



İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MAHALLESİ

853 ADA 11 PARSEL

BİZİM MAHALLE 1. ETAP 4. KISIM PROJESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-069

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	iv
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	v
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	v
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm.....	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar.....	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri.....	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	11
3.4.1 İstanbul İli	11
3.4.2 Küçükçekmece İlçesi	15
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	16
4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	16

4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	17
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş	25
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları.....	25
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	26
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	27
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	27
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler	29
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	30
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	30
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
4.12.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	30
4.13.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	31
4.14.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	31
4.15.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	31
4.16.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	31
4.17.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	31
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	31
5.1.	Pazar Yaklaşımı	31
5.2.	Gelir Yaklaşımı	32
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	32
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
6.1.	Değerleme Yöntemleri	32
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	33
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	33
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	34

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	39
6.4. Maliyet Yöntemi	40
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	40
6.4.2. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	40
6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi.....	41
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	42
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	42
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	42
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	42
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	42
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi.....	42
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	43
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	43
8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	43
8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	43
8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	44
8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	44
8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
9. SONUÇ.....	44
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	44
9.2. Nihai Değer Takdiri	45
EKLER	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	26.12.2023 / EMLKKNT-2023-069
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	18.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 853 ada 11 parsel ve üzerinde bulunan Bizim Mahalle 1.Etap 4. Kısım Projesidir.
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 853 ada 11 nolu parsel üzerinde bulunan kat irfifakı kurulu 8 adet asma katlı dükkan, 1 adet dükkan ve 327 adet daire nitelikli bağımsız bölüm.
Mülkiyet Bilgisi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Mevcut Kullanım Durumu	Natamam Proje
İmar Durumu	Değerleme konusu 853 ada 11 parsel; ‘Ticaret+Konut alanı’ lejantlı, E:1,65 Yençok:Z+11 kat yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.810.863.076,20-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	2.173.035.691,44-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.038.417.750,73-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanın bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 26.12.2023 tarihli, 069 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 18.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 853 ada 11 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir

1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
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 görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

**Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 853 ada 11 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, rapora konu taşınmazın rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

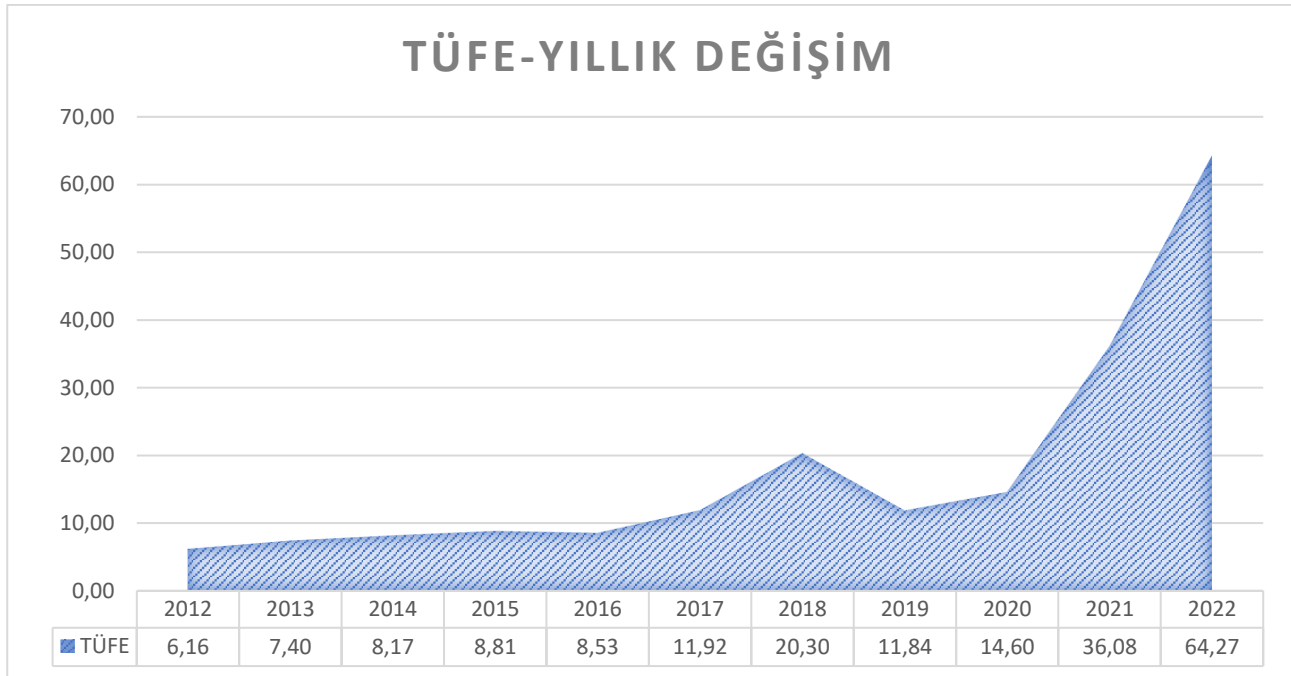
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık

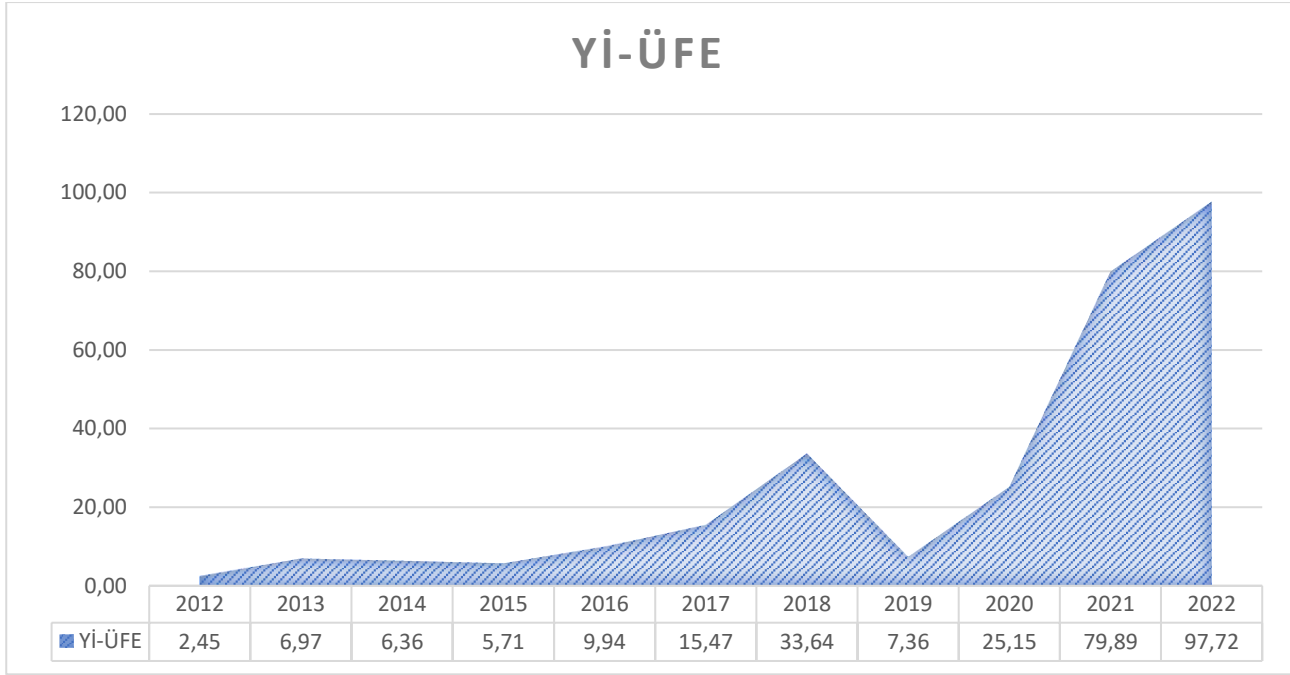
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



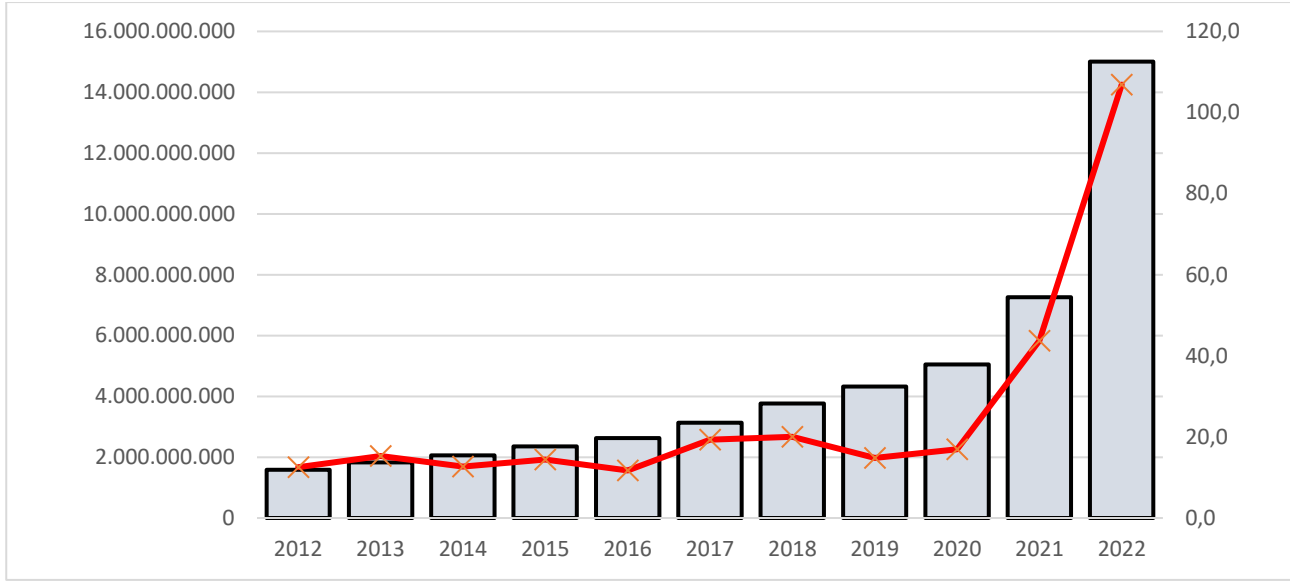
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

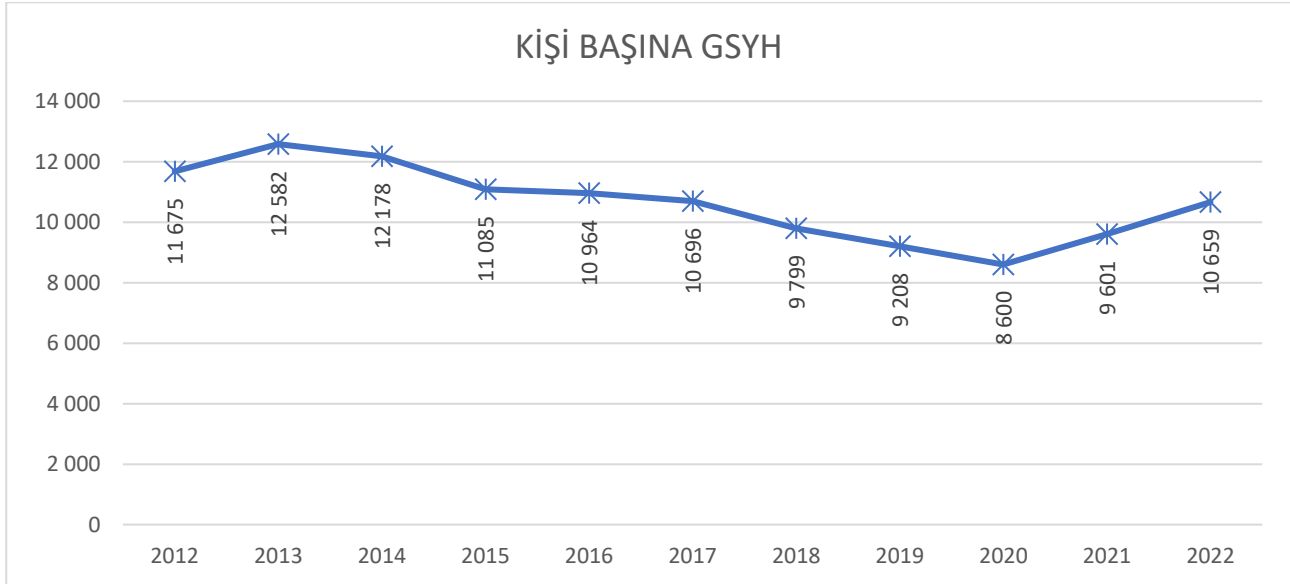
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yılı sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

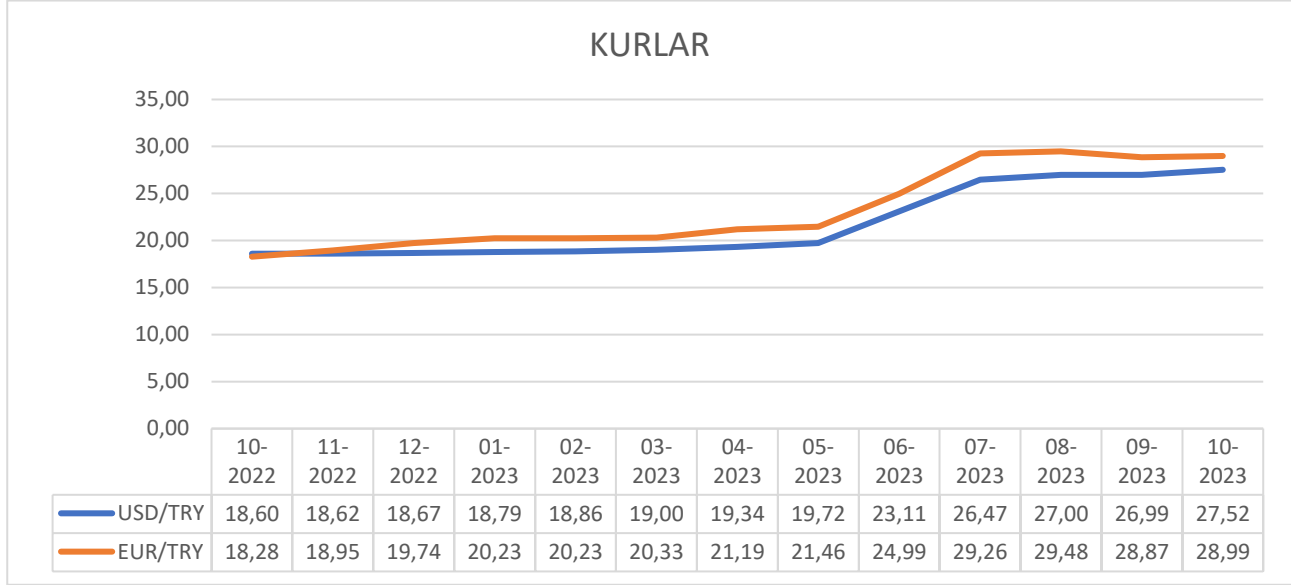


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



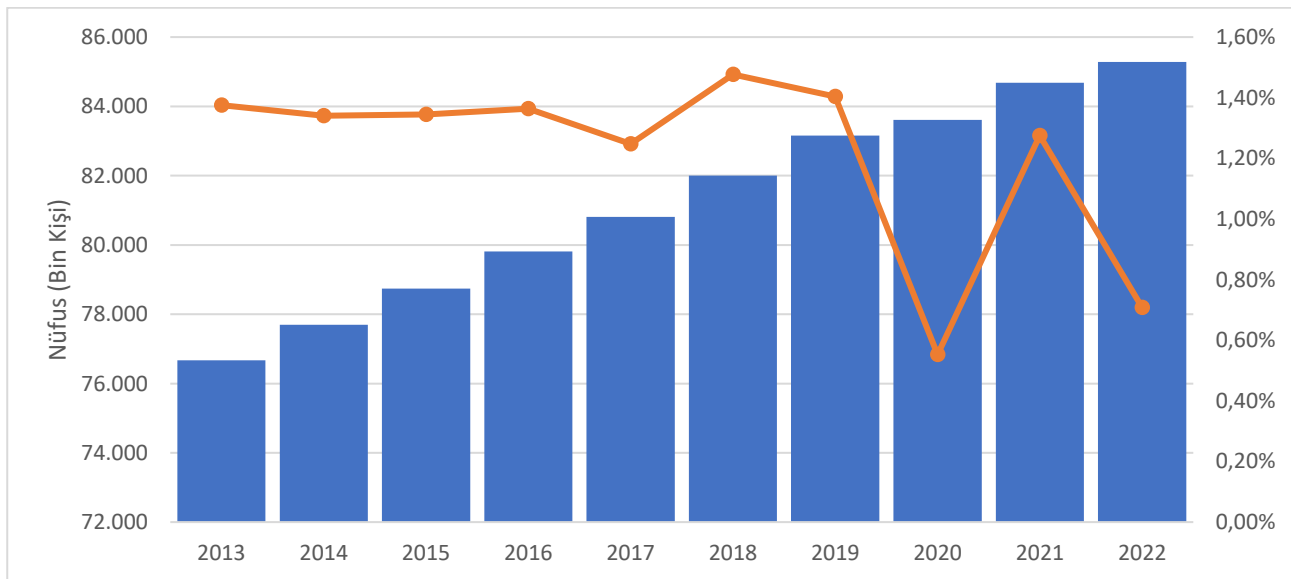
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

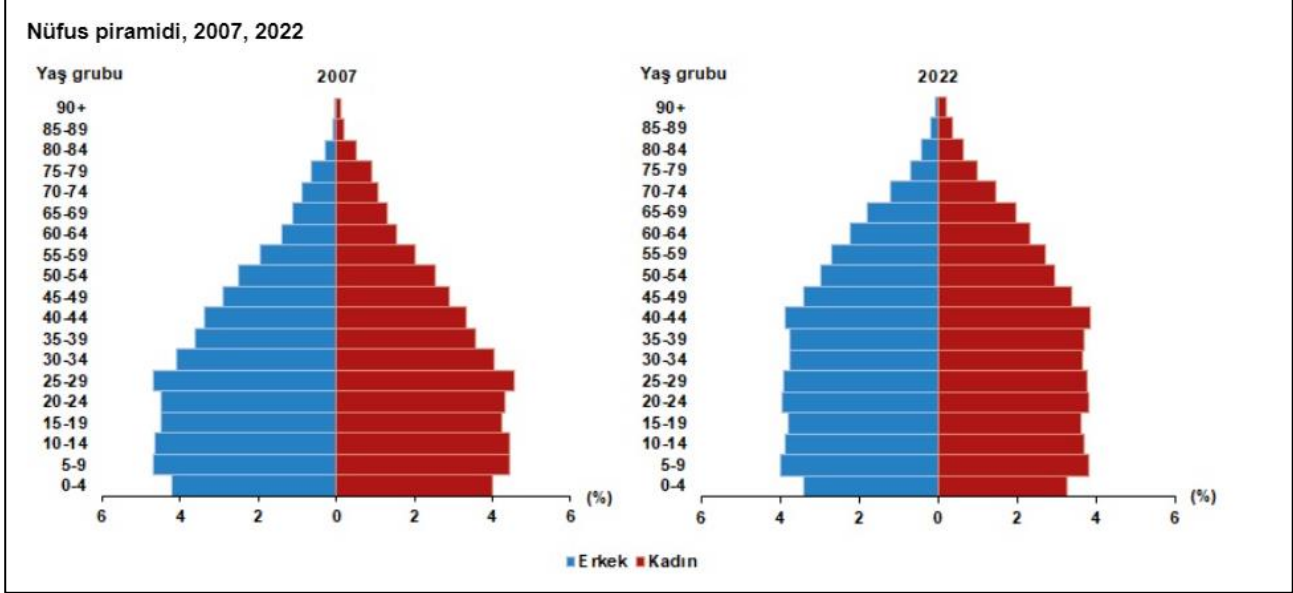


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



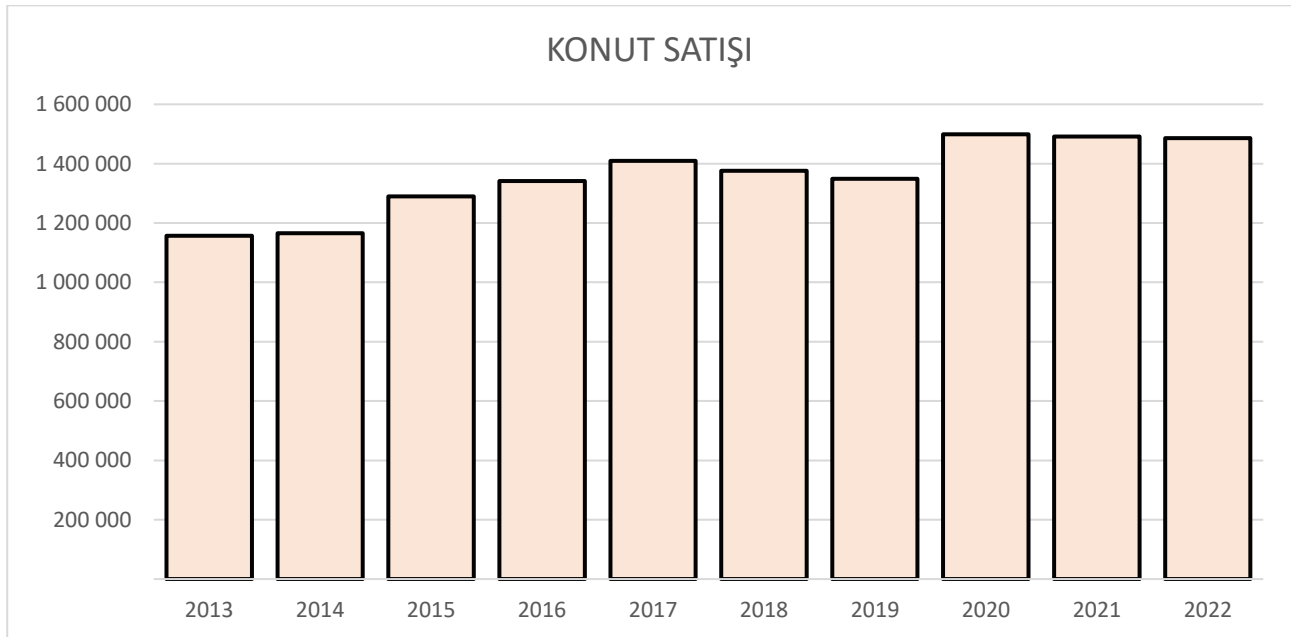
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



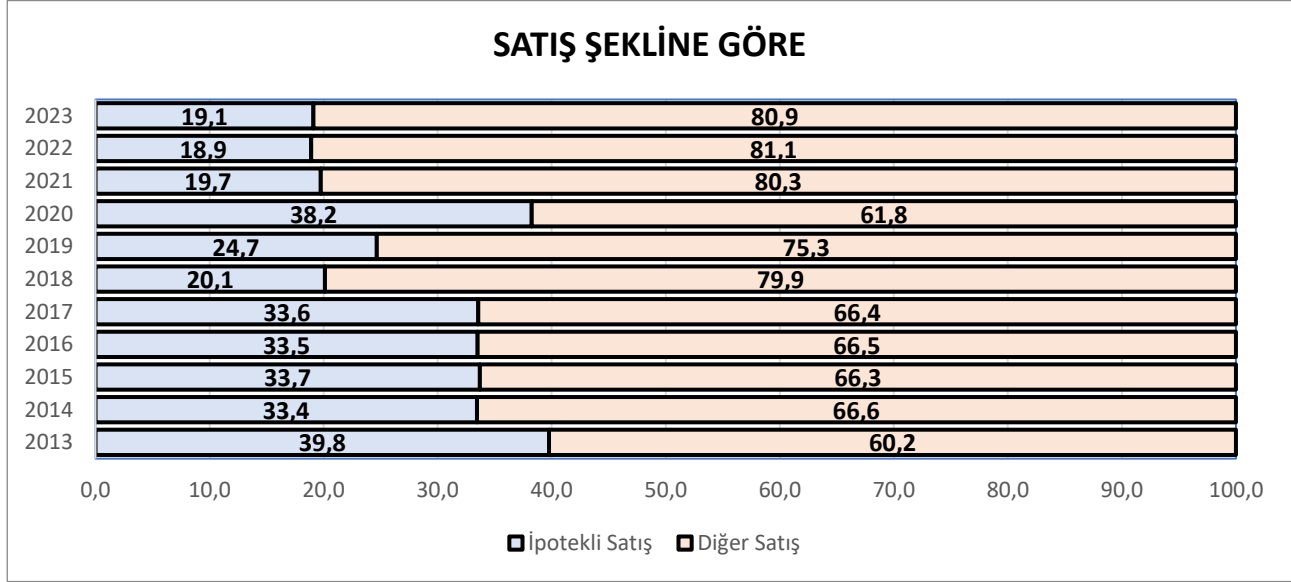
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

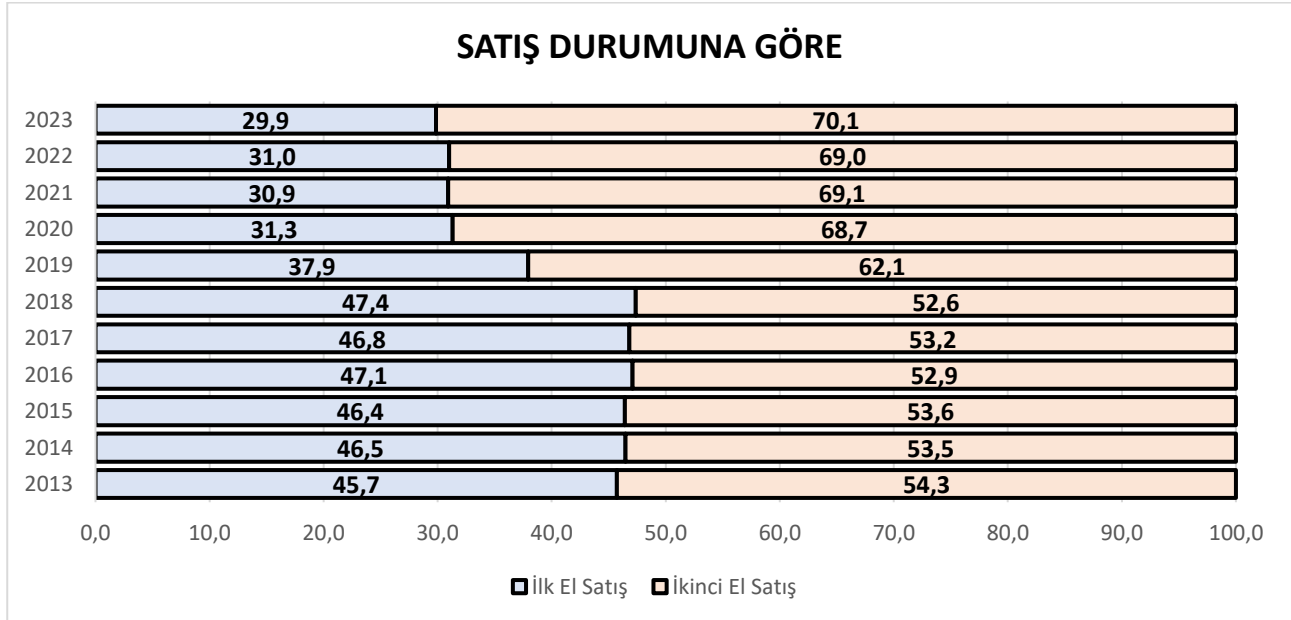
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

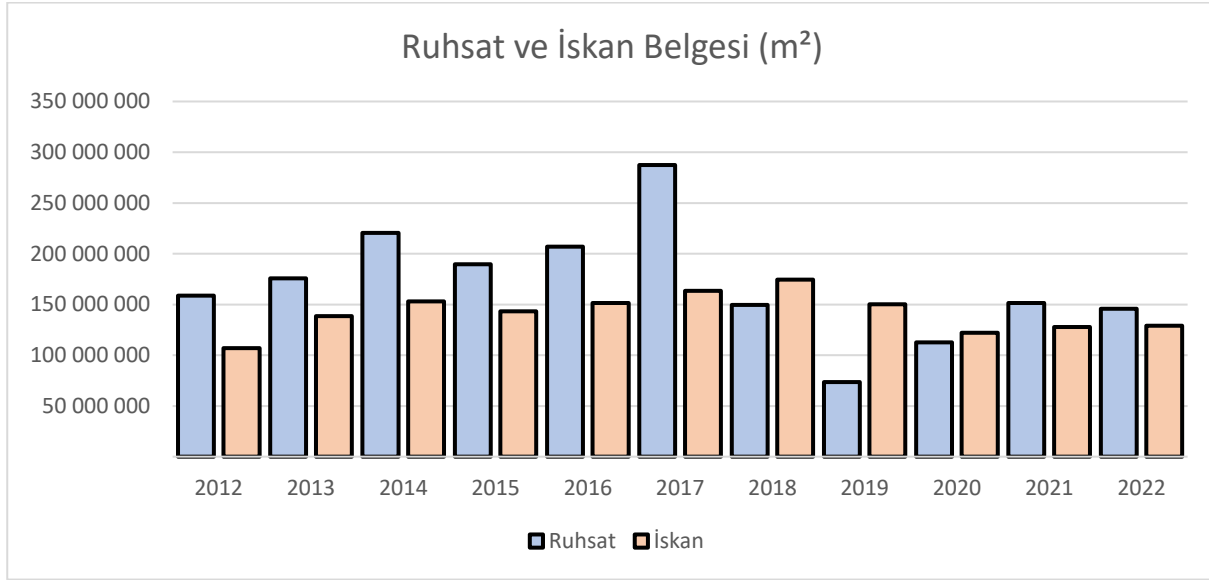


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



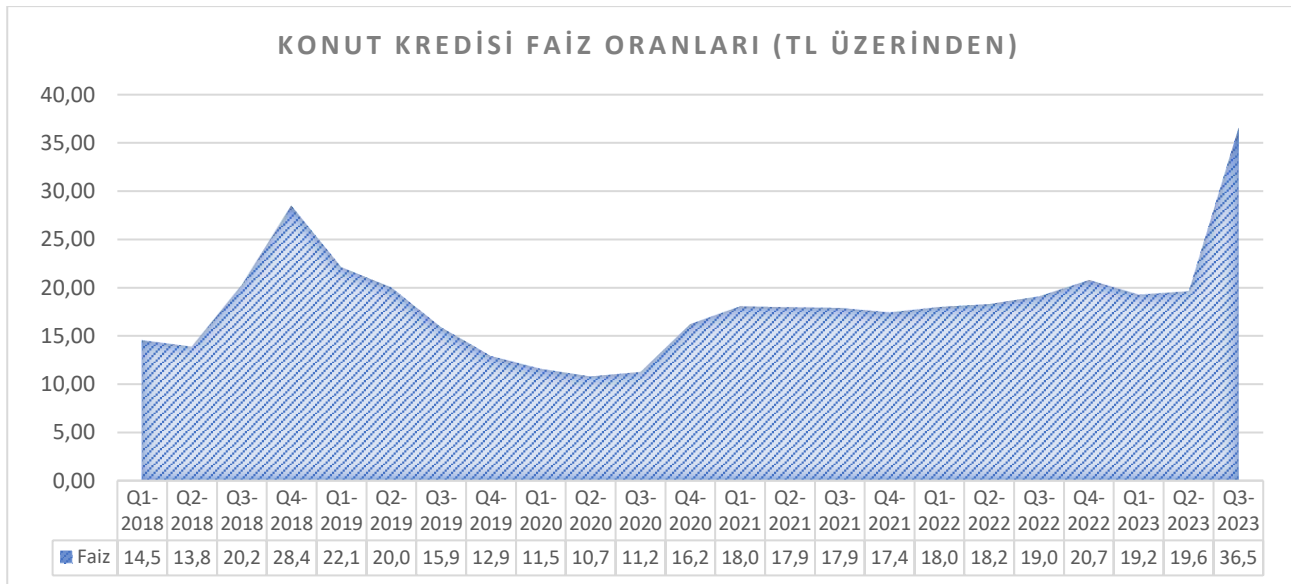
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



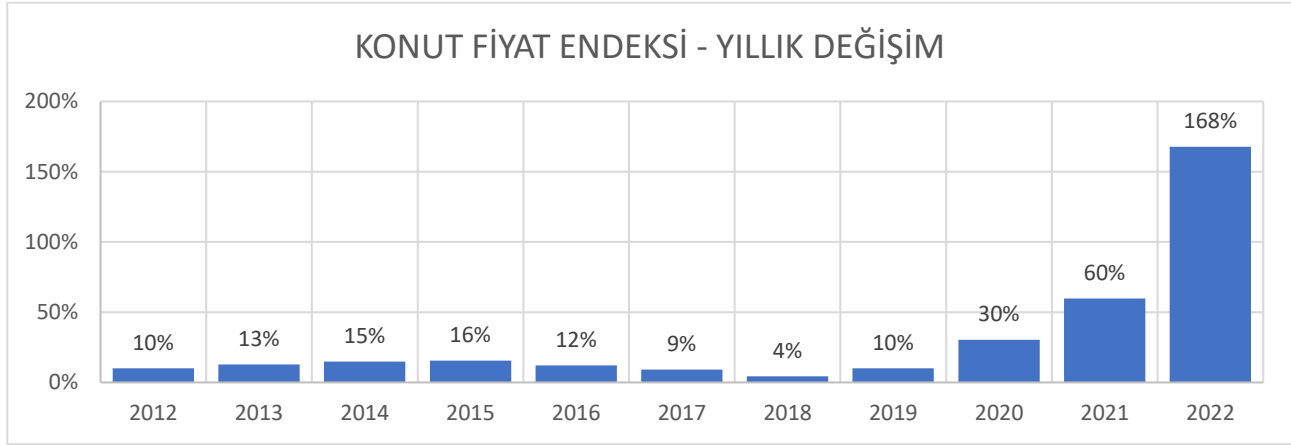
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli



İstanbul, Türkiye'de Marmara Bölgesi'nde yer alan ve İstanbul ilinin merkezi olan şehirdir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34. sırada yer alır. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara

Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yaptı. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi oldu.

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir. Bugün tamamına yakını doldurulmuş olan ya da kaybolan doğal limanları vardır. Bu özellikleri yüzünden bölge toprakları üzerinde uzun süreli egemenlik anlaşmazlıkları ve savaşlar yaşanmıştır. Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebeldir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

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

bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır. İl genelinde bu sorunlarla birlikte hafriyat, atık yağ, kömür, kimyevî madde ve tıbbî atık denetimleri de İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Çevre Koruma Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

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

20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren, özellikle Anadolu Yakası'nda denize yakın yazlık konutların ve lüks köşkerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restorani barındırmaktadır. Bu gelişmelerde bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunmuştur. Yaka da, son yıllarda gerçekleşen nüfus büyümesinin en büyük faktörü Anadolu'dan gelen göçtür. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

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

sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir.

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

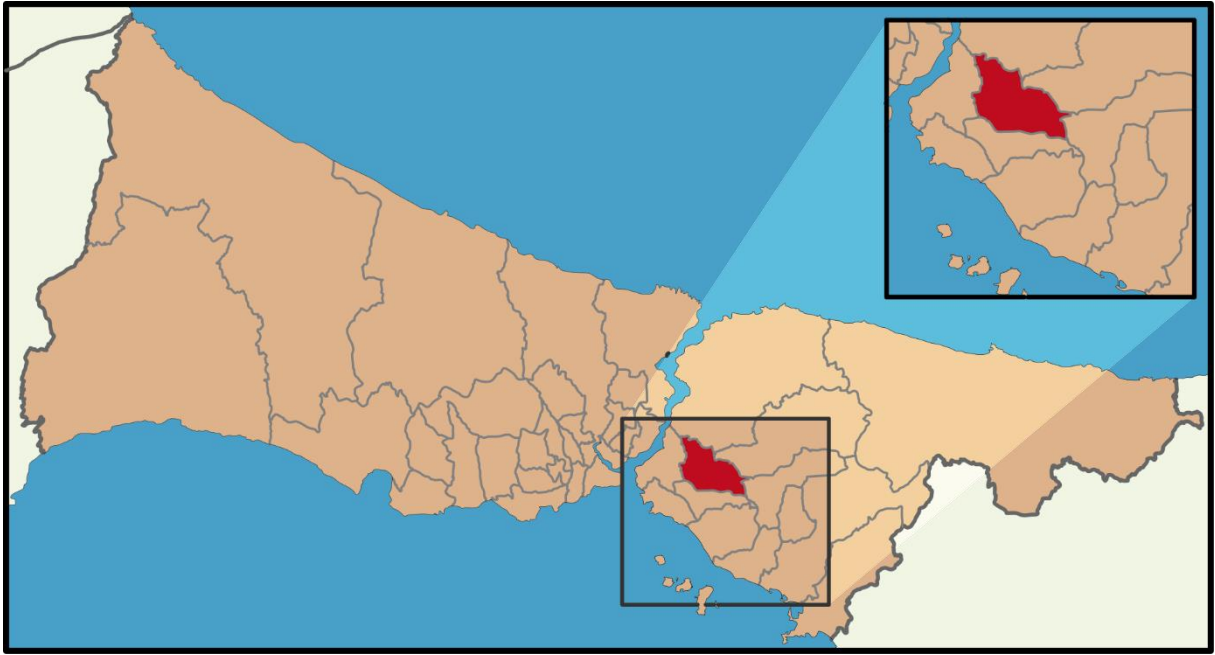
İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Turistler arasında en büyük pay Almanlara aittir. Almanları Ruslar, Amerikalılar, İtalyanlar ve Fransızlar izler. 2021 yılında kente 9 milyon 25 bin turist gelmiştir. İstanbul'da her bütçeye uygun otel bulmak mümkündür. 5 yıldızlı zincir otellerden, butik aile işletmesi otellere kadar 1180'den fazla otel bulunmaktadır. Son yıllarda dünya çapında isim yapmış zincir oteller İstanbul'a yoğun ilgi göstermektedirler.

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunmaktadır.

İstanbul'da yedisi devlet yirmi dördü vakıf olmak üzere otuz bir üniversite vardır. Özellikle kamuya ait öğretim kurumları ülkenin en saygın ve en donanımlı üniversitelerindendir. Ancak son yıllarda da özel üniversitelerin sayısında bir yükselme olmuştur. Türkiye'nin en eski 3 devlet üniversitesinden ikisi İstanbul'dadır. İstanbul Üniversitesi 1453 yılında kurulmuştur ve Türkiye'nin en eski üniversitesidir. İstanbul Teknik Üniversitesi (1773) ise dünyanın en eski üçüncü teknik üniversitesidir ve tamamen mühendislik bilimleri adanmıştır. İstanbul'da tanınmış diğer devlet üniversiteleri; Boğaziçi Üniversitesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Marmara Üniversitesi'dir. Ayrıca ülkenin en eski 5 vakıf üniversitesinden üçü bu kenttedir. Bunlar 1992 yılında kurulan Koç Üniversitesi ile 1994 yılında kurulan Sabancı Üniversitesi ve İstanbul Bilgi Üniversitesi'dir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Küçükçekmece İlçesi



Küçükçekmece, İstanbul'un batısında aynı adlı gölün çevresinde kurulmuş bir ilçedir. Batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, Kuzeyinde Başakşehir, Doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, Güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi vardır. 1. dereceden riskli deprem bölgesinde yer almaktadır. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi arasında yaşam kalitesi endeksi sıralamasında 12. sıradadır. Marmara Denizi ve adını verdiği Küçükçekmece Gölü'ne kıyısı vardır.

Küçükçekmece ilçesinin tarihi bir bakıma İstanbul'un tarihidir. İstanbul'a egemen olan bir imparatorluk Küçükçekmece yöresinde egemen olmuştur. Küçükçekmece'nin yüksek kesimlerinde, bugün Tepeli denilen bölgede Rhegion adlı bir antik şehir vardı. Roma İmparatorluğu'nu Bizans'a bağlayan en önemli yollarından Via Egnatia, Rhegion'dan geçirdi. Yüzyılın ortalarında büyük bir depremde, bu bölgenin yıkıldığı çeşitli kaynaklarda ifade edilmiştir.

Küçükçekmece geniş düzlükler halinde az dalgalı (engebeli) bir alana yayılmıştır. Deniz ve göl kıyılarında içerilere doğru yükseltiler artar. Kuzeydeki tepelerde yükseklik 200 metreyi bulur. Vadiler belirgin görünümündedir, ilçedeki gölün morfolojik (biçim) yapısı nedeniyle tam ve tipik bir lagün (yalı) gölüdür. Dünyada pek ender oluşan lagün göllerden birisidir ve bir doğa harikasıdır.

İlçe alanında kalan akarsular uzunlukları, kısa ve su rejimleri, debileri, düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış oldukları için sanayi ve kentsel atıkları denize boşaltan derelere dönüştüler.

İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

İlçe genelinde 62 İlköğretim okulu, 10 Genel Lise (4 adedi Yabancı Dil Ağırlıklı Lise) 8 Meslek Lisesi, 4 Anadolu Lisesi ve 15 müstakil Anaokulu olmak üzere, toplam 96 adet resmî okul bulunmaktadır. Bunların yanı sıra, ilçede 1 Halk Eğitim Merkezi, 1 Çıraklık Eğitim Merkezi, 1 Sağlık Eğitim Merkezi, 1 Öğretmenevi ve 3 ayrı Kültür Merkezi bulunmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi'ne bağlı Küçükçekmece Belediyesi Gösteri Sanatları Akademisi adında bir sanat akademisi bulunmaktadır. 9 Bilgievi bulunmaktadır.

TEM otoyolu ve E5'e yakınlığından dolayı ulaşım kolaydır. Tüm ilçede İETT seferleri mevcuttur. Bölgede Sefaköy semti metrobüse erişimin ana merkezi olup başta Kartaltepe olmak üzere Kemalpaşa, Gültepe, Yeşilova, Cennet ve Fatih Mahallelerinden metrobüse erişim mevcuttur. Ayrıca Raylı ulaşımında Marmaray banliyö hattı ilçeden geçmekte olup bu ilçede Küçükçekmece, Mustafa Kemal ve Halkalı olmak üzere 3 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Daha öncesinde Halkalı - Sirkeci banliyö hattı işlerken bölgedeki istasyon sayısı 5 iken, hattın Marmaray kapsamında yenilemesi sırasında Kanarya, Soğuksu ve Menekşe istasyonları kaldırılmıştır.

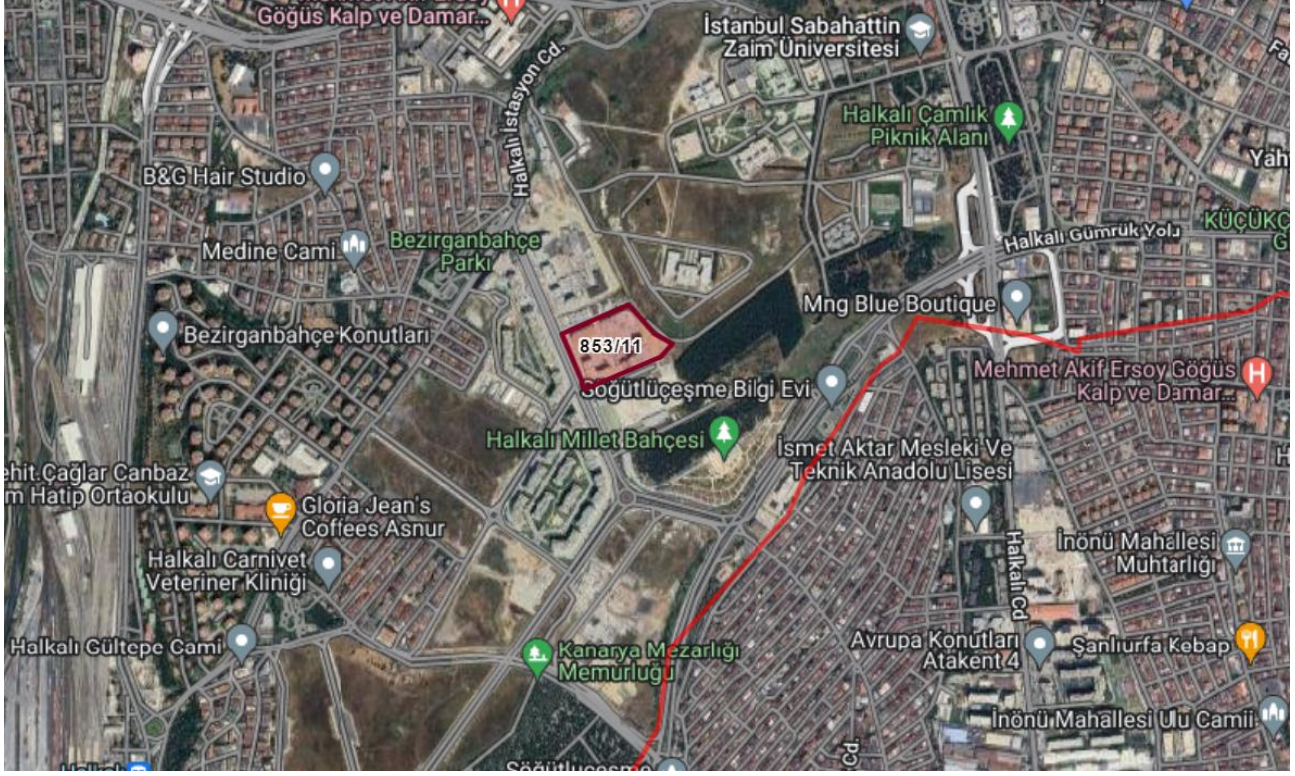
4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Halkalı İstasyon Caddesi'ne cepheli 853 ada 11 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan Bizim Mahalle 1.Etap 4. Kısım Projesidir.

Rapora konu 853 ada 11 nolu parselin bulunduğu bölgeye Halkalı Gümrük Yolu üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde 212 Outlet AVM, Kanuni Sultan Süleyman Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Halkalı Millet Bahçesi ve İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde çokça tamamlanmış ve inşaat halinde olan toplu konut projeleri bulunmaktadır.

Konu taşınmazın olduğu bölge İstanbul Fuar Merkezine 5 km, Atatürk Havalimanına 7 km, Atatürk Olimpiyat Stadyumuna 7 km, İSTOÇ Ticaret Merkezine 7 km, Galata Köprüsüne 16 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 22 km mesafededir.



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İL				İSTANBUL				
İLÇE				KÜÇÜKÇEKMECE				
MAHALLE				HALKALI				
ADA				853				
PARSEL				11				
SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
1	816/80976	A	ZEMİN	1	DAİRE	4.08.2023	41988	31770/15719990
2	816/80977	A	ZEMİN	2	DAİRE	4.08.2023	41988	53428/15719990
3	816/80978	A	ZEMİN	3	DAİRE	4.08.2023	41988	52004/15719990
4	816/80979	A	ZEMİN	4	DAİRE	4.08.2023	41988	65396/15719990
5	816/80980	A	ZEMİN	5	DAİRE	4.08.2023	41988	65622/15719990
6	816/80981	A	ZEMİN	6	DAİRE	4.08.2023	41988	52992/15719990
7	816/80982	A	ZEMİN	7	DAİRE	4.08.2023	41988	53408/15719990
8	816/80983	A	ZEMİN	8	DAİRE	4.08.2023	41988	30640/15719990
9	816/80984	A	1. KAT	9	DAİRE	4.08.2023	41988	31542/15719990
10	816/80985	A	1. KAT	10	DAİRE	4.08.2023	41988	52836/15719990
11	816/80986	A	1. KAT	11	DAİRE	4.08.2023	41988	52140/15719990
12	816/80987	A	1. KAT	12	DAİRE	4.08.2023	41988	65590/15719990

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
13	816/80988	A	1. KAT	13	DAİRE	4.08.2023	41988	65784/15719990
14	816/80989	A	1. KAT	14	DAİRE	4.08.2023	41988	52134/15719990
15	816/80990	A	1. KAT	15	DAİRE	4.08.2023	41988	52566/15719990
16	816/80991	A	1. KAT	16	DAİRE	4.08.2023	41988	30426/15719990
17	816/80992	A	2. KAT	17	DAİRE	4.08.2023	41988	38066/15719990
18	816/80993	A	2. KAT	18	DAİRE	4.08.2023	41988	52934/15719990
19	816/80994	A	2. KAT	19	DAİRE	4.08.2023	41988	52292/15719990
20	816/80995	A	2. KAT	20	DAİRE	4.08.2023	41988	65724/15719990
21	816/80996	A	2. KAT	21	DAİRE	4.08.2023	41988	65912/15719990
22	816/80997	A	2. KAT	22	DAİRE	4.08.2023	41988	52232/15719990
23	816/80998	A	2. KAT	23	DAİRE	4.08.2023	41988	52682/15719990
24	816/80999	A	2. KAT	24	DAİRE	4.08.2023	41988	36792/15719990
25	816/81000	A	3. KAT	25	DAİRE	4.08.2023	41988	38152/15719990
26	816/81001	A	3. KAT	26	DAİRE	4.08.2023	41988	53072/15719990
27	816/81002	A	3. KAT	27	DAİRE	4.08.2023	41988	52396/15719990
28	816/81003	A	3. KAT	28	DAİRE	4.08.2023	41988	65932/15719990
29	816/81004	A	3. KAT	29	DAİRE	4.08.2023	41988	66110/15719990
30	816/81005	A	3. KAT	30	DAİRE	4.08.2023	41988	52424/15719990
31	816/81006	A	3. KAT	31	DAİRE	4.08.2023	41988	52842/15719990
32	816/81007	A	3. KAT	32	DAİRE	4.08.2023	41988	36912/15719990
33	816/81008	A	4. KAT	33	DAİRE	4.08.2023	41988	38226/15719990
34	816/81009	A	4. KAT	34	DAİRE	4.08.2023	41988	53184/15719990
35	816/81010	A	4. KAT	35	DAİRE	4.08.2023	41988	52544/15719990
36	816/81011	A	4. KAT	36	DAİRE	4.08.2023	41988	66086/15719990
37	816/81012	A	4. KAT	37	DAİRE	4.08.2023	41988	66212/15719990
38	816/81013	A	4. KAT	38	DAİRE	4.08.2023	41988	52608/15719990
39	816/81014	A	4. KAT	39	DAİRE	4.08.2023	41988	53002/15719990
40	816/81015	A	4. KAT	40	DAİRE	4.08.2023	41988	36980/15719990
41	816/81016	A	5. KAT	41	DAİRE	4.08.2023	41988	38290/15719990
42	816/81017	A	5. KAT	42	DAİRE	4.08.2023	41988	53282/15719990
43	817/81018	A	5. KAT	43	DAİRE	4.08.2023	41988	52612/15719990
44	817/81019	A	5. KAT	44	DAİRE	4.08.2023	41988	66218/15719990
45	817/81020	A	5. KAT	45	DAİRE	4.08.2023	41988	66364/15719990
46	817/81021	A	5. KAT	46	DAİRE	4.08.2023	41988	52644/15719990
47	817/81022	A	5. KAT	47	DAİRE	4.08.2023	41988	53010/15719990
48	817/81023	A	5. KAT	48	DAİRE	4.08.2023	41988	37072/15719990
49	817/81024	A	6. KAT	49	DAİRE	4.08.2023	41988	38390/15719990
50	817/81025	A	6. KAT	50	DAİRE	4.08.2023	41988	53406/15719990
51	817/81026	A	6. KAT	51	DAİRE	4.08.2023	41988	52748/15719990
52	817/81027	A	6. KAT	52	DAİRE	4.08.2023	41988	69550/15719990
53	817/81028	A	6. KAT	53	DAİRE	4.08.2023	41988	69082/15719990
54	817/81029	A	6. KAT	54	DAİRE	4.08.2023	41988	52738/15719990
55	817/81030	A	6. KAT	55	DAİRE	4.08.2023	41988	53154/15719990
56	817/81031	A	6. KAT	56	DAİRE	4.08.2023	41988	37124/15719990
57	817/81032	A	7. KAT	57	DAİRE	4.08.2023	41988	38452/15719990
58	817/81033	A	7. KAT	58	DAİRE	4.08.2023	41988	68274/15719990

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
59	817/81034	A	7. KAT	59	DAİRE	4.08.2023	41988	67856/15719990
60	817/81035	A	7. KAT	60	DAİRE	4.08.2023	41988	52862/15719990
61	817/81036	A	7. KAT	61	DAİRE	4.08.2023	41988	53258/15719990
62	817/81037	A	7. KAT	62	DAİRE	4.08.2023	41988	37202/15719990
63	817/81038	A	1. BODRUM	63	ASMA KATLI DÜKKAN	4.08.2023	41988	183314/15719990
64	817/81039	A	1. BODRUM	64	ASMA KATLI DÜKKAN	4.08.2023	41988	82648/15719990
65	817/81040	A	1. BODRUM	65	ASMA KATLI DÜKKAN	4.08.2023	41988	109254/15719990
66	817/81041	A	1. BODRUM	66	ASMA KATLI DÜKKAN	4.08.2023	41988	111462/15719990
67	817/81042	B	ZEMİN	1	DAİRE	4.08.2023	41988	31430/15719990
68	817/81043	B	ZEMİN	2	DAİRE	4.08.2023	41988	53094/15719990
69	817/81044	B	ZEMİN	3	DAİRE	4.08.2023	41988	26204/15719990
70	817/81045	B	ZEMİN	4	DAİRE	4.08.2023	41988	65698/15719990
71	817/81046	B	ZEMİN	5	DAİRE	4.08.2023	41988	65620/15719990
72	817/81047	B	ZEMİN	6	DAİRE	4.08.2023	41988	52292/15719990
73	817/81048	B	ZEMİN	7	DAİRE	4.08.2023	41988	52922/15719990
74	817/81049	B	ZEMİN	8	DAİRE	4.08.2023	41988	31736/15719990
75	817/81050	B	1. KAT	9	DAİRE	4.08.2023	41988	31208/15719990
76	817/81051	B	1. KAT	10	DAİRE	4.08.2023	41988	52042/15719990
77	817/81052	B	1. KAT	11	DAİRE	4.08.2023	41988	52478/15719990
78	817/81053	B	1. KAT	12	DAİRE	4.08.2023	41988	65916/15719990
79	817/81054	B	1. KAT	13	DAİRE	4.08.2023	41988	65780/15719990
80	817/81055	B	1. KAT	14	DAİRE	4.08.2023	41988	52382/15719990
81	817/81056	B	1. KAT	15	DAİRE	4.08.2023	41988	52302/15719990
82	817/81057	B	1. KAT	16	DAİRE	4.08.2023	41988	31540/15719990
83	817/81058	B	2. KAT	17	DAİRE	4.08.2023	41988	37690/15719990
84	817/81059	B	2. KAT	18	DAİRE	4.08.2023	41988	52166/15719990
85	817/81060	B	2. KAT	19	DAİRE	4.08.2023	41988	52608/15719990
86	817/81061	B	2. KAT	20	DAİRE	4.08.2023	41988	66018/15719990
87	817/81062	B	2. KAT	21	DAİRE	4.08.2023	41988	65944/15719990
88	817/81063	B	2. KAT	22	DAİRE	4.08.2023	41988	52578/15719990
89	817/81064	B	2. KAT	23	DAİRE	4.08.2023	41988	52424/15719990
90	817/81065	B	2. KAT	24	DAİRE	4.08.2023	41988	37868/15719990
91	817/81066	B	3. KAT	25	DAİRE	4.08.2023	41988	37772/15719990
92	817/81067	B	3. KAT	26	DAİRE	4.08.2023	41988	52310/15719990
93	817/81068	B	3. KAT	27	DAİRE	4.08.2023	41988	52806/15719990
94	817/81069	B	3. KAT	28	DAİRE	4.08.2023	41988	66126/15719990
95	817/81070	B	3. KAT	29	DAİRE	4.08.2023	41988	66064/15719990
96	817/81071	B	3. KAT	30	DAİRE	4.08.2023	41988	52694/15719990
97	817/81072	B	3. KAT	31	DAİRE	4.08.2023	41988	52576/15719990
98	817/81073	B	3. KAT	32	DAİRE	4.08.2023	41988	37942/15719990
99	817/81074	B	4. KAT	33	DAİRE	4.08.2023	41988	37834/15719990
100	817/81075	B	4. KAT	34	DAİRE	4.08.2023	41988	52408/15719990
101	817/81076	B	4. KAT	35	DAİRE	4.08.2023	41988	52846/15719990
102	817/81077	B	4. KAT	36	DAİRE	4.08.2023	41988	66252/15719990

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
103	817/81078	B	4. KAT	37	DAİRE	4.08.2023	41988	66236/15719990
104	817/81079	B	4. KAT	38	DAİRE	4.08.2023	41988	52770/15719990
105	817/81080	B	4. KAT	39	DAİRE	4.08.2023	41988	52660/15719990
106	817/81081	B	4. KAT	40	DAİRE	4.08.2023	41988	38030/15719990
107	817/81082	B	5. KAT	41	DAİRE	4.08.2023	41988	37948/15719990
108	817/81083	B	5. KAT	42	DAİRE	4.08.2023	41988	52474/15719990
109	817/81084	B	5. KAT	43	DAİRE	4.08.2023	41988	52944/15719990
110	817/81085	B	5. KAT	44	DAİRE	4.08.2023	41988	66418/15719990
111	817/81086	B	5. KAT	45	DAİRE	4.08.2023	41988	66346/15719990
112	817/81087	B	5. KAT	46	DAİRE	4.08.2023	41988	52900/15719990
113	817/81088	B	5. KAT	47	DAİRE	4.08.2023	41988	52808/15719990
114	817/81089	B	5. KAT	48	DAİRE	4.08.2023	41988	38120/15719990
115	817/81090	B	6. KAT	49	DAİRE	4.08.2023	41988	37980/15719990
116	817/81091	B	6. KAT	50	DAİRE	4.08.2023	41988	52614/15719990
117	817/81092	B	6. KAT	51	DAİRE	4.08.2023	41988	53058/15719990
118	817/81093	B	6. KAT	52	DAİRE	4.08.2023	41988	66560/15719990
119	817/81094	B	6. KAT	53	DAİRE	4.08.2023	41988	66480/15719990
120	817/81095	B	6. KAT	54	DAİRE	4.08.2023	41988	53008/15719990
121	817/81096	B	6. KAT	55	DAİRE	4.08.2023	41988	52894/15719990
122	817/81097	B	6. KAT	56	DAİRE	4.08.2023	41988	38198/15719990
123	817/81098	B	7. KAT	57	DAİRE	4.08.2023	41988	38082/15719990
124	817/81099	B	7. KAT	58	DAİRE	4.08.2023	41988	52720/15719990
125	817/81100	B	7. KAT	59	DAİRE	4.08.2023	41988	53210/15719990
126	817/81101	B	7. KAT	60	DAİRE	4.08.2023	41988	65376/15719990
127	817/81102	B	7. KAT	61	DAİRE	4.08.2023	41988	66286/15719990
128	817/81103	B	7. KAT	62	DAİRE	4.08.2023	41988	38286/15719990
129	817/81104	B	1. BODRUM	63	ASMA KATLI DÜKKAN	4.08.2023	41988	111462/15719990
130	817/81105	B	1. BODRUM	64	ASMA KATLI DÜKKAN	4.08.2023	41988	109252/15719990
131	817/81106	B	1. BODRUM	65	ASMA KATLI DÜKKAN	4.08.2023	41988	82648/15719990
132	817/81107	B	1. BODRUM	66	ASMA KATLI DÜKKAN	4.08.2023	41988	183314/15719990
133	817/81108	C	3. BODRUM	1	DAİRE	4.08.2023	41988	33982/15719990
134	817/81109	C	2. BODRUM	2	DAİRE	4.08.2023	41988	33432/15719990
135	817/81110	C	2. BODRUM	3	DAİRE	4.08.2023	41988	55834/15719990
136	817/81111	C	2. BODRUM	4	DAİRE	4.08.2023	41988	70602/15719990
137	817/81112	C	2. BODRUM	5	DAİRE	4.08.2023	41988	23400/15719990
138	817/81113	C	2. BODRUM	6	DAİRE	4.08.2023	41988	23214/15719990
139	817/81114	C	2. BODRUM	7	DAİRE	4.08.2023	41988	33476/15719990
140	817/81115	C	2. BODRUM	8	DAİRE	4.08.2023	41988	33622/15719990
141	817/81116	C	2. BODRUM	9	DAİRE	4.08.2023	41988	22994/15719990
142	818/81117	C	2. BODRUM	10	DAİRE	4.08.2023	41988	23000/15719990
143	818/81118	C	2. BODRUM	11	DAİRE	4.08.2023	41988	32918/15719990
144	818/81119	C	1. BODRUM	12	DAİRE	4.08.2023	41988	33210/15719990
145	818/81120	C	1. BODRUM	13	DAİRE	4.08.2023	41988	55046/15719990
146	818/81121	C	1. BODRUM	14	DAİRE	4.08.2023	41988	70396/15719990

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
147	818/81122	C	1. BODRUM	15	DAİRE	4.08.2023	41988	23272/15719990
148	818/81123	C	1. BODRUM	16	DAİRE	4.08.2023	41988	23262/15719990
149	818/81124	C	1. BODRUM	17	DAİRE	4.08.2023	41988	33548/15719990
150	818/81125	C	1. BODRUM	18	DAİRE	4.08.2023	41988	33098/15719990
151	818/81126	C	1. BODRUM	19	DAİRE	4.08.2023	41988	22754/15719990
152	818/81127	C	1. BODRUM	20	DAİRE	4.08.2023	41988	22754/15719990
153	818/81128	C	1. BODRUM	21	DAİRE	4.08.2023	41988	32710/15719990
154	818/81129	C	ZEMİN	22	DAİRE	4.08.2023	41988	39802/15719990
155	818/81130	C	ZEMİN	23	DAİRE	4.08.2023	41988	55172/15719990
156	818/81131	C	ZEMİN	24	DAİRE	4.08.2023	41988	55364/15719990
157	818/81132	C	ZEMİN	25	DAİRE	4.08.2023	41988	58488/15719990
158	818/81133	C	ZEMİN	26	DAİRE	4.08.2023	41988	70676/15719990
159	818/81134	C	ZEMİN	27	DAİRE	4.08.2023	41988	23326/15719990
160	818/81135	C	ZEMİN	28	DAİRE	4.08.2023	41988	23326/15719990
161	818/81136	C	ZEMİN	29	DAİRE	4.08.2023	41988	33634/15719990
162	818/81137	C	ZEMİN	30	DAİRE	4.08.2023	41988	33170/15719990
163	818/81138	C	ZEMİN	31	DAİRE	4.08.2023	41988	22808/15719990
164	818/81139	C	ZEMİN	32	DAİRE	4.08.2023	41988	22824/15719990
165	818/81140	C	ZEMİN	33	DAİRE	4.08.2023	41988	39578/15719990
166	818/81141	C	1. KAT	34	DAİRE	4.08.2023	41988	39900/15719990
167	818/81142	C	1. KAT	35	DAİRE	4.08.2023	41988	55320/15719990
168	818/81143	C	1. KAT	36	DAİRE	4.08.2023	41988	54628/15719990
169	818/81144	C	1. KAT	37	DAİRE	4.08.2023	41988	69484/15719990
170	818/81145	C	1. KAT	38	DAİRE	4.08.2023	41988	70782/15719990
171	818/81146	C	1. KAT	39	DAİRE	4.08.2023	41988	23384/15719990
172	818/81147	C	1. KAT	40	DAİRE	4.08.2023	41988	23384/15719990
173	818/81148	C	1. KAT	41	DAİRE	4.08.2023	41988	33708/15719990
174	818/81149	C	1. KAT	42	DAİRE	4.08.2023	41988	33252/15719990
175	818/81150	C	1. KAT	43	DAİRE	4.08.2023	41988	22872/15719990
176	818/81151	C	1. KAT	44	DAİRE	4.08.2023	41988	22872/15719990
177	818/81152	C	1. KAT	45	DAİRE	4.08.2023	41988	39632/15719990
178	818/81153	C	2. KAT	46	DAİRE	4.08.2023	41988	39982/15719990
179	818/81154	C	2. KAT	47	DAİRE	4.08.2023	41988	55434/15719990
180	818/81155	C	2. KAT	48	DAİRE	4.08.2023	41988	54742/15719990
181	818/81156	C	2. KAT	49	DAİRE	4.08.2023	41988	69654/15719990
182	818/81157	C	2. KAT	50	DAİRE	4.08.2023	41988	70946/15719990
183	818/81158	C	2. KAT	51	DAİRE	4.08.2023	41988	23452/15719990
184	818/81159	C	2. KAT	52	DAİRE	4.08.2023	41988	23450/15719990
185	818/81160	C	2. KAT	53	DAİRE	4.08.2023	41988	33808/15719990
186	818/81161	C	2. KAT	54	DAİRE	4.08.2023	41988	33334/15719990
187	818/81162	C	2. KAT	55	DAİRE	4.08.2023	41988	22934/15719990
188	818/81163	C	2. KAT	56	DAİRE	4.08.2023	41988	22916/15719990
189	818/81164	C	2. KAT	57	DAİRE	4.08.2023	41988	39734/15719990
190	818/81165	C	3. KAT	58	DAİRE	4.08.2023	41988	40082/15719990
191	818/81166	C	3. KAT	59	DAİRE	4.08.2023	41988	55532/15719990
192	818/81167	C	3. KAT	60	DAİRE	4.08.2023	41988	54868/15719990

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
193	818/81168	C	3. KAT	61	DAİRE	4.08.2023	41988	69814/15719990
194	818/81169	C	3. KAT	62	DAİRE	4.08.2023	41988	71084/15719990
195	818/81170	C	3. KAT	63	DAİRE	4.08.2023	41988	23478/15719990
196	818/81171	C	3. KAT	64	DAİRE	4.08.2023	41988	23480/15719990
197	818/81172	C	3. KAT	65	DAİRE	4.08.2023	41988	33872/15719990
198	818/81173	C	3. KAT	66	DAİRE	4.08.2023	41988	33416/15719990
199	818/81174	C	3. KAT	67	DAİRE	4.08.2023	41988	22998/15719990
200	818/81175	C	3. KAT	68	DAİRE	4.08.2023	41988	22964/15719990
201	818/81176	C	3. KAT	69	DAİRE	4.08.2023	41988	39794/15719990
202	818/81177	C	4. KAT	70	DAİRE	4.08.2023	41988	40146/15719990
203	818/81178	C	4. KAT	71	DAİRE	4.08.2023	41988	55630/15719990
204	818/81179	C	4. KAT	72	DAİRE	4.08.2023	41988	55020/15719990
205	818/81180	C	4. KAT	73	DAİRE	4.08.2023	41988	69986/15719990
206	818/81181	C	4. KAT	74	DAİRE	4.08.2023	41988	71210/15719990
207	818/81182	C	4. KAT	75	DAİRE	4.08.2023	41988	23534/15719990
208	818/81183	C	4. KAT	76	DAİRE	4.08.2023	41988	23534/15719990
209	818/81184	C	4. KAT	77	DAİRE	4.08.2023	41988	33936/15719990
210	818/81185	C	4. KAT	78	DAİRE	4.08.2023	41988	33506/15719990
211	818/81186	C	4. KAT	79	DAİRE	4.08.2023	41988	23026/15719990
212	818/81187	C	4. KAT	80	DAİRE	4.08.2023	41988	23026/15719990
213	818/81188	C	4. KAT	81	DAİRE	4.08.2023	41988	39932/15719990
214	818/81189	C	5. KAT	82	DAİRE	4.08.2023	41988	40240/15719990
215	818/81190	C	5. KAT	83	DAİRE	4.08.2023	41988	56330/15719990
216	818/81191	C	5. KAT	84	DAİRE	4.08.2023	41988	55152/15719990
217	818/81192	C	5. KAT	85	DAİRE	4.08.2023	41988	70130/15719990
218	818/81193	C	5. KAT	86	DAİRE	4.08.2023	41988	71364/15719990
219	818/81194	C	5. KAT	87	DAİRE	4.08.2023	41988	23596/15719990
220	818/81195	C	5. KAT	88	DAİRE	4.08.2023	41988	23580/15719990
221	818/81196	C	5. KAT	89	DAİRE	4.08.2023	41988	34168/15719990
222	818/81197	C	5. KAT	90	DAİRE	4.08.2023	41988	33886/15719990
223	818/81198	C	5. KAT	91	DAİRE	4.08.2023	41988	23084/15719990
224	818/81199	C	5. KAT	92	DAİRE	4.08.2023	41988	23068/15719990
225	818/81200	C	5. KAT	93	DAİRE	4.08.2023	41988	39958/15719990
226	818/81201	C	6. KAT	94	DAİRE	4.08.2023	41988	40314/15719990
227	818/81202	C	6. KAT	95	DAİRE	4.08.2023	41988	56452/15719990
228	818/81203	C	6. KAT	96	DAİRE	4.08.2023	41988	55246/15719990
229	818/81204	C	6. KAT	97	DAİRE	4.08.2023	41988	70270/15719990
230	818/81205	C	6. KAT	98	DAİRE	4.08.2023	41988	71496/15719990
231	818/81206	C	6. KAT	99	DAİRE	4.08.2023	41988	40046/15719990
232	818/81207	C	7. KAT	100	DAİRE	4.08.2023	41988	40792/15719990
233	818/81208	C	7. KAT	101	DAİRE	4.08.2023	41988	69048/15719990
234	818/81209	C	7. KAT	102	DAİRE	4.08.2023	41988	70258/15719990
235	818/81210	C	7. KAT	103	DAİRE	4.08.2023	41988	40522/15719990
236	818/81211	D	2. BODRUM	1	DAİRE	4.08.2023	41988	33484/15719990
237	818/81212	D	2. BODRUM	2	DAİRE	4.08.2023	41988	23404/15719990
238	818/81213	D	2. BODRUM	3	DAİRE	4.08.2023	41988	23402/15719990

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
239	818/81214	D	2. BODRUM	4	DAİRE	4.08.2023	41988	33942/15719990
240	818/81215	D	2. BODRUM	5	DAİRE	4.08.2023	41988	33444/15719990
241	819/81216	D	2. BODRUM	6	DAİRE	4.08.2023	41988	22900/15719990
242	819/81217	D	2. BODRUM	7	DAİRE	4.08.2023	41988	22900/15719990
243	819/81218	D	2. BODRUM	8	DAİRE	4.08.2023	41988	56322/15719990
244	819/81219	D	2. BODRUM	9	DAİRE	4.08.2023	41988	33450/15719990
245	819/81220	D	1. BODRUM	10	DAİRE	4.08.2023	41988	33288/15719990
246	819/81221	D	1. BODRUM	11	DAİRE	4.08.2023	41988	23158/15719990
247	819/81222	D	1. BODRUM	12	DAİRE	4.08.2023	41988	23164/15719990
248	819/81223	D	1. BODRUM	13	DAİRE	4.08.2023	41988	33398/15719990
249	819/81224	D	1. BODRUM	14	DAİRE	4.08.2023	41988	32940/15719990
250	819/81225	D	1. BODRUM	15	DAİRE	4.08.2023	41988	22654/15719990
251	819/81226	D	1. BODRUM	16	DAİRE	4.08.2023	41988	22656/15719990
252	819/81227	D	1. BODRUM	17	DAİRE	4.08.2023	41988	55538/15719990
253	819/81228	D	1. BODRUM	18	DAİRE	4.08.2023	41988	33220/15719990
254	819/81229	D	ZEMİN	19	DAİRE	4.08.2023	41988	40052/15719990
255	819/81230	D	ZEMİN	20	DAİRE	4.08.2023	41988	23234/15719990
256	819/81231	D	ZEMİN	21	DAİRE	4.08.2023	41988	23226/15719990
257	819/81232	D	ZEMİN	22	DAİRE	4.08.2023	41988	3524/15719990
258	819/81233	D	ZEMİN	23	DAİRE	4.08.2023	41988	33070/15719990
259	819/81234	D	ZEMİN	24	DAİRE	4.08.2023	41988	22710/15719990
260	819/81235	D	ZEMİN	25	DAİRE	4.08.2023	41988	22738/15719990
261	819/81236	D	ZEMİN	26	DAİRE	4.08.2023	41988	69202/15719990
262	819/81237	D	ZEMİN	27	DAİRE	4.08.2023	41988	57804/15719990
263	819/81238	D	ZEMİN	28	DAİRE	4.08.2023	41988	55232/15719990
264	819/81239	D	ZEMİN	29	DAİRE	4.08.2023	41988	55630/15719990
265	819/81240	D	ZEMİN	30	DAİRE	4.08.2023	41988	40002/15719990
266	819/81241	D	1. KAT	31	DAİRE	4.08.2023	41988	40136/15719990
267	819/81242	D	1. KAT	32	DAİRE	4.08.2023	41988	23274/15719990
268	819/81243	D	1. KAT	33	DAİRE	4.08.2023	41988	23270/15719990
269	819/81244	D	1. KAT	34	DAİRE	4.08.2023	41988	33550/15719990
270	819/81245	D	1. KAT	35	DAİRE	4.08.2023	41988	33090/15719990
271	819/81246	D	1. KAT	36	DAİRE	4.08.2023	41988	22758/15719990
272	819/81247	D	1. KAT	37	DAİRE	4.08.2023	41988	22784/15719990
273	819/81248	D	1. KAT	38	DAİRE	4.08.2023	41988	22784/15719990
274	819/81249	D	1. KAT	39	DAİRE	4.08.2023	41988	68876/15719990
275	819/81250	D	1. KAT	40	DAİRE	4.08.2023	41988	54832/15719990
276	819/81251	D	1. KAT	41	DAİRE	4.08.2023	41988	55818/15719990
277	819/81252	D	1. KAT	42	DAİRE	4.08.2023	41988	40078/15719990
278	819/81253	D	2. KAT	43	DAİRE	4.08.2023	41988	40236/15719990
279	819/81254	D	2. KAT	44	DAİRE	4.08.2023	41988	23340/15719990
280	819/81255	D	2. KAT	45	DAİRE	4.08.2023	41988	23324/15719990
281	819/81256	D	2. KAT	46	DAİRE	4.08.2023	41988	33640/15719990
282	819/81257	D	2. KAT	47	DAİRE	4.08.2023	41988	33180/15719990
283	819/81258	D	2. KAT	48	DAİRE	4.08.2023	41988	22822/15719990
284	819/81259	D	2. KAT	49	DAİRE	4.08.2023	41988	22822/15719990

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	ARSA PAY/PAYDA
285	819/81260	D	2. KAT	50	DAİRE	4.08.2023	41988	69062/15719990
286	819/81261	D	2. KAT	51	DAİRE	4.08.2023	41988	69016/15719990
287	819/81262	D	2. KAT	52	DAİRE	4.08.2023	41988	54978/15719990
288	819/81263	D	2. KAT	53	DAİRE	4.08.2023	41988	55944/15719990
289	819/81264	D	2. KAT	54	DAİRE	4.08.2023	41988	40188/15719990
290	819/81265	D	3. KAT	55	DAİRE	4.08.2023	41988	40312/15719990
291	819/81266	D	3. KAT	56	DAİRE	4.08.2023	41988	23382/15719990
292	819/81267	D	3. KAT	57	DAİRE	4.08.2023	41988	23380/15719990
293	819/81268	D	3. KAT	58	DAİRE	4.08.2023	41988	33700/15719990
294	819/81269	D	3. KAT	59	DAİRE	4.08.2023	41988	33240/15719990
295	819/81270	D	3. KAT	60	DAİRE	4.08.2023	41988	22866/15719990
296	819/81271	D	3. KAT	61	DAİRE	4.08.2023	41988	22866/15719990
297	819/81272	D	3. KAT	62	DAİRE	4.08.2023	41988	69230/15719990
298	819/81273	D	3. KAT	63	DAİRE	4.08.2023	41988	69230/15719990
299	819/81274	D	3. KAT	64	DAİRE	4.08.2023	41988	55088/15719990
300	819/81275	D	3. KAT	65	DAİRE	4.08.2023	41988	56028/15719990
301	819/81276	D	3. KAT	66	DAİRE	4.08.2023	41988	40270/15719990
302	819/81277	D	4. KAT	67	DAİRE	4.08.2023	41988	40372/15719990
303	819/81278	D	4. KAT	68	DAİRE	4.08.2023	41988	23424/15719990
304	819/81279	D	4. KAT	69	DAİRE	4.08.2023	41988	23422/15719990
305	819/81280	D	4. KAT	70	DAİRE	4.08.2023	41988	33770/15719990
306	819/81281	D	4. KAT	71	DAİRE	4.08.2023	41988	33334/15719990
307	819/81282	D	4. KAT	72	DAİRE	4.08.2023	41988	22904/15719990
308	819/81283	D	4. KAT	73	DAİRE	4.08.2023	41988	22904/15719990
309	819/81284	D	4. KAT	74	DAİRE	4.08.2023	41988	69390/15719990
310	819/81285	D	4. KAT	75	DAİRE	4.08.2023	41988	69396/15719990
311	819/81286	D	4. KAT	76	DAİRE	4.08.2023	41988	55210/15719990
312	819/81287	D	4. KAT	77	DAİRE	4.08.2023	41988	56180/15719990
313	819/81288	D	4. KAT	78	DAİRE	4.08.2023	41988	40324/15719990
314	819/81289	D	5. KAT	79	DAİRE	4.08.2023	41988	40476/15719990
315	819/81290	D	5. KAT	80	DAİRE	4.08.2023	41988	23466/15719990
316	819/81291	D	5. KAT	81	DAİRE	4.08.2023	41988	23472/15719990
317	819/81292	D	5. KAT	82	DAİRE	4.08.2023	41988	34186/15719990
318	819/81293	D	5. KAT	83	DAİRE	4.08.2023	41988	33910/15719990
319	819/81294	D	5. KAT	84	DAİRE	4.08.2023	41988	22954/15719990
320	819/81295	D	5. KAT	85	DAİRE	4.08.2023	41988	22976/15719990
321	819/81296	D	5. KAT	86	DAİRE	4.08.2023	41988	69506/15719990
322	819/81297	D	5. KAT	87	DAİRE	4.08.2023	41988	69546/15719990
323	819/81298	D	5. KAT	88	DAİRE	4.08.2023	41988	69546/15719990
324	819/81299	D	5. KAT	89	DAİRE	4.08.2023	41988	56284/15719990
325	819/81300	D	5. KAT	90	DAİRE	4.08.2023	41988	40408/15719990
326	819/81301	D	6. KAT	91	DAİRE	4.08.2023	41988	40536/15719990
327	819/81302	D	6. KAT	92	DAİRE	4.08.2023	41988	69656/15719990
328	819/81303	D	6. KAT	93	DAİRE	4.08.2023	41988	69688/15719990
329	819/81304	D	6. KAT	94	DAİRE	4.08.2023	41988	55462/15719990
330	819/81305	D	6. KAT	95	DAİRE	4.08.2023	41988	56940/15719990

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVİMİYE	ARSA PAY/PAYDA
331	819/81306	D	6. KAT	96	DAİRE	4.08.2023	41988	40516/15719990
332	819/81307	D	7. KAT	97	DAİRE	4.08.2023	41988	40682/15719990
333	819/81308	D	7. KAT	98	DAİRE	4.08.2023	41988	68464/15719990
334	819/81309	D	7. KAT	99	DAİRE	4.08.2023	41988	68446/15719990
335	819/81310	D	7. KAT	100	DAİRE	4.08.2023	41988	40612/15719990
336	819/81311	E	4.BODRUM KAT	1	DÜKKAN	4.08.2023	41988	62964/15719990

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazın taşınmaz üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Beyanlar Hanesinde (Müştereken):

****Beyan:** 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. 27/02/2018 - 6964

****Beyan:** Yönetim Planı: 10/07/2023- 04/08/2023 – 41988

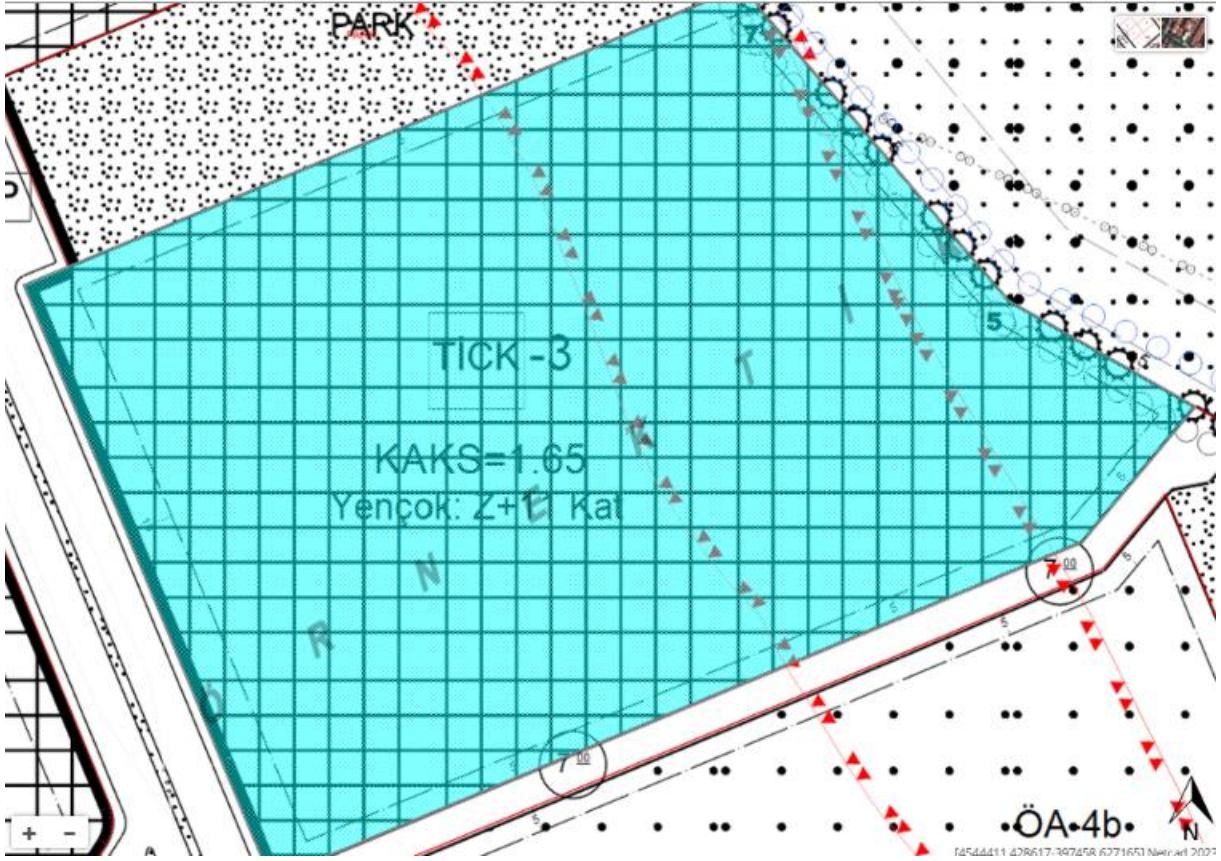
****Beyan:** Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (14.07.2017 -25229)

****Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12832 no'lu trafo merkezi yeri için TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi. 06/04/2023- 19230

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; değerlendirme raporuna konu parsel 25.06.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ticaret + Konut Alanı lejantında kalmakta olup KAKS: 1,65, Yençok: Z+11 Kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Nitelik	Fonksiyon	Yapılaşma Şartları
853	11	24.994,83	Arsa	TİCK-3	Emsal: 1,65 Yençok :Z+11 Kat



- Eski 808 ada 1 parsel ve 853 ada 6-7-8 nolu parsller, 1/1000 lçekli “Halkalı Revizyon Uygulama İmar Panı ve Plan Tadilatları” planı kapsamında, 808 ada 1 parsel Üniversite Alanı, Teknoloji Geiştirme Bölgesi ve Yol kullanımlarında, 853 ada 6 parsel Üniversite Alanında kalmakta iken bu plan İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi’ nin 2019/702 E. Ve 2019/1441 sayılı Kararı ile iptal edimiştir.
- Taşınmazlar, değerleme tarihi itibari ile 07.07.2022 tarih onaylı Halkalı Mahallesi, Muhtelif Parseller (Eski 808Ada 1 Parsel ile 853 Ada 6-7-8 Parseller) Ve Tescil Harici Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Planı kapsamındadırlar.
- **06.02.2020 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11**
- **25.06.2020 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11**
- **07.07.2022 Tarih Onaylı Plana Göre İmar Durumu: TİCK-2, KAKS:1,60, Yençok:Z+11**

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Rapora konu ana taşınmaz; 24.994,83 m² yüzölçümlüdür.

Projesi kapsamında ruhsat alınmış 853 ada 11 parsel üzerinde;

Projeye göre parsel üzerinde A, B,C,D ve E(sosyal tesis) Blok olmak üzere 5 adet blok bulunmaktadır.

A blok;10 kat, konut nitelikli 97 adet ve ofis ve işyeri nitelikli 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B blok; 10 kat, konut nitelikli 62 adet ve ofis ve işyeri nitelikli 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C blok; 12 kat, konut nitelikli 97 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D blok; 12 kat, konut nitelikli 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

E blok (sosyal tesis): 1 kat, 1 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde proje inşaatının devam ettiği ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den edinilen bilgiye göre inşaat seviyesinin %65,71 olduğu öğrenilmiştir.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

853 Ada 11 Parsel: Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım proje inşaatı devam etmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerlemeye konu bağımsız bölümler 04/08/2023 tarih ve 41988 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin plan davaları aşağıdaki gibidir;

- İstanbul 12. İdare Mahkemesi 2018/Es. – 2018/1965 Karar sayılı dava,
15.08.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 808 ada, 1-2 Parsel ve 853 Ada, 6-7-8 Parseller ve yakın çevresine ilişkin, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni 00 Planı Değişikliği, 1/50 ölçekli NİP Değişikliği ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'nin, yürütmesinin durdurulması ve iptali talep edilmiş olup İstanbul BİM 10. İdari Dava Dairesi'nin, 07.03.2018 tarihli bağlantı kararı nedeniyle mahkeme, 19.03.2018 tarihinde dosyanın esasının kapatılarak İstanbul İdare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar vermiştir. Dava, İstanbul İdare Mahkemesi'nin 2018/523 E. sayılı dosyasıyla devam etmektedir. 06.04.2018

tarihinde, YD isteminin, 2017/1534 E. sayılı dosyadan bilirkişi raporu alındıktan sonra karar verilmek üzere bekletilmesine karar verilmiş ve 12.09.2018 tarihinde YD isteminin reddine karar verilmiştir. Mahkeme 12.12.2018 tarihinde davanın reddine karar vermesi üzerine Davacı yan, 28.02.2019 tarihinde istinaf yoluna başvurmuş olup İstanbul BİM 4. İdare Dava Dairesi, 06.09.2019 tarihinde, NİP istinaf talebinin kısmen kabulüne, kararın ve UİP'na ilişkin kısmının kaldırılmasına, bu planların iptaline, ÇDP'na ilişkin kısmına yönelik istinaf başvurusunun reddine karar vermiştir. 15.10.2019 tarihinde, Emlakkonut GYO A.Ş. tarafından YD talepli temyiz yoluna başvurulmuş ve Danıştay 6. Daire, 23.02.2022 tarihinde, temyize konu BİM kararının, 1/1000 ölçekli UİP plan notlarının, 1.6., 1.10. ve 1.11 maddelerine ilişkin kısmı yönünden onanmasına, 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP'nın diğer kısımları yönünden bozulmasına, dosyanın yeniden bir karar verilmek üzere, İst. BİM. 4. İDD'ne gönderilmesine karar vermiştir. İSTANBUL BİM. 4. İDD. 2022/1039 Esas ve 2022/1049 K. sayılı kararı ile davacılar tarafından yapılan istinaf başvurusunun 15.09.2022 tarihinde reddine karar vermiştir. Davacı YAN kararı temyiz etmiş temyize cevap verilmiştir. (Danıştay 6. Dairenin 2022/8637) Hukuki süreç devam etmektedir.

- İstanbul 11. İdare Mahkemesi 2020/147 Es. sayılı dava, (TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Şehir Plancıları Odası (İstanbul Şb.))

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davası olup 29.01.2020 tarihinde YD isteminin davalı idarenin 1. savunması alındıktan ve ara kararı gereği yerine getirildikten sonra incelenmesine karar verilmiştir. 18.02.2021 tarihli bilirkişi raporu aleyhe sonuçlanmış olup 10.03.2021 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. Mahkeme, 21.10.2021 tarihinde dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. 10.12.2021 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş, İstanbul BİM 4. İDD, 21.12.2021 tarihinde, YD talebinin reddine, 14.02.2022 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına, davanın reddine karar vermiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuş olup neticesi beklenmektedir. (Danıştay 6. Daire 2022/3481 E). Süreç devam etmektedir.

- İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2020/437 Es. 2022/765 Karar sayılı dava, (Küçükçekmece Belediye Başkanlığı)

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davasıdır. Mahkeme YD isteminin reddine karar YD verdi. 28.08.2020 tarihinde davacı tarafın red kararına itiraz etmesi ile İstanbul BİM, 4. İdari Dava Dairesi, 30.09.2020 tarihinde itirazın reddine karar vermiştir. Bilirkişi raporu hazırlanmış ve raporun Emlakkonut GYO A.Ş. aleyhine çıkması ile 19.01.2022 tarihinde rapora itiraz edilmiştir. 19.04.2022 tarihinde dava

konusu işlemlerin iptaline karar verdi. 09.06.2022 tarihinde, YD talepli istinaf talep edilmiş olup 07.07.2022 tarihinde, YD talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul BİM 4. Dava Dairesinin 2022/793 Esas ve 2022/1146 Karar sayılı kararı ile; İstinaf talebinin kabulüne, kararın kaldırılmasına ve davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf istinaf kararını temyiz etmiş, temyiz başvurusuna Emlakkonut GYO tarafından cevap verilmiş olup, neticesi beklenmektedir.(Danıştay 6. Dairenin 2022/8883 E.) (2020/168)

- İstanbul 5. İdare Mahkemesi 2020/703 Es. 2022/1667 Karar sayılı dava (T.C. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı)

01.11.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan, İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, muhtelif parseller (Eski 808 ada, 1 Parsel ve 853 Ada, 6 Parsel) ile tescil harici alana ilişkin, 1/5000 NİP ölçekli ve 1/1000 ölçekli UİP'nın, yürütmesinin durdurulması ve iptali talepli davadır. Mahkeme, 15.09.2020 tarihinde, mahallinde keşif bilirkişi incelemesi yapılmasına, TOKİ'nin müdahale dilekçesinin taraflara tebliğine, YD istemi hakkında mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra karar verilmesine karar vermiştir. 02.07.2021 tarihinde keşif yapılmış ve 30.07.2021 tarihli bilirkişi raporu firma aleyhine sonuçlanmıştır. Mahkeme, 08.02.2022 tarihinde YD isteminin reddine karar vermiş. 08.09.2022 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Karar davacı tarafça istinaf edilmiştir. İstanbul BİM 4. İDD 2022/1505 Esas ve 2023/195 Karar sayılı karar ile davacının istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. işbu karara karşı davacılar tarafından temyiz yoluna başvurulmamış olup karar kesinleşmiştir.

Plan davaları bilgisi müşteri firma tarafından ibraz edilen belgelerden temin edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Söz konusu parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. İle Dağ Mimarlık ve Mühendislik Yapı Gayr. Tic. San. A.Ş. Arasında 27.09.2021 tarihinde İstanbul Küçükçekmece Bizim Mahalle 1.Etap 4.Kısım Konut Ve Ticaret İnşaatları İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatı İşleri Sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre; ‘Bu sözleşme, anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme olup, Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklifinde de belirtmiş olduğu gibi, sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri işlemleri **326.003.610,00 TL+KDV** götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Yapılan işlerin bedellerinin ödenmesinde, Yüklenicinin teklif ettiği toplam bedel esas alınacaktır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaata Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Taşınmazlar için düzenlenmiş yapı ruhsatlarına yönelik aykırı bir durum bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmaza ait ruhsatların listesi;

Yeni Yapı Ruhsatları								
Sıra No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Tip	Toplam Kat Adedi	Yapı Sınıfı	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
1	A	17.07.2020	230	Mesken	10	IV C	62	19.467,00
				Ofis ve İşyeri			4	
2	B	17.07.2020	231	Mesken	10	IV C	61	19.597,00
				Ofis ve İşyeri			4	
3	C	17.07.2020	232	Mesken	12	IV C	103	22.803,00
4	D	17.07.2020	233	Mesken	12	IV C	100	22.555,00
5	Sosyal Tesis (E)	17.07.2020	234	Ofis ve İşyeri	1	III A	1	1.254,00
TOPLAM							335	85.676,00

Tadilat Ruhsatları								
Sıra No	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Kat Adedi	Yapı Sınıfı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
1	B	26.02.2021	206	Mesken	62	10	IV C	19.609,00
				Ofis ve İşyeri	4			

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.12. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

4.13. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimi; Çamlıca Yapı Denetimi LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmektedir.

4.14. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen süre içinde değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.15. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu 853 ada 11 parsel üzerinde Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım projesi inşaatı devam etmektedir.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.17. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan proje inşaat halinde olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna

önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede

pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

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

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin 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 konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,

değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve Ankara Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller**❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	CEESS GLOBAL 0 (532) 544 48 61	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 38.571,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı, KAKS: 1,60 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	1.350.000.000,00	38.571,00	35.000
2	AKARETLER SİNANPAŞA YATIRIM DANIŞMANLIĞI 0 (532) 132 41 85	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 859,00 m ² yüzölçümlü Yençok: 3 kat, bitişik nizam konut imarlı olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	43.500.000,00	859,00	50.640
3	SAHİBİNDEN 0 (532) 245 09 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 860,00 m ² yüzölçümlü ticaret ve hizmet imarlı, KAKS: 1,75 Yençok: Z+14 kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	60.000.000,00	860,00	69.767
4	TÜRKYAPI GAYRİMENKUL 0 (546) 216 20 36	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 859,00 m ² yüzölçümlü konut imarlı, Yençok: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	35.000.000,00	859,00	40.745
5	HOME CITY GAYRİMENKUL 0 (532) 254 87 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 641,00 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 1,60 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	23.500.000,00	641,00	36.661
6	ÇAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME 0 (532) 575 12 98	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 618,00 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	31.000.000,00	618,00	50.161

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	CEESS GLOBAL	AKARETLER SİNANPAŞA YATIRIM DANIŞMANLIĞI	Sahibinden	TÜRKYAPI GAYRİMENKUL	HOME CITY GAYRİMENKUL	ÇAP GAYRİMENKUL GELİŞTİRME
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 544 48 61	0 (532) 132 41 85	0 (532) 245 09 11	0 (546) 216 20 36	0 (532) 254 87 21	0 (532) 575 12 98
Satış Fiyatı (TL)	1.350.000.000,00	43.500.000,00	60.000.000,00	35.000.000,00	23.500.000,00	31.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	1.147.500.000,00	36.975.000,00	51.000.000,00	29.750.000,00	19.975.000,00	26.350.000,00
Yüzölçümü (m ²)	38.571,00	859,00	860,00	859,00	641,00	618,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	BİTİŞİK NİZAM KONUT	TİCARET VE HİZMET	KONUT	Konut + Ticaret
	TAKS	-	-	-	-	-
	KAKS	1,60		1,75	-	1,6
	Hmax	-	3 KAT	Z+14 KAT	3 KAT	-
	Birim Fiyat (TL/m ²)	29.750,33	43.044,24	59.302,33	34.633,29	31.162,25
Konum Karşılaştırması	Benzer	Çok İyi	Benzer	İyi	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi	0%	-35%	0%	-25%	15%	-15%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Çok küçük	Çok küçük	Çok küçük	Çok küçük	Çok küçük
Alan Şerefiyesi	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Kötü	Kötü	İyi	Kötü	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	15%	20%	-35%	25%	0%	0%
Toplam Şerefiye	15%	-25%	-45%	-10%	5%	-25%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	34.212,88	32.283,18	32.616,28	31.169,96	32.720,36	31.978,16
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	32.496,80					

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	MEF GAYRİMENKUL 0 (532) 385 09 19	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 160,00 m ² brüt alanlı 4+1 konut pazarlıklı olarak satılıktır.	10.719.848,00	160,00	66.999
2	KONUT G.Y.D 0 (530) 871 18 80	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bulunan 160,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak satılıktır.	8.000.000,00	160,00	50.000
3	TGC GAYRİMENKUL 0 (532) 162 60 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 120,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak satılıktır.	5.850.000,00	120,00	48.750
4	A PLUS GAYRİMENKUL 0 (543) 651 15 91	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede site içerisinde bulunan 120,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak satılıktır.	6.500.000,00	120,00	54.166

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	1.Etap 1. Kısım	1.Etap 1. Kısım	1.Etap 1. Kısım	1.Etap 1. Kısım
Tip	4+1	3+1	2+1	2+1
İlan Veren Kurum/Kişi	MEF GAYRİMENKUL	KONUT G.Y.D	TGC GAYRİMENKUL	A PLUS GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 385 09 19	0 (530) 871 18 80	0 (532) 162 60 37	0 (543) 651 15 91
Satış Fiyatı (TL)	10.719.848,00	8.000.000,00	5.850.000,00	6.500.000,00
Pazarlık Oranı	10%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	9.647.863,20	7.600.000,00	5.557.500,00	6.175.000,00
Brüt Alan (m²)	160,00	160,00	120,00	120,00
Birim Fiyat (TL/m²)	60.299,15	47.500,00	46.312,50	51.458,33
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Villa	Villa	Villa	Villa
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	60.299,15	47.500,00	46.312,50	51.458,33
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	51.392,50			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	SAHİBİNDEN 0 (532) 316 74 57	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 56,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak satılıktır.	3.300.000,00	56,00	58.928
2	REMAX META 0 (532) 558 42 52	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 90,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak satılıktır.	4.000.000,00	90,00	44.444
3	İSTANBUL GATE 0 (533) 573 53 73	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 56,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak satılıktır.	3.400.000,00	56,00	60.714
4	Mehmet TUNCER GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI 0 (554) 278 49 73	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 135,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak satılıktır.	5.475.000,00	135,00	40.555
5	GÜÇLÜ EMLAK & GAYRİMENKUL 0 (530) 347 00 91	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m ² brüt alanlı dükkân pazarlıklı olarak satılıktır.	7.250.000,00	120,00	60.416

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	Sahibinden	REMAX META	İSTANBUL GATE	Mehmet TUNCER GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI	GÜÇLÜ EMLAK & GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 316 74 57	0 (532) 558 42 52	0 (545) 738 36 37	0 (554) 278 49 73	0 (530) 347 00 91
Satış Fiyatı (TL)	3.300.000,00	4.000.000,00	3.400.000,00	5.475.000,00	7.250.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.135.000,00	3.800.000,00	3.230.000,00	5.201.250,00	6.887.500,00
Zemin Kat Alanı	56,00	90,00	56,00	135,00	120,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50 %	0,00	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	135,00	135,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30 %	0,00	0,00	40,50	40,50
Toplam Brüt Alan (m ²)	56,00	90,00	56,00	270,00	255,00
Zemine İndirgenmiş Alan	56,00	90,00	56,00	175,50	160,50
Birim Fiyat (TL/m ²)	55.982,14	42.222,22	57.678,57	19.263,89	27.009,80
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	55.982,14	42.222,22	57.678,57	29.636,75	42.912,77
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	10,00%	20,00%	10,00%	50,00%	40,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Küçük	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	10,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	10,00%

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Toplam Şerefiye	30,00%	50,00%	30,00%	70,00%	50,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	72.776,78	63.333,33	74.982,14	32.748,61	40.514,70
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	72.776,78	63.333,33	74.982,14	50.382,48	64.369,16
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	56.871,11				
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	65.168,78				

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut alanı lejantlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 31.000 ile 35.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. **konut+ticaret alanı lejantlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 30.000 ile 32.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 799.834.560,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.’den alınan bilgiye göre genel inşaat seviyesinin %65,71 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **85.688,00 m²**’dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 4C VE 3A’dır. 4C yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **12.450 TL/m²**’dir. 3A yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **7.500 TL/m²**’dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin **18.000 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%65,71) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: **799.834.560,00-TL**

Toplam Yapı Değeri: **1.011.028.516,20-TL**

Proje’nin Toplam Mevcut Değeri: **1.810.863.076,20-TL** olarak belirlenmiştir. Yapılan sözleşme götürü usulüdür.

6.4.2.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

E (R_f): Özkaynak maliyeti

R_f: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R_M): Yatırımın beklenen getirisi

B: Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan konutların ilk yıl %0, ikinci ve üçüncü yıl %40 takip eden yıl ise %20 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli taşınmazların tamamının satışının son yıl yapılacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için **49.000 TL/m²**, dükkanlar için **55.000 TL/m²** ve **65.000 TL/m²**, belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda %45 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **3.038.417.750,73-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **3.038.417.750,73-TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **911.525.325,22-TL**'dir. Bölgede yapılan araştırmalar,

projenin bölgede kattığı değer göz önüne alındığında kar beklenti oranı %10 civarındadır. Kalan %90'lık bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parsellerin gelir yaklaşımı yöntemine göre tespit edilen bugünkü toplam arsa değeri **820.372.792,70-TL** olarak belirlenmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 799.834.560,00TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 1.810.863.076,20 TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 3.038.417.750,73 TL, tespit edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

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

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

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

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde ‘Bizim Mahalle 1. Etap 4. Kısım’ projesi inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi ‘‘Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.’’ gereği proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 853 ada 11 parsel numaralı ARSA vasıflı taşınmazın mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile ‘‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’’ hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmazların değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri aşağıda tabloda verilmiştir.**

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	1.810.863.076,20	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	2.173.035.691,44	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	3.038.417.750,73	

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 25.12.2023: 1 USD = 29.3073 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ **EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ**
- ❖ **EK-2 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER DETAYI**
- ❖ **EK-3 TAHSİS PLANLARI**
- ❖ **EK-4 DEĞER DETAY TABLOSU**
- ❖ **EK-5 MALİYET DETAY TABLOSU**
- ❖ **EK-6 NAKİT AKIŞ TABLOSU**
- ❖ **EK-7 TAKYİDAT BELGELERİ**
- ❖ **EK-8 RUHSAT BELGELERİ**
- ❖ **EK-9 SAHA FOTOĞRAFLARI**
- ❖ **EK-10 SÖZLEŞMELER**
- ❖ **EK-11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- ❖ **EK-12 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**