



AKIN TEKSTİL A.Ş.

Bakırköy / İSTANBUL

(Tesis)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**AKIN
TEKSTİL A.Ş.**

Rapor No: 2021 / 098

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	9
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	10
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU.....	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	12
11.5.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	12
11.6.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	12
11.7.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
11.8.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	13
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	14
12.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	16
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	21
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	23
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	28
13.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ	31
13.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ	31
13.2.	AÇIKLAMALAR.....	32



14.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
15.	DEĞERLENDİRME.....	33
16.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	34
16.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	34
16.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	35
16.3.	GELİR YAKLAŞIMI.....	37
17.	FİYATLANDIRMA.....	38
17.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	38
17.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	38
17.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	42
18.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	45
18.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	45
18.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	46
18.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	46
18.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	46
18.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	46
18.6.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	46
18.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	46
18.8.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	46
18.9.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	46
18.10.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	46
18.11.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
19.	SONUÇ.....	47

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Akın Tekstil A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Osmaniye Mahallesi, Çırpıcı Koşuyolu Sokak, No:5 192 ada, 24 parsel, Akın Tekstil Tesisi <u>Bakırköy / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Ocak 2021 tarih ve 833 - 2021/007 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	03 Şubat 2021
RAPOR TARİHİ	05 Şubat 2021
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Tesis
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 192 ada, 24 parselde yer alan" Kulübesi Olan Sebze Bahçesi Artezyenli Havuzlu Kazan Dairesi ve Müştemilatı olan Fabrika ile Küllükleri Olan Bahçeli Kargir Fabrika" vasıflı taşınmaz.
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Bölge Parkı Alanı"nda, küçük bir kısmı ise "Yol Alanı"nda kalmaktadır. (Bkz. "İmar Durumu")
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve üzerindeki tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ OSMANİYE MAHALLESİNDE YER ALAN 192 ADA, 24 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN DEĞERİ	298.100.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

 **LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Gömeç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 42757/490339



**AKIN
TEKSTİL A.Ş.**

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Akın Tekstil A.Ş.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Osmaniye Mahallesi, Çırpıcı Koşuyolu Sokak, No:5 192 ada, 24 parsel, Akın Tekstil Tesisi Bakırköy / İSTANBUL		
DAYANAK SÖZLEŞME	25 Ocak 2021 tarih ve 833 - 2021/007 no ile		
MÜŞTERİ NO	833		
RAPOR NO	2021/098		
DEĞERLEME TARİHİ	03 Şubat 2021		
RAPOR TESLİM TARİHİ	05 Şubat 2021		
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve üzerindeki tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.		
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.		
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı - Lisans No: 403030		
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TARİHİ	11.02.2016	09.03.2018	03.03.2020
RAPOR NUMARASI	2016/325	2018/089	2020/090
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Ercan MEŞE (406154)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİCİ)	238.155.000,-TL	258.700.000,-TL	261.700.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Akın Tekstil A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Osmaniye Mah., Çırpıcı Koşuyolu Sk. No:5/1-2-3-4 Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	0 212 543 64 40
FAKS NO	0 212 583 50 69
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	01.09.1966
TİCARET SİCİL NO	62255
KAYITLI SERMAYE TAVANI	80.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	25.200.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 18,85
FAALİYET KONUSU	Her türlü mensucat ve imalat sanayi işlerini yapmak üzere fabrika, atölyeler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek bunları satın almak, satmak kiralamak vb.

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

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.



8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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



9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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



10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

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

(*) Cins Tashihi yapılmıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 05.02.2021 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

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

Teferruat Bilgileri:

- Makina: 365 adet, 325.216.082 ETL. (23.09.1966 tarih ve 6997 yevmiye no ile)
- Makina: 31 adet, 398.978.829 ETL. (19.07.1968 tarih ve 7328 yevmiye no ile)
- Makina: 66 adet, 10.329.500 ETL. (14.01.1976 tarih ve 1019 yevmiye no ile)
- Makina: 6 adet, 198.000 ETL. (30.01.1970 tarih ve 1314 yevmiye no ile)
- Makina: 66 adet, 10.329.500 ETL. (14.01.1976 tarih ve 1019 yevmiye no ile)



10.3. Takyidat Açıklamaları

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

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Bakırköy Belediyesi İmar alınan yazılı imar durumu belgesine göre parselin 08.03.2004/18.112012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar planına göre büyük bir bölümü "Bölge Parkı Alanı"nda kalmaktadır. Yazı ekindeki plan paftasında parselin Çırpıcı Koşuyolu Sokak cephesinde küçük bir bölümünün "Yol Alanı"nda kaldığı görülmüştür.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

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



Parsel üzerindeki yapılara ait 11.03.1987 tarih 61/6 nolu 2981 sayılı yasa kapsamında verilmiş Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Bunun 36.814 m² lik kısmını fabrika alanı, 3.000 m² lik kısmını ise idari bina oluşturmaktadır. Belgenin açıklamalar bölümünde "14.08.1987 tarih 3254 sayılı encümen kararına göre yasa gereği değerlendirilmeye tabi tutulması gereken kısma ruhsat, diğer kısımlara ruhsat ve iskan olarak düzenlenmiştir. Belediye encümeninin 02.05.1986 tarih ve 1449 sayılı yıkım kararında belirtilen kısımlar değerlendirme harici tutulmuştur." ifadesi yer almaktadır.

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

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

11.4.Yapı Denetim Firması

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

11.5.Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosyasında Enerji Kimlik Belgesine rastlanmamıştır.

11.6.Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.6.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.6.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.



11.6.2. Belediye Bilgileri

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

Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 16.02.2020 tarihinde alınan onaylı yazılı imar durumu belgesine göre parselin 08.03.2004/18.112012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar planına göre büyük bir bölümü "Bölge Parkı Alanı"nda kalmaktadır. Yazı ekindeki plan paftasında parselin Çırpıcı Koşuyolu Sokak cephesindeki küçük bir bölümünün Yol Alanında kaldığı görülmüştür.

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

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

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



Uydu görüntüsü





3-D Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

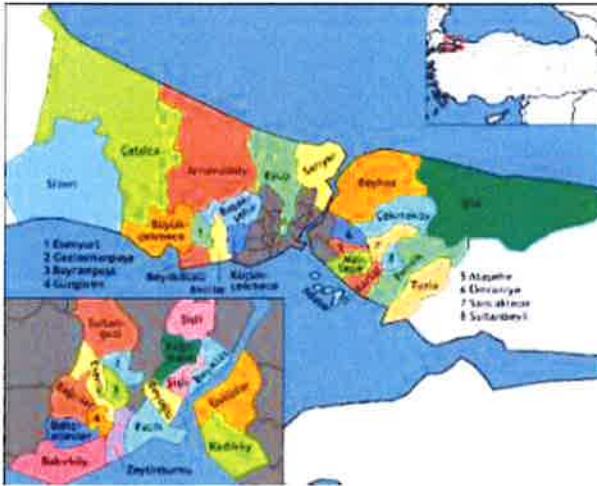
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan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

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.462.452 kişidir.

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

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

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



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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



İlçe sınırları kuzeyindeki E-5 Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 35 km² alana kuruludur.

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

Hava, Kara, Deniz ulaşımı açısından oldukça elverişli bir yapıya sahip olan Bakırköy, Uluslararası Havacılık alanında faaliyet gösteren Atatürk Havalimanı'nı bünyesinde barındırmaktadır.

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

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

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

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyona girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları(2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate



12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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

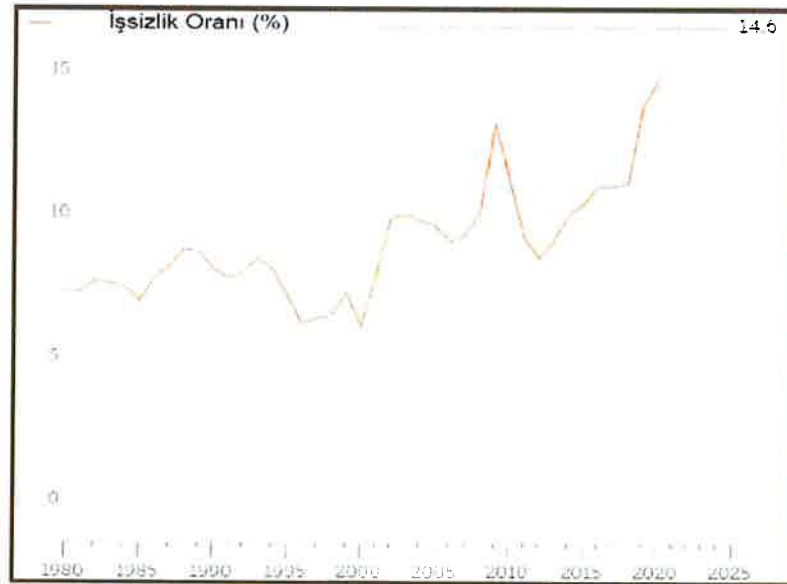
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

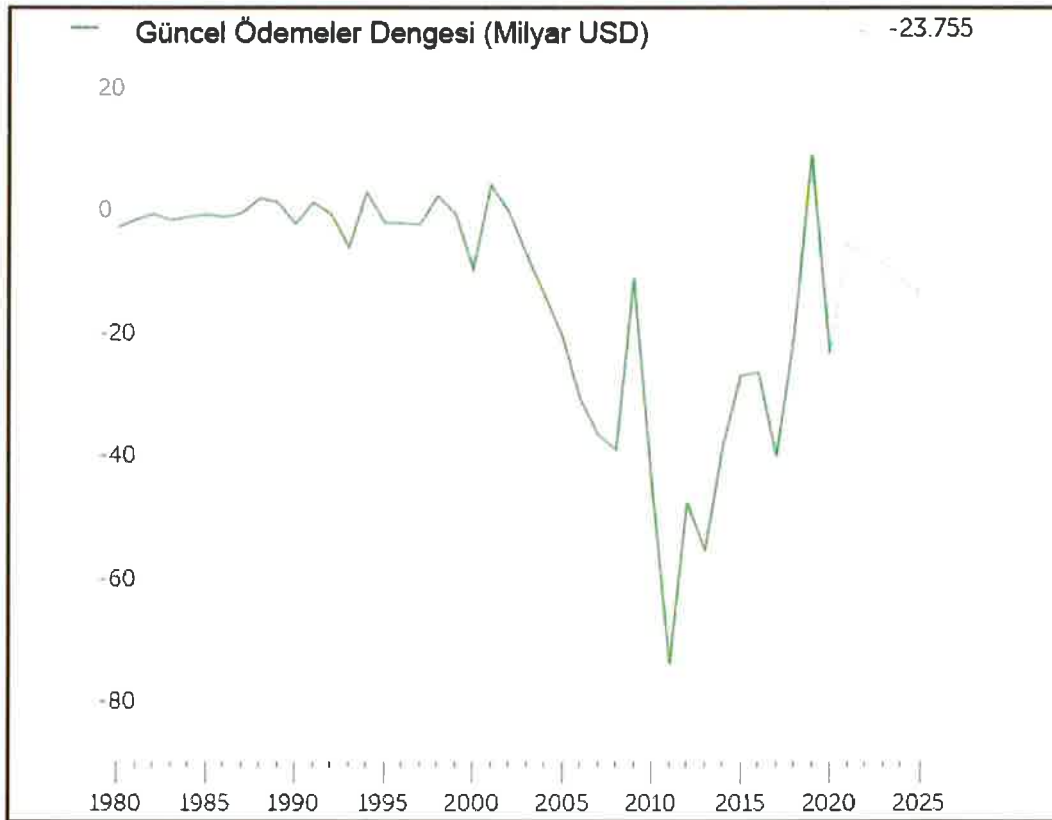
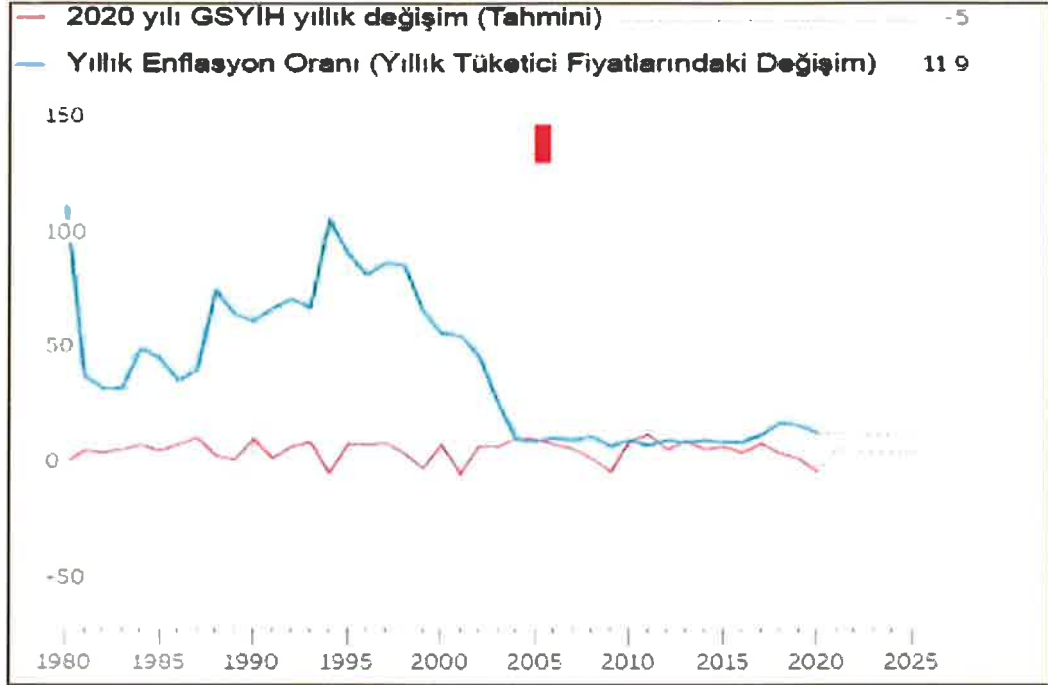
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

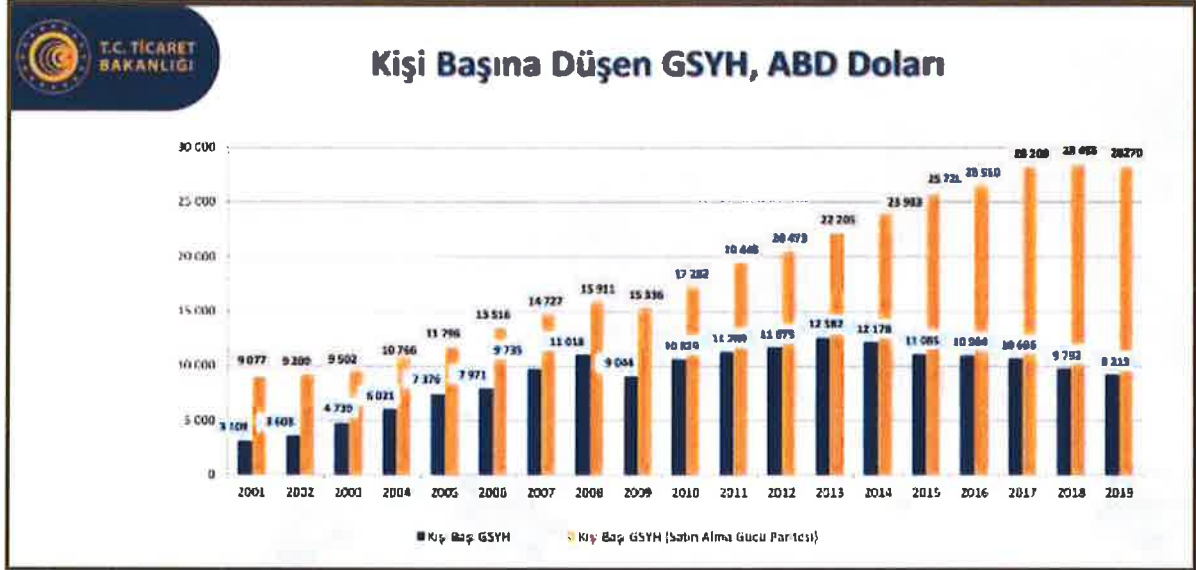
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	8,6	6,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.754	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	859	797	761
NÜFUS, Bin Kişi, Milyon \$	64.269	73.342	78.218	79.276	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.089	10.984	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.779	113.083	142.839	142.530	154.990	167.921	171.081
İHRACAT(ÖTS)/GSYH, %	10,2	14,7	16,0	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.503	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	28,0	26,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	79,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,8	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İSGÜÇÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,4	53,2	53,0
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,1	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

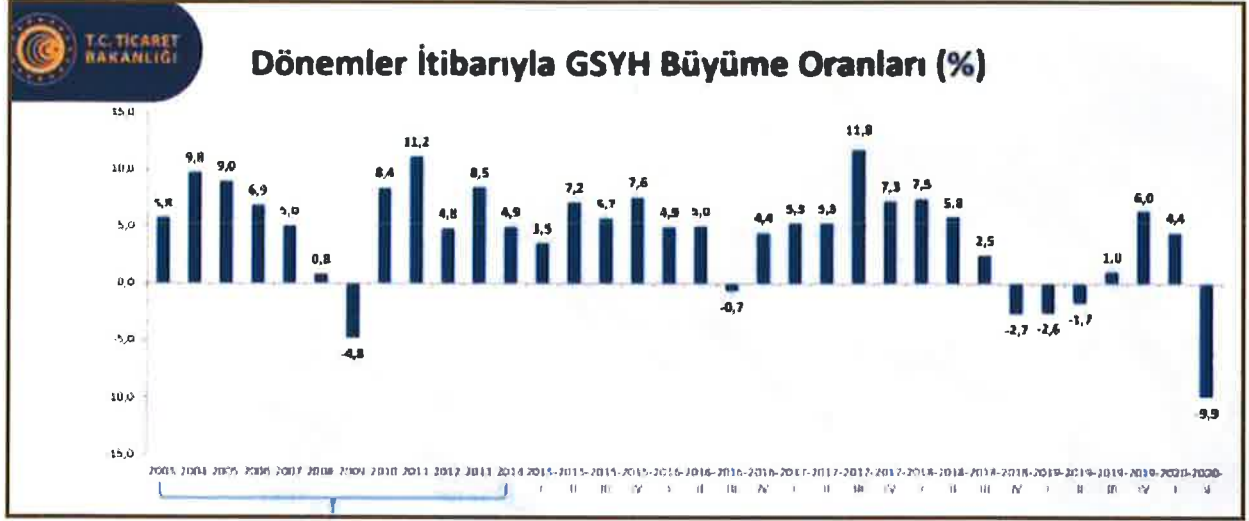
Kaynak: TÜRK İÇİŞİ BAKANLIĞI

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

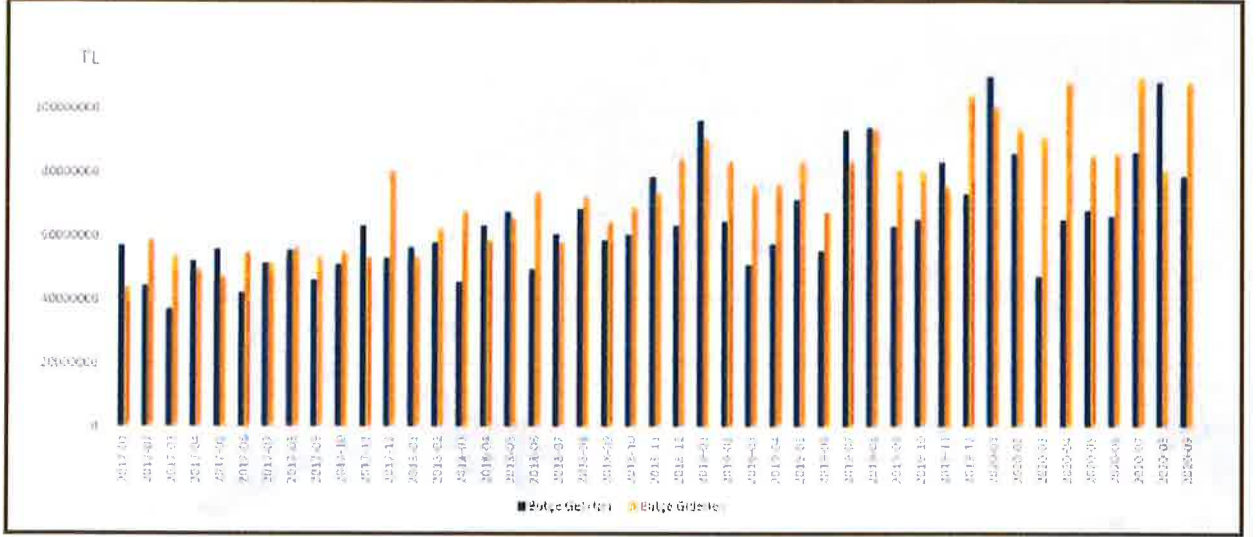
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

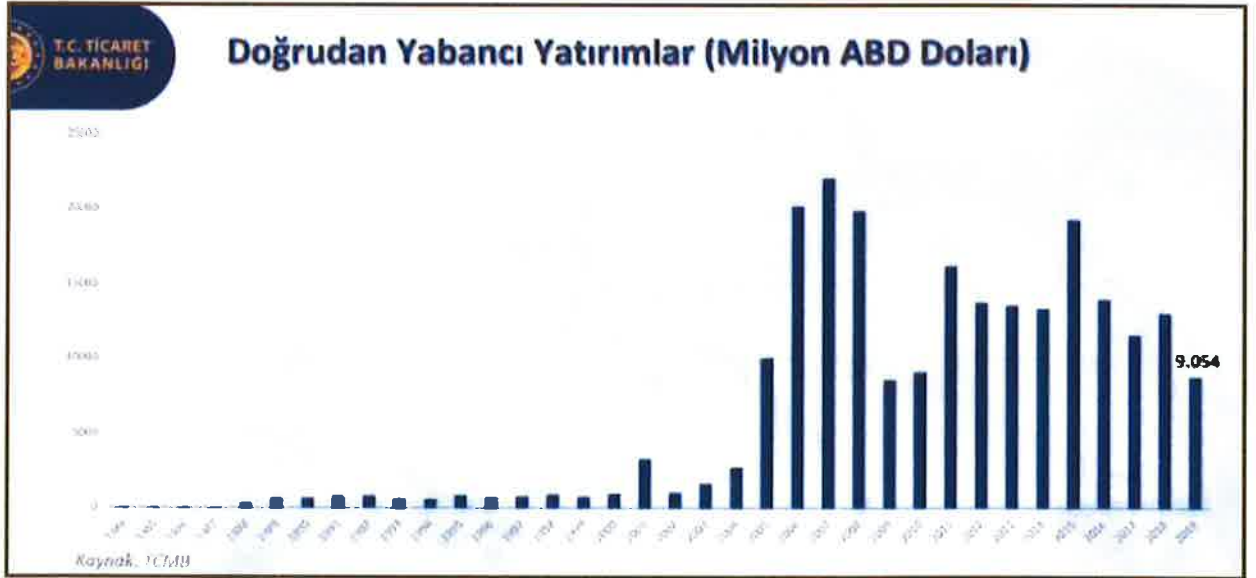
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

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

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

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

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

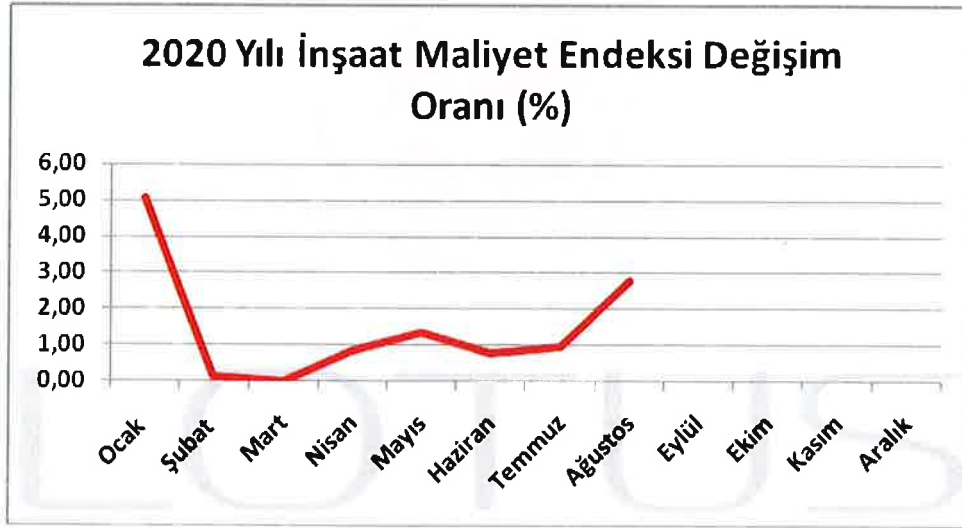
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. TCMB, 19 Kasım 2020 tarihli toplantısında politika faizi 475 baz puanlık artışla %10,25'ten %15'e yükseltilmiştir. Covid-19 vakalarının hızla artmasıyla ticari hareketliliğin daha da azalacağı düşünüldüğünde gayrimenkul sektörünü kısa vadede zorlu bir sürecin beklediği öngörülebilir. Geliştiriciler ve diğer sektör paydaşlarının risk iştahının azaldığı bu dönemde orta ve uzun vade için yeni yatırım planlamalarına ağırlık verecekleri düşünülmektedir. Bütün bunlara rağmen İstanbul gibi metropol kentlerde hayata geçirilen ve proje aşamasında olan büyük altyapı yatırımlarının yanı sıra büyükşehirlerin sürekli artan nüfusu kentsel rantı hala canlı tutmakta, doğru bir planlamayla arz-talep dengesi ve fiyatlamasının optimal olduğu lokasyonlarda geliştiricilere fırsatlar sunmaktadır. Son dönemde yabancı yatırımcıların ülkemize ilgisi artmış olup gayrimenkul pazarında yabancıya yapılan satışlarda bu etki görülmektedir. 2020 Eylül ayında satılan toplam konut adedinin %4,4'ünü yabancılara yapılan satışlar oluşturmaktadır.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Salgının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Faizlerdeki artış beklentisi ve bu artışın ipotekli konut satışlarında yaratacağı dönemsel daralma,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.
- Covid-19 salgınının yarattığı belirsizlik ortamı.

Fırsatlar:

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



13. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

13.1. Tesisin Genel Özellikleri

TOPLAM İŞLETME ALANI	51.383 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	28.814 m²(¹)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	İdari bina: Kalorifer - klima Diğer kısımlar: Isıtma sistemi yok
YANGIN TESİSATI	Yangın söndürme cihazları ve dolapları
PARK YERİ	Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir. Ancak mevcut imar durumu itibariyle park alanında kalmasından dolayı alıcı kitlesi sınırlıdır.

¹2012 yılında meydana gelen yangında yaklaşık 11.000 m² lik kısmın yandığı eski uydu fotoğrafları üzerinden ölçülmüş olup iskana esas yaklaşık kullanım alanı bu şekilde belirlenmiştir.

13.2. Açıklamalar

- Rapora konu tesis 51.383 m²'lik bir alan üzerine kuruludur.
- Etrafı beton duvar ve fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir.
- Güneyinde 10 nolu parsel, doğusunda Çırpıcı Koşuyolu Sokak, Kuzeyinde park alanı ve Tekzen, batısında ise 673 ada 4 parsel nolu boş arsa, Çobançeşme – Koşuyolu Caddesi ve Marmara Forum AVM yer almaktadır.
- Açık alanların büyük bir kısmı beton kaplıdır.
- Tesis; idari bina, fabrikalar-depolar ve beton santrali bölümlerinden oluşmaktadır.
- İdari bina ruhsata göre bodrum+zemin+2 normal kattan meydana gelmekte olup 3.000 m² kullanım alanıdır. İmar dosyasında yer alan 14.02.1983 tarihli onaylı mimari projesinden farklı olarak binada çatı piyesi inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerlemede ruhsat ve projesine esas kullanım alanı dikkate alınmıştır.
- Tesiste yer alan fabrika-depo alanları ruhsata göre toplamda 36.814 m² alanıdır. Dosyasında yer alan 14.10.1967 tarihli mimari projesinde A, B, C, D bloklar ile ilave E,F Bloklardan oluşmakta olan tesisin 2981 sayılı yasa kapsamında aldığı ruhsat+iskan belgesine istinaden hazırlanmış olan röleve projesine rastlanmamıştır. Değerlemede iskan belgesine esas kullanım alanı dikkate alınmıştır.
- 2012 yılında meydana gelen yangında fabrika binalarının yaklaşık 11.000 m² lik bölümü zayi olmuştur. Yapılan yaklaşık hesaplamalardan hareketle halihazır duruma göre tesisteki yasal yapı alanı idari bina dahil 28.814 m² olarak belirlenmiştir.
- Fabrika bölümleri halihazırda çeşitli firmalara kiralanmış durumdadır.
- Ana fabrika binasının güneyine bir beton santrali inşa edilmiş olup bu tesis halihazırda kiracı olarak faaliyet göstermektedir. Bu tesis değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Tesis bünyesindeki binalar, ekonomik ömürlerini büyük ölçüde doldurmuş olup Akın Tekstil fabrikasının taşınmasından sonra genellikle depo olarak kiraya verilmiş eski yapılarıdır.



14. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

15. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

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



16. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

16.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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.

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

16.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.



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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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



16.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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.



17. FİYATLANDIRMA

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

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

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespitinde, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

17.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmakta ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde benzer büyüklük ve nitelikte satılık tesis bulunmamasından dolayı bu yöntemin sağlıklı şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

17.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ² dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

a) Arsa Değeri:

Bölgede yapılan araştırmalarda konu parsel emsal teşkil edebilecek nitelikte satılık arsa bulunamamıştır.

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



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

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

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgiler şöyledir;

Emsal 1: Bakırköy Kartaltepe Mahallesi dahilinde, D-100 Karayolu'na yakın konumda yer alan Ticaret+Konut (KAKS:2,50) imarlı olduğu beyan edilen 8.500 m² yüzölçümlü parsel 120.000.000,- TL bedelle satılıktır. (Tel: 536 453 81 23) **(14.120,- TL/m²)**

Emsal 2: Bakırköy Kartaltepe Mahallesi dahilinde, İncirli Caddesi üzerinde yer alan Ticaret+Konut (TAKS:0,25, H:5 kat) imarlı olduğu beyan edilen 3.424 m² yüzölçümlü parsel (936 ada 517 parsel) 100.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 0533 500 55 58) **(29.200,- TL/m²)**

Emsal 3: Güngören Mehmet Nesih Mahallesi'nde, Savaş Caddesi üzerinde yer alan, Ticaret+Konut imarlı, 882 m² yüzölçümlü arsa 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 537 778 85 52) **(~24.940,- TL/m²)**

Emsal 4: Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi dahilinde yer alan, Ticaret+Hizmet imarlı 4.056 m² yüzölçümlü parsel (3344 ada 8 parsel) 120.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 212 324 93 24) **(~29.590,- TL/m²)**

Emsal 5: Zeytinburnu Sümer Mahallesi'nde yer alan, Konut Alanı imarlı (H: 4 Kat) 177 m² yüzölçümlü parsel 4.300.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 212 558 60 60) **(24.290,- TL/m²)**

Emsal 6: Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi'nde sahil bölgesinde yer alan, Konut imarlı 206 m² yüzölçümlü arsa 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 552 763 41 75) **(~31.550,- TL/m²)**

Emsal Analizi:

- Rapora konu parselin park alanında kalmasından dolayı mevcut durumda herhangi bir yapılaşma hakkı olmaması dikkate alınmıştır.
- Taşınmazın üzerinde daha önceki dönemlerde bulunan “kamulaştırma şerhi” kalkmış olup uzlaşma (pazarlık) suretiyle yapılacak olan kamulaştırma işleminden Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 04.12.2019 tarihli kararı ile vazgeçilmiştir. Bu sebeple parselin bölge parkı alanında kalmasından ve yapılacak bir imar uygulamasında gerçekleşecek maksimum kesinti oranı olan %45 lik DOP kesintisi dikkate alınarak, kesintiye uğraması durumunda oluşması muhtemel net alan üzerinden bölge rayiçlerine göre uygunlaştırma yapılarak belirlenen m² birim değer in esas alınması uygun görülmüştür.
- Emsaller imarlı olmasından dolayı fonksiyon ve yapılaşma hakkı kriterine göre düzeltme yapılmıştır.

- Emsal olarak seçilen taşınmazların yüzölçümleri daha küçük olduğundan alan kriterinden düzeltme yapılmıştır.
- 1 nolu emsalin konumu taşınmazla benzerdir.
- 2 nolu emsal cadde üzeri konumu ve Bakırköy Kent Merkezinde yer aldığından daha iyi konumlu kabul edilmiştir.
- 3 nolu emsal Merter'de yer almakta olup köşe konumlu ve cadde üzeri olmasından dolayı konumu daha iyi kabul edilmiştir.
- 5 nolu emsalin konumu konu taşınmaza göre daha kötüdür.
- 4 ve 6 nolu emsaller ticari olarak iyi ve gelişmekte olan bir lokasyonda yer almakta olup rapor konu taşınmazdan biraz daha iyi konumda kabul edilmiştir.

Bilgi Notu: Taşınmazın 2021 yılı emlak vergisine esas arsa m² birim rayiç değeri 2.211,04 TL/ m² dir.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık Arsa):



Emsal Analiz Tablosu

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			28.260,65 (DOP kesintisinden sonra kalan yaklaşık yüzölçümü)		Bölge Parkı Alanı		Çırpıcı Koşuyolu Sk			10.090
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı		Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	14.120	-15%	8.500	-10%	Tic +Konut (KAKS:2,50)	-25%	Benzer	0%	-50%	7.060
Emsal 2	29.200	-15%	3.424	-15%	Tic +Konut (H:5 Kat)	-25%	Daha İyi	-20%	-75%	7.300
Emsal 3	24.940	-15%	882	-20%	Tic +Konut	-25%	Daha İyi	-5%	-65%	8.729
Emsal 4	29.590	-15%	4.056	-15%	Tic. +Hizmet	-25%	Daha İyi	-5%	-60%	11.836
Emsal 5	24.290	-15%	177	-25%	Konut Alanı (H: 4 Kat)	-20%	Daha Kötü	20%	-40%	14.574
Emsal 6	31.550	-15%	206	-25%	Konut Alanı	-20%	Daha İyi	-5%	-65%	11.043

Emsal analizinden hareketle tesisin yer aldığı parselin konumu, üzerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti, mevcut imar durumu, büyüklüğü ve bölgenin gelişme potansiyeli göz önünde bulundurularak, DOP kesintisinden (maksimum %45) sonra kalacak parsel yüzölçümü olan 28.260,65 m² için emsallerin uygunlaştırılmış birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle m² birim değeri **10.090,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Buna göre parselin değeri,

28.260,65 m² x 10.090,-TL/m² $\cong$ **285.150.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumları dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

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

2020 yılı yapı yaklaşık maliyetlerine göre sanayi yapılarının (2C Sınıfı) birim maliyeti 820 TL/m² dir. İdari bina ise 3A sınıfı kabul edilmiş olup birim maliyeti 1.100 TL/m² dir.

Fabrika binalarının yaşları (~50-25) itibarıyla yıpranma payı ortalama % 50 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda bina değeri için 410 TL/m² kıymet takdir edilmiştir.

İdari binanın yaşı (~35) itibarıyla yıpranma payı % 40 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda bina değeri için 660 TL kıymet takdir edilmiştir.

Bina Adı	Yasal Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
İdari Bina	3.000	660	1.980.000
Fabrika-Depolar	25.814	410	10.580.000
Diğer inşai yatırımlar (teknik alt yapı, çevre çiti, saha kaplaması, güvenlik kulübesi vd.)		Maktuen	390.000
		TOPLAM	12.950.000



Ulaşılan Sonuç

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

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
285.150.000	12.950.000	298.100.000

17.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Bölgedeki benzer nitelikteki kiralık ve satılık taşınmazlar üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında edinilen bilgiler şöyledir; (*)

- Zeytinburnu Maltepe’de yer alan 3 katlı, yaklaşık 30 yıllık, 5.500 m² kullanım alanlı fabrika binası 120.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Tel: 532 793 23 63) (~22 TL/m²)
- Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapı içerisindeki tek katlı, 6 m. yükseklikteki, 2.000 m² kullanım alanlı depo 50.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Tel: 212 651 60 66) (~25 TL/m²)
- Zeytinburnu Maltepe’de yer alan tek katlı, yaklaşık 30 yıllık, 5 m. yüksekliğinde, 4.250 m² kullanım alanlı depo 115.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Tel: 533 302 04 08) (~27 TL/m²)
- Zeytinburnu Seyitnizam’da yer alan tek katlı, yaklaşık 35 yıllık, 6 m. yüksekliğinde, 1.750 m² kullanım alanlı depo 50.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (Tel: 539 403 54 58) (~28,5 TL/m²)
- Zeytinburnu Maltepe’de yer alan yaklaşık 20 yıllık, 3,25 m. yüksekliğinde, 1.200 m² kullanım alanlı imalathane 6.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel: 532 160 05 40) (~5.420 TL/m²)
- Zeytinburnu Sümer’de yer alan 1.200 m² kullanım alanlı, yaklaşık 20 yıllık işyeri binası 8.500.000,-TL bedelle satılıktır (Tel: 212 665 60 60) (~7.080 TL/m²)
- Zeytinburnu Merkezefendi’de yer alan 780 m² kullanım alanlı, yaklaşık 40 yıllık imalathane binası 4.000.000,-TL bedelle satılıktır (Tel: 533 640 56 76) (~5.130 TL/m²)

(*) Yakın çevrede konu taşınmaza benzer arsa ve yapı büyüğüne sahip emsal satılık/kiralık tesis bulunamamış olsa da, benzer fonksiyonlu bazı depo-fabrika-imalathanelere ilişkin piyasa verilerinden hareketle gelir indirgeme yöntemi uygulanmıştır.

Emsal Analizi (Kiralık Emsaller)

	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			28.814 m ²							18
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı		Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	22,00	-10%	5.500	-10%	Daha İyi	-10%	Daha İyi	-10%	-40%	13
Emsal 2	25,00	-10%	2.000	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	20
Emsal 3	27,05	-10%	4.250	-10%	Daha İyi	-10%	Daha İyi	-10%	-40%	16
Emsal 4	28,50	-10%	4.250	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	23

Emsal analizinden hareketle tesisin konumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü dikkate alınarak m² birim kira değeri **18,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Emsal Kroki Tablosu (Kiralık İşyeri):



Emsal Analizi (Satılık Emsaller)

	Birim Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Yaş/İnşai kalite		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			28.814 m2							4.490
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı		Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	5420	-10%	1.200	-15%	Daha İyi	-10%	Daha İyi	-10%	-45%	2.981
Emsal 2	7080	-10%	7.700	-10%	Daha kötü	20%	Daha İyi	-10%	-10%	6.372
Emsal 3	5130	-10%	780	-15%	Daha kötü	5%	Benzer	0%	-20%	4.104

Emsal analizinden hareketle tesisin konumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü dikkate alınarak m² birim değeri **4.490,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Emsal Kroki Tablosu (Satılık İşyeri):



Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri sağlayacağı varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri : 5.877 TL

Ortalama m² kira değeri : 25,6 TL

Satış Değeri / kira değeri : 5.877 / 25,6 = 229,57 Ay /12 Ay = 19,13 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 19,13 = % 5,23 olarak belirlenmiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu tesisin mevcut kullanım fonksiyonu itibariyle takdir olunan aylık kira değeri ve hesaplanan satış değeri aşağıda sunulmuştur.

Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı

Taşınmazın Aylık Net Geliri = 28.814 m² x 18 TL/m² = 518.652 TL

Taşınmazın Yıllık Net Geliri = 12 Ay x 518.652 TL/Ay = 6.223.824 TL

Kapitalizasyon Oranı = % 5,23 olmak üzere

Taşınmazın Değeri = 6.223.824 TL / % 5,23 ≈ 119.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

TESİS İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	298.100.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	119.000.000

Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır. Ancak nihai değer olarak, gelir yöntemi doğrudan mevcut yapıların kullanım alanı üzerinden uygulandığından ve arsanın değerini tam olarak yansıtmadığından, yanı sıra kira gelirin, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arzedebileceği sebepleriyle "İkame Maliyet Yaklaşımı" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 298.100.000,-TL olarak belirlenmiştir.

18.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler

Gelir indirgeme başlığı altında kira analizi yapılmış olup aylık m² birim kira değeri olarak 18,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

18.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

18.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

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

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

Taşınmazın devredilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

18.8. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

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

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

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

Taşınmaz boş arsa veya arazi niteliğinde değildir.

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

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

298.100.000,-TL (İkiyüzdoksansekizmilyonyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(298.100.000,-TL ÷ 7,1560 TL/USD (*) $\cong$ **41.657.000,-USD**)

(298.100.000,-TL ÷ 8,5842 TL/Euro (*) $\cong$ **34.727.000,-Euro**)

(*) 05.02.2021 itibariyle TCMB Döviz Satış Kurları; 1,-Euro = 8,5842 TL; 1,-USD = 7,1560 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 351.758.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **Akın Tekstil A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Şubat 2021

(Değerleme tarihi: 03 Şubat 2021)

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

Eki:

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



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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



LOTUS

2021/098



**AKIN
TEKSTİL A.Ş.**



Dış Görünümler



İdari Bina



LOTUS

2021/098



**AKIN
TEKSTİL** AŞ





LOTUS

2021/098



**AKIN
TEKSTİL** AŞ

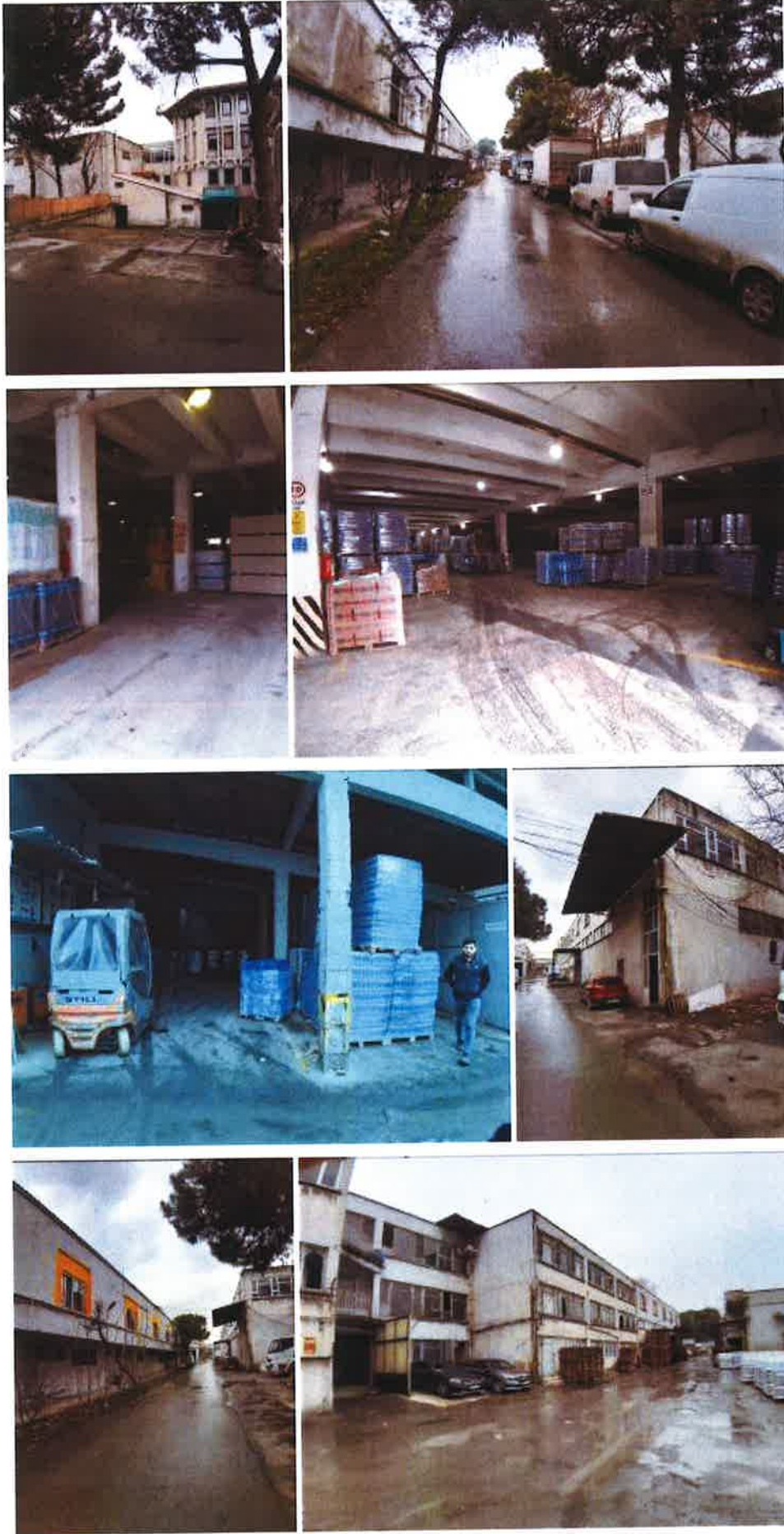


LOTUS

2021/098



AKIN
TEKSTİL AŞ

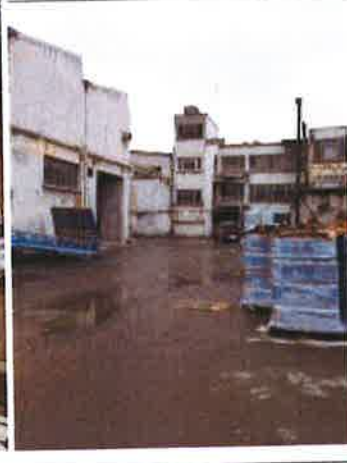


LOTUS

2021/098



**AKIN
TEKSTİL** AŞ



LOTUS

2021/098



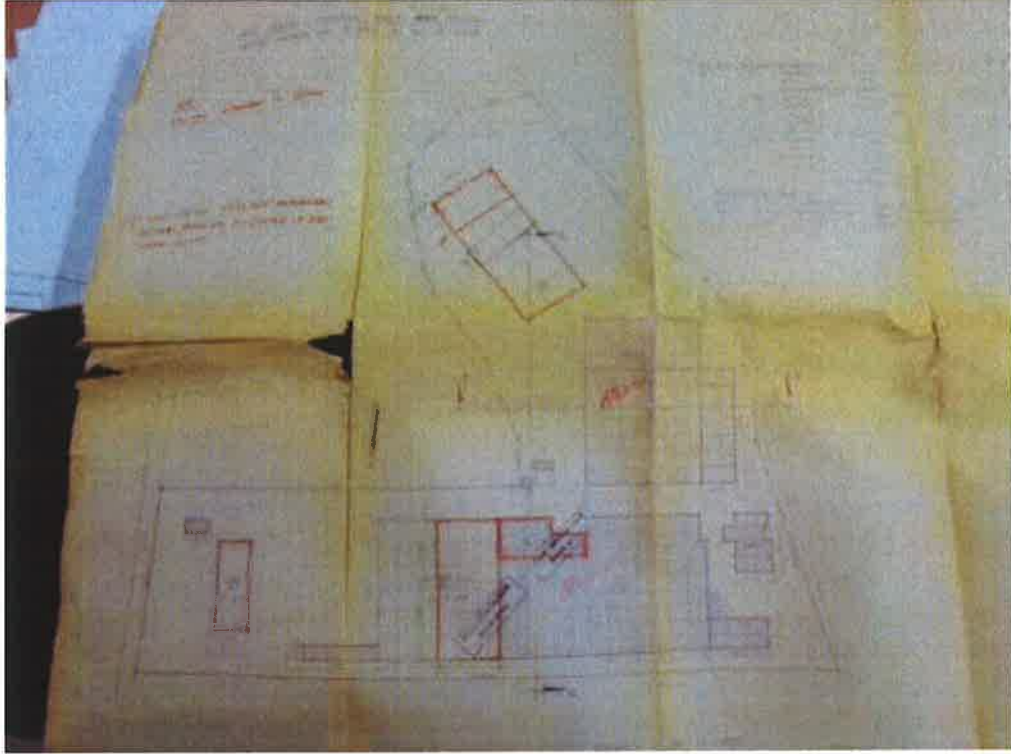
**AKIN
TEKSTİL** AŞ.



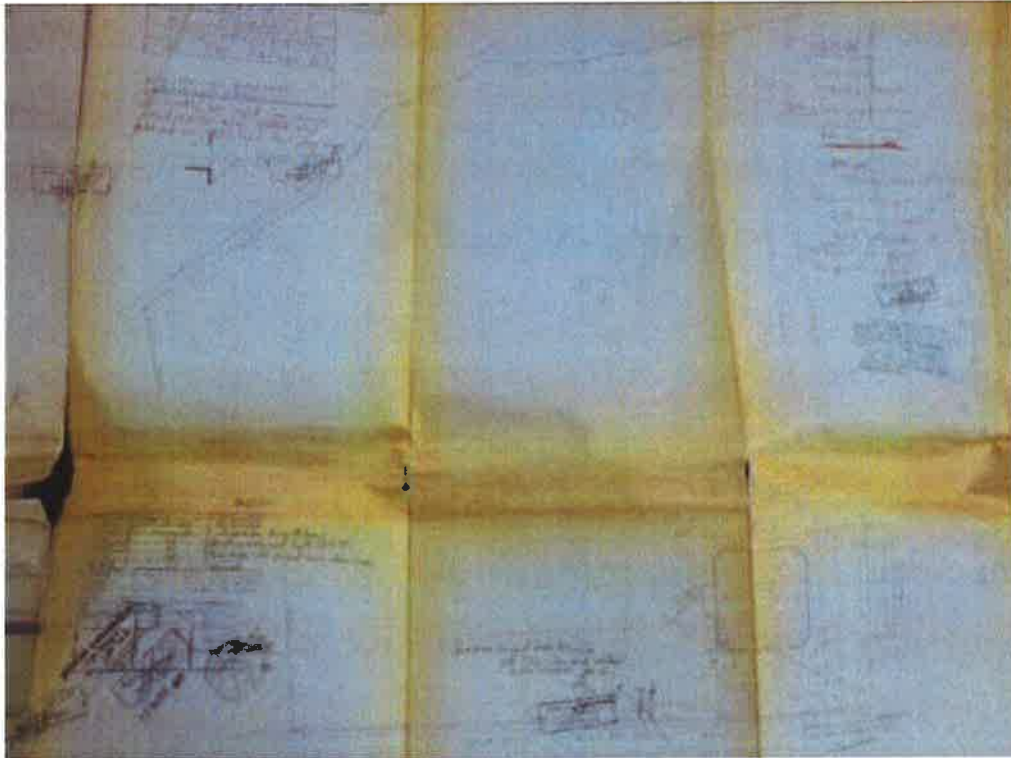




Tesisten Görünümler



Vaziyet planı



Vaziyet planı (İdari Bina projesi)



24 Parsel Uydu Görünümü



LOTUS

2021/098



**AKIN
TEKSTİL** AŞ

Yapı ve Planlama Müdürlüğü
İzmir Şb.
Sayı: 7-3

Yapı Muayene ve Kullanma İzni Raporu

Yapının Adresi	Patta No.	Ada No.	Parcel No.	Kapı No.	İmar Durumu No. ve Tarihi	Muayene Tarihi	Muayene No.
Bekirköy, Osmanlıye mah. Tol sok.	71	192	22	-	2416	25.10.1967	4737

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut fabrikanın tevall ve mevcudat imalat, depolama ve sosyal tesis ilavesi inşaatının mahallen tetkikinde, taahhüt edildiği görülmüş olup, projesindeki nakaratlar dahilinde ilave kısımların kullanılabileceğine dair rapordur.

Not:

Y. Mühendis
Erol Özdoğan

Doktor
Cihat Başaran

Y. Müh.
Adnan Zembek

Bekirköy Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 10.17 ve 18'ci maddelerine göre Fen Hey'elinde yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve imar haklarından kullanılmasıyla bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır. Şube Müdürlüğüne derdest alınarak kullanma izninin dağıtılması verilmesini rica ederim.

9.2.1970

Arif Güzelbeyoğlu

İmar ve Planlama Md. Y.
Tayak Elburuz

Frequency advised	Puffs Per Day	Days Per Week	Weeks Per Year	Days Per Month	Months Per Year	Years Per Lifetime
Delivery: 100 puffs Exposure: 100 puffs	20	100	50	700	7000	100

Mışael Mukaunna

Yapılan inceleme ve eklerime uygun olduğu ya da aksi hususlar hakkında bilgilerinizi rica ederim.

31.5.1968
İmza: MUKAUNNA

345 1 1978

Inner Margin V.
F. J. Allen

Yukarıda açık adresi ve ehliyetinin son yarıllı olan raporu, muayenesi neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, bun ve sağlık bakanlıklarından kullandıklarında sakatlar gözetiminde antepahıngından kullandıkları bu ruhsat.

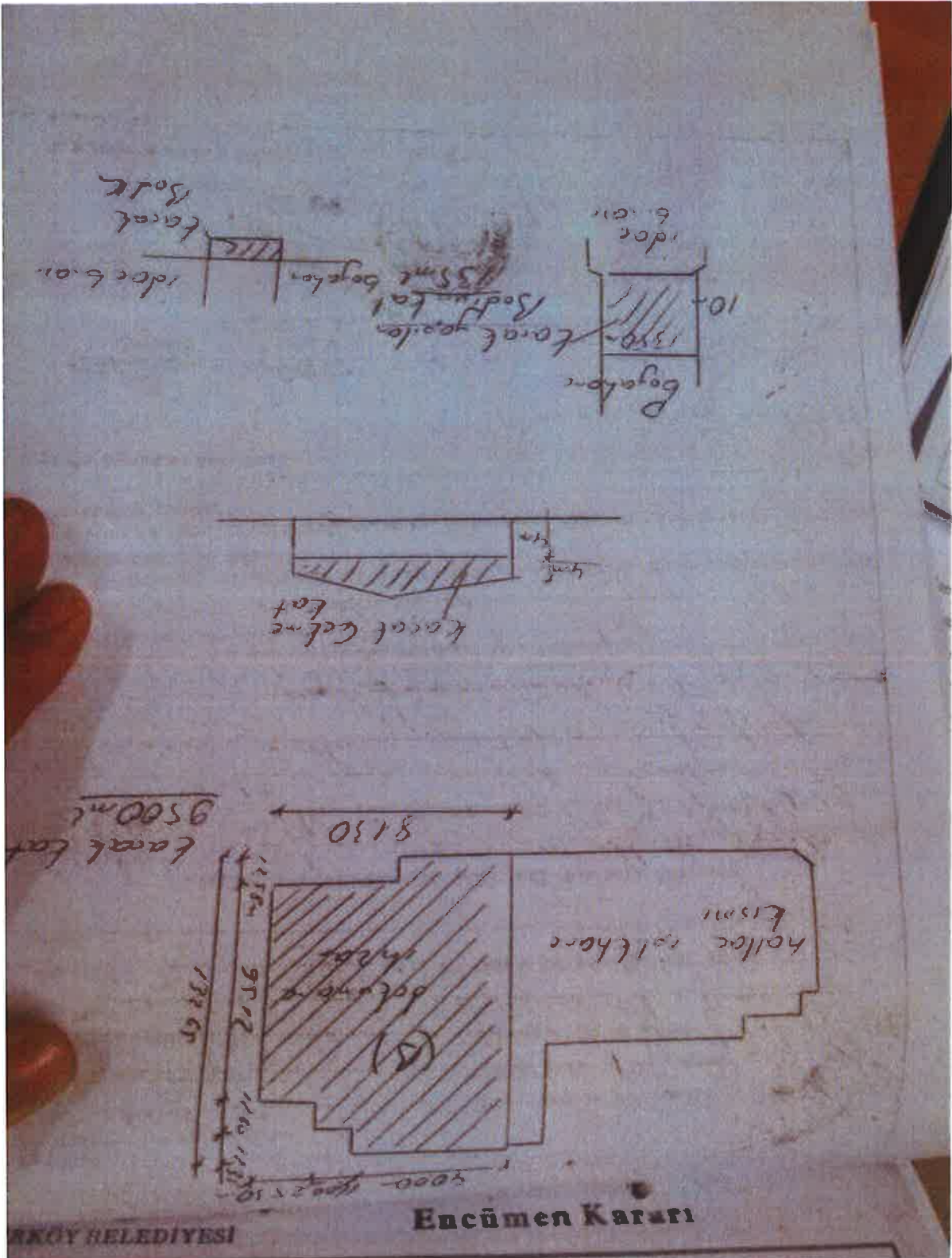
3/6/1958

3-6-1988

Volodtye Hotel

[illegible]

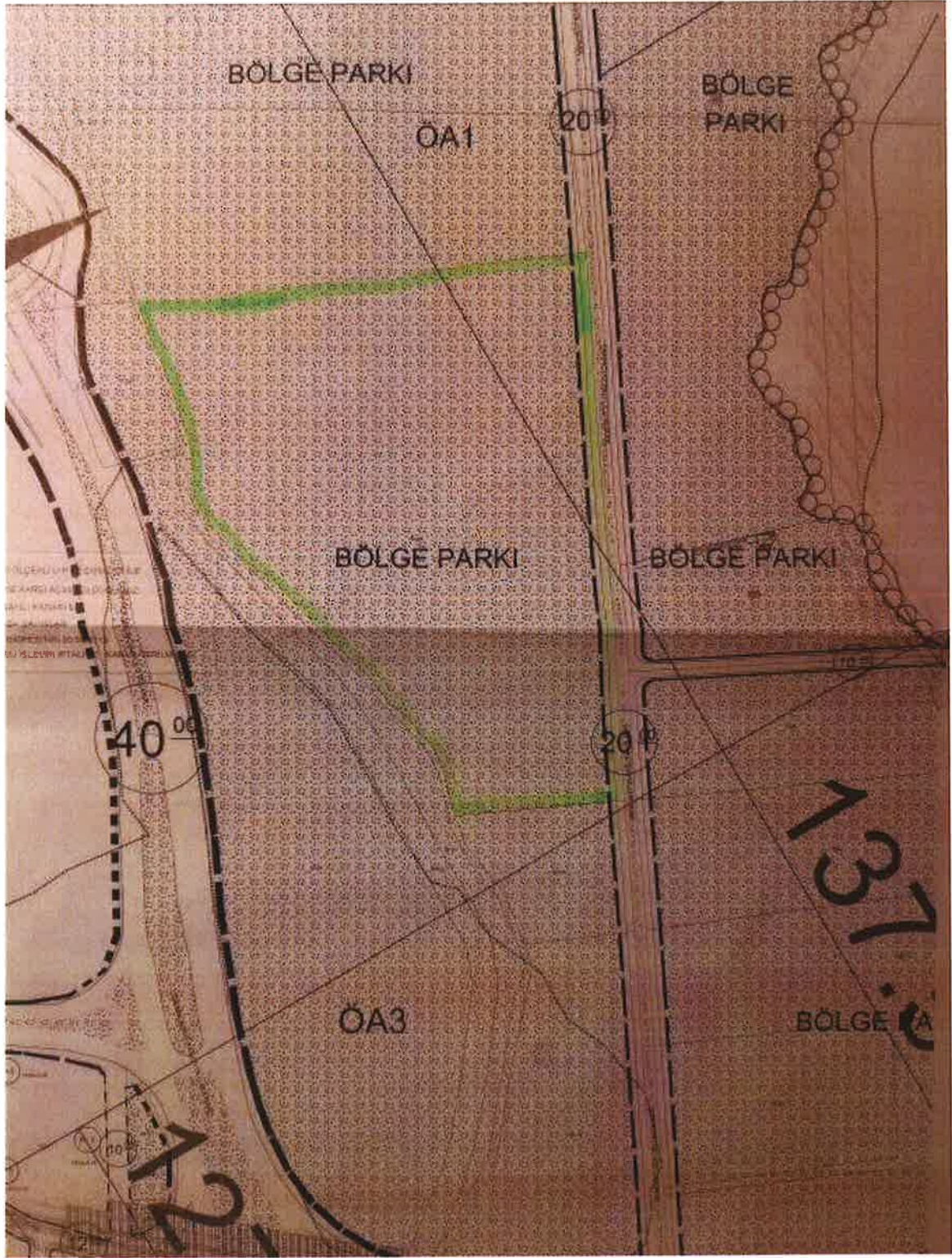
67



Enclimen Karyoti

1944-1945 1946-1947 1948-1949 1950-1951 1952-1953 1954-1955 1956-1957 1958-1959 1960-1961 1962-1963 1964-1965 1966-1967 1968-1969 1970-1971 1972-1973 1974-1975 1976-1977 1978-1979 1980-1981 1982-1983 1984-1985 1986-1987 1988-1989 1990-1991 1992-1993 1994-1995 1996-1997 1998-1999 2000-2001 2002-2003 2004-2005 2006-2007 2008-2009 2010-2011 2012-2013 2014-2015 2016-2017 2018-2019 2020-2021 2022-2023 2024-2025 2026-2027 2028-2029 2030-2031 2032-2033 2034-2035 2036-2037 2038-2039 2040-2041 2042-2043 2044-2045 2046-2047 2048-2049 2050-2051 2052-2053 2054-2055 2056-2057 2058-2059 2060-2061 2062-2063 2064-2065 2066-2067 2068-2069 2070-2071 2072-2073 2074-2075 2076-2077 2078-2079 2080-2081 2082-2083 2084-2085 2086-2087 2088-2089 2090-2091 2092-2093 2094-2095 2096-2097 2098-2099 2100-2101 2102-2103 2104-2105 2106-2107 2108-2109 2110-2111 2112-2113 2114-2115 2116-2117 2118-2119 2120-2121 2122-2123 2124-2125 2126-2127 2128-2129 2130-2131 2132-2133 2134-2135 2136-2137 2138-2139 2140-2141 2142-2143 2144-2145 2146-2147 2148-2149 2150-2151 2152-2153 2154-2155 2156-2157 2158-2159 2160-2161 2162-2163 2164-2165 2166-2167 2168-2169 2170-2171 2172-2173 2174-2175 2176-2177 2178-2179 2180-2181 2182-2183 2184-2185 2186-2187 2188-2189 2190-2191 2192-2193 2194-2195 2196-2197 2198-2199 2200-2201 2202-2203 2204-2205 2206-2207 2208-2209 2210-2211 2212-2213 2214-2215 2216-2217 2218-2219 2220-2221 2222-2223 2224-2225 2226-2227 2228-2229 2230-2231 2232-2233 2234-2235 2236-2237 2238-2239 2240-2241 2242-2243 2244-2245 2246-2247 2248-2249 2250-2251 2252-2253 2254-2255 2256-2257 2258-2259 2260-2261 2262-2263 2264-2265 2266-2267 2268-2269 2270-2271 2272-2273 2274-2275 2276-2277 2278-2279 2280-2281 2282-2283 2284-2285 2286-2287 2288-2289 2290-2291 2292-2293 2294-2295 2296-2297 2298-2299 2300-2301 2302-2303 2304-2305 2306-2307 2308-2309 2310-2311 2312-2313 2314-2315 2316-2317 2318-2319 2320-2321 2322-2323 2324-2325 2326-2327 2328-2329 2330-2331 2332-2333 2334-2335 2336-2337 2338-2339 2340-2341 2342-2343 2344-2345 2346-2347 2348-2349 2350-2351 2352-2353 2354-2355 2356-2357 2358-2359 2360-2361 2362-2363 2364-2365 2366-2367 2368-2369 2370-2371 2372-2373 2374-2375 2376-2377 2378-2379 2380-2381 2382-2383 2384-2385 2386-2387 2388-2389 2390-2391 2392-2393 2394-2395 2396-2397 2398-2399 2400-2401 2402-2403 2404-2405 2406-2407 2408-2409 2410-2411 2412-2413 2414-2415 2416-2417 2418-2419 2420-2421 2422-2423 2424-2425 2426-2427 2428-2429 2430-2431 2432-2433 2434-2435 2436-2437 2438-2439 2440-2441 2442-2443 2444-2445 2446-2447 2448-2449 2450-2451 2452-2453 2454-2455 2456-2457 2458-2459 2460-2461 2462-2463 2464-2465 2466-2467 2468-2469 2470-2471 2472-2473 2474-2475 2476-2477 2478-2479 2480-2481 2482-2483 2484-2485 2486-2487 2488-2489 2490-2491 2492-2493 2494-2495 2496-2497 2498-2499 2500-2501 2502-2503 2504-2505 2506-2507 2508-2509 2510-2511 2512-2513 2514-2515 2516-2517 2518-2519 2520-2521 2522-2523 2524-2525 2526-252

[illegible]



İmar Planı

T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar Durum ve Planlama Şefliği
Sayı:96585800-04-310-01-03/7474
Konu:192 ada, 24 parsel hk.

11.05.2020

AKİNTEKSTİL AŞ.
Gömeç SK. Akgün İş Merkezi No:37/8
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 10.02.2020 tarih ve 7474 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mh. 192 Ada 24 Parsel sayılı taşınmazın İmar durumunun yazıyla bildirilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel 08.03.2004 / 18.11.2012 Onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı Tadilatına göre, "Bölge Parkı" alanında kalmaktadır.

İmar plan örneği yazımız ekinde gönderilmiştir, bilgi edinilmesini rica ederim..


PASTIRBAS
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK: İmar Plan Örneği

İmar Durum Yazısı

Kaydı Oluşturan: ENGİN AKDENİZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180021031024	20210205-874-F03224	3102

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H:2 PARSEL LEHİNE MURUR HAKKI(Şablon: Geçit Hakkı)		Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 04-10-1933 00:00 - 60	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
81220	MAKİNA	MAKİNA	385	325216082.00000 ETL	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 23-09-1966 00:00 - 6997
81221	MAKİNA	MAKİNA	31	398978829.00000 ETL	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 19-07-1968 00:00 - 7328
81222	MAKİNA	MAKİNA	55	100100.00 000 ETL	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 13-01-1970 00:00 - 499
81223	MAKİNA	MAKİNA	6	198000.00 000 ETL	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 30-01-1970 00:00 - 1314
81224	MAKİNA	MAKİNA	66	10329500.00000 ETL	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 14-01-1976 00:00 - 1019

2 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4yZeAhwtbY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Takbis Belgesi

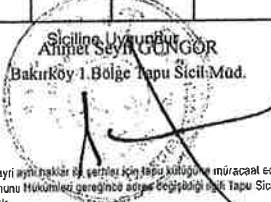


LOTUS

2021/098



**AKIN
TEKSTİL** AŞ.

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	BAKIRKÖY					
Mahallesi	OSMANIYE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	E.ÇIRPICI Y:VELİ EFİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		71	192	24	ha	m ²
						51.383,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR FABRİKA				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 20097978				
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 20/11/2008				
	Sahibi	AKIN TEKSTİL A.Ş. Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2756	54	5262		26/05/1987	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri menkuller için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Mükümleri gereğince aynen beyan edilmiş ve Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.						

Saray Matbaacılık, Ankara - 2007

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129

Tapu Sureti

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut İYKÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 27.06.2014

No : 403030

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Engin AKDENİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Lisanslar



LOTUS

2021/098



**AKIN
TEKSTİL AŞ**



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

Sayın Engin AKDENİZ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



LOTUS

2021/098



**AKIN
TEKSTİL** AŞ