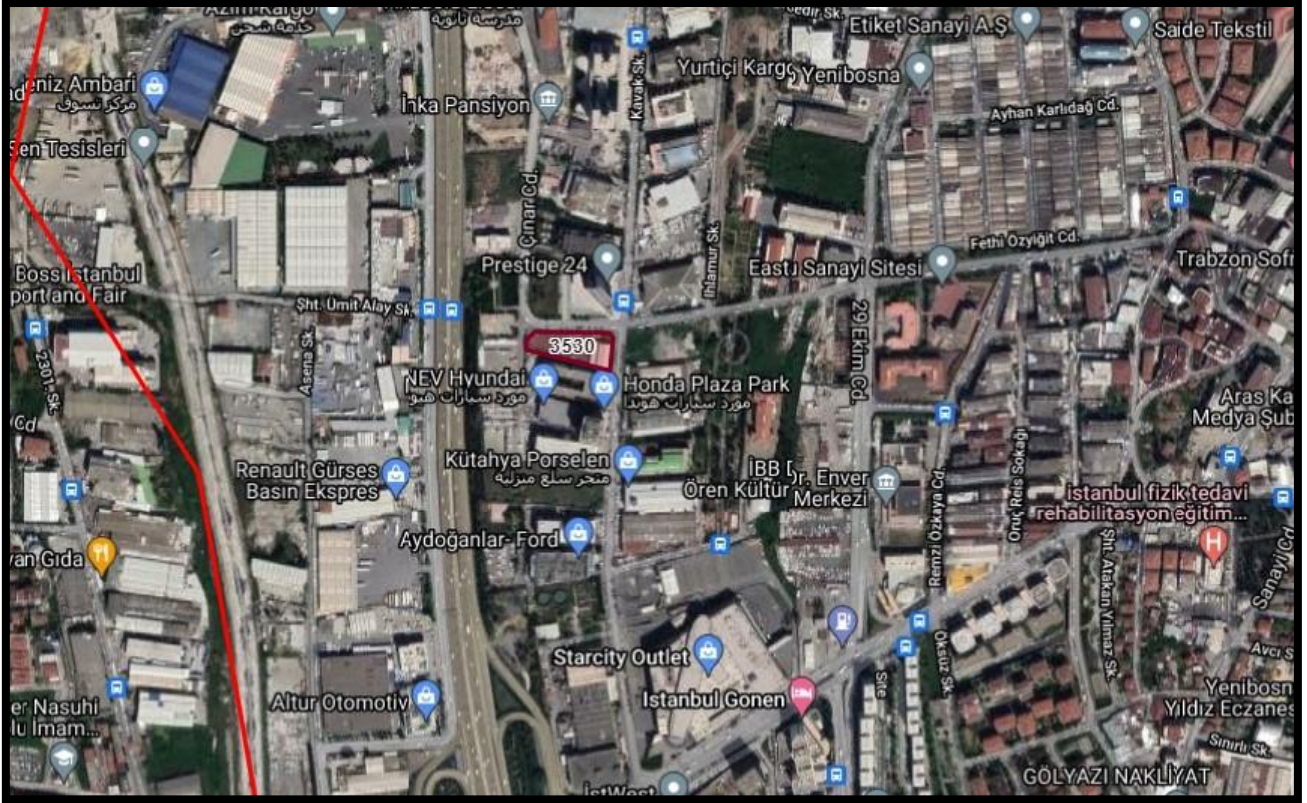


LÂL DEĞERLEME



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 değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir.
Bu sayfa, bu değerlendirme 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 Gereklere 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				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">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 Raporla 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, mevkiye 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 kılınabilecek, 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 hazırlananlarla, 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. Altıyıldız 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	: BAHÇELİEVLER
Mahallesi	: YENİBOSNA Mah.
Mevkii	: KÖYALTI
Pafta No	: -
Ada No	: 0
Parsel No	: 3530
Alanı	: 3436,32 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 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 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 yükselmeyen 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	1.505.789	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



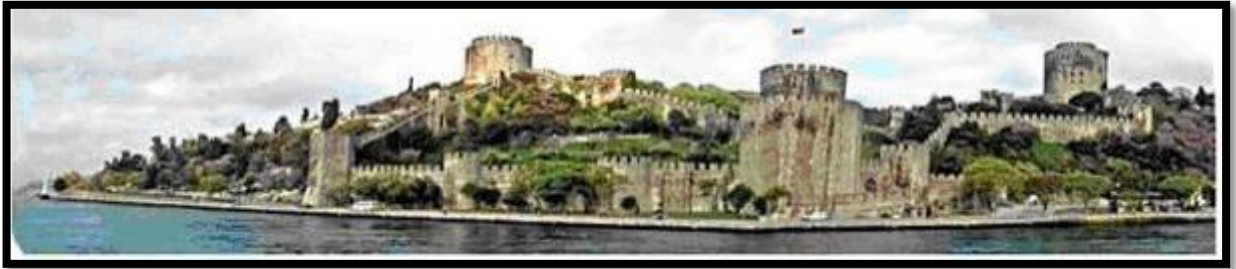
Yüzölçümü: 5.712 km²

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 yenileriyle bulunduğu, yenilediği 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 önemlilerindedir. 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 değer 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 değer, 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 yansıtmasının 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 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 cepmeli 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 yarıç 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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için emsal yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, tarla vasfında tarımsal alan imarlıdır. 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 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	5%	4.579,00 m ²	0%	Arsa	32.365,15 TL
EMSAL 1 DÜZELTMEŞİ			5%		0%				
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	150.000.000,00 TL	15.741,42 TL	Var	14.954,35 TL	5%	9.529,00 m ²	0%	Arsa	18.692,94 TL
EMSAL 2 DÜZELTMEŞİ			5%		0%				
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	135.000.000,00 TL	34.307,50 TL	Var	32.592,12 TL	5%	3.935,00 m ²	0%	Arsa	34.221,73 TL
EMSAL 3 DÜZELTMEŞİ			5%		0%				
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	130.000.000,00 TL	20.074,12 TL	Var	19.070,41 TL	5%	6.476,00 m ²	0%	Arsa	22.884,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMEŞİ			5%		0%				
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	27.000.000,00 TL	13.500,00 TL	Var	12.825,00 TL	35%	2.000,00 m ²	0%	Arsa	19.878,75 TL
EMSAL 5 DÜZELTMEŞİ			5%		0%				
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	105.000.000,00 TL	30.000,00 TL	Var	28.500,00 TL	5%	3.500,00 m ²	0%	Arsa	29.925,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMEŞİ			5%		0%				
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	135.000.000,00 TL	32.066,51 TL	Var	30.463,18 TL	5%	4.210,00 m ²	0%	Arsa	36.555,82 TL
EMSAL 7 DÜZELTMEŞİ			5%		0%				
EMSAL 8 ÖZELLİKLERİ	100.000.000,00 TL	38.461,54 TL	Var	36.538,46 TL	5%	2.600,00 m ²	0%	Arsa	43.846,15 TL
EMSAL 8 DÜZELTMEŞİ			5%		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 değerlendirme 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 (m ²)	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 değerlendirilmesinde 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:	<input type="checkbox"/> Satılabilir <input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az <input type="checkbox"/> Satış Güç <input type="checkbox"/> 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.

- Raporunda 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.
- Raporunda 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

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2022-SPM-RUBENIS-023

Rapor Tarihi: 04.03.2022

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

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 değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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)



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 Yüzölçüm(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:	KÖYALTI	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

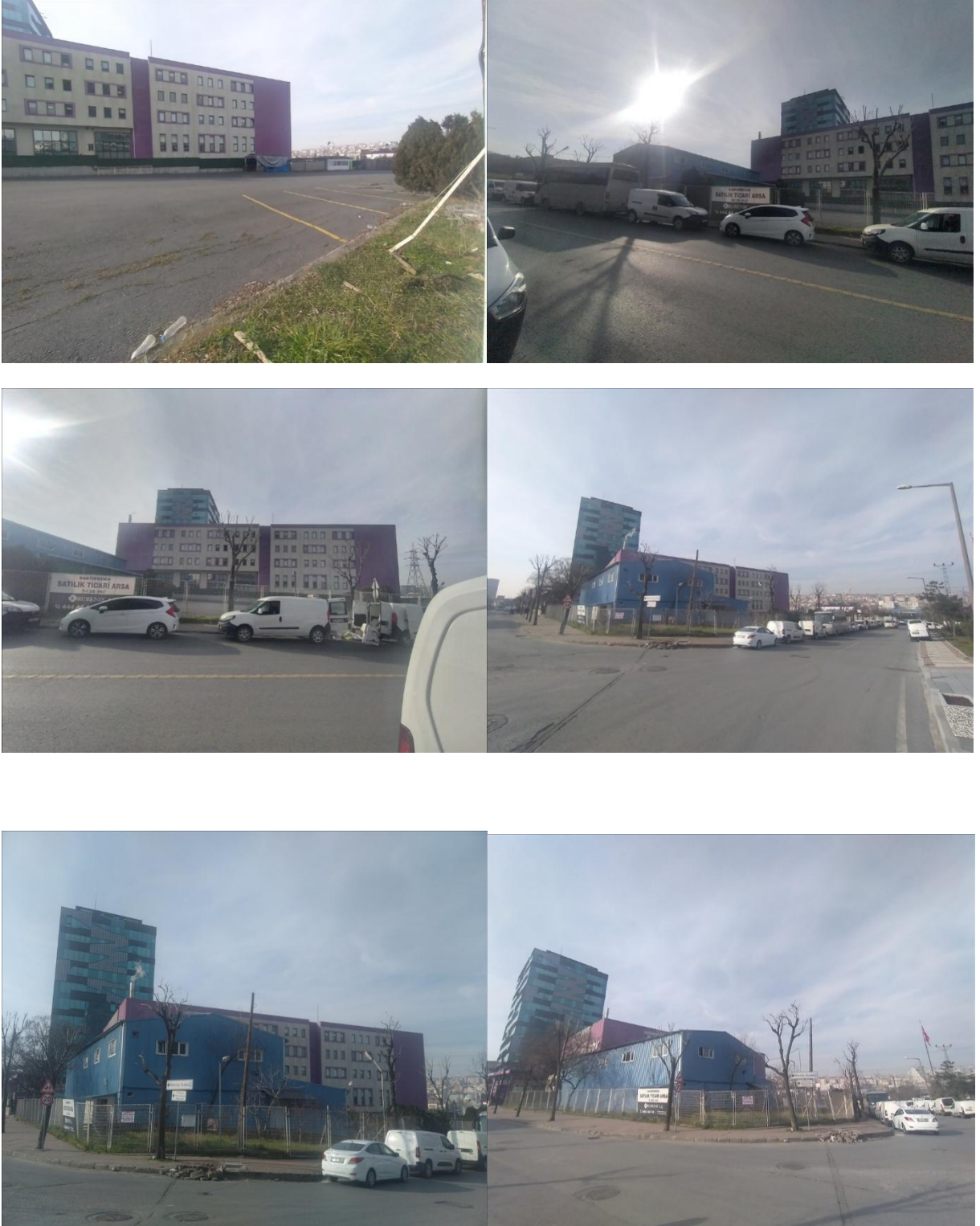
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	60000000.00 TL	% 27 değişken	1/0	F.B.K.	Bahçelievler - 28-09-2021 15:00 - 31517
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - 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;

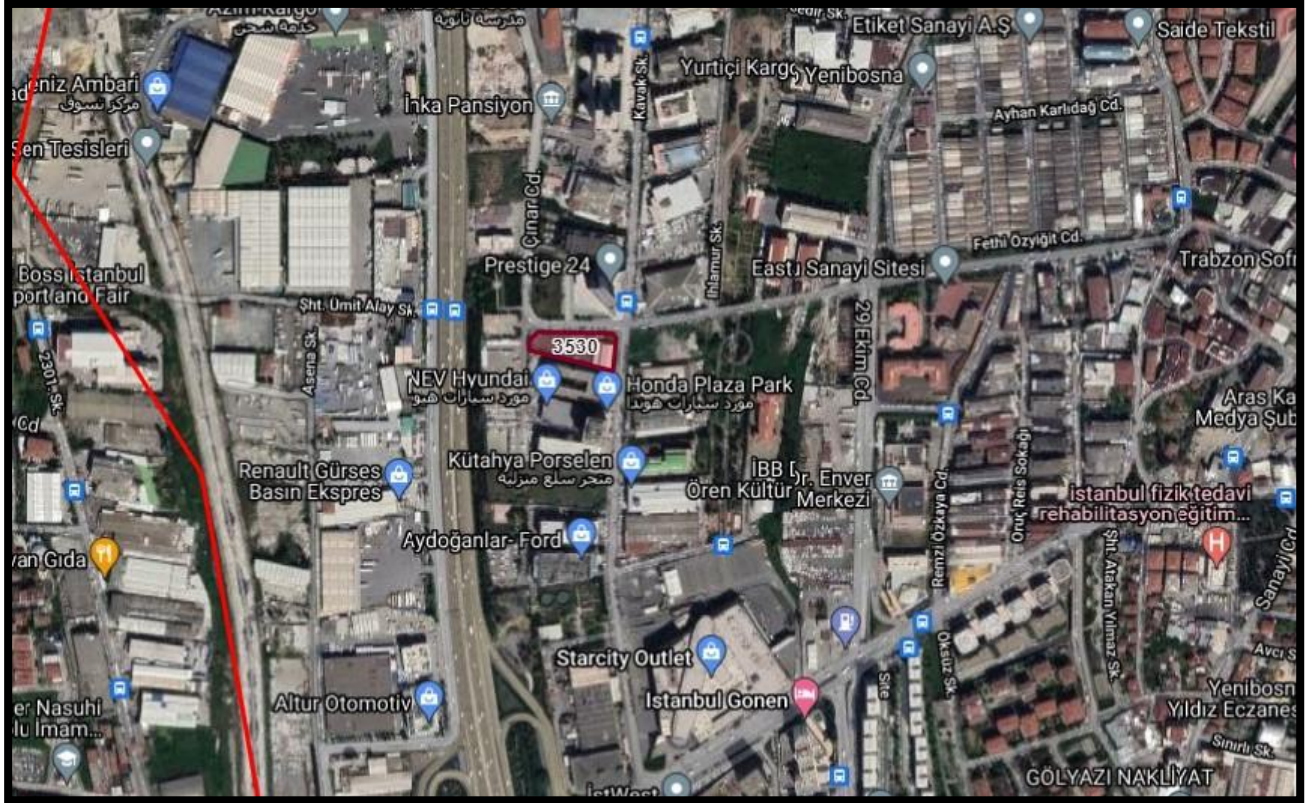
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Z2Z8f4qSCvz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

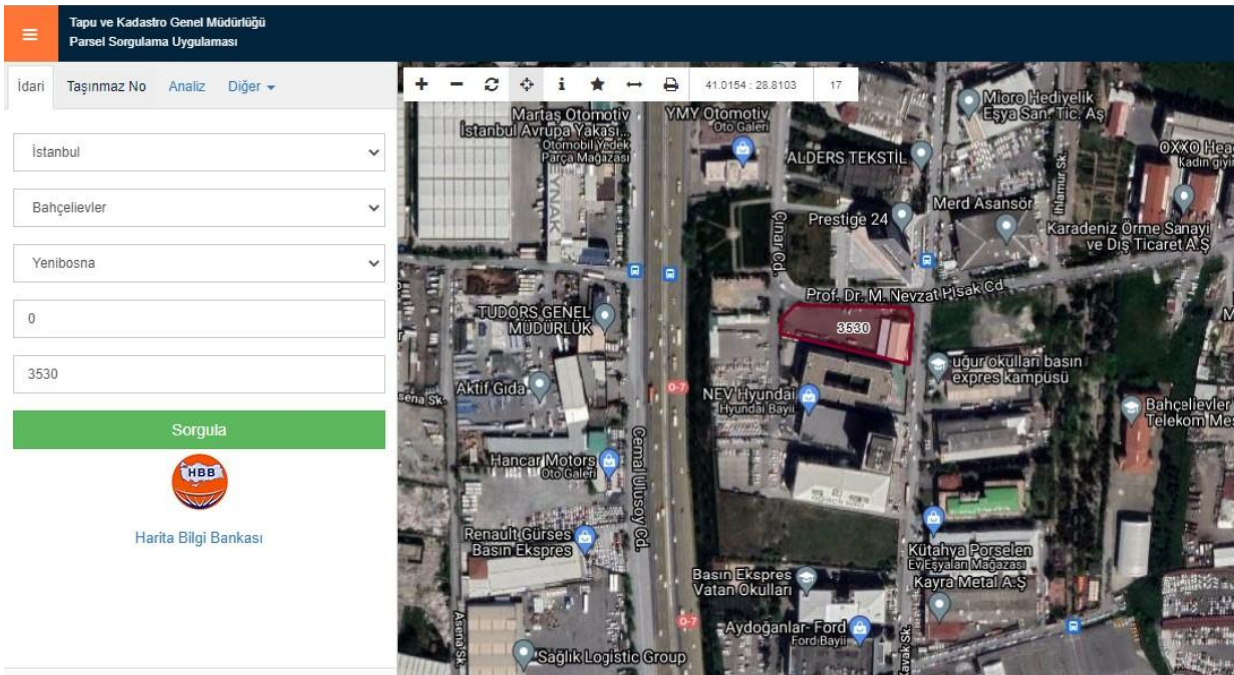
9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



9.3 Hava Fotoğrafı



9.4 Kadastro Plan Örneği



9.5 SPK Lisans Belgeleri





9.1 Mesleki Tecrübe Belgeleri

KATILIM SERTİFİKASI

Tarih: 12.12.2018 No: TKD-2018-1864

Sayın **Özge DEMİR**

10.11.2018- 01.12.2018 tarihleri arasında, Sermaye Piyasası Kurulunun 17.07.2014 tarih ve 22/735 sayılı İlke Kararı çerçevesinde düzenlenen "**Değerleme Uzmanlığı Mesleki Uygulamalı Eğitim Programı**"nı başarı ile tamamlayarak, Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Konut Değerleme Uzmanları için gayrimenkul değerlendirme alanında aranan tecrübe şartını sağlamıştır.



Tuba ERTUGAY YILDIZ
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Sermaye Piyasası Lisanslama
Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter

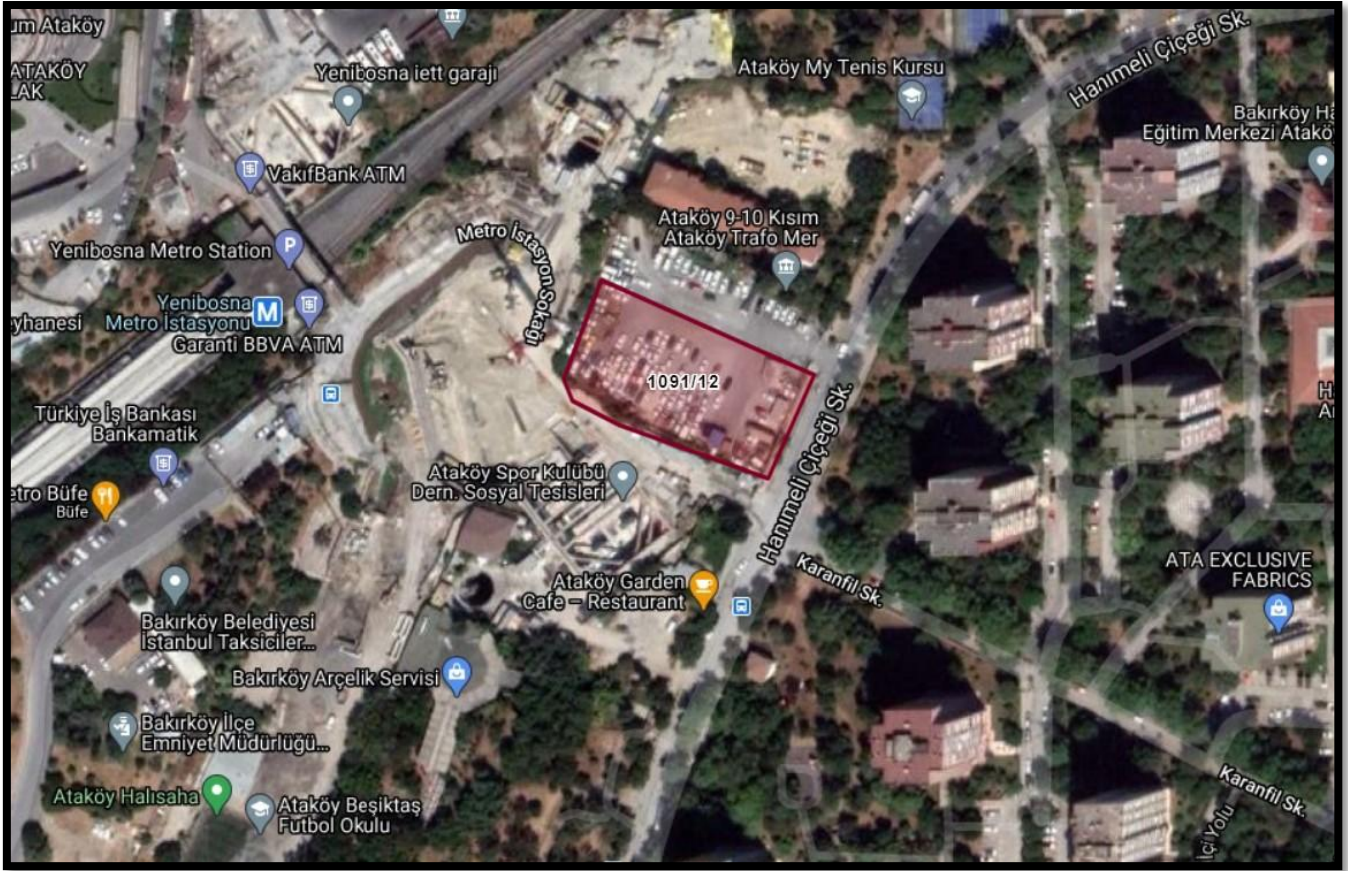


Encan AYDOĞDU
Başkan

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 itibariyle 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 değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir.
Bu sayfa, bu değerlendirme 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 Gerekirir 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 Gereklilerin 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				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">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, 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 Örmeye - 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, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 1091 Ada 12 Parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlendirme istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi 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, 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, mevkiide 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 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 arsalar 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 büyüklüklere aittir. 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 yayımlanamaz.
- 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, aynı 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: TRAFYO 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 OTOPARK 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, TRAFİKO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

5- OTOPARK 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 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



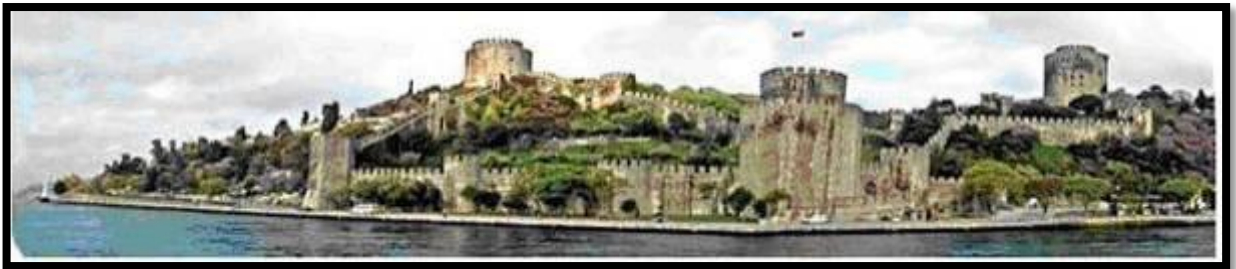
Yüzölçümü: 5.712 km²

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 yenile 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 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 yarımadanın 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 önemlilerindedir. 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 Eskişehir 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 **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 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 yansıtmasının 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- 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:

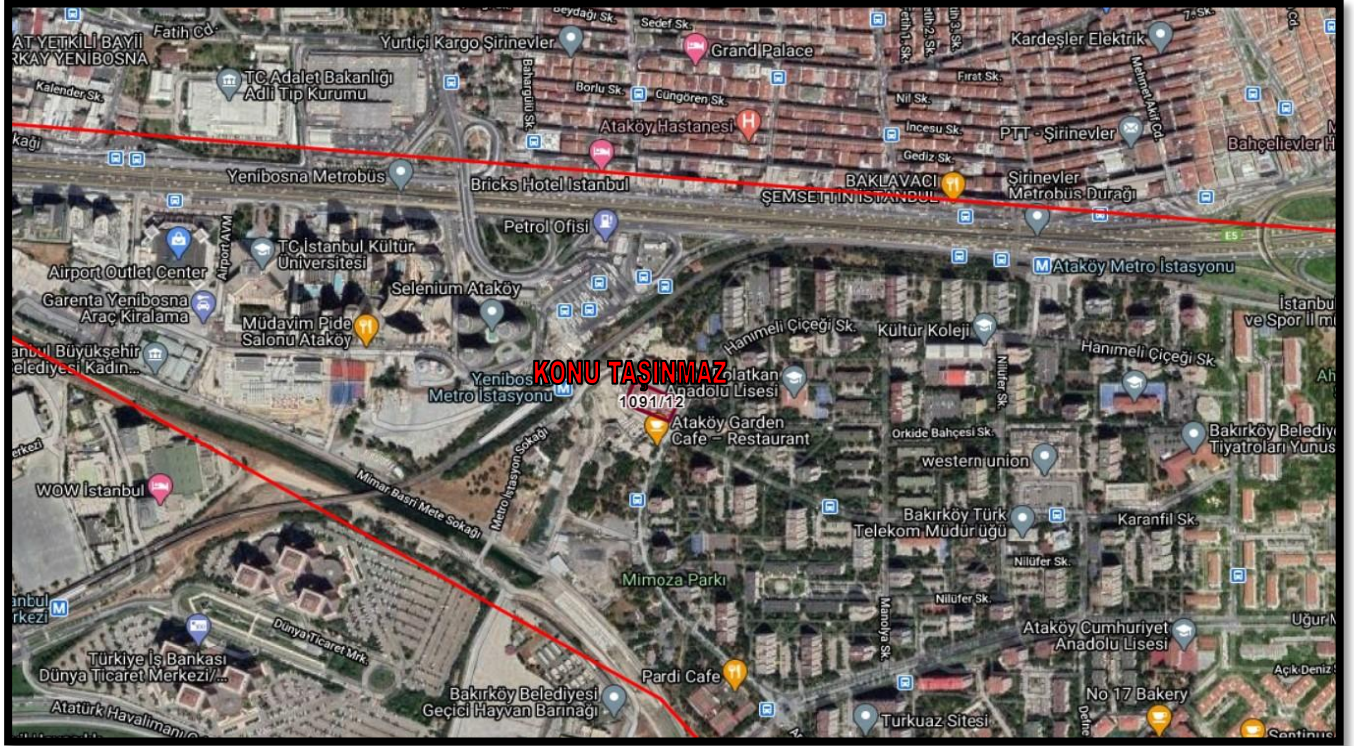
- Taşınmazın ilçenin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- İmarlı olması
- Ruhsat ve mimari projesinin olması
- Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşımının rahat olması.
- Altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olması.

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 Selenium 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 için İstenen Değer	Emsal için 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 1091 Ada 12 Parsel	-	-	-	-	Sokak Cepheli	2.728,98 m ²	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 m ²	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 m ²	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 m ²	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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Gereklilerin 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; inşaatın 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 TESKTİL 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:	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir <input type="checkbox"/> Alıcısı Az <input type="checkbox"/> Satış Güç <input type="checkbox"/> Satılmaz

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)

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

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 AIT 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 işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar








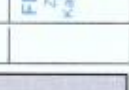
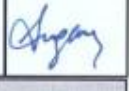
MAKET FOTOĞRAFLARI



9.3 Yapı Ruhsatları

A BLOK

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Karesiz:									
1. Ruhsat Veren Kurum: BAKIRKÖY BELEDİYESİ										11671492									
3. Ruhsat verilen yapının adresi İ: İSTANBUL İlçe: BAKIRKÖY Köy: ... Mahalle/İskele: ATADÖY 7-8-10. KISM MAH. Mahalle telefon kodu: 11 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyün adı: HANMELİ ÇİÇEĞİ Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan telefon kodu: 2 Dış kapı no: 3 Site adı: ...				4. Ruhsatın veriliş amacı <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3. Yonardan <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fesihçilik <input type="checkbox"/> 5. Kalınlık <input type="checkbox"/> 14. Mevkiyi tasarruf <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 15. Değişiklik tasarruf <input type="checkbox"/> 7. Çeşitli <input type="checkbox"/> 16. İnce değişiklik <input type="checkbox"/> 8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 17. İnce değişiklik <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe düzeni				10. Ruhsatın onay tarihi 18.01.2021		11. Ruhsat no 56306-A		2. Ruhsat tarihi		13. Ruhsat no					
3. Plan No: 10B1		4. Ada No: 12		5. Parsel No: A		6. Blok No: 418943821		7. Başvuru tarihi no:		8. Başvuru tarihi no:									
Yapı Sahibinin 28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no OSMAN İPEK, RUBENİS ÇİÇEĞİ MÜHÜR A.Ş., 37150940406 29. Bağı olduğu vergi idaresi adı 30. Vergi kimlik no 739062502 31. Adres YEŞİL YURT MAH. ÖRGÜPLÜ CAD. NAUTILUS RESIDENCE BLOK NO: 24 İÇ KAPI NO: 4 BAKIRKÖY / İSTANBUL			Yapı Müteahhidinin 32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no OSMAN İPEK, RUBENİS ÇİÇEĞİ MÜHÜR A.Ş., 37150940406 34. Oda sicil no 896405-D 35. Bağı olduğu vergi idaresi adı BAKIRKÖY 36. Vergi kimlik no 739062502 37. Şirket sicil no 38. Başlangıç tarihi 3.12.2020 39. Bitiş tarihi no 16666 40. Yaptı ruhsatı hakkındaki belge no 0234212018337811 41. Sicil adresi YEŞİL YURT MAH. ÖRGÜPLÜ CAD. NAUTILUS RESIDENCE BLOK NO: 24 İÇ KAPI NO: 4 BAKIRKÖY / İSTANBUL			Şantiye Şefinin 42. Adı soyadı, unvanı CAN İPEK, İNŞAAT MÜHÜRÇİSİ 43. TC kimlik no 37141646796 44. Oda sicil no 141133 45. Şirket sicil no 4.12.2020 46. Bitiş tarihi no 16672 47. Adres YEŞİL YURT MAH. ÖRGÜPLÜ CAD. NAUTILUS RESIDENCE BLOK NO: 24 İÇ KAPI NO: 4 BAKIRKÖY / İSTANBUL													
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler														
61. Kullanan alanın diğer yapının başlangıç bitim tarihi ile otak alanları		62. Başlangıç bitim tarihi		63. Taahhüt süresi (ay)		64. Toplam yapı alanı (m ²)		65. Başlangıç bitim tarihi		66. Bitiş tarihi		67. Yapı alanı (m ²)		68. Yapı alanı (m ²)		69. Yapı alanı (m ²)		70. Yapı alanı (m ²)	
1110 - Mevcut		21		1700,6		2065,22		1		21		21		314,5		4585,62		4585,62	
3 - Otak Alan (Otak Alan)								1		21		21		314,5		4585,62		4585,62	
Toplam: 1110 - Mevcut		21		4585,62		4585,62		IV		8		15,7		11868102,16		4440227,84		16348630	
Yapının Teknik Özellikleri																			
61. İskele Sistemi					67. Tesisatlar					68. Otak Kullanan Alanlar					69. Yapının Yapı Sistemleri				
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi dışarıya katlar <input type="checkbox"/> 2. İnce iç katlar <input type="checkbox"/> 3. Kalınlık katları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ...					<input type="checkbox"/> 1. Aşırı <input type="checkbox"/> 2. Rız istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisi <input type="checkbox"/> 12. ...					<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık oturma <input type="checkbox"/> 4. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 6. Köprü <input type="checkbox"/> 7. Çanak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. ...					<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Paralel sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Paralel sistem <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Prefabrik <input type="checkbox"/> 1.5. Kama <input type="checkbox"/> 1.6. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.7. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.8. Çelik <input type="checkbox"/> 1.9. Prefabrik <input type="checkbox"/> 1.10. Kama				
62. İskele Anahat Kısımları Yapı Çeşitli					64. Sokak Su Yatırımları					66. Döner Çeşitli Medya Döner					69. Döşeme				
<input type="checkbox"/> 1. Kalk yatağı <input type="checkbox"/> 2. Fesihçilik <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Örnekleme <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ...					<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fesihçilik <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kalk yatağı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. ...					<input type="checkbox"/> 1. Merkezi <input type="checkbox"/> 2. Tüpe <input type="checkbox"/> 3. Tüpe <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kiremit <input type="checkbox"/> 6. Sırttan <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. ...					<input type="checkbox"/> 1. Fesihçilik <input type="checkbox"/> 2. Merkezi döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asfalt <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Beton blok <input type="checkbox"/> 6. ...				
Yapı Projeleri																			
63. Onay tarihi		64. Adı soyadı		65. TC kimlik no		66. Oda sicil no		67. Adres		68. İnce									
30.12.2020		MUSTAFA ERGEN		9807044864		17426		FATİH MAH. UMUTREYS CAD. KIRDAK APT. İSTEDİ KIRDAK AP BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 BÜYÜKÇEKİRMEZ / İSTANBUL											
31.12.2020		ALİ TAHER BULDUK		1756289576		39690		ÇUBUKLU MAH. 2. LALE SK. İÇKİ APT BLOK NO: 99 İÇ KAPI NO: 15 KÜÇÜKÇEKİRMEZ / İSTANBUL											
31.12.2020		EKREM ABOĞ		44725967096		5558		GÜZEL MAH. FARUK SK. HURKAN APT BLOK NO: 15A GÜMÜŞEN / İSTANBUL											
31.12.2020		REYHAN KIRAZ		17666680674		20251		MEHMET MAH. ABİDE-İ HÖRREYET CAD. NO: 205 İÇ KAPI NO: 13 ŞİŞLİ / İSTANBUL											
8.12.2020		HASAN BACIOĞLU		11001017410		5574		SLUS MAH. TAŞOĞAÇI SK. NO: 9 İÇ KAPI NO: 3 BÜYÜKÇEKİRMEZ / İSTANBUL											

Yapı Denetimi					
100 Adı soyadı	106 TC kimlik no	101.004 sicil no/Çevreli belge no	102 Adres	109 İmza	
Misral	AYNUR GÜNGÖR	3829661100	18356/31782	ZUHURATBABA MAH. İNCİRLİ CAD. NO: 45 İÇ KAPI NO: 5 BAĞIRKÖY / İSTANBUL	   
Etilik	MUSTAFA DEVRİM	488700872	14924/3053	ZUHURATBABA MAH. İNCİRLİ CAD. NO: 45 İÇ KAPI NO: 5 BAĞIRKÖY / İSTANBUL	
Etilik	HASAN ŞINAN DİBAÇKOR	22302172434	840528550	ZUHURATBABA MAH. İNCİRLİ CAD. NO: 45 İÇ KAPI NO: 5 BAĞIRKÖY / İSTANBUL	
Misraklı binalar	GÜRBÜZ SARIKAYA	18794782720	4719/1270	ACIBADEM MAH. NECİPBEY SK. SARIKAYA APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 4 KADIKÖY / İSTANBUL	
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun adı FERSA YAPI DENETİM A.Ş.		105 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no AYNUR GÜNGÖR, 3829661100		106 Vergi kimlik no 3852781228	108 Adres ZUHURATBABA MAH. İNCİRLİ CAD. NO: 45 İÇ KAPI NO: 5 BAĞIRKÖY / İSTANBUL
				107 İzin belge no ve seri 2794 / YİBF/1732985	109 İmza 
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler					
110 Gelim Mazereti	111 Maktuza Tarih	112 Maktuza No	113 Tutarı (TL)	114 Dolgu miktarı(m)	115 Kazı miktarı(m)
1. Yol-kanal harcı					0883
2. Bina inşaatı harcı	30.12.2020	219704	386760	116 Kullandırılan kazı miktarı(m)	0883
3. Otopark bedeli				117 Kullandırılan kazının ödeneceği yer İDARENİN GÖSTERECEĞİ YER	
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			386760		
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şartıye gefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Akal takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
116 İmarla ilgili teknik şartnamenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih 4628118734	118 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih PAZLA SAĞLAMCI MÜHÜRLEME VE DENETİM MÜDÜRÜ 4628810861 5.8.2021	120 Önyapıların adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, belge no/tarih CAVIT GANIC BAŞKAN YARCI 3842187822	121 Oray kodu 55343859		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih	125 İnşaat başlama tarihi		
Vize Kontrolü					
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulünün adı, soyadı, inşaat	129 Teknik şartnamenin adı soyadı, inşaat	130 Kontrol edenin adı soyadı, inşaat	
1. Toprak	.../.../20...				
2. Zemin aykırıları	.../.../20...				
3. Temel	.../.../20...				
4. Bodrum	.../.../20...				
5. Balconlar	.../.../20...				
6. Kat	.../.../20...				
7. Çatı	.../.../20...				
8. Sü yalıtım	.../.../20...				
9. İso yalıtım	.../.../20...				
10. Kanalizasyon / Pasajlar	.../.../20...				
11. Makarık binalar	.../.../20...				
12. Çeşitli diğer inşaat	.../.../20...				
131. Diğer Hususlar					
30.12.2020 TARİHİ 2020/09/06 SAYILI İMARET PROJESİ 2 BODRUM KAT+1 BODRUM KAT+ZEMİN KAT+1-2-3-4 NORMAL KATLI 21 BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ (KONUT) İNŞAAT İÇİN (B) BU RUHSAT TAZİM EDİLMİŞTİR.					

Yapı Denetimi					
Mimar	98 Adı soyadı AYNUR ÖZGÖR	100 TC kimlik no 36229653100	101 Öbür adı (Denetim) belge no 16338/21782	102 Adres ZEHİRATBABA MAH. İNÇİRLİ CAD. NO: 48 İÇ KAPI NO: 8 BAKIRÖY / İSTANBUL	103 İmza Aygün
Statik	MUSTAFA DEVRİM	46887002672	148243063	ZEHİRATBABA MAH. İNÇİRLİ CAD. NO: 48 İÇ KAPI NO: 8 BAKIRÖY / İSTANBUL	Aygün
Elektrik	HASAN ŞİHAN ÖNÇÖR	32382772434	940528930	ZEHİRATBABA MAH. İNÇİRLİ CAD. NO: 48 İÇ KAPI NO: 8 BAKIRÖY / İSTANBUL	Aygün
Mekanik tesisat	ÖZBÜZ BARKAYA	15794162733	47181270	ACIBADEM MAH. NECİPBEY SK. BARKAYA APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 4 KADIKÖY / İSTANBUL	Aygün

Yapı Denetim Kuruluşu				
194 Kuruluşun adı FERİSA YAPİ DENETİM A.Ş.	105 Yetkiliinin adı soyadı, TC kimlik no AYNUR ÖZGÖR, 36229653100	106 Vergi kimlik no 3950761236	108 Adres ZEHİRATBABA MAH. İNÇİRLİ CAD. NO: 48 İÇ KAPI NO: 8 BAKIRÖY / İSTANBUL	109 İmza Aygün
		107 Adli belge no ve seri 2704 / YB/ 1732586		

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelişir				Toprak Bilgileri	
110 Geçmiş Maliyet	111 Mülkiyet Tarihi	112 Mülkiyet No	113 Tutar (TL)	114 Doğru Miktar(m ²)	115 Kuru miktar(m ²)
1. Yol-kanal harcı					6803
2. Bina inşaatı harcı	30.12.2020	219704	306760	116 Kullanılmayan (Kazı) miktar(m ²)	
3. Otopark bedeli				6883	
4. Ceza				117 Kullanılmayan kazının (KAZI) bedeli yer İDARENİN GÖSTERECEĞİ YER	
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			366760		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, çarşıya şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının tasahhütnameleri alınarak **YAPIL RÜHSATI** verilmiştir. Tasahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilişkiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPIL MALZEMESİ VE YAPIL ELEMENİ KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, karısında belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsatı yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

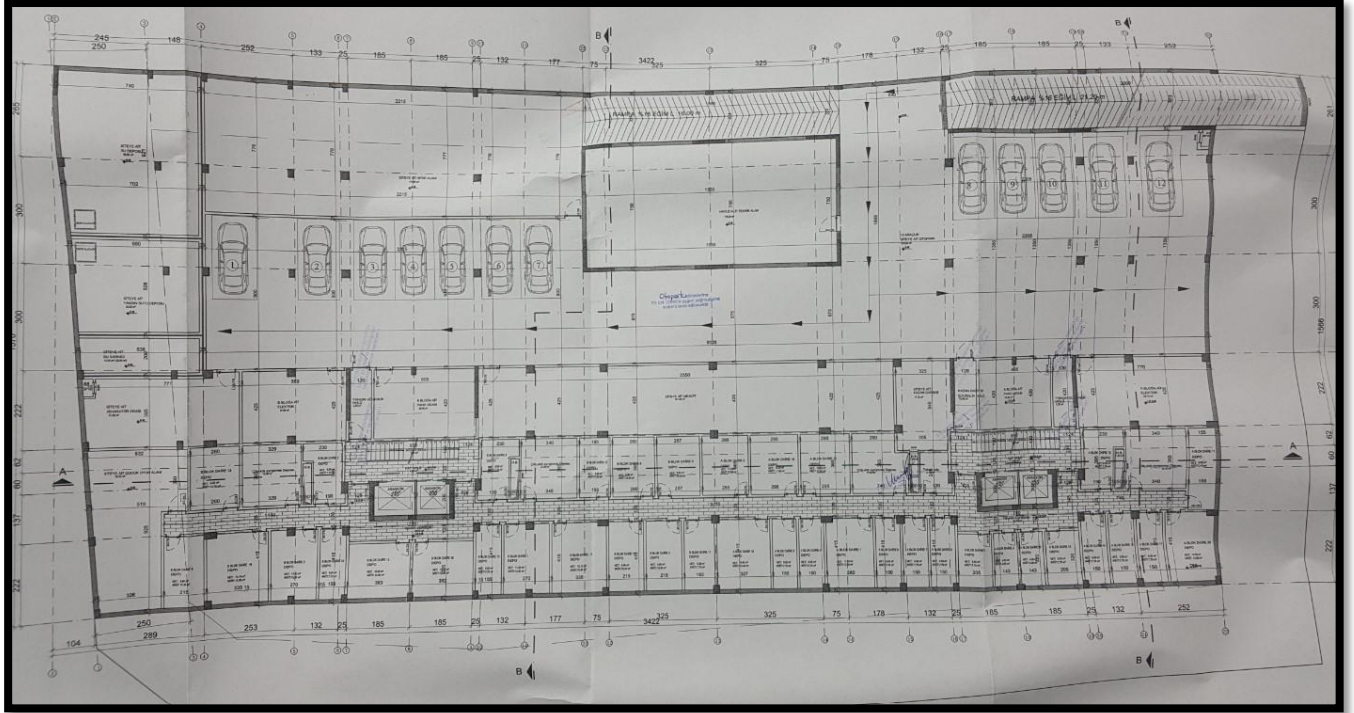
118. Durulmuş teknik şartname adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih BETül ÖZGÜR Sığ. Müh. 46291770234	119. Kontrol edinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih MURAT ŞENLAL MÜHÜR VE ŞAHSİ MÜHÜRÜ 46290912882 6/4/2022	120. Dilekçeyinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaatı tarihi, mühür CAVIT GAHİC BAŞKAN YARDIMCISI 29482187822	121. Onay kodu 42330248
--	---	--	----------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaatı tarihi	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaatı tarihi	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaatı tarihi	125 İnşaatı bitirme tarihi
			11/11/20

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulünün adı soyadı, inşaatı	129 Teknik ekibinin adı soyadı, inşaatı	130 Kontrol edinin adı soyadı, inşaatı
1. Toprak	11/11/20			
2. Zemin ayıklanması	11/11/20			
3. Temel	11/11/20			
4. Bodrum	11/11/20			
5. Sütsueman	11/11/20			
6. Kat	11/11/20			
7. Çatı	11/11/20			
8. Du yapıları	11/11/20			
9. Du yapıları	11/11/20			
10. Kanalizasyon / Foseptik	11/11/20			
11. Mekanik tesisat	11/11/20			
12. Elektrik / Işıklandırma	11/11/20			

131. Diğer Hususlar
30.12.2020 TARİHİ 2022/05/08 SAYILI MİMARİ PROJEDEN 1 BODURLU KAT+1 BODURLU KAT+ZEMİN KAT+1-2-3-4 NORMAL KATLI 18 BAŞSABULÜ BÖLÜMLÜ (1 BÖLÜMÜ) RAKAAT 63'00 İZ PLANI İNŞAAT TAHHÜT ETLİ MİTTİR.

1.BODRUM KAT



A BLOK KAPAK

T.C. BAKIRKÖY BELEDİYESİ
Sayı : 156
Tarih: 03.12.2020
TESCİLİ BİLMİŞTİR

İşin Adı: ... Tarih: ... Sayfa Sayısı: ...

1) ATIKSU KANAL BAĞLANTISI : Ağil tarafından kazı ruhsat alınmak ve İ.S.K.İ Kanal Ruhsat Müdürlüklerinin denetimi yapıyla yapılacaktır.

2) İ.S.K.İ Dersuvinde yapılmıyan atıku Kanal bağlantılarına İ.S.K.İ Tarifeler Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre cezal işlem uygulanır.

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILAN ÇALIŞI İNŞAATA AJT PROJELER 26.04.2018 TARİHİ VE 27546 SAYILI İMAR KURUMUNA İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNDE GÖRE İNCELEMEREK TARAFTANIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.

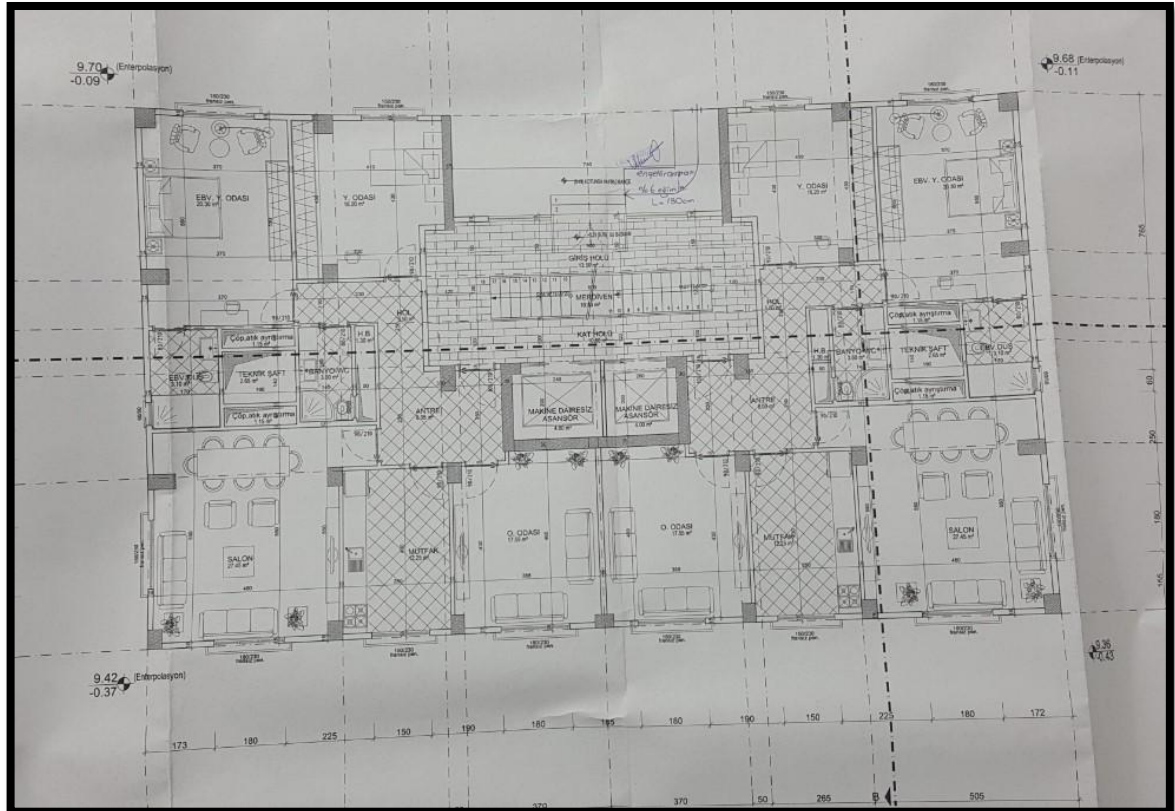
PRO NO
2020/56306

İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

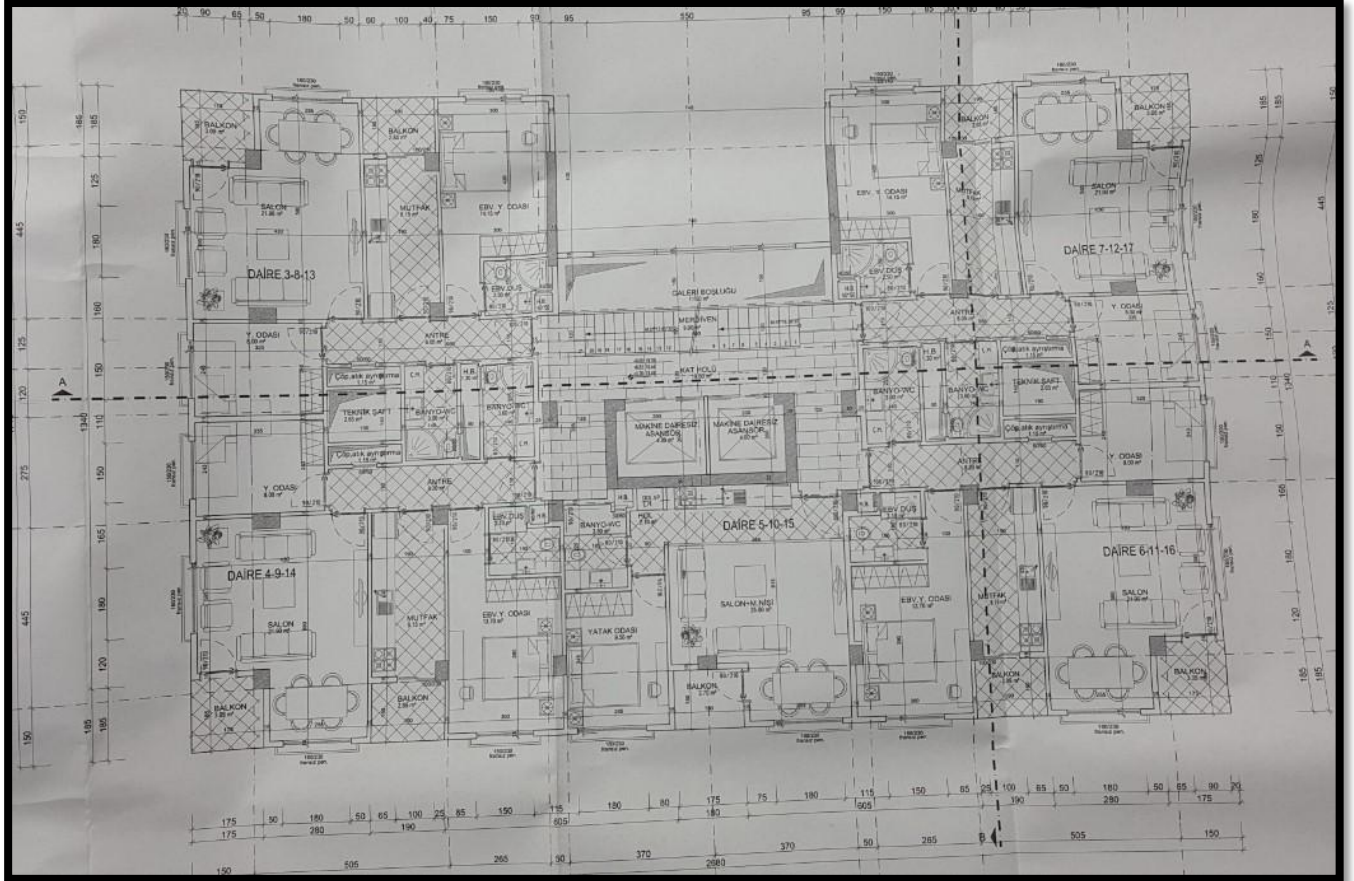
STATİK	RAPORTÖR	İMAR ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ
STATİK GÖRÜLDÜ 7.12.2020	PEYJAZ PROJESİ ONAYLANMIŞTIR 29.12.2020	29.12.2020	30.12.2020

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

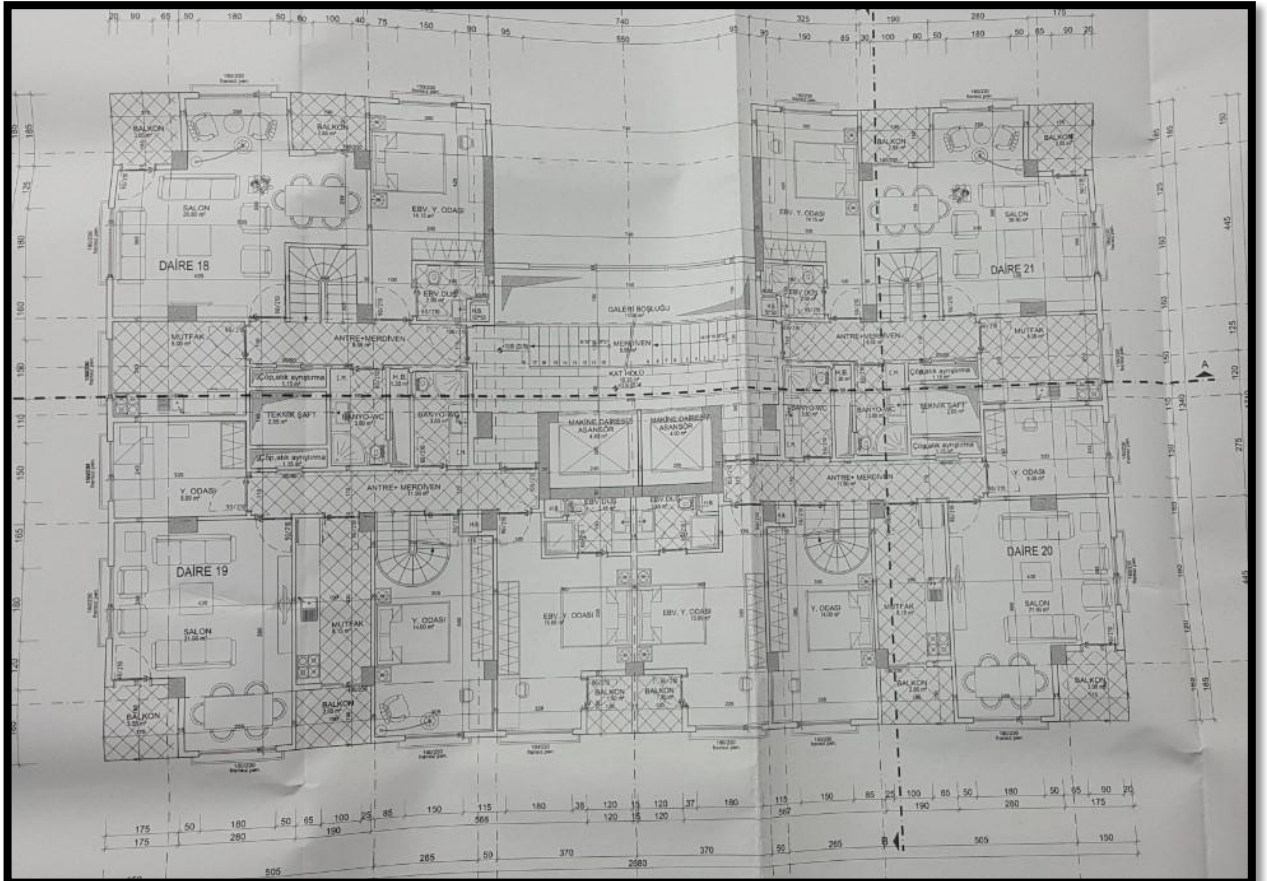
A BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM TABLOSU											
SIRA NO.	BULUNDUĞU KAT	HISSE PAYPAYDA	ARSA PAYPAYDA	KULLANIM AMACI	EKLENTİSİ	BAĞ. BÖL. NET ALANI	BAĞ. BÖL. BRÜT ALANI	BAĞ. BÖLÜM ORTAK ALAN	MALİKİ	PAYI	İMZA
1	ZEMİN KAT			KONUT	12.60 m ²	114.00 m ²	126.35 m ²	129.51 m ²			
2	ZEMİN KAT			KONUT	12.60 m ²	114.00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

**KAT PLANLARI
ZEMİN KAT**

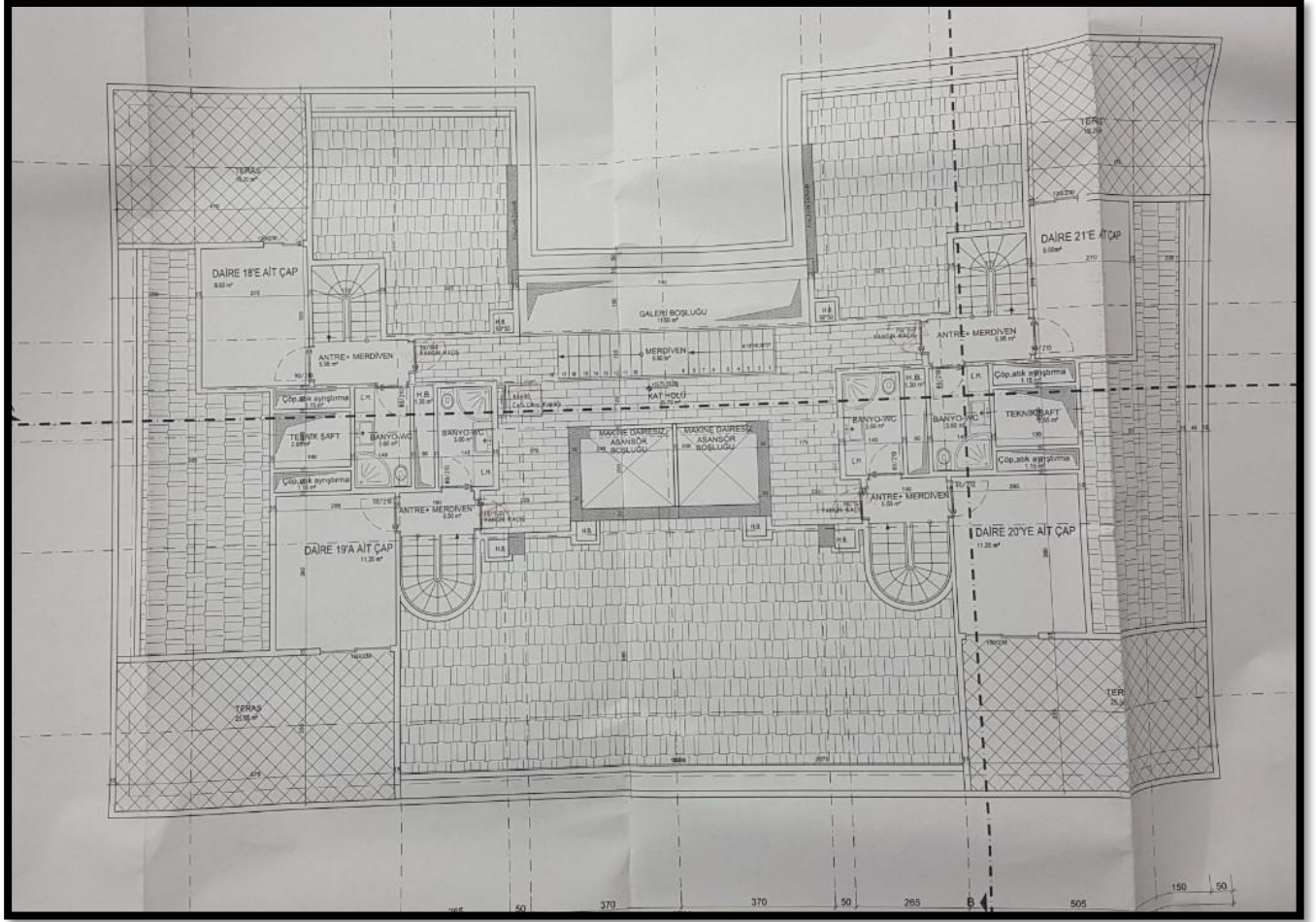
1.-2.-3. KATLAR



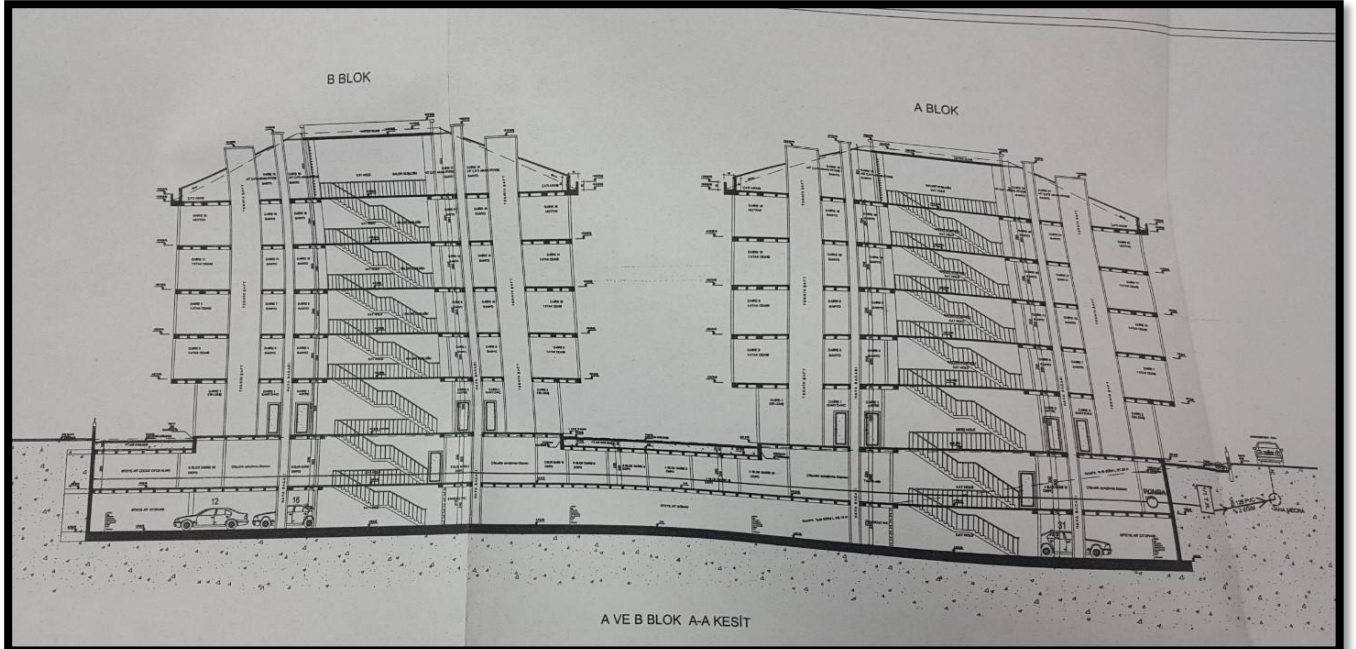
4. KAT

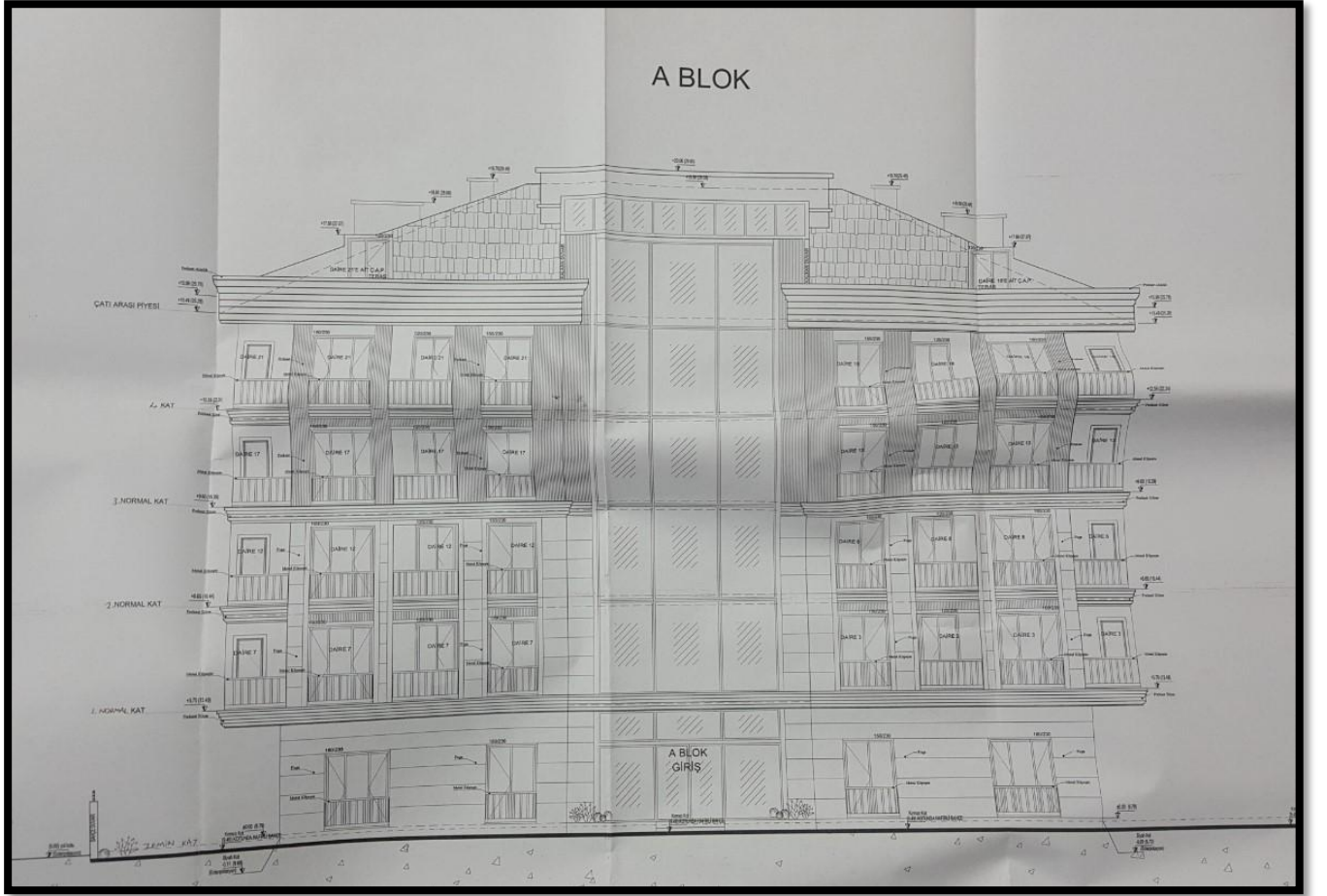


ÇATI KATI



KESİT VE GÖRÜNÜŞLER





**B BLOK
KAPAK**

BELEDİYE TESCİL

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
Sayı: 1561
Tarih: 08.12.2020
TESCİL ÇILMIŞTIR

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İSKİ
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

1) ATIKSU KANALI BAĞLANTISI: İlgili taraflardan kazı ruhsatı almak ve İ.S.K./Kanal Ruhsat Müdürlüğü'nün denetimi gereği yapılacaktır.
2) İ.S.K./Denetimde yaptırılmayan atıksu Kanalı bağlantılarına İ.S.K./Tarihiç Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre özel işlem uygulanır.

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AIT PROJELER 26.04.2018 TARİH VE 375M SAYILI İMAR KURUMUNA GÖRE İMAR MEYDANI VE BİLDİRİMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İZNA EDİLMİŞTİR.

PRO.NO
2609/56306

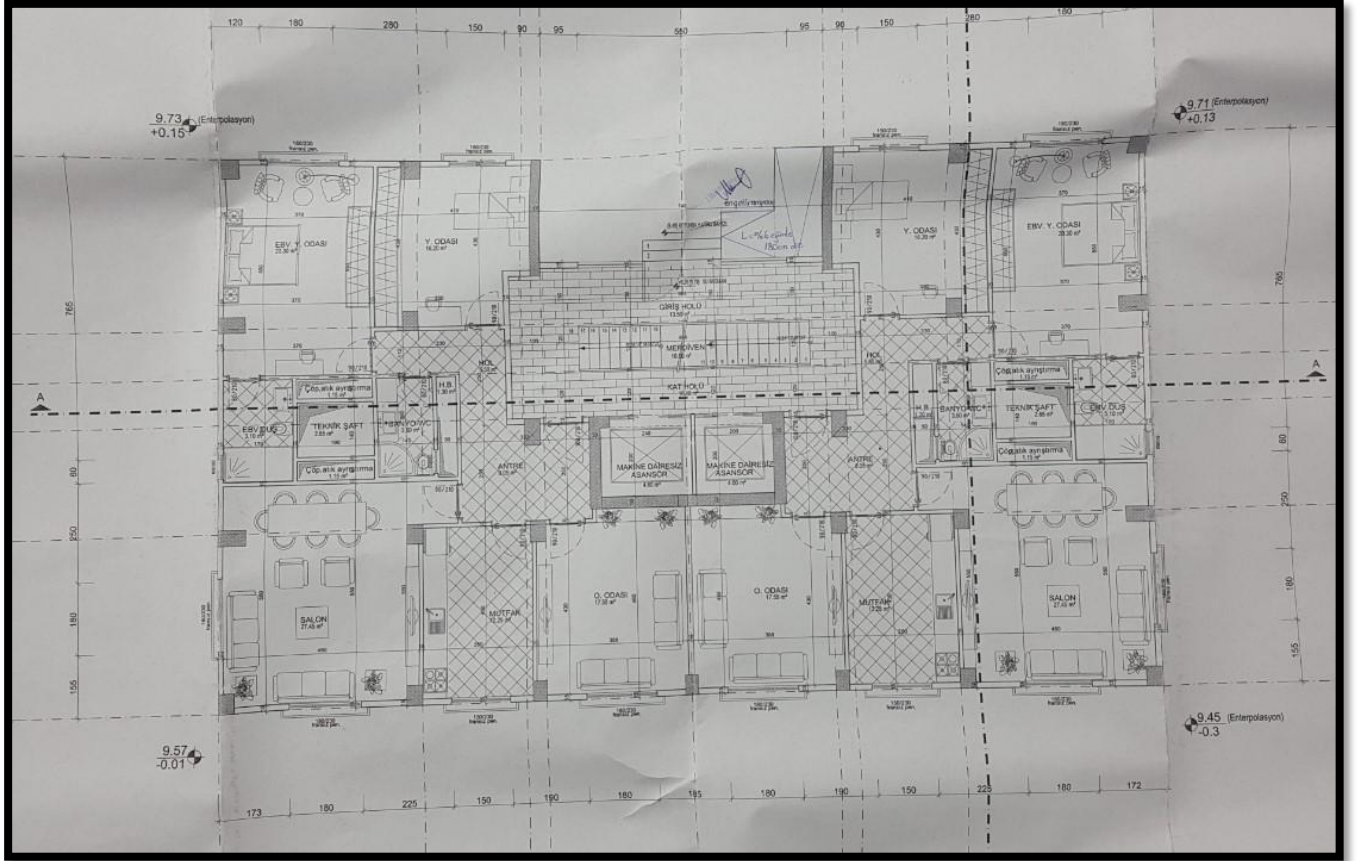
İMAR VE PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

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

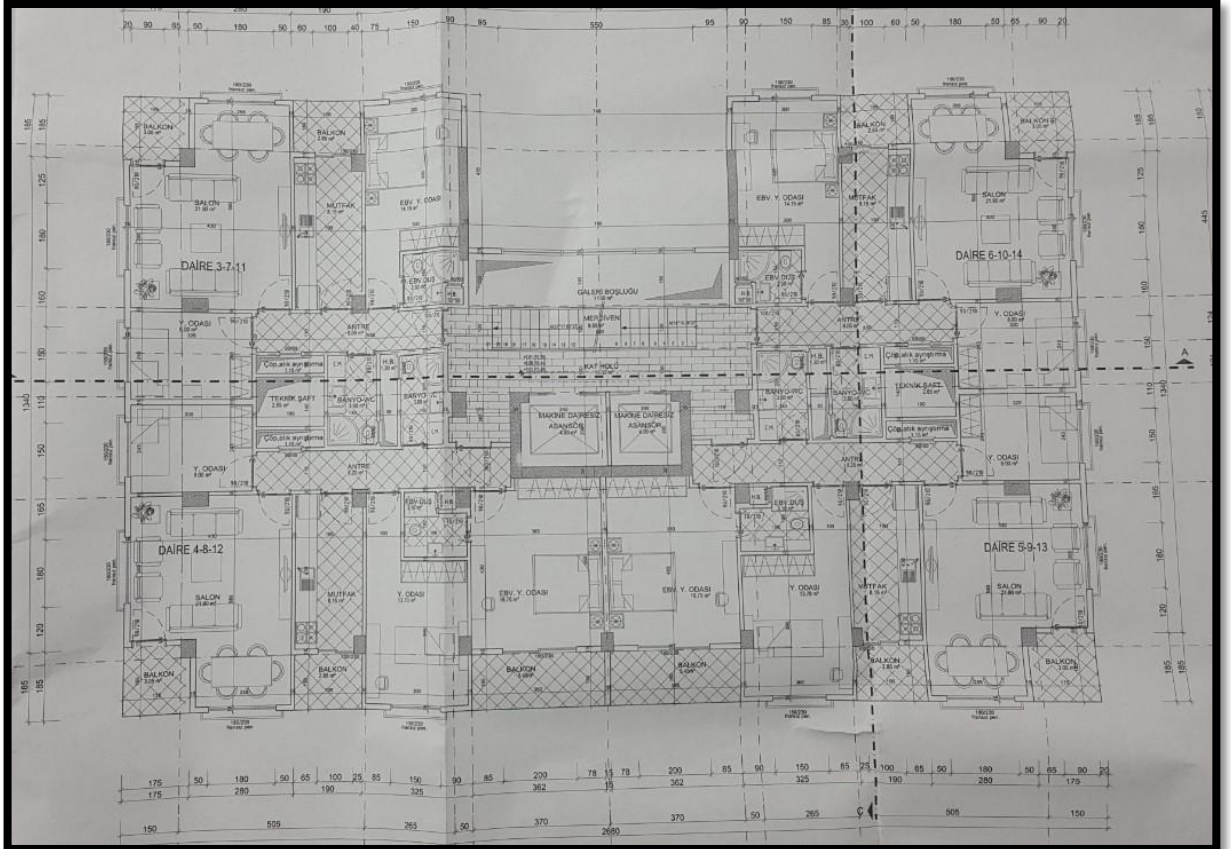
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

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

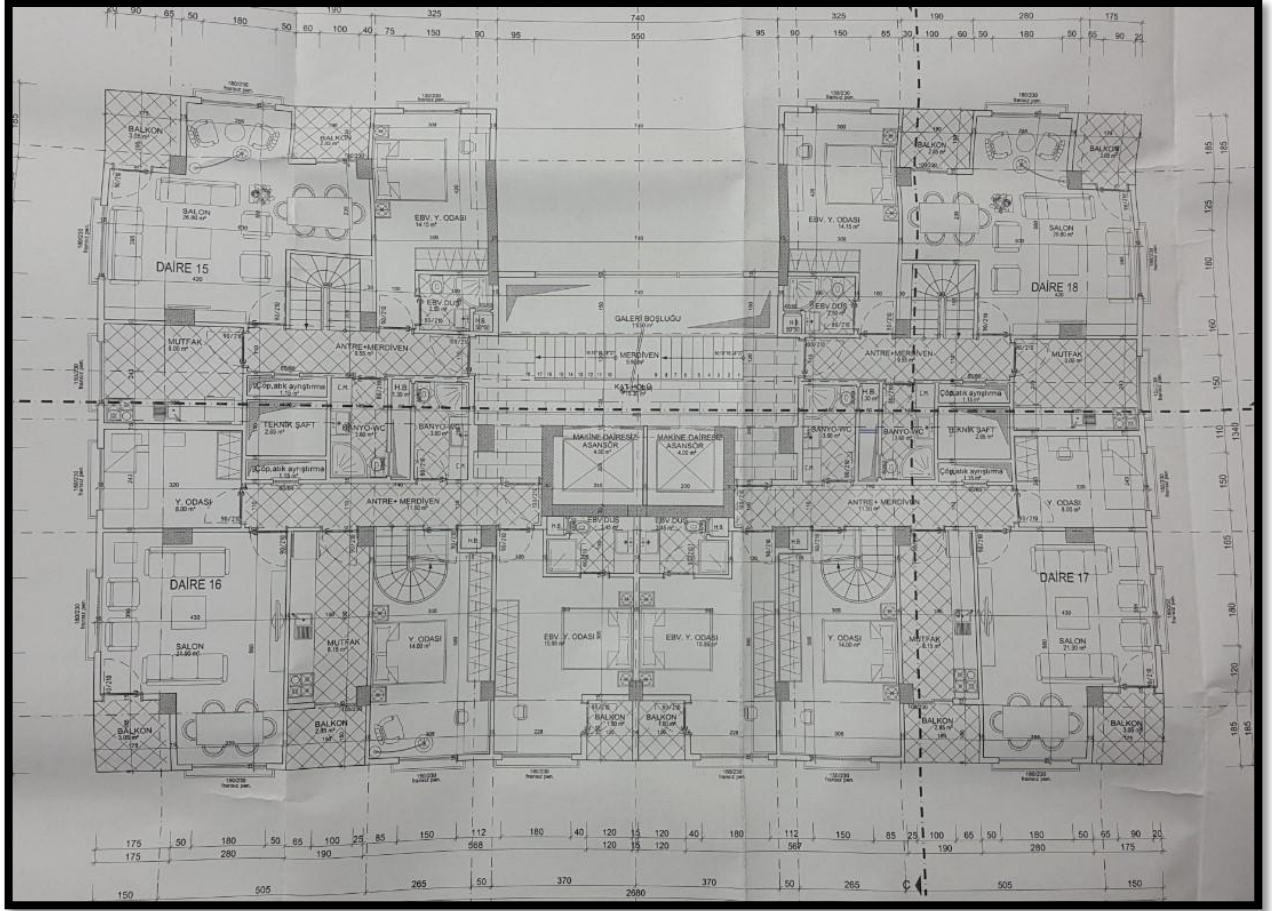
KAT PLANLARI ZEMİN KAT



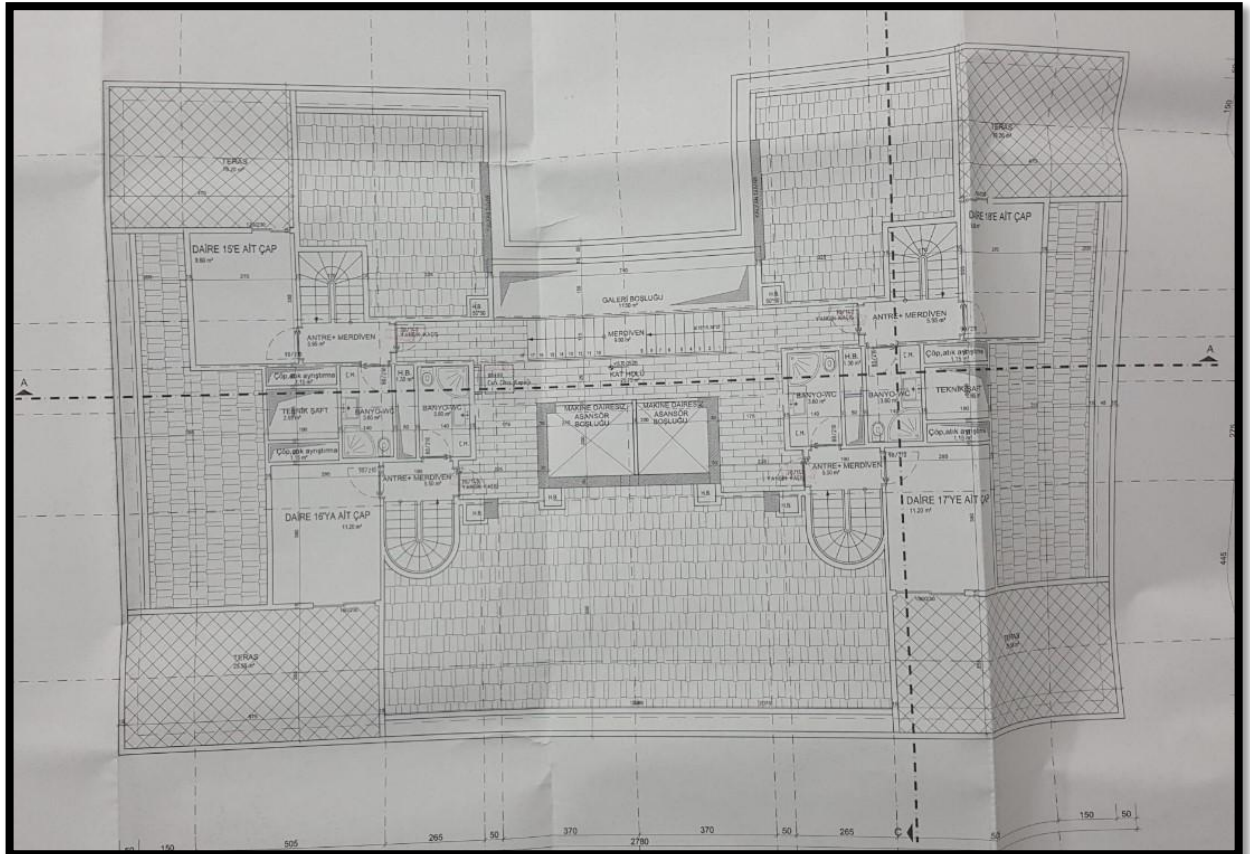
1.-2.-3. KATLAR



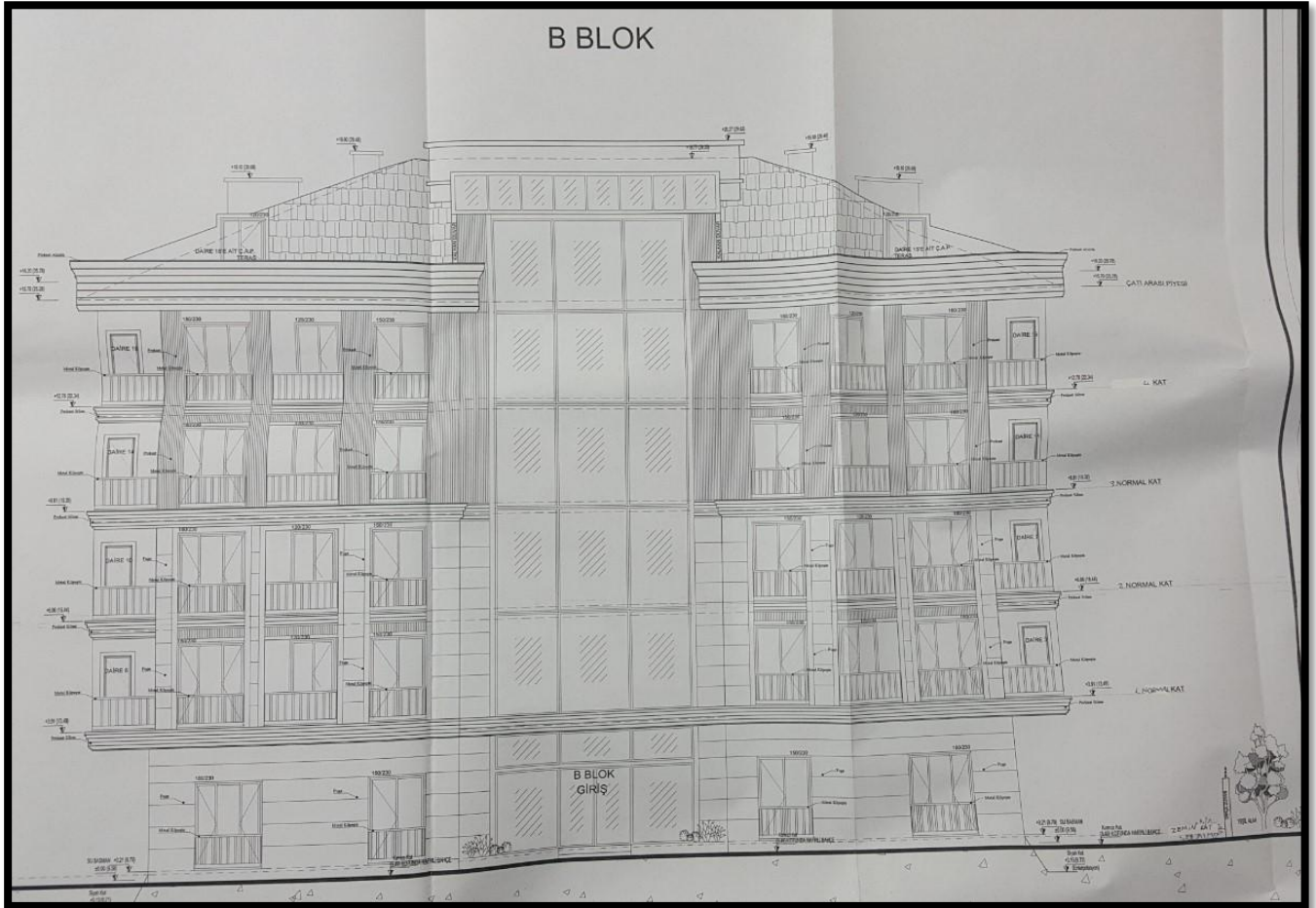
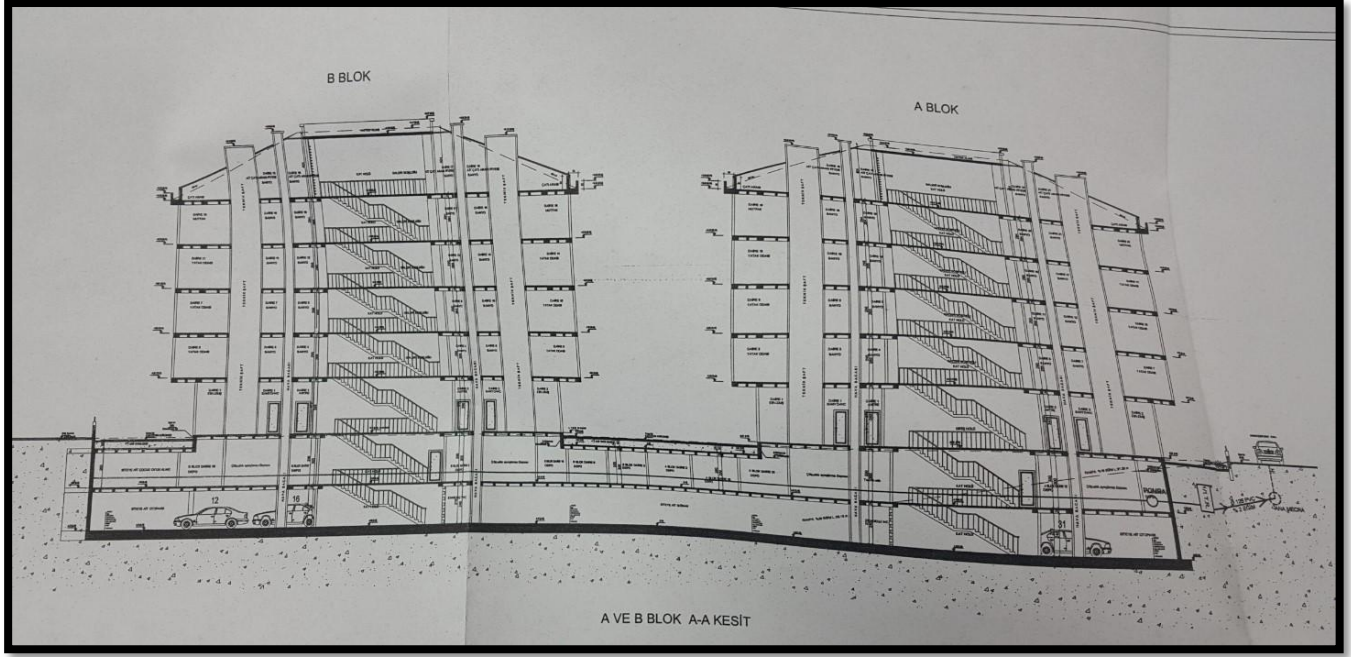
4. KAT



ÇATI KATI



KESİT VE GÖRÜNÜŞLER

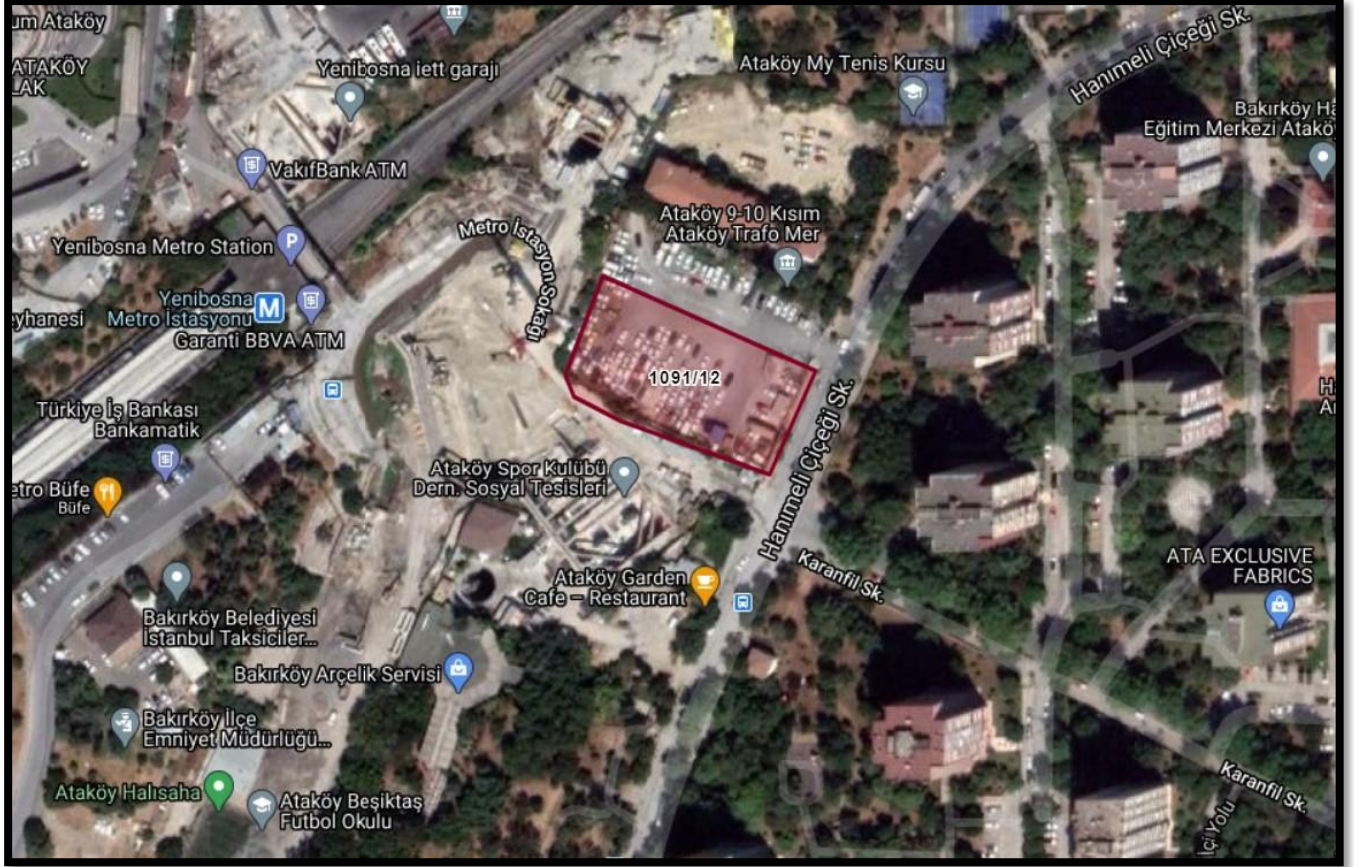


9.5 İnşaat Seviye Tablosu

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-harpuşta	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



9.7 İmar Plan Örneği ve Notları

BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MEKAN SORU RAPORU
Kent Otomasyon Sistemi

PARK

ASKI SÜRESİ İÇİNDE PLANLARA YAPILAN TIRAZ/ÇAMAŞKIN OYUN VE 2017/67 SAYILI KARARI İLE 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEĞİNİ NAZIM VE UYUM PLANLARI TEKRAR GAYRİ MENKUL RESMİ GAZETESİNE YAYIMLANMIŞTIR.

5
3.50
0.25
1.25

ASA DOLU

Pafta Bilgileri	
Koordinat X: 4540045.152	Koordinat Y: 402294.155
1/5000 Pafta Adı: G21B02B	1/1000 Pafta Adı: G21B02B2D
1/1000 ED-50 Pafta Adı: G21B02B2D	Kadastral Pafta: -

Kadastro Parsel Bilgileri	
İdari Mahalle: ATAKÖY 7-8-9-10.	Tapu Mahalle: KARTALTEPE
Ada/Parsel: 1091/12	Alan (m2): 2727.599

Numarataj Bilgileri	
Mahalle Adı: ATAKÖY 7-8-9-10.	Eski Kapı No:
Yol Adı:	Site Adı:
Yapı Adı:	Kapı No:

Tescilli Yapı Bilgileri	
Tescilli Yapı Açıklaması	

Uygulama İmar Plan Bilgileri	
1/1000 Plan Adı: KARTALTEPE MAHALLESİ 091 ADA 12 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI	Açıklama: ÖZELLEŞTİRME YÜKSEK KURULU TARAFINDAN 28.12.2016 TARİH VE 2016/111 SAYILI KARAR İLE ONAYLANMIŞTIR.
Plan Onay Tarihi: 28.12.2016/15.03.2017	

Plan Yapılaşma Bilgileri (Parsel Ait)	
---------------------------------------	--

Fonksiyon Adı	İnşaat Nizamı	Kat Adedi	TAKS	KAKS	Emsal	Hmaks	Ön Bahçe	Yan Bahçe	Arka Bahçe	Açıklama:
GELİŞME KÖNUT 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 10/1 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	Yan Bahçe	Arka Bahçe	Açıklama:
PL_GELİŞME_KÖNUT	AYRIK	5	0.25	1.25	0		5	3.5	5	-

Nazım İmar Plan Bilgileri

1/5000 Plan Adı:	BAKIRKÖY MERKEZ VE ATAKÖY E İLİŞKİN REV.NİP
Plan Onay Tarihi:	01.04.2003/23.10.2003
	Açıklama:

Nazım Plan Yapılaşma Bilgileri

Fonksiyon Adı	TAKS	KAKS	Emsal	Açıklama:
GELİŞME KÖNUT 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 Eriñç BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

(Signature)
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

(Signature)
E. N. ÖZTANCI
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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE / AKÇABURGAZ

Rapor No: 2022 SPM-RUBENİS-019

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-019
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL / ÇATALCA / AKÇABURGAZ
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- Pafta 218 Ada 5 Parsel
ADRES	Alkent 2000 Mahallesi,Mehmet Yeşilgül Bulvarı,218 Ada, 2 Parsel,BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	İKİ KATLI BETONARME MESKEN(SPOR EĞLENCE) VE ARSASI
KULLANIMI	BOŞ
ARSA ALANI	870.893,40 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	157-VİLLA TİPİ KONUT
İMAR DURUMU	13.06.2003 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planına göre uzak mesafeli koruma alanında kalmakta olup, ayrık nizam, konut alanı, 2 kat, Emsal: 0.15 olarak ayrılmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	25.945.000,00.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	30.615.100,00.-TL

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	10
3.3.1	Tapu Bilgileri	10
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	11
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
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	11
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	11
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	12
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler	12
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
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	12
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	13
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	13

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
4.2.2	İstanbul Çevresi	17
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	18
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 Gerekirir 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
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	25
7.2	Yasal Gereklilerin 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
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	Tapu Kayıt Belgesi.....	30
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	32
9.3	Hava Fotoğrafı	39
9.4	Kadastro Plan Örneği	40
9.5	YAPI RUHSATLARI	41
9.6	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	47
9.7	MİMARİ PROJE.....	48
9.8	SPK Lisans Belgeleri.....	50
9.1	Mesleki Tecrübe Belgeleri.....	52

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	04.03.2022			
Değerleme Tarihi	18.02.2022			
Rapor Numarası	2022 SPM-RUBENİS-019			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	04.02.2022			
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				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">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 Raporla 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, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 218 Ada 4 Parselde konumlu 157 bağımsız bölüm numaralı “Villa Tipi Konut” nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlendirme istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi 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, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 218 Ada 4 Parselde konumlu, 157 bağımsız bölüm numarada kayıtlı “Villa Tipi Konut” 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, mevkiide 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,
- Raporla 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,
- Raporla aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporla 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.
- Raporla belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi rapordaki 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, Büyükçekmece İlçesi, 218 ada 4 parselde konumlu, Alkent 2000 Mahallesi, Mehmet Yeşilgül Bulvarı, 24. Sokak, Pelikan Hill Sitesi, 157. Villa, No: 4AO Büyükçekmece/İSTANBUL posta adresine kayıtlıdır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için; TEM Karayolundan Tekirdağ İstanbul İstikametinde ilerlerken Hadımköy Kavşağına gelindiğinde TEM Karayolundan çıkarak sağ tarafa Hadımköy yolu Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 3,30 km devam edilerek sağa Mehmet Yeşilgül Bulvarına dönlür. Taşınmazın bulunduğu sitenin ana giriş kapısı bulvar üzerinde, yaklaşık 500 m sağ kolda yer almaktadır. Site giriş kapısından kuzeybatıya yaklaşık 600 m ilerlenildikten sonra değerlendirme konusu 157 no.lu bağımsız bölüm, sağ kolda 24. Sokak girişinde köşede, sitenin sosyal tesisi ve çarşının yanında konumlanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda nitelikli villa tarzında siteler bulunmaktadır. Yapılan incelemelerde bölge düzenli yapılaşmaya sahip olup, çok sayıda boş arsa da mevcut olduğu görülmüştür. Daha önceleri tarım ve hayvancılık ağırlıklı gelişme göstermiş olan bölge günümüzde nitelikli konutların yapıldığı ve katma değeri yüksek işletmelerin ve nitelikli okulların bulunduğu bir yerleşme yeri haline gelmiştir. Üst gelire sahip nüfusun tercih ettiği bölge yeni nitelikli yatırımlarla bölge her geçen gün daha da değerini arttırmaktadır.

Büyükçekmece, İstanbul'un batı sınırında yer alan ilçedir. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km² dir.

1987'ye kadar Çatalca'ya bağlı bucak merkeziyken ilçe olmuş ve 2009'daki idari yapılanma değişikliklerine kadar Avcılar ve Küçükçekmece ilçelerine komşu olmuştur. Bu yılda yapılan değişikliklerde Gürpınar, Beylikdüzü ve Yakuplu beldeleri Beylikdüzü, Esenyurt ve Kıracaoğlu beldeleri Esenyurt, Bahçeşehir beldesi de Başakşehir ilçelerine bağlanınca ilçenin alanı büyük ölçüde küçülmüş, yalnız lağvedilen Çatalca'nın Muratbey ve Silivri'nin Celaliye-Kamiloba beldelerinin katılımıyla batı yönünde ilçe genişlemiştir. Ayrıca lağvedilen Tepecik, Mimarsinan ve Kumburgaz beldelerinin mahalleleri de Büyükçekmece Belediyesi sınırlarına katılmıştır. Büyükçekmece İlçesinde toplamda 24 adet mahalle bulunmaktadır.

Alkent 2000 Mahallesi

Alkent 2000, İstanbul'un Avrupa Yakasında bulunan Büyükçekmece ilçesine bağlı 24 mahalleden biridir. İdari sınırlarına bakıldığında Karaağaç, Çakmaklı ve 19 Mayıs mahalleleriyle Esenyurt ilçelerine komşudur. Alkent 2000 mahallesinin toplam nüfusu 6.502 dir.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BÜYÜKÇEKMECE
Mahallesi	: AKÇABURGAZ
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 218
Parsel No	: 4
Alanı	: 870.893,40 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: VİLLA TİPİ KONUT
Bağımsız Bölüm No	: 157
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 9619
Cilt No	: 17
Sayfa No	: 1629
Tapu Tarihi	: 13.05.2010 – Satış

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2022 tarih, 10:01 saatinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki verilen takyidatlar bulunmaktadır.

-**Beyan:** Yönetim planı değişikliği: 11.01.2022 (Tarih: 20.01.2022-Yevmiye: 2468)

-**Beyan:** Diğer (Konusu: 218 ada 4 parseldeki 313 no.lu Sosyal Tesis 218 ada 3, 4, 12 no.lu parseller ve 224 ada 1 parselin müşterek methalidir) Tarih: 27/01/2016 Sayı: E.119645 (Tarih: 08.06.2016-Yevmiye: 13345)

-**Beyan:** KM ne çevrilmiştir. (Tarih: 06.04.2015-Yevmiye: 7903)

-**Beyan:** KM ne çevrilmiştir. (Tarih: 19.02.2015-Yevmiye: 3974)

-**Beyan:** 218 ADA 4 PARSELDEKİ 311 NOLU SOSYAL TESİS 218 ADA 3, 4, 12 NOLU PARSELLER VE 224 ADA 1 PARSELİN MÜŞTEREK METALİDİR. 01/05/2007 TARİH 9250YEVMIYE (Tarih: 01.05.2007-Yevmiye: 9250)

-**Beyan:** YÖNETİM PLANI 1/5/2007 (Tarih: - ,Yevmiye:-)

-**İpotek:** AKBANK T.A.Ş lehine 1. Dereceden FBK süreli 11.08.2016 tarih ve 17886 yevmiye ile 7.200.000,0 TL değerinde ipotek rehni mevcuttur.

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 Büyükçekmece Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmazın tapu kayıtlarında hukuki durumda meydana gelen herhangi bir değişikliğe rastlanılmamıştır.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 13.06.2003 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planına göre uzak mesafeli koruma alanında kalmakta olup, ayırık nizam, konut alanı, 2 kat, Emsal: 0.15 olarak ayrılmıştır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede **04.03.2005 tarih 2/545 no.lu yeni yapı ruhsatı, 17.07.2006 tarih 2/841 no.lu tadilat yapı ruhsatı, 11.01.2007 tarih 2-926 no.lu tadilat yapı ruhsatı, 08.02.2008 tarih 2-973 no.lu tuş değişikliği yapı ruhsatı, 10.07.2008 tarih 2/1015 no.lu tadilat yapı ruhsatı, 21.01.2011 tarih 2-973 nolu tadilat yapı ruhsatı, 03.07.2012 tarih 2012/255 no.lu yapı kullanma izin belgesi** görülmüş ve incelenmiştir. Taşınmazın ilgili Belediyede mimari projesi mevcut olmayıp WEB Tapu sisteminde kat mülkiyetine esas mimari proje görülmüş ve incelenmiştir.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Büyükçekmece 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 Büyükçekmece 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

Değerlemeye konu taşınmaz yapı denetime tabi olup yapı ruhsatı belgesinde yapılan incelemede yapı denetim şirketinin “İKİA YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 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 gayrimenkul ile ilgili Büyükçekmece 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.

3.12 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 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 şekline 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 yükselmeyen 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 birlikleri 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-	213.857	236.661	273.852	324.435	399.691	481.567	564.862	663.360

	Haziran								
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 Kemerleri en önemlilerindedir. Golf Kulübü'nün üzerinden geçen Sinan'ın eseri 800 m. uzunluğundaki Sultan Süleyman Su Kemerleri 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 Eskişehir 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

Ekspertize konu gayrimenkulün içinde bulunduğu site, 218 ada 4 parsel, üzerinde; 870.893,40 m² imar parseli üzerine, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-B) toplam 311 adet villa, 1 ticaret merkezi, 1 sosyal tesis olarak inşa edilmiş villa türü yapılaşmalardan ibarettir. Sitenin peyzajı düzenlenmiş bahçesi, site yolları ve güvenlik mevcuttur.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu binanın dış cephesi kiremit renk tonlarda dış cephe boyası ile kaplıdır. Villanın bakımlı bahçesi, havuzu mevcuttur. Bahçenin ve villanın etrafı ferforje demir parmaklıklar ile çevrilidir. Villa girişi zemin kattandır. Ana giriş kapısı çeliktir. Bir adet asansör mevcuttur. Villanın ısıtma sistemi merkezi ısıtmalı kalorifer sistemidir. Taşınmazın arka bahçesinden göl manzarası vardır.

Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede, site içerisindeki yapıların zemin kat oturumlu 311 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Site içerisinde Lucca Tipi, Bonita Tipi, Vincenza Tipi, Venezia Tipi, Fontana Tipi, Fiora Tipi, Bologna Tipi, Toscana Tipi olmak üzere 8 tip, mimari projede vaziyet planında ise A-B-C-D-E-F-G-H tipleri olmak üzere 8 tip olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu 157 no.lu bağımsız bölüm ise Lucca tipi, mimari projesine göre ise A tipindedir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu A villa tipindeki 157 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkul mimari projesine göre yaklaşık brüt **~705 m² + 150 m²** Teras alanına sahiptir. Bodrum katta (**300 m² + 70 m²** Teras); salon-3 oda-4 banyo-kiler-çamaşır odası-sauna-hamam-merdiven holü, Zemin katta (**260 m² + 80 m²**

Teras); oda-salon-giriş ve merdiven holü, banyo-avlu-teras, 1. Katta (**145 m2**); 2 oda-merdiven holü, 2 banyo-balkon mahallerinden oluştuğu tespit edilmiştir. Taşınmazın arka bahçesinde yaklaşık 60 m2 alanlı açık yüzme havuzu bulunmaktadır.

18.02.2022 tarihinde WEB Tapu Arşivinde incelenen mimari projesine göre ve yerinde yapılan incelemede doğru yerde konumlandığı tespit edilmiştir.

Konu taşınmazın iç özellikleri salon ve odalarda zeminler seramik ve duvarlar plastik boyalıdır. Ana giriş kapısı çeliktir. İç kapılar ve pencereler ahşaptır. Mutfak mahallinde dolaplar laminant kapaklı ve tezgâh mermerittir. Islak hacimler duvar ve zeminleri seramik kaplıdır. Banyolarda duşakabin, klozet ve hilton lavabo bulunmaktadır. Taşınmaz yapılı ve bakımlı durumda olup, lüks malzeme ve iyi işçilik dikkat çekmektedir.

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 705 m²alanlı bodrum + zemin + 1. Kattan ve 150 m² teras alanından oluşan “Villa Tipi Konut” olarak kullanılmaktadır.

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

Taşınmazın bila onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Rapordaki bilgiler mimari projesi üzerinden verilmiştir.

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 sayısalılaştırdıklarına 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 temelinin, 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 “çeşitlendirmeye gidilemeyen 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

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık arsa ve konut emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Taşınmazın mevcut durumu ile “**Pazar Yaklaşımı**” ve yakın çevresindeki konut kullanımlı yapılardan emsal bilgiler tespit edilmiş olup proje geliştirilerek “**Gelir Yaklaşımı**” değerlendirme yöntemleri seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Kadastro yoluna cepheli olması
- Yakın çevresinde çiftlik evleri, müstakil havuzlu evler bulunmaktadır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Yakın çevresinde sanayi tesislerinin olması
- 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 Villa	<p>Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9+2 ve 900 m² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 705 m² olduğu düşünülen) yapılı Lucca tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 27.500.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (534) 740 90 31 (39.000 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir.</p>
Emsal-2 Satılık Villa	<p>Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 6+2 ve 730 m² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 705 m² olduğu düşünülen) yapılı Lucca tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 24.900.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (532) 614 94 14 (35.319 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir</p>
Emsal-3 Satılık Villa	<p>Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 8+2 ve 950 m² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 705 m² olduğu düşünülen) yapılı Lucca tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 27.000.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (530) 934 84 06 (38.297 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir</p>
Emsal-4 Satılık	<p>Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9+2 ve 900 m² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 705 m² olduğu düşünülen) yapılı Lucca tip villa</p>

Villa	emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 27.600.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (536) 946 24 40 (37.872 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir
Emsal-5 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9+2 ve 800 m ² alanlı(mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 650 m2 olduğu düşünülen) yapılı Vincenza tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 20.000.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (553) 069 17 24 (30.769 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir
Emsal-6 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 5+2 ve 800 m ² alanlı(mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 675m2 olduğu düşünülen) yapılı Bonita tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 27.000.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (542) 280 90 22 (40.000 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir
Emsal-7 Satılık Villa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede, 9+2 ve 1085 m ² alanlı (mevcut kullanım alanları ile) beyan edilen (projesinden 875 m2 olduğu düşünülen) yapılı Toskana tip villa emlakçı tarafından pazarlıklı (%5) 34.000.000 TL'den satılıktır. Emlak Tel: 0 (532) 321 13 70 (38.857 TL/ m²) *Emsal taşınmaz konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza yakın şerefiyeye sahiptir

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 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmaz için emsal yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz, tarla vasfında tarımsal alan imarlıdır. 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	Konum	İç Yapı Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
Değerleme Konusu 218 Ada 4 Parsel	-	-	-	-	-	11.893,77 m ²	Site	İyi	-
					0%		0%		
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		Sokak	705,00 m ²	Site	İyi	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	27.500.000,00 TL	39.007,09 TL	5%	37.056,74 TL	0%	0%	0%	0%	37.056,74 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		Sokak	705,00 m ²	Site	İyi	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	24.900.000,00 TL	35.319,15 TL	5%	33.553,19 TL	0%	0%	0%	0%	33.553,19 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		Sokak	705,00 m ²	Site	İyi	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	27.000.000,00 TL	38.297,87 TL	5%	36.382,98 TL	0%	0%	0%	0%	36.382,98 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		Sokak	705,00 m ²	Site	İyi	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	27.600.000,00 TL	39.148,94 TL	5%	37.191,49 TL	0%	0%	0%	0%	37.191,49 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		Sokak	650,00 m ²	Site	İyi	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	20.000.000,00 TL	30.769,23 TL	5%	29.230,77 TL	0%	0%	0%	0%	29.230,77 TL
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ			Var		Sokak	675,00 m ²	Site	İyi	
EMSAL 6 DÜZELTMESİ	27.000.000,00 TL	40.000,00 TL	5%	38.000,00 TL	0%	0%	0%	0%	38.000,00 TL
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ			Var		Sokak	875,00 m ²	Site	İyi	
EMSAL 7 DÜZELTMESİ	34.000.000,00 TL	38.857,14 TL	5%	36.914,29 TL	0%	25%	0%	0%	46.142,86 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞERİ									36.794,00 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞERİ									36.800,00 TL

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmaz için ortalama m² birim değer **36.800.-TL** hesaplanarak değerlemeye konu emsaller pazarlık payı, konum şerefiyesi (cadde-sokak), alan büyüklüğü, iç yapı durumu gibi özelliklerine göre şerefiyelendirilerek toplam değer hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmaz için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) Göre Taşınmazın Piyasa Değer Hesabı						
Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Taşınmazın Niteliği	Birim Değer	Toplam Değer
ALKENT 2000	218	4	705,00 m ²	VİLLA	36.800,00 TL	25.944.000,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)						25.945.000,00 TL
TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)						30.615.100,00 TL

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 Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve WEBTAPU Portalı'ndan 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 üzerinde kat mülkiyetine esas proje 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 Villa Tipi Konut 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 gayrimenkul Büyükçekmece İlçesinde, Alkent 2000 Mahallesi, sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın kadastro yoluna cepheli olması, yakın çevresinde 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-resmî 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 **24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. PRİMO GAYRİMENKUL YATIRIM FONU** adına kayıtlı, **Tapunun İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 218 Ada 4 Parseli’nde konumlu, 157 bağımsız bölümde kayıtlı “Villa Tipi Konut”** vasfıyla, kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **25.945.000,00.-TL (YirmiBeşMilyonDokuzYüzKırkBeşBin 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 "SATILABİLİR" olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	25.945.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	30.615.100,00.-TL
Satılabilirlik:	<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir <input type="checkbox"/> Alıcısı Az <input type="checkbox"/> Satışı Güç <input type="checkbox"/> 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 52 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- 019

Rapor Tarihi: 04.03.2022

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

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

- Raporunda 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.
- Raporunda 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

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-RUBENIS-019

Rapor Tarihi: 04.03.2022

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

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 değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

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)



9 RAPOR EKLERİ**9.1 Tapu Kayıt Belgesi**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-10:01

**Kayıd Oluşturan: OSMAN YÜKSEL**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
013122083098	20220216-1537-F00680	8309

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	218/4
Taşınmaz Kimlik No:	20079405	AT Yüzölçüm(m2):	870893.40
İl/ilçe:	İSTANBUL/BÜYÜKÇEKMECE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	VİLLA TİPİ KONUT
Kurum Adı:	Büyükçekmece	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AKÇABURGAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	///157
Cilt/Sayfa No:	17/1629	Arsa Pay/Payda:	2711/870893
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME MESKEN(SPOR EĞLENCE) VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 4

Beyan	Açıklama	Malik/Lehtar	Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 11.01.2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Büyükçekmece - 20-01-2022 16:19 - 2468
Beyan	Diğer (Konusu: 218 ada 4 parseldeki 313 nolu Sosyal Tesis 218 ada 3,4,12 nolu parseller ve 224 ada 1 parselin müşterek methalidir.) Tarih: 27/01/2016 Sayı: E.119645(Şablon: Diğer)	(SN:5398453) KAMEROĞLU İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:4940029159, (SN:6510831) KELEŞOĞLU İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:5430048300, (SN:6355519) GÜL İNŞAAT TURİZM VE TİCARET LTD.ŞTİ VKN:4140052659	Büyükçekmece - 08-06-2016 12:38 - 13345
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyükçekmece - 06-04-2015 11:12 - 7903
BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Büyükçekmece - 19-02-2015 10:54 - 3974
Beyan	218 ADA 4 PARSELDEKİ 311 NOLU SOSYAL TESİS 218 ADA 3,4, 12 NOLU PARSELLER VE 224 ADA 1 PARSELİN MÜŞTEREK METALİDİR. 01/05/2007 TARİH 9250 YEVMİYE(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Büyükçekmece - 01-05-2007 00:00 - 9250
Beyan	YÖNETİM PLANI 1/5/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-

2 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
107791159	(SN:8148414) RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 13-05-2010 9619	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ							

3 / 4

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264	Hayır	7200000.00 TL	Yıllık %36 değişken	1/0	F.B.K.	Büyükçekmece - 11-08-2016 11:23 - 17886	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Büyükçekmece - AKÇABURGAZ - (Aktif) - 218 Ada - 4 Parsel - 157 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8148414) RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7200000.00 TL	Büyükçekmece - 11-08-2016 11:23 - 17886	-		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p25S2wq8qsN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



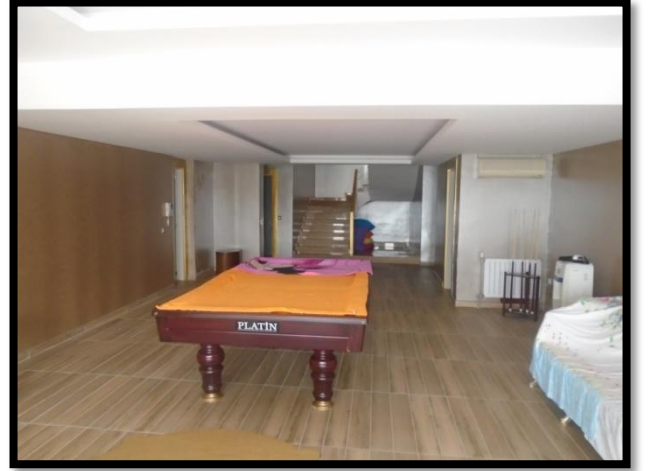
4 / 4

9.2 Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar





BODRUM KAT



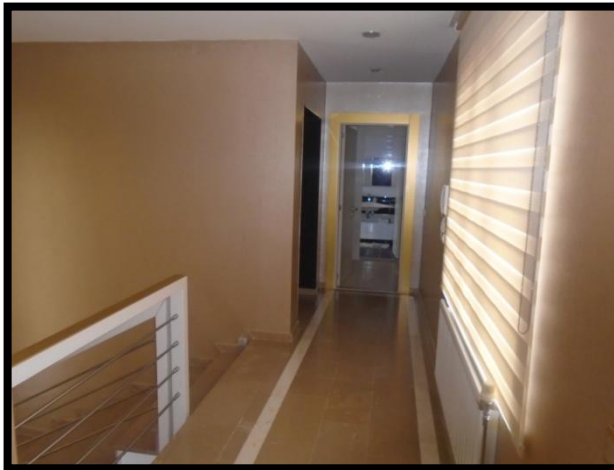


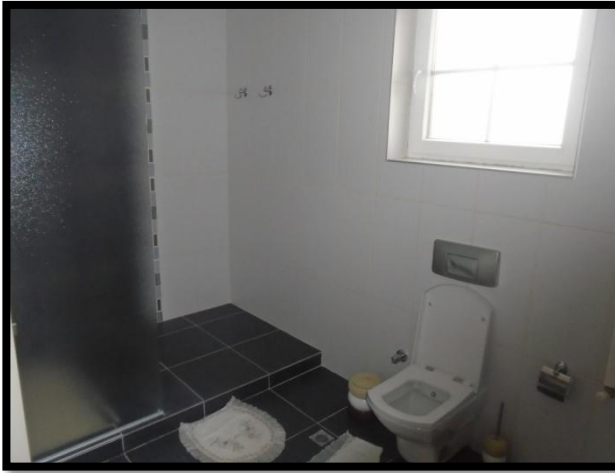
ZEMİN KAT



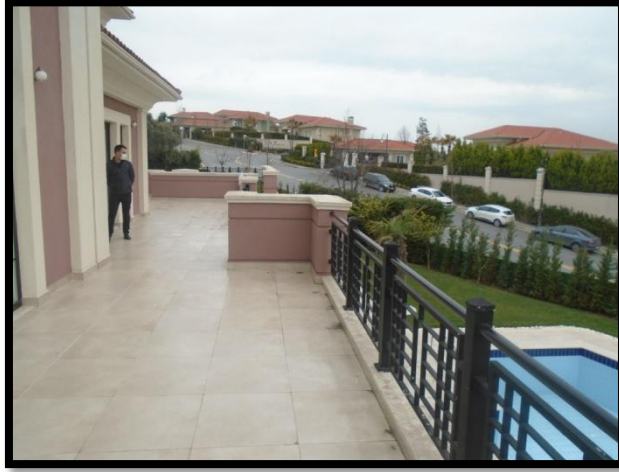


1. KAT





TERAS VE MANZARA






9.3 Hava Fotoğrafi



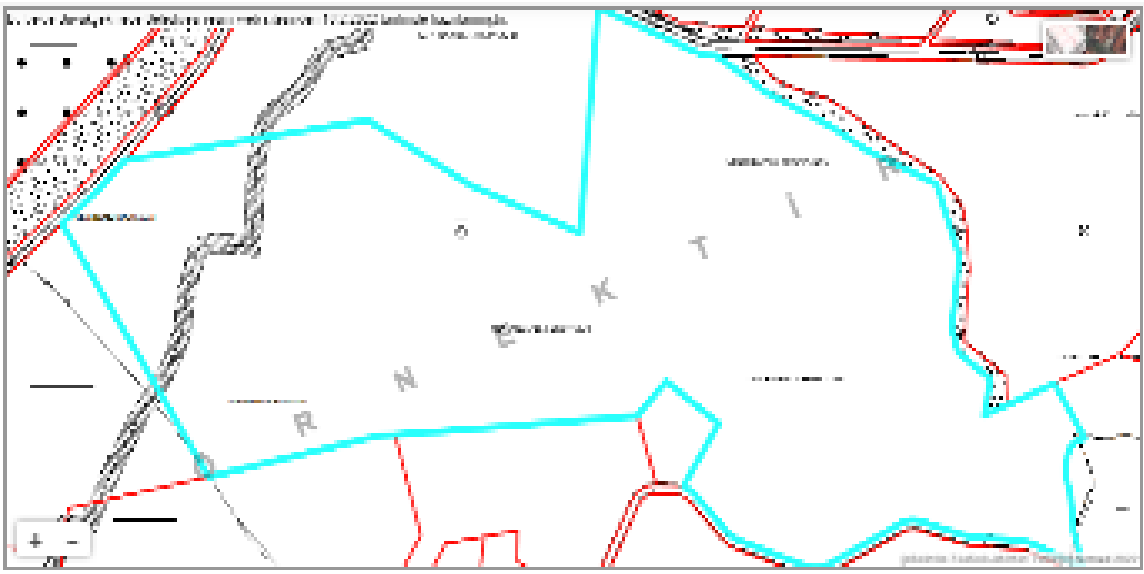
9.4 Kadastro Plan Örneği



T.C. BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Ana Sayfa Plan Notları 3D Panoraması

1:5000 ölçekli Kadastro Planı (1:5000 ölçekli Kadastro Planı)



[KML İndir \(5\)](#) KML Formatında Harita Gözetim ve Ölçme (TET) Araçları

MÜDÜRLÜKTEN İMAR PLANI

Ölçeği	1:5000
Tesdik Tarihi	00
İmar Planı	BÜYÜKÇEKMECE GÖL HANGARİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Fonksiyon Uyan (%) -

Plan Fonksiyonu: -Uygulama İmar Planı genel plan notları ve lejantı ile:

Konsol Alanı (167500,000 m²)

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>İmar Hızı</td> <td>40000</td> </tr> <tr> <td>Yan Bahçe</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>Arka Bahçe</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kat Adedi</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Parçel</td> <td>0.10</td> </tr> </table>	İmar Hızı	40000	Yan Bahçe	3.00	Arka Bahçe	-	Kat Adedi	3	Parçel	0.10	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Kat Adedi</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>İmar Hızı</td> <td>40000</td> </tr> <tr> <td>T.A.K.S.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>K.A.K.S. (Emsal)</td> <td>0.15</td> </tr> <tr> <td>Kat Alanı Nokta</td> <td>-</td> </tr> </table>	Kat Adedi	3	İmar Hızı	40000	T.A.K.S.	0	K.A.K.S. (Emsal)	0.15	Kat Alanı Nokta	-
İmar Hızı	40000																				
Yan Bahçe	3.00																				
Arka Bahçe	-																				
Kat Adedi	3																				
Parçel	0.10																				
Kat Adedi	3																				
İmar Hızı	40000																				
T.A.K.S.	0																				
K.A.K.S. (Emsal)	0.15																				
Kat Alanı Nokta	-																				

KADASTRO PARSELİ

İ	İSTANBUL	Pafta	Γ21D10D1D
İçe	DÜZÜNKEMECE	Ada/Parçel	210 / 4 Harita
Topu Kısığı	ARICIDURGAZ	Parçel Alanı (%)	070.000,40 m ² Harita

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle	AKGENT 2000
Cadde / Sokak	MEHMET YEŞİLGÜL Bulvarı

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

9.5 YAPI RUHSATLARI
04.03.2005 TARİH 2/545 NOLU YENİ YAPI RUHSATI

YENİ YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: [] [] [] [] [] []					
1. Ruhsatın verildiği amaç <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Yenileme		<input type="checkbox"/> İst. <input type="checkbox"/> Kat. İstemi <input type="checkbox"/> Fesih <input type="checkbox"/> İstemi	<input type="checkbox"/> Kat. İstemi <input type="checkbox"/> Zemin <input type="checkbox"/> Başka İstemi	2. Ruhsatın Önce Tarih: 04 MART 2005	4. Ruhsat No: 2/545		
8. İmar planı onay tarihi: 17.06.2004		9. Parçeleme planı onay tarihi:		5. Pafta no: F2141841a	6. Ada no: 218	7. Parsel no: 4	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²): Araç 879893,49 m ²		12. Tapu sicil belgesi yeme durumu: B. Çökmece Tapu Sicil Müd.		10. İmar durumu tarihi ve no: 19.11.2004 - 1957		13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 07.06.1996-7953-27-3415	
14. Zemin onay tarihi: 24.12.2004		11. ÇED onay tarihi:		16. Planlama makamı tarihi:	17. Planlama makam bilgileri tarihi:		14. Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
24. Ada sayılı, durumu: GÜL KELEŞOĞLU KAMEROĞLU İNŞ. ADI ORTAKLIĞI		25. Hukuki durumu:		SANTİYE SEFİNDİN			
26. Katın sicil no:		27. İnşaat olduğu yapı daireci: A-04lar		28. Yapı durumu sicil no: 5430043300		29. Ada sicil no:	
28. Sigorta sicil no:		30. Söleleme sicil no:		31. Mülkiyetlik kayıt no:		32. Sigorta sicil no:	
32. Adres: Şişli mah. Harman sok. no: 48 Etiler/Şişli		33. İmza: [İmza]		34. Adres:		35. İmza:	
43. Üzüm: 389150		44. Üzümün (m ²):		45. İmar yapı sayı: 333		46. Toplam yapı alanı (m ²): 80051 m ²	
47. Üzüm: 135		48. Üzümün (m ²): 398,76 m ²		49. Yapı alanı toplamı: 333		50. Toplam yapı alanı (m ²): 142351,74 m ²	
51. Üzüm: 58		52. Üzümün (m ²): 484,88 m ²		53. Yapı alanı toplamı: 18		54. Toplam yapı alanı (m ²): 18=18	
55. Üzüm: 140		56. Üzümün (m ²): 358,23 m ²		57. Yapı alanı toplamı: 6,58		58. Toplam yapı alanı (m ²): 4	
59. Üzüm: -		60. Üzümün (m ²): 631,49 m ²		61. 1 m ² alanın (Dış YTL.)		62. Yapı alanı toplamı (Dış YTL.): 87.794.886,44	
Toplam: 333		142351,74 m ²		486		63. Yapı alanı toplamı (Dış YTL.): -	
67. TESİSATLAR		68. ORTAK KULLANIM AMAÇLARI		69. YAPIM SİSTEMLERİ		70. KULLANILAN MALZEME	
<input checked="" type="checkbox"/> Yangın sistemi <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fesih sistemi <input type="checkbox"/> Arama		<input checked="" type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input type="checkbox"/> Otomatik <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu Suya <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığın (Kıyık) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Taneli kalsiyum <input type="checkbox"/> Yüründe dökme <input checked="" type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Çimento <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Çiçek <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kiremit <input type="checkbox"/> Çarşıbaşı <input checked="" type="checkbox"/> Çimento <input type="checkbox"/> Plak kiremit <input type="checkbox"/> Malzeme döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Ahşap	
68. SICAK SU		69. YAKIT		70. ALTYAPU		71. İZLEN	
<input type="checkbox"/> Tesisat <input type="checkbox"/> Termostat <input type="checkbox"/> Şifalı <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Gazın kalitesi <input type="checkbox"/> Müşteri		<input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kaliteli <input type="checkbox"/> Tesisat		<input type="checkbox"/> Su <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fesih sistemi <input type="checkbox"/> Arama		<input type="checkbox"/> Çizim <input type="checkbox"/> Kesim <input type="checkbox"/> Döküm <input type="checkbox"/> Diğer	
74. Ada Sayısı: SUAY KELEŞ		75. Oda Sicil No: 24881		76. Oda Sicil No: 444		77. Oda Sicil No: 1402	
74. Ada Sayısı: FERANUZ UĞURLU		75. Oda Sicil No: 41121		76. Oda Sicil No: 444		77. Oda Sicil No: 867-2331	
74. Ada Sayısı: ZHİNE GANIÇ		75. Oda Sicil No: 1417		76. Oda Sicil No: 41141		77. Oda Sicil No: 867-2331	
74. Ada Sayısı: CAVİT GANIÇ		75. Oda Sicil No: 11118		76. Oda Sicil No: 150		77. Oda Sicil No: 867-2331	
74. Ada Sayısı: BASRİ BAKANÖĞLU		75. Oda Sicil No: 7184		76. Oda Sicil No: 128-83		77. Oda Sicil No: 8025	

11.01.2007 TARİH 2-926 NOLU TADİLAT YAPI RUHSATI

YAPILAN İŞLER		YAPILAN İŞLER		YAPILAN İŞLER		YAPILAN İŞLER	
1. Ruhsat veriliş amacı	<input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat	2. Emlak vergisi durumu	<input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input checked="" type="checkbox"/> Tadilat	3. Ruhsat Takip No:	4. Ruhsat No:	5. Parça no:	6. Adı no:
<input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> İnatat devası <input type="checkbox"/> Bahçe devası	<input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/>	7. İnşaat planı onay tarihi:	8. Parafasyon planı onay tarihi:	9. İnşaat durumu tarihi ve no:	10. İnşaat durumu tarihi ve no:	11. Parçelin kullanma imkanı ve alanı (m ²):	12. Tapu tasarı belgesi serim tutarım:
13. Tapu tasarı belgesi serim tutarım:	14. Zemin etüdü onay tarihi:	15. ÇED raporu onay tarihi:	16. Planlama ruhsatı başlama tarihi:	17. Planlama ruhsatı bitirme tarihi:	18. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	19. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:	20. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:
21. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:	22. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:	23. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:	24. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:	25. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:	26. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:	27. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:	28. Tapu tasarı belgesi tarihi ve no:
29. Sigorta sicil no:	30. Sözlüleşme sicil no:	31. Mühürleşme kaime no:	32. İnşaat:	33. Adres:	34. Adı sayı no:	35. Oda sicil no:	36. Oda sicil no:
37. Oda sicil no:	38. Oda sicil no:	39. Oda sicil no:	40. Oda sicil no:	41. Oda sicil no:	42. Oda sicil no:	43. Oda sicil no:	44. Oda sicil no:
45. Oda sicil no:	46. Oda sicil no:	47. Oda sicil no:	48. Oda sicil no:	49. Oda sicil no:	50. Oda sicil no:	51. Oda sicil no:	52. Oda sicil no:
53. Oda sicil no:	54. Oda sicil no:	55. Oda sicil no:	56. Oda sicil no:	57. Oda sicil no:	58. Oda sicil no:	59. Oda sicil no:	60. Oda sicil no:
61. Oda sicil no:	62. Oda sicil no:	63. Oda sicil no:	64. Oda sicil no:	65. Oda sicil no:	66. Oda sicil no:	67. Oda sicil no:	68. Oda sicil no:
69. Oda sicil no:	70. Oda sicil no:	71. Oda sicil no:	72. Oda sicil no:	73. Oda sicil no:	74. Oda sicil no:	75. Oda sicil no:	76. Oda sicil no:
77. Oda sicil no:	78. Oda sicil no:	79. Oda sicil no:	80. Oda sicil no:	81. Oda sicil no:	82. Oda sicil no:	83. Oda sicil no:	84. Oda sicil no:
85. Oda sicil no:	86. Oda sicil no:	87. Oda sicil no:	88. Oda sicil no:	89. Oda sicil no:	90. Oda sicil no:	91. Oda sicil no:	92. Oda sicil no:
93. Oda sicil no:	94. Oda sicil no:	95. Oda sicil no:	96. Oda sicil no:	97. Oda sicil no:	98. Oda sicil no:	99. Oda sicil no:	100. Oda sicil no:

10.07.2008 TARİH 2/1015 NOLU TADİLAT YAPI RUHSATI

432 Alkent

API RUHSATI

Ruhsat Takip No:

1. Rubeniyatın amacı: Yeni yapı İnce Kat İnce Tabii Kullanim degisligi Fiyozelik İnceleme Bulgu Yeniden Yeniden

2. Rubeniyatın amacı: Yeni yapı İnce Kat İnce Tabii Kullanim degisligi Fiyozelik İnceleme Bulgu Yeniden Yeniden

3. Rubeniyatın Olay Tarihi: 10/07/2008

4. Rubeniyat No: 2/1015

5. Fafu no: F21413M14

6. Ada no: 218

7. Parsel no: 4

8. İmar planı olay tarihi: 17.06.2004

9. Planlıyım planı olay tarihi:

10. İmar durumu tarihi ve no: 23.12.2004 - 1917

11. Parafin kullanim amaci ve alanı (m²): Arsa 870893,49 m²

12. Tapu sicil belgesi numarası: B. Çekmece Tapu Sicil Müd.

13. Tapu sicil belgesi tarihi ve no: 07.10.1998-7903-37.3615

14. Zemin inceleme olay tarihi: 24.12.2004

15. ÇED raporu olay tarihi:

16. Planlama raporu başlama tarihi:

17. Planlama raporu bitirme tarihi:

18. Rubeniyatın geçirlik tarihi:

YAPI SAHİBİ

19. Adı soyadı, ünvanı: OSMAN YESİLGÜL VE HISS.

20. İlgili otdağı vergi daresi: B.Çekmece

21. Vergi daresi sicil no: 977601

22. İmar: 2/1015

23. 1/25000 Serdik mah. Harman sok. no: 48 EryayışT.

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı, ünvanı: GÜL KELESOĞLU KAMEROĞLU İNŞ. ADI ORTAKLIĞI

25. Hukuki durumu:

26. Kurum sicil no:

27. İlgili otdağı vergi daresi: Ayvalık

28. Vergi daresi sicil no: 543064K300

29. Sigorta sicil no:

30. Södeyici sicil no:

31. Mühürsüz kaşe no:

32. Sigorta sicil no:

33. İmar: 2/1015

34. Adres:

35. Oda sicil no:

36. Bina sicil no:

37. Oda belge no:

38. Sigorta sicil no:

39. Sözleşme tarihi ve no:

40. Adres:

41. İmar:

SANTİYE ŞEFINİN

34. Adı soyadı, ünvanı:

35. Oda sicil no:

36. Bina sicil no:

37. Oda belge no:

38. Sigorta sicil no:

39. Sözleşme tarihi ve no:

40. Adres:

41. İmar:

42. Yapının nitelikleri ve kullanım amacı:

43. Üst kat sayıları:

44. Yıkılış alanı (m²):

45. İnceleme yapı sayısı:

46. Toplam yapı sayısı: 313

47. Yapının taban alanı (m²):

48. Toplam taban alanı (m²): 121733,7 m²

49. Yapının kat sayısı:

50. Toplam kat sayısı:

51. Yapının taban alanı (m²):

52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 283.271,60 m²

53. Yapının kat sayısı:

54. Yapının kat sayısı:

55. Yapının kat sayısı:

56. İnceleme kat sayısı:

57. Yapının inşaat alanı (m²):

58. İnceleme kat sayısı:

59. Yapının kat sayısı:

60. Yapının kat sayısı:

61. 1 m² malzeme (Bina YTL.): 523

62. Yapının inşaat maliyeti (Bina YTL.):

63. Yapının inşaat maliyeti (Bina YTL.):

64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bina YTL.):

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. YENİSAFLAR

66. YAKIT CİNSİ

67. YENİSAFLAR

68. ORTAK KULLANILAN ALANLARI

69. YAPIM SİSTEMLERİ

70. KULLANILAN MALZEME

71. YENİSAFLAR

72. YENİSAFLAR

73. YENİSAFLAR

74. YENİSAFLAR

75. YENİSAFLAR

76. YENİSAFLAR

77. YENİSAFLAR

78. YENİSAFLAR

79. YENİSAFLAR

80. YENİSAFLAR

81. YENİSAFLAR

82. YENİSAFLAR

83. YENİSAFLAR

84. YENİSAFLAR

85. YENİSAFLAR

86. YENİSAFLAR

87. YENİSAFLAR

88. YENİSAFLAR

89. YENİSAFLAR

90. YENİSAFLAR

91. YENİSAFLAR

92. YENİSAFLAR

93. YENİSAFLAR

94. YENİSAFLAR

95. YENİSAFLAR

96. YENİSAFLAR

97. YENİSAFLAR

98. YENİSAFLAR

99. YENİSAFLAR

100. YENİSAFLAR

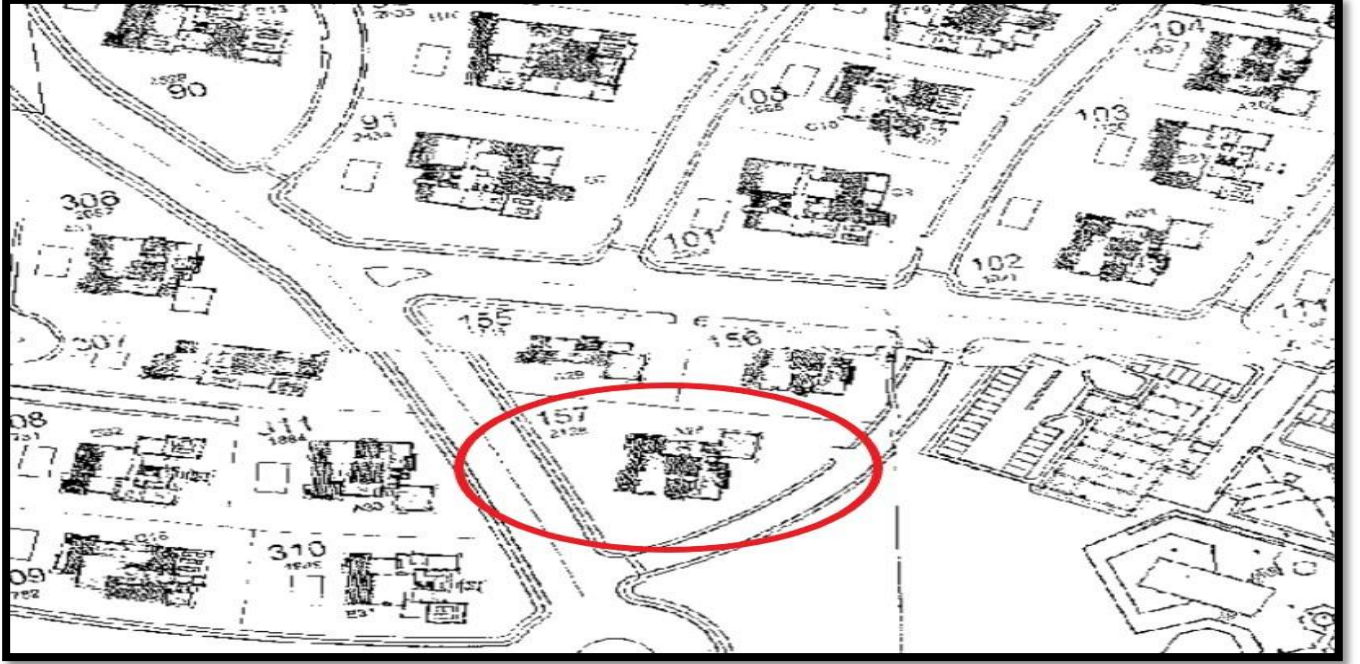
YAPI PROJELERİ

Yıl Olay Tarihi	14. Ada Sayısı	15. Oda Sicil No	16. Bina Ticaret No	17. Oda Belge No	18. Adres
Müdürlük	SUAT KELEŞ	24651	4844	1402	Yapının inşaatı (Eskişehir sok. Başkent/2008)
Sözleşme	FERAMUZ ÜÇÜRLÜ	4123	58728	EKT-2283	İnceleme raporu (Eskişehir sok. Başkent/2008)
Elektrik	ZEHİN GANIÇ	5417	4543	SKT-2219	İnceleme raporu (Eskişehir sok. Başkent/2008)
Su ve Tesisat	CAVIT GANIÇ	11116	731	SKT-2215	İnceleme raporu (Eskişehir sok. Başkent/2008)
Yapı	BASRİ BARANOĞLU	7134	126.91	3023	İnceleme raporu (Eskişehir sok. Başkent/2008)

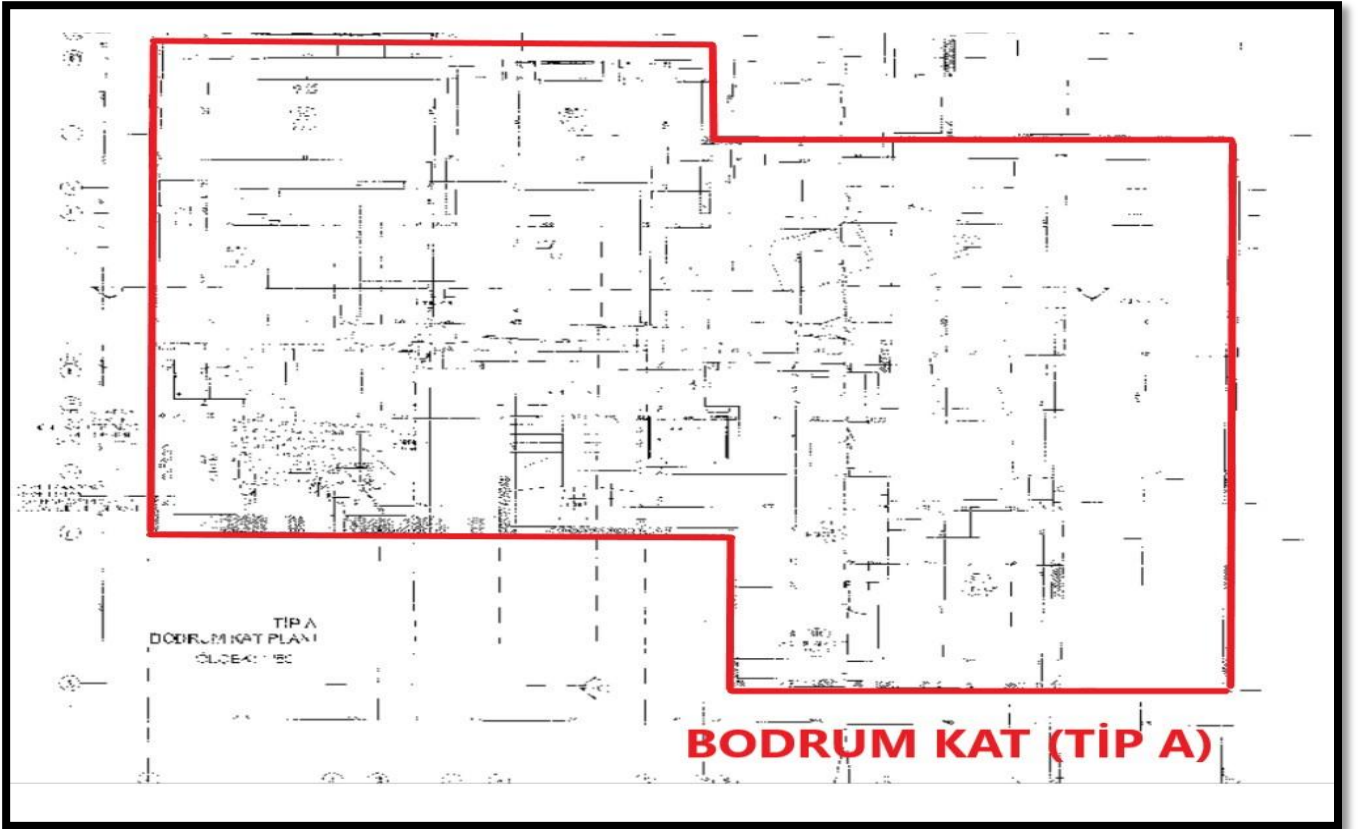
Gül Kelesoğlu Kameroğlu İnş. Adı Ortaklığı
2008
Gül Kelesoğlu Kameroğlu İnş. Adı Ortaklığı

9.6 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 03.07.2012 TARİH 2012/255 NOLU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

9.7 MİMARİ PROJE VAZİYET PLANI

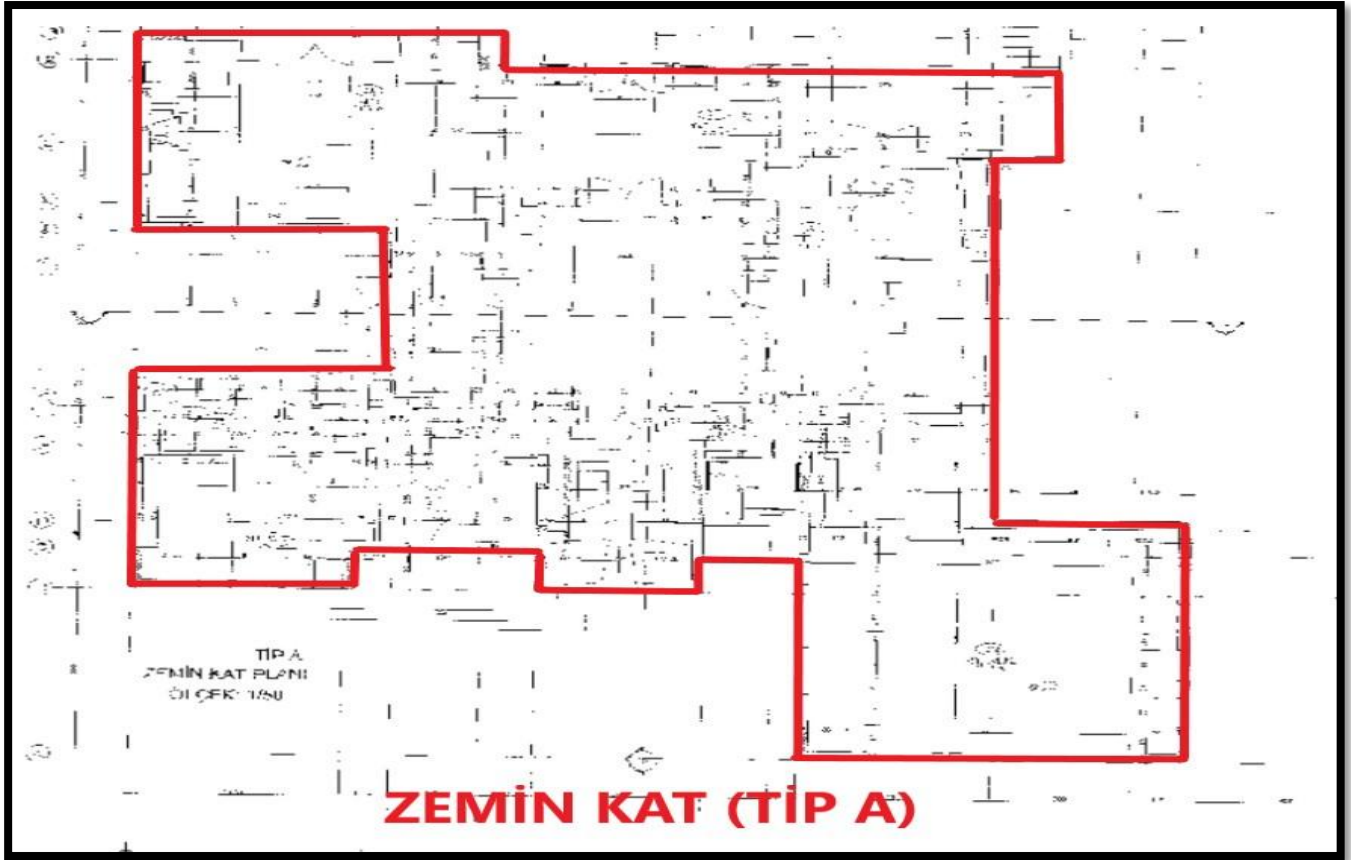


BODRUM KAT PLANI

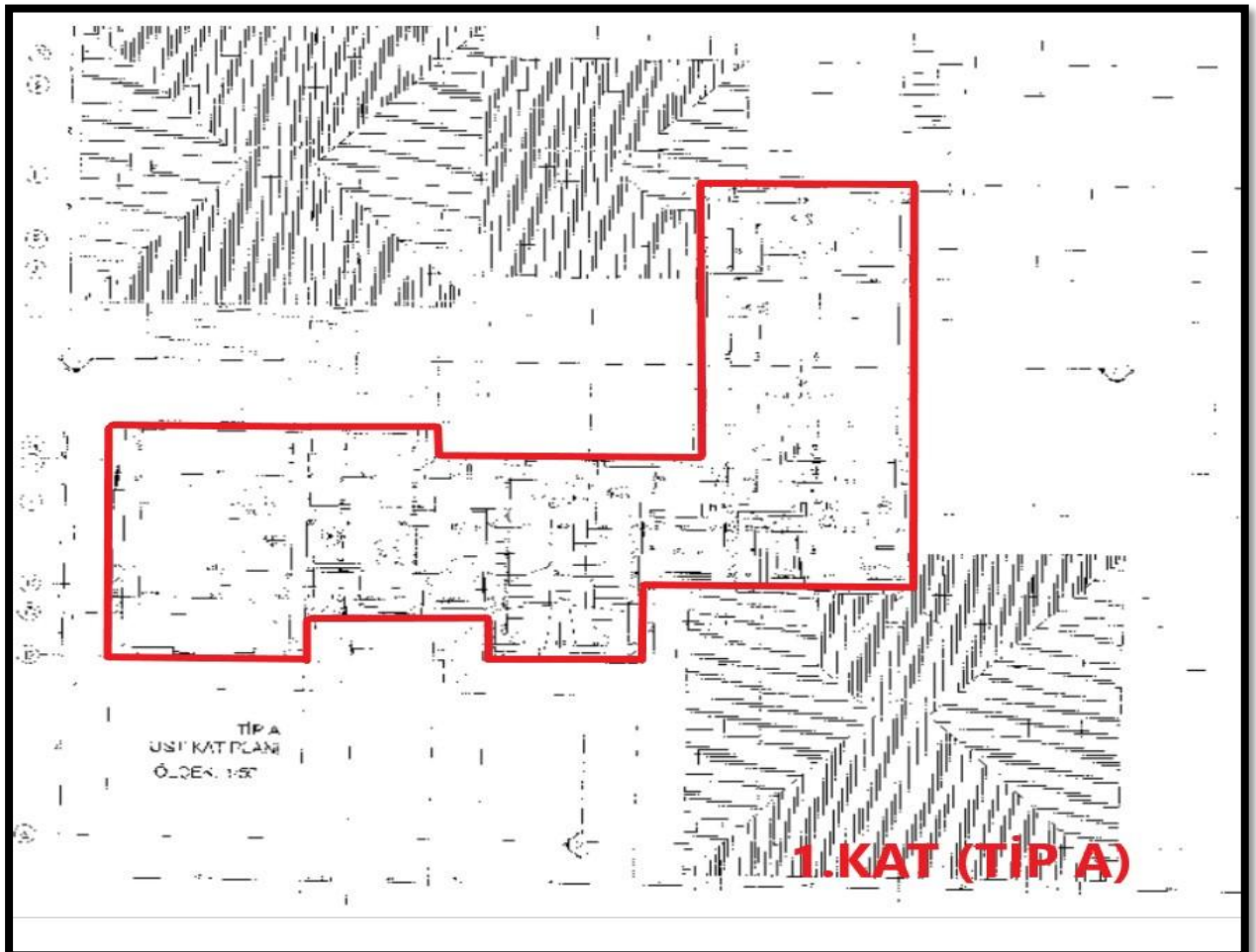


BODRUM KAT (TİP A)

ZEMİN KAT PLANI



1.KAT KAT PLANI



9.8 SPK Lisans Belgeleri





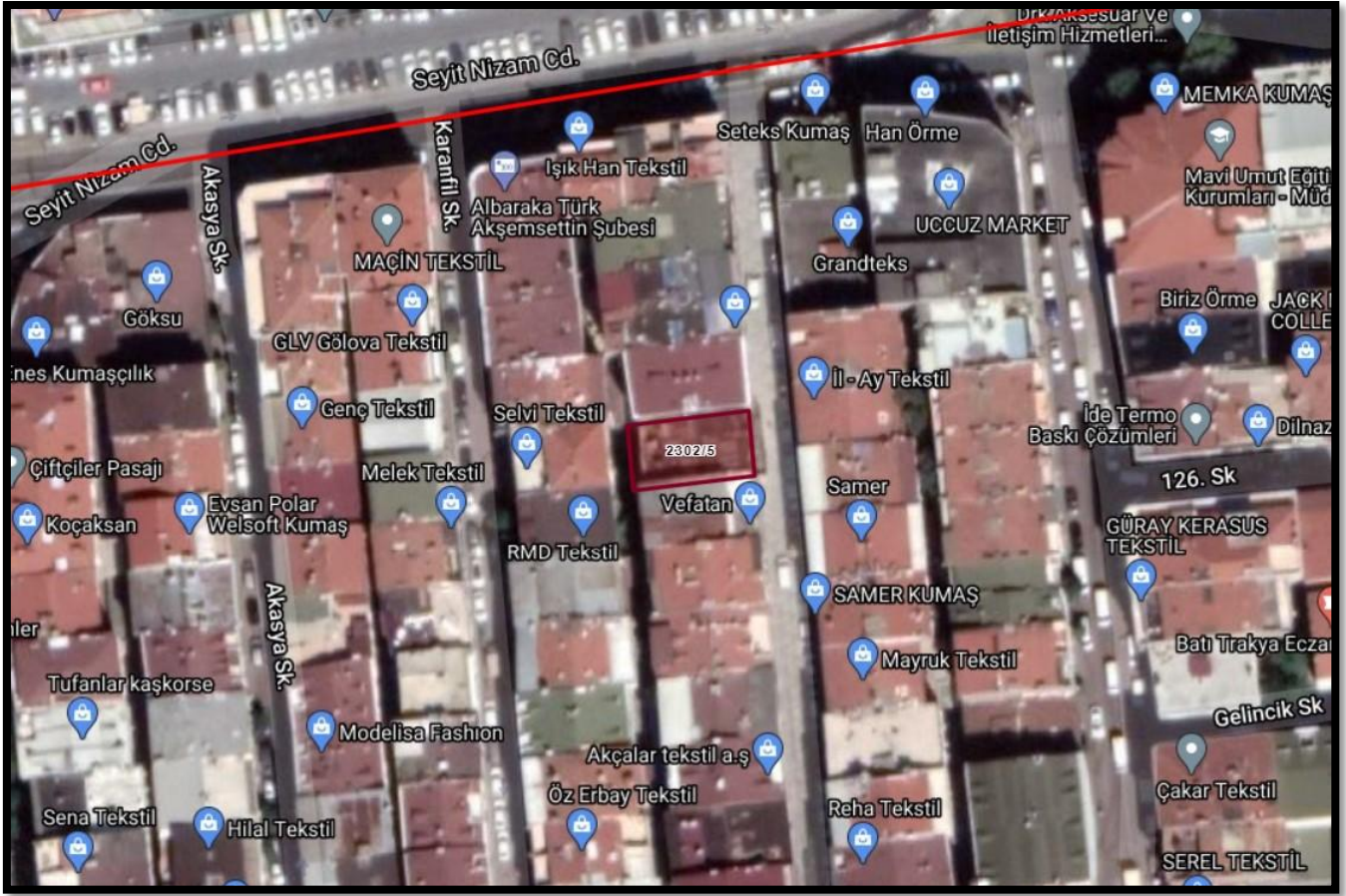
9.1 Mesleki Tecrübe Belgeleri



LÂL DEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / İSTANBUL / ZEYTİNBURNU/ TELSİZ

Rapor No: 2022 SPM-RUBENIS 022

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

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET A.Ş.
RAPOR TARİHİ	04.03.2022
RAPOR NUMARASI	2022SPM- RUBENIS 022
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL / ZEYTİNBURNU / TELSİZ
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	389-1 PAFTA 2302 ADA 5 PARSEL
ADRES	Telsiz Mah.Zambak Sokak No:6A-No: 6/1-2,Zeytinburnu /İstanbul
CİNSİ (TAPU KAYDI)	5 KATLI BETONARME MESKEN ,OFİS,İŞYERİ VE ARSASI
KULLANIMI	İŞYERİ
ARSA ALANI	187,54 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Zemin Kat 3 Numaralı Bodrum Kat Ve 1 Katda DeposuOlan Dükkan 2. Kat 1 Numaralı Daire 3. Kat 2 Numaralı Çatı Arası Piyesli Daire
İMAR DURUMU	YERLEŞİK MESKUN ALANI, BİTİŞİK NİZAM, YENÇOK: 12,50 METRE
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TÜM TAŞINMAZLAR TOPLAM PAZAR DEĞERİ	13.742.500,00.-TL (KDV Hariç) 16.216.150,00.-TL (KDV Dâhil)

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir.Bu sayfa, bu değerlendirme 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	14
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
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	14
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	14
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	15
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
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	15
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	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	19
4.2.1	İstanbul İli	19
4.2.2	İstanbul Çevresi	20
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	21
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	21
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	21
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	22
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	22
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	22
6.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.2	Gelir Yaklaşımı	22
6.3	Maliyet Yaklaşımı	23
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	24
6.1	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.1.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	24
6.1.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	26
6.1.3	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	26
6.1.4	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.1	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.2	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	28

7.3	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	28
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	28
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	28
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	28
7.7	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	29
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	29
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	30
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	30
8.5	Uygunluk Beyanı.....	31
8.6	İzin Beyanı	32
9	RAPOR EKLERİ	33
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	33
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	37
9.3	Hava Fotoğrafı	42
9.4	İmar Plan Örneği	43
9.5	Yapı Ruhsatları.....	46
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgesi.....	50
9.7	Mimari Proje	51
9.8	Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	60
9.9	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	61
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	62
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	62

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	04.03.2022
Değerleme Tarihi	17.02.2022
Rapor Numarası	2022 SPM-RUBENIS 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 Taşınmazlar 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-RUBENİS 023	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	9.742.500,00 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, 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, İstanbul Dünya Ticaret Merkezi EGS Business Park B1 Blok Kat:6 No:244 Yeşilköy/İSTANBUL posta adresinde konumlu, RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET A.Ş.için **birasil nüsha(Türkçe)** olarak hazırlanmıştır.

Şirket 1980 yılında kurulmuş olup duvar, kaset, salon ve mobil klima üretimi, tamir, bakım işleri yapmaktadır. Klimalar 9.000 Btu/h – 50.000 Btu/h aralarında kapasitelerden oluşmaktadır. Rubenis klimalarının CE, standart association Australia SAA, EMC, ISO 9001, ISO 14001 ve diğer Pek çok ülkeden hak edilmiş olan kalite sertifikaları bulunmaktadır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi,Telsiz Mahallesi, 2302 Ada 5 Parselde konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı “Daire” vasıflı, 2 bağımsız bölüm numaralı “Çatı Arası Piyesli Daire” vasıflı, 3 bağımsız bölüm numaralı Bodrum Kat ve 1 Katta Deposu Olan Dükkan” nitelikli, taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlendirme istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli Zeytinburnu İlçesi Telsiz Mahallesi, 2302 Ada 5 Parselde konumlu taşınmazların 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, müşteri-den-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 kılınabilecek, 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 büyüklüklere dir. 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.
- Rapor Konusu Taşınmazın İçin Mevcut Ruhsat ve Projeye Göre Geliştirilmiş Projenin Bilgi Amaçlı Değerinin Tespit Edilmesi (Parsel üzerindeki C Bloğun)
- **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, aynı 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

Konu taşınmaz İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi Belediye sınırları içerisinde, Telsiz Mahallesinde Zambak Sokak üzerinde, 2302 Ada 5 Parselde 6 nolu binada 6A-6/1-6/2 posta adresinde yer almaktadır. (UAVT Numaraları: 1540699327(6/1) – 2858252691(6/2) – 2184475792(6A)) D-100 Otoyolu üzerinden kuzeydoğu yönünde ilerlerken Osmanlı Kavşağına gelmeden yan yola girilerek kavşaktan sağa dönülerek Mevlana Caddesi'nden düz devam edilir, caddenin sonundan sola Seyit Nizam Caddesine girilir, sekizinci sağa Zambak Sokağına dönülür, konu taşınmaz sokak üzerinde sağ kolda yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz, Telsiz Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok orta gelirli nüfus yer seçmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde Avrasya Hastanesi, Zeruj Port AVM, Akşemsettin Tramvay Durağı, Öğretmenler Parkı bulunmaktadır. E5 Otoyoluna bağlanan Osmanlı Kavşağına yaklaşık 1,30 km., İstanbul Havalimanına yaklaşık 45 km., Zeytinburnu Belediyesi'ne yaklaşık 1,00 km. uzaklıkta yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge genelde konutaltı ticaret şeklinde yapılaşmış olup tekstil sektörünün yer seçtiği bir alan içerisinde yer almaktadır.

Zeytinburnu, 1 Eylül 1957 tarihinde İstanbul İlinin 29 ilçesinden biri olmuştur. Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının, Marmara Denizi'ne bakan yamaçlarının, bu denizle birleştiği yerdedir. Tarihi yarımada ile surlarla ayrılmış, E-5 karayoluna sınır ve havalimanına 15-20 dakikalık mesafededir. Bu sebeple İstanbul'un dışarı açılan önemli bir penceresidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüpsultan, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir.

Zeytinburnu isminin, Tarihî yarımadaının Marmara kıyılarından doğuya bakınca coğrafi olarak bir burun gibi gözükten ilçe kıyılarından ve bu alandaki zeytinliklere ithafen yapılan "Zeytin Burnu" adlandırmasından geldiği düşünülür. Komşu ilçe Bakırköy'de bulunan Zeytinlik mahallesi, civardaki eski zeytin varlığının bir diğer delilidir.

İlçe, nüfusu günden güne çoğalan toplumsal, ekonomik, kültürel sorunları her geçen gün bir kat artan bir yöre olarak büyüdü. 1940' lardan 1960 yıllarına değin iç göçün pek çok sorunuyla karşılaştı. 1955 sayımlarında 17.585 olan nüfus, 5 yıl sonra 1960 yılı sayımlarında 5 kat artarak 88.341 oldu. Artık Fatih ilçesinin bir bucağı olarak kalamayacak duruma gelmişti. Bunun üzerine 1 Eylül 1957 tarihinde 7033 sayılı yasa ile Zeytinburnu İlçesi adıyla İstanbul ilinin 14. ilçesi olarak örgütlendirilmeye başlandı. Günümüzde, Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçede toplam 58 cadde ile 971 sokak bulunur.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ZEYTİNBURNU
Mahallesi	: TELSİZ
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 2302
Parsel No	: 5
Alanı	: 187,54 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 5 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: 1
Kat	: 2
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: DAİRE
Sahibi	: RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 7726
Cilt No	: 555
Sayfa No	: 54995
Tapu Tarihi	: 16.04.2021 (Kat Mülkiyeti Tesisi)

İli : İSTANBUL
İlçesi : ZEYTİNBURNU
Mahallesi : TELSİZ
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 2302
Parsel No : 5
Alanı : 187,54 m²
Ana Gayr. Niteliği : 5 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No : 2
Kat : 3
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : ÇATI ARASI PİYESLİ DAİRE
Sahibi : RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7726
Cilt No : 555
Sayfa No : 54996
Tapu Tarihi : 16.04.2021 (Kat Mülkiyeti Tesisi)

İli : İSTANBUL
İlçesi : ZEYTİNBURNU
Mahallesi : TELSİZ
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 2302
Parsel No : 5
Alanı : 187,54 m²
Ana Gayr. Niteliği : 5 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No : 3
Kat : ZEMİN
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : BODRUM KAT VE 1 KATDA DEPOSU OLAN DÜKKAN
Sahibi : RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7726
Cilt No : 555
Sayfa No : 54997
Tapu Tarihi : 16.04.2021 (Kat Mülkiyeti Tesisi)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2022 tarih, 09:50 saatinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar-1: Yönetim Planı: 16/04/2021 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (16.04.2021 tarih 7726 Yevmiye no ile)

Beyanlar-2: Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar kanununa bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı ödenmiştir.) Tarih:19/03/2021 Sayı: 246237 (Şablon: Diğer) (31.03.2021 tarih ve 6418 Yevmiye no ile)

Beyanlar-3: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (22.06.2020 tarih 6579 Yevmiye no ile)

Beyanlar-4: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (28.01.2020 tarih 1448 Yevmiye no ile)

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 taşınmazın 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 gayrimenkuller ile ilgili Zeytinburnu Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde 16.04.2021 tarihi itibarıyla kat mülkiyeti tesisi kurulduğu tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 2302 Ada 5 parsel; 06.12.2007 tarihli, 1/1000 ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planı kapsamında "**Yerleşik Meskun**" alanında kaldığı belirtilmiş ve yapılaşma koşulu bitişik nizam, Hmax: 12,50 metre olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın yakın çevresindeki imar durumu geneli konu taşınmaz ile aynı olduğu görülmektedir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; Taşınmazlara ait;

- 11.05.2020 tarih 20747 ruhsat no.lu B+Z+3 Normal Kat 2 mesken+1 işyeri toplam 932 m² inşaat alanı için alınmış ilk yapı ruhsatı,
- 04.05.2020 onay tarihli mimari projesi,
- 07.09.2020 tarih 36823 ruhsat no.lu B+Z+3 Normal Kat 2 mesken+1 işyeri toplam 932 m² inşaat alanı için alınmış tadilat yapı ruhsatı,
- 20.08.2020 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır.
- 16.03.2021 tarih 11475 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır. Konu takbis belgelerinde bulunan riskli yapı tespitli beyan önceki yapıya ait olup yıkıldığı tespit edilmiştir.

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 Zeytinburnu 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 yapı denetime tabi olup yapı ruhsatı belgesinde yapılan incelemede yapı denetim şirketinin “ETF PENDİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.” ve yetkilisinin Remzi BESLER olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz ile ilgili Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede Y23348A9B2F6D numaralı BEPTR C Sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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 gayrimenkul ile ilgili Zeytinburnu 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 taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

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 TAŞINMAZLARIN 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 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 yükselmeyen 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, satışın, inşaa 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.)		944.784	1.128.000	1.272.179	1.505.781	1.807.877	2.160.947	3.012.657	3.778.156
	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
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	2	9	6	6	8	0	2	2
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



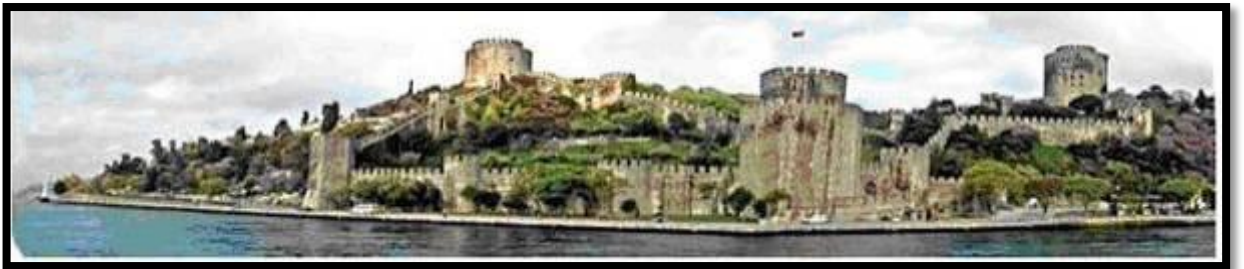
Yüzölçümü: 5.712 km²

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 yenile 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 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 yarımadanın 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 önemlilerindedir. 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 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 2302 Ada 5 Parsel, 187,54 m² imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşacak şekilde, bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3-B) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Binanın girişi parselin doğu cephesinden, Zambak Sokak üzerinden sağlanmakta olup otoparkı yoktur.

Binanın cepheleri betopan giydirme ile kaplıdır. Binada bir adet asansör vardır. Bina girişi doğu cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı alüminyum kapıdır. Ortak mekanların zemin döşemesi seramik, duvarlar plastik boya ile kaplıdır. Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; binanın bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + Çatı kat ve 3 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; Bodrum kat + zemin + 1. Normal katta 3 numaralı dükkan, 2. Normal katta 1 numaralı mesken, 3. Normal kat + Çatı katta 2 numaralı Çatı arası Piyesli mesken olmak üzere toplam **3 adet bağımsız bölüm** olarak projelendirildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmaz için Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; 07.09.2020 tarih 36823 ruhsat no.lu B+Z+3 Normal Kat 2 mesken+1 işyeri **toplam 932 m²** inşaat alanı için alınmış tadilat yapı ruhsatı ve 20.08.2020 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; Bodrum kat + zemin + 1. Normal katta 3 numaralı dükkan, 2. Normal katta 1 numaralı mesken, 3. Normal kat + Çatı katta 2 numaralı Çatı Arası Piyesli mesken olmak üzere toplam **3 adet bağımsız bölüm** olarak projelendirildiği tespit edilmiştir.

Mimari projede bulunan bağımsız bölümler için 20.08.2020 onay tarihli tadilat mimari projesi üzerinden yapılan bağımsız bölümlerin brüt alanları ve kat brüt alanları aşağıdaki gibidir;

Ekspertize konu **1 bağımsız bölüm numaralı Daire vasıflı taşınmaz**; bölüm, mimari projesine göre **3+1** tipinde; yaklaşık **brüt 126,00 m²** den (3 oda+salon+mutfak nişi+hol+banyo+WC) oluşmaktadır. 2.(Ara) katta yer alan doğu-batı cepheli bir dairedir.

Ekspertize konu **2** numaralı bağımsız bölüm, mimari projesine göre **4+1** tipinde; toplam **brüt 216,00 m² + 17 m² Teras** dan; 3. Kat **brüt 126,00 m²** (2 oda+salon+mutfak nişi+hol+banyo+WC), Çatı Kat yaklaşık **brüt 90,00 m² + 16 m² Teras** (2 oda+hol+kiler+banyo+WC+Teras) oluşmaktadır. 3. Katta + Çatı katta yer alan doğu-batı cepheli bir çatı arası piyesli dairedir.

Ekspertize konu **3** numaralı bağımsız bölüm, mimari projesine göre; **brüt 319,00 m²** den Bodrum Kat **brüt 100,00 m²** (depo+merdiven holü), Zemin Kat **brüt 98,00 m²** (dükkan+merdiven holü), 1. Kat **brüt 121,00 m²** (depo+merdiven holü+WC) oluşmaktadır. Bodrum kat + zemin + 1. Normal katta yer alan doğu-batı cepheli bir dükkandır.

Yerinde yapılan incelemede konu bağımsız bölümlerin iç mahalde kullanım durumuna göre düzenleme yapıldığı ve tek hacim olarak işyeri olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Konu taşınmaz içerisinde iç kapılar Amerikan panel duvarlar plastik boyalı zeminler yer yer seramik ve granit kaplamadır. Taşınmaz bakımlı durumda olup lüks işçilik dikkat çekmektedir.

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 rapora konu parsel üzerindeki yapı yapılan incelemeye göre işyeri olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır.

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

Taşınmazın 20.08.2020 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Rapordaki bilgiler mimari projesi üzerinden verilmiştir.

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 değer 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 sayılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 “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 değerlendirilme 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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- a) 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,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık konut emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebebiyle “Pazar Yaklaşımı”, ayrıca Maliyet yaklaşımı değerlendirme yöntemi de kullanılarak arsa+yapı maliyetleri dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın ilin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Tramvay durağına yakın olması,
- Taşınmaz ve çevresindeki altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Taşınmazın ruhsatlandırılmış olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin olması,

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.1 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 2302 Ada 5 Parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Bu çalışmada konu taşınmazın mimari projesi ve ruhsat incelemesinde bağımsız bölümlere ayrıldığı, bölgeden tespit edilen satılık konut, dükkan ve bina emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



Emsal-1 Satılık Arsa	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, Tekstil piyasasının olduğu bölgede, aynı imar durumuna sahip 140 m2 yüzölçümlü arsa 13.250.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (532) 516 92 20 (94.643 TL/m²)																
Emsal-2 Satılık Bina (Arsa)	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, Zambak Sokakta ve Tekstil piyasasının olduğu bölgede, 200 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 5 katlı 410 m2 kapalı alanlı 22 yaşındaki bina 16.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (532) 395 26 87 (73.850 TL/m²) <table border="1"> <thead> <tr> <th>EMSAL-2</th> <th>ALAN</th> <th>BİRİM DEĞER</th> <th>DEĞER</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ARSA</td> <td>200</td> <td>73.850,00 TL</td> <td>14.770.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td>BİNA</td> <td>410</td> <td>3.000,00 TL</td> <td>1.230.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOPLAM</td> <td>16.000.000,00 TL</td> </tr> </tbody> </table>	EMSAL-2	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER	ARSA	200	73.850,00 TL	14.770.000,00 TL	BİNA	410	3.000,00 TL	1.230.000,00 TL	TOPLAM			16.000.000,00 TL
EMSAL-2	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER														
ARSA	200	73.850,00 TL	14.770.000,00 TL														
BİNA	410	3.000,00 TL	1.230.000,00 TL														
TOPLAM			16.000.000,00 TL														
Emsal-3 Satılık Bina (Arsa)	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, Batı Trakya Camisi ve Tekstil piyasasının olduğu bölgede, 384 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 5 katlı 450 m2 kapalı alanlı 30 yaşındaki bina 12.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (538) 409 13 44 (30.208.000 TL/m²) <table border="1"> <thead> <tr> <th>EMSAL-3</th> <th>ALAN</th> <th>BİRİM DEĞER</th> <th>DEĞER</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ARSA</td> <td>384</td> <td>29.036,46 TL</td> <td>11.150.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td>BİNA</td> <td>450</td> <td>3.000,00 TL</td> <td>1.350.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOPLAM</td> <td>12.500.000,00 TL</td> </tr> </tbody> </table>	EMSAL-3	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER	ARSA	384	29.036,46 TL	11.150.000,00 TL	BİNA	450	3.000,00 TL	1.350.000,00 TL	TOPLAM			12.500.000,00 TL
EMSAL-3	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER														
ARSA	384	29.036,46 TL	11.150.000,00 TL														
BİNA	450	3.000,00 TL	1.350.000,00 TL														
TOPLAM			12.500.000,00 TL														
Emsal-4 Satılık Bina (Arsa)	Konu taşınmaza yakın konumda, telsiz mahallesinde benzer yapılaşma şartlarına sahip 155 m2 parsel üzerine b-z-2 normal kat olmak üzere toplamda 4 katlı, yaklaşık 231 m2 alanlı bina olduğu beyan edilen arsa emlakçıdan 9.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (56.819 TL/m2) Emlakçı Tel: 0 (541) 968 05 18 <table border="1"> <thead> <tr> <th>EMSAL-4</th> <th>ALAN</th> <th>BİRİM DEĞER</th> <th>DEĞER</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ARSA</td> <td>155</td> <td>56.819,35 TL</td> <td>8.807.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td>BİNA</td> <td>231</td> <td>3.000,00 TL</td> <td>693.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOPLAM</td> <td>9.500.000,00 TL</td> </tr> </tbody> </table>	EMSAL-4	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER	ARSA	155	56.819,35 TL	8.807.000,00 TL	BİNA	231	3.000,00 TL	693.000,00 TL	TOPLAM			9.500.000,00 TL
EMSAL-4	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER														
ARSA	155	56.819,35 TL	8.807.000,00 TL														
BİNA	231	3.000,00 TL	693.000,00 TL														
TOPLAM			9.500.000,00 TL														
Emsal-5 Satılık Bina (Arsa)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Telsiz Mahallesinde taşınmaz ile abenzer imar koşullarına sahip, 150 m2 parsel alanı üzerine bodrum-zemin-3 normal katlı toplamda yaklaşık 800 m2 kapalı alanlı olduğu beyan edilen bina emlakçıdan 12.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (64.000 TL/m2) Emlakçı Tel: 0 (532) 395 26 87 <table border="1"> <thead> <tr> <th>EMSAL-5</th> <th>ALAN</th> <th>BİRİM DEĞER</th> <th>DEĞER</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ARSA</td> <td>150</td> <td>64.000,00 TL</td> <td>9.600.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td>BİNA</td> <td>800</td> <td>3.000,00 TL</td> <td>2.400.000,00 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="3">TOPLAM</td> <td>12.000.000,00 TL</td> </tr> </tbody> </table>	EMSAL-5	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER	ARSA	150	64.000,00 TL	9.600.000,00 TL	BİNA	800	3.000,00 TL	2.400.000,00 TL	TOPLAM			12.000.000,00 TL
EMSAL-5	ALAN	BİRİM DEĞER	DEĞER														
ARSA	150	64.000,00 TL	9.600.000,00 TL														
BİNA	800	3.000,00 TL	2.400.000,00 TL														
TOPLAM			12.000.000,00 TL														
Emsal-6 Satılık Dükkan	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, 2 katlı toplam 160 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 20 yıllık binada bulunan dükkan 7.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (555) 991 73 65 (46.875 TL/m²)																
Emsal-7 Satılık	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, 2 katlı toplam 300 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 20 yıllık binada bulunan dükkan 9.500.000,00 TL bedelle																

Dükkan	satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (212) 546 55 38 (31.666 TL/m²)
Emsal-8 Satılık Dükkan	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, Tekstil piyasasının olduğu bölgede, tek kat 160 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 17 yıllık binada bulunan dükkan 6.750.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (537) 774 10 64 (42.187 TL/m²)
Emsal-9 Satılık Dupleks Mesken	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, 4+2 tipinde, 150 m2 (125 m2 olduğu düşünülen) alanlı, 13 yıllık binada bulunan dupleks mesken 1.300.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (546) 548 98 28 (10.400 TL/m²)
Emsal-10 Satılık Dupleks Mesken	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, 4+1 tipinde, 150 m2 (130 m2 olduğu düşünülen) alanlı, 12 yıllık binada bulunan dupleks mesken 1.350.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (553) 675 57 47 (10.384 TL/m²)
Emsal-11 Satılık Mesken	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, 2+1 tipinde, 1. katta, 105 m2 (90 m2 olduğu düşünülen) alanlı, 25 yıllık binada bulunan mesken 820.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (533) 204 02 04 (9.111 TL/m²)
Emsal-12 Satılık Mesken	Konu taşınmaza yakın konumda, Telsiz Mahallesi'nde, 3+1 tipinde, 2. katta, 125 m2 (110 m2 olduğu düşünülen) alanlı, 5 yıllık binada bulunan mesken 1.450.000,00 TL bedelle satılıktır. Emlakçı Tel: 0 (507) 403 20 19 (13.181 TL/m²)

6.1.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmaza yakın olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile benzer ve aynı özelliklerinde olmalarına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.1.3 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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 yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmazlar için emsal karşılaştırma ile Pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır.

Konu taşınmazın mimari projesi ve ruhsat incelemesinde bağımsız bölümlere ayrıldığı, bölgeden tespit edilen satılık konut, dükkan ve bina emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle aşağıdaki değer tablosu hazırlanmıştır.

Buna göre;

2302 ADA 5 PARSEL EKSPERTİZ DEĞERİ (BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA)							
Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Alan	Birim Değer	Toplam Değer	Bağımsız Bölüm Değeri	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri
1	Dükkan	Bodrum	100,00 m ²	11.500,00 TL	1.150.000,00 TL	8.441.000,00 TL	8.440.000,00 TL
		Zemin	98,00 m ²	46.000,00 TL	4.508.000,00 TL		
		1.Kat	121,00 m ²	23.000,00 TL	2.783.000,00 TL		
2	Mesken	2.Kat	126,00 m ²	13.000,00 TL	1.638.000,00 TL	1.638.000,00 TL	1.640.000,00 TL
3	Çatı Arası Piyesli Mesken	3.Kat	126,00 m ²	12.500,00 TL	1.575.000,00 TL	2.325.000,00 TL	2.325.000,00 TL
		Çatı Kat	90,00 m ²	8.333,33 TL	750.000,00 TL		
TOPLAM			661,00 m ²			12.404.000,00 TL	12.405.000,00 TL

6.1.4 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler, kamu kurumlarında ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu konuma yakın satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmazlar için maliyet yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Konu yaklaşıma göre; taşınmazın arsa alanı ve mimari projede belirlenen kapalı alanı üzerinden inşaat maliyeti hesaplanarak ulaşılmıştır. Buna göre;

2302 ADA 5 PARSEL EKSPERTİZ DEĞERİ					
Kullanım	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
Arsa	187,54	60.000,00 TL	0%	60.000,00 TL	11.252.400,00 TL
Bina	932,00	4.000,00 TL	4%	3.840,00 TL	3.578.880,00 TL
Çevre Düzeni, Şerefiye v.b.					250.000,00 TL
Arsa + Bina Toplam Değeri					15.081.280,00 TL
Arsa + Bina Yuvarlatılmış Toplam Değeri					15.080.000,00 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 Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımına göre belirlenen yöntemde; Konu taşınmazın mimari projesi ve ruhsat incelemesinde bağımsız bölümlere ayrıldığı, bölgeden tespit edilen satılık konut, dükkan ve bina emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değerlendirme hesaplanmıştır.

Maliyet Yaklaşımına göre belirlenen yöntemde; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konumu, imar durumu, alan büyüklüğüne göre belirlenmiştir.

Değerleme yöntemlerinin uyumlaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

2302 ADA 5 PARSEL İÇİN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ UYUMLAŞTIRILMASI		
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	DEĞER (KDV HARIÇ)	DEĞER (KDV DAHİL)
PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	12.405.000,00 TL	14.637.900,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	15.080.000,00 TL	17.794.400,00 TL
ORTALAMA DEĞER	13.742.500,00 TL	16.216.150,00 TL

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 Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğünden ve TAKBİS Portalı'ndan alınan resmi belgeler ile vaziyet planı, ruhsat ve mimari projesinin mevcut olması, taşınmazların değerlemesinde dikkate alınmıştır.

7.3 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlar ve görüşlerimiz aşağıdaki gibidir;

Beyanlar-3:Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) (22.06.2020 tarih 6579 Yevmiye no ile)

(Görüş: Bölgede henüz bir otopark alanı tahsis edilmediği, henüz bir kamu alacağı olmadığı bilgileri alınmıştır.)

Beyanlar-4: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) (28.01.2020 tarih 1448 Yevmiye no ile)

(Görüş: Konu beyan parsel üzerindeki önceki yapıya ait olup mevcut yapıya olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

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 taşınmazların 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 yapılaşmakta ruhsat tarihine göre 5 yıllık süre dolmamıştır.

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 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 taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Konu taşınmazın; ulaşım olarak kolay bir noktada olması, toplu taşıma güzergahında yer alması, tramvay güzergâhına yakın olması, çekim merkezi haline gelmeye başlaması, yapı kalitesinin iyi olması ve çevresindeki altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması ve Yapı kullanma izin belgesinin olması olumlu özellikleri arasındadır. Taşınmazın yapı ruhsatının bulunması değerlemede dikkate alınmış, emsal verilere kıyasla olumlu bir şerefiye artışı yönünde değerlendirilmiştir. Bölgede otopark sıkıntısı olması ve 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. Değer takdirinde maliyet ve pazar yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

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 takdir edilmiştir.

Tam hissesi **RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** adına kayıtlı, **Tapunun İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Telsiz Mahallesi, 2302 Ada 5 Parseli’nde “5 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI”** üzerinde 1,2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **13.742.500,00.-TL (OnÜçMilyonYediYüzKırkİkiBinBeşYüz Türk Lirası)**değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların 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 Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla taşınmazın satış kabiliyeti "Alıcısı Az" olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	13.742.500,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	16.216.150,00.-TL
Satılabilirlik:	<input type="checkbox"/> Satılabilir <input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az <input type="checkbox"/> Satış Güç <input type="checkbox"/> 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 62 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

03.03.2022 Tarihi İtibarıyla 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 022

Rapor Tarihi: 04.03.2022

Hazırlanan Kurum: RUBENİS KLİMA 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

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

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-RUBENIS 022

Rapor Tarihi: 04.03.2022

**Hazırlanan Kurum: RUBENİS KLİMA 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

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 Örnekleri**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-09:50

Kaydı Oluşturan: **OSMAN YÜKSEL**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182422047459	20220216-1537-F00648	4745

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parcel:	2302/5
Taşınmaz Kimlik No:	114462171	AT Yüzölçümü(m2):	187.54
İl/İlçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TELSİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//1
Cilt/Sayfa No:	555/54995	Arsa Pay/Payda:	15/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME MESKEN ,OFİS,ŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 16/04/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 16-04-2021 15:40 - 7726	-
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar konusuna bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı ödenmiştir.) Tarih: 19/03/2021 Sayı: 246237(Şablon: Diğer)	(SN:8255292) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0036838981	Zeytinburnu - 31-03-2021 14:04 - 6418	-
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Zeytinburnu - 22-06-2020 11:54 - 6579	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Zeytinburnu - 28-01-2020 10:56 - 1448	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
581221249	(SN:8148414) RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 16-04-2021 7726	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hW4Wdy3DndC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-09:50



Kayıd Oluşturan: OSMAN YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182422047459	20220216-1537-F00648	4745

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2302/5
Taşınmaz Kimlik No:	114462172	AT Yüzölçümü(m2):	187.54
İl/İlçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARASI PİYESLİ DAİRE
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TELSİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//2
Cilt/Sayfa No:	555/54996	Arsa Pay/Payda:	25/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, ŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-
-------	----------	--------------	-------------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Yönetim Planı : 16/04/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 16-04-2021 15:40 - 7726	-
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar konusuna bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı ödenmiştir.) Tarih: 19/03/2021 Sayı: 246237(Şablon: Diğer)	(SN:8255292) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0036838981	Zeytinburnu - 31-03-2021 14:04 - 6418	-
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Zeytinburnu - 22-06-2020 11:54 - 6579	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Zeytinburnu - 28-01-2020 10:56 - 1448	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
581221255	(SN:8148414) RUBENIS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesis 16-04-2021 7726	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) i5jCiVVJx9A kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-2-2022-09:50



Kayıd Oluşturan: **OSMAN YÜKSEL**

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
182422047459	20220216-1537-F00648	4745

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsele:	2302/5
Taşınmaz Kimlik No:	114462173	AT Yüzölçümü(m2):	187.54
İl/İlçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BODRUM KAT VE 1 KATDA DEPOSU OLAN DÜKKAN
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TELSİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	555/54997	Arsa Pay/Payda:	60/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 16/04/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 16-04-2021 15:40 - 7726	-
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar konusuna bağlı 4 sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamında cins değişikliği harcı ödenmiştir.) Tarih: 19/03/2021 Sayı: 246237(Şablon: Diğer)	(SN:8255292) YEDİTEPE VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0036838981	Zeytinburnu - 31-03-2021 14:04 - 6418	-
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Zeytinburnu - 22-06-2020 11:54 - 6579	-
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Zeytinburnu - 28-01-2020 10:56 - 1448	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
581221261	(SN:8148414) RUBENIS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat Mülkiyeti Tesisi 16-04-2021 7726	-

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

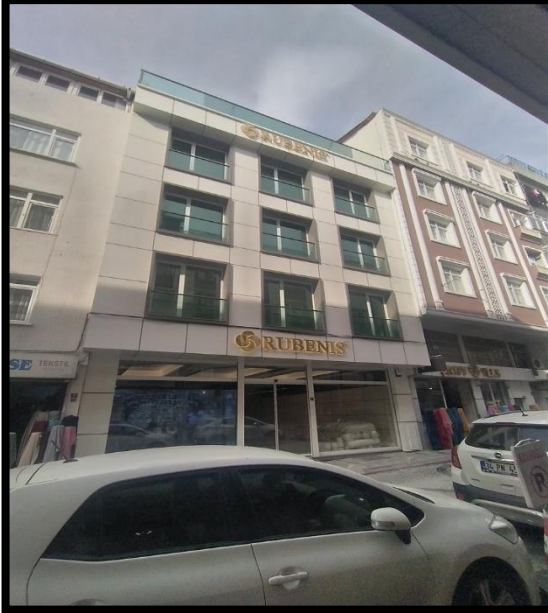
2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jZbWoFr3vBq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



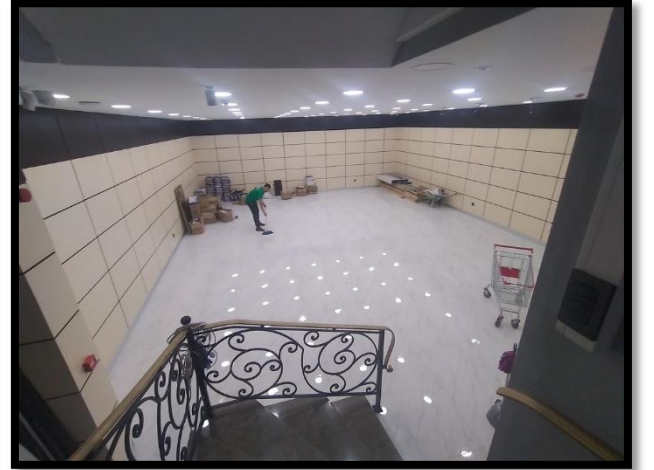
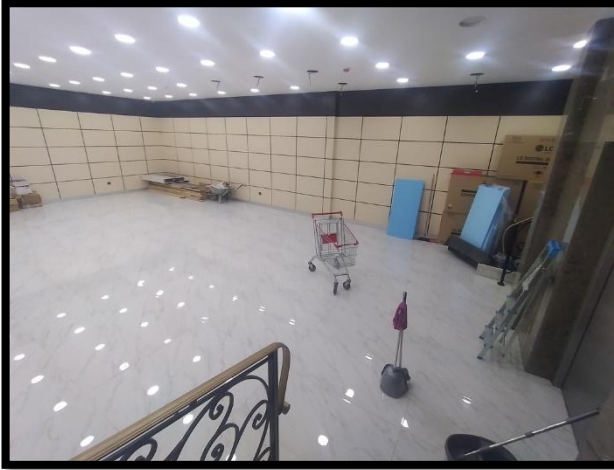
3 / 3

9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar





BODRUM KAT



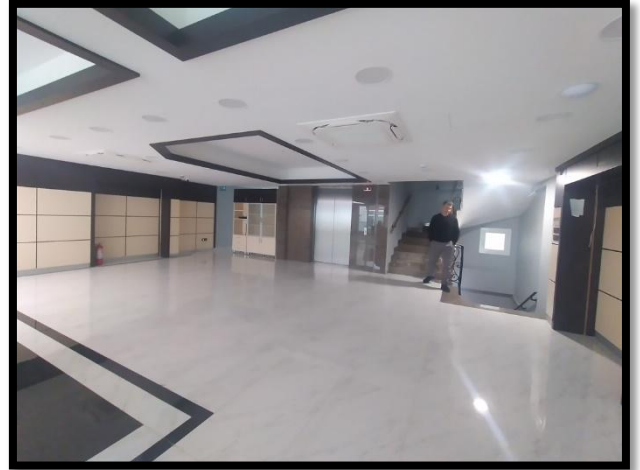
ZEMİN KAT



1.NORMAL KAT

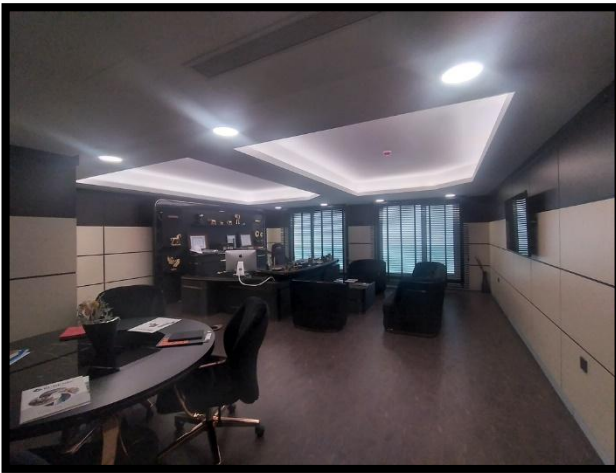
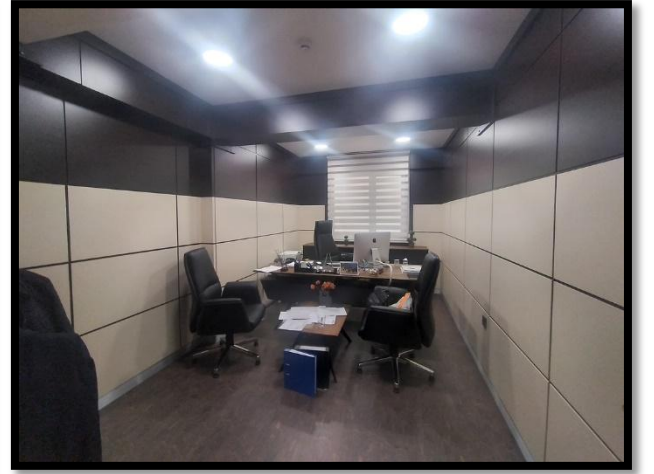


2.NORMAL KAT

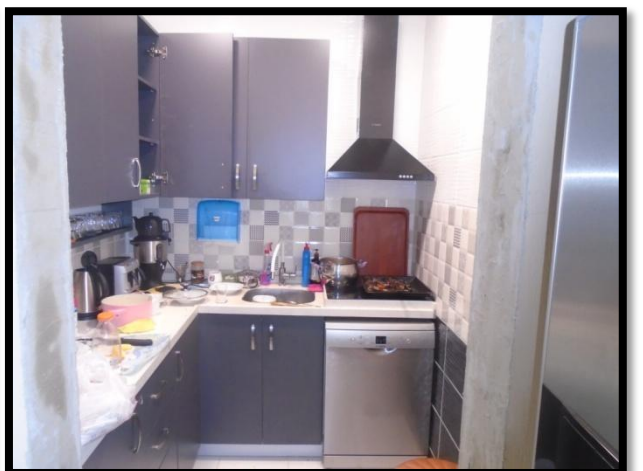
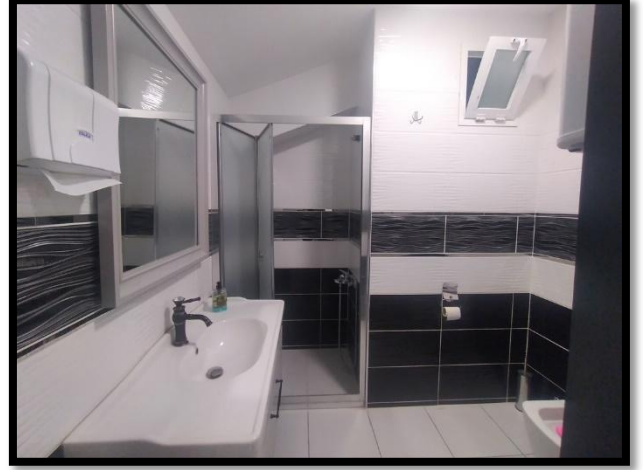




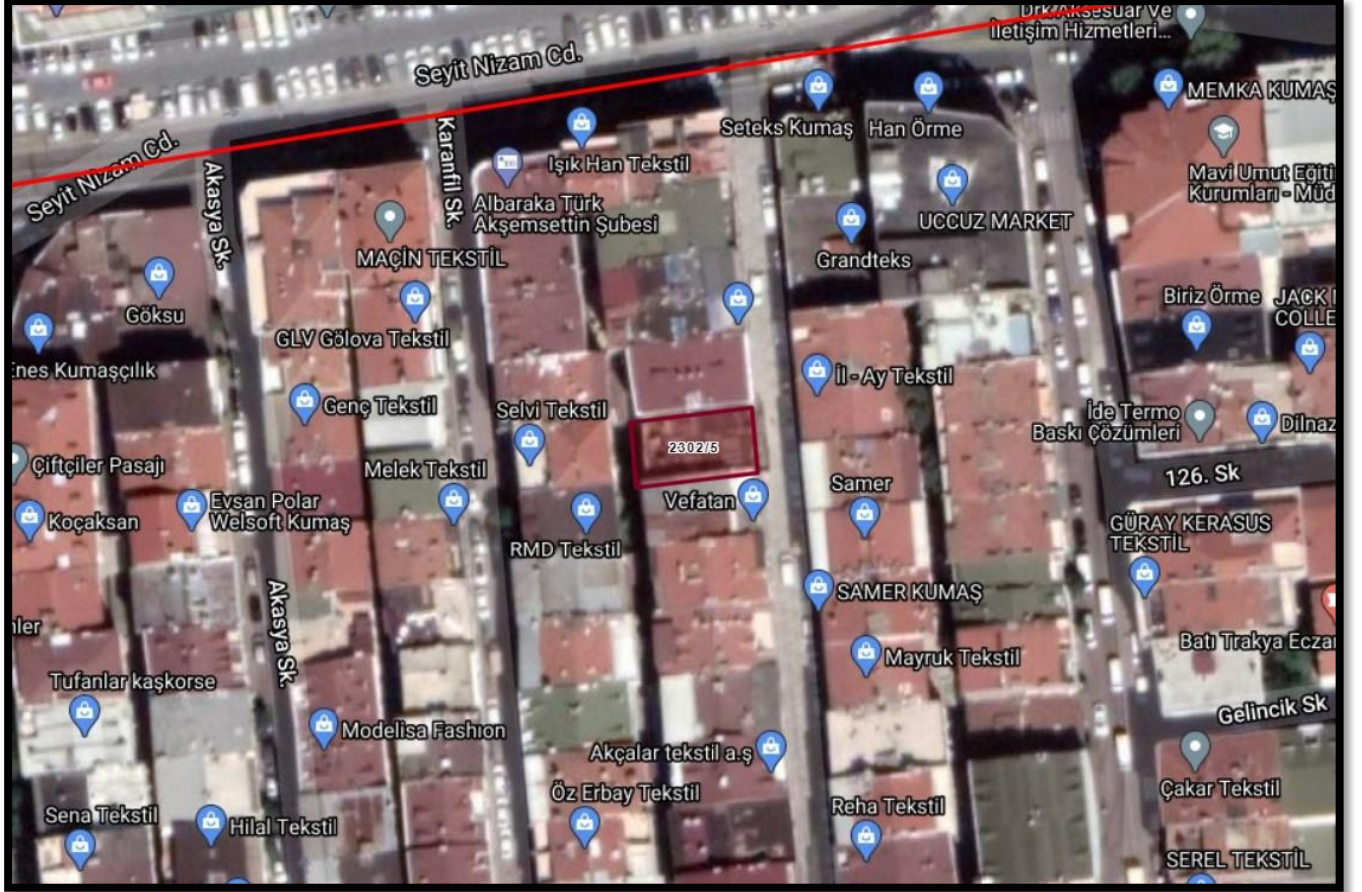
3.NORMAL KAT



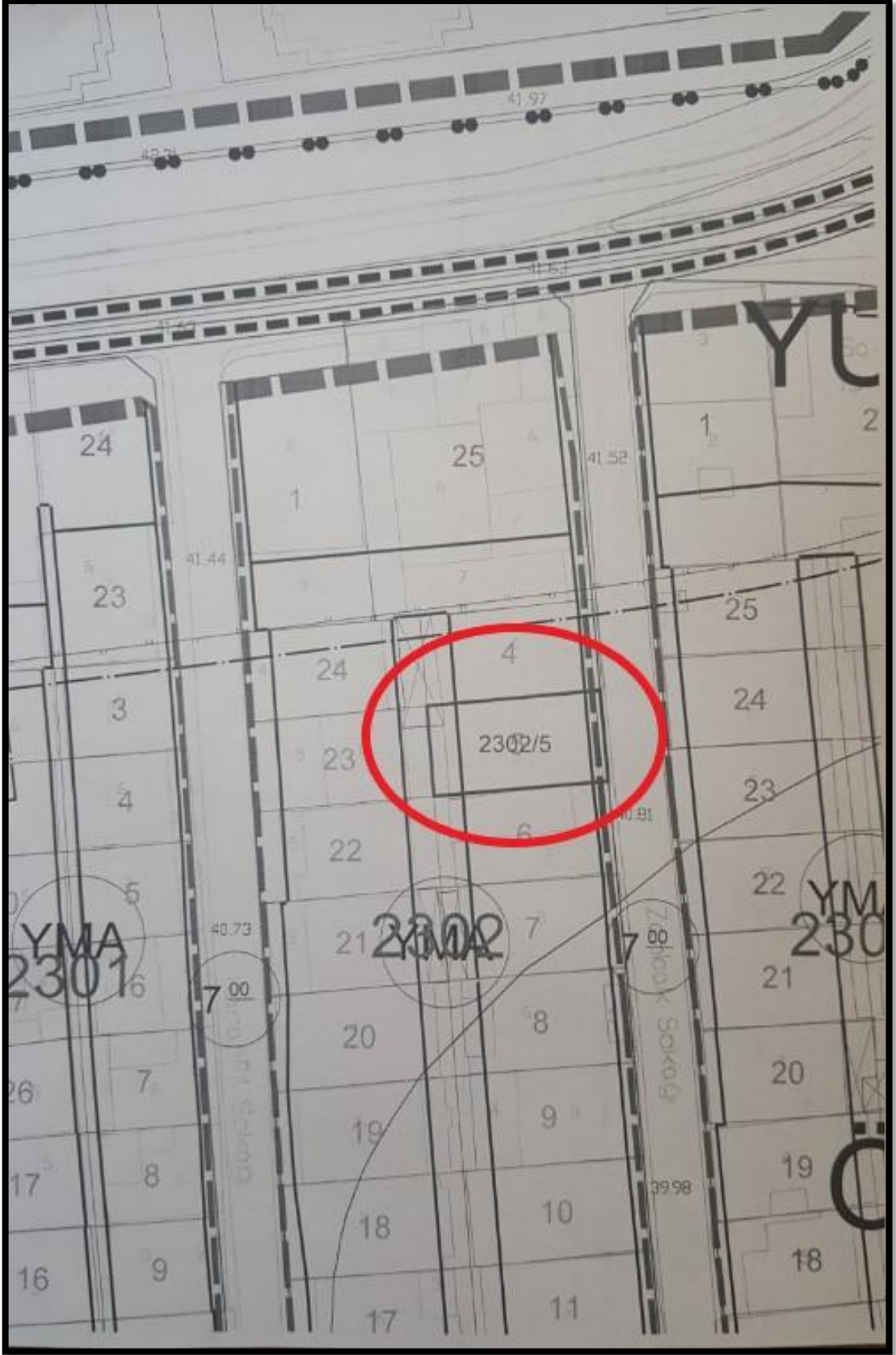
ÇATI KAT



9.3 Hava Fotoğrafi



9.4 İmar Plan Örneği



T.C. ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama-Harita Şefliği		Adı Soyadı: RUBENİS KLİMA SAN. TİC. A.Ş.		ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ	
Sayı :32042687-115.02.01-E.4563 Tarih :24/01/2020		IMAR DURUMU			
-PLAN NOTU EKTEDİR.			<p>Donatı Alanları kamuya bile bedel belki edilmeden uygulanı yapılamaz Değerim yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. 01.07.1950 tarihli 21624 sayılı stopajı yönetmeliği şartları geçerlidir. Parsel İstanbul Üniv. tarafından yapılan 1/1000 ölçekli jeolojik-jeoteknik haritalarda Bakırköy/Güngören formasyonu alanında kalmaktadır. Yerleşime Uygunluk haritasında YERLEŞİME UYGUN..... bölgesinde kalmaktadır. Zemin Etütü raporu alınması zorunludur.</p>		
Kadastro		Plandaki Konumu	YERLEŞİK MERSUL ALANI	Ön Bahçe	RUHSATLI TEŞEKKÜL
Pafta	Ada	Parsel	İnşaat Nizamı	BİTİŞİK	Yan Bahçe
389/1	2302	5	İnşaat Emsali		Arka Bahçe
			Bina Yüksekliği	Hmax 12.50	Kot Alınacak Nok.
İmar Plan Pafta No	F21C24D4C	Bina Derinliği			YONETMELİK
Planın Tasdik Tarihi	05/12/2007	Tadilat Tasdik Tarihi			
Raportör Serim DÖNE Harita Teknikeri	Harita Planlama Zağat Şefi Hacer BAKKAL Şehir Plancısı	İmar ve Şehircilik Md Hatice KÜÇÜKAKYÜZ İnşaat Mühendisi			

Bu belge 5070 sayılı kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.
Değerleme Kodu : 7342766
http://www.e-imza.gov.tr/infocms/infocms

PLAN NOTLARI,

1-KONUT ALANLARı

A-Yüksek yoğunluklu konut alanı:	700	ki/ha brüt (850 ki/ha net)
		Max H=Serbest
Yerleşik Meskun alanlarda		max H= 15,50 mt
		E=2.125
B-Orta yoğunlukta konut alanı :	600	ki/ha brüt (700 ki/ha net)
		Max H=Serbest
Yerleşik Meskun alanlarda		max H= 15.50 mt
		E=1.75
C-Düşük yoğunlukta konut alanı :	500	ki/ha brüt (600 ki/ha net)
		Max H=Serbest
Yerleşik Meskun alanlarda		max H= 15.50 mt
		E=1.50

Min bina cephesi = 6.00 m'dir. Ancak sağındaki ve solundaki parsellerde yeni bina olması durumunda Minimum bina cephesi 4.00 m'dir.

Diğer hususlar İstanbul İmar Yönetmeliğine tabidir.

Yerleşik meskun saha olarak öngörülen konut alanlarında imar planında öngörülen blok istikametleri uygulamada esastır.

Blok yapılaşma düzeni getirilen bir önceki mer'i plana göre ruhsatlı teşekkül etmiş meskun alanlar "yapı düzeni korunacak yerleşik meskun alanlar" dir. Bu alanlarda imar adalarındaki parsellerde eski mer'i plan şartlarında ruhsata uygun teşekkül etmiş adaların cephe hattı baz alınarak ön ve arka bahçe mesafelerinde planda öngörülen blok istikametlerine uyulacaktır. İrtifada ruhsatlı teşekküle uyulacaktır. Maximum H:15.50 mt (5 kattır). 1/1000 ölçekli planda daraltılan yollarda verilecek blok istikametleri mevcut ruhsatlı teşekkülün önünde olamaz. Teşekkül etmemiş yapı adalarında ve 1000 m2 üstündeki parsellerde ayrıntı nizam olarak verilen 700-600-500 K/ha brüt yoğunluk yapılaşma düzeni getirilen adalarda TAKS Min=0.20 dir. Max H=Serbesttir. İrtifa ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre belirlenip teklif avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi belirlenmemiş adalarda 5/A/3 yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır. Uygulamada Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı 17/04/2002 tarihli rapor ve ekleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Veliefendi işçi bloklarında öngörülen 18. madde kapsamında etap etap veya tamamında uygulama yapmaya Belediye Başkanlığı yetkilidir. 1/1000 Avan proje şartı getirilen alanlarda H=Serbest kullanılmak istenmesi durumunda zemin elüd raporları Bayındırlık İl Müdürlüğü ve İBB Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nden onaylatılacaktır.

07.02.2018 TARİH VE 2018/23 SAYILI MECLİS KARARI

KONUT BÖLGESİ DÜKKAN: Yerleşik Meskun Alan olarak öngörülen konut alanlarındaki parsellerin bulunduğu sokak ya da caddedeki yapıların zemin veya açığa çıkan bodrum katlarında ticaret teşekkülü olması halinde yol boyu ticaret alanı olduğu karar altına alınmıştır.

İLAVE PLAN NOTU

- 1) Planda işaretli olmayan ancak çeşitli fonksiyon alanlarına enerji sağlayan; 06/12/2007 T. Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ek İGDAŞ'ın 21/01/2010 Tarih ve AYP 220, 01/2023 sayılı yazısı eki paftada işaretli doğalgaz altyapı ve üstyapı tesisleri aynen muhafaza edilecektir.
- 2) İGDAŞ'ın görüşü alınmadan imar plan tadilatı teklifinde bulunulamaz.
- 3) Uygulama ve İnşaat çalışmalarını ilgili İGDAŞ Şube Müdürlüğü'nden gözetimci bir eleman nezaretinde yapılacaktır.

16.07.2010 T.T.





Yapı Denetimi					
100 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Ofis adı ve denetim belge no	102 Adres	103 İmza	
Meslek	MERHET HALİT ÇATALOĞLU	52768120904	10475	DOĞU MAH. BEYZANUR BK. ÇATALOĞLU APARTMAN BLOK NO: 3 İÇ KAPLI NO: 12 PENDİK / İSTANBUL	
Statik	MEMET KESKİNGÜÇ	23174042078	24885	ATAKENT MAH. REŞİTPAŞA CAD. SAFA APT BLOK NO: 19 İÇ KAPLI NO: 7 ÜMRANİYE / İSTANBUL	
Elektrik	REFAHİTTİN BEKTAŞ	2336881282	7028	ALTYAĞCI MAH. BECÖYÜN SIK. KAYALAR KENT BİTESİ BİFİRE A BLOK NO: 22 İÇ KAPLI NO: 32 MALTEPE / İSTANBUL	
Mekanik tesisat	ÖZCAN ÖZTÜRK	2770898704	22068	BATI MAH. PALMİYE BK. NO: 2 İÇ KAPLI NO: 1 PENDİK / İSTANBUL	
<p>EIF Etf PENDİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Yeni Mah. Abdülhak Bektaşlı Cad. Tevlikbey Apt. No:16 Kat:3 033 Pendik/ŞTİ. www.etfpendik.com Tel: 0212 483 54 11 Fax: 0212 483 54 12 TİC.SIC.NO:625781 KARTAL VD: 381 041 7482</p>					
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı	105 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Yargı kimlik no	108 Adres	109 İmza	
EIF PENDİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	REMZİ BEŞLER, 66751050474	36104117482	YENİ MAH. ABDÜLHALİK RENDA CAD. TEVHİR BEY APT. BLOK NO: 18 İÇ KAPLI NO: 8 PENDİK / İSTANBUL		
107 İşin belge no ve sınıfı					
999					
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelişler				Toprak Bilgileri	
110 Oda No Mahiyet	111 Mühür Tarihi	112 Mühür No	113 Tutar (TL)	114 Dolgu Miktar (m3)	115 Kazı Miktar (m3)
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı					
3. Otopark bedeli	29.04.2020	2020001588242114	21600	110. Kullanılmayan kazı miktar (m3) 712,95	
4. Ceza				111. Kullanılmayan kazı miktar (m3) yer ÇİFTLİK REHABİLİTE MAKSATLI DOLGU SAHASI, ÇİFTLİK REHABİLİTE	
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			21600		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameyi alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla bağlantılı, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
118 Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119 Karar eden teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120 Onaylayan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih, mühür	121 Onay kodu		
AHMET AKTUNAN TEKNİK ELEMAN 7170003756	HATİCE KÜÇÜKAKYUZ İMAR VE DEĞERLEME MÜDÜRÜ 18071790784	BAŞAKUL KOCAMİSE BAŞKAN YARDIMCISI 13363011224	54921663		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	125 İnşaat başlama tarihi		
			/ / 2022		
Vize Kontrolü					
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesullerinin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1. Toprak	/ / 2022				
2. Zemin eğilim ölçümü	/ / 2022				
3. Temel	/ / 2022				
4. Bodrum	/ / 2022				
5. Subastman	/ / 2022				
6. Raf	/ / 2022				
7. Çatı	/ / 2022				
8. Su yalıtımı	/ / 2022				
9. Isı yalıtımı	/ / 2022				
10. Kanalizasyon / Fesatçilik	/ / 2022				
11. Mekanik tesisat	/ / 2022				
12. Elektrik / Isıtım tesisatı	/ / 2022				
131. Diğer Hususlar					
YBİP: 1807218 BSK: 7477 NOT 1: 14/12/2018 M. İMZA ALI YERDE BR-2K+1.2.3NK+Ç.A. PLİ B. A. X. KONUT-DOKKAN İNŞAATININ YAPI RUHSATI'DIR NOT 2: 20/05/2019 TARİHLİ VE 30428 SAYILI RESMİ GAZETEDER YAYIMLANAN BİR YÖNETMELİĞE GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. NOT 3: 31/05/2012 TARİHLİ VE 28336 SAYILI RESMİ GAZETEDER YAYIMLANAN BİR YÖNETMELİĞE GÖRE DÜZENLENMİŞTİR. NOT 4: KONUT ALANLARINDA SİLLERİN PARSELLERDE YOL BOYU TİCARET OLARAK TEŞEKKÜL ETTİĞİNE İLİŞKİN 01/02/2018 TARİHLİ VE 2018/23 SAYILI MECLİS KARARI DOĞRUSUNDA TARZIN EDİLMİŞTİR.					

07.09.2020 TARİH 36823 SAYILI TADİLAT YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI Building Licence										Barındırma / Kısıtlama			
1. Ruhsat Verilen Kurum: ZEYTLERİNİ BELEDİYESİ					2. Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					3. Ruhsat veriliş tarihi: 07 Eylül 2020		4. Ruhsat no: 36823	
5. Ruhsat alanın adı: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					6. Ruhsat alanın adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					7. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		8. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
9. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					10. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					11. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		12. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
13. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					14. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					15. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		16. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
17. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					18. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					19. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		20. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
21. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					22. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					23. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		24. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
25. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					26. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					27. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		28. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
29. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					30. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					31. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		32. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
33. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					34. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					35. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		36. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
37. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					38. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					39. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		40. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
41. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					42. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					43. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		44. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
45. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					46. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					47. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		48. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
49. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					50. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					51. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		52. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
53. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					54. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					55. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		56. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
57. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					58. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					59. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		60. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
61. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					62. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					63. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		64. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
65. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					66. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					67. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		68. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
69. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					70. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					71. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		72. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
73. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					74. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					75. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		76. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
77. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					78. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					79. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		80. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
81. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					82. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					83. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		84. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
85. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					86. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					87. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		88. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
89. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					90. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					91. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		92. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
93. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					94. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					95. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		96. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	
97. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					98. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ					99. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ		100. Ruhsat alanının adresi: İSTANBUL İÇİŞİLERİ	

9.7 Mimari Proje

PROJE KAPAĞI

T.C. ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			
İL	İSTANBUL	PAFTA	389/1
İLÇESİ	ZEYTİNBURNU	ADA	2302
MAHALLE	TELSİZ	PARSEL	5
SOKAK/CADDE KAPISI NO	ZAMBAK Sokak No:6	MİMARİ NİTELİK	KONUT+DÜKKAN
KAT ADEDİ	5	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K
TAPU KAYDI	TARİH / YEVMIYE NO	ARSA ALANI	185.69 m2
EMSAL ALANI		KULLANILAN EMSAL	
İNŞAAT ALANI	932.00 m2	TOPLAM YAPI İNŞ.	932.00 m2
YAPI DENETİM			
DENETÇİ MİMAR		KAŞE-İMZA	YAPI DENETİM KURULUŞU
ADI - SOYADI			ŞİRKET ADI
ODA SİCİL NO	Mehmet Halit ÇATIRGLU		ETİF PENCİK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
DENETÇİ NO			İZİN B. NO
ADRES			YIBF NO
			ADRES
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ 20/2047			
ADI - SOYADI - ÜNVANI	BÜRO TESCİL	ODA SİCİL	BEL. SİCİL
CANSU BALDIK	34-8028	58357	
			V.SİCİL NO
			Z.BURNU V.D. 3300448598
			SORUMLULUK İMZASI Cansu BALDIK ÖZGEÇMİŞİ No: 58357
YAPI SAHİBİ			
ADI-SOYADI	VERGİ DAİRESİ	V. SİCİL NO	ADRESİ
RUBENIS KLİMA SAN.TİC.A.Ş.	BAKIRKÖY	7350652502	İst. Dünya Ticaret Merkezi Business Park B1 Blok Kat 6 No:244 Yeşilköy/İST.
YAPI MÜTEAHHİTİ			
ADI-SOYADI	VERGİ DAİRESİ	VERGİ SİCİL NO	YETKİ BELGE NO
RUBENIS KLİMA SAN.TİC.A.Ş.	BAKIRKÖY	7350652502	0034212018337011
			ADRESİ
			İst. Dünya Ticaret Merkezi Business Park B1 Blok Kat 6 No:244 Yeşilköy/İST.
TESCİL		ONAY	
No: 11.05.2020 tarih ve 20747 sayılı ruhsatlı yerde Bodrum ve Zemin Katlar ile Ç.A.P. de yapılan dahili tadilatın mimari projesidir.		PROJE NO	
No: 20.05.2018 tarih ve 30426 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İstanbul İmar Yönetmeliği şartlarına göre incelenmiştir.		TARİH	
Yukarıda adresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler; imar kanunu, imar planı, imar yönetmelikleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.			
MİMARİ	ŞEF	MÜDÜR	BAŞKAN YRD.
			

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

RUBENİS KLİMA SAN.TİC.A.Ş.'NA AİT TADİLAT PROJESİ

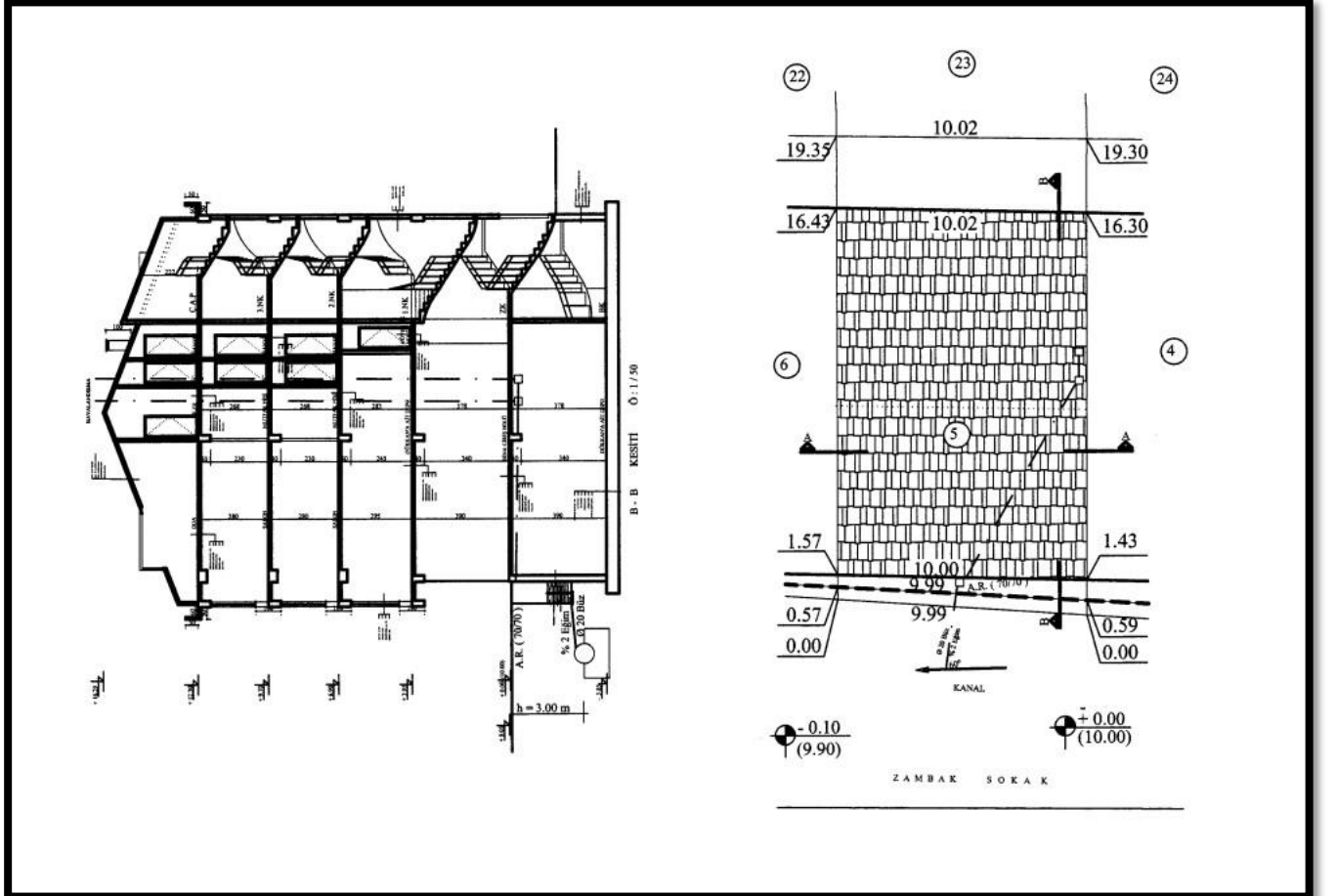
İli : İstanbul
İlçesi : Z.Burnu
Mah. : Telsiz
Sok. : Zambak
Pafta : 389/1
Ada : 2302
Parsel : 5

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER LİSTESİ								
NO	ARSA PAYI	YERİ	CİNSİ	NET ALAN	BRÜT	HİSSE	SAHİPLERİ	İMZASI
1		2.Normal Kat	daire	114.02	126.55	Tam	Rubenis Klima San.Tic.A.Ş.	
2		3.Normal Kat	ç.a.pli daire	212.24	232.55	Tam	Rubenis Klima San.Tic.A.Ş.	
3		Zemin Kat	B.K ve 1.N.K ta depolu olan dükkan	293.40	318.65	Tam	Rubenis Klima San.Tic.A.Ş.	

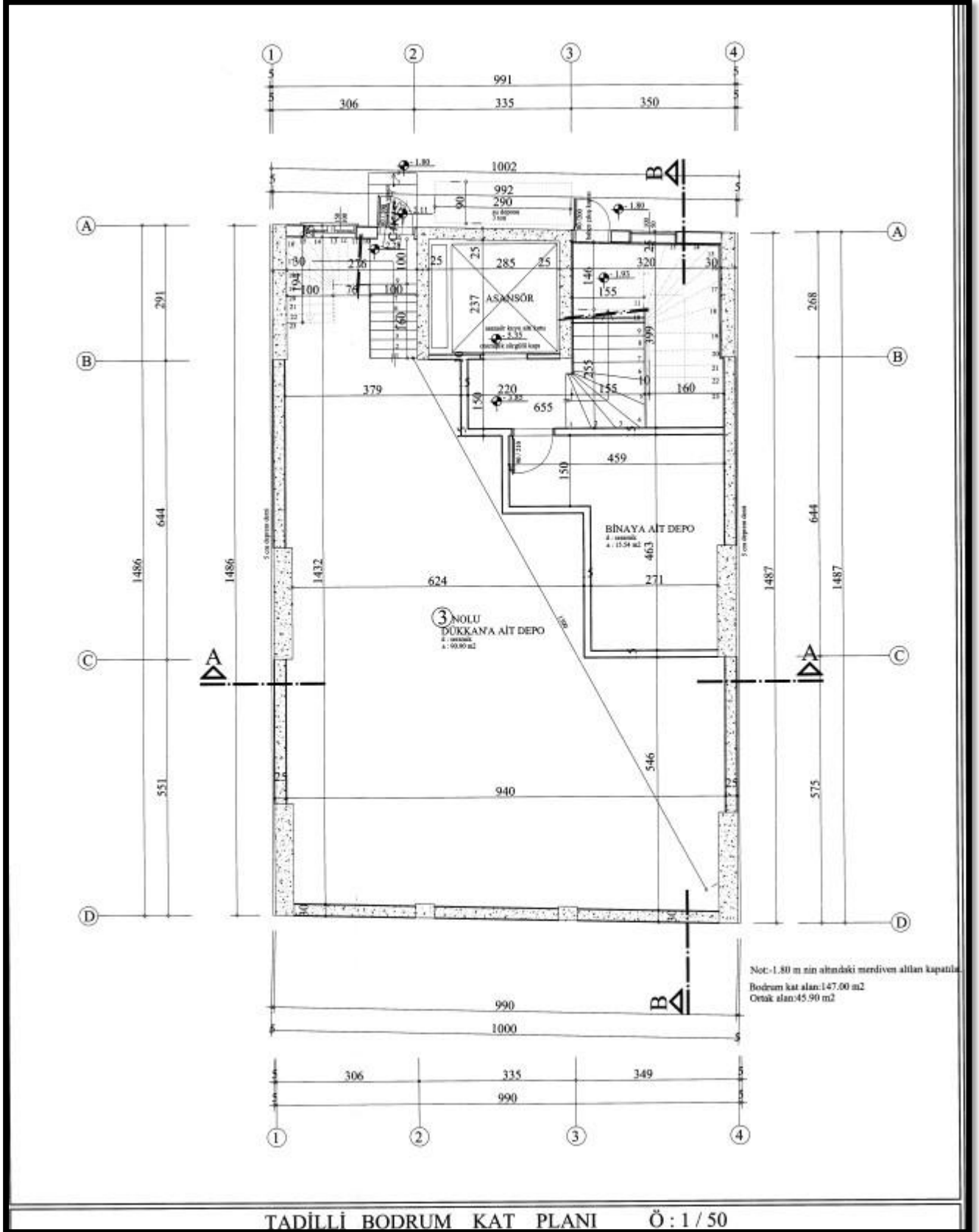
Toplam 3 (Üç) bağımsız bölümdür.



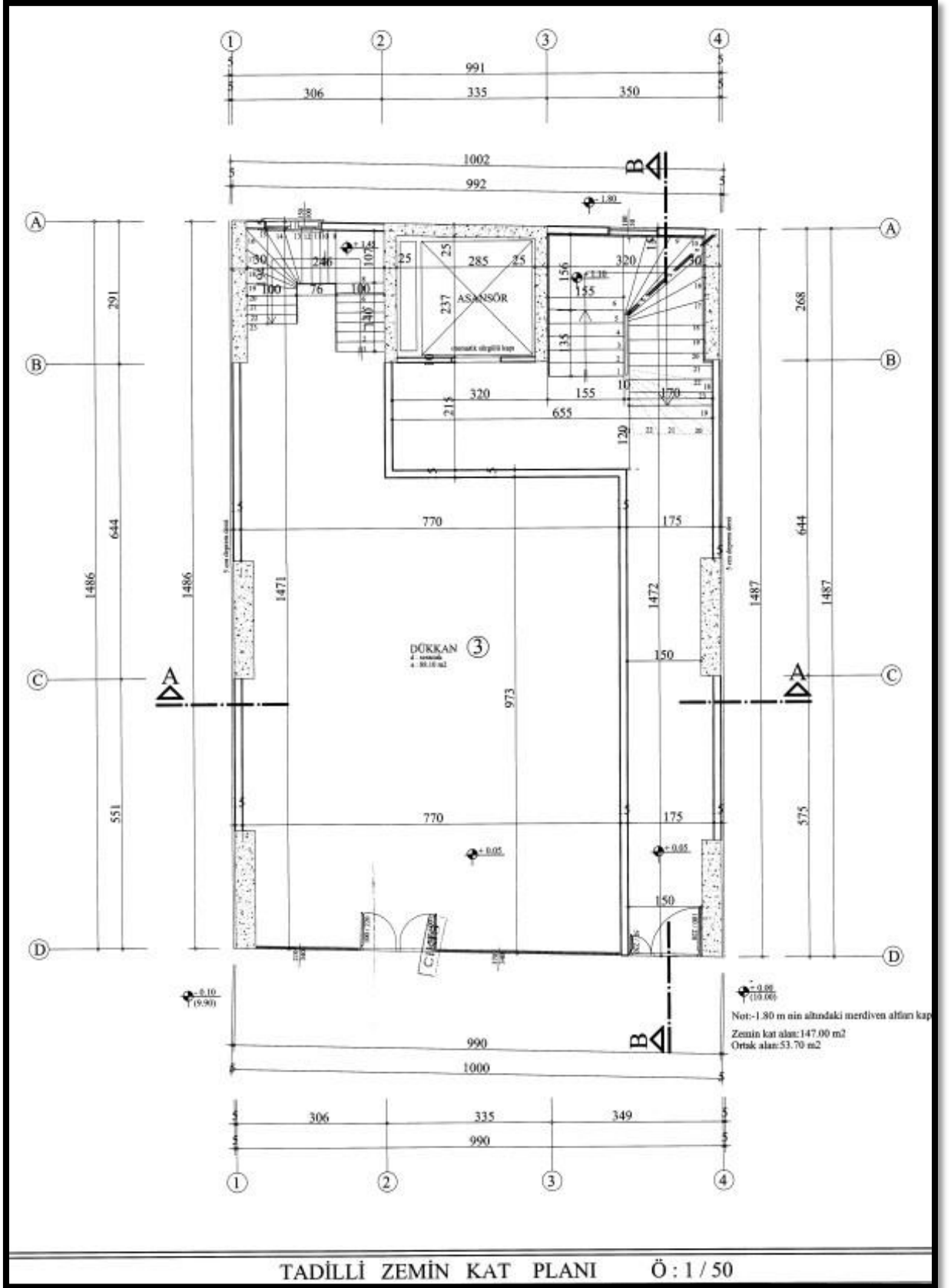
VAZİYET PLANI



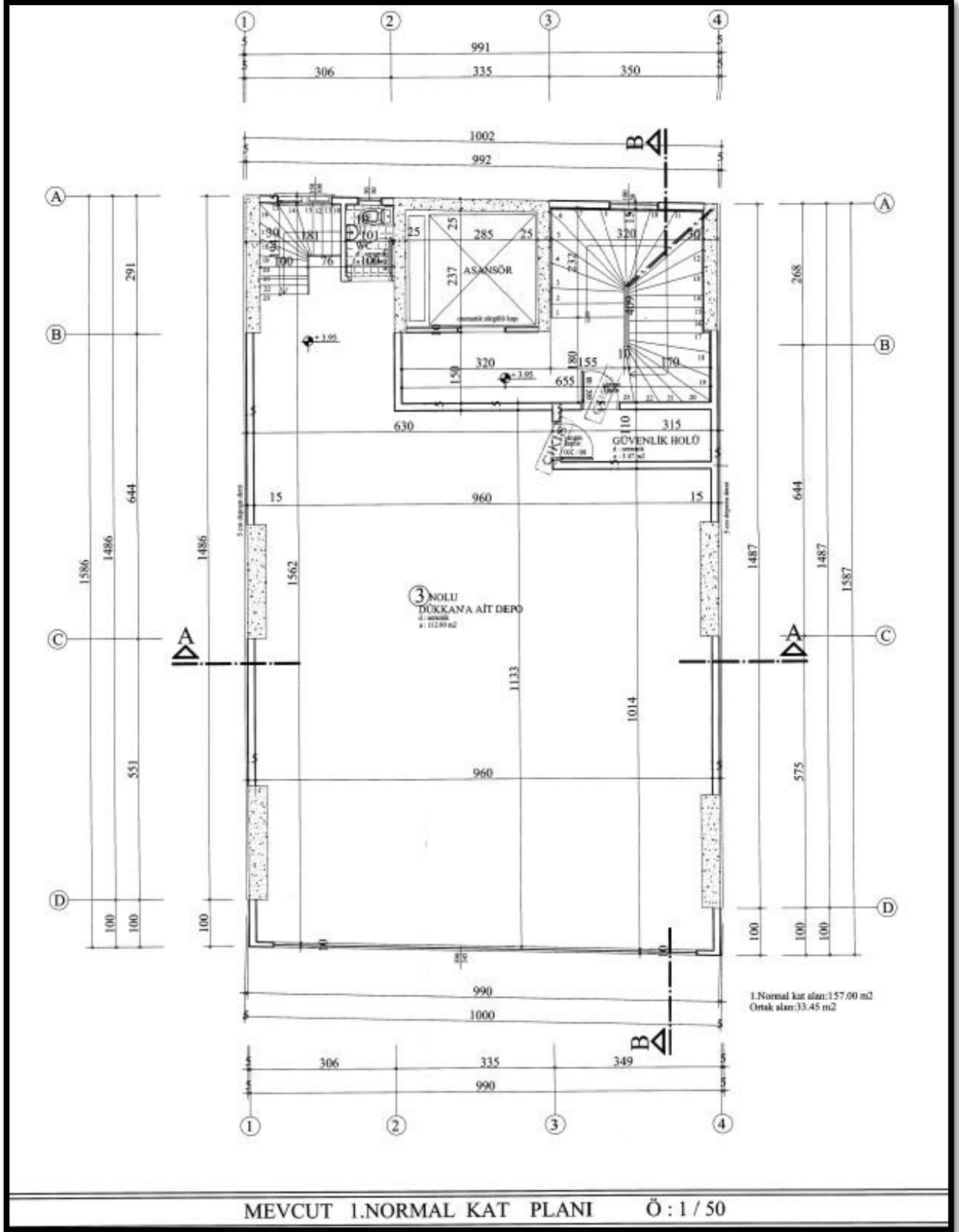
KAT PLANLARI BODRUM KAT



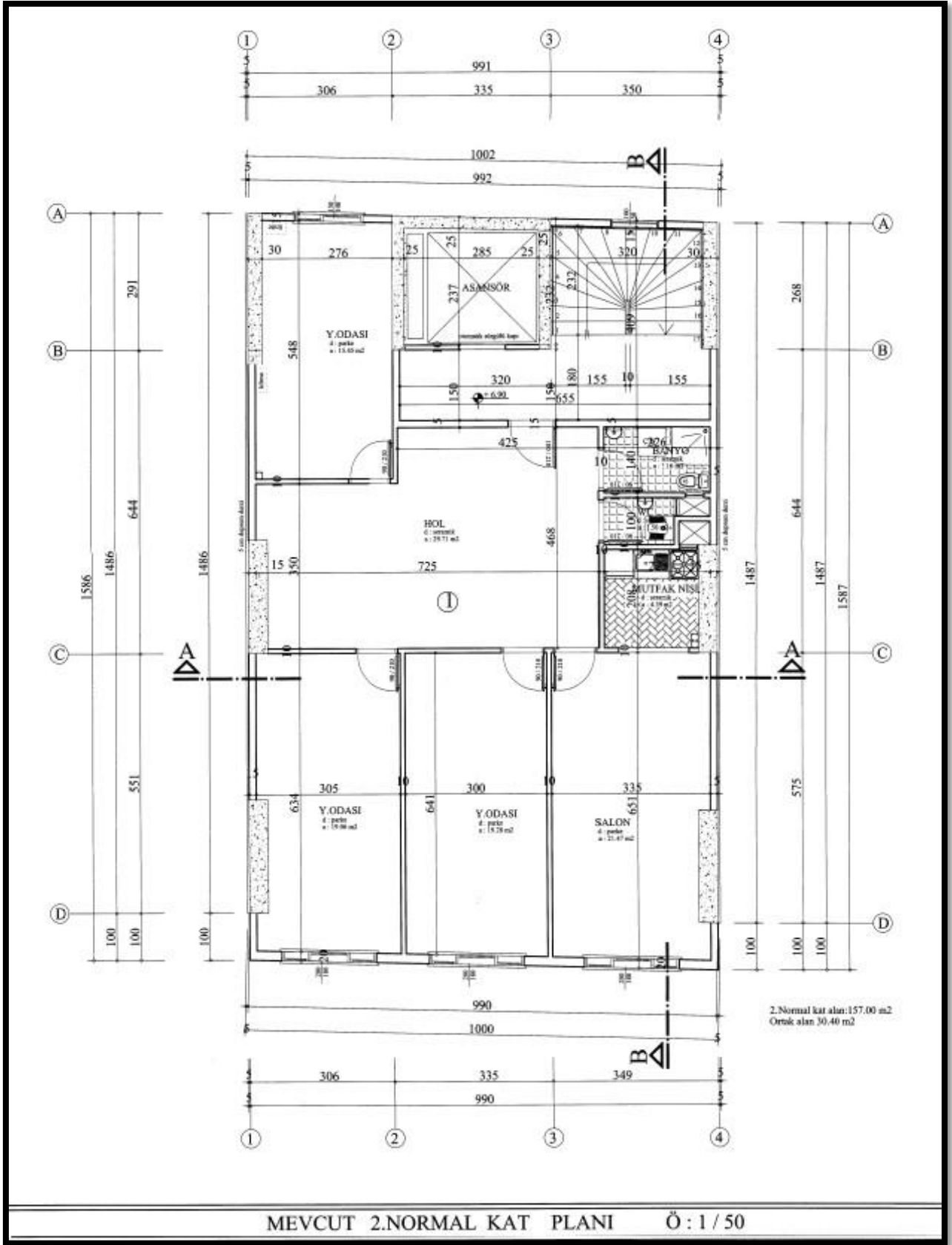
ZEMİN KAT



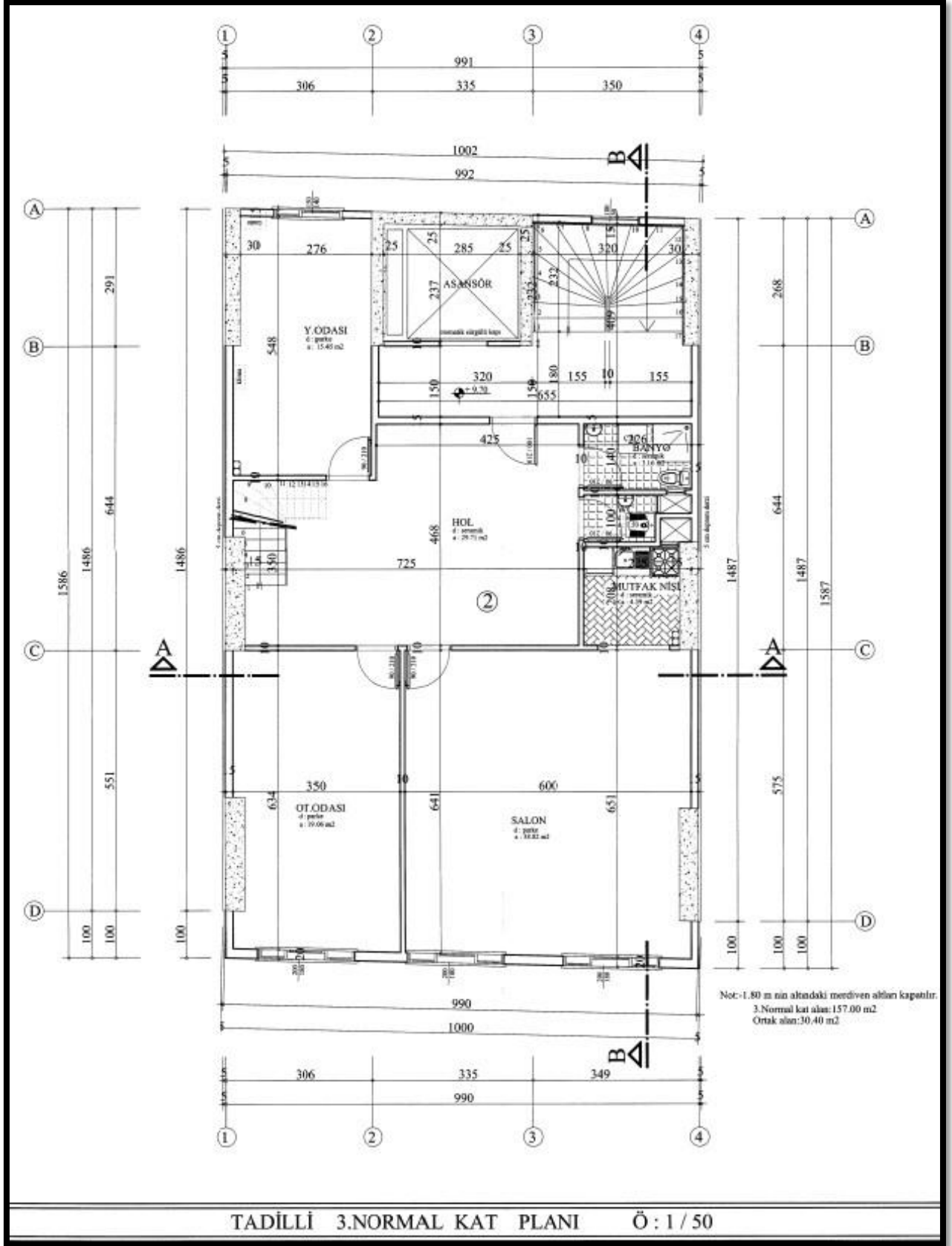
1.NORMAL KAT



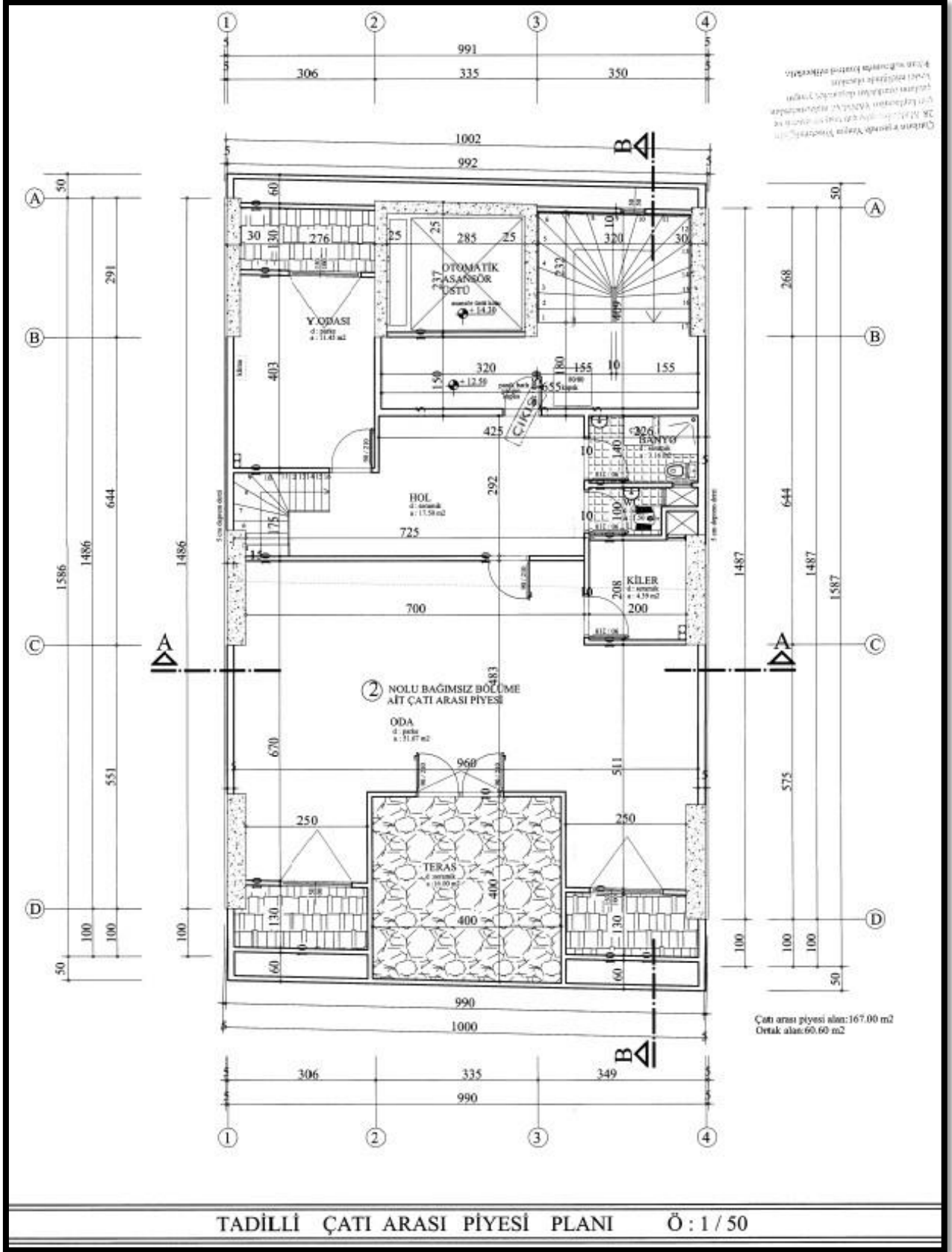
2.NORMAL KAT




3.NORMAL KAT



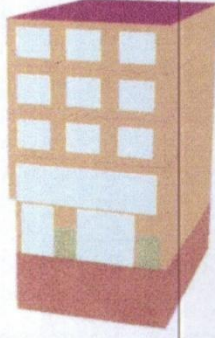
ÇATI KAT



ENERJİ KİMLİK BELGESİ



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Rezidans	Veriliş Tarihi: 5.11.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 23.4.2020	Geçerlilik Tarihi: 5.11.2030	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: C	
Toplam Alan: 932,67	Emisyon Sınıfı: C	
Ada/Parsel/Pafta: 2302 / 5 / 389-1		
UAVT Bina No: 437148331		
Adi: OSMAN İPEK, RUBENIS KLİMA SAN TİC A.Ş.		
Adresi: TELSİZ MAH. ZAMBAK SOK. NO: 6 ZEYTİNBURNU/İSTANBUL		

Sahibinin Adı Soyadı: OSMAN İPEK, RUBENIS KLİMA SAN TİC A.Ş.

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99 **87**

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174

G 175 - ...

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU

54,54

ORAN

A 0 - 39

B 40 - 79

C 80 - 99 **87**

D 100 - 119

E 120 - 139

F 140 - 174


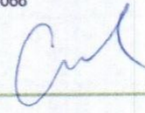
G 175 - ...

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	70.853,20	206,13	0,00	0,00	C
Isıtma	32.795,36	95,41	0,00	0,00	C
Sihhi Sıcak Su	5.031,70	14,64	0,00	0,00	C
Soğutma	2.381,42	6,93	0,00	0,00	B
Havalandırma	2.622,76	7,63			D
Aydınlatma	28.021,97	81,52			C
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y23348A9B2F6D	Adı Soyadı: MUSTAFA ALTUN	
Veriliş Tarihi: 5.11.2020	Firması: MUSTAFA ALTUN	
Son Geçerlilik Tarihi: 5.11.2030	Sertifika No: MMO-42-0066	
İptal Edilen EKB No:	İmza: 	

Sayfa 1/3

9.8 Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



9.9 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

KATILIM SERTİFİKASI

Tarih: 12.12.2018 No: TKD-2018-1864

Sayın **Özge DEMİR**

10.11.2018– 01.12.2018 tarihleri arasında, Sermaye Piyasası Kurulunun 17.07.2014 tarih ve 22/735 sayılı İlke Kararı çerçevesinde düzenlenen “Değerleme Uzmanlığı Mesleki Uygulamalı Eğitim Programı”nı başarı ile tamamlayarak, Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ve Konut Değerleme Uzmanları için gayrimenkul değerlendirme alanında aranan tecrübe şartını sağlamıştır.



Tuba ERTUGAY YILDIZ
Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi
Sermaye Piyasası Lisanslama
Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ŞANLIURFA / EYYÜBİYE / KOÇÖREN

Rapor No: 2022 SPM-RUBENİS 020

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 020
İL / İLÇE / MAHALLE	ŞANLIURFA / EYYÜBİYE / KOÇÖREN
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	190 Ada 11 Parsel
ADRES	Koçören Mahallesi, 219.cadde No: 18 (190 ada 11 parsel), Eyyübiye/ŞANLIURFA
CİNSİ (TAPU KAYDI)	190 Ada 11 Parsel: 1 Adet Betonarme 2 Katlı Fabrika Binası 1 Adet Betonarme 2 Katlı Mekanik Tesisat Odası 1 Adet Betonarme 1 Katlı Sanayi Depo ve Arsası
KULLANIMI	TEKSTİL FABRİKASI (190 Ada - 11 Parsel)
ARSA ALANI	190 Ada 11 Parsel: 90.019,27 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	190 ada 11 parsel Sanayi Alanı, KAKS: 0,50
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	62.940.000,00.-TL(KDV HARİÇ) 74.269.200,00.-TL(KDV DAHİL)

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
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	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
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.....	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	18
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	22
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	22
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	22
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	23
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	23
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	23
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	23
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	23
6.1	Pazar Yaklaşımı	23
6.2	Gelir Yaklaşımı	24
6.3	Maliyet Yaklaşımı	24
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	25
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	25
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	25
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	26
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	27
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	27
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	27
6.7	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	28
6.7.1	Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	28
6.7.2	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	29

7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	29
7.5	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	30
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	31
7.7	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	31
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler	31
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti	32
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler.....	33
8.5	Uygunluk Beyanı.....	34
8.6	İzin Beyanı	35
9	RAPOR EKLERİ	36
9.1	Tapu Senedi	36
9.2	Tapu Kayıt Örnekleri.....	37
9.3	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar.....	42
9.4	İmar Durumu	46
9.5	Yapı Ruhsatları.....	48
9.6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri	54
9.7	Mimari Proje	60
9.8	Hava Fotoğrafı ve Mevcut Yerleşim	66
9.9	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	68
9.10	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	69
9.11	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	70
9.12	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	70

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	04.03.2022			
Değerleme Tarihi	18.01.2022			
Rapor Numarası	2022 SPM-RUBENİS 020			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	04.02.2022			
Raporu Hazırlayan Uzman	Yunus ÇALIŞKAN (SPK lisans no:407926/18.01.2018)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">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 Raporla İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	21.04.2022	2021 SPM-RUBENİS 002	EBRU ÖZ (SPK Lisans No:400222)	35.995.000,00 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, 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, Şanlıurfa İli Eyyübiye İlçesi Koçören Mahallesi 190 Ada 11 parselde yer alan “1 adet betonarme 2 katlı fabrika binası, 1 adet betonarme 2 katlı mekanik tesisat odası, 1 adet betonarme 1 katlı sanayi depo ve arsası” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın,18.01.2022 tarihinde yerinde yapılan incelemesine göre 23.02.2022 tarihine esas pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Varsa tapu kayıt belgesindeki teferruat listesinin değerlendirilmesi 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 müşterinin talebi doğrultusunda, Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi, Koçören Mahallesi, 190 Ada, 11 parselde yer alan “1 adet betonarme 2 katlı fabrika binası, 1 adet betonarme 2 katlı mekanik tesisat odası, 1 adet betonarme 1 katlı sanayi depo ve arsası” vasfı ile, tapuya kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla 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, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmî 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 resmî 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 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 değerlendirilmesi 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, aynı 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; Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi, Koçören Mahallesi, 219. cadde, No:18 (190 ada 11 parsel) adresinde konumlandır.

Taşınmaz Abide kavşağında yaklaşık 20 km batı yönünde ilerleyerek Gaziantep yolu üzerinde bulunan 2.OSB bölgesine ulaşınca 219.caddede bulunmaktadır. Taşınmaz ana yola yaklaşık 1.6 km mesafededir. Şanlıurfa Organize Sanayi Bölgesi Şanlıurfa kent merkezine yaklaşık 20 km uzaklıkta, Şanlıurfa-Gaziantep Karayolu’nun kuzey ve güneyinde konumlandır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Eyyübiye İlçesi’nin gelişmekte olan bölgelerinden birinde yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölge daha çok sanayi ve depolama tesislerinin yoğun olarak görüldüğü bir bölgedir. Şanlıurfa Organize Sanayi Bölgesi’nde yer alan taşınmazların yakın çevresinde fabrikalar ve boş araziler yer almaktadır. Taşınmazlara toplu taşıma ulaşımı sağlanabilmektedir. Bölgede altyapı hizmetleri tamamlanmıştır. 190 ada 11 Parsel imar planına göre doğu cephesinden imar yoluna cephe durumu vardır. Konu taşınmazın bulunduğu alan şehir merkezine yaklaşık 20 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge sanayi yapılanması, gelişmekte olan bir bölge olması, Şanlıurfa Gaziantep karayolu güzergâhında yer alması, şehir merkezine yakın konumda olması gibi özellikleriyle dikkat çekmektedir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

190 ADA 11 PARSEL

İli	: ŞANLIURFA
İlçesi	: EYYÜBİYE
Mahallesi	: KOÇÖREN
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 190
Parsel No	: 11
Alanı	: 90.019,27 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 1 Adet Betonarme 2 Katlı Fabrika Binası 1 Adet Betonarme 2 Katlı Mekanik Tesisat Odası 1 Adet Betonarme 1 Katlı Sanayi Depo ve Arsası
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Malik	: RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Yevmiye No	: 18521
Cilt No	: 22
Sayfa No	: 2170
Tapu Tarihi	: 28.12.2020

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

16.02.2022 tarih, 09.58 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 27/11/2017 tarih ve 2017/2896 sayılı yazı) Tarih: 11-12-2017 Yev.: 50865

İpotek: Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 1.derece 30000000 TL 21.08.2014 tarih ve 33993 yevmiye nolu ipotek,

Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 2.derece 5000000 USD 06.04.2016 tarih ve 15737 yevmiye nolu ipotek,

Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 3.derece 50000000 TL 11.01.2018 tarih ve 1486 yevmiye nolu ipotek yer almaktadır.

Teferruat bilgileri: Teferruat bilgileri ekte sunulmuştur.

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde 190 ada 11 parsel üzerinde bulunan Diğer (Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı ile ilgili OSB Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre: Beyanın OSB’de gayrimenkul devrini kontrol edebilmek adına tapu kayıtlarına eklenmiş olduğu, taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarruf söz konusu olduğunda OSB’den uygunluk görüşü alınarak işlemlerin yapılabileceği, OSB’nin faaliyet konusu dışında bir işletmenin taşınmaz ile ilgili tasarruf hakkı (alım-satım-kredilendirme-leasing işlemi vb.) talep etmesi durumunda bu taleplerin reddedilebileceği, taşınmazın tasarrufu konusunda istekli firmaların OSB’nin faaliyet konusu ile ilgili bir işletme/firma olması gerektiği bilgisi alınmıştır. OSB’den uygunluk görüşü alındıktan sonra taşınmazın devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

**Arsa tahsisleri*

Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.)

Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz.

Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Tahsis edilen arsaların tapuları, katılımcı tarafından tahsis bedelinin tümüyle ödenmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için teminat mektubu verilmesi ve OSB’nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname vermesi koşullarının gerçekleşmesi hâlinde tesisi üretime geçene geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak verilir.

Katılımcının kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50’si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alması durumunda altıncı fıkrada aranan şartları sağlayanlarda üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan; Bakanlık kredisi kullanan OSB’lerde ipotekli, Bakanlık kredisi kullanmayan OSB’lerde ipoteksiz tapu verilebilir. Katılımcının yönetmelikte belirlenen süreler içinde üretime geçmemesi ve

kredi sözleşmesinin sona ermesi durumunda tahsis için ödenen tutar toplamının tahsis tarihinden sonraki yıllar için 213 sayılı Kanun uyarınca açıklanan yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenmesi ile elde edilen tutarın ilgilinin banka hesabına yatırılmasını müteakip, parsel OSB adına tescil edilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar yönetmelikle belirlenir.

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 Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre 190 ada 11 parsel son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamış 190 ada 11 parsel 28.12.2020 tarih ve 18521 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemine konu olmuştur.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Şanlıurfa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kalmaktadır. Konu plana göre taşınmaz sanayi alanı imarlıdır. 190 ada 11 parsel İmar planına göre; KAKS: 0.50, Bina yüksekliği: Serbest ön bahçe mesafesi 35m, yan bahçe mesafesi en az 18 m (toplam 36 m) ve arka bahçe çekme mesafesi 32 metre olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Şanlıurfa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede 190 Ada 11 Parsele ait, bila tarihli mimari proje, 27.03.2014 tarih, 147-148-149 no.lu yapı ruhsatları, 24.06.2014 tarih, 70-71-72 no.lu yapı kullanma izin belgeleri ve 190 ada 12 parsele ait bila tarihli mimari proje, 27.06.2019 tarih, 2019/12 no.lu yapı ruhsatı bulunduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın dosyasında yer alan mimari projede OSB onayı görünmemektedir. İskan ve ruhsat belgelerinde onay bulunmaktadır. Görevli memurlar projelerin onaysız olmasının, sehven unutulmuş olabileceğini beyan etmişlerdir.

190 ada 11 parsele ait;

Mimari Proje: 190 ada 11 Parselin İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait bila tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Yapıların mimari projeye göre gene olarak uyumlu oldukları görülmüştür.

27.03.2014 tarih 147 sayılı Yapı Ruhsatı: Fabrika Binası 19313 m², büro 1835 m² , 2-C yapı sınıfı olmak üzere toplam **21148 m²** inşaat alanı için yapı ruhsatı verilmiştir.

27.03.2014 tarih 148 sayılı Yapı Ruhsatı: Mekanik tesisat odası 3-A yapı sınıfı olmak üzere toplam **6424 m²** inşaat alanı için yapı ruhsatı verilmiştir.

27.03.2014 tarih 149 sayılı Yapı Ruhsatı: Sanayi depo 2-B yapı sınıfı olmak üzere toplam **2225 m²** inşaat alanı için yapı ruhsatı verilmiştir.

Ruhsatlı alanlar toplamı : 29797 m²

24.06.2014 tarih 70 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi: Fabrika Binası 19313 m², büro 1835 m², 2-C yapı sınıfı olmak üzere toplam **21148 m²** inşaat alanı için yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

24.06.2014 tarih 71 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi: Mekanik tesisat odası 3-A yapı sınıfı olmak üzere toplam **6424 m²** inşaat alanı için yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

24.06.2014 tarih 72 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi: Sanayi depo 2-B yapı sınıfı olmak üzere toplam **2225 m²** inşaat alanı için yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

İskanlı alanlar toplamı : 29797 m² dir.

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

Konu taşınmaz ile ilgili, Şanlıurfa OSB Müdürlüğü'nde görevli memurlardan sözlü olarak edinilen bilgilere göre taşınmazlar için herhangi bir durdurma, 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 Şanlıurfa OSB Müdürlüğü'nde 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 190 Ada 11 Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi; 0340376807 Vergi Kimlik Numaralı Akran Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yürütülmüştür.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Şanlıurfa OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirilen yapıların 190 ada 11 parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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 gayrimenkul ile ilgili Şanlıurfa OSB Müdürlüğü'nde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazın mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazı 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.

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

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde **3-6'da** listelenmiş olup, 190 ada 11 parsel üzerinde ruhsatlandırılmamış ~120 m² at çiftliği içerisindeki tek katlı yapı , ~50 m² güvenlik kulübesi ile ~650 m² otopark gölgeliği (sundurma) mevcuttur. Ayrıca parsel üzerinde yapay mağara tarzında yapılmış bölüm mevcuttur. Ruhsatlandırılmamış alanlar bilgi amaçlı değerinde dikkate alınmıştır.

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

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

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 şekline 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	2.341.388	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 **Sanlıurfa İli:**

Yüzölçümü:918.765km²

Nüfus:1.892.320(2015 yılı Aralık ayı sonu itibarı ile Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanı'na göre Şanlıurfa'nın)

İl Trafik No:63

İl'in yüzölçümü 18.765 km²'dir. Türkiye yüzölçümü büyüklük sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. İlin merkez rakımı 518'dir. Geniş ova ve düzlüklere sahip olan arazisinin; %60.4'ü plato, %22'si dağlık, %16.3'ü ova ve %1.3'ü yayla karakteri arz etmektedir. Harran, Suruç ve Viranşehir ovaları ilin güneyinde yer almaktadır. Karacadağ 1.938 metre rakımı ile İlin en yüksek noktasıdır. Önemli akarsuyu, Adıyaman ve Gaziantep illeri ile sınırı oluşturan Fırat Nehri'dir. İlin batı ve kuzeybatısında Karkamış, Birecik ve Atatürk Baraj gölleri bulunmaktadır. Atatürk Barajı ile oluşturulan göl ülkemizin 3. büyük gölüdür.



Karasal iklim özelliklerine sahip olan ilde, 1929-2012 yılları arasında ortalama yağış miktarı 453.7kg/m² iken 2012 yılında bu değer 622,7 kg/m² olarak ölçülmüştür.1929-2012 arasında ortalama sıcaklık değeri 18,4 olan Şanlıurfa'nın2012 yılında bu değeri 19,3°C dereceye çıkmıştır.1929-2012 yılları arasında en yüksek sıcaklık 46.8°C iken 2012 yılında 44,2°C olmuştur, En düşük sıcaklık 1929-2012 yılları arasında -12.4°C derece iken 2012 yılında -4,3°C olarak ölçülmüştür.

Şanlıurfa İli'nin 13 ilçesi, 1 büyükşehir belediyesi olmak üzere toplam 14 belediyesi,1.379 mahalle yerleşim yeri bulunmaktadır.

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri:

Güneydoğu Anadolu Bölgesinde yer alan Şanlıurfa, doğuda Mardin, batıda Gaziantep, kuzeybatıda Adıyaman, kuzeydoğuda Diyarbakır illeriyle çevrilidir.

İl güneyinde 789 km'lik Türkiye-Suriye sınırı uzanır. Yüzölçümü 18.584 kilometre kare olup genelde bir ova görünümündeki il merkezinin rakımı 518 m'dir.

Şanlıurfa kontinental (kara) iklim özelliği gösterir. Yazları çok kurak ve sıcak, kışları bol yağışlı, nispeten ılıman geçmektedir. Şanlıurfa matematik konum itibarıyla Ekvatora daha yakındır. Deniz etkisinden uzak bir bölgede bulunmaktadır. Bu nedenle Kontinental iklim özelliği ağır basmaktadır. Bu özellik sıcaklık ve yağış bakımından kendisini göstermektedir. İlimizde en yüksek sıcaklık 46.8 C (Temmuz); en düşük sıcaklık ise -12,4 (Şubat) olarak ölçülmüştür. Şanlıurfa'da en soğuk -12.4 C (Şubat) ölçülmüştür. Şanlıurfa'da yıllık ortalama yağış 462 mm olarak hesaplanmıştır. Yıllık ortalama sıcaklık 18.6 C, buharlaşma 2048 mm, rüzgar hızı 2.8 m/sn'dir. Karlı ve don olan günlerin sayısı oldukça azdır.

Dağlar

Şanlıurfa ili, konum itibarıyla Arap Platformu'nun kuzey bölümleri ile Güneydoğu Torosların orta kısmının güney etekleri üzerinde yer almaktadır. ilin kuzeyinde bulunan dağların yükseklikleri düşüktür. Dağlar arasında geniş ovalar yer alır. İl'deki başlıca dağlar; Karacadağ (1938 m), Tektek (449 m), Susuz (801 m), Takur Tukur, Germuş (771 m), Nemrut (800 m), Şebeke (750 m) ve Arat (840 m) Dağlarıdır.

Akarsular

İlin en önemli akarsuyu Fırat Irmağı'dır. Diğer akarsulardan bazıları Cülap, Çeltik, Pınar, Pamuk, Zengeçur, Aslanlı, Karabağ, Bahçecik, Hamdun, Necarik, Titriş, Zadelî, Giresav, Halfeti, Pınarbaşı, Süleyman, Mizar, Bamyasuyu, Kehriz, Germuş, Açık Su, Halilürrahman, Direkli ve Mercihan olarak sayılabilir.

Şanlıurfa kenti içinde gölolarak nitelendirilen Halilürrahman ve Aynızıliha olmak üzere iki göl mevcuttur. Hz. İbrahim'in ateşe düştüğü yerde oluşan bu iki göl şehir merkezinin güney batısında yer almaktadır. Hz. İbrahim'in düştüğü yer, Halil'ür Rahman Gölü'dür. Rivayete göre; Nemrut'un kızı Zeliha da İbrahim'e inandığından kendisini onun peşinden ateşe atmış ve düştüğü yerde Aynızıliha Gölü oluşmuştur. Bu göller içerisindeki balıklar kutsal sayıldığından yenilmemekte olup, dünyanın her tarafından gelen ziyaretçilerin uğrak yeri olmaktadır.

Ayrıca GAP Projesi ile yapay olarak oluşturulan Atatürk Baraj Gölü Türn en büyük baraj gölü olup, il sınırları içinde bulunmaktadır.

Ovalar

Şanlıurfa ili, genel olarak plato görünümünde olup başlıca ovaları şunlardır: Harran, Suruç, Viranşehir, Hilvan, Ceylanpınar, Bozova ve Siverek ovalarıdır.

Nüfusu:

İLÇELERE GÖRE İL/İLÇE MERKEZİ ve BELDE/KÖY NÜFUSU - 2015			
	Toplam		
Şanlıurfa	Toplam	Erkek	Kadın
Akçakale	102.350	52.199	50.151
Birecik	92.852	46.156	46.696
Bozova	54.775	27.211	27.564
Ceylanpınar	83.177	41.923	41.254
Eyyübiye	368.119	185.416	182.703
Halfeti	37.970	18.456	19.514
Haliliye	364.946	184.050	180.896
Harran	81.870	40.802	41.068
Hilvan	41.644	20.995	20.649
Karaköprü	132.530	66.350	66.180
Siverek	245.385	124.017	121.368
Suruç	101.964	51.310	50.654
Viranşehir	184.604	91.474	93.130
Toplam	1.892.320	950.493	941.827

- 2015 yılı Aralık ayı sonu itibarı ile Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanı'na göre Şanlıurfa'nın;
- 2014 yılına göre 2015 yılında toplam nüfus **46.653** kişi artarak **1.892.320** kişi,
- 2015 yılında nüfus artış hızı % 2,5'dir.

Şanlıurfa, Türkiye'de, nüfus büyüklüğü bakımından **9** uncu sıradadır.

Şanlıurfa, GAP Bölgesinde nüfusun **%22,5'ine** sahiptir. Gaziantep ilinden sonra bölgenin ikinci en büyük nüfusuna sahiptir.

NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI

YILLAR	TOPLAM	ERKEK	KADIN
1990	1.001.455	515.980	485.475
2008	1.574.224	788.278	785.946
2009	1.613.737	809.222	804.515
2010	1.663.371	831.382	831.989
2011	1.716.254	858.409	857.845
2012	1.762.075	881.521	880.554
2013	1.801.980	901.868	900.112
2014	1.845.667	925.703	919.964
2015	1.892.320	950.493	941.827

Turizm

Şanlıurfa'ya ulaşım, karayolu, havayolu ve demir yoluyla yapılmaktadır. Türkiye'nin en uzun pistine sahip Şanlıurfa GAP Havaalanından Ankara ve İstanbul'a karşılıklı uçak seferleri bulunmaktadır. Ankara ve İstanbul'a uçuşlar ortalama 2 saat sürmektedir. Uçuşlar, Türk Havayolları ,Pegasus ve AnadoluJet firmaları tarafından gerçekleştiriliyor.

Şanlıurfa GAP Havaalanının uluslar arası kargo havaalanı özeliği de bulunuyor.

KARAYOLU:

İstanbul-Ankara-Adana, Gaziantep ve Şanlıurfa'ya gelen yol otobandır. Gaziantep-Şanlıurfa arası 141 kilometredir. Otoban yolu Şanlıurfa Mardin yoluna yine otobandan sağlanmaktadır.

Şanlıurfa, Viranşehir, Kızıltepe ve Mardin üzerinden Irak'a sınır kapımız olan Habur sınır kapısına kadar devam eden yol ise çift gidiş gelişli duble yoldur. Ayrıca Şanlıurfa'dan Diyarbakır'a çift şeritli karayolu bulunmaktadır. Şanlıurfa-Akçakale üzerinden Suriye'ye duble karayolu mevcuttur.

- Şanlıurfa Mersin arası 414 kilometredir. Otomobille yaklaşık 4 saat 50 dakikadır.
- Şanlıurfa - Adana arası 345 kilometre. Otomobille yaklaşık 4 saat 15 dakika sürmektedir.

- Şanlıurfa -Gaziantep arası 138 kilometre. Otomobille yaklaşık 1 saat 40 dakika sürmektedir.
- Şanlıurfa - Diyarbakır arası 182 kilometre. Otomobille yaklaşık 2 saat 20 dakika sürmektedir.
- Şanlıurfa - Mardin arası 185 kilometre. Otomobille 2 saat 20 dakika sürmektedir.
- Şanlıurfa -Adıyaman arası 115 kilometre. Otomobille yaklaşık 1 saat 10 dakika sürmektedir.

Ş.URFA'DAKİ ŞEHİRLERARASI OTOBÜS FİRMALARI

- Şanlıurfa Astor: 444 66 63
- Urfa Hassoy Turizm: 444 00 63
- Urfa Cesur: 444 44 63

DENİZYOLU:

Şanlıurfa'nın deniz yolu ile bağlantısı en yakın mesafesi (İskenderun) 310 kilometredir. Yumurtalık Mersin ve İskenderun Limanlarından Şanlıurfa'ya otoban karayolu bağlantısı vardır.

DEMİRYOLU:

Güney'den Mersin, Adana, Osmaniye oradan da Gaziantep'e uzanan ve Şanlıurfa'dan da Suriye sınırına paralel giden Demiryolu Şanlıurfa'nın Suruç, Akçakale ve Ceylanpınar İlçelerinden geçmektedir. Bu demir yolunda hem yük taşımacılığı hem de yolcu taşımacılığı yapılmaktadır. Şanlıurfa'dan sonra aynı demiryolu Mardin'e ilerlemektedir.

ŞANLIURFA'YA EN YAKIN SINIR KAPILARI

Şanlıurfa başta Beyrut ve Şam olmak üzere Orta Doğu ülkelerinin ticari merkezlerine olan yakınlığı ile dikkat çekmektedir.

- Akçakale sınır kapısı 53 km
- Öncüpınar 205 km
- Habur sınır kapısı 366 km
- Bağdat 821 km
- Amman 586 km
- Tahran 121 km

ŞANLIURFA'NIN ORTA DOĞU TİCARET MERKEZLERİNE UZAKLIĞI (KM)

- Şam 421
- Beyrut 435

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi, Koçören Mahallesi'nde **190 ada 11 parselde** bulunan '1 Betonarme 2 Katlı Fabrika Binası 1 Adet Betonarme 2 Katlı Mekanik Tesisat Odası 1 Adet Betonarme 1 Katlı Sanayi Depo ve Arsası' vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmaz olup 90019,27 m² alana sahiptir. Parsel doğu cephesinden imar yoluna cephe durumda olup konu imar yolları açılmıştır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak amaorf şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda tekstil fabrikası olarak kullanılmakta olup etrafı kısmen beton duvarla kısmen tel çitlerle çevrili vaziyettedir. Giriş ve çıkışlar tek noktadan kontrollü olarak sağlanmaktadır.

Taşınmaz üzerinde çeşitli büyüklük ve yapı özelliklerinde inşa edilmiş yapıların olduğu tespit edilmiştir. Yapı alanları dışında kalan alanların bir kısmı beton zemin bir kısmı doğal zemin olarak bulunmaktadır. Taşınmazda elektrik, şehir suyu, jeneratör, hidrofor, 24 saat güvenlik, çevre aydınlatma sistemi bulunmaktadır. Yapılar klima ile ısıtılmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar özellikleriyle birlikte aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

Fabrika Binası : Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut kullanıma göre yaklaşık brüt **19313 m²**, zemin kat olmak üzere bina hazır prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmıştır. Yapı iç mahal kullanımlarında zeminler beton kaplama, duvarlar plastik boyalı, tavanlar asma tavan özelliğindedir. Pencere doğramaları pvc, kapıları alüminyum kapı özelliğindedir.

Büro: Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut kullanıma göre yaklaşık brüt **1835 m²**, zemin+1 kat olmak üzere bina hazır betonarme yapı tarzında yapılmıştır. Fabrika binası içinde yer almaktadır. Yapı iç mahal kullanımlarında zeminler granit kaplama, duvarlar plastik boyalı, tavanlar asma tavan özelliğindedir. Pencere doğramaları alüminyum, kapıları ahşap kapı özelliğindedir.

Mekanik Tesisat Odası: Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut kullanıma göre yaklaşık brüt toplam **6424 m²**, zemin kat+1 kat olmak üzere bina betonarme yapı tarzında yapılmıştır. Fabrika binası içinde yer almaktadır. Yapı iç mahal kullanımlarında zeminler seramik kaplama, duvarlar plastik boyalıdır. Pencere doğramaları pvc, kapıları ahşap kapı özelliğindedir.

Sanayi Depo: Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mevcut kullanıma göre yaklaşık brüt **2225 m²**, zemin kat olmak üzere bina hazır prefabrik betonarme yapı tarzında yapılmıştır. Fabrika binasının batısında yer almaktadır. Yapı iç mahal kullanımlarında zeminler beton kaplama, duvarlar boyalıdır. Pencere doğramaları pvc, kapıları ahşap kapı özelliğindedir.

190 ada 11 parsel üzerinde ruhsatlandırılmamış ~120 m² at çiftliği içerisindeki tek katlı yapı , ~50 m² güvenlik kulübesi ile ~650 m² otopark gölgesi (sundurma) mevcuttur. Ayrıca parsel üzerinde yapay mağara tarzında yapılmış bölüm mevcuttur. Ruhsatlandırılmamış alanlar bilgi amaçlı değerle dikkate alınmıştır.

Harici ve Müteferrik İşler: Parsel üzerinde kapalı alan oluşturmayan, yapısal özellikler içeren bazı harici iş kalemleri bulunmaktadır. Beton saha kaplaması, aydınlatmalar, çevre düzenlemesi, parsel etrafındaki beton duvar ve tel örgü vb. kalemler maliyet analizinde harici müteferrik işler maliyetinde dikkate alınmıştır.

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 190 ada 11 parsel “1 Adet Betonarme 2 Katlı Fabrika Binası 1 Adet Betonarme 2 Katlı Mekanik Tesisat Odası 1 Adet Betonarme 1 Katlı Sanayi Depo ve Arsası” vasfı ile tapuda kayıtlı olup, Tekstil Fabrikası Tesisi olarak faaliyet sürdürmektedir.

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

Değerleme konusu 190 ada 11 parsel üzerinde ruhsatlandırılmamış ~120 m² at çiftliği içerisindeki tek katlı yapı , ~50 m² güvenlik kulübesi ile ~650 m² otopark gölgeliği (sundurma) mevcuttur. Ayrıca parsel üzerinde yapay mağara tarzında yapılmış bölüm mevcuttur.

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

Değerleme konusu 190 ada 11 parsel üzerinde ruhsatlandırılmamış ~120 m² at çiftliği içerisindeki tek katlı yapı , ~50 m² güvenlik kulübesi ile ~650 m² otopark gölgeliği (sundurma) mevcuttur. Ayrıca parsel üzerinde yapay mağara tarzında yapılmış bölüm mevcuttur. Yapı özelliği gösteren unsurlar için ruhsat alınması gerektiği düşünülmektedir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmakta; bölgede yakın dönemde satılık ve kiralık olarak pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu taşınmazlar için değer belirlenmektedir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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 “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

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı yada her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

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 değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

- 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 taşınmazlardan 190 ada 11 parsel üzerinde tekstil fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların 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:

- Taşınmazların Şanlıurfa OSB içinde yer almaları
- 190 ada 11 parselde bulunan Fabrika binasının bakımlı olması
- 190 ada 11 parselde bulunan Fabrika binasının halihazırda işler vaziyette bulunması
- 190 ada 11 parselde bulunan ana yapıların iskanlı ve cins değişikliğinin yapılmış olması
- Taşınmazların Şanlıurfa-Gaziantep yoluna yakın konumlu olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazların Şanlıurfa-Gaziantep Karayoluna cephesinin bulunmaması
- Sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap etmesi

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazlara emsal teşkil edebilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi taşınmazların arsa değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge emlak temsilcilerinden ve ilgili idarelerden edinilen bilgilerden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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

Emsal 1 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 20000 m ² alanlı arsa ve üzerinde 6000 m ² kapalı alanı bulunan fabrika emlakçıdan 17.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Analiz: Yapı:6000 m ² x 2250 TL/m ² (yaklaşık tahmini yapı maliyeti):13.500.000 TL, Arsa: 17.000.000 TL- 13.500.000 TL=3.500.000 TL)Yaklaşık Arsa birim fiyatı (175,00 TL/m²) Realty world –Tel: 0 (532) 306 90 62
Emsal 2 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 19000 m ² alanlı arsa ve üzerinde 6500 m ² kapalı alanı bulunan fabrika emlakçıdan 18.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Analiz: Yapı:6500 m ² x 2250 TL/m ² (yaklaşık tahmini yapı maliyeti):14.625.000 TL, Arsa: 18.000.000 TL- 14.625.000 TL=3.375.000 TL)Yaklaşık Arsa birim fiyatı (177,00 TL/m²) Realty world –Tel: 0 (532) 306 90 62
Emsal 3 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, üzerinde güneş enerji üretim sistemi bulunan 10200 m ² alanlı arsa ve üzerinde 3000 m ² kapalı alanı bulunan fabrika sahibinden 18.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Analiz: Yapı:3000 m ² x 5000 TL/m ² (yaklaşık tahmini yapı maliyeti):15.000.000 TL, Arsa: 18.250.000 TL- 15.000.000 TL=3.250.000 TL)Yaklaşık Arsa birim fiyatı (318,00 TL/m²) Sahibinden –Tel: 0 (532) 237 85 33
Emsal 4 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 12000 m ² alanlı arsa ve üzerinde 6000 m ² kapalı alanı bulunan fabrika emlakçıdan 12.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Analiz: Yapı:6000 m ² x 1750 TL/m ² (yaklaşık tahmini yapı maliyeti):10.500.000 TL, Arsa: 12.000.000 TL- 10.500.000 TL=1.500.000 TL)Yaklaşık Arsa birim fiyatı (125,00 TL/m²) Realty world –Tel: 0 (532) 306 90 62
Emsal 5 Beyan	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 5200 m ² alanlı arsa ve üzerinde 1700 m ² kapalı alanı bulunan fabrika sahibinden 6.900.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Analiz: Yapı:1700 m ² x 3500 TL/m ² (yaklaşık tahmini yapı maliyeti):5.950000 TL, Arsa: 6.900.000 TL- 5.950.000 TL=950.000 TL)Yaklaşık Arsa birim fiyatı (182,00 TL/m²) Sahibinden–Tel: 0 (43) 348 05 85
Emsal 6 Beyan	OSB müdürlüğünde yetkililerle yapılan görüşmede 2.OSB bölgesi içinde arsa tahsis bedellerinin 70 TL olduğu ifade edilmiştir. Bu bedelin alt yapı bedeli olarak alındığı ifade edilmiştir.

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Bölgede boş satılık arsa emsali bulunamamış olup, satılık fabrikalardan yapı maliyetleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmış, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde olmasına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu çevredeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede boş satılık arsa emsali bulunamamış olup, satılık fabrikalardan edinilen bilgiler çerçevesinde yaklaşık yapı maliyetleri ve belirtilen mütemmin cüzlerin maliyetleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmış, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar OSB içerisinde imar parselleri üzerinde yer almaktadır. 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, alan büyüklüğü, imar özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir.

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Özellikleri Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	3.500.000,00 TL	175,00 TL/m ²	Var	166,25 TL/m ²	Yüksek	20.000,00 m ²	Sanayi	99,75 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		-15%		0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	3.375.000,00 TL	177,63 TL/m ²	Var	168,75 TL/m ²	Yüksek	19.000,00 m ²	Sanayi	101,25 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		-15%		0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	3.250.000,00 TL	318,63 TL/m ²	Var	302,70 TL/m ²	Yüksek	10.200,00 m ²	Sanayi	166,48 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-15%		-30%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	1.500.000,00 TL	125,00 TL/m ²	Var	118,75 TL/m ²	Yüksek	12.000,00 m ²	Sanayi	65,31 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		-15%		-30%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	950.000,00 TL	182,69 TL/m ²	Var	173,56 TL/m ²	Yüksek	5.200,00 m ²	Sanayi	86,78 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-15%		-35%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ								103,91 TL/m²
YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ								105,00 TL/m²

Emsal analizi için 190 ada 11 parsel baz alınmış, konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, birim değerlerin ortalaması alınmış olup, 190 ada 11 parsel için m² birim değer arsa m² birim değeri için **105,00-TL** tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmaz için yapılan değer hesabı aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Pazar yaklaşımına göre 190 ada 11 parselin arsa değeri hesabı aşağıda verilmiştir.

190 ADA 11 PARSEL ARSA PAZAR DEĞERİ				
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)
Arsa	90.019,27 m ²	105,00 TL/m ²	9.452.023,35 TL	9.450.000,00 TL

6.7 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 190 ada 11 parsel üzerinde tekstil fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların 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.

Değerleme konusu 190 ada 11 parsel üzerinde ruhsatlandırılmamış ~120 m² at çiftliği içerisindeki tek katlı yapı , ~50 m² güvenlik kulübesi ile ~650 m² otopark gölgesi (sundurma) mevcut olup, ruhsatlandırılmamış yapılar nihai değer takdirinde dikkate alınmamış, bu yapılar bilgi amaçlı olarak değerlendirilmiştir.

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 24 Mart 2021 tarih ve 31433 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 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.

6.7.2 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

190 ada 11 parsel için Maliyet yaklaşımı yönteminde iki farklı değer hesaplanmıştır. Konu değerlerden ilki taşınmazın yasal kısımları(iskanlı yapılar) dikkate alınarak yasal durum değeri (Pazar Değeri), ikincisi ise parsel üzerindeki yapıların mevcut kullanım alanlarına göre belirlenen bilgi amaçlı değeridir. Bilgi amaçlı değer raporun sonuç kanaat kısmında verilmemiş, taşınmazın nihai değer takdirine yansıtılmamıştır. Buna göre 190 ada 11 parsel ile ilgili hazırlanan KDV HARIÇ değerleme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

190 ada 11 parsel için Pazar Değeri (Yasal Yapı Alanları Üzerinden Değeri)					
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Arsa	90.019,27 m ²	105,00 TL/m ²	-	-	9.452.023,35 TL
Fabrika binası	19.313,00 m ²	1.800,00 TL/m ²	10%	1.620,00 TL/m ²	31.287.060,00 TL
Büro	1.835,00 m ²	2.300,00 TL/m ²	10%	2.070,00 TL/m ²	3.798.450,00 TL
Mekanik tesisat odası	6.424,00 m ²	2.300,00 TL/m ²	10%	2.070,00 TL/m ²	13.297.680,00 TL
Sanayi depo	2.225,00 m ²	1.800,00 TL/m ²	10%	1.620,00 TL/m ²	3.604.500,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler Maktuen (Çevre düzenleme, saha betonu, peyzaj vb.)					1.500.000,00 TL
Toplam Değeri					62.939.713,35 TL
Yuvarlatılmış Toplam Değeri					62.940.000,00 TL

190 ada 11 parsel için Bilgi Amaçlı Değeri (Mevcut Yapı Alanları Üzerinden Değeri)					
Nitelik	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Arsa	90.019,27 m ²	105,00 TL/m ²	-	-	9.452.023,35 TL
Fabrika binası	19.313,00 m ²	1.800,00 TL/m ²	10%	1.620,00 TL/m ²	31.287.060,00 TL
Büro	1.835,00 m ²	2.300,00 TL/m ²	10%	2.070,00 TL/m ²	3.798.450,00 TL
Mekanik tesisat odası	6.424,00 m ²	2.300,00 TL/m ²	10%	2.070,00 TL/m ²	13.297.680,00 TL
Sanayi depo	2.225,00 m ²	1.800,00 TL/m ²	10%	1.620,00 TL/m ²	3.604.500,00 TL
Güvenlik kulubesi	50,00 m ²	1.550,00 TL/m ²	10%	1.395,00 TL/m ²	69.750,00 TL
Sundurma Alanı	650,00 m ²	425,00 TL/m ²	10%	382,50 TL/m ²	248.625,00 TL
At Çiftliği Yapı	120,00 m ²	1.550,00 TL/m ²	10%	1.395,00 TL/m ²	167.400,00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler Maktuen (Çevre düzenleme, saha betonu, peyzaj vb.)					1.500.000,00 TL
Toplam Değeri					63.425.488,35 TL
Yuvarlatılmış Toplam Değeri					63.425.000,00 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 taşınmazlardan 190 ada 11 parsel üzerinde tekstil fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların 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.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 190 Ada 11 Parsel üzerinde tekstil fabrikası tesisi yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.6 maddesinde verilmiştir. Parsel üzerinde bulunan ruhsatsız yapılar Pazar(yasal) değerinde dikkate alınmamış, bilgi amaçlı değerde dikkate alınmıştır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

16.02.2022 tarih, 09.58 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

190 ADA 11 PARSEL

Beyan: Diğer(Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 27/11/2017 tarih ve 2017/2896 sayılı yazı) Tarih: 11-12-2017
Yev.: 50865

İpotek: Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 1.derece 30000000 TL 21.08.2014 tarih ve 33993 yevmiye nolu ipotek,

Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 2.derece 5000000 USD 06.04.2016 tarih ve 15737 yevmiye nolu ipotek,

Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 3.derece 50000000 TL 11.01.2018 tarih ve 1486 yevmiye nolu ipotek,

Teferruat bilgileri: Teferruat bilgileri ekte sunulmuştur.

Görüş: Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde 190 ada 11 parsel üzerinde bulunan Diğer(Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı ile ilgili OSB Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre: Beyanın OSB’de gayrimenkul devrini kontrol edebilmek adına tapu kayıtlarına eklenmiş olduğu, taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarruf söz konusu olduğunda OSB’den uygunluk görüşü alınarak işlemlerin yapılabileceği, OSB’nin faaliyet konusu dışında bir işletmenin taşınmaz ile ilgili tasarruf hakkı (alım-satım-kredilendirme-leasing işlemi vb.) talep etmesi durumunda bu taleplerin reddedilebileceği, taşınmazın tasarrufu konusunda istekli firmaların OSB’nin faaliyet konusu ile ilgili bir işletme/firma olması gerektiği bilgisi alınmıştır. OSB’den uygunluk görüşü alındıktan sonra taşınmazın devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

**Arsa tahsisleri*

Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.)

Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Tahsis edilen arsaların tapuları, katılımcı tarafından tahsis bedelinin tümüyle ödenmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için teminat mektubu verilmesi ve OSB’nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname vermesi koşullarının gerçekleşmesi hâlinde tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak verilir.

Katılımcının kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50’si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alması durumunda altıncı fıkrada aranan şartları sağlayanlarda üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan; Bakanlık kredisi kullanan OSB’lerde ipotekli, Bakanlık kredisi kullanmayan OSB’lerde ipoteksiz tapu verilebilir. Katılımcının yönetmelikte belirlenen süreler içinde üretime geçmemesi ve kredi sözleşmesinin sona ermesi durumunda tahsis için ödenen tutar toplamının tahsis tarihinden sonraki yıllar için 213 sayılı Kanun uyarınca açıklanan yeniden değerlendirme oranlarına göre güncellenmesi ile elde edilen tutarın ilgilinin banka hesabına yatırılmasını müteakip, parsel OSB adına tescil edilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar yönetmelikle belirlenir.

7.5 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 taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde 190 ada 11 parsel üzerinde” taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu 190 ada 11 parsel üzerinde halihazırda tekstil fabrikası tesisi bulunmaktadır.

7.7 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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

Bu raporun hazırlanmasının amacı değerlemeye konu taşınmazın 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 Şanlıurfa İli'nin Eyyübiye İlçesinde, Şanlıurfa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü içinde yer almaktadır. Taşınmazlar sanayi alanı imarlıdır. 190 ada 11 parsel üzerinde ruhsatlandırılmamış alanlar bulunmakta olup bu yapılar bilgi amaçlı değerde dikkate alınmış, nihai değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

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. 190 ada 11 parseldeki taşınmazın yasal kısımları(ruhsatsız yapılar hariç) dikkate alınarak yasal durum değeri (Pazar Değeri) takdir edilmiştir. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup, peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi, Koçören Mahallesi, 190 Ada 11 Numaralı Parselde “1 Adet Betonarme 2 Katlı Fabrika Binası 1 Adet Betonarme 2 Katlı Mekanik Tesisat Odası 1 Adet Betonarme 1 Katlı Sanayi Depo ve Arsası ” vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **62.940.000,00.-TL (AltmışİkiMilyonDokuzYüzkırk Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların 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 Taşınmazların Satış Kabiliyeti

190 Ada 11 Parselin mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmesi sebebiyle taşınmazın satış kabiliyeti "Alıcısı Az" olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

190 ADA 11 PARSEL				
Pazar Değeri (KDV Hariç):	62.940.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	74.269.200,00-TL			
Satılabilirlik:	<input type="checkbox"/> Satılabilir	<input checked="" type="checkbox"/> Alıcısı Az	<input type="checkbox"/> Satışı Güç	<input type="checkbox"/> Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Yunus ÇALIŞKAN

Mimar

(SPK lisans no:407926/18.01.2018)



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 70 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	15.66803

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-RUBENİS 084

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
Yunus ÇALIŞKAN
Mimar

(SPK lisans no:407926/18.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-RUBENİS 084

Rapor Tarihi: 04.03.2022

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

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 değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı
Yunus ÇALIŞKAN
Mimar

(SPK lisans no:407926/18.01.2018)





Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Senedi

İl	SANLIURFA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	MERKEZ						
Mahalle	KOÇÖREN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	04/03/2022	190	11		ha	m ²	dm ²
	1 Adet Betonarme 2 Katlı Fabrika Binası 1 Adet Betonarme 2 Katlı Mekanik Tesviye Odası 1 Adet Betonarme 1 Katlı Sanayi Depo ve Arson						
Nispet	Planlıdır						
Serhi	Zamir Sıra No : 85628901						
Etkinlik	Teferruat Listesi (veya) İhtiva (Teferruat Listesi veya tahrifatı)						
Etkinlik Sebebi							
Satıcı	RUBENİS KLİMA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Gözetil	Yerleşme No.	Cilt No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil	
Cilt No.	2853	22	2179		04/03/2022 Yerleşme Tarihi : 13/03/2019	Cilt No.	
Satış No.						Satış No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
							
NOT: 1. Bu belgeyi yapıldığı tarihten itibaren üç ay süreyle kullanılmak üzere saklamak zorunda değilsiniz. 2. Bu belgeyi kullanmak için gerekli olan diğer belgeleri de kontrol etmeniz gerekmektedir.							

9.2 Tapu Kayıt Örnekleri

190 ADA 11 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 10 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 16-2-2022-09:58

webtapu
Tapu için kolayca

Kayıd Oluşturan: OSMAN YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
256422051162	20220216-1537-F00665	5116

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	190/11
Taşınmaz Kimlik No:	83628901	AT Yüzölçüm(m2):	90019.27
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/EYYÜBİYE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Eyyübiye	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOÇÖREN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2170	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 Adet Betonarme 2 Katlı Fabrika Binası 1 Adet Betonarme 2 Katlı Mekanik Tesisat Odası 1 Adet Betonarme 1 Katlı Sanayi Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 10

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 27/11/2017 tarih ve 2017/2896 sayılı yazı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:4108495) ŞANLIURFA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7990035738	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 11-12-2017 09:56 - 50865	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
271895	1- RIETER otomatik balya açıcı 'UNifloc' tip A11-2300 mm, 42,91 m açma silindiri, pamuk,keten, telef. tüm aksesuarlar ile birlikte	1- RIETER otomatik balya açıcı 'UNifloc' tip A11-2300 mm, 42,91 m açma silindiri, pamuk,keten, telef. tüm aksesuarlar ile birlikte	2	10.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271896	2-RIETER telef açıcı tip B25 besleme masası uzunluğu 3.0 m	2-RIETER telef açıcı tip B25 besleme masası uzunluğu 3.0 m	2	20.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271897	3-RIETER UNiclean-temizleyici tip b12	3-RIETER UNiclean-temizleyici tip b12	2	25.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271898	4-RIETER harmanlayıcı -karıştırıcı, tip B72R, temizleme	4-RIETER	2	20.00000	Şanlıurfa

2 / 10

	modülü dahil,	harmanlayıcı - kanştırıcı, tip B72R, temizleme modülü dahil,		Türk Lirası	(Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271899	5-RIETER UNIstore A79Rmaks.1200 kg/saat lik üretim kapasitesi üretim kapasitesi pamuğa uygun silindir.	5-RIETER UNIstore A79Rmaks.1200 kg/saat lik üretim kapasitesi üretim kapasitesi pamuğa uygun silindir.	2	15.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271900	6-RIETER kondenser, tip A21 çıkış boru çapı. bağımsız çvcdeli	6-RIETER kondenser, tip A21 çıkış boru çapı. bağımsız çvcdeli	2	15.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271901	7-RIETER tarak, tip c70 120kg/saat şerit ürtm uygun stdrt mak tarak bes sist ile ,1000mm X 1200 mm kova ebadına uygun koylerli ve CBA otmt kova değiştirme tert, şapka brizör altı telefi için merk emiş sistm tek brizörli İGS cls İGS top GRAF tarak	7-RIETER tarak, tip c70 120kg/saat şerit ürtm uygun stdrt mak tarak bes sist ile ,1000mm X 1200 mm kova ebadına uygun koylerli ve CBA otmt kova değiştirme tert, şapka brizör altı telefi için merk emiş sistm tek brizörli İGS cls İGS top GRAF tarak	20	25.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271902	8-RIETER Cer makinası tip SB-D45 1000 mm X 1200mm kova ölçülerine uygun bir istihsal üniteli ve	8-RIETER Cer makinası tip SB-	16	30.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) -

3 / 10

	bu kova ölçülerine uygun otomatik kova değiştirme tertibatlı. Kovalar yere (tekerlekli kovalar) merkezi yağlama gerekli tüm aksesuarlar ile birlikte.	D45 1000 mm X 1200mm kova ölçülerine uygun bir istihsal üniteli ve bu kova ölçülerine uygun otomatik kova değiştirme tertibatlı. Kovalar yere (tekerlekli kovalar) merkezi yağlama gerekli tüm aksesuarlar ile birlikte.			17-07-2014 13:08 - 30031
271903	9-RIETER OMEGAİap, Tip e35 2x14 adet 1000x1200mm ebd kov uygun sehbali, otmtk vatka değiştirmesi SEVOİap vatka nakil sist ile bağ, merk telef emişine bağlı 1.2 m3 lük fan dahil standart boş vatka makara ölçüleri : iç çap 180mm,dış çap 200mm,300mm aksesu	9-RIETER OMEGAİap, Tip e35 2x14 adet 1000x1200mm ebd kov uygun sehbali, otmtk vatka değiştirmesi SEVOİap vatka nakil sist ile bağ, merk telef emişine bağlı 1.2 m3 lük fan dahil standart boş vatka makara ölçüleri : iç çap 180mm,dış çap 200mm,300mm aksesu	3	30.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271904	10- SERVÖİap e26-tam 1 otomatik vatka taşıma sistemi	10- SERVÖİap e26-tam 1 otomatik vatka taşıma sistemi	1	10.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031

4 / 10

271905	11-RIETER penye makinası, tip E80 standart makine C.A.PDQ maksimum 500 vuruş /dak hızında yüks perform tahrik sistm SERVOlup vatka yüklem tertibatlı ve ROBOlap sistm 2 yedek kovalı otmt kova değiştiricisi RIETER'ri-q-top' RIETER Ri-q-Comb i500,130 drc	11-RIETER penye makinası, tip E80 standart makine C.A.PDQ maksimum 500 vuruş /dak hızında yüks perform tahrik sistm SERVOlup vatka yüklem tertibatlı ve ROBOlap sistm 2 yedek kovalı otmt kova değiştiricisi RIETER'ri-q-top' RIETER Ri-q-Comb i500,130 drc	16	20.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271906	12-RIETER cer makinası,Tip RSB-D45 1000mmX1200mm kova ölçülerine uygun bir istihsal üniteli ve bu kova ölçülerine uygun otomatik kova değiştirme tertibatlı. kovalar yere. merkezi yağlama RIETER şerit kalite monitörü. gerekli tüm aksesuarlar ile.	12-RIETER cer makinası,Tip RSB-D45 1000mmX1200mm kova ölçülerine uygun bir istihsal üniteli ve bu kova ölçülerine uygun otomatik kova değiştirme tertibatlı. kovalar yere. merkezi yağlama RIETER şerit kalite monitörü. gerekli tüm aksesuarlar ile.	20	30.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271907	13- RIETER conforspin iplik makinası Tip K46 herbiri	13- RIETER	20	20.00000	Şanlıurfa

5 / 10

	1824 iğli, 70 mm ekartmanlı, 40mm çapında 'TİTAN N98 tİPi bilezik, masura uzunluğu 200mm,ROBOdoff dahil ,bobin makinasına link bağlantılı gerekli tüm aksesuarlar ile birlikte.	conforspin iplik makinası Tip K46 herbiri 1824 iğli, 70 mm ekartmanlı, 40mm çapında 'TİTAN N98 tİPi bilezik, masura uzunluğu 200mm,ROBOdoff dahil ,bobin makinasına link bağlantılı gerekli tüm aksesuarlar ile birlikte.		Türk Lirası	(Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271908	14- Murata bobin makinası her biri 44 kafalı. tüm aksesuarlar ile birlikte	14- Murata bobin makinası her biri 44 kafalı. tüm aksesuarlar ile birlikte	20	25.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271909	15-MARZOLI FT6D (192İĒ) otomatik takım boşaltmalı fitil makinesi pamuk ve sentetik elyaf işlemek için.	15-MARZOLI FT6D (192İĒ) otomatik takım boşaltmalı fitil makinesi pamuk ve sentetik elyaf işlemek için.	7	50.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031
271910	16- USTER labaratuar sistemi tum aksam ve ekipmanı ile birlikte	16- USTER labaratuar sistemi tum aksam ve ekipmanı ile birlikte	1	25.00000 Türk Lirası	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 17-07-2014 13:08 - 30031

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	-------------	-----------	--------	--------	----------------

6 / 10

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
556960477	(SN:8286843) RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	90019.27	90019.27	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28-12-2020 18521	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

7 / 10

İpotek							
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev	
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	30000000.00 TL	%27 değişken	1/0	FB.K.	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 21-08-2014 09:51 - 33993	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebebi Tarih Yev
Eyyübiye - KOÇÖREN Mah. - (Aktif) - 190 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8286843) RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		30000000.00 TL	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 21-08-2014 09:51 - 33993		-


8 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	5000000.00 USD	%27	2/0	F.B.K.	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 06-04-2016 15:30 - 15737
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Eyyübiye - KOÇÖREN Mah. - (Aktif) - 190 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8286843) RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	5000000.00 USD	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 06-04-2016 15:30 - 15737	-	

9 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Evet	50000000.00 TL	%20 değişken	3/0	F.B.K.	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 11-01-2018 14:11 - 1486
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Eyyübiye - KOÇÖREN Mah. - (Aktif) - 190 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:8286843) RUBENİS TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Şanlıurfa (Kapatıldı) - 11-01-2018 14:11 - 1486	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ejPTL2-NHIE** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

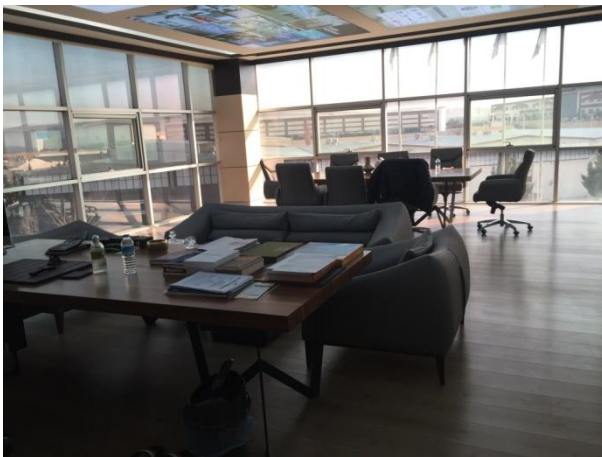
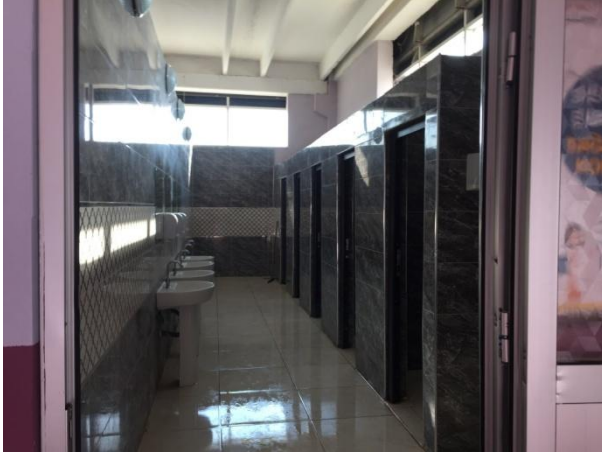


10 / 10

9.3 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar










9.4 İmar Durumu



**ŞANLIURFA
2, ORGANİZE SANAYİ BÖLGE
MÜDÜRLÜĞÜ**


İMAR RAPORU

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	
MAHALLESİ	2,Org. San.böl.
PAFTA	N41D-19-A-1-D
ADA	190
PARSEL	11
ALANI (M2)	90,019,27 m2

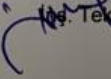
İMAR BİLGİLERİ	
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
TAKS	%100
KAKS	%50
BİNA DERİNLİĞİ (En Fazla)	Bahçeler Harici Kısım
BİNA YÜKSEKLİĞİ (En Fazla)	Serbest
ÖN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	35.00 (Otuz Beş metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ Toplam)	36.00 (Otuz Altı metre)
YAN BAHÇE MESAFESİ (En Az)	18.00 (on Sekiz metre)
ARKA BAHÇE MESAFESİ (En AZ)	32.00 (Otuz İki metre)

Yukarıda yapılaşma şartları ve özellikleri belirtilen taşınmaz ŞANLIURFA 2. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ' nin 18...../01.../2013 Tarihinde onaylanan onaylı imar planına göre yeni inşaat yapmak üzere iş bu İmar Raporu RUBENİS KLİMA SAN.A.Ş.'ne tarafımızdan 31.10.2014 Tarih ve ...88..... Sayıyla düzenlenmiştir.

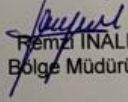
İbrahim KAYADAĞ
Topograf



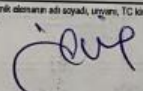

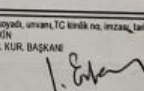

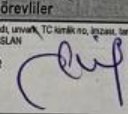
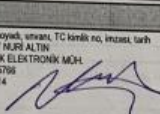


İbrahim ARSLAN
İş. Tek.



Remzi İNALI
Bölge Müdürü



Yapı Denetimi					
Mimar	95. Adı soyadı	96. TC kimlik no.	97. Dışarı adı no / Denetim belge no.	98. Adres	99. İmza
Statik	FENNİ MESULÜN			 AKSAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. AKSAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. YAT. BELGE NO : 1794 Şehiervler Mah. Narlık Cd. No: 16/1A Karaköprü/Şanlıurfa Tel: (0414) 216 0 444 Toprak Bilgi Yayıncılık	
Elektrik					
Mekanik tesisat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı AKSAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		101. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no. SELÇUK YILDIZ 40514078198	102. Vergi kimlik no. 340376007	104. Adres ŞEN EVLER M4 NARLIK CAD. N:16A KARAKÖPRÜ/ŞANLIURFA	105. İmza 
		103. İm belge no ve tarihi 1794			
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelir mahiyeti	107. Maltuz tarihi	108. Maltuz no.	109. Tutarı (TL)	110. Döğü miktarı(m ²)	111. Kazı miktarı(m ²)
1. Yık-kazı harcı					
2. İmna inşaat harcı					
3. Çıkarım bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri	31.01.2014	091763	2000		
6. TOPLAM			2000		
112. Kullanılmayan kaza miktarı(m ²)				113. Kullanılmayan kazanın diğerleşip yer	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi tarihinin bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih İBRAHİM ARSLAN İNŞ. TEKN. 1886579652 27.03.2014		115. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BEKİR ATLAS MİMAR Ş. LRF 2. CEB. YERLİM KAPILAMA D.Y. 4522778236 28.03.2014		116. Onaylayan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür EYYÜP BASRI ERTEKİN Ş.URFA 2. CEB. YON. KUR. BAŞKANI 5506005540 01.04.2014	
				 323 76 70	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih İBRAHİM KAYADAĞ TOPOGRAF 6004040302 02.04.2014		119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih İBRAHİM ARSLAN İNŞ. TEKN. 18866796562 02.04.2014		120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih MEHMET NURİ ALTIN ELEKTRİK ELEKTRONİK MÜH. 56176545766 02.04.2014	
					
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesulünün adı, soyadı, imzası		125. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	
1. Toprak	.../.../...				
2. Zemin uygulama	.../.../...				
3. Temel	.../.../...				
4. Bodrum	.../.../...				
5. Subasman	.../.../...				
6. Kat	.../.../...				
7. Çatı	.../.../...				
8. Su yalıtımı	.../.../...				
9. İsa yalıtımı	.../.../...				
10. Kurulum/Fosforik	.../.../...				
11. Mekanik tesisat	.../.../...				
12. Elektrik/İletişim tesisatı	.../.../...				
127. Diğer Hususlar					
18. BÜYÜKLER 2. CEBELİ, 18/2 DİŞ KAPLI NOLU BİNAHIN 1. İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. TOPLAM : 1 İÇ KAPLI YIBR NO:878758					

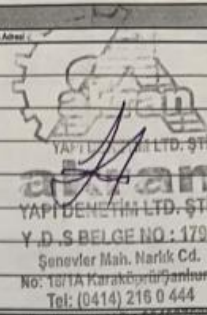
YAPI RUHSATI												2932084											
1. Ruhsat veren kurum (SARILIRFA İl/İlçe)		2. Ruhsat verilen yapının adresi		3. Ruhsat alanın adı		4. Ruhsat alanın adresi		5. Ruhsat alanının adresi		6. Ruhsat alanının adresi		7. Ruhsat alanının adresi		8. Ruhsat alanının adresi		9. Ruhsat alanının adresi		10. Ruhsat alanının adresi		11. Ruhsat alanının adresi		12. Ruhsat alanının adresi	
SARILIRFA		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	
13. Ruhsat alanının adresi		14. Ruhsat alanının adresi		15. Ruhsat alanının adresi		16. Ruhsat alanının adresi		17. Ruhsat alanının adresi		18. Ruhsat alanının adresi		19. Ruhsat alanının adresi		20. Ruhsat alanının adresi		21. Ruhsat alanının adresi		22. Ruhsat alanının adresi		23. Ruhsat alanının adresi		24. Ruhsat alanının adresi	
EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	
31. İnşa		32. İnşa		33. İnşa		34. İnşa		35. İnşa		36. İnşa		37. İnşa		38. İnşa		39. İnşa		40. İnşa		41. İnşa		42. İnşa	
EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	
39. Adres		40. Adres		41. Adres		42. Adres		43. Adres		44. Adres		45. Adres		46. Adres		47. Adres		48. Adres		49. Adres		50. Adres	
EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	
51. İnşa		52. İnşa		53. İnşa		54. İnşa		55. İnşa		56. İnşa		57. İnşa		58. İnşa		59. İnşa		60. İnşa		61. İnşa		62. İnşa	
EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	
63. İnşa		64. İnşa		65. İnşa		66. İnşa		67. İnşa		68. İnşa		69. İnşa		70. İnşa		71. İnşa		72. İnşa		73. İnşa		74. İnşa	
EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	
75. İnşa		76. İnşa		77. İnşa		78. İnşa		79. İnşa		80. İnşa		81. İnşa		82. İnşa		83. İnşa		84. İnşa		85. İnşa		86. İnşa	
EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	
87. İnşa		88. İnşa		89. İnşa		90. İnşa		91. İnşa		92. İnşa		93. İnşa		94. İnşa		95. İnşa		96. İnşa		97. İnşa		98. İnşa	
EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	
99. İnşa		100. İnşa		101. İnşa		102. İnşa		103. İnşa		104. İnşa		105. İnşa		106. İnşa		107. İnşa		108. İnşa		109. İnşa		110. İnşa	
EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ		EYYÜBİYE BELEDİYESİ	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler	
50. Kullanma amacına göre yapılan bölümlerin ve ortak alanların	51. Bölümlerin toplam sayısı	52. Yıkılmaya (m ²)	53. Betonarme yapı sayısı
(12744) Mekansal kesit odası (bina dışı ayrı bir bina)	1	6424	1
54. Yapıda kullanılan beton sınıfı	55. Yapıda kullanılan çimento sınıfı	56. Yapının taban alanı(m ²)	57. Yarı inşaat alanı(m ²)
C30/37	C40/50	3008	6424
58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bölümlerin sayısı	60. Toplam beton beton(m ³) sayısı	61. Toplam taban alanı(m ²)
1	1	3008	6424
62. Yapının yol kolu adı ve sayısı	63. Yapının yol kolu (m ²) sayısı	64. Yapının toplam kat sayısı	65. İskele kat sayısı
		2	2
66. Yapının yol kolu adı ve sayısı	67. Yapının yol kolu (m ²) sayısı	68. Yapının toplam yalıtım(m ²)	69. İskele kat sayısı
		8	8
70. Yapının toplam yalıtım(m ²)	71. İskele kat sayısı	72. Yapının toplam yalıtım(m ²)	73. İskele kat sayısı
8	8	8	8
74. Yapının alan değeri (TL)	75. Yapının alan değeri (TL)	76. Alan değeri yapının m ² başına (TL)	77. Form düzenlenen kısmın m ² başına (TL)
3147790	3147790	3947	3147790

Yapının Teknik Özellikleri	
78. Isıtma Sistemi	81. Tesisatlar
1. Merkezi ısıtma kalitesi	1. Arıtma
2. Bina içi kalitesi	2. Sızdırmazlık
3. X kalitesi	3. Doğalgaz
4. Soğuk	4. Elektrik
5. Doğalgaz kalitesi	5. Haberleşme
6. Klima	6. Pnö su
7. Diğer	7. Temiz su
8. Diğer	8. Hidrofor
9. Diğer	9. Sanitasyon
10. Diğer	10. Paratoner
11. Diğer	11. Yangın tesisi
12. Diğer	12. Diğer
82. Isıtma Aracı Kullanılan Yalıtım Cinsi	85. Ortak Kullanılan Alanlar
1. Kâğıt yalıtım	1. Asansör
2. Fıstık yalıtım	2. Bina kalitesi
3. Doğalgaz	3. Aşık oturma
4. LPG	4. Kapak oturma
5. Elektrik	5. Kapak döşeme
6. Diğer	6. Diğer
7. Diğer	7. Diğer
8. Diğer	8. Diğer
9. Diğer	9. Diğer
10. Diğer	10. Diğer
11. Diğer	11. Diğer
12. Diğer	12. Diğer
83. Sıcak Su Temin Sistemi	86. Yapının Tıbbi Sistemleri
1. Termosifon	1. Anestezi
2. Şifon	2. Bina kalitesi
3. Güneş kolektörü	3. Aşık oturma
4. Kombi	4. Kapak oturma
5. Milyonluk	5. Kapak döşeme
6. Diğer	6. Diğer
7. Diğer	7. Diğer
8. Diğer	8. Diğer
9. Diğer	9. Diğer
10. Diğer	10. Diğer
11. Diğer	11. Diğer
12. Diğer	12. Diğer
84. Su Isıtma Sistemi	87. Diğer Düşük Maddeler Cinsi
1. Doğalgaz	1. Brülör
2. LPG	2. Taç
3. Fıstık	3. Aşık oturma
4. Elektrik	4. Aşık oturma
5. Diğer	5. Kapak oturma
6. Diğer	6. Diğer
7. Diğer	7. Diğer
8. Diğer	8. Diğer
9. Diğer	9. Diğer
10. Diğer	10. Diğer
11. Diğer	11. Diğer
12. Diğer	12. Diğer
85. Diğer Düşük Maddeler Cinsi	88. Diğer
1. Brülör	1. Plak Kirli
2. Taç	2. Mantar döşeme
3. Aşık oturma	3. Asansör
4. Aşık oturma	4. Aşık oturma
5. Kapak oturma	5. Hazır yapı alanları
6. Diğer	6. Diğer
7. Diğer	7. Diğer
8. Diğer	8. Diğer
9. Diğer	9. Diğer
10. Diğer	10. Diğer
11. Diğer	11. Diğer
12. Diğer	12. Diğer


Yapı Projeleri					
89. Olay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no.	92. Oda sicil no.	93. Adres	94. İmza
31.12.2013	FIAT LEVENTOĞLU	3356226578	35878	MERKEZ Mh. K.KARABEKİR BULV. 5040 SK. N:811 KARAKÖPRÜLÜ ÜRFA	
31.12.2013	MEHMET FATİH GÜLEL	45310915882	65375	MERKEZ Mh. K.KARABEKİR BULV. 5043 SK. N:811 KARAKÖPRÜLÜ ÜRFA	
31.12.2013	GÜL ROZA UYGUN	1932575988	34915	REAHİYE Mh. DEYARBAKIR YOLU ÜZERE KÖSEÖZLÜ APT. N:30A MERKEZ ÜRFA	
31.12.2013	FERİAT LEVENTOĞLU	3356728924	86039	MERKEZ Mh. K.KARABEKİR BULV. 5040 SK. N:811 KARAKÖPRÜLÜ ÜRFA	
03.08.2013	HALEF KARATAŞ	30210412642	7852	ATATÜRK BULVARI BULVARI PASAJI N:103 MERKEZ ÜRFA	
...

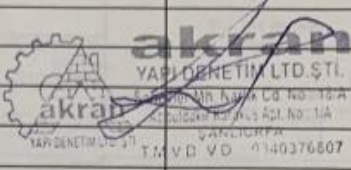
YAPI RUHSATI												2631662	
1. Ruhsat veren kurum: ŞANLIURFA İL ÇEVRE			8. Ruhsatın verildiği anaokul: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yarı yıl <input type="checkbox"/> 10. Rastgele seçim			9. Ruhsatın onay tarihi: 23.03.2014		10. Ruhsat no: 147		11. İlk ruhsat tarihi: / /		12. İk. ruhsat no: / /	
2. Ruhsat verildiği yapının adresi: ŞANLIURFA			3. Yarılanma: <input type="checkbox"/> 3. Yarılanma <input type="checkbox"/> 11. Değişiklikler			13. İnceleme planı onay tarihi: 18.06.1999		14. İnceleme durumu tarihi: / /		15. İnceleme durumu no: / /		16. Zemin etabı onay tarihi: 26.02.2007	
Bölge: EYYÜBİYE BELEDİYESİ			4. Ek bina: <input type="checkbox"/> 13. Fesatçılık			17. Paralelasyon planı onay tarihi: 27.01.2008		18. Paralelasyon durumu: BAHANE		19. Paralelasyon no: 90019.27		20. Zemin etabı onay tarihi: / /	
Mahalle: KOÇÖREN			5. Kat sayısı: <input type="checkbox"/> 14. Metrekare hesap			21. Yapı tasarımlarının onay tarihi: 27.01.2014		22. Yapı tasarımlarının durumu: ŞANLIURFA YAPU İÇİŞİ MÜDÜRLÜĞÜ		23. Yapı tasarımlarının no: 3542		24. Zemin etabı onay tarihi: / /	
Mevki: 19 (KOÇÖREN 2. DİREK) CADDESİ			6. İnceleme: <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı			25. ÇED raporu onay tarihi: / /		26. Planlamaya imza başlama tarihi: 03.04.2014		27. Planlamaya imza bitirme tarihi: 01.04.2015		28. Ruhsatın geçerlik tarihi: 01.04.2016	
Çokkatlı/tek katlı bina kodu: 18 (KOÇÖREN 2. DİREK)			7. Depo: <input type="checkbox"/> 16. İnceleme değişikliği										
Site adı: / /			8. Tavan: <input type="checkbox"/> 17. İnceleme durumu										
3. Parça no: / /			9. Duvar: <input type="checkbox"/> 18. Barınak durumu										
4. Ada no: 190			10. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
5. Parsel no: 11			11. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
6. Blok no: 1			12. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
7. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			13. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
8. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			14. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
9. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			15. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
10. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			16. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
11. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			17. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
12. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			18. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
13. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			19. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
14. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			20. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
15. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			21. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
16. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			22. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
17. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			23. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
18. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			24. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
19. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			25. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
20. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			26. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
21. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			27. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
22. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			28. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
23. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			29. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
24. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			30. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
25. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			31. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
26. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			32. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
27. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			33. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
28. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			34. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
29. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			35. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
30. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			36. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
31. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			37. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
32. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			38. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
33. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			39. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
34. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			40. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
35. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			41. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
36. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			42. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
37. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			43. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
38. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			44. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
39. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			45. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
40. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			46. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
41. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			47. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
42. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			48. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
43. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			49. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
44. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			50. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
45. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			51. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
46. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			52. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
47. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			53. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
48. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			54. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
49. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			55. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
50. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			56. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
51. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			57. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
52. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			58. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
53. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			59. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
54. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			60. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
55. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			61. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
56. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			62. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
57. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			63. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
58. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			64. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
59. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			65. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
60. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			66. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
61. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			67. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
62. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			68. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
63. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			69. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
64. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			70. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
65. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			71. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
66. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			72. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
67. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			73. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
68. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			74. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
69. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			75. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
70. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			76. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
71. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			77. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
72. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			78. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
73. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			79. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
74. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			80. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
75. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			81. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
76. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			82. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
77. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			83. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
78. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			84. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
79. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			85. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
80. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			86. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
81. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			87. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
82. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			88. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
83. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			89. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
84. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			90. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
85. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			91. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
86. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			92. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
87. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			93. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
88. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			94. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
89. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			95. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
90. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			96. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
91. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			97. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
92. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			98. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
93. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			99. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
94. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			100. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
95. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			101. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
96. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			102. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
97. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			103. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
98. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			104. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
99. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			105. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
100. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			106. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
101. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			107. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
102. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			108. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
103. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			109. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
104. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			110. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
105. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			111. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
106. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			112. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
107. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			113. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
108. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			114. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
109. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			115. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
110. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			116. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
111. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			117. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
112. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			118. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
113. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			119. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
114. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			120. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
115. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			121. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
116. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			122. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
117. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			123. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
118. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			124. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
119. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			125. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
120. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			126. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
121. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			127. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
122. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			128. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
123. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			129. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
124. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			130. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
125. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			131. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
126. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			132. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
127. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			133. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
128. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			134. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
129. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			135. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
130. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			136. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										
131. Bölge: <input type="checkbox"/> / /			137. Bölge: <input type="checkbox"/> / /										

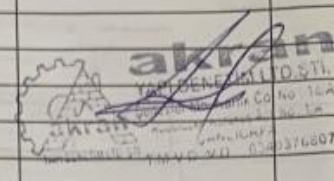
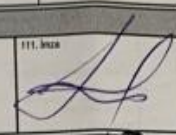
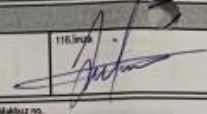

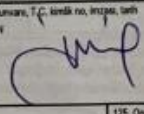
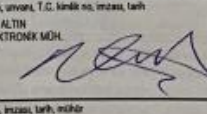
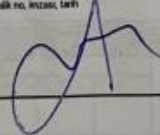
Yapı Denetimi					
100. Adı	96. Adı soyadı	96. TC kimlik no.	97. Önceki sicil no / Denetim belge no.	98. Adres	99. İmza
Mimar	FENNİ MESULÜN				
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
 <p>AKRAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Y. D. S. BELGE NO: 1794 Şenevler Mah. Narlık Cd. No: 10/1A Karaköprü/Şanlıurfa Tel: (0414) 216 0 444 Toprak İnş. Y.D.:</p>					
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluşun adı AKRAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	101. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no. BEŞLÜK YILDIZ 40614078180	102. Vergi kimlik no. 348376937	103. İşin belge no ve tarih 1794	104. Adres ŞEN EVLER MAH. NARLIK CAD. N:10A KARAKÖPRÜŞLURFA	105. İmza
Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelirin maddesi	107. Maaşuz tarihi	108. Maaşuz no.	109. Tutar (TL)	110. Döğü miktarı(m ²)	111. Kazı miktarı(m ³)
1. Yıkılma harcı					
2. Biraz inşaat harcı					
3. Çöp harcı					
4. Çama					
5. Diğerleri	31.01.2014	091763	3000		
6. TOPLAM			3000		
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, mütesahhidinin, şartlıye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPIM ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla bağlantılı birimleri ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, karunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>					
114. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BERKAY ARSLAN İNG. TEKN. 1888078562 02.04.2014	115. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BEKİR ATLAS MİMAR & MURFA 2. OSMAN YÖNETİM KURULUĞU 492277828 20.03.2014	116. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür EYÜP SABRİ ERTEKİN S.İ.R.F.A 2. OSM. YÖM. KUR. BAŞKANI 5350630542 01.04.2014	117. Onay kodu 3237300		
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BERKAY ARSLAN İNG. TEKN. 1888078562 02.04.2014	119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih BERKAY ARSLAN İNG. TEKN. 1888078562 02.04.2014	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih MEHMET NURİ ALIŞ ELEKTRİK ELEKTRONİK MÜH. 5617054576 02.04.2014	121. İnşaat başlama tarihi 02.04.2014		
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fenni mesulünün adı, soyadı, imzası	125. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1. Toprak	.../.../20...				
2. Zemin uygulaması	.../.../20...				
3. Temel	.../.../20...				
4. Bodrum	.../.../20...				
5. Soba	.../.../20...				
6. Kat	.../.../20...				
7. Çatı	.../.../20...				
8. Su yalıtımı	.../.../20...				
9. Su yalıtımı	.../.../20...				
10. Kanalizasyon/Fosforik	.../.../20...				
11. Mekanik tesisat	.../.../20...				
12. Elektrik tesisatı	.../.../20...				
127. Diğer Hususlar					
18. İNŞAATIN 2 (İKİ) CADDESİ, 18 DAĞ KAPILI BİNANIN 1 (Ç) KATLARINA İÇERİLMİŞTİR. (TOPLAM: 1 (1) KAT) VİZE NO: 8888/78					

9.6 Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										
1. Belgeli veren kurum (ŞANLIURFA İL/İDARE)				2. Belgeli veren yapının adresi ŞANLIURFA				3. Belgeli veriliş tarihi 24.06.2014		11. Belge no. 70
İsim: EYYOBYE		Kıy: EYYOBYE		12. Belgeli alan ruhsat 1. Yanı yapı <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yanılama <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek ilana <input type="checkbox"/> 5. Kat bevel <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Taahhüt <input type="checkbox"/> 9. Değiştirme <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekânik tesviye <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İnanç değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İhtinat duran <input type="checkbox"/> 18. Belge duran <input type="checkbox"/> 19. _____						
Mühür: KOÇÖREN		Mühürle timbre kodu: 00		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 27.03.2014		14. İk. yapı ruhsatı no. 147		15. Son yapı ruhsatı tarihi 18.06.1999		17. Yenilene ruhsatı tarihi _____
Meydan/Çukuk/Çukuk/Çukuk/Çukuk adı: 19 (KOÇÖREN 2. DEĞİŞİM CADESİ)		Diğer yapı no: 19		18. Yeniden ruhsat tarihi _____		19. Taahhüt ruhsatı tarihi _____		20. İmar planı onay tarihi 18.06.1999		21. İmar durumu tarihi _____
Çukuk/Çukuk/Çukuk/Çukuk adı: _____		Mevki adı: _____		23. Zemin etütü onay tarihi 26.02.2007		24. ÇED raporu onay tarihi _____		25. Yapı tesviye onay tarihi 27.01.2014		26. Yapı tesviye belgesi no. 3942
3. Pafta no. 190		4. Ada no. 11		5. Parşel no. 11		6. Blok no. _____		27. Tapu tesviye belgesi verim kurum ŞANLIURFA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parşel kullanım amacı SANKIYI
7. Kullanma izni için belge veriliş tarihi		8. Değişiklik için belge veriliş tarihi		29. Parşel kullanım alanı (m ²) 90019,27		30. Parşel alanı (m ²) 90019,27		31. Parşel alanı (m ²) 90019,27		32. Parşel alanı (m ²) 90019,27
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. RUBENİS KİMLİK SAAYI TİCARET A.Ş. 3715064606			35. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. RUBENİS KİMLİK SAAYI TİCARET A.Ş. 3715064606			43. Adı soyadı, unvanı FERİHAT DEMİR, İNŞAAT MÖH.				
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BAKIRKÖY			37. Oda sicil no. 665485			47. T.C. kimlik no. 28562461624				
33. Vergi kimlik no. 3709652502			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı BAKIRKÖY			48. Oda sicil no. 95243				
34. Şirket adresi YEŞİLKÖY HAVVALAN KAVŞAĞI EĞS BÜSİNESPARK B-1 N:9244 BAKIRKÖY/İSTANBUL			39. Sigorta sicil no. 246490101193380034			49. Sigorta sicil no. 6301200506953				
35. İmza			40. İşletme tarihi 29.03.2014			50. İşletme tarihi 31.12.2013				
36. İmza			41. İşletme tarihi 29.03.2014			51. İşletme tarihi 31.12.2013				
37. İmza			42. İşletme tarihi 29.03.2014			52. Adres SİR BEVET Mh. ATATÜRK BULV. ÇABA APT. NO:26/15 MERKEZ/Ş.URFA				
38. İmza			43. İşletme tarihi 29.03.2014			53. İmza				
39. İmza			44. İşletme tarihi 29.03.2014			54. İmza				
40. İmza			45. İşletme tarihi 29.03.2014			55. İmza				
41. İmza			46. İşletme tarihi 29.03.2014			56. İmza				
42. İmza			47. İşletme tarihi 29.03.2014			57. İmza				
43. İmza			48. İşletme tarihi 29.03.2014			58. İmza				
44. İmza			49. İşletme tarihi 29.03.2014			59. İmza				
45. İmza			50. İşletme tarihi 29.03.2014			60. İmza				
46. İmza			51. İşletme tarihi 29.03.2014			61. İmza				
47. İmza			52. İşletme tarihi 29.03.2014			62. İmza				
48. İmza			53. İşletme tarihi 29.03.2014			63. İmza				
49. İmza			54. İşletme tarihi 29.03.2014			64. İmza				
50. İmza			55. İşletme tarihi 29.03.2014			65. İmza				
51. İmza			56. İşletme tarihi 29.03.2014			66. İmza				
52. İmza			57. İşletme tarihi 29.03.2014			67. İmza				
53. İmza			58. İşletme tarihi 29.03.2014			68. İmza				
54. İmza			59. İşletme tarihi 29.03.2014			69. İmza				
55. İmza			60. İşletme tarihi 29.03.2014			70. İmza				
56. İmza			61. İşletme tarihi 29.03.2014			71. İmza				
57. İmza			62. İşletme tarihi 29.03.2014			72. İmza				
58. İmza			63. İşletme tarihi 29.03.2014			73. İmza				
59. İmza			64. İşletme tarihi 29.03.2014			74. İmza				
60. İmza			65. İşletme tarihi 29.03.2014			75. İmza				
61. İmza			66. İşletme tarihi 29.03.2014			76. İmza				
62. İmza			67. İşletme tarihi 29.03.2014			77. İmza				
63. İmza			68. İşletme tarihi 29.03.2014			78. İmza				
64. İmza			69. İşletme tarihi 29.03.2014			79. İmza				
65. İmza			70. İşletme tarihi 29.03.2014			80. İmza				
66. İmza			71. İşletme tarihi 29.03.2014			81. İmza				
67. İmza			72. İşletme tarihi 29.03.2014			82. İmza				
68. İmza			73. İşletme tarihi 29.03.2014			83. İmza				
69. İmza			74. İşletme tarihi 29.03.2014			84. İmza				
70. İmza			75. İşletme tarihi 29.03.2014			85. İmza				
71. İmza			76. İşletme tarihi 29.03.2014			86. İmza				
72. İmza			77. İşletme tarihi 29.03.2014			87. İmza				
73. İmza			78. İşletme tarihi 29.03.2014			88. İmza				
74. İmza			79. İşletme tarihi 29.03.2014			89. İmza				
75. İmza			80. İşletme tarihi 29.03.2014			90. İmza				
76. İmza			81. İşletme tarihi 29.03.2014			91. İmza				
77. İmza			82. İşletme tarihi 29.03.2014			92. İmza				
78. İmza			83. İşletme tarihi 29.03.2014			93. İmza				
79. İmza			84. İşletme tarihi 29.03.2014			94. İmza				
80. İmza			85. İşletme tarihi 29.03.2014			95. İmza				
81. İmza			86. İşletme tarihi 29.03.2014			96. İmza				
82. İmza			87. İşletme tarihi 29.03.2014			97. İmza				
83. İmza			88. İşletme tarihi 29.03.2014			98. İmza				
84. İmza			89. İşletme tarihi 29.03.2014			99. İmza				
85. İmza			90. İşletme tarihi 29.03.2014			100. İmza				
86. İmza			91. İşletme tarihi 29.03.2014			101. İmza				
87. İmza			92. İşletme tarihi 29.03.2014			102. İmza				
88. İmza			93. İşletme tarihi 29.03.2014			103. İmza				
89. İmza			94. İşletme tarihi 29.03.2014			104. İmza				
90. İmza			95. İşletme tarihi 29.03.2014			105. İmza				
91. İmza			96. İşletme tarihi 29.03.2014			106. İmza				
92. İmza			97. İşletme tarihi 29.03.2014			107. İmza				
93. İmza			98. İşletme tarihi 29.03.2014			108. İmza				
94. İmza			99. İşletme tarihi 29.03.2014			109. İmza				
95. İmza			100. İşletme tarihi 29.03.2014			110. İmza				
96. İmza			101. İşletme tarihi 29.03.2014			111. İmza				
97. İmza			102. İşletme tarihi 29.03.2014			112. İmza				
98. İmza			103. İşletme tarihi 29.03.2014			113. İmza				
99. İmza			104. İşletme tarihi 29.03.2014			114. İmza				
100. İmza			105. İşletme tarihi 29.03.2014			115. İmza				
101. İmza			106. İşletme tarihi 29.03.2014			116. İmza				
102. İmza			107. İşletme tarihi 29.03.2014			117. İmza				
103. İmza			108. İşletme tarihi 29.03.2014			118. İmza				
104. İmza			109. İşletme tarihi 29.03.2014			119. İmza				
105. İmza			110. İşletme tarihi 29.03.2014			120. İmza				
106. İmza			111. İşletme tarihi 29.03.2014			121. İmza				
107. İmza			112. İşletme tarihi 29.03.2014			122. İmza				
108. İmza			113. İşletme tarihi 29.03.2014			123. İmza				
109. İmza			114. İşletme tarihi 29.03.2014			124. İmza				
110. İmza			115. İşletme tarihi 29.03.2014			125. İmza				
111. İmza			116. İşletme tarihi 29.03.2014			126. İmza				
112. İmza			117. İşletme tarihi 29.03.2014			127. İmza				
113. İmza			118. İşletme tarihi 29.03.2014			128. İmza				
114. İmza			119. İşletme tarihi 29.03.2014			129. İmza				
115. İmza			120. İşletme tarihi 29.03.2014			130. İmza				
116. İmza			121. İşletme tarihi 29.03.2014			131. İmza				
117. İmza			122. İşletme tarihi 29.03.2014			132. İmza				
118. İmza			123. İşletme tarihi 29.03.2014			133. İmza				
119. İmza			124. İşletme tarihi 29.03.2014			134. İmza				
120. İmza			125. İşletme tarihi 29.03.2014			135. İmza				
121. İmza			126. İşletme tarihi 29.03.2014			136. İmza				
122. İmza			127. İşletme tarihi 29.03.2014			137. İmza				
123. İmza			128. İşletme tarihi 29.03.2014			138. İmza				
124. İmza			129. İşletme tarihi 29.03.2014			139. İmza				
125. İmza			130. İşletme tarihi 29.03.2014			140. İmza				
126. İmza			131. İşletme tarihi 29.03.2014			141. İmza				
127. İmza			132. İşletme tarihi 29.03.2014			142. İmza				
128. İmza			133. İşletme tarihi 29.03.2014			143. İmza				
129. İmza			134. İşletme tarihi 29.03.2014			144. İmza				
130. İmza			135. İşletme tarihi 29.03.2014			145. İmza				
131. İmza			136. İşletme tarihi 29.03.2014			146. İmza				
132. İmza			137. İşletme tarihi 29.03.2014			147. İmza				
133. İmza			138. İşletme tarihi 29.03.2014			148. İmza				
134. İmza			139. İşletme tarihi 29.03.2014			149. İmza				
135. İmza			140. İşletme tarihi 29.03.2014			150. İmza				
136. İmza			141. İşletme tarihi 29.03.2014			151. İmza				
137. İmza			142. İşletme tarihi 29.03.2014			152. İmza				
138. İmza			143. İşletme tarihi 29.03.2014			153. İmza				
139. İmza			144. İşletme tarihi 29.03.2014			154. İmza				
140. İmza			145. İşletme tarihi 29.03.2014			155. İmza				
141. İmza			146. İşletme tarihi 29.03.2014			156. İmza				
142. İmza			147. İşletme tarihi 29.03.2014			157. İmza				
143. İmza			148. İşletme tarihi 29.03.2014			158. İmza				
144. İmza			149. İşletme tarihi 29.03.2014			159. İmza				
145. İmza			150. İşletme tarihi 29.03.2014			160. İmza				
146. İmza			151. İşletme tarihi 29.03.2014			161. İmza				
147. İmza			152. İşletme tarihi 29.03.2014			162. İmza				
148. İmza			153. İşletme tarihi 29.03.2014			163. İmza				
149. İmza			154. İşletme tarihi 29.03.2014			164. İmza				
150. İmza			155. İşletme tarihi 29.03.2014			165. İmza				
151. İmza			156. İşletme tarihi 29.03.2014			166. İmza				
152. İmza			157. İşletme tarihi 29.03.2014			167. İmza				
153. İmza			158. İşletme tarihi 29.03.2014			168. İmza				
154. İmza			159. İşletme tarihi 29.03.2014			169. İmza				
155. İmza			160. İşletme tarihi 29.03.2014			170. İmza				
156. İmza			161. İşletme tarihi 29.03.2014			171. İmza				
157. İmza			162. İşletme tarihi 29.03.2014			172. İmza				
158. İmza			163. İşletme tarihi 29.03.2014			173. İmza				
159. İmza			164. İşletme tarihi 29.03.2014			174. İmza				
160. İmza			165. İşletme tarihi 29.03.2014			175. İmza				
161. İmza			166. İşletme tarihi 29.03.2014			176. İmza				
162. İmza			167. İşletme tarihi 29.03.2014			177. İmza				
163. İmza			168. İşletme tarihi 29.03.2014			178. İmza				
164. İmza			169. İşletme tarihi 29.03.2014			179. İmza				
165. İmza			170. İşletme tarihi 29.03.2014			180. İmza				
166. İmza			171. İşletme tarihi 29.03.2014			181. İmza				
167. İmza			172. İşletme tarihi 29.03.2014			182. İmza				
168. İmza			173. İşletme tarihi 29.03.2014			183. İmza				
169. İmza			174. İşletme tarihi 29.03.2014			184. İmza				
170. İmza			175. İşletme tarihi 29.03.2014			185. İmza				
171. İmza			176. İşletme tarihi 29.03.2014			186. İmza				
172. İmza			177. İşletme tarihi 29.03.2014			187. İmza				
173. İmza			178. İşletme tarihi 29.03.2014			188. İmza				
174. İmza			179. İşletme tarihi 29.03.2014			189. İmza				
175. İmza			180. İşletme tarihi 29.03.2014			190. İmza				
176. İmza			181. İşletme tarihi 29.03.2014			191. İmza				
177. İmza			182. İşletme tarihi 29.03.2014			192. İmza				
178. İmza			183. İşletme tarihi 29.03.2014			193. İmza				
179. İmza			184. İşletme tarihi 29.03.2014			194. İmza				
180. İmza			185. İşletme tarihi 29.03.2014			195. İmza				
181. İmza			186. İşletme tarihi 29.03.2014			196. İmza				
182. İmza			187. İşletme tarihi 29.03.2014			197. İmza				
183. İmza			188. İşletme tarihi 29.03.2014			198. İmza				
184. İmza			189. İşletme tarihi 29.03.2014			199. İmza				
185. İmza			190. İşletme tarihi 29.03.2014			200. İmza				
186. İmza			191. İşletme tarihi 29.03.2014			201. İmza				
187. İmza			192. İşletme tarihi 29.03.2014			202. İmza				
188. İm										

Yapı Denetimi					
Mevan	101. Adı Soyadı	102. TC kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza
Statik	FENNİ MESULÜN				
Elektrik					
Mekanik tesisat					
					
Yapı Denetimi Kuruluşu					
106. Kuruluşun Adı AKRAN YAPIDENETİM LTD. ŞTİ.		107. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no. BELÇUK YILDIZ 40514079108		108. Vergi kimlik no. 3340378907	
		109. İzin belge no ve tarih 1794		110. Adres GEN EVLER MH. HARLIM CAD. N:18A KARAKÖPRÜŞ. LURFA	
111. İmza					
Mimari Proje Müellifi					
112. Adı soyadı FUAT LEVENTOĞLU		113. T.C. kimlik no. 33569256578		114. Oda sicil no. 38876	
				115. Adres MERKEZ MH. K. KARABEKİR BULV. 5040 BK. N:811 KARAKÖPRÜŞ. LURFA	
116. İmza					
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
117. Değer (TL) 3000		118. Maltuz tarihi 20.06.2014		119. Maltuz no. 091984	
120. Diğer Hususlar					
19 (KOÇÖREN 2.05B) CADDESİ, 18 DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇ KAPI) YBSF NO: 980979					
Yapı sahibinin ...23.06.2014... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih BRAHİM KAYADAĞ TOPOĞRAF 80382406302 23.06.2014		122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih BRAHİM ARSLAN İNŞ. TEKN. 18866796562 23.06.2014		123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MEHMET NURİ ALTIN ELEKTRİK ELEKTRONİK MÖH. 56170545766 23.06.2014	
124. Belgeyi teklif eden yapı sahibinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih HALİL DAĞ Ş. LURFA OSB. MÜDÜRLÜK YERLİ 84127615256 24.06.2014		125. Ortayolunun adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür EYYÜP SABRİ ERTEKİN Ş. LURFA 2. OSB. YÖR. MÜR. BAŞKAN 5350635542 24.06.2014		126. Oda sicil no. 3435502	

Yapı Denetimi					
101. Adı Soyadı	102. TC kimlik no.	103. Ödöl sicil no.	104. Adres	105. İmza	
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
FENNİ MESULÜN					
					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun Adı AKRAN YAPI DENETİM LTD. ŞİT.	107. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no. ŞELÇUK YILDIZ 40514078188	108. Vergi kimlik no. 8340378807	110. Adres ŞEN EVLER MH. NARLIK CAD. N:18A KARAKÖPRÜŞ.URFA	111. İmza	
		109. İzin belge no ve seri 1794			
Mimari Proje Müellifi					
112. Adı soyadı FUAT LEVENTOĞLU	113. T.C. kimlik no. 33569296578	114. Ödöl sicil no. 38578	115. Adres MERKEZ MH. K.KARABEKİR BULV. 5040 SK. N:8/11 KARAKÖPRÜŞ.URFA	116. İmza	
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
117. Değer (TL) 2500		118. Mükabuz tarihi 20.06.2014		119. Mükabuz no. 091665	
120. Diğer Hususlar					
19 (KOÇÖREN 2.OSB) CADDESİ, 18'11 DİŞ KAPI NOLU BİNANIN 1 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 1 İÇ KAPI) YİB NO: 978761					
Yapı sahibinin ...23.06.2014... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kuralara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgilerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, inzası, tarih BRAHİM KAYADAĞ TOPOĞRAF 90382496302 23.06.2014	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, inzası, tarih BRAHİM ARSLAN İNŞ. TEKN. 18850796562 23.06.2014	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, inzası, tarih MEHMET NURİ ALTIN ELEKTRİK ELEKTRONİK MÜH. 56170645766 23.06.2014	126. Oran kodu 3635484		
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, inzası, tarih HALİL DAĞ Ş.URFA OSB. MÜDÜRÜ VEKİLİ 54127818258 24.08.2014	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, inzası, tarih, mühür EVYÖP SABRİ ERTEKİN Ş.URFA 2. OSB. YÖK. KUR. BAŞKAN 53509635542 24.08.2014				

Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı	102. TC kimlik no.	103. Oda sicil no.	104. Adres	105. İmza
Statik	FENNİ MESULÜN				
Elektrik					
Mekanik tesisat					
					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun Adı AKIN YAPI DENETİM LTD. ŞİT.	107. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no. BELOKUR YILDIZ 40514078188	108. Vergi kimlik no. 3040376887	109. İzin belge no ve tarih 1794	110. Adres ŞEN EVLER MH. NARLIK CAD. N. 16/A KARAKÖPRÜŞ ÜRFA	111. İmza
					
Mimarî Proje Müellifi					
112. Adı soyadı FUAT LEVENTOĞLU	113. T.C. kimlik no. 33569299578	114. Oda sicil no. 36878	115. Adres MERKEZ MH. K. KARABEKİR BULV. 5643 SK. N:8/11 KARAKÖPRÜŞ ÜRFA	116. İmza	
					
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
117. Değer(TL) 2000	118. Makbuz tarihi 20.06.2014	119. Makbuz no. 061995			
120. Diğer Hususlar					
19 (KOÇÖREN 2.050) CADDESİ, 1&2 DIŞ KAPILI NOLU BİNANIN 1 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOP. AM. : 1 İÇ KAPIL) YİBİP NO: 978758					
<p>Yapı sahibinin ...23.06.2014... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standardlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.</p>					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih İBRAHİM KAYADAĞ TOPOĞRAF 40282406382 23.06.2014	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih İBRAHİM ARSLAN İNŞ. TEKN. 18869796562 23.06.2014	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MEHMET NURİ ALTIN ELEKTRİK ELEKTRONİK MÜH. 56170545766 23.06.2014			
					
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih HALİL DAĞ Ş ÜRFA ÇGB. MÜDÜRÜ VEKİLİ 54127815258 24.06.2014	125. Onay kodu 343549				
					

9.7 Mimari Proje

ALFA PROJE

MERKEZ MAH. KAZIM KARABEKİR BUL. NO B/11 KARAKÖPRÜŞANLIURFA TEL: 0 (414) 347 09 20

YENİ YAPI	<input checked="" type="checkbox"/> İLAVE YAPI	<input type="checkbox"/> TADİLAT	<input type="checkbox"/> ROLÖVE	<input type="checkbox"/> RESTORASYON	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
-----------	--	----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

M	ARSANIN									
	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	İMAR DURUMU TAR. SAYI	
MİMARİ PROJE	ŞANLIURFA	MERKEZ				190	11			

NİTELİĞİ	KULLANMA AMACI	YAPIM SİSTEMİ	İNŞAAT ALANI	TABAHI ALANI	KAT ADEDİ	B BÖLÜM ADEDİ	BLOK ADEDİ	MİM HİZ. SINIFI	ZORLUK R. SAYISI
YENİ YAPI	FABRİKA	PREFABRİK	21143 m ²	24735 m ²	Z+A			2C+3A	
	KLİMA SANTRALI	BETONARME KARKAS	8434 m ²						
	PANJUR DEPOSU	PREFABRİK	2225 m ²						

YAPININ ADI SOYADI	T.C.KİMLİK NO	VERGİ D. NO	ADRES-TEL	İMZA
MAL SAHİBİ				
MÜTEAHHİDİ				

BU PROJE ADINDA İZANLI VE MÜKRED BİLİRSAN MİMARİ PROJE VE TANIMLI MÜHÜRLE İMZA ETMELİDİR.
PROJENİN ÖZGÜN İZANLI MİMARLAR DİKTAK MÜELLEFLİK HUKUKUNA SAHİDİR.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN	İMZA-MÜHÜR
ADI SOYADI	Fuat LEVENTOĞLU
T.C.KİMLİK NO	33566296678
ODA SİCİL NO	36878
BÜRO TESCİL BELGE NO	27-341
ADRES-TEL	MERKEZ MAH. YEŞİLOĞLU BULVARI 1.CAD. NO 28/A KARAKÖPRÜŞANLIURFA

YAPI DENETİM ONAYI

PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ MİMAR:

PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ İNŞAAT MÜHENDİSİ:

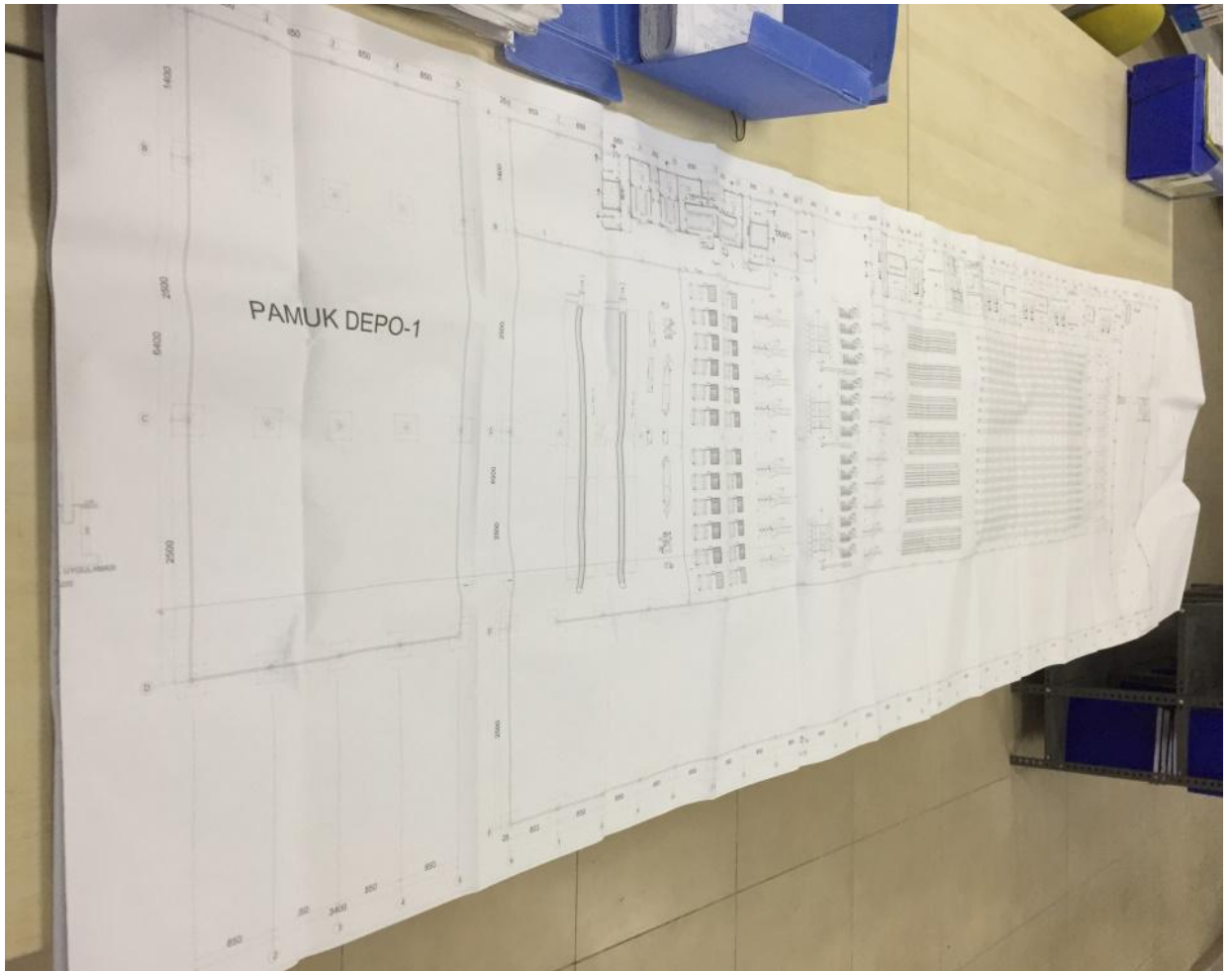
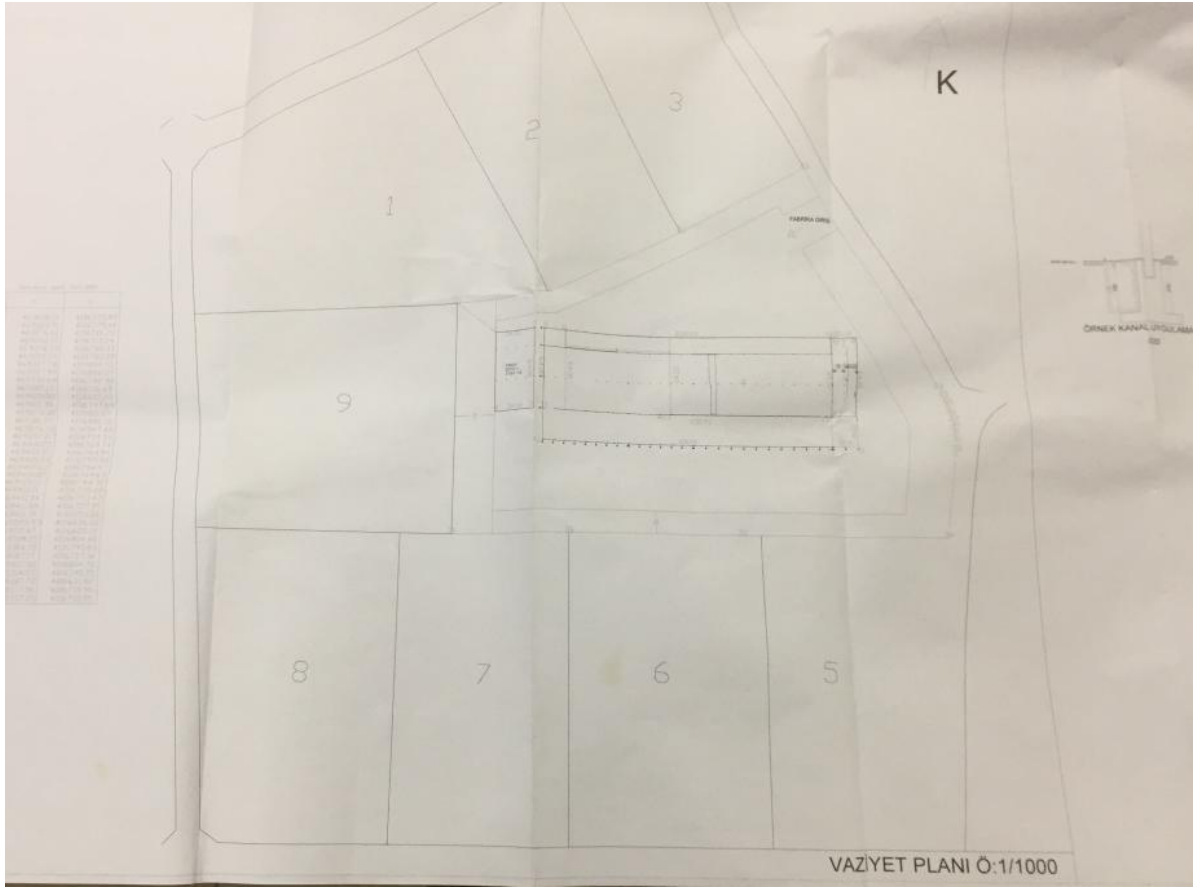
UYGULAMA DENETÇİSİ İNŞAAT MÜHENDİSİ:

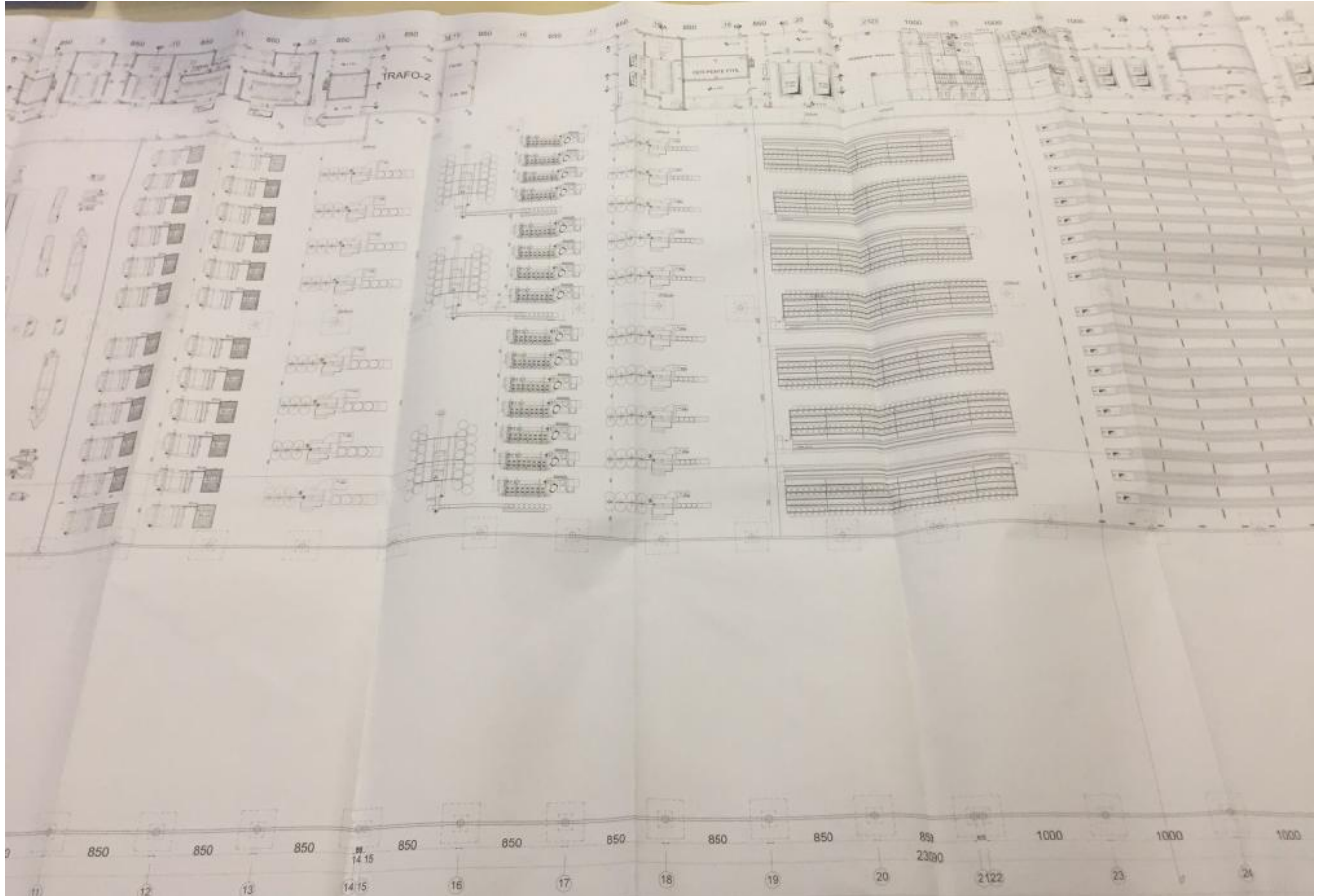
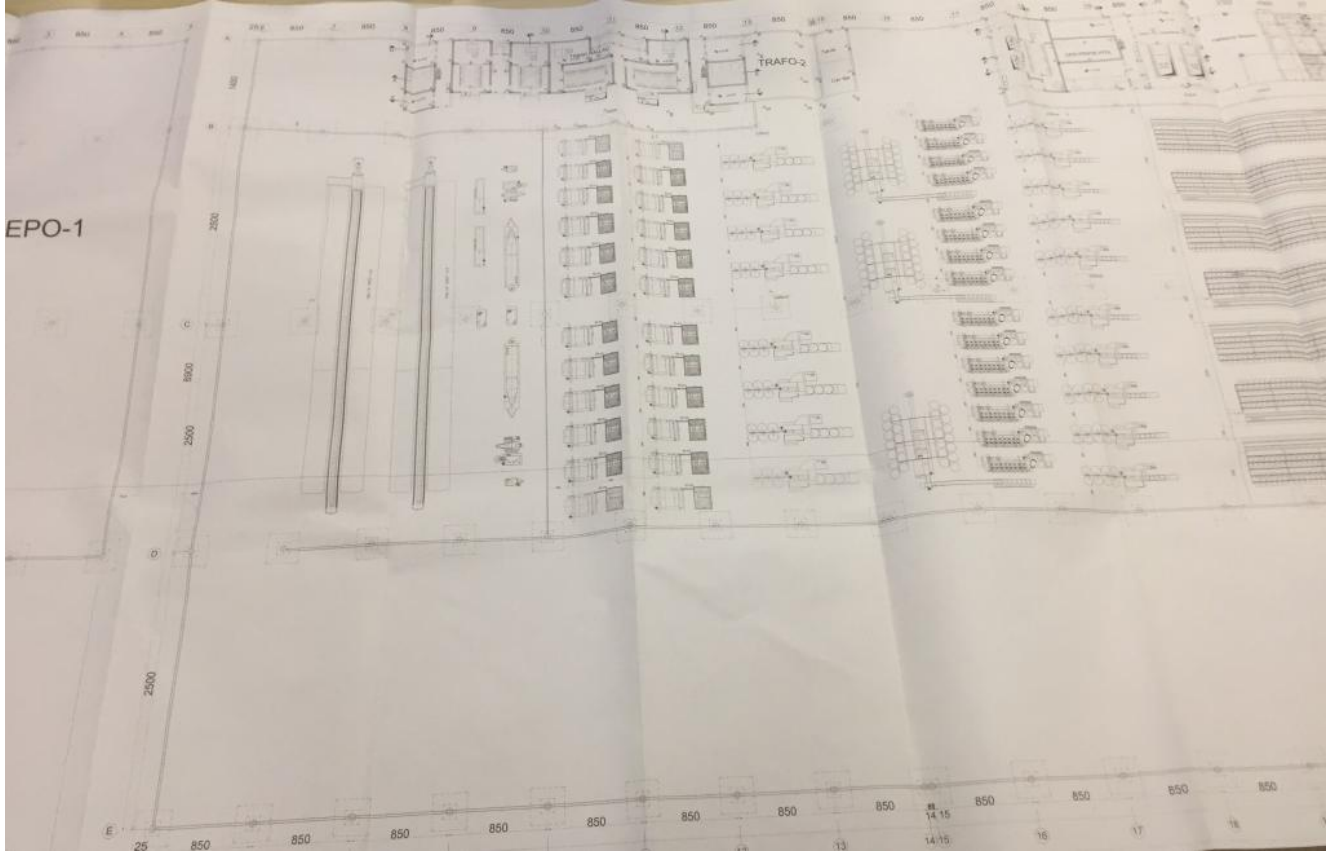
PROJE UYGULAMA DENETÇİSİ MAKİNA MÜHENDİSİ:

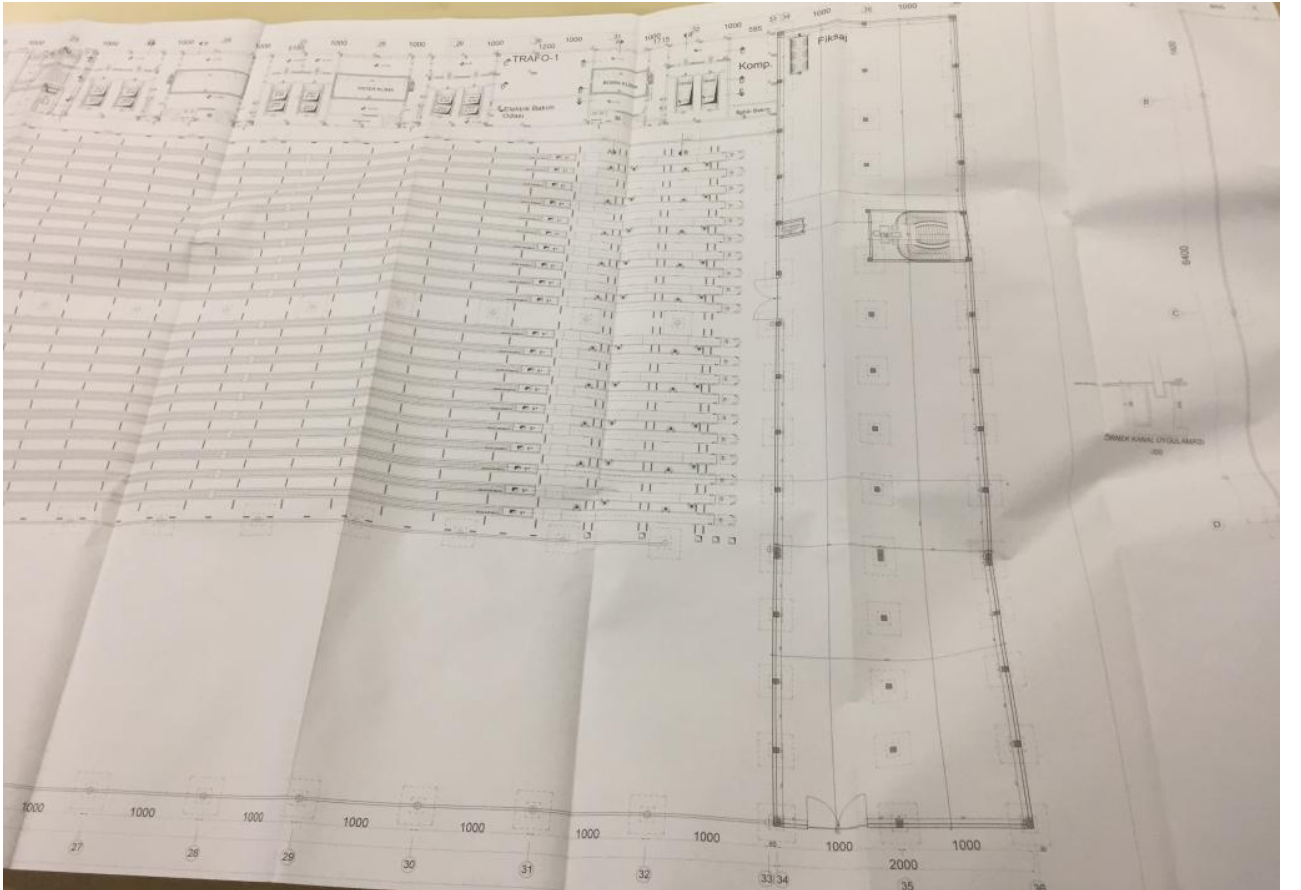
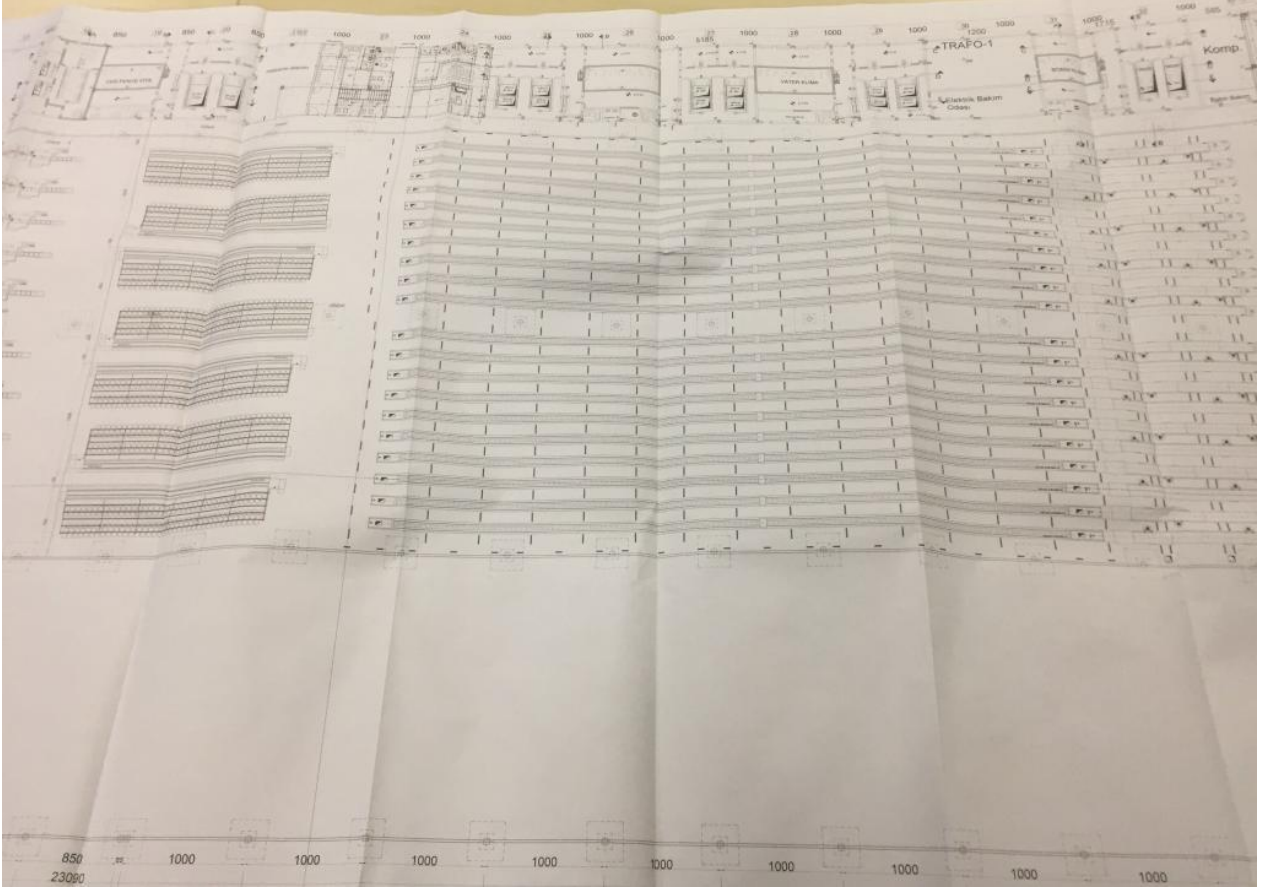
PROJE UYGULAMA DENETÇİSİ ELEKTRİK MÜHENDİSİ:

BU İZANLI, PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ İÇEREN BİR BELGE DİR. BU BELGE, PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ İÇEREN BİR BELGE DİR. BU BELGE, PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ İÇEREN BİR BELGE DİR. BU BELGE, PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ İÇEREN BİR BELGE DİR.

BELEDİYE ONAYI







MİMARİ PROJE

M STATİK PROJE	YAPININ						
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DR.TAR.SAY.
	ŞANLIURFA	EYYÜBIYE	KOÇÖREN	N41-D-18-B-2-C N41-D-19-A-1-D	190	12	

5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Yasası, 3458 sayılı Mühendis ve Mimarlara Hk. Kanun ve 6235 (7303) sayılı TMMOB Yasaları Uyarınca PROJE MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMADAN PROJELERDE HİÇBİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

STATİK PROJE MÜELLİFINİN		İMZA MÜHÜR
ADI SOYADI	MUSTAFA ERDİNÇ İPEK	
T.C. KİMLİK NO	36407207032	
ODA SİCİL NO	63584	
BÜRO TESCİL NO		
ADRES	ÇANKAYA MAH.2017 SK. MEFAK İNŞ. SİTESİ ARTI APT. B BLOK NO.8 İÇ KAPI NO.5 KARAKÖPRÜ/ŞANLIURFA	

ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Mustafa GÜZELLER
Harita Mühendisi
Oda Sicil No: 13184

[Signature]

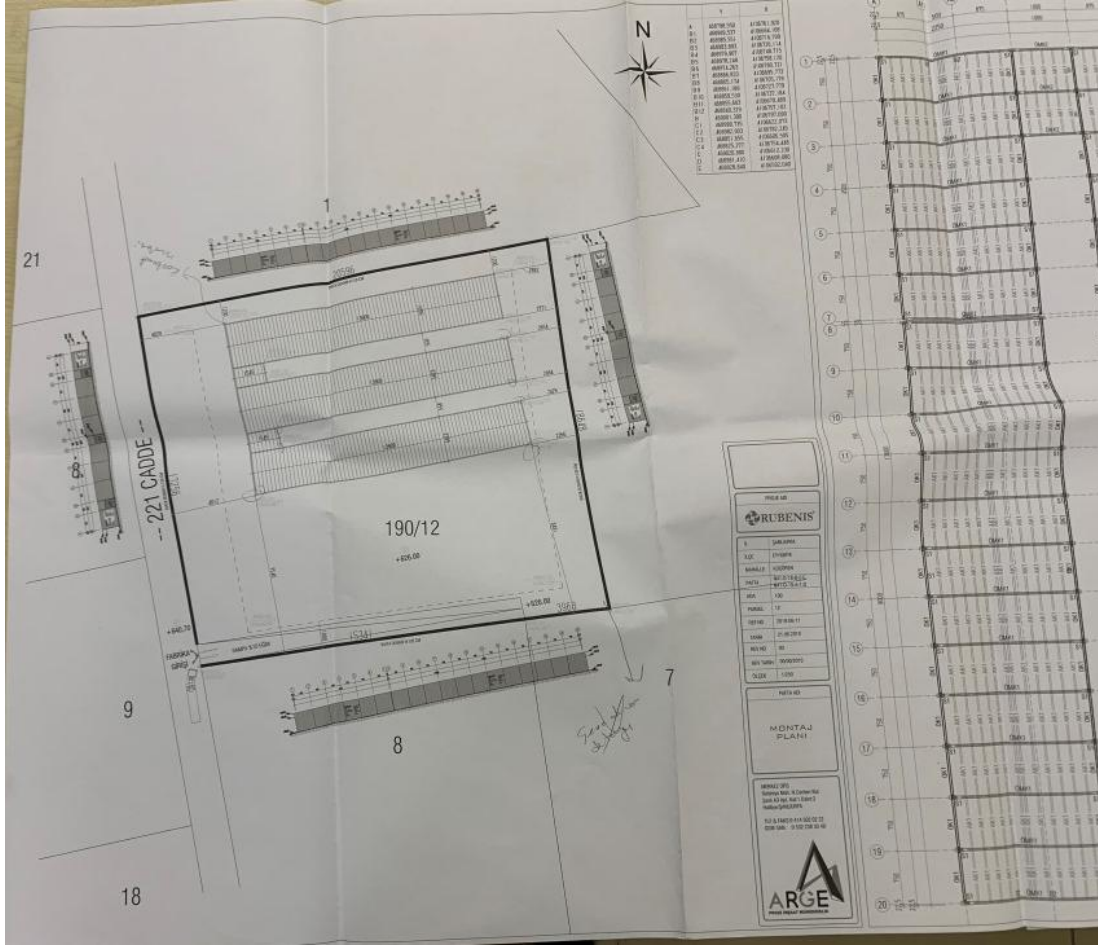
YAPI SAHİBİNİN		MÜTEAHHİDİN	
ADI SOYADI	RUBENİS KLİMA TİCARET A.Ş.	ADI SOYADI	RUBENİS KLİMA TİCARET A.Ş.
VERGİ DAİRESİ	BAKIRKÖY	VERGİ DAİRESİ	BAKIRKÖY
VERGİ NO	735 065 2502	VERGİ NO	735 065 2502

NİTELİĞİ	KUL. AMACI	SİSTEMİ	ALANI	TABAN ALANI	KAT ADEDİ	BAG BÖL. AD.	YAPI SINIFI
YENİ	İŞLETME	PREFABRİK	35 776,34 m ²	9659 m ²	TEK KATLI	1	2C

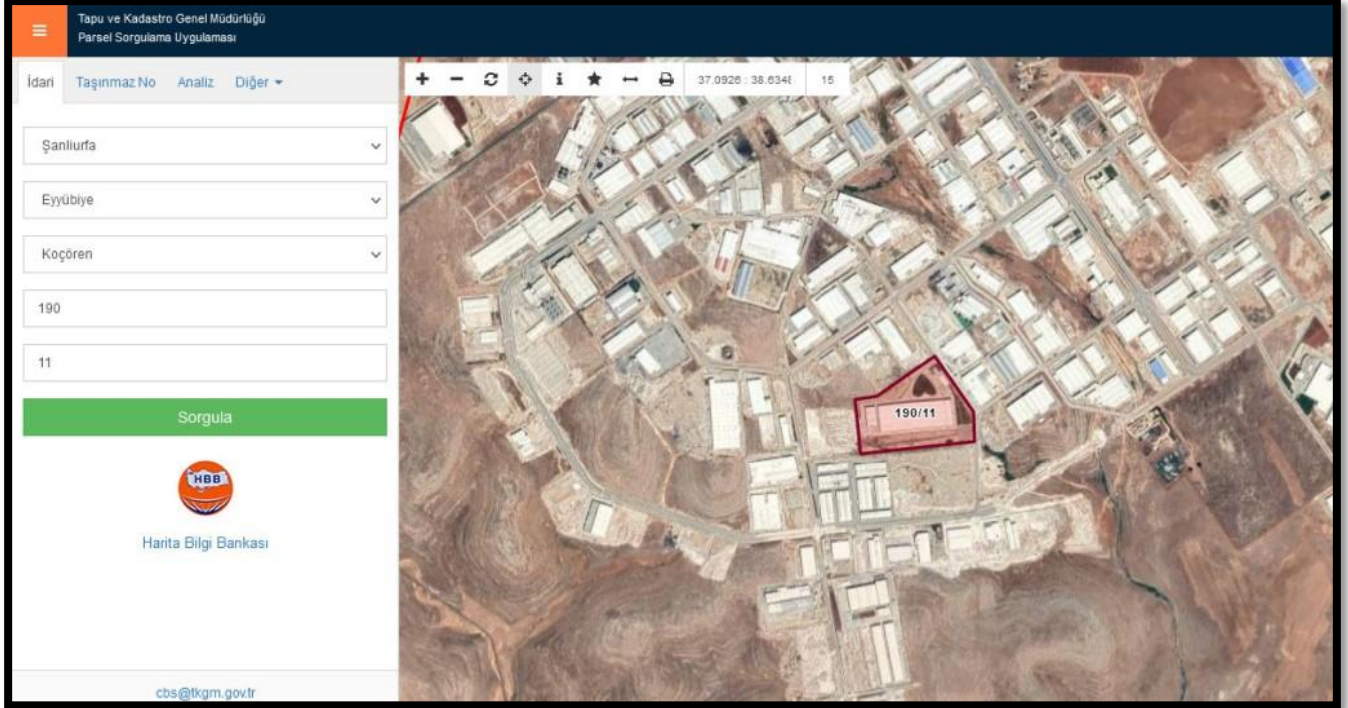
BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE
PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ

YAPI DENETİM ONAYI

AHENK Yapı Denetim Ltd. Şti. Murat KIZILHAN Mimarlar Proje ve Uyg. Denetçisi Denetim No: 17437	AHENK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Karsiyaka Mah. 501. Sokak No: 15/B Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tic. Sic. No: 270900 Tic. Sic. Mey. D. 010 043 5798
--	--



9.8 Hava Fotoğrafi ve Mevcut Yerleşim





9.9 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407926

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Yunus ÇALIŞKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



9.10 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.11 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.01.2021 Belge No: 2021-01.3831

Sayın Yunus ÇALIŞKAN
(T.C. Kimlik No: 57730494234 - Lisans No: 407926)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.12 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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan