



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ
İLÇE/İL	BAKIRKÖY / İSTANBUL
MAHALLE	OSMANİYE
DEĞERLEME KONUSU	SANAYİ TESİSİ

Rapor No: 2026 / SPK-008

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	: İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi - No	: 27 Şubat 2026 - 2026_AkınTekstil_001
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 03 Mart 2026
Rapor Tarihi	: 09 Mart 2026
Rapor No	: 2026/SPK-008
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Osmaniye Mahallesi, Çırpıcı Koşuyolu Sokak, No:5, Bakırköy / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mah, 71 pafta, 192 ada, 24 parsel "Akın Tekstil A.Ş." adına kayıtlı "Kulübesi Olan Sebze Bahçesi Artezyenli Havuzlu Kazan Dairesi ve Müştemilatı olan Fabrika ile Küllükleri Olan Bahçeli ve Kargir Fabrika" niteliğine haiz taşınmazdır.
Sahibi	: Akın Tekstil Anonim Şirketi
Mevcut Kullanım	: Fabrika Binası
İmar Durumu	: "Kültürel Tesis Alanı" Bkz. 4.1.4 Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri
Parselin yüzölçümü	: 51.383,00 m ²
Toplam İnşaat Alanı	: 28.814,00 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor; müşterinin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen taşınmazın 31.12.2025 tarihli pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	4.454.100.000	5.344.920.000

Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan	Sorumlu Değerleme Uzmanı TAŞKIN PUYAN (SPK Lisans Belge No: 405206)
	Onay	Sorumlu Değerleme Uzmanı TOLGAHAN EKER (SPK Lisans Belge No: 406295)

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları.....	5
1.2 Uygunluk Beyanı	6
2. BÖLÜM ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	8
3.1 Rapor Tarihi ve Numarası.....	8
3.2 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı ..	8
3.3 Değerleme tarihi	8
3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası	8
3.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
3.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler	8
4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri 9	
4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu.....	9
4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	9
4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler	9
4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri	10
4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	13
4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler.....	13
4.3.1. Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi.....	13
4.3.2. Belediye İncelemesi.....	13
4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi.....	13
4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler.....	13
4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar.....	14
4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler 14	
4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	14
4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.....	14
4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	14
4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi.....	14

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	15
5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler.....	15
5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri	16
5.2.1. Parselin Fiziksel Özellikleri	16
5.2.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
5.2.3. Taşınmazın Genel Özellikleri	17
5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	17
5.4. Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler	18
5.5. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	18
5.6. Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi.....	18
6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler	19
6.2. Bölge Analizi	29
6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	31
6.4. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri	32
7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
7.1. Değerleme Yöntemleri	33
7.2. Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler	34
7.3. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	34
7.4 En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	40
8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞÜ	41
8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması.....	41
8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi.....	41
8.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	41
8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş.....	41
8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	42
8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi.....	42
8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	42
8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş	42
9. BÖLÜM SONUÇ	43
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi ve Nihai Değer Takdiri.....	43

1. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

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

Pazar:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar değeri:

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.

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.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

1.2 Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır.

2. BÖLÜM

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Şirketi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	İçerenköy Mahallesi, Çetinkaya Sokak, Dağ İş Merkezi, No:19 Kat:3, İç Kapı No:4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	:	+90 (216) 488 46 92
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	21 Mart 2023
SERMAYESİ	:	3.350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:	450802-5
TİCARET SİCİL GAZETESİ TARİH VE NO.SU	:	21 Mart 2023 / 10794
Not:		Şirket, 27 Temmuz 2023 tarihi itibariyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	AKIN TEKSTİL A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Osmaniye Mah., Çırpıcı Koşuyolu Sk. No:5/1-2-3-4 Bakırköy / İSTANBUL
TELEFON NO	:	0 212 543 64 40
FAALİYET KONUSU	:	Her türlü mensucat ve imalat sanayi işlerini yapmak üzere fabrika, atölyeler kurmak, kurulmuş olanlara iştirak etmek bunları satın almak, satmak kiralamak vb.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, AKIN TEKSTİL A.Ş.'nin talebine istinaden rapor içerisinde adresi belirtilen taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM

RAPOR BİLGİLERİ

3.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, AKIN TEKSTİL A.Ş. için şirketimiz tarafından 09.03.2026 tarihinde, 2026/SPK-008 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

3.2 Raporu hazırlayanların ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 405206 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Taşkın PUYAN ile 406295 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Tolgahan EKER hazırlamıştır.

3.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.03.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 09.03.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

3.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile AKIN TEKSTİL A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2026_AkinTekstil_001 no'lu ve 27.02.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

3.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

3.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Durumu

SAHİBİ	:	Akın Tekstil Anonim Şirketi
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Bakırköy
MAHALLESİ	:	Osmaniye
PAFTA NO	:	71
ADA NO	:	192
PARSEL NO	:	24
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	Kulübese Olan Sebze Bahçesi Artezyenli Havuzlu Kazan Dairesi ve Müştemilatı olan Fabrika ile Küllükleri Olan Bahçeli ve Kargir Fabrika
YÜZÖLÇÜMÜ	:	51.383,00 m ²
YEVMIYE NO	:	2756
CİLT NO	:	54
SAYFA NO	:	5262
TAPU TARİHİ	:	26.05.1987

4.1.2. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 19.01.2026 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

İrtifaklar Hanesinde:

- H:2 Parsel Lehine Mürur Hakkı (04.10.1933 tarih, 60 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- İhtiyati Tedbir: Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nin 18/03/2025 tarih 2025/255 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (19.03.2025 tarih, 5823 yevmiye)
- Bakırköy 1. Asliye Ticaret Mahkemesi nin bila tarih 2025/255 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (20.06.2025 tarih, 12016 yevmiye)

Teferruat Bilgileri:

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

4.1.3. İlgili Kadastro Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parcel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.4. Gayrimenkulün İmar Planı Bilgileri

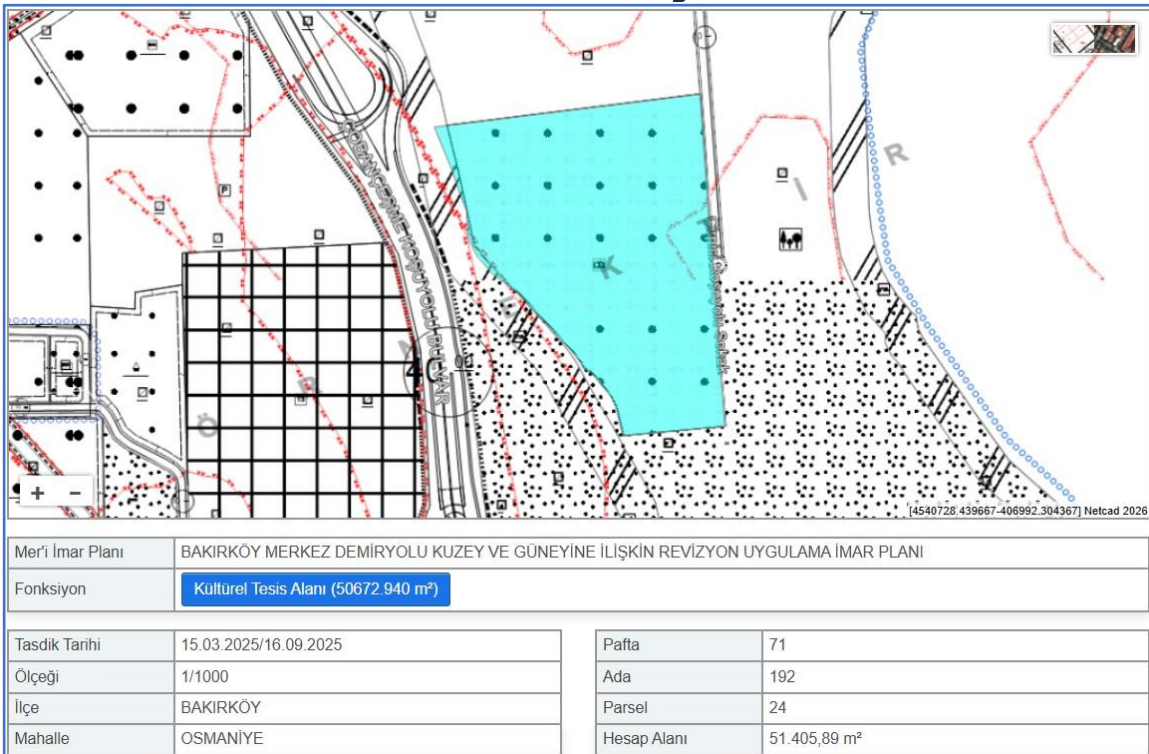
Bakırköy Belediyesi İmar Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemeler sonucunda; değerlendirme konusu taşınmazın 15.03.2025 onay tarihli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzey Ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Kültürel Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

ADA/ PARSEL NO	TAPU YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA HAKKI
192/24	51.383,00	Kültürel Tesis Alanı	Bu alanlarda çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

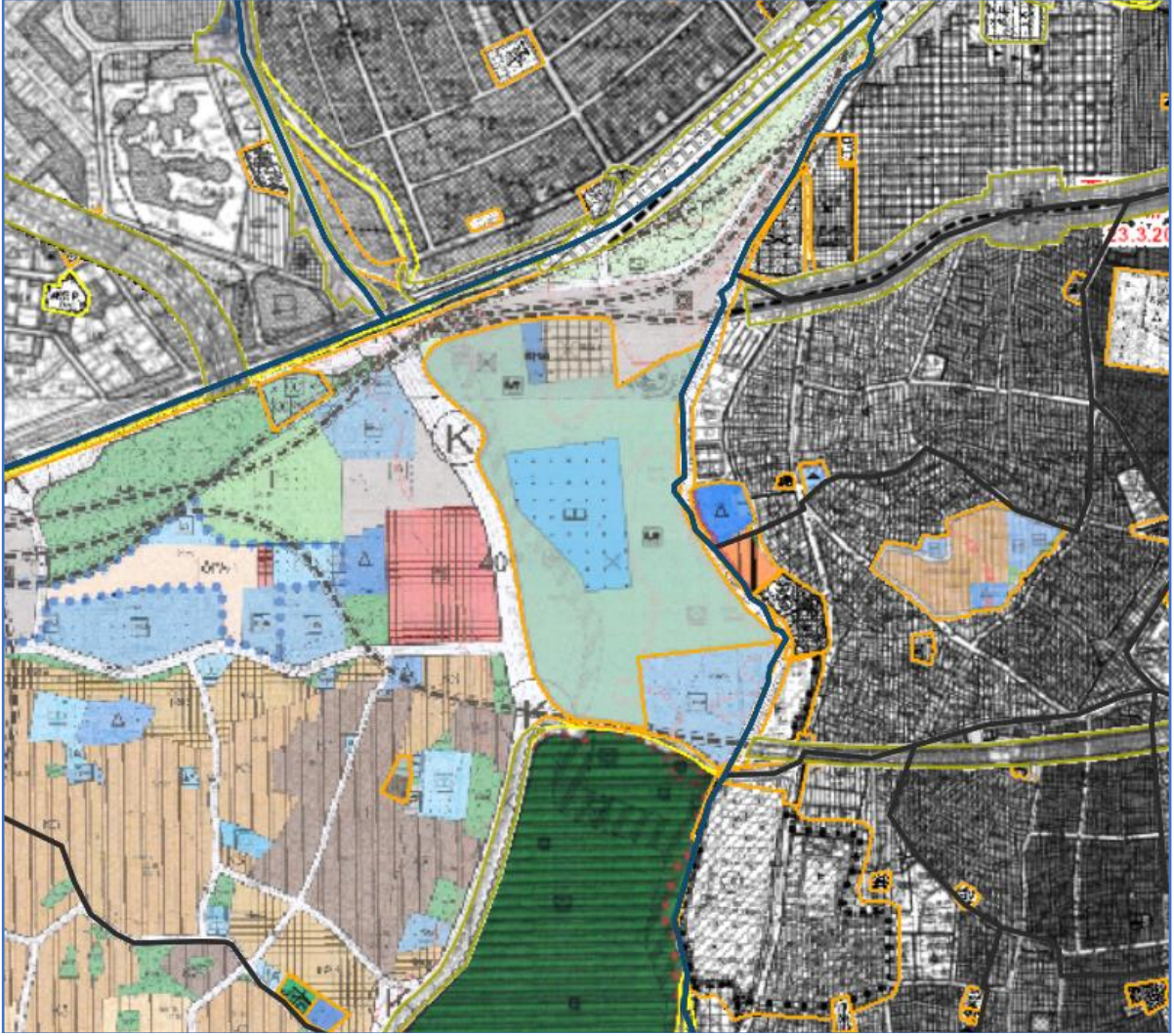
Plan Notunun 2.5.3.3.maddesine göre:

Kültürel Tesis Alanı İlgili yönetmeliklerde belirtilen kullanımlara ilave olarak kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları bilgi-beceri-meslek edindirme kursları yer alabilir. **Bu alanlarda çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup,** kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. Mülkiyeti Büyükşehir belediyesine ait olan alanlarda avan proje onayı Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır. **Bu alanlarda toplam inşaat alanının %20'sini geçmemek koşulu ile ticari birimler yer alabilir.**

Plan Örneği



Onaylı Nazım İmar Planı



4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu 24 parsel, eski 12, 13, 14, 15, 16 ve 23 parsellerin tevhiidiyle oluşmuştur.

Mimari Projeler:

- 07.02.1977 tarihli fabrika kısmı projesi (23 parsel için)
- 10.02.1983 tarihli idari bina projesi (23 parsel için)

Yapı Ruhsatları Kronolojisi (192 ada 12,13 ve 23 parseller için alınmıştır.)

- 31.05.1957 tarih 1045 sayılı. (4.872 m² için alınmıştır.)
- 29.05.1958 tarih 859 sayılı. (1.623,84 m² için alınmıştır.)
- 24.12.1959 tarih 137976 sayılı. (1.752.37 m² için alınmıştır.)
- 08.01.1960 tarih 1 cilt 7 sahife (1.152,77 m² için alınmıştır.)
- 18.10.1965 tarih 15731 sayılı. (710 m² için alınmıştır.)
- 21.11.1967 tarih 167886 sayılı. (3.697 m² için alınmıştır.)
- 31.03.1983 tarih 1303 sayılı. (3.000 m² için alınmıştır.)

Ayrıca 31.05.1987 tarih 1045 sayılı, 3.000 m² idari bina ve 36.814 m² fabrika binası için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Belgenin açıklamalar kısmında şu ifadeler yer almaktadır;

- 02.05.1986 tarih 1449 sayılı encümen kararına istinaden bulunan yıkım kararındaki kısımlar değerlendirme dışında bırakılmıştır.
- Mevcut fabrikada, 22.11.1987 tarih 36/2 sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 14.08.1987 tarih 3254 sayılı Encümen Kararı kapsamındaki kısma ruhsat diğer kısımlara ruhsat+iskan belgesi şeklinde düzenlenmiştir.

Yapı Tatil Tutanağı: 13.01.1986 tarih 5 sayılı. Parsel üzerinde yer alan tek katlı yapı için düzenlenmiştir.

Yapı Tatil Tutanağı: 21.07.1989 tarih 5-254 sayılı. Parsel üzerinde şikâyet üzerine mahallinde yapılan tetkikte iskânlı binada 31.08.1987 tarih 1819 sayılı tasdikli projeye aykırı olarak kaçak katı ve 10x13,50 ebatında bodrum katı yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yer mühürlenmiştir.

Encümen Kararı: 02.05.1986 tarih 1449 sayılı encümen kararına istinaden kaçak kısımlara ilişkin İmar Kanunu'nun 42. ve 32. maddeleri uyarınca yıkım ve para cezası mevcuttur.

Encümen Kararı: 05.09.1989 tarih 6701 sayılı encümen kararına istinaden kaçak kısımlara ilişkin İmar Kanunu'nun 42. ve 32. maddeleri uyarınca yıkım ve para cezası mevcuttur.

BELGE ADI	İNŞAAT ALANI (M2)	BELGE TARİH VE NO
Yapı Ruhsatı	4.872,00	31.05.1957- 1405
Yapı Ruhsatı	1.623,84	29.05.1958 - 859
Yapı Ruhsatı	1.752,37	24.12.1959 - 137976
Yapı Ruhsatı	1.152,77	08.01.1960 - 1/7
Yapı Ruhsatı	710,00	18.10.1965 - 15731
Yapı Ruhsatı	3.697,00	21.11.1967 - 167886
Yapı Ruhsatı	3.000,00	31.03.1983 - 1303
Yapı Muayene Raporu		31.05.1958
Yapı Muayene ve Kullanma İzni		09.02.1970 - 703
Ruhsat + Yapı Kullanma İzin Belgesi	39.814,00	11.03.1987 - 61/6

4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Tapu kayıtlarının incelenmesi sonucunda taşınmaz üzerinde bulunan ihtiyati tedbir şerhlerinin, taşınmazın mülkiyetinin devrine hukuki veya fiili bir engel teşkil edip etmediği değerlendirilmiştir. Mevcut şerhler alacakların tahsiline yönelik olup, ilgili mevzuat kapsamında taşınmazın satışına veya devrine mutlak bir yasak getirmemektedir. Bununla birlikte söz konusu şerhler taşınmazın devri halinde yeni malik açısından da hüküm ifade edebileceğinden, devir işlemleri sırasında ilgili kurum ve alacaklıların taleplerinin karşılanması gerekebilecektir. Bu kapsamda mevcut takyidatların taşınmazın devredilebilirliğini tamamen ortadan kaldırmadığı, ancak tasarruf işlemleri sırasında dikkate alınması gereken hukuki kayıtlar niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir.

Mürur hakkı, bir kimsenin kendi ev, arsa, bahçe ve arazi gibi gayrimenkulüne 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.

4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler

4.3.1. Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün kadastral ve mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.2. Belediye İncelemesi

Belediyesinde yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda aşağıdaki değişiklik meydana gelmiştir;

Değerleme konusu taşınmaz 8.03.2004/18.11.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar planına göre "Bölge Parkı Alanı"nda kalmakta iken, 15.03.2025 onay tarihli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzey Ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Kültürel Tesis Alanı" kullanımında kalmaktadır.

4.3.3. Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler

Taşınmazın imar durumu "Kültürel Tesis Alanı" dır. Bölgede genel olarak konut ve konut + ticaret+ticaret lejantına sahip parseller bulunmaktadır.

4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar

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 encümenininin 02.05.1986 tarih ve 1449 sayılı yıkım kararında belirtilen kısımlar değerlendirme harici tutulmuştur." ifadesi yer almaktadır.

4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

İlgili mevzuat uyarınca 192 ada 24 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Yapılar 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanundan önce inşa edilmiş olup bu kanun kapsamında değildir.

4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10 Varsa, gayrimenkul enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

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.

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Bakırköy-Zeytinburnu istikametinde D-100 yan yolu üzerinde ilerlerken Merter Köprülü kavşağından ilerlenir ve D-100 Çırpıcı yanyola girilir ve yaklaşık 300m. sonra sol tarafta yer alan taşınmaza ulaşılır. Konu mülk, ana ulaşım akslarına, toplu taşıma duraklarına, sahil yoluna yakın konumda olup, konu mülke özel araç haricinde toplu taşıma ile ulaşım oldukça rahattır.

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, Çırpıcı Millet bahçesi, Bölge Parkı 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.

Yakın zamana kadar tekstil ve deri sektöründe faaliyet gösteren fabrika arazilerinin, sanayi sitelerinin ve nakliye ambarlarının merkezi halindeki Zeytinburnu, boşalan fabrika arazileri üzerine yükselen konut, ofis ve alışveriş merkezi projeleriyle yeni bir kimliğe bürünmüştür.



5.2 Gayrimenkulün fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

5.2.1. Parselin Fiziksel Özellikleri

- Değerlemeye konu parselin bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Mahalle	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Geometrik Yapısı
Osmaniye	192/24	51.383,00	Amorf

- Parsel topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir arazi yapısına sahiptir.
- Köşe konumlu olan parselin Çırpıcı Koşuyolu sokağa cephesi bulunmaktadır.
- Mahallinde parsel çevresi beton duvar ve tel çit (fens teli) ile çevrilidir.

5.2.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

YAPI TARZI	Betonarme Karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPIM YILI (*)	1957 (ilk ruhsat) 31.05.1987 tarih 1045 sayılı , 3.000 m ² idari bina ve 36.814 m ² fabrika binası için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi
KAT ADEDİ	İdari Bina: bodrum, zemin, 2 normal (4 Kat)
YASAL İNŞAAT ALANI (*)	28.814 m ²
MEVCUT İNŞAAT ALANI	28.814 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	İdari bina: Kalorifer - klima Diğer kısımlar: Isıtma sistemi yok
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN TESİSATI	Yangın söndürme cihazları ve dolapları
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kamerası mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
OTOPARK	Açık otopark alanı mevcuttur.

(*) Tesisin yapım yılı ve yasal inşaat alanı tesise ait yapı kullanma izin belgesinden ve projeden temin edilmiştir.

5.2.3. Taşınmazın Genel Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmaz 192 Ada 24 Parsel üzerinde Fabrika Binası ve İdari Tesis kullanımında olan betonarme yapı bulunmaktadır.
- Taşınmaz 51.383m² parsel üzerine kurulu olup, toplam 28.814m² kapalı alandan oluşmaktadır.
- 3.000 m² için ruhsatlandırılmış olan idari bina bodrum+zemin+2 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Bina; tesisin girişinde, parselin kuzeybatı cephesinde bulunmaktadır.
- Açık alanların büyük bir kısmı beton kaplıdır.
- Tesis; idari bina, fabrikalar-depolar ve beton santrali bölümlerinden oluşmaktadır.
- İdari bina ruhsata göre bodrum+zemin+2 normal kattan meydan gelmekte olup 3.000 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. A blok olarak adlandırılan yapının büyük bir kısmı Nisan 2012 tarihinde çıkan yangın sebebiyle yandığı öğrenilmiştir.
- Tesis farklı kullanıcılar tarafından kiralanmıştır.
- Tesis bünyesindeki binalar, genel olarak düşük kalitededir.
- Mimari projesi ve yapı kullanma izin belgeleri doğrultusunda tesis bünyesindeki yapıların kullanım alanları aşağıdaki tabloda detaylı olarak sunulmuştur.

YAPI ADI	İNŞAAT ALANI (M2)	YAPI SINIFI
İdari Bina	3.000,00	3A
Fabrika-Depolar	25.814,00	2C
TOPLAM:	28.814,00	

5.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4. Varsa mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın dosyasında proje harici uygulamalarla ilgili yapı tatil tutanakları ve encümen kararları aşağıdaki gibidir;

Yapı Tatil Tutanağı: 13.01.1986 tarih 5 sayılı. Parsel üzerinde yer alan tek katlı yapı için düzenlenmiştir.

Yapı Tatil Tutanağı: 21.07.1989 tarih 5-254 sayılı. Parsel üzerinde şikâyet üzerine mahallinde yapılan tetkikte iskânlı binada 31.08.1987 tarih 1819 sayılı tasdikli projeye aykırı olarak kaçak katı ve 10x13,50 ebatında bodrum katı yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yer mühürlenmiştir.

Encümen Kararı: 02.05.1986 tarih 1449 sayılı encümen kararına istinaden kaçak kısımlara ilişkin İmar Kanunu'nun 42. ve 32. maddeleri uyarınca yıkım ve para cezası mevcuttur.

Encümen Kararı: 05.09.1989 tarih 6701 sayılı encümen kararına istinaden kaçak kısımlara ilişkin İmar Kanunu'nun 42. ve 32. maddeleri uyarınca yıkım ve para cezası mevcuttur.

Tesiste yer alan fabrika-depo alanları ruhsata göre toplamda 36.814 m2 alanlıdır. Dosyasında yer alan 14.10.1967 tarihli mimari projesinde A, B, C, D bloklar ile ilave E, F Bloklardan oluşmakta olan tesisin 2981 sayılı yasa kapsamında aldığı ruhsat+iskan belgesine istinaden hazırlanmış olan röleve projesine rastlanmamıştır. Değerlemede iskan belgesine esas kullanım alanı dikkate alınmıştır. 2012 yılında meydana gelen yangında fabrika binalarının yaklaşık 11.000 m2 lik bölümü zayi olmuştur. Yapılan yaklaşık hesaplamalardan hareketle halihazır duruma göre tesisteki yasal yapı alanı idari bina dahil 28.814 m2 olarak belirlenmiştir. Proje harici uygulamalar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

5.5. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirdiği değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Taşınmaz için yapı izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

5.6. Gayrimenkul değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Parsel üzerinde fabrika ve idari binadan meydana gelen tesis bulunmakta olup, fabrika bölümleri halihazırda çeşitli firmalara kiralanmış durumdadır.

6. BÖLÜM

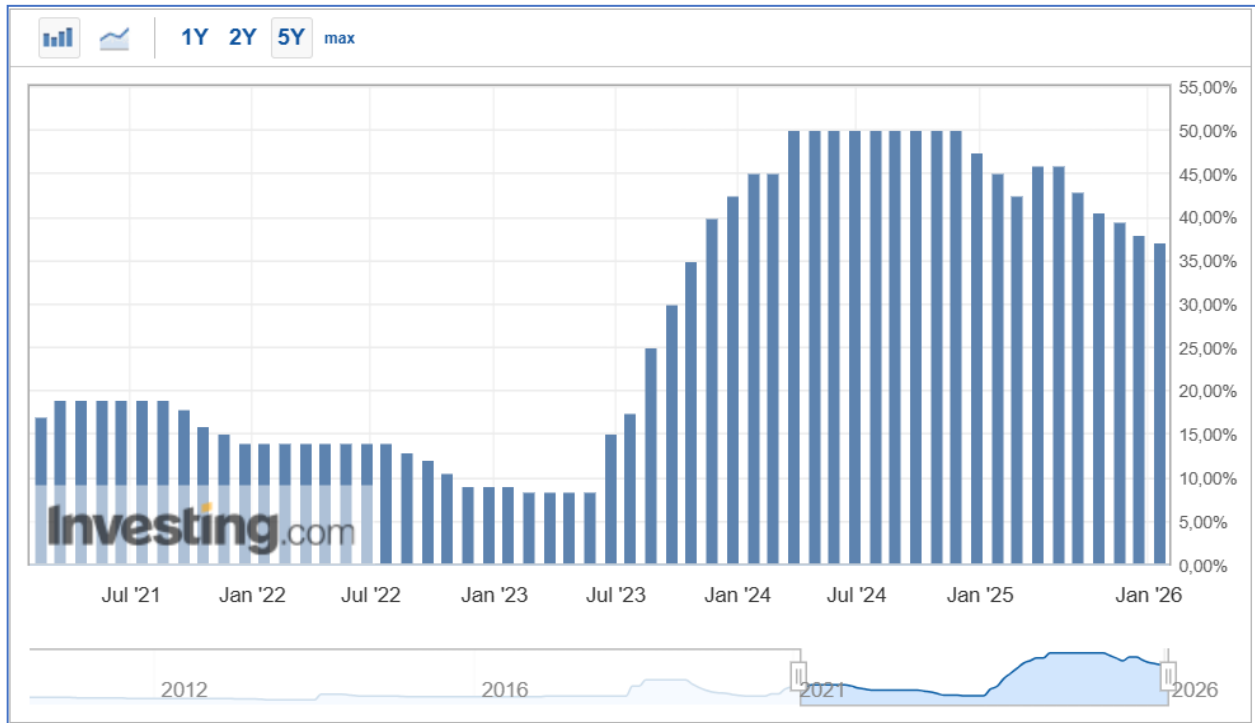
PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü, Koşulları İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi Ve Dayanak Veriler

2013 yılı ikinci yarısından itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle % 8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın 2017 Aralık ayı itibariyle % 13,5'ların üzerine kadar çıkmıştır.

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir.

2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri ile kur garantili mevduat faiz oranı modeli kur artışlarında geçici çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini aşmıştır. Kademeli artışlar ile 2024 yılı mart ayı içerisinde %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşümlere başlanmış ve 2026 yılı ilk toplantısı olan ocak ayında 100 baz puan daha indirimle %37,00'ye kadar indirilmiştir.



Kaynak: Investing.com

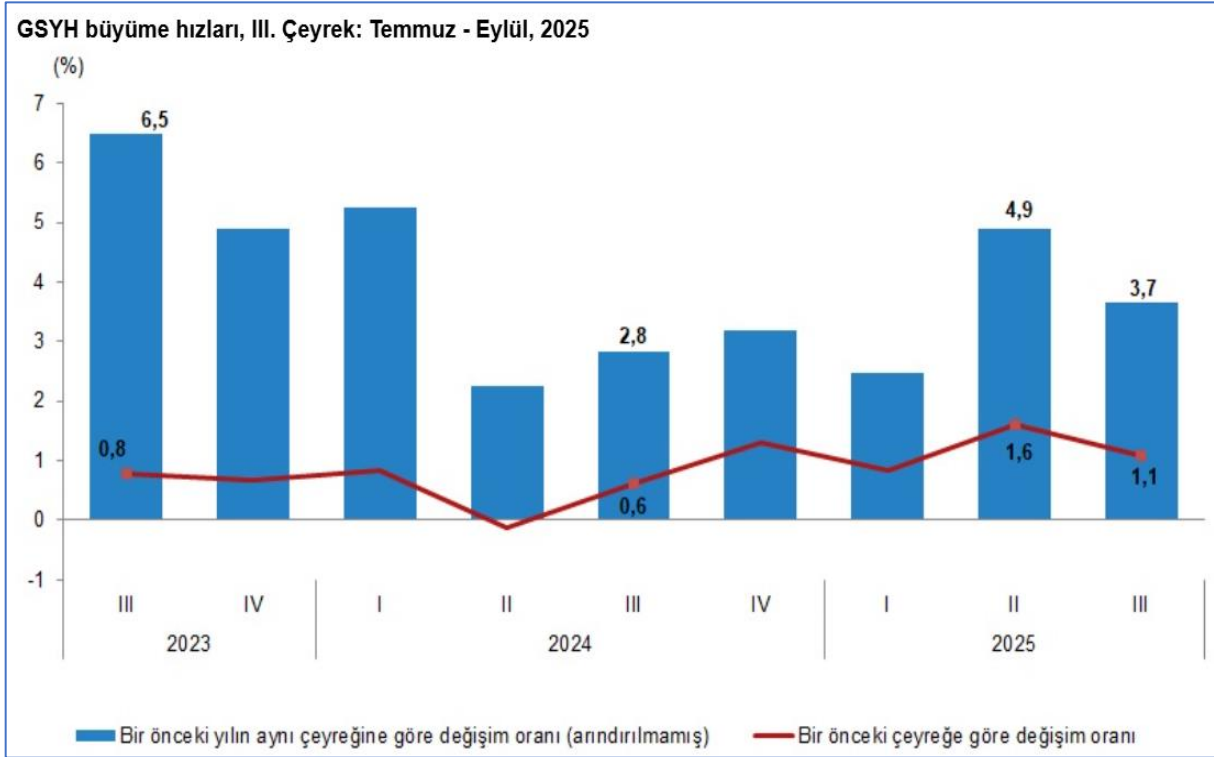
6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2025 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,7 artmıştır.

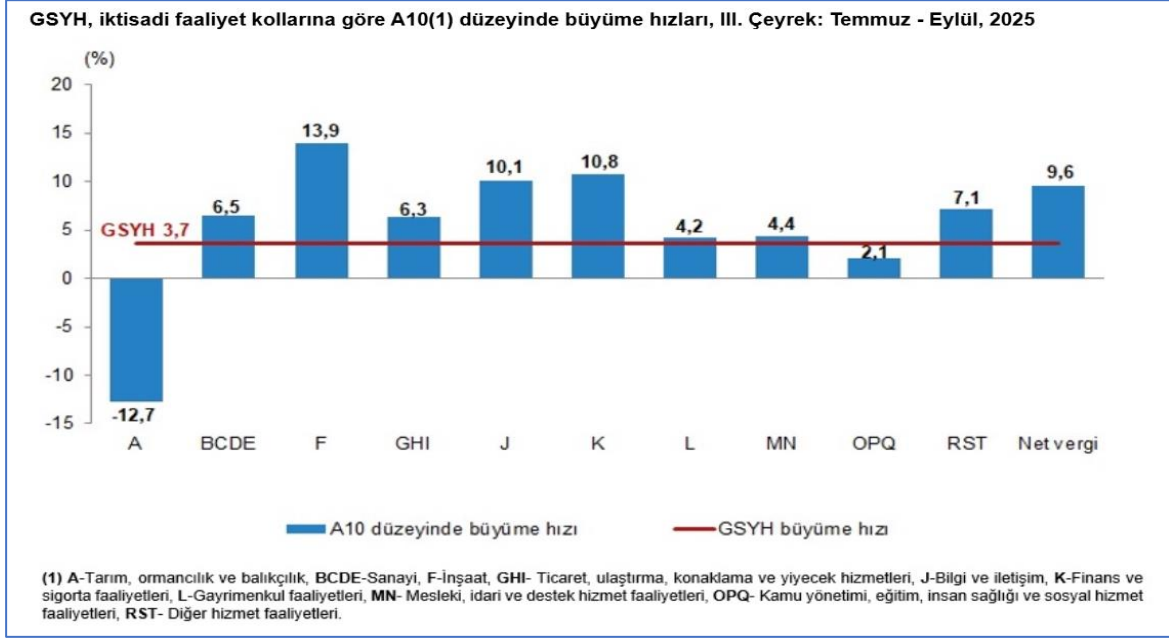
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,5, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %6,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,4, gayrimenkul faaliyetleri %4,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,1 artmıştır. Tarım sektörü ise %12,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 artmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 artmıştır.

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %41,6 artarak 17 trilyon 424 milyar 718 milyon TL olmuştur. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 432 milyar 880 milyon olarak gerçekleşmiştir.

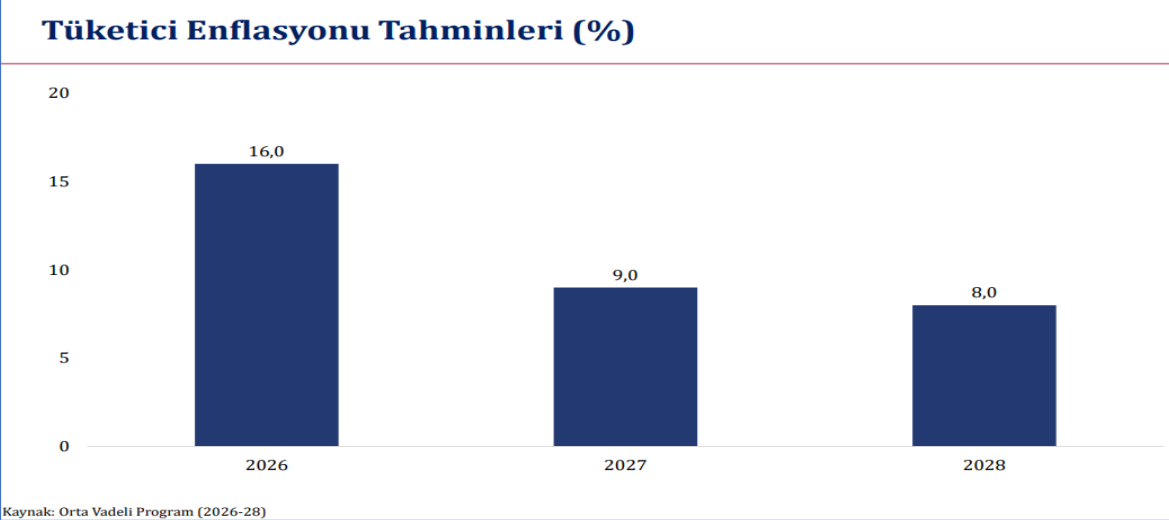


Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tahmini Enflasyon Verisi



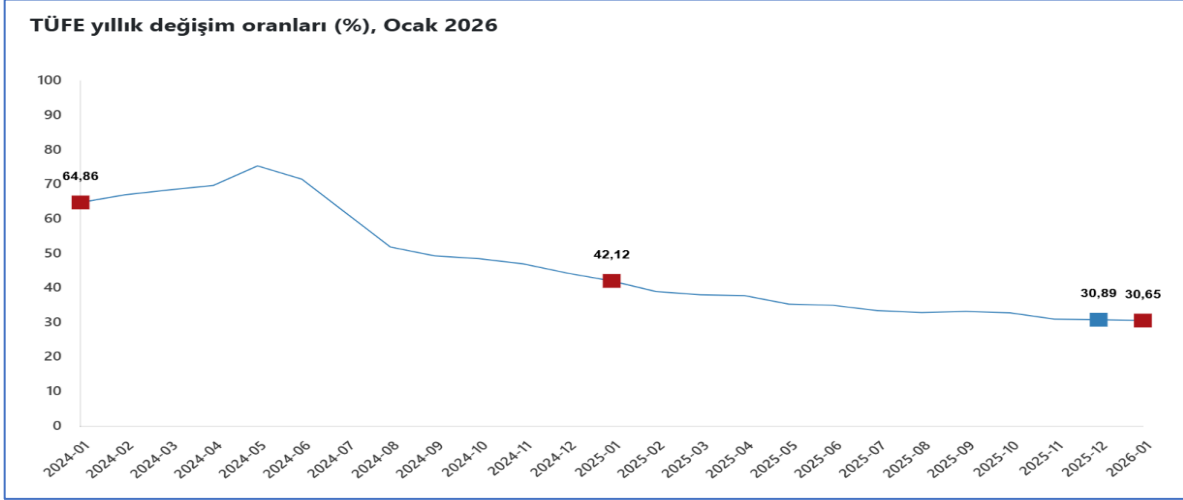
Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı

Tüketici Fiyat Endeksi Verileri

TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %4,84 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %4,84 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,65 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %33,98 artış olarak gerçekleşmiştir.

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %31,69 artış, ulaşırmada %29,39 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %45,36 artış olarak gerçekleşmiştir. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 7,82, ulaşırmada 4,64 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 6,74 yüzde puan olmuştur.

TÜFE değişim oranları (%), Ocak 2026			
	Ocak 2026	Ocak 2025	Ocak 2024
Bir önceki aya göre değişim oranı	4,84	5,03	6,70
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	4,84	5,03	6,70
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	30,65	42,12	64,86
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	33,98	56,35	54,72



Kaynak: TÜİK

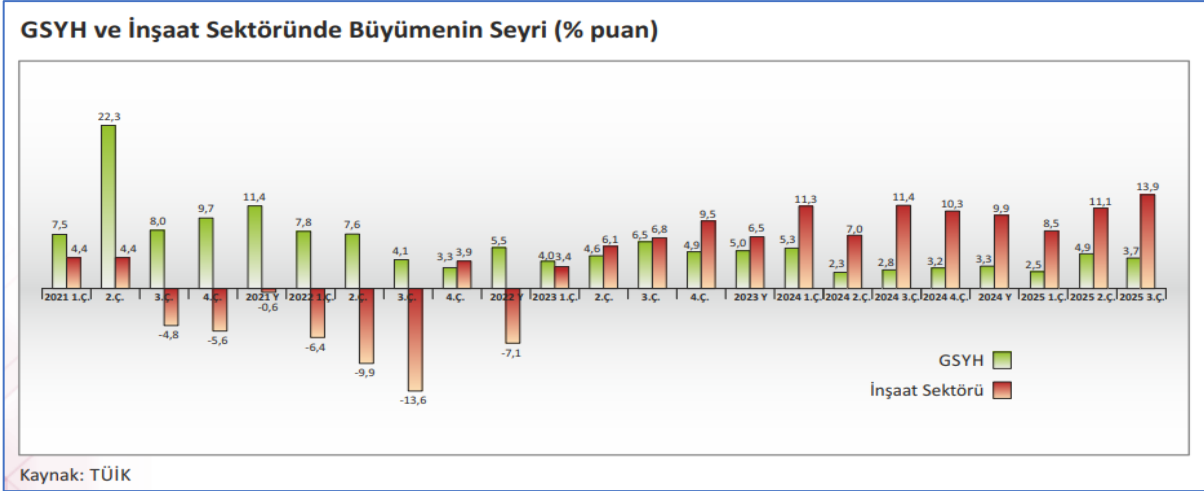
6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat sektörü ile ekonominin genelinde yaşanan büyüme arasındaki pozitif ilişki son 7 çeyrekte önemli ölçüde bozulmuştu. 2018 yılında ekonomi yüzde 3,0 büyürken inşaat sektörü yüzde 1,9 küçülmüştü. 2019 yılında ise ekonomi yüzde 0,9 büyürken inşaat sektörü yüzde 8,6 daralmıştı.

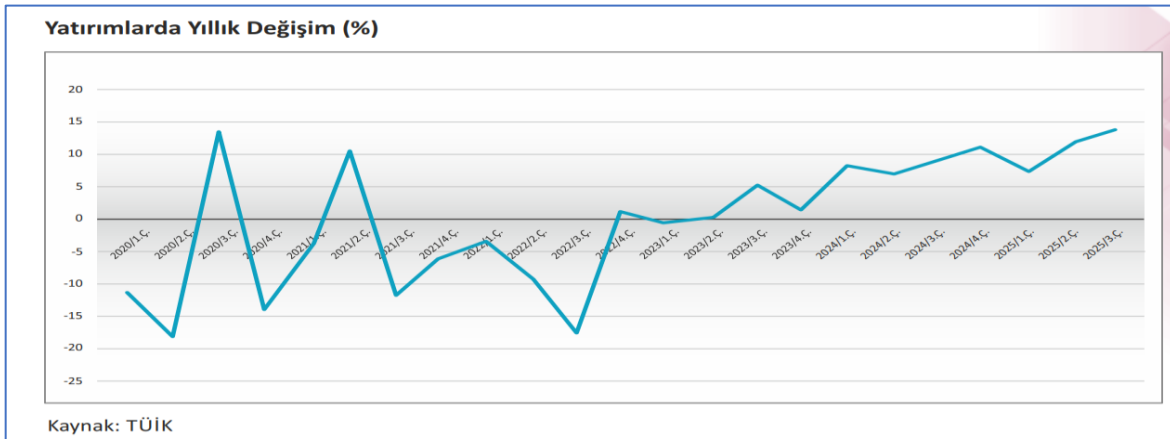
2020 yılının birinci çeyreğinde başlayan ve devam eden salgın sürecinde pek çok sektörde olduğu gibi etkilenmiştir. Salgının sektöre etkisi 2.çeyrekte sert bir şekilde hissedilirken, 3. çeyrekte normalleşme süreci ile toparlanmış, fakat son çeyrekte salgının devam etmesi ve destek paketlerinin sona ermesi ile düşüş trendine girmiştir. İnşaat Sektörü 2020 yılında %3,5 küçülmüştür. 2021 yılına ilk çeyrek dönemde ise kaydettiği %2,8 oranında büyüme ile tekrar yükseliş sinyali üretmiş ve inşaat sektöründe temmuz ayı başından itibaren önemli bir sıçrama göstermiştir. Temmuz-Eylül döneminde artış sergileyen sektör, ekim ve kasım aylarında yeniden durağanlaşmıştır. 2021 yılı genelinde ise bir önceki yıla göre %0,9 oranında gerileyen sektör, 2022 üçüncü çeyreğinde de bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 gerileme kaydetmiştir. 2022 yılında daralmanın hızlandığı inşaat faaliyetleri, yılın ilk üç çeyrek döneminde yıllık bazda sırasıyla %7,5, %10,7 ve %15 oranlarında küçülmüştür. Sektör, aralıksız olarak son 5 çeyrek dönemdir süren daralmadan sonra yılın son çeyreğinde %2 büyüme kaydetmiştir. 2022 yılı genelinde ise sektör, salgın yılı 2020'den daha derin bir daralma (-%8,4) yaşamıştır. Deprem bölgesinde yeniden inşa amacıyla artan faaliyetlerle birlikte sektör, 2023 yılında %3,4 ve %6,1, %6,8 ve 9,5 oranlarında büyüme kaydetmiştir.

Sektör, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir.

Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılı üçüncü çeyreğinde %13,9 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş ve üst üste 12 çeyrek dönemdir sürdürdüğü kesintisiz büyüme serisine devam etmiştir. Bununla birlikte, büyümenin sürdürülebilirliği konusunda belirsizlik devam etmektedir.



TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Kasım ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,1 azalırken, yıllık bazda %22,3 artış kaydetmiştir. Öte yandan, 2025 yılı üçüncü döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %11,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %7,0 olarak gerçekleşmiştir.



Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ocak ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %1,3 oranında artarak 113,8 değerini, perakende ticaret sektöründe %2,4 oranında azalarak 112,6 değerini ve inşaat sektöründe %1,5 oranında artarak 85,7 değerini almıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksleri ve değişim oranları, Ocak 2026

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Aralık 2025	Ocak 2026	Aralık 2025	Ocak 2026
Hizmet sektörü güven endeksi	112,3	113,8	0,4	1,3
Son 3 aylık dönemde iş durumu	111,3	113,1	-0,6	1,6
Son 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep	108,7	112,3	-1,8	3,4
Gelecek 3 aylık dönemde hizmetlere olan talep beklentisi	117,0	115,9	3,7	-0,9
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	115,4	112,6	1,1	-2,4
Son 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar	129,1	123,9	2,4	-4,1
Mevcut mal stok seviyesi ⁽¹⁾	93,3	92,5	3,5	-0,9
Gelecek 3 aylık dönemde iş hacmi-satışlar beklentisi	123,8	121,5	-2,1	-1,8
İnşaat sektörü güven endeksi	84,5	85,7	-0,5	1,5
Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi	78,6	80,7	1,9	2,7
Gelecek 3 aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi	90,4	90,8	-2,5	0,4

(1) Mevcut mal stok seviyesi endeksinin artışı stok azalışını, azalışı ise stok artışını göstermektedir.

Kaynak: TÜİK**Yapı İzin İstatistikleri**

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçüm %42,6 artmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçüm %22,8 arttı.

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

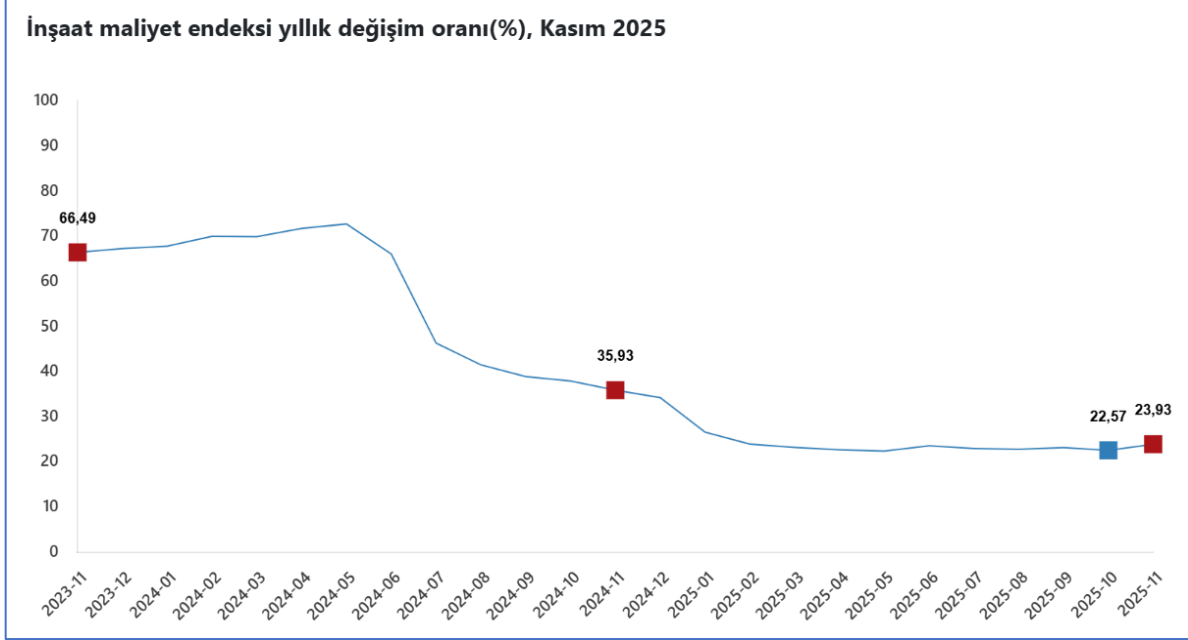
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2023		153 277	9,7	924 863	28,2	197 427 535	16,7
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
2024	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
		143 204	-6,6	854 068	-7,7	180 167 599	-8,7
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
2025	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 artmış, işçilik endeksi %0,12 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48 artmış, işçilik endeksi %30,98 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,14 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,50 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 artmış, işçilik endeksi %0,17 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,03 artmış, işçilik endeksi %30,37 artmıştır.



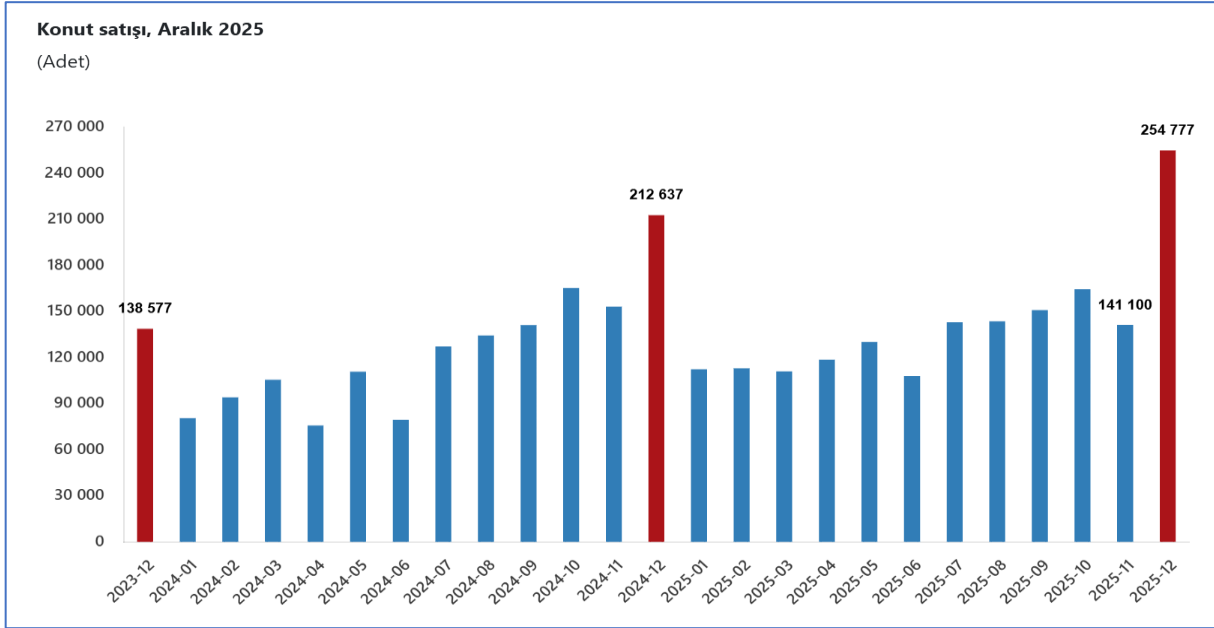
Kaynak: TÜİK

6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 olmuştur. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşmiştir.

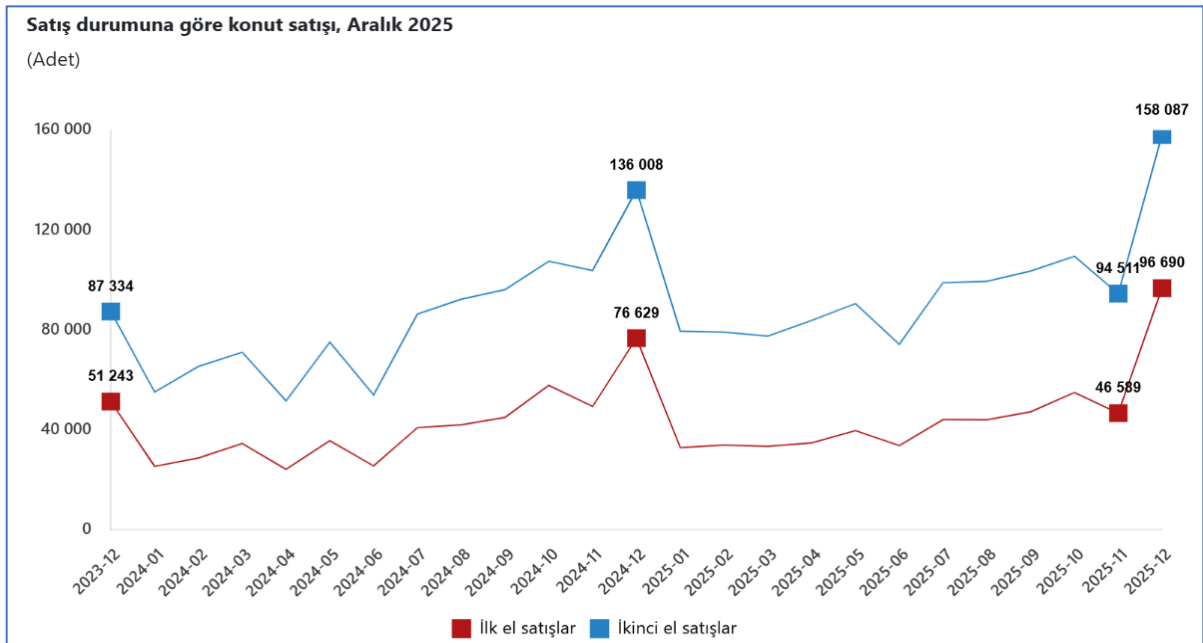
Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 olmuştur. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 olmuştur.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 olmuştur. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşmiştir.

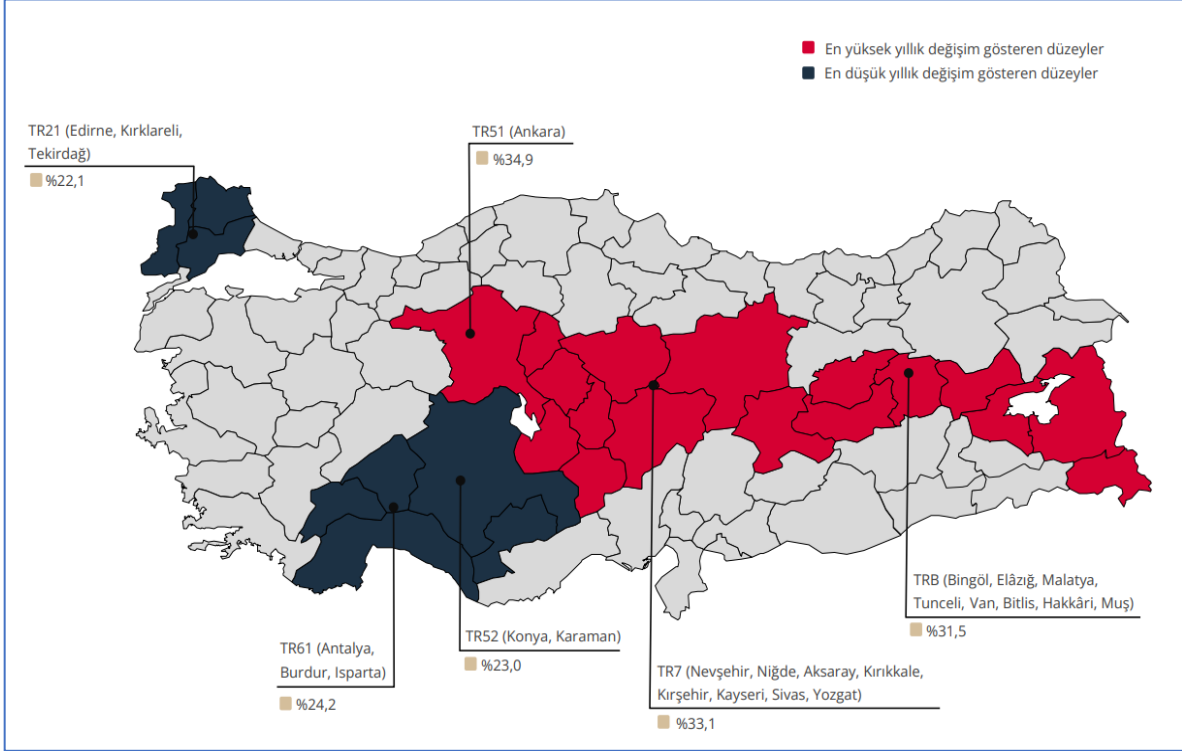


Kaynak: TÜİK

6.1.4 Konut Fiyat Endeksi

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,2 oranında artarak 204,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.






Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 29,0 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 1,4 oranında azalış göstermiştir.

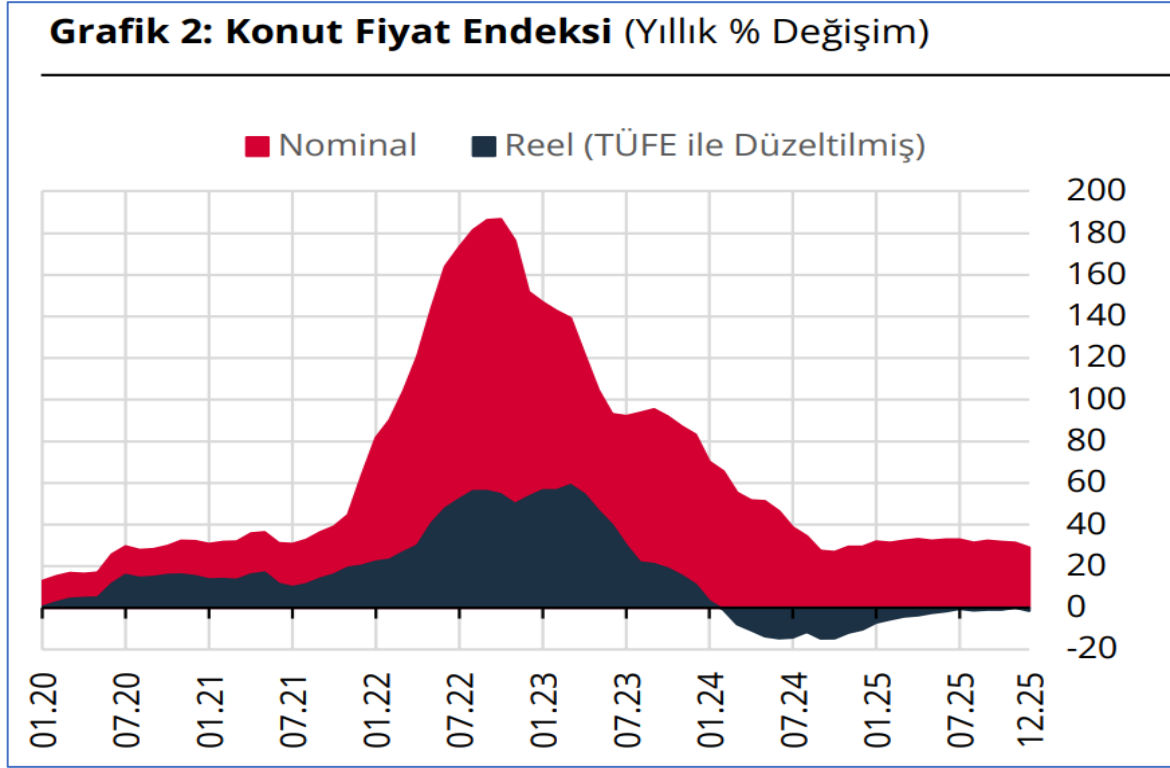


Kaynak: TCMB

İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2025 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre, sırasıyla 0,2, 0,2 ve 0,1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 28,5, 34,9 ve 30,8 oranlarında artış göstermiştir.

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
 Konut Fiyat Endeksi	204,5	190,9	225,5	199,2
Yıllık Değişim	%29,0	%28,5	%34,9	%30,8
Aylık Değişim	%0,2	-%0,2	-%0,2	-%0,1



Kaynak: TCMB

6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar,
- Politika faizinin gayrimenkul sektörü üzerinde yarattığı baskı,
- Yüksek enflasyon oranları.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Faiz indirim sürecine girilmesi ile özellikle gayrimenkul piyasası üzerinde yukarı yönlü beklenti oluşması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

6.2. Bölge Analizi

İstanbul İli

İstanbul Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehri İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alır ve Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan kıtalararası bir metropol niteliğindedir. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ile çevrilidir; batıda Tekirdağ, doğuda Kocaeli ile komşudur ve İstanbul Boğazı ile deniz ticaret yollarına stratejik erişim sağlar.



İl yüzölçümü yaklaşık 5.461 km²'dir ve kıyı hattı, doğal su sistemleri, orman alanları ve kentsel gelişim alanlarını içeren çok yönlü bir topografyaya sahiptir.

İstanbul, 39 ilçeden oluşur ve metropoliten yapısı ile ülke nüfusunun en yüksek yoğunluğu burada toplanmıştır. TÜİK 2025 ADNKS sonuçlarına göre İstanbul'un toplam nüfusu 15.754.053 kişidir, bu nüfusun yaklaşık %49,8'i erkek, %50,2'si kadındır. İstanbul Türkiye nüfusunun yaklaşık %18,3'ünü oluşturarak ülkenin en kalabalık ilidir.

Ekonomik açıdan il; finans, sanayi, ticaret, hizmet, kültür ve turizm sektörlerinde ülke genelinde lider konumundadır. Ulusal ve uluslararası ulaşım altyapısı (havaalanları, limanlar, kara ve demiryolları) ile hem iç pazara hem de küresel pazarlara güçlü bağlantılar sunar. Bu yönleriyle İstanbul, taşınmaz değerlendirme süreçlerinde etkili sosyo-ekonomik, demografik ve ulaşım dinamiklerine sahip bir metropol olarak değerlendirilmelidir. 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. İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda sanayi merkezidir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İde 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, ekonomik büyüklüğü ile dünyadaki birçok ülke ile bile yarışabilecek durumdadır. Türkiye'nin makroekonomik gelişimi, İstanbul'u doğrudan etkilediği gibi; İstanbul ekonomisindeki dinamizm de Türkiye'nin geri kalanını etkilemektedir. Büyüklüğü, öncü olma durumu ve ekonomik gelişimi tetikleyebilen unsurları ile İstanbul ekonomisini analiz ederek, müşterek politika üretme sürecine katkı sağlamak ve öngörülebilirliği artırmak

hedeflenmektedir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

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 birkaç uluslararası havaalanı bulunmaktadır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Bakırköy İlçesi

İstanbul İli'nin Avrupa Yakası'nda yer alan Bakırköy İlçesi; doğusunda Zeytinburnu, batısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bahçelievler ilçeleri ile komşu olup güneyinde Marmara Denizi kıyı hattına sahiptir. İlçe, İstanbul'un köklü ve yerleşik yerleşim alanlarından biri olup gelişmiş ulaşım ağı, sosyal donatıları ve ticari hareketliliği ile öne çıkmaktadır. İlçe sınırları içerisinde geçen D-100 (E-5) Karayolu, sahil yolu ve raylı sistem hatları sayesinde İstanbul'un diğer bölgelerine ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ayrıca bölgede yoğun şekilde kullanılan otobüs, minibüs ve diğer toplu taşıma hatları da ulaşım olanaklarını desteklemektedir. Bakırköy; eğitim, sağlık, alışveriş ve rekreasyon alanları açısından gelişmiş bir kentsel altyapıya sahip olup ilçe sınırları içerisinde alışveriş merkezleri, kamu kurumları, hastaneler ve çeşitli sosyal donatı alanları bulunmaktadır. İlçede genel olarak konut kullanımı ağırlıklı olmakla birlikte ana ulaşım aksları ve merkezi bölgelerde ticaret fonksiyonunun da geliştiği görülmektedir. Yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanmış olduğu ilçede son yıllarda özellikle eski yapı stokunun yenilenmesine yönelik kentsel dönüşüm faaliyetleri de gözlenmektedir. İlçe, merkezi konumu, ulaşım olanakları, sahil bandı ve gelişmiş sosyal altyapısı nedeniyle konut ve ticari gayrimenkuller açısından talep gören yerleşim alanlarından biri olup gayrimenkul piyasasında istikrarlı bir talep yapısına sahip olduğu değerlendirilmektedir.

Bakırköy İlçesi Gayrimenkul Piyasası Analizi

Bakırköy İlçesi, İstanbul'un köklü yerleşim bölgelerinden biri olup gelişmiş ulaşım olanakları, sahil bandı, sosyal donatı alanları ve ticari merkezleri ile gayrimenkul piyasası açısından talep gören ilçeler arasında yer almaktadır. İlçe genelinde yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış olup mevcut yapı stokunun önemli bir kısmı eski dönemlerde inşa edilmiş yapılardan oluşmaktadır. Bu nedenle son yıllarda özellikle riskli yapıların yenilenmesine yönelik kentsel dönüşüm projeleri ile yeni konut üretimi sınırlı ölçüde devam etmektedir. İlçede konut kullanımı ağırlıklı olmakla birlikte ana ulaşım aksları, sahil hattı ve merkezi bölgelerde ticari kullanımlar da yoğun olarak görülmektedir. İlçede yer alan alışveriş merkezleri, sağlık kuruluşları, eğitim kurumları ve kamu hizmet alanları bölgenin sosyal ve ekonomik canlılığını

desteklemektedir. Bakırköy’de gayrimenkul talebi genel olarak orta ve üst gelir grubuna yönelik olup, merkezi konumu ve ulaşım olanakları nedeniyle konut ve ticari gayrimenkullere yönelik talebin istikrarlı bir şekilde devam ettiği gözlenmektedir. Arsa arzının sınırlı olması ve yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanmış olması nedeniyle yeni proje geliştirme olanakları sınırlı olup, mevcut projeler ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm kapsamında geliştirilmektedir. Bu durum bölgedeki gayrimenkul değerlerinin uzun vadede istikrarlı bir seyir izlemesine katkı sağlamaktadır.

6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Bölgenin güçlü ulaşım ağına entegre olması ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- D-100 (E-5) Karayolu, havaalanı ve sahil aksına yakın konumda bulunması,
- Metrobüs Osmaniye çıkışına yürüme mesafesinde olması,
- Kent içerisinde merkezi ve avantajlı bir lokasyonda yer alması,
- Parselin geniş yüzölçümüne sahip olması ve proje geliştirmeye uygun büyüklüğe ve geometrik forma sahip bulunması,
- Teknik altyapı hizmetlerinin (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb.) tamamlanmış olması,
- Çevrede ticaret ve konut odaklı projelere yönelik talep potansiyelinin yüksek ve yatırım açısından cazip bir gelişim alanında yer alması,
- Yakın çevresinde nitelikli ve markalı projelerin geliştirilmekte olması,
- Marmara Forum AVM, nitelikli konut projelerine yakın konumda yer alması,
- İmar durumu “Kültür Alanı” olmasına rağmen plan notlarına göre bu alanda toplam inşaat alanının %20 si kadarı olarak ticaret kullanımının olması,
- Taşınmazın mülkiyet yapısının müstakil ve tüm hisselerinin Akın Tekstil’e ait olması.
- Parselin büyüklük olarak proje geliştirmeye uygun olması.

Olumsuz etkenler:

- Parsel üzerindeki yapıların oldukça bakımsız ve eski olması,
- Kamu kullanımı dışında kullanım getirilememesi,
- Yüksek değer içermesi ve belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması,
- Gayrimenkul üzerinde şerhlerin bulunması.

6.4. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Raporumuzun 6.bölümde sunulan veriler incelendiğinde son bir yıl içerisinde enflasyon oranlarının ve gösterge faizlerinin azalım, konut satışlarının bir önceki yıla göre artış eğiliminde olduğu ayrıca inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed (ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Türkiye'de 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile % 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemiştir.

2023 yılında ise gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra birçok ili doğrudan etkileyen şubat ayında yaşanan depremler ve çok sayıda gayrimenkulün hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır.

2024 yılında, 2023 yılı gibi genel ekonomik durgunluk daha fazla hissedilmiş ayrıca son dönemde mali politikalarda değişikliğe gidilerek yapılan kademeli artışlar ile 2024 yılı Mart itibarıyla politika faizi %50'ye kadar yükseltilmiş olan politika faiz oranı, 2025 yılı enflasyon beklentileri doğrultusunda kademeli düşüşler ile %42,50'ye düşürülmüştü. Ancak yaşanan jeopolitik gelişmeler doğrultusunda nisan ayında yapılan toplantıda 350 baz puan yükselişle %46'ya çıkarılmış, 2026 yılının ocak ayındaki ilk toplantısında ise 100 baz puan daha indirimle politika faizi %37,00'ye kadar indirilmiştir.

Sonuç itibarıyla ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2024 yılında nakdin daha değerli olduğu, yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek taşınmaz edindiği bir dönem olmuştur. 2025 yılında ise faiz oranlarının düşeceği beklentisiyle gayrimenkullere yeniden ilginin artacağı öngörülmekte iken mevcut piyasa koşulları ve yaşanan jeopolitik gelişmeler ışığında bu beklentinin 2026 ve 2027 yıllarına sarktığı görülmektedir.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmaza pazar değeri takdir olunmuştur.

7. BÖLÜM

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

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

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Son dönemde ülkemizde yaşanan döviz kurlarındaki hareketlilik, ekonomik verilerdeki olumsuz değişiklikler işletmeye ait gelir/gider tablolarının temin edilememiş olması dikkate alınarak değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Parsel üzerinde yer alan yapıların pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Maliyet Yaklaşımı'nda kullanılan bileşenlerden olan arsa değerinin hesaplanmasında **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

7.3. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı

zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının maliyeti

Arsanın değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

7.3.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 Maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselde emsal olabilecek satılık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Taşınmazın konumlandığı bölgedeki satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesiinde yer alan ve konu taşınmaza erişilebilir konumda bulunan, Sağlık Tesisi Alanı imarlı, benzer nitelikteki 40.000,00 m² büyüklüğündeki arsa 2.361.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 59.025,00 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: (0 532) 228 02 24
2. Bahçelievler Mahallesiinde yer alan ve konu taşınmaza yakın konumda bulunan, Taks:0.25 H:4 kat Konut Alanı imarlı, benzer nitelikteki 536,00 m² büyüklüğündeki arsa 135.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 251.865,00 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 051 32 68
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ve Zeytinburnu İlçesi, Çırpıcı Mahallesiinde yer alan ve konu taşınmaza yakın konumda bulunan, Ticaret + Konut Alanı E:2,00 imarlı, yapılaşma koşulu bakımından yüksek şerefiyeli 8.900,00 m² büyüklüğündeki arsa 1.950.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 219.101,00 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (555) 013 36 47
4. Değerleme konusu taşınmaz Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesiinde yer alan ve konu taşınmaza yakın konumda bulunan, Ticaret + Hizmet Alanı E:1,50 imarlı, yapılaşma koşulu bakımından yüksek şerefiyeli 3.127,00 m² büyüklüğündeki arsa 785.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 251.039,00 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (532) 409 67 64
5. Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesiinde yer alan ve konu taşınmaza erişilebilir konumda bulunan, Konut Alanı E:0,25 imarlı, yapılaşma koşulu bakımından yüksek şerefiyeli 1.280,00 m² büyüklüğündeki arsa 195.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 152.344,00 TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 (533) 466 77 22

7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

7.3.4.1. Emsallerin Seçimi

Rapor konusu taşınmazın pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan parseller araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte satışı gerçekleşmiş verilere ulaşılammış olup halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.

- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

7.3.4.2. Satılık Emsallerin Analizi

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumu kriterinde; lejant ve yapılaşma kriterleri ile ayrıca emsallerin terklerinin olup olmadığı kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; emsallerin fiziki şekilleri, eğimleri, yola cephe uzunlukları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

TANIMLAR		Oran Aralığı
Çok daha kötü	Çok daha büyük	% 20 üzeri
Daha kötü	Daha büyük	% 11 - % 20
Kısmen kötü	Kısmen büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Kısmen iyi	Kısmen küçük	- % 10 - (-% 1)
Daha iyi	Daha küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok daha iyi	Çok daha küçük	- % 20 üzeri

Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Yüzölçümü (m²)	40.000,00	536,00	8.900,00	3.127,00	1.280,00
m² Birim Satış Değeri (TL)	59.025	251.865	219.100	251.040	152.345
Mevcut Kullanım Fonksiyonu	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Düzeltmesi	30%	0%	10%	0%	10%
Büyükük Düzeltmesi	0%	-25%	-5%	-15%	-15%
Fiziksel Özellikleri Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltmesi	0%	-15%	-20%	-15%	-15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi	0%	-20%	-30%	-25%	-10%
Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Şerefiye Farkı	20%	-70%	-55%	-65%	-40%
Ayarlanmış Değer (TL)	70.830	75.560	98.595	87.865	91.405
Ortalama Emsal Değeri (TL)	84.850				

7.3.4.3. Parselin Pazar Değeri

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin; konumu, mevcut imar durumu, fiziksel özelliği ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada / Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
192/24	51.383,00	84.850	4.359.850.000

7.3.5. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), tesisin yapılış tarzları ve nitelikleri ile hâlihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

Parsel üzerinde yer alan tesisin yapı ruhsatında 3A-2C olarak yapı sınıfı belirtilmiştir. Ancak yapının mevcut kullanım niteliği ve özelliği de dikkate alınarak "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2026 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'inde yayınlanan m² birim bedeli 3-A sınıfı için 19.800,-TL, 2-C sınıfı için 15.100,-TL olarak belirlenmiştir. Tesis yapısı için amortisman oranı % 50 olarak alınmıştır.

Taşınmazın Toplam inşaat maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Yapı Adı	Alan (m ²)	Yapı Sınıfı	m ² Birim İnşaat Maliyeti	Amortisman Oranı	Yapı Değeri (TL)
İdari Bina	3.000	3-A	19.800	60%	23.760.000
Fabrika Binası	25.814	2C	15.100	60%	155.915.000
Çevre Düzenlemesi- Teknik Altyapı- Saha Kaplaması- Uygunlaştırma Vb. (Maktu en)					33.475.000
TOPLAM					213.150.000

7.3.6. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, ulaşılan sonuç aşağıda tabloda özetlenmiştir.

Arsa Değeri	4.359.850.000
Parsel Üzerindeki İnşaat Yatırımlarının Değeri	213.150.000
TOPLAM	4.573.000.000

Değerleme raporuna konu taşınmazın 31.12.2025 tarihindeki değerinin tespiti için her ay TÜİK tarafından açıklanan Yİ-ÜFE verileri kullanılarak indirgeme yapılmıştır. 2026 yılının Şubat ayı Yİ-ÜFE verisi TÜİK tarafından henüz açıklanmadığından hesaplamada 2026 yılının Ocak ayı Yİ-ÜFE verisi kullanılmıştır.

2026 Yılı Ocak Ayındaki Yİ-ÜFE: 4.910,53

2025 Yılı Aralık Ayındaki Yİ-ÜFE: 4.783,04

Endeks Değişim Oranı: %2,60

Yapılan hesaplamada taşınmazın 31.12.2025 tarihindeki değeri; 4.573.000.000,-TL x (1 - 0,026) = 4.454.102.000,-TL (**~4.454.100.000,-TL**) olarak hesaplanmıştır.

7.4 En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımını optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, inşaat kalitesi, mimari özellikleri, mevcut imar durumu, bölge dinamiği de dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **mevcut kullanımına devam etmesinin uygun olacağı** görüş ve kanaatine varılmıştır.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazın 31.12.2025 tarihinde toplam pazar değeri için **4.454.100.000,-TL (Dörtmilyardörtüzellidörtmilyonyüzbin Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Yapılan incelemelerde kiracıların bulunması nedeniyle tesisin tamamı görülemediği için.

8.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Tapu kayıtlarının incelenmesi sonucunda taşınmaz üzerinde bulunan ihtiyati tedbir şerhlerinin, taşınmazın mülkiyetinin devrine hukuki veya fiili bir engel teşkil edip etmediği değerlendirilmiştir. Mevcut şerhler alacakların tahsiline yönelik olup, ilgili mevzuat kapsamında taşınmazın satışına veya devrine mutlak bir yasak getirmemektedir. Bununla birlikte söz konusu şerhler taşınmazın devri halinde yeni malik açısından da hüküm ifade edebileceğinden, devir işlemleri sırasında ilgili kurum ve alacaklıların taleplerinin karşılanması gerekebilecektir. Bu kapsamda mevcut takyidatların taşınmazın devredilebilirliğini tamamen ortadan kaldırmadığı, ancak tasarruf işlemleri sırasında dikkate alınması gereken hukuki kayıtlar niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir.

Mürur hakkı, bir kimsenin kendi ev, arsa, bahçe ve arazi gibi gayrimenkulüne 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.

8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz, devredilmesinde (satışına) herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Değerlemeye konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Kulübesi Olan Sebze Bahçesi Artezyenli Havuzlu Kazan Dairesi ve Müştemilatı olan Fabrika ile Küllükleri Olan Bahçeli ve Kargir Fabrika" niteliğinde olup parsel üzerinde yapı ruhsatı ve iskan belgesine konu yapı yer almakta olup proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa sahip değildir.

8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapor konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

İşbu değerlendirme raporu yukarıda belirtilen hususlar kapsamında hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi ve Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, inşaat kalitesi, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden 31.12.2025 tarihinde taşınmazın toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Parsel üzerinde bulunan makine parkurları değerlendirme dışı tutulmuştur.

	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
TAŞINMAZIN 31.12.2025 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ*	4.454.100.000	5.344.920.000

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. 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 ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 09.03.2026

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 03.03.2026)

Saygılarımızla,

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Taşkın PUYAN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 405206	Tolgahan EKER Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 406295

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Mimari projesi
- Yapı ruhsatı ve Yapı kullanma izin belgesi
- İmar planı örneği
- Tapu kaydı belgesi
- Tapu belgesi
- Emsal analizi açıklaması
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler
- SPK lisans belgeleri ve mesleki tecrübe belgeleri

UYDU GÖRÜNÜŞLERİ



FOTOĞRAFLAR





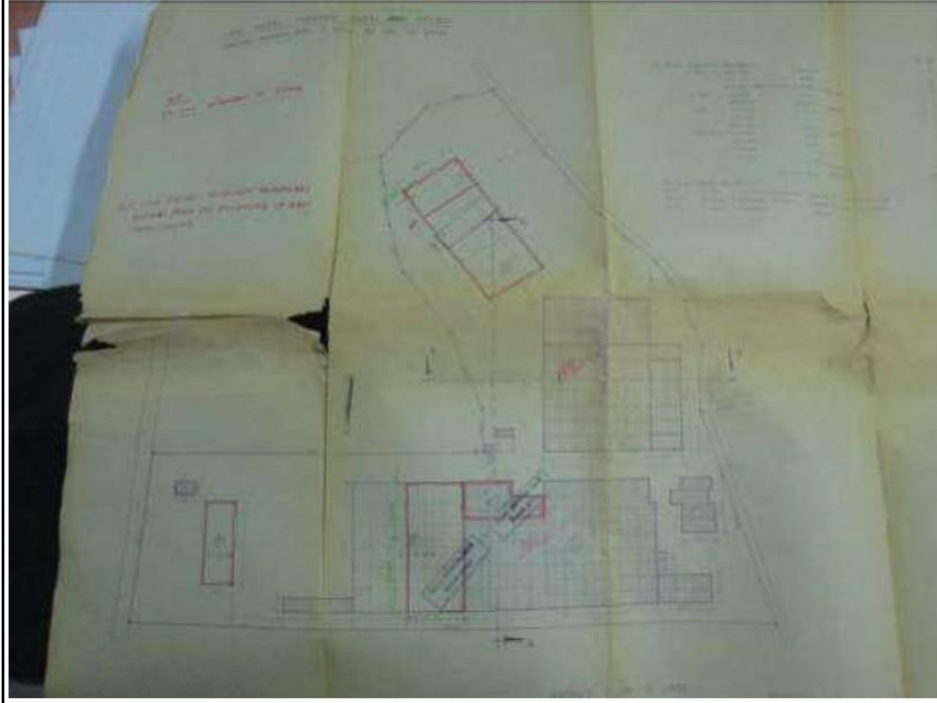








MİMARİ PROJE



Vaziyet planı



Vaziyet planı (İdari Bina projesi)

İmar ve Planlama Müdürlüğü
Rahatlık Şb.
Sayı: 703

İmar Durumu No: 103
Mühürleme Tarihi: 4.2.1970
Yapı Sahibinin Adı: Hüsnü ve Haydar Akın

Yapı Muayene ve kullanma izni Raporu

Yapının adresi	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Kaps. No.	İmar durumu No. ve tarihi	Ruhsat tarihi	Ruhsat No.
Bakırköy, Çameliye mah. Yol sok.	71	192	22	-	2416	25.10.1967	4737

Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut fabrikanın tevzili ve mevcut imalat, depolama ve Sosyal tesis ilâvesi inşaatının mahallen tetkikinde, tamamlendiği görülmüş olup, projesindeki maksatlar dahilinde ilâve kısıtların kullanılabilmesine dair rapordur.

KATILIM

Y. Mühendis
Erol Özbilgen

Doktor
Cihat Başaran

Y. Mimar
Adnan Zembek

Bakırköy — Belediye Şube Müdürlüğüne

Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının 6785 sayılı İmar Kanununun 16.17 ve 18 ci maddelerine göre Fen Hey'etinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerin uygun olduğu, fen, sağlık ve İmar bakımlarından kullanılmasında bir rahatsız görülmediği anlaşılmıştır. Şube Müdürlüğünüzü ferretli olarak kullanma izninin verilmesini rica ederim.

Arif Güzelbeyoğlu

Elden
5 Seve
9 Eylül

9.2.1970

İmar ve Planlama Müd. Y.
Tasak Elburuz

Y.C.
BAKIRKÖY İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İskan Şubesi

Yapı Sahibi :
Mülkiyet Tarihi : 26.01.91
Morsiyet Tarihi : 1.8.1991

Sayı : Bakırköy
91/2786

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Pafta	Tes. Pro. tasdik tarih ve sayı	Mim. Pro. tasdik tarih ve sayı	Yapı ruhsatı tarih ve sayı
Bakırköy	12	790	207	2.4.991 20228	13.5.987 1590 10.7.987 2021	18.5.987 3/2 13.7.987 2/2

Yukarıda adresi yazılı her 18,50 mt.irtifalı yerde 2.B.ö.drumel.Bod-
rum +Zemin kat iskanlı binanın 1,2,3,4,5 katının tamamlandırılmasına dair
rapordur.

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

Çöp konteyneri ve mecra durumu şubece aranacaktır.

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

İmar kanununun 10 maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallenin teknik eden
Fen ve Şişlik mensubu memurlar:

Fen Elemanları
Tek. El. Tek. İl. Sağlık Elemanı : Doktor

Bilal DEĞERLEME Alişin DEĞERLEME

İç bu rapor, 8.1991... Tarih 2.2.96. sayılı yapı kontrol hizmetleri kanununa istinaden tanzim olmuştur.

İskan İlçe Şefi
Müdür Müvavir

Belediye Şube Müdürlüğü

Çevreli Harçlar tahsil edilmiştir ve bu dosyaya mevzuatı gereğince İmar mevzuatı ve diğer mevzuatı kan-
ununda belirtilenler Yasal İşlemlerince İmar, İhtiyaç belgeleri ve diğer belgeleri YAPILANMA İZİNİ (İskan) İZİNİN
Yapı Sahibiyle verilmemiştir, arz edilmiştir.

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Mer'i İmar Planı	BAKIRKÖY MERKEZ DEMİRYOLU KUZAY VE GÜNEYİNE İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
Fonksiyon	Kültürel Tesis Alanı (50672.940 m ²)		
Tasdik Tarihi	15.03.2025/16.09.2025	Pafta	71
Ölçeği	1/1000	Ada	192
İlçe	BAKIRKÖY	Parsel	24
Mahalle	OSMANIYE	Hesap Alanı	51.405,89 m ²

TAPU KAYDI BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-1-2026-11:39

Kaydı Oluşturan: **DURŞUN ALİ YILMAZ (AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	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:	OSMANIYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	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 KARGİR FABRİKA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 4

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 Eski Türk Lirası	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 23-09-1966 00:00 - 6997
81221	MAKİNA	MAKİNA	31	398978829 Eski Türk Lirası	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 19-07-1968 00:00 - 7328
81222	MAKİNA	MAKİNA	55	100100 Eski Türk Lirası	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 13-01-1970 00:00 - 499
81223	MAKİNA	MAKİNA	6	198000 Eski Türk Lirası	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 30-01-1970 00:00 - 1314
81224	MAKİNA	MAKİNA	66	10329500 Eski Türk Lirası	Bakırköy 1.Bölge (Birleştirildi) - 14-01-1976 00:00 - 1019

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
46302864	(SN:6533737) AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	51383.00	51383.00	Kadastro Parselinde Birleştirme 26-05-1987 2756	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 18/03/2025 tarih 2025/255 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bakırköy - 19-03-2025 10:15 - 5823	
Serh	İhtiyati Tedbir: BAKIRKÖY 1. ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin bila tarih 2025/255 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	AKIN TEKSTİL ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bakırköy - 20-06-2025 10:46 - 12016	



Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) h7mt1cUNwuSF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

TAPU SENEDİ

İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi	BAKIRKÖY									
Mahallesi	OSMANIYE									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii	E:ÇIRPICI Y:VELİEFİ									
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	71	Ada No.	192	Parsel No.	24	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
									51.383,00	m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR FABRIKA								
	Sınır	Planındadır								
		Zemin Sistem No : 20097978								
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi işleminden. 20/11/2008								
Sahibi	AKIN TEKSTİL A.Ş					Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	2756	54	5262		26/05/1987	Cilt No.				
Sahife no.	 Sicil Müdürlüğü Ahmet Seyhan GÜNGÖR Bakırköy 1. Bölge Tapu Sicil Müd.					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile beraber işin ile ilgili tüm hakları devredilmiştir. ** Tapu Senedi Harcı, Harçlar, Gecikme Zammı ve diğer harçlar bu Tapu Senedi ile birlikte devredilmiştir.										
Saray Matbaacılık, Ankara - 2007				Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Stok No 129		

EMSAL ANALİZİ AÇIKLAMALARI

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Mevcut kullanım fonks. açıklama	Arsa, emsal taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Arsa, emsal taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Arsa, emsal taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Arsa, emsal taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.	Arsa, emsal taşınmazla benzer kullanım fonksiyonuna sahiptir.
Mülkiyet durumu açıklama	Tam mülkiyet, emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısındadır.	Tam mülkiyet, emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısındadır.	Tam mülkiyet, emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısındadır.	Tam mülkiyet, emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısındadır.	Tam mülkiyet, emsal taşınmazla benzer mülkiyet yapısındadır.
Lokasyon düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmaza göre çok daha kötü lokasyonda konumlandırılır.	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumlandırılır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü lokasyonda konumlandırılır.	Emsal, taşınmazla benzer lokasyonda konumlandırılır.	Emsal, taşınmaza göre kısmen kötü lokasyonda konumlandırılır.
Büyüklik düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer büyüklüktedir.	Emsal, taşınmaza göre çok daha küçüktür.	Emsal, taşınmaza göre kısmen küçüktür.	Emsal, taşınmaza göre daha küçüktür.	Emsal, taşınmaza göre daha küçüktür.
Fiziksel özellikleri düzeltmesi açıklama	Emsal, taşınmazla benzer fiziksel özelliklere sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer fiziksel özelliklere sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer fiziksel özelliklere sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer fiziksel özelliklere sahiptir.	Emsal, taşınmazla benzer fiziksel özelliklere sahiptir.
İmar durumu açıklaması	Emsal, taşınmazla benzer tipte (kamusal) lejanta sahiptir.	Konut alanı; emsal taşınmaza göre daha iyi imar durumuna sahiptir.	Ticaret+Konut alanı; emsal taşınmaza göre daha iyi imar durumuna sahiptir.	Ticaret+Hizmet alanı; emsal taşınmaza göre daha iyi imar durumuna sahiptir.	Konut alanı; emsal taşınmaza göre daha iyi imar durumuna sahiptir.
Yapılaşma hakkı açıklaması	Benzer yapılaşma hakkına sahiptir.	Emsal, taşınmaza göre daha iyi yapılaşma şartlarına sahiptir. (Emsal:1,00)	Emsal, taşınmaza göre çok daha iyi yapılaşma şartlarına sahiptir. (Emsal:2,00)	Emsal, taşınmaza göre daha iyi yapılaşma şartlarına sahiptir. (Emsal:1,50)	Emsal, taşınmaza göre kısmen iyi yapılaşma şartlarına sahiptir. (Emsal:0,25)
Pazarlık payı açıklama	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.	Emsalde pazarlık payı bulunmaktadır.

RAPORU HAZIRLAYANLARI TANITICI BİLGİLER

ADI – SOYADI :	Taşkın PUYAN
----------------	--------------

E-MAİL :	taskin.puyan@imzadegerleme.com
----------	--------------------------------



EĞİTİM BİLGİLERİ:	Cumhuriyet Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Maliye Bölümü, 2006 – 2008 Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü, 2008 – 2010 Tekirdağ Namık Kemal Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Değerleme ve Geliştirme Yüksek Lisans Programı, 25.01.2023 – 19.02.2024
-------------------	---

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 21.03.2023 – Devam Ediyor - İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurucu Ortak-Yönetim Kurulu Başkanı) Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 16.02.2016 – 20.03.2023 - Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurumsal ve özel proje raporlarının hazırlanması ve kontrol edilmesi) Değerleme Uzman Yardımcısı 30.04.2013 – 07.12.2015 C.Ç. Değerleme (Sahada gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması)
-------------------------------------	--

SPK LİSANS DURUMU:	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 405206) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Mesleki Tecrübe Belgesi (13.09.2019 - 2019-01.1501)
--------------------	--

MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği, Yönetim Kurulu Üyesi (2019-2021) TDUB bireysel üyesi.
--	---

ADI – SOYADI :	Tolgahan EKER
----------------	---------------

E-MAİL :	tolgahan.eker@imzadegerleme.com
----------	---------------------------------



EĞİTİM BİLGİLERİ:	Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği (2005-2012)
-------------------	---

DEĞERLEME SEKTÖRÜNDEKİ İŞ DENEYİMİ:	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405206) 21.03.2023 – Devam Ediyor - İmza Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Kurucu Ortak-Yönetim Kurulu Başkan Vekili) Değerleme Uzmanı 07.2017-03.2023 Metropol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (Sahada gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanması)
-------------------------------------	--

SPK LİSANS DURUMU :	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No 406295) Sorumlu Değerleme Uzmanı Mesleki Tecrübe Belgesi (10.10.2022 / 2022-01.10204)
---------------------	--

MESLEKİ VE AKADEMİK FAALİYETLER İLE VARSA ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR:	TDUB bireysel üyesi.
--	----------------------



Tarih : 15.02.2016

No : 405206

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

Taşkın PUYAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



Tarih : 10.02.2017

No : 406295

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

Tolgahan EKER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



