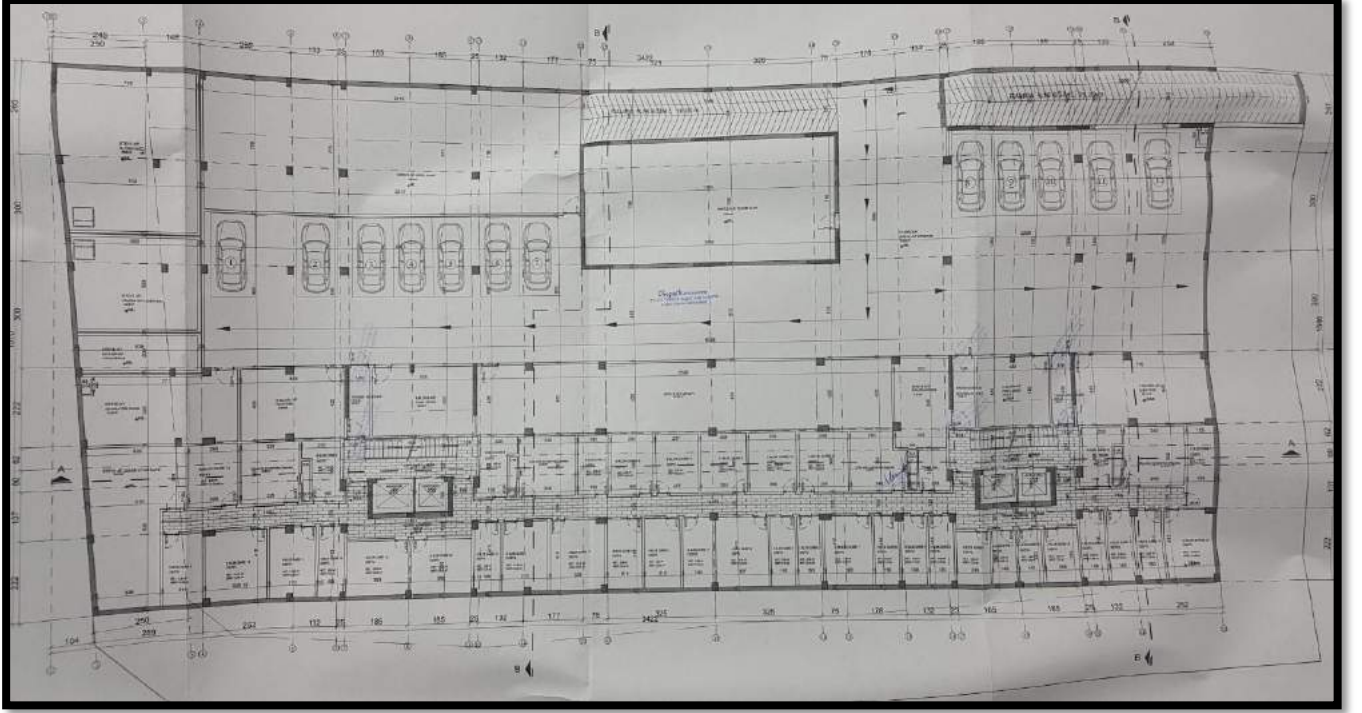
VAZİYET PLANI



KAT PLANLARI (A-B BLOK) 2.BODRUM KAT



1.BODRUM KAT



A BLOK KAPAK

T.C. RAKİTÖY BELEDİYESİ
Sayı: 156
Tarih: 23.12.2020
TESCİL EDİLMİŞTİR

İmza: İ. OLSON
Tarih: 23.12.2020

Yukarıda belirtilen yerde yapılacak olan inşaatın 26.04.2018 TARİHİ VE 2756 SAYILI İMAR KURUMUNA İLGLİ İMAR MEVZUATI VE NİTELİKLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFTAN İMZA EDİLMİŞTİR.

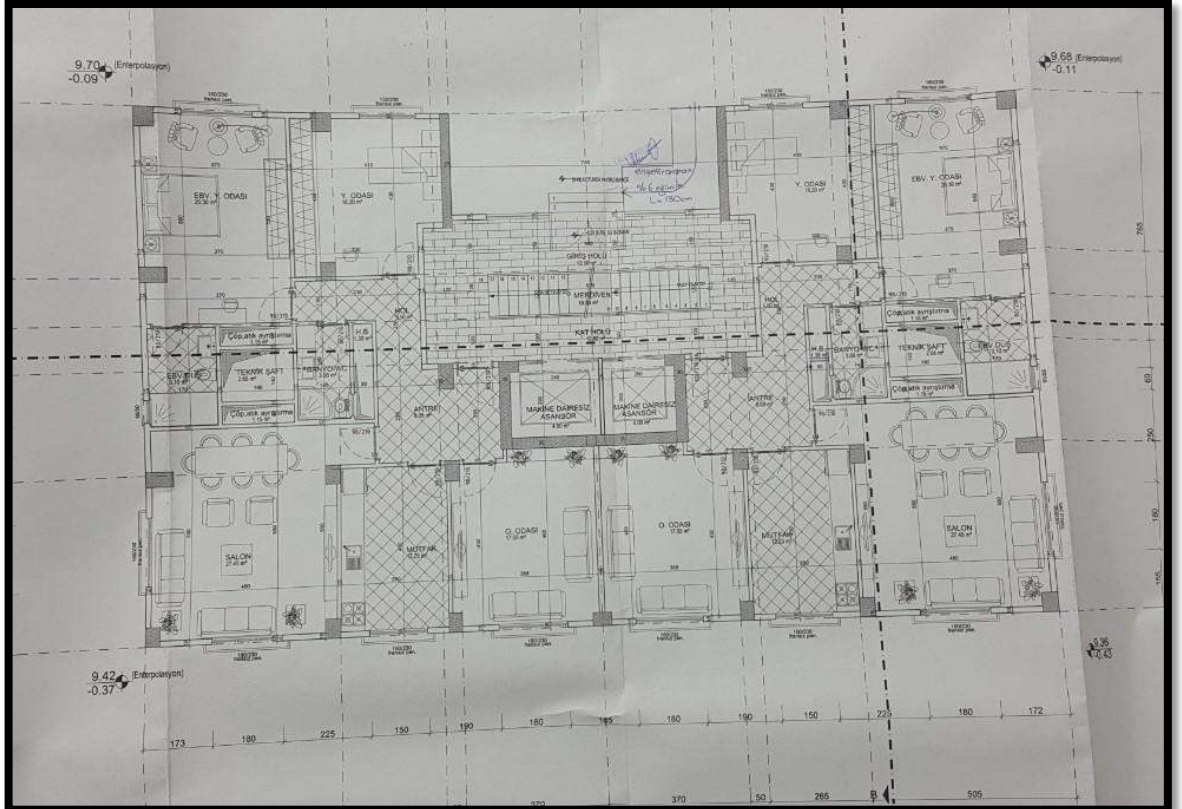
PRO NO
2020/56306

İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

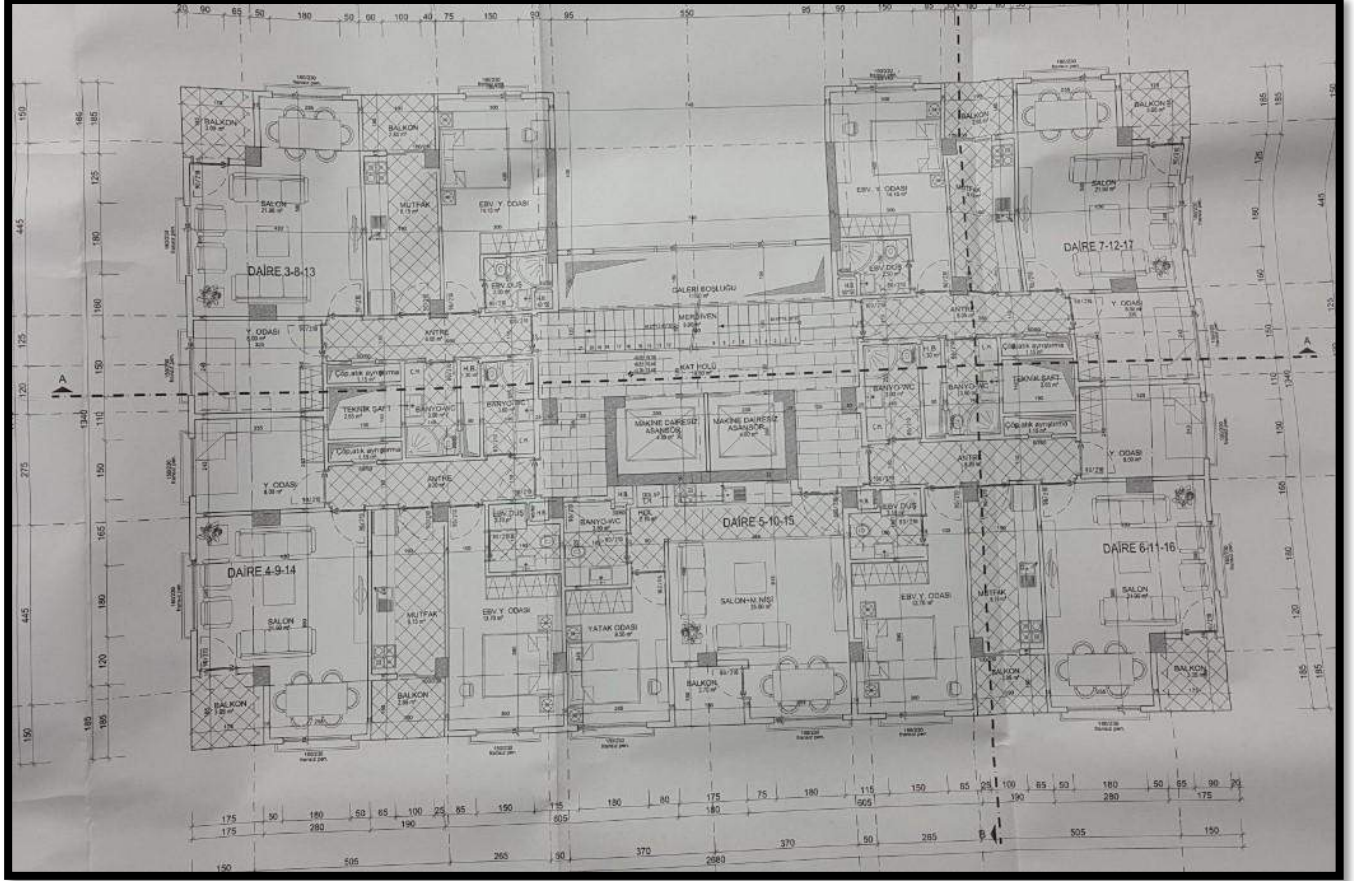
STATİK	RAPORTÖR	İMAR ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ
STATİK GÖRÜLDÜ 7.12.2020	PEYLAJ PROJESİ ONAYLANMIŞTIR 29.12.2020	29.12.2020	30.12.2020

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

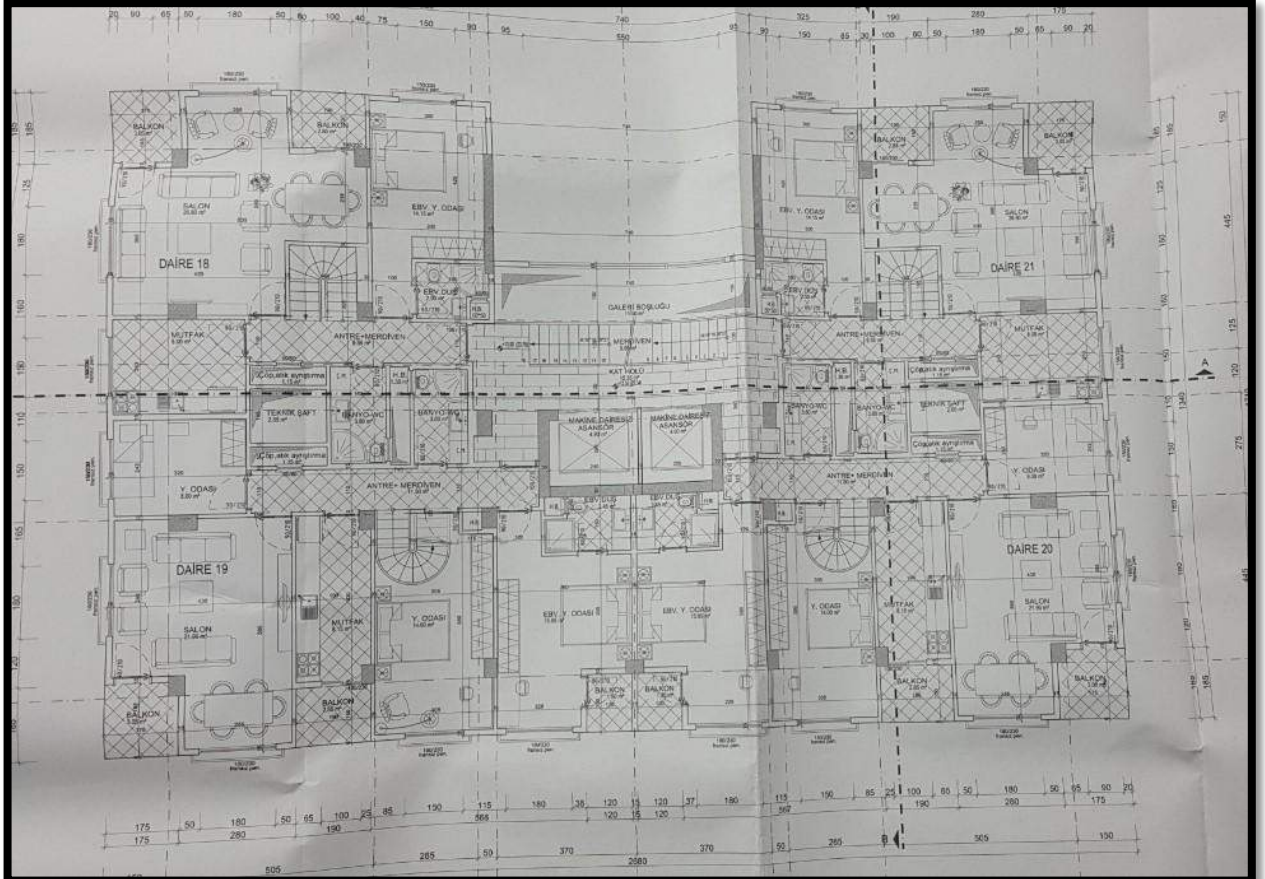
A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM TABLOSU											
SIRA NO.	BULUNDUĞU KAT	HİSSE PAYI/PAYDA	ARSA PAYI/PAYDA	KULLANIM AMACI	EKLİNTİSİ	BAĞ. BÖL. NET ALANI	BAĞ. BÖL. BRÜT ALANI	BAĞ. BÖLÜM ORTAK ALANI	MALİKİ	PAYI	İMZA
1	ZEMİN KAT			KONUT	12.60 m ²	114.00 m ²	126.35 m ²	129.51m ²			
2	ZEMİN KAT			KONUT	12.60 m ²	114.00 m ²	126.35 m ²	129.51m ²			
3	1. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
4	1. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
5	1. NORMAL KAT			KONUT	4.78 m ²	43.70 m ²	47.80 m ²	129.51m ²			
6	1. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
7	1. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
8	2. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
9	2. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
10	2. NORMAL KAT			KONUT	4.78 m ²	43.70 m ²	47.80 m ²	129.51m ²			
11	2. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
12	2. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
13	3. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
14	3. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
15	3. NORMAL KAT			KONUT	YOK	43.70 m ²	47.80 m ²	129.51m ²			
16	3. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
17	3. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m ²	70.25 m ²	77.10 m ²	129.51m ²			
18	4. KAT			Ç.A. PLİ KONUT	11.65 m ²	108.85 m ²	119.40 m ²	129.51m ²			
19	4. KAT			Ç.A. PLİ KONUT	15.05 m ²	140.40 m ²	153.00 m ²	129.51m ²			
20	4. KAT			Ç.A. PLİ KONUT	15.05 m ²	140.40 m ²	153.00 m ²	129.51m ²			
21	4. KAT			Ç.A. PLİ KONUT	11.65 m ²	108.85 m ²	119.40 m ²	129.51m ²			
A BLOK TOPLAM 21 BAĞIMSIZ BÖLÜM						1866.10 m ²	2719.72m ²				
A BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI						4585.82 m ²					

**KAT PLANLARI
ZEMİN KAT**

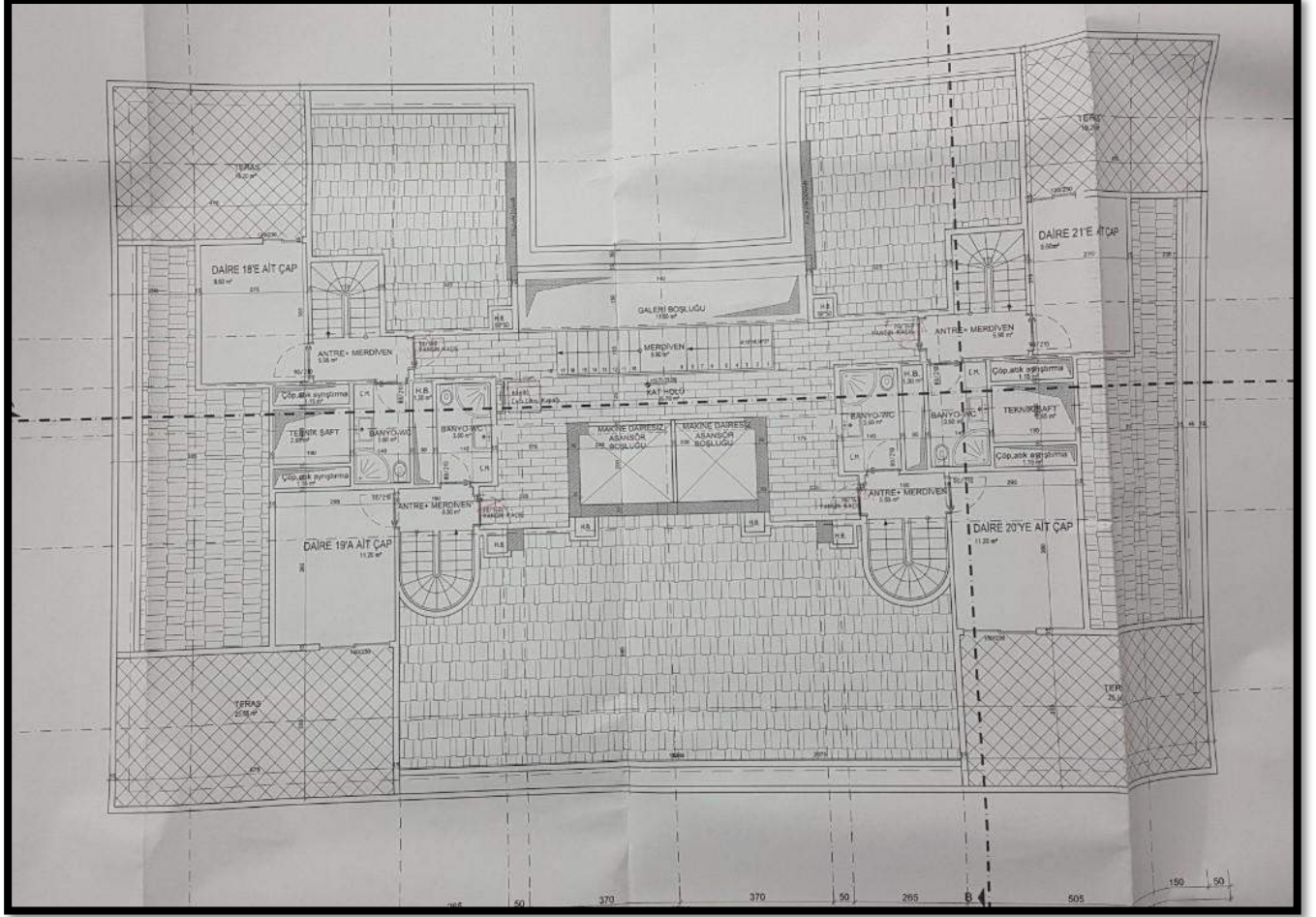
1.-2.-3. KATLAR



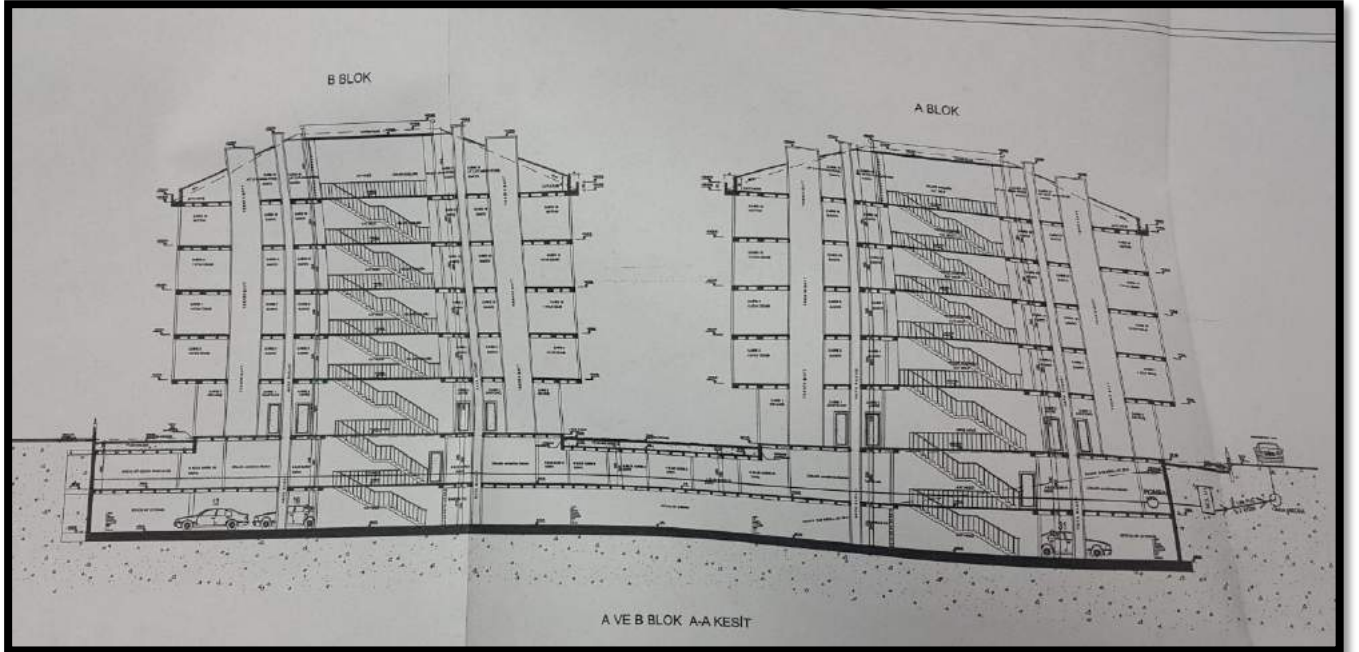
4. KAT

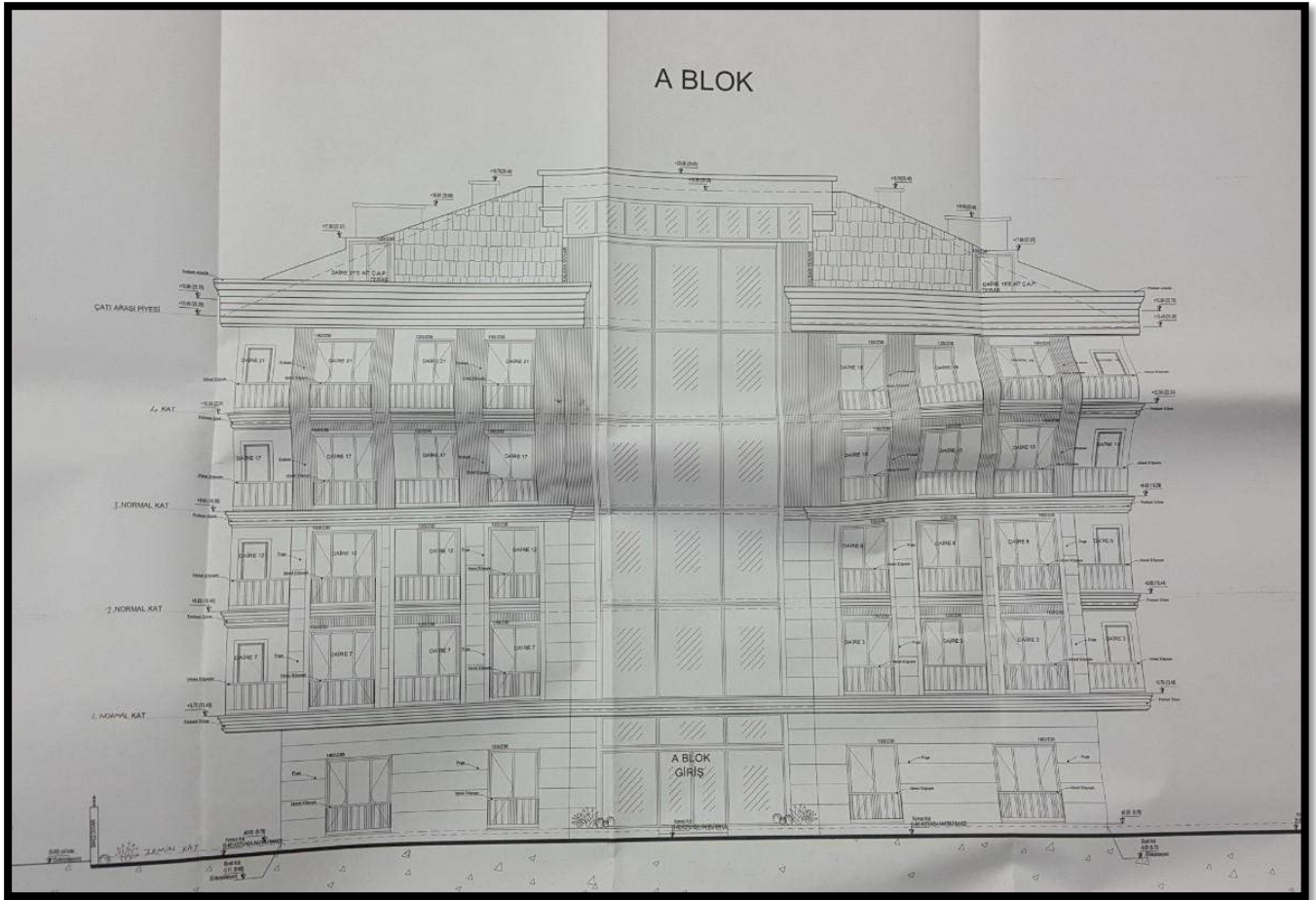


ÇATI KATI



KESİT VE GÖRÜNÜŞLER





B BLOK KAPAK

BELEDİYE TESCİL

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
Sayı: 11561
Tarih: 08.12.2020
T.C.İTİ - ÇİTİMİSTİR

T.C.
İSTANBUL İHTYAKSİZİRE BELEDİYE BAĞIMSIZ BÖLÜM
İMAR VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İşletme ... / ... / ... Tarih ... / ... / ... Sayıda kayıtlı

1) ATIKSU KANALI BAĞLANTISI : İlgili alanlardan akan suları almak ve İ.S.K.İ Kanallı Ruhsat Müdürlüğünün denetimiyle yapılacaktır.

2) İ.S.K.İ Denetiminde yapılmış olan atık su kanallı bağlantılarına İ.S.K.İ Tarihçe Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre özel işlem uygulanır.

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER 26.04.2008 TARİHİ VE 7256 SAYILI İMAR DÜZENLİĞİ İÇİN İMAR MEYDANI VE BÖLÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK KARAR VERİLMİŞTİR.

PRO.NO
2.600/56306

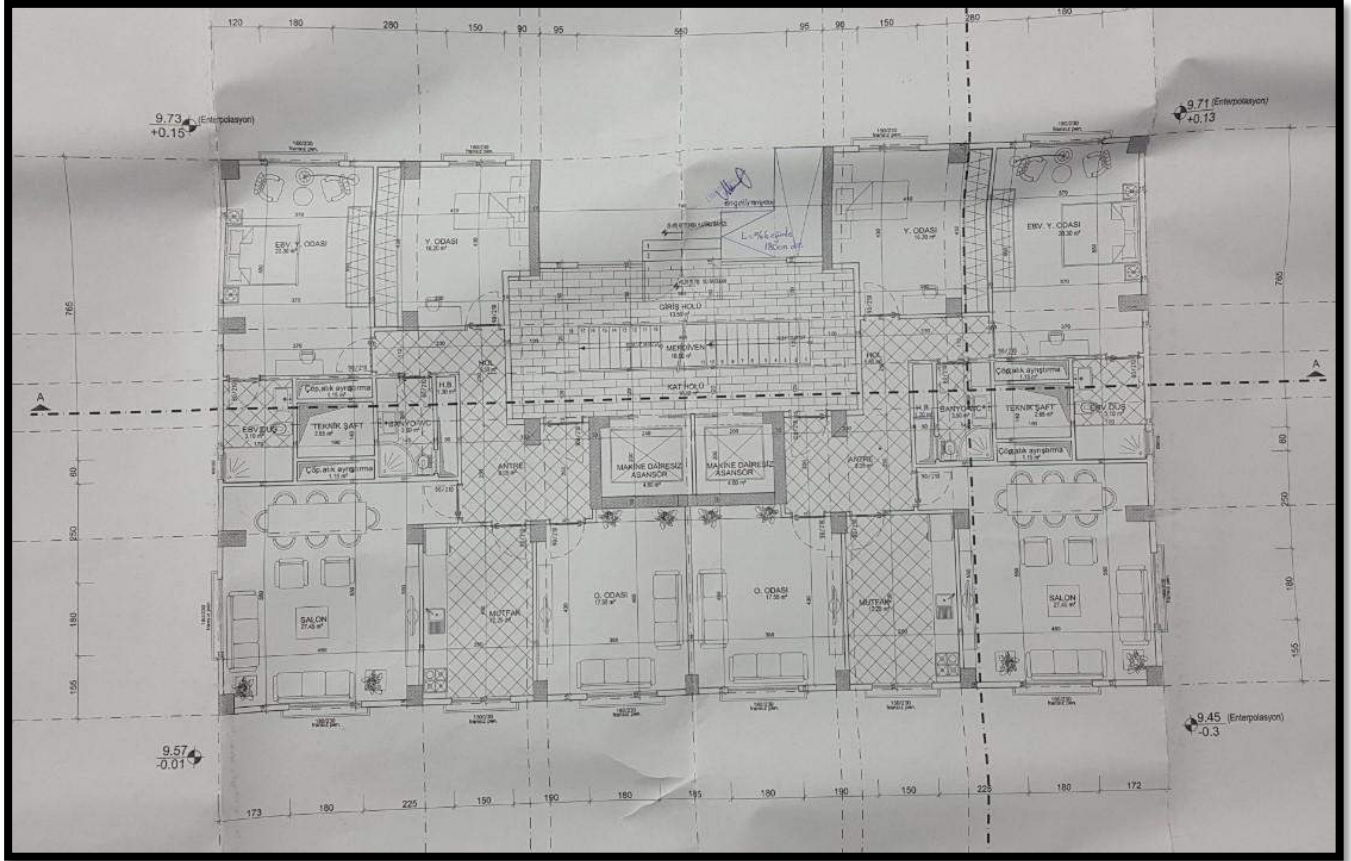
İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

STATİK	RAPORTÖR	İMAR ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ
STATİK GÖRÜLDÜ 29.12.2020	15.12.2020 PEYZAJ PROJESİ ONAYLANMIŞTIR 29.12.2020	29.12.2020	30.12.2020

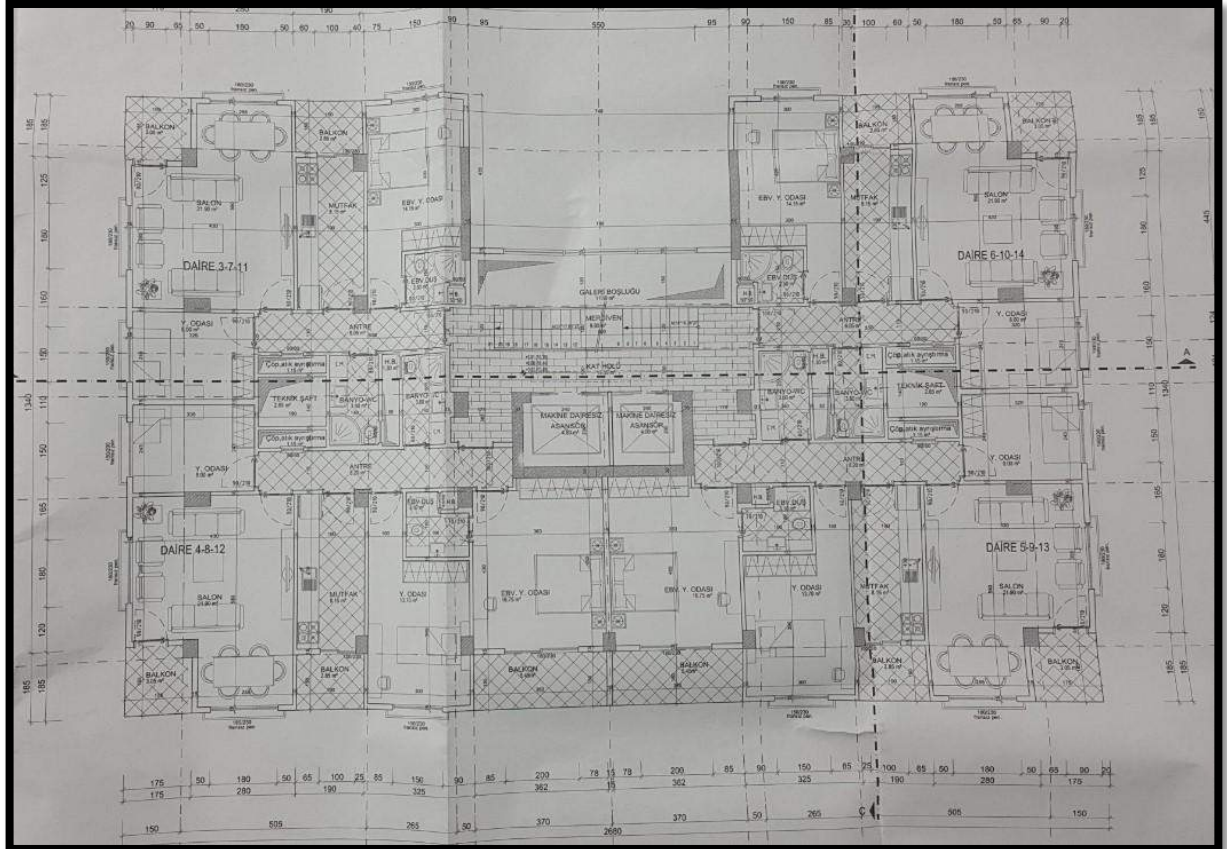
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

B BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM TABLOSU											
SIRA NO.	BULUNDUĞU KAT	HİSSE PAY/PAYDA	ARSA PAY/PAYDA	KULLANIM AMACI	EKLİNTİSİ	BAĞ. BÖL. NET ALANI	BAĞ. BÖL. BRÜT ALANI	BAĞ. BÖLÜM ORTAK ALANI	MALİKİ	PAYI	İMZA
1	ZEMİN KAT			KONUT	12.63 m²	114.00 m²	126.35 m²	129.51m²			
2	ZEMİN KAT			KONUT	12.63 m²	114.00 m²	126.35 m²	129.51m²			
3	1. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m²	70.25 m²	77.10 m²	129.51m²			
4	1. NORMAL KAT			KONUT	10.30 m²	94.75 m²	103.25 m²	129.51m²			
5	1. NORMAL KAT			KONUT	10.30 m²	94.75 m²	103.25 m²	129.51m²			
6	1. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m²	70.25 m²	77.10 m²	129.51m²			
7	2. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m²	70.25 m²	77.10 m²	129.51m²			
8	2. NORMAL KAT			KONUT	10.30 m²	94.75 m²	103.25 m²	129.51m²			
9	2. NORMAL KAT			KONUT	10.30 m²	94.75 m²	103.25 m²	129.51m²			
10	2. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m²	70.25 m²	77.10 m²	129.51m²			
11	3. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m²	70.25 m²	77.10 m²	129.51m²			
12	3. NORMAL KAT			KONUT	10.30 m²	94.75 m²	103.25 m²	129.51m²			
13	3. NORMAL KAT			KONUT	10.30 m²	94.75 m²	103.25 m²	129.51m²			
14	3. NORMAL KAT			KONUT	7.70 m²	70.25 m²	77.10 m²	129.51m²			
15	4. KAT			Ç.A.P.Lİ KONUT	12.00 m²	108.85 m²	119.40 m²	129.51m²			
16	4. KAT			Ç.A.P.Lİ KONUT	15.30 m²	140.40 m²	153.00 m²	129.51m²			
17	4. KAT			Ç.A.P.Lİ KONUT	15.30 m²	140.40 m²	153.00 m²	129.51m²			
18	4. KAT			Ç.A.P.Lİ KONUT	12.00 m²	108.85 m²	119.40 m²	129.51m²			
B BLOK TOPLAM 18 BAĞIMSIZ BÖLÜM						1879.60 m²	2331.18m²				
B BLOK TOPLAM İNŞAAT ALANI						4210.78 m²					
GENEL TOPLAM						8796.60 m²					
2 BLOKLU = 21 KONUT + 18 KONUT = 39 BAĞIMSIZ BÖLÜMDÜR											

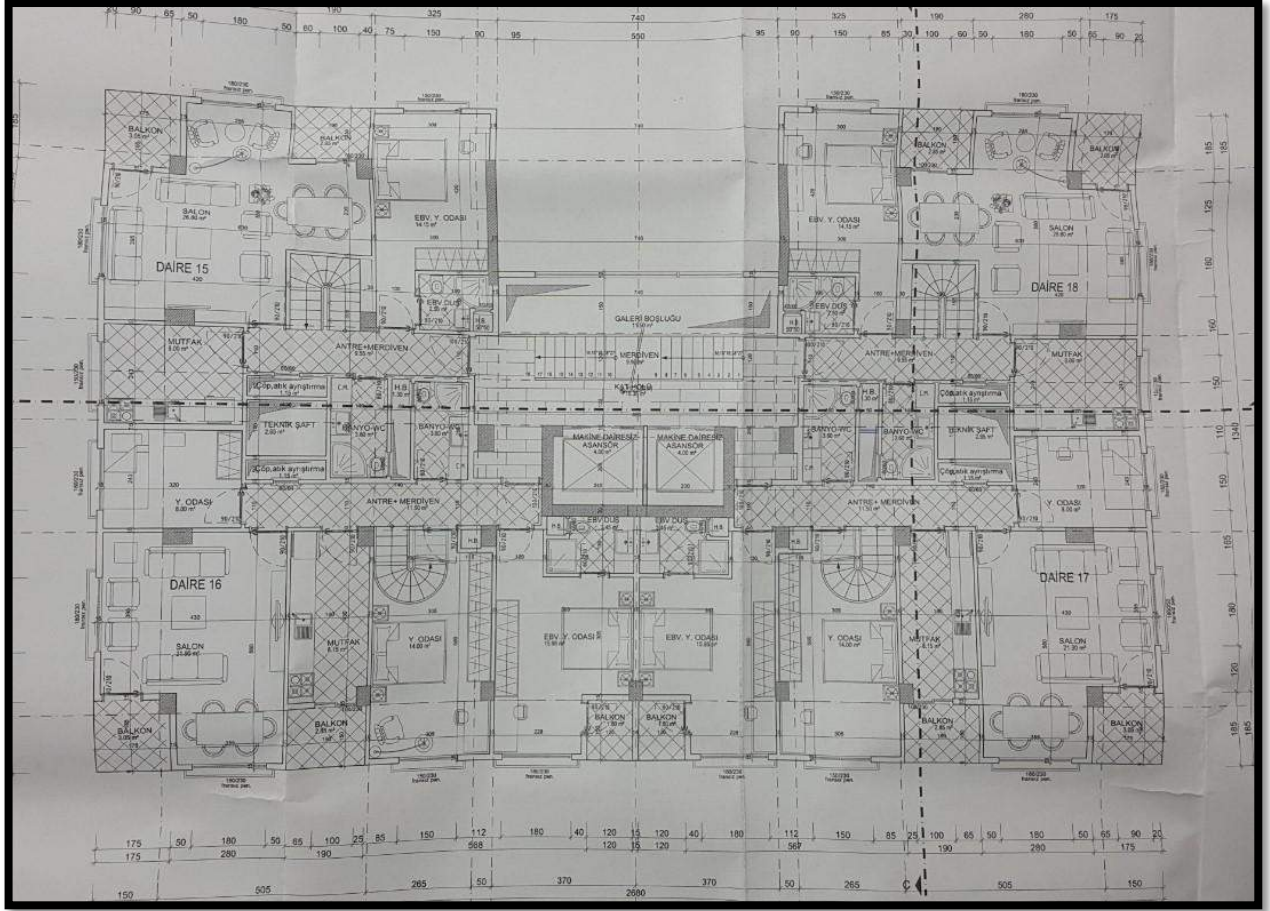
KAT PLANLARI ZEMİN KAT



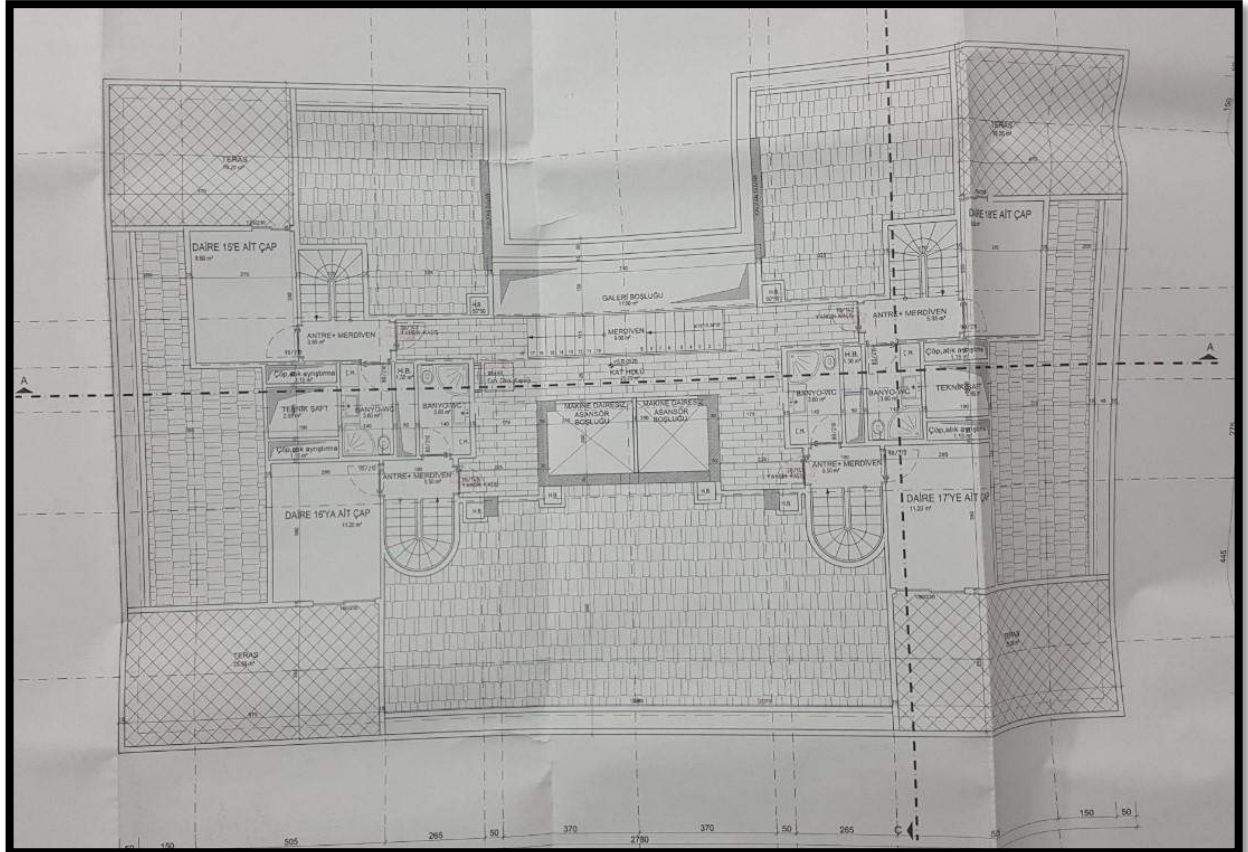
1.-2.-3. KATLAR



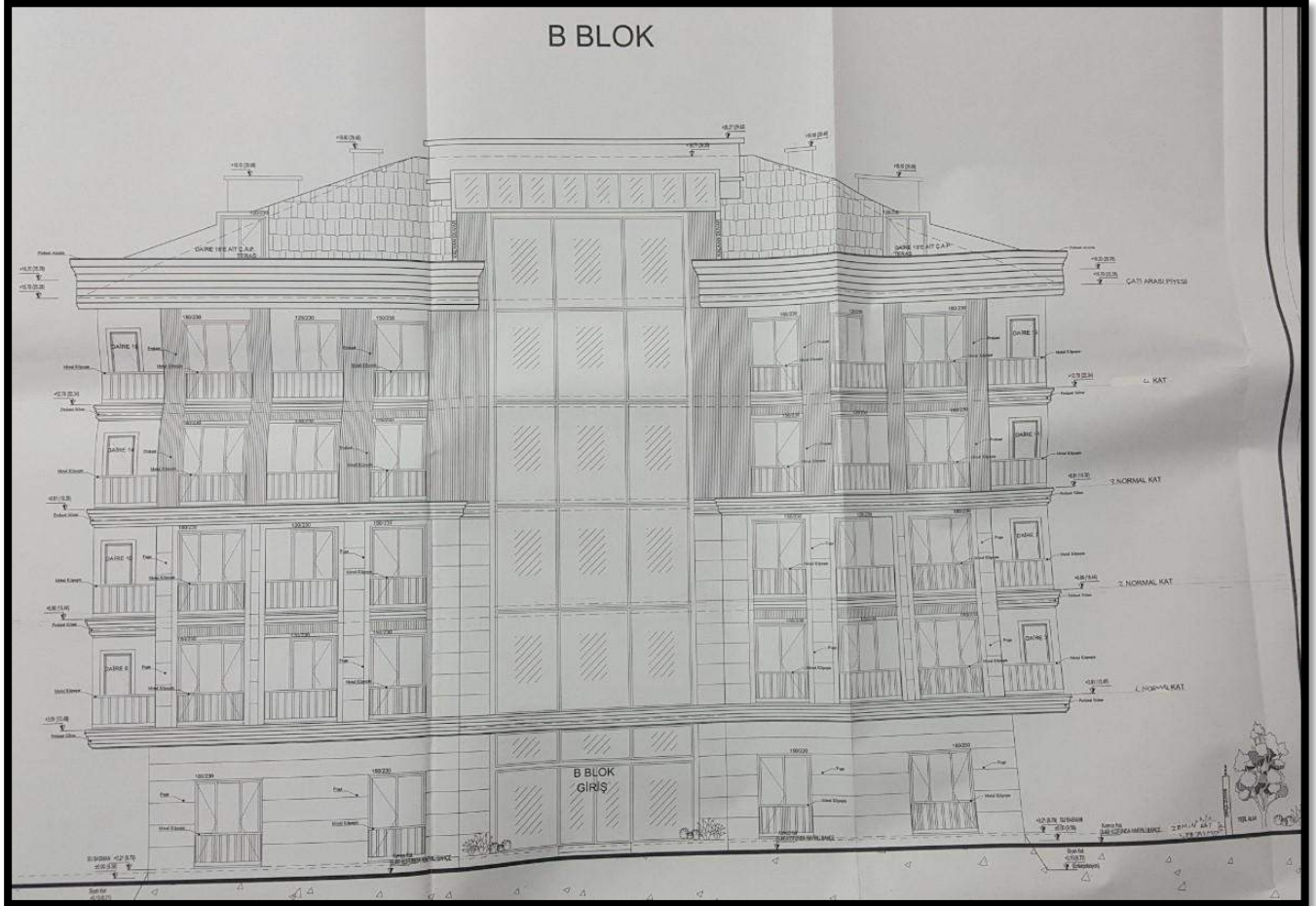
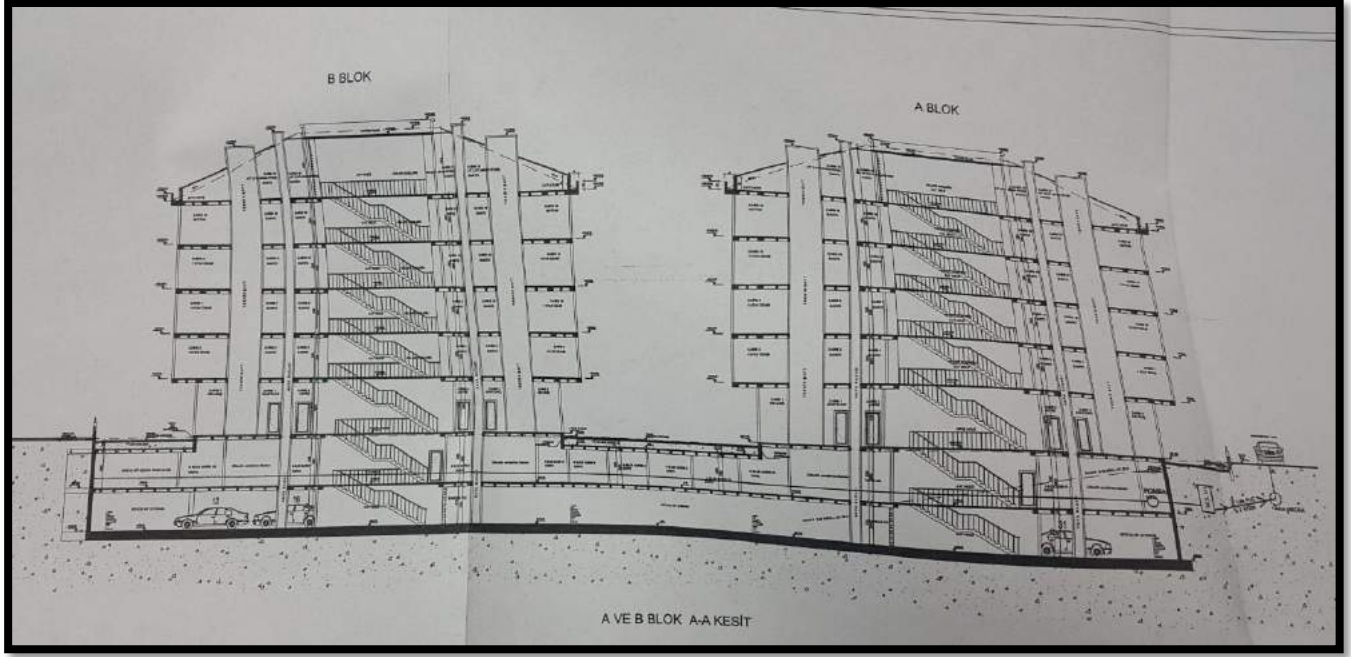
4. KAT



ÇATI KATI



KESİT VE GÖRÜNÜŞLER

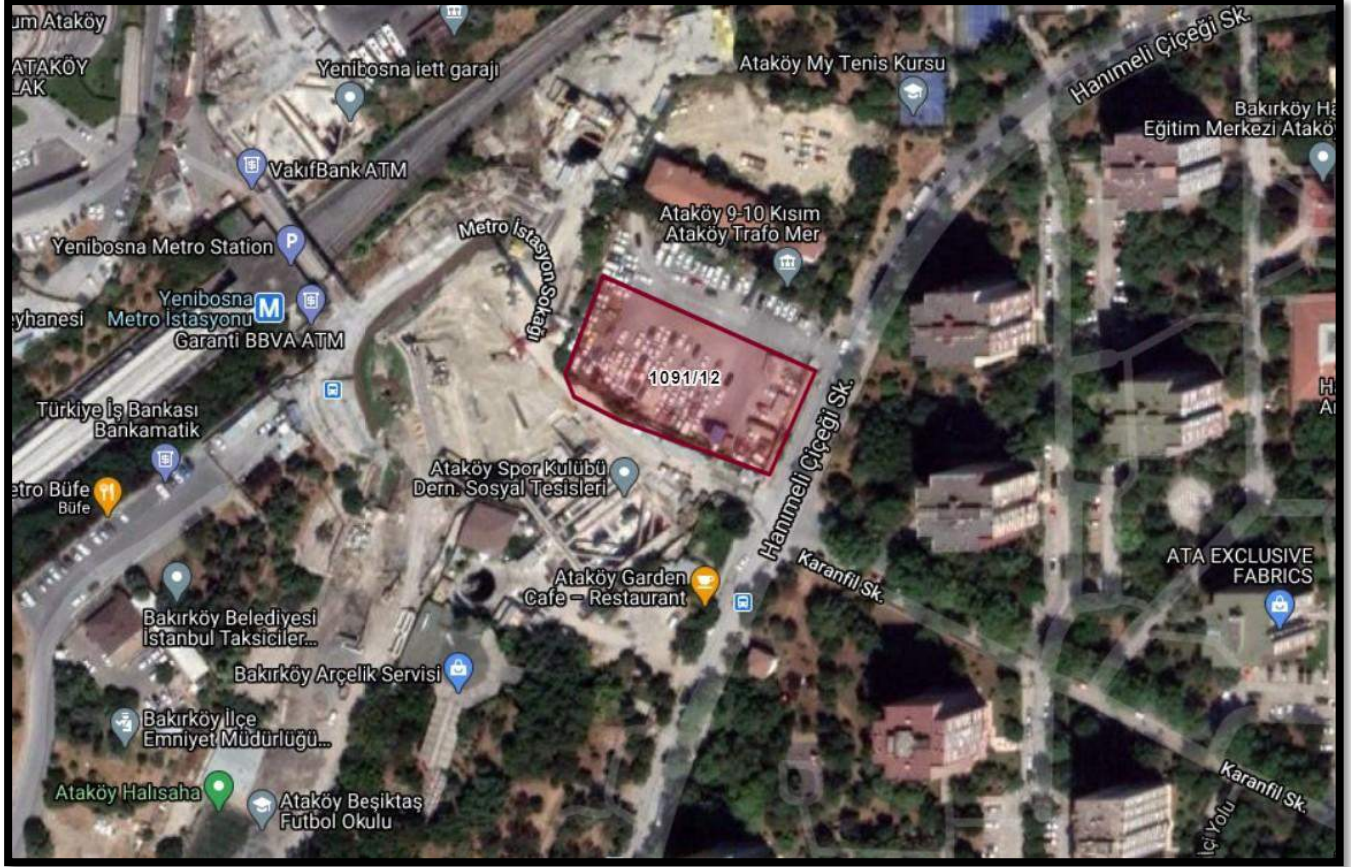


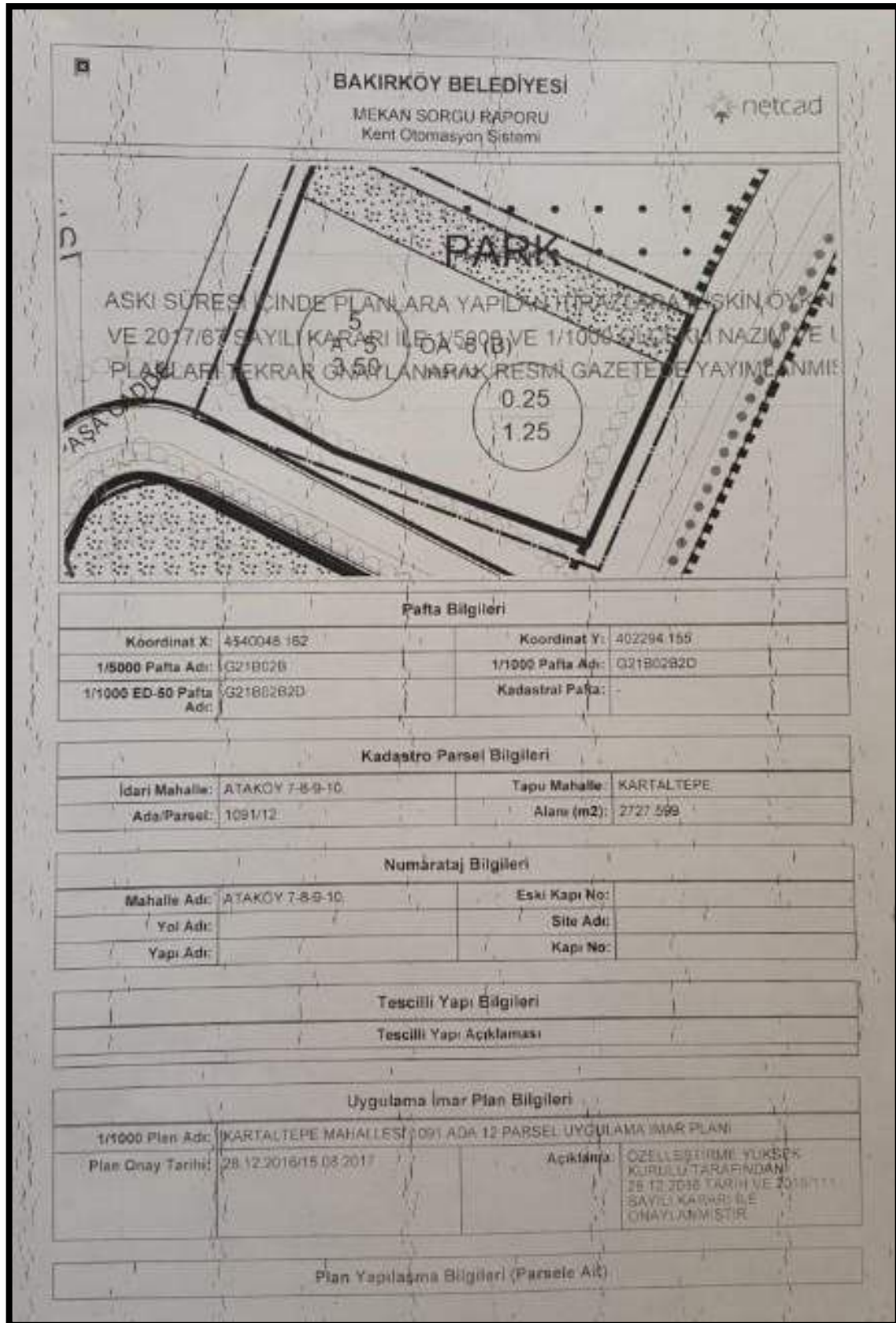
9.5 İnşaat Seviye Tablosu

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	RUBENİS TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.		
Tarih:	21.02.2022	A-B BLOK	
Kalorifer	Evet		
Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	33,50		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	0	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	0	
	Çatı Kaplaması	0	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	0	
	İç ince sıva	0	
	Dış kaba sıva	0	
	Dış ince sıva	0	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	0	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	0	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	0	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	0	
	Pis su boruları	0	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	0	
	Kablo işleri	0	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	0	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	0	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	0	
	Yer kaplamaları (diğer)	0	
	Duvar seramikleri	0	
	Denizlik-harpuşa	0	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	0	
	Dış cephe kaplama/boya	0	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	0	
	Merdiven korkulukları	0	
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	0	
	Boru ve tecrit işleri	0	
	Radyatör montajı	0	
ASANSÖR	Ray montajı	0	
	Kat kapıları montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	

9.6 Hava Fotoğrafi





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

Fonksiyon Adı	İnşaat Nizamı	Kat Adedi	TAKS	KAKS	Emsal	Hmaks	Ön Bahçe	Yarı Bahçe	Arka Bahçe	Açıklama:
GELİŞME KÖNÜT ALANI	AYRIK	5	0.25	1.25	0		5	3.5	5	-

Uygulama İmar Plan Tadilat Bilgileri

Tadilatın Konusu	Tadilat Onay Tarihi	İBB Karar Tarihi	İBB Karar Sayısı	Başkanlık Onay Tarihi	Bakanlık Onay Tarihi	Aski Çıkış Tarihi	Aski İniş Tarihi	Planlama Dosya No	Tadilat Notu
------------------	---------------------	------------------	------------------	-----------------------	----------------------	-------------------	------------------	-------------------	--------------

Pasif Uygulama İmar Plan Bilgileri

1/1000 Plan Adı:	KARTALTEPE MAHALLESİ 1091 ADA 12 NO LU PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Onay Tarihi:	Açıklama:

Pasif Yapılaşma Bilgileri (Parcele Ait)

Fonksiyon Adı	İnşaat Nizamı	Kat Adedi	TAKS	KAKS	Emsal	Hmaks	Ön Bahçe	Yarı Bahçe	Arka Bahçe	Açıklama:
PL_GELİŞME_KÖNÜT	AYRIK	5	0.25	1.25	0		5	3.5	5	-

Nazım İmar Plan Bilgileri

1/5000 Plan Adı:	BAKIRKÖY MERKEZ VE ATAÖY E İLİŞKİN REV NİP		
Plan Onay Tarihi:	01.04.2003/29.10.2003	Açıklama:	

Nazım Plan Yapılaşma Bilgileri

Fonksiyon Adı	TAKS	KAKS	Emsal	Açıklama:
GELİŞME KÖNÜT ALANI	0.25	1.25	0	-

Nazım İmar Plan Tadilat Bilgileri

Tadilatın Konusu	Onay Tarihi	İBB Karar Tarihi	İBB Karar Sayısı	Başkanlık Onay Tarihi	Bakanlık Onay Tarihi	Aski Çıkış Tarihi	Aski İniş Tarihi	Planlama Dosya No	Tadilat Notu
------------------	-------------	------------------	------------------	-----------------------	----------------------	-------------------	------------------	-------------------	--------------

Mevzi İmar Plan Bilgileri

Mevzi İmar Planı Adı:	
Plan Onay Tarihi:	Açıklama:

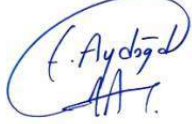
9.8 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	Tarih : 08.12.2010	No : 401538
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
Muharrem Erinc BARIŞ		
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 İbrahim ARIKAN GENEL SEKRETER		 E. Nezir ÖZTANÇUT BAŞKAN

9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 29.01.2021	Belge No: 2021-01.3826
Sayın Muharrem Erinç BARIŞ (T.C. Kimlik No: 48748499632 - Lisans No: 401538)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 12.12.2019	Belge No: 2019-01.2650
Sayın Ebru ÖZ (T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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