



İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ
HALKALI MAHALLESİ 880 ADA 2 PARSEL
BİZİM MAHALLE 1.ETAP 1.KISIM 57 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-118

Aralık, 2023

İçindekiler

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akınlar B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004.102.78.10

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	19
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları.....	20
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	20
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.....	21
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	21
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler	21
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	21
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	22
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....	22
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı.....	22
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	22
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	22
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2.	Gelir Yaklaşımı.....	23
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	23
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
6.1.	Değerleme Yöntemleri	24
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	24
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	25

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akmerkezi B Blok
No:266 İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274900 Şişli/İSTANBUL
V.D.004 162 78 10

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	32
6.4. Maliyet Yöntemi	32
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	32
6.5. Kira Çarpanı Yöntemi	32
7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	33
7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri	33
7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	33
7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	33
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
8.2. Yasal Gerekliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
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	34
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	34
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	35
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	35
9. SONUÇ	35
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
9.2. Nihai Değer Takdiri	36
EKLER	36

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	29.12.2023 / EMLKKNT-2023-118
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	17.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 880 ada 2 parseldir.
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 880 ada 2 parsel numaralı 'A, B, C VE D Bloklar On Dört Katlı, J Blok 4 Katlı, H Blok 11 Katlı Betonarme Mesken, İşyeri, Ofis ve E, F, G Bloklar 8 Katlı Mesken ve Arsası' nitelikli taşınmaz üzerinde değerlemeye konu 44 adet dükkan nitelikli ve 13 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm
Mülkiyet Bilgisi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
İmar Durumu	Değerlemeye konu 880 ada 2 parsel "Ticaret+Konut alanı" lejantlı E: 1,60 Yençok: Z+11 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	503.853.761,29 -TL
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	604.624.513,55 -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 gözeten 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 mülk 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, mülk 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 gözeten 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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

- 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 kılacak, 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 uzmanının 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 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akatlar B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme 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 29.12.2023 tarihli, 118 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 17.12.2023 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, Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Sitesi, 44 adet dükkan ve 13 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasın B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 44 adet dükkan ve 13 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki piyasa 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 taşınmazların 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

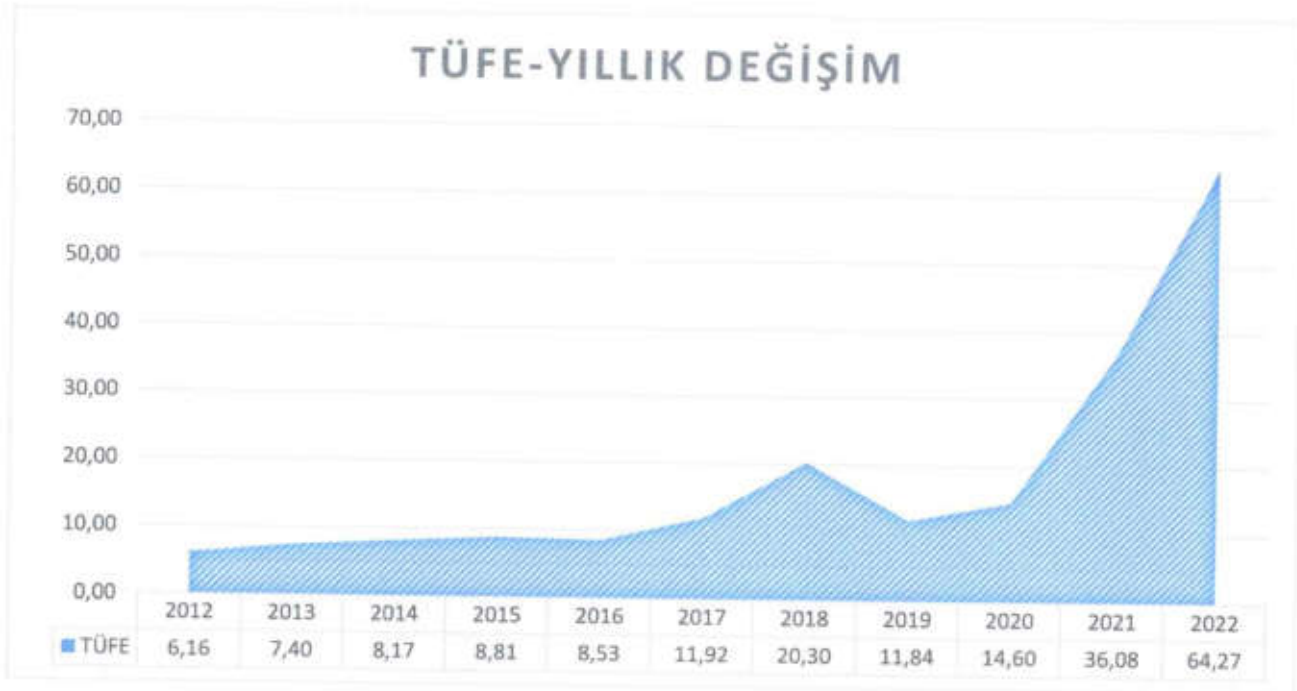
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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

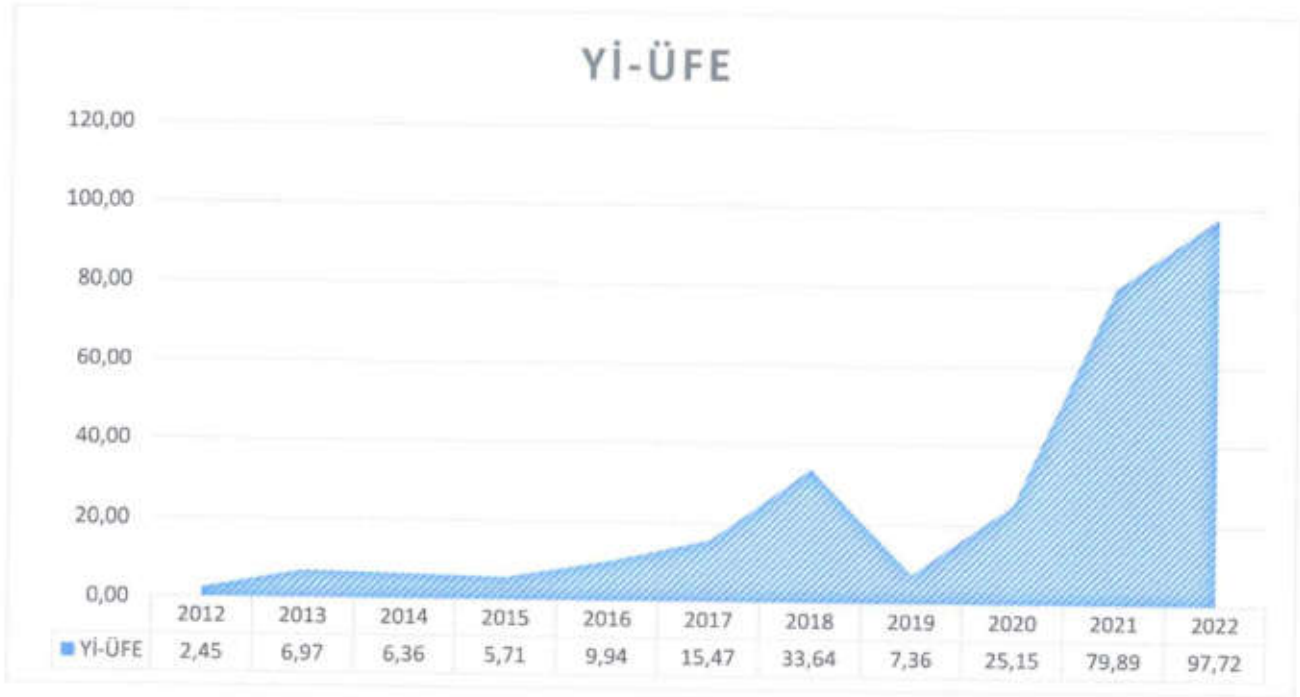
Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. 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

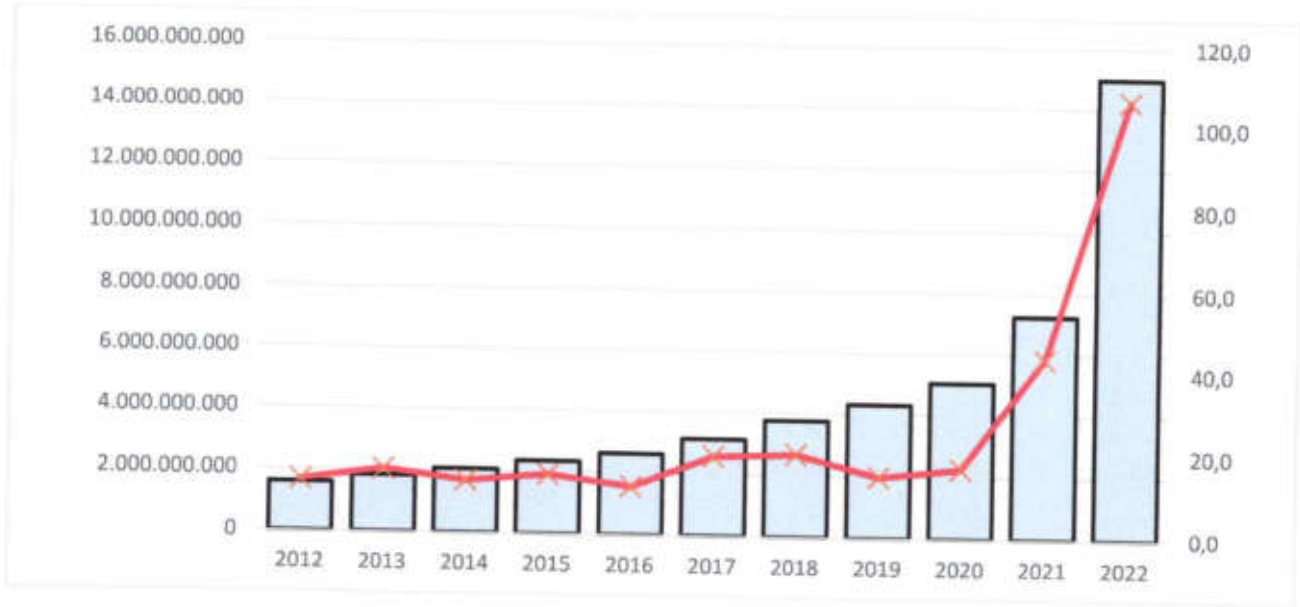
TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

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 Yıl 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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B.Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10



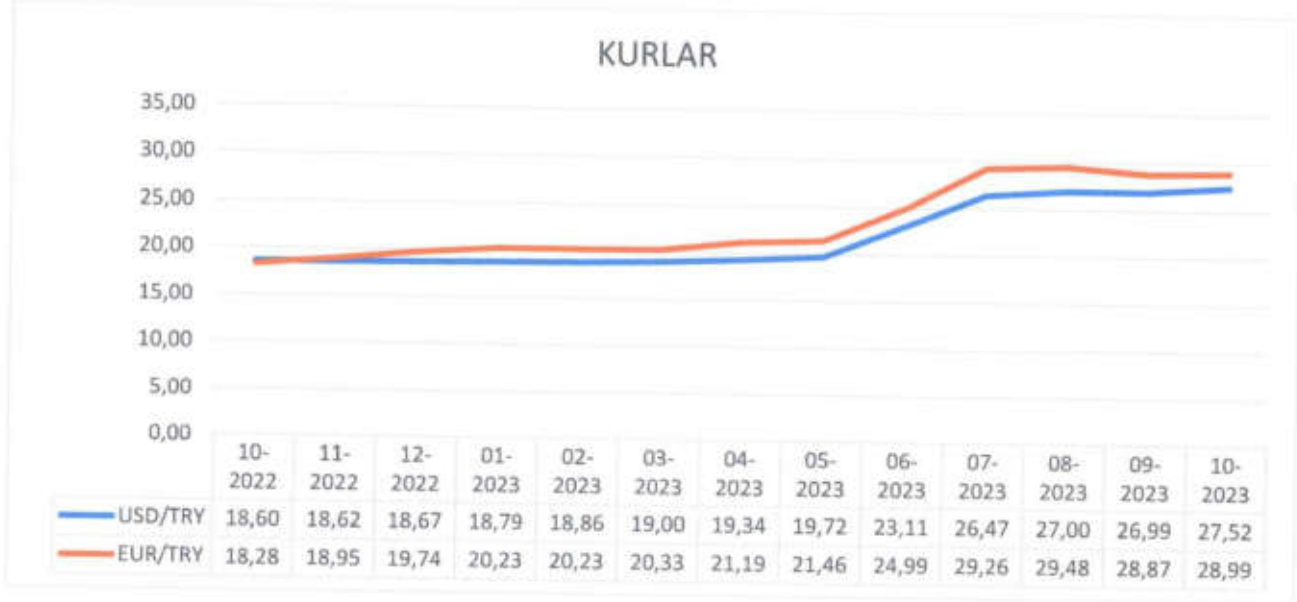
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akarya-B Blok
 No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
 ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

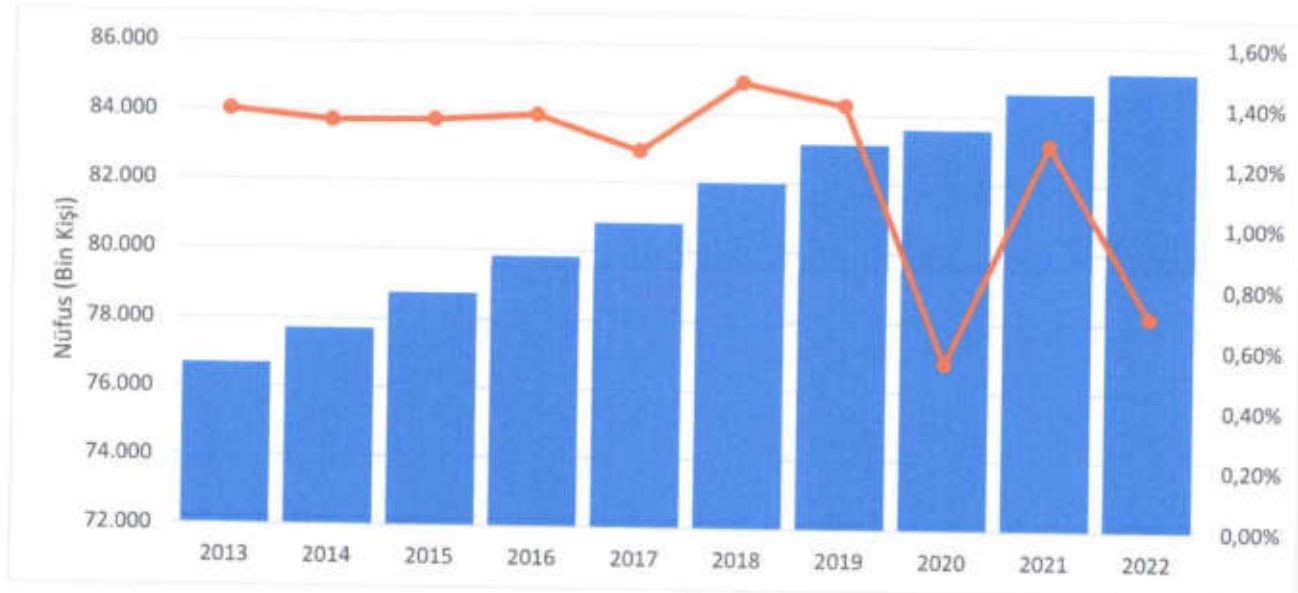
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.



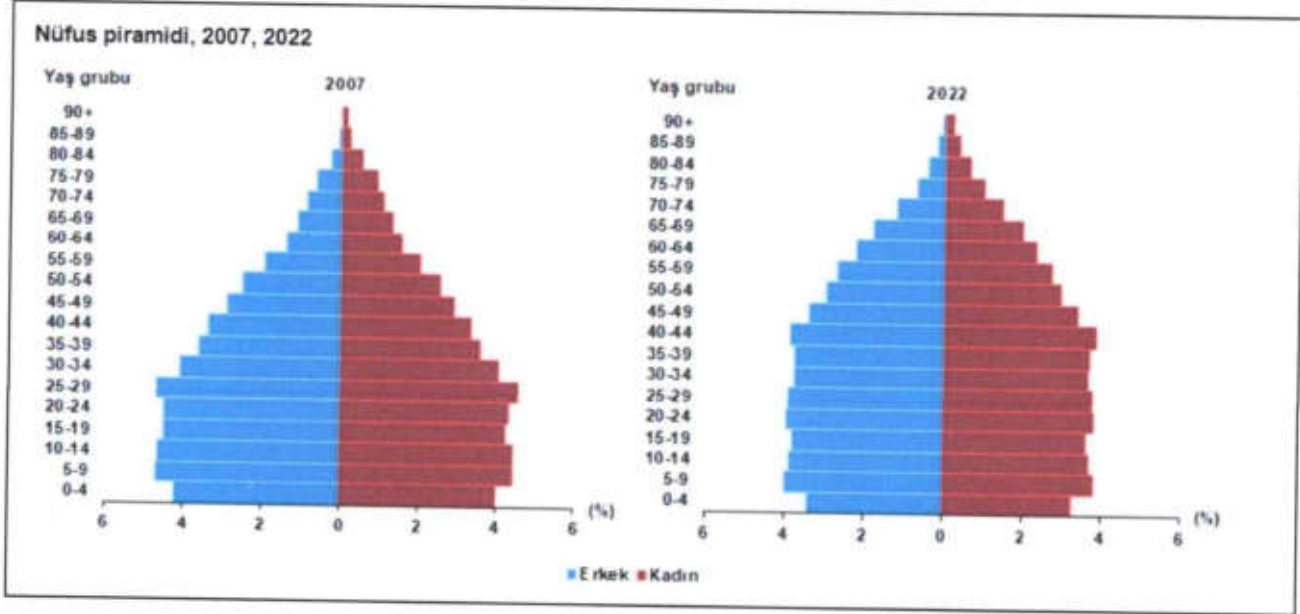
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
 No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
 ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

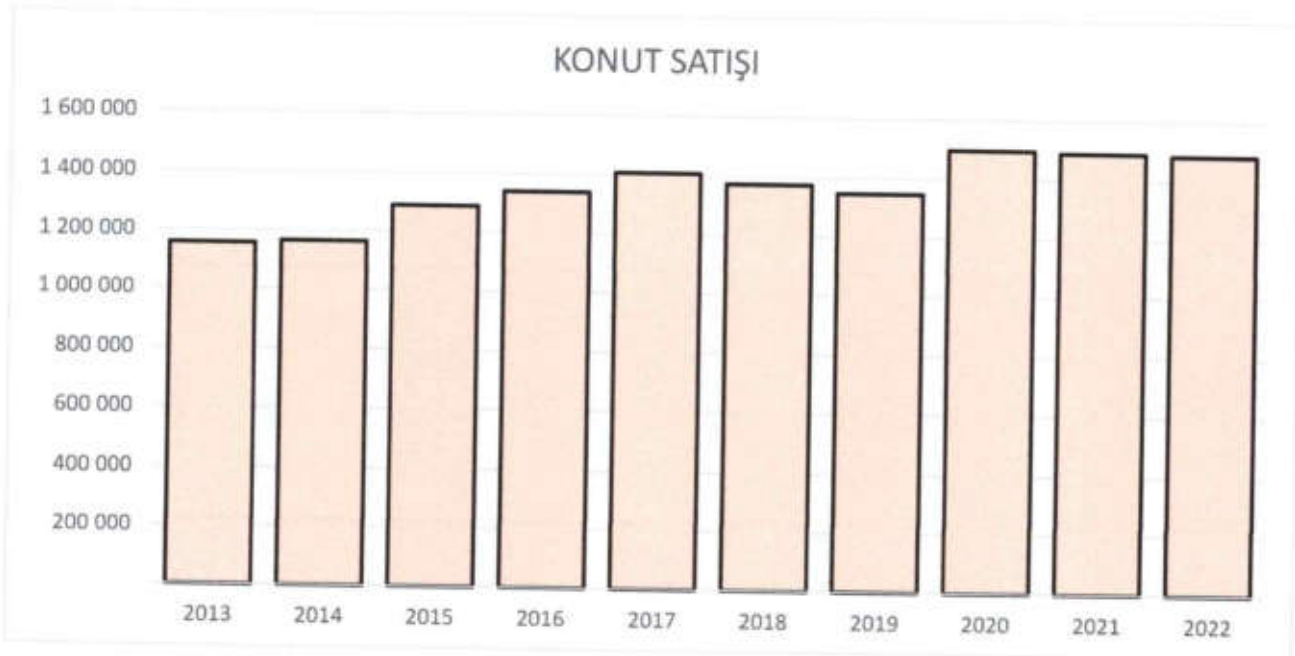
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



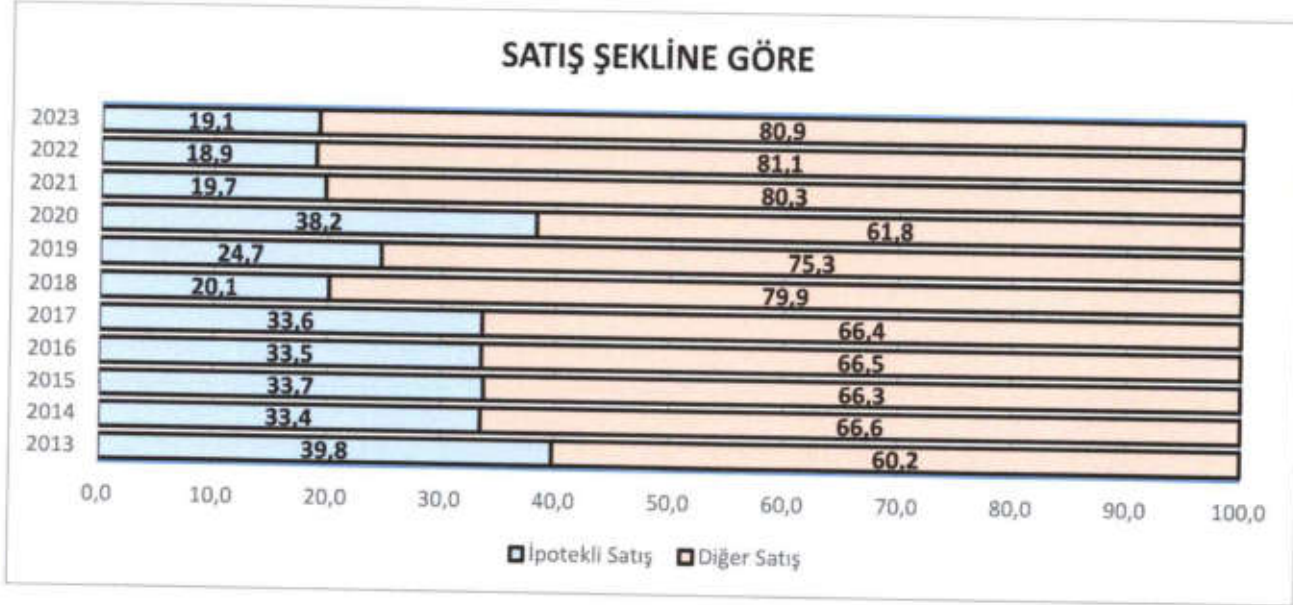
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

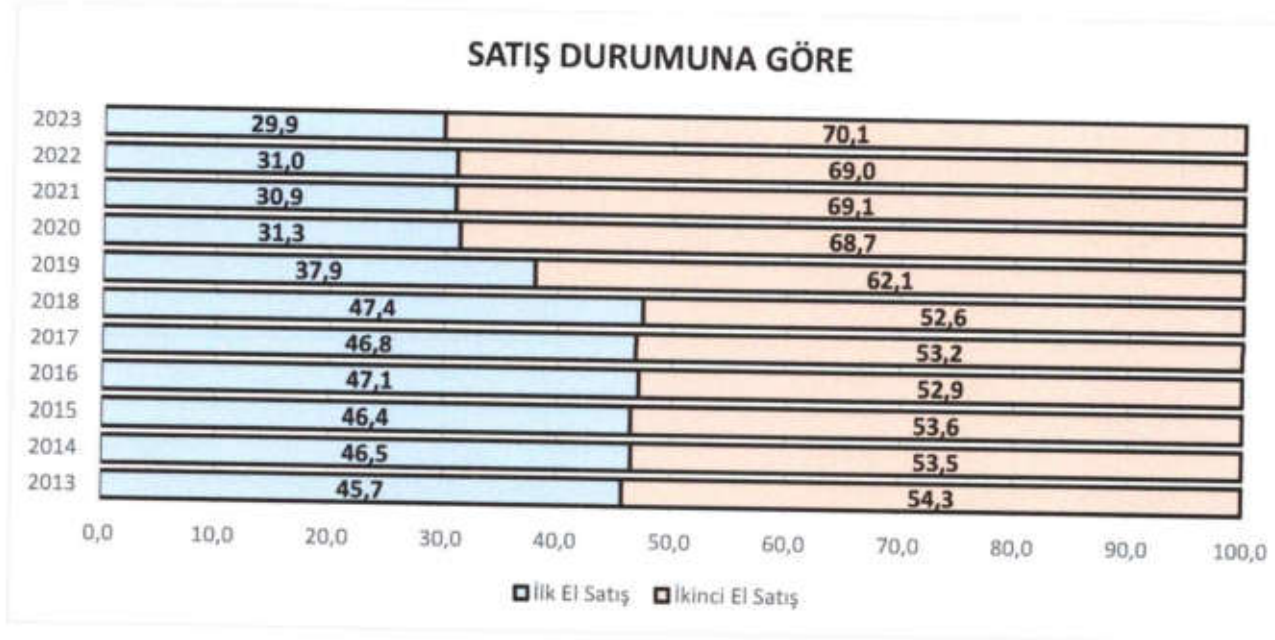
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.

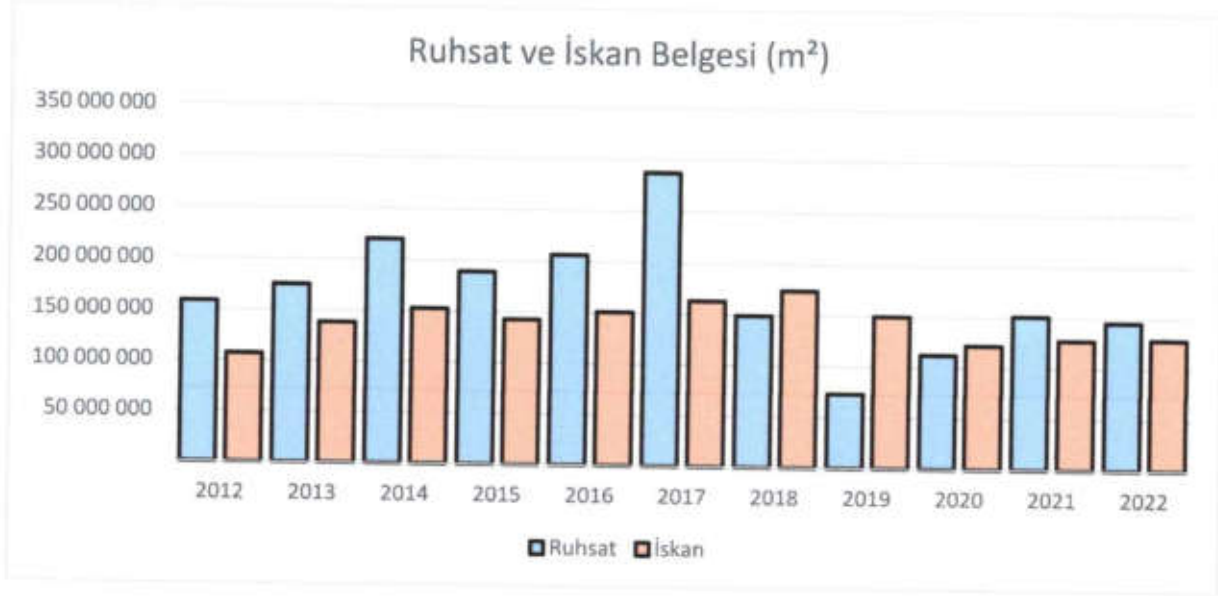


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



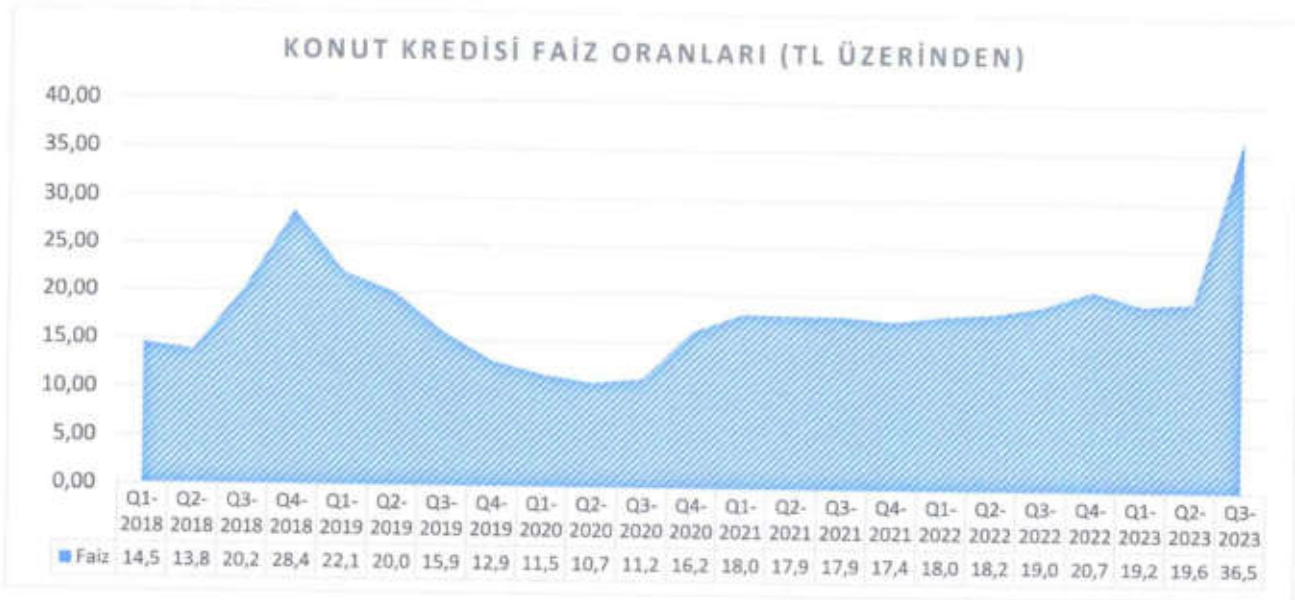
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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 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 engebelidir 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 Marmaraeğlisi, 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 köşklerin yapımına hız verilmiştir. Kadıköy ilçesindeki Bağdat Caddesi genişliği ve uzunluğuyla birçok alışveriş merkezi ve restoranı 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 yaymevlerinin 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. Şhiriçi, 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 Tepeüstü denen 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

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Halkalı İstasyon Caddesi'ne cepheli 880 ada 2 no.lu parsel üzerinde değerlemeye konu 44 adet dükkan ve 13 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümlerdir.

Rapora konu 880 ada 2 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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atılabadem Mah. Çeçen Sok. Akarya B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

TAPU TABLOSU			
İL	İSTANBUL	AT YÜZÖLÇÜM(m2)	36798.85 m ²
İLÇE	KÜÇÜKÇEKMECE	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	
MAHALLE	HALKALI		A,B,C VE D Bloklar On Dört Katlı,J Blok 4 Katlı,H Blok 11 Katlı Betonarme Mesken ,İşyeri ,Ofis ve E,F,G Bloklar 8 Katlı Mesken ve Arsası
ADA- PARSEL	880/2		

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akis 3 B Blok
No:25B İç Kapı:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVİMİYE	HİSSE PAY/PAYDA
1	829/82213	J	ZEMİN KAT	1	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
2	828/82187	H	2. KAT	93	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
3	828/82188	H	ZEMİN KAT	94	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
4	828/82189	H	ZEMİN KAT	95	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
5	828/82190	H	ZEMİN KAT	96	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
6	828/82191	H	ZEMİN KAT	97	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
7	828/82192	H	1. BODRUM	98	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
8	828/82193	I	ZEMİN KAT	1	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
9	828/82194	I	ZEMİN KAT	2	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
10	828/82195	I	ZEMİN KAT	3	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
11	828/82196	I	1. KAT	4	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
12	828/82197	I	1. KAT	5	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
13	828/82198	I	1. KAT	6	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
14	828/82199	I	1. KAT	7	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
15	828/82200	I	1. KAT	8	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
16	828/82201	I	1. KAT	9	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
17	828/82202	I	1. KAT	10	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
18	828/82203	I	1. KAT	11	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
19	828/82204	I	2. KAT	12	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
20	828/82205	I	2. KAT	13	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
21	828/82206	I	2. KAT	14	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
22	828/82207	I	3. KAT	15	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
23	829/82208	I	3. KAT	16	OFİS VE İŞYERİ	24.10.2023	57944	1/1
24	829/82209	I	1.BODRUM	17	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
25	829/82210	I	1.BODRUM	18	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
26	829/82211	I	1.BODRUM	19	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
27	829/82212	I	2. BODRUM	20	2 KATLI DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
28	826/81956	D	ZEMİN KAT	88	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
29	826/81957	D	ZEMİN KAT	89	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
30	826/81958	D	ZEMİN KAT	90	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
31	826/81959	D	ZEMİN KAT	91	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
32	826/81960	D	ZEMİN KAT	92	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
33	826/81961	D	ZEMİN KAT	93	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
34	826/81962	D	ZEMİN KAT	94	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
35	826/81963	D	ZEMİN KAT	95	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
36	826/81964	D	ZEMİN KAT	96	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
37	826/81965	D	ZEMİN KAT	97	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
38	825/81865	C	ZEMİN KAT	86	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
39	825/81866	C	ZEMİN KAT	87	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
40	825/81867	C	ZEMİN KAT	88	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
41	825/81868	C	ZEMİN KAT	89	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
42	824/81772	B	ZEMİN KAT	84	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
43	824/81774	B	ZEMİN KAT	86	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1

SIRA NO	CİLT/SAYFA NO	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	TARİH	YEVMIYE	HİSSE PAY/PAYDA
44	824/81775	B	ZEMİN KAT	87	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
45	824/81776	B	ZEMİN KAT	88	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
46	824/81777	B	ZEMİN KAT	89	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
47	824/81778	B	ZEMİN KAT	90	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
48	824/81779	B	ZEMİN KAT	91	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
49	823/81680	A	ZEMİN KAT	76	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
50	823/81681	A	ZEMİN KAT	77	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
51	823/81682	A	ZEMİN KAT	78	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
52	823/81683	A	ZEMİN KAT	79	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
53	823/81684	A	ZEMİN KAT	80	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
54	823/81685	A	ZEMİN KAT	81	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
55	823/81686	A	ZEMİN KAT	82	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
56	823/81687	A	ZEMİN KAT	83	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1
57	823/81688	A	ZEMİN KAT	84	DÜKKAN	24.10.2023	57944	1/1

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin üzerinde;

A Blok, 76-77-78-79-80-81-82-83-84, B Blok, 84-86-87-88-89-90-91, C Blok, 86-87-88-89, D Blok, 88-89-90-91-92-93-94-95-96-97, H Blok, 93-94-95-96-97-98, J Blok 1 numaralı bağımsız bölümler üzerinde;

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

****Beyan:** Yönetim Planı: 11/10/2023 24/10/2023- 57944

****Beyan:** KM ne Çevrilmiştir. 02/11/2023- 59980

****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. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR.) 26/05/2022-29456

I Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 numaralı bağımsız bölümler üzerinde;

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

****Beyan:** Yönetim Planı: 11/10/2023 24/10/2023- 57944

****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. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ VARDIR.)

26/05/2022-29456

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Rapora konu parsel; **'Konut+Ticaret alanı'** lejantlı, E:1,60, Hmax: Z+11 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

880 ada 2 parsel numaralı, 36798,85 m² yüzölçümlü, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografyası eğimsiz olan ana taşınmaz üzerinde Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım projesi mevcuttur. Ana gayrimenkul üzerinde betonarme yapı tarzda inşa edilmiş A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J Blok olarak isimlendirilmiş 9 adet blok bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu A Blok 1 bodrum kat ve Z+9 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 dubleks konut nitelikli 75 adet bağımsız ve dükkan nitelikli 9 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

B Blok 2 bodrum kat ve Z+9 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта 1+1, 2+1 ve 3+1 konut nitelikli 83 adet bağımsız bölüm ve dükkan nitelikli 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

C Blok 2 bodrum kat ve Z+9 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта 1+1, 2+1 ve 3+1 konut nitelikli 85 adet bağımsız bölüm ve dükkan nitelikli 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

D Blok 2 bodrum kat ve Z+9 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut nitelikli 87 adet bağımsız bölüm ve dükkan nitelikli 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

E Blok 1 bodrum kat ve Z+5 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта 2+1 ve 3+1 konut nitelikli 38 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

F Blok 1 bodrum kat ve Z+5 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта 2+1, 3+1 ve 4+1 konut nitelikli 52 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

G Blok 1 bodrum kat ve Z+5 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта 2+1 ve 3+1 konut nitelikli 39 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

H Blok 1 bodrum kat Z+8 normal kattan oluşmaktadır. Bloкта 1+1 ve 2+1 konut nitelikli 92 adet bağımsız bölüm ve dükkan nitelikli 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akapark B Blok
No:25B İç Kapı:127 ÜSKÜDAR/TANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

I Blok 2 bodrum kat ve Z+3 kattan oluşmaktadır. Bloкта ofis ve işyeri nitelikli 13 adet bağımsız bölüm ve dükkan nitelikli 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

J Blok zemin kat ve dükkan nitelikli 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

*Taşınmazlar mesken olarak tasarlanmış olup değerlendirme gününde boş durumdadır.

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

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş olan konut nitelikli yapılarıdır.

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

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 bölümlerin tamamı 24.10.2023 tarih ve 57944 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda kat mülkiyetine geçmiş olup, herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazların bulunduğu A-B-C-D-H-I-J Bloğun tamamı için verilmiş olan;

30.02.2020 tarihli, İsim Değişikliği Ruhsatı bulunmaktadır.

05.02.2021 tarihli, İsim Değişikliği Ruhsatı bulunmaktadır.

21.10.2022 tarihli, Tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akademi B-Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

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

Rapora konu taşınmazların yeniden ruhsat almasını gerektirecek herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

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

Küçükçekmece Belediyesi imar birimi yetkilisinden alınan şifahi bilgiye göre; rapora konu taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazın yapı denetim işleri Sed Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş olan dükkan ve ofis ve işyeri nitelikli yapılardır.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların mevcut durumlarının günümüz koşullarında piyasa değerlerinin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi için yapılmıştır. Değerleme işlemi yapılırken; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akaspa B Blok
No:25B İç Kapı:127 ÜSKÜDAR / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerleme 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 değerleme 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) değerleme 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 kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerleme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı vb. gelir yöntemleri kullanılabilmektedir.

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 değerleme 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 yöntemidir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Kira Çarpanı 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 değerin 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 konut ve ticari yapı emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibarı ile emsal karşılaştırma yöntemi 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.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip konut ve ticari yapı emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve kentin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık 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	Sahibinden 0 (532) 316 74 57	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 56,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı 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 dükkan pazarlı paylı olarak satılıktır.	4.000.000,00	90,00	44.444
3	İSTANBUL GATE 0 (545) 738 36 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 56,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı 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 270,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak satılıktır.	5.475.000,00	270,00	20.277
5	GÜÇLÜ EMLAK & GAYRİMENKUL 0 (530) 347 00 91	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 255,00 m ² brüt alanlı dükkan pazarlı paylı olarak satılıktır.	7.250.000,00	255,00	28.431

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya-B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık 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 GAYRİMENK UL DANIŞMANLI ĞI	GÜÇLÜ EMLAK & GAYRİMENK UL
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%
Toplam Şerefiye	30,00%	50,00%	30,00%	70,00%	50,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	72.776,79	63.333,33	74.982,14	32.748,61	40.514,71
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	72.776,79	63.333,33	74.982,14	50.382,48	64.369,16
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	56.871,12				
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	65.168,78				

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Akbadem Mah. Çeçen Sok. Akademi 8 Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



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

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	REDSTONE NÜANS GAYRİMENKUL 0 (532) 684 98 88	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 89,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olarak satılıktır.	18.500,00	89,00	215,11
2	EMEK EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM UZMANLIĞI 0 (546) 487 93 67	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 180,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olarak satılıktır.	35.000,00	180,00	194,44
3	KARADENİZ EMLAK 0 (545) 945 08 08	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 55,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olarak satılıktır.	7.500,00	55,00	136,36
4	YENİ YAPI GAYRİMENKUL-BAŞAKŞEHİR-KAYAŞEHİR 0 (532) 501 67 71	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 130,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlık paylı olarak satılıktır.	18.000,00	130,00	138,46

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar-İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
İlan Veren Kurum/Kişi	REDSTONE NÜANS GAYRİMENKUL	EMEK EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM UZMANLIĞI	KARADENİZ EMLAK	YENİ YAPI GAYRİMENKUL-BAŞAKŞEHİR-KAYASEHİR
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 684 98 88	0 (546) 487 93 67	0 (545) 945 08 08	0 (532) 501 67 71
Kiralık Fiyatı (TL)	18.500,00	35.000,00	7.500,00	18.000,00
Pazarlık Oranı	3%	3%	3%	3%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	17.945,00	33.950,00	7.275,00	17.460,00
Zemin Kat Alanı	30,00	120,00	30,00	80,00
Asma Kat Alanı	0,00	30,00	0,00	0,00
Depo Alanı	59,00	30,00	25,00	50,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	89,00	180,00	55,00	130,00
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan (m ²)	47,70	144,00	37,50	95,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	376,21	235,76	194,00	183,79
Konum Karşılaştırması	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	0,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	1-4	5-10	20-25
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	5,00%	10,00%	25,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	45,00%	50,00%	65,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	376,21	341,86	291,00	303,25
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	328,08			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya 5 Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	TAPUKUR Emlak Konut Bizim Mahalle Şubesi 0 (542) 135 77 97	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 77,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlı paylı olarak satılıktır.	4.000.000,00	77,00	51.948
2	ALTIN EMLAK HALKALI ARENAPARK 0 (530) 527 87 65	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 68,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlı paylı olarak satılıktır.	3.000.000,00	68,00	44.117
3	DOYA REAL ESTATE 0 (532) 237 62 33	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 65,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlı paylı olarak satılıktır.	5.300.000,00	65,00	81.538
4	24 Plus Gayrimenkul ve Proje Danışmanlığı 0 (532) 267 83 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 60,00 m ² brüt alanlı ofis pazarlı paylı olarak satılıktır.	2.570.000,00	60,00	42.833

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
İlan Veren Kurum/Kişi	TAPUKUR Emlak Konut Bizim Mahalle Şubesi	ALTIN EMLAK HALKALI ARENAPARK	DOYA REAL ESTATE	24 Plus Gayrimenkul ve Proje Danışmanlığı
İlana Veren Tel. No.	0 (542) 135 77 97	0 (530) 527 87 65	0 (532) 237 62 33	0 (532) 267 83 95
Satış Fiyatı (TL)	4.000.000,00	3.000.000,00	5.300.000,00	2.570.000,00
Pazarlık Oranı	7%	7%	7%	7%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.720.000,00	2.790.000,00	4.929.000,00	2.390.100,00
Brüt Alan (m ²)	77,00	68,00	65,00	60,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	48.311,69	41.029,41	75.830,77	39.835,00
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	İyi	Kötü
Konum Şerefiyesi	20,00%	20,00%	-20,00%	20,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	5-10	1-4	5-10
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	10,00%	5,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	20,00%	30,00%	-15,00%	30,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	57.974,03	53.338,24	64.456,15	51.785,50
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	56.888,48			

ACAR YAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	ÇAYLAK GAYRİMENKUL 0 (533) 196 04 52	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 60,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlık paylı olarak kiralıktır.	15.000,00	60,00	250
2	POINT34 GAYRİMENKUL 0 (532) 611 83 36	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 45,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlık paylı olarak kiralıktır.	7.500,00	45,00	166,66
3	Remax Oluşum 2 0 (532) 367 99 28	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlık paylı olarak kiralıktır.	35.000,00	250,00	140
4	AKTAŞ GAYRİMENKUL & 0 (532) 327 24 20	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 59,00 m2 brüt alanlı ofis pazarlık paylı olarak kiralıktır.	17.000,00	59,00	288,13

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Mah. Çeçen Sok. Akasya B Blok
No:25B İç Kapı:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
İlan Veren Kurum/Kişi	ÇAYLAK GAYRİMENKUL	POİNT34 GAYRİMENKUL	Remax Oluşum 2	AKTAŞ GAYRİMENKUL & DANIŞMANLIK
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 196 04 52	0 (532) 611 83 36	0 (532) 367 99 28	0 (532) 327 24 20
Satış Fiyatı (TL)	15.000,00	7.500,00	35.000,00	17.000,00
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	14.250,00	7.125,00	33.250,00	16.150,00
Brüt Alan (m ²)	60,00	45,00	250,00	59,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	237,50	158,33	133,00	273,73
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi	10,00%	30,00%	30,00%	-20,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Büyük	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	5-10	21-25	11-15
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	10,00%	25,00%	15,00%
Toplam Şerefiye	10,00%	40,00%	75,00%	-5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	261,25	221,67	232,75	260,04
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	243,93			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çepken Sok. Akas 5-Blok
No:25S İç Kapı:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan, satılık ve/veya kiralık olarak pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip konut ve/veya dükkân nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ve/veya kiralık taşınmazların bölgedeki ortalama birim m² değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık dükkanların ortalama birim değerinin 50.000-75.000 TL/m² arasında olduğu, kiralık konutların ortalama birim değerinin 300,00-380,00 TL/m² arasında olduğu** sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 523.380.248,22 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçtikleri için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.5. Kira Çarpanı Yöntemi

Kira çarpanı yöntemi taşınmazın ekonomik ve teknik ömrü boyunca sağlayabileceği tüm gelirleri ile taşınmaz değerini ilişkilendiren bir yöntemdir. Yöntemde taşınmazın boş kalma döneminde meydana gelen ve tahsil edilemeyen kayıplar ile bakım, onarım, vergi vb. masraflar dikkate alınmaksızın aylık kira geliri tespit edilen brüt kira çarpanı ile oranlanmaktadır.

Birim kira değeri= Rapora konu taşınmazla aynı bölgede bulunan benzer özelliklere sahip kiralık taşınmaz emsalleri araştırılarak birim kira değeri elde edilir.

Aylık Kira Değeri= Taşınmaz m² x Birim Kira Değeri (TL/Ay)

Brüt Kira Çarpanı= Taşınmaz Değeri / Aylık Kira Değeri

Taşınmaz Değeri= Brüt Kira Çarpanı x Aylık Kira Değeri (TL/Ay)

6.5.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

Kira çarpanı tespit edilirken değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki satılık ve kiralık taşınmazlar birbiri ile karşılaştırılarak satılık değerler kira değerlerine bölünür ve brüt kira çarpanı tespit edilir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akasya 8 Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

$$\text{Brüt Kira Çarpanı} = \frac{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Satış Fiyatı}}{\text{Benzer Taşınmazların Toplam Aylık Kira Geliri}}$$

Bölgesel olarak tespit edilen kira çarpanı hesaplandıktan sonra değerlendirme konusu taşınmazlar için tespit edilen aylık kira değerleri ile brüt kira çarpanı çarpılır ve değerlendirme konusu taşınmazların gelir değerine ulaşılır.

$$\text{Taşınmaz Değeri} = \text{Brüt Kira} \times \text{Brüt Kira Çarpanı}$$

6.5.1.1. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan 44 adet dükkan ve 13 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölüm için Toplam Değeri **517.892.993,59 TL**'dir.

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

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiş olup, proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen taşınmazların tamamı için hazırlanmıştır. Rapora konu taşınmazlar kat mülkiyetli bağımsız bölümler olup müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumlarının en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aerobad Mah. Çeçen Sok. Akasya 6 Blok
No:25B İç Kapı:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

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 iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve kira çarpanı yöntemidir.

Kira geliri sağlayan taşınmazların brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **517.892.993,59 TL** değere ulaşılırken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda piyasa değeri **523.380.248,22 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

8.2. Yasal Gerekliklerin 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 gerekliklerin 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 taşınmazlar arsa veya arazi değildir, iskân belgesi alınmış ve mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmiş olup hali hazırda parsel üzerinde konut projesi yer almaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akıncı 8 Blok
No:25B İç Kapı:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

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 taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"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 bina 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, Halkalı İstasyon Caddesi, Emlak Konut Bizim Mahalle 1. Etap 1. Kısım Konutları, A-B-C-D-H-I-J Bloklarda bulunan 44 adet dükkan ve 13 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümlerin mevcut durum 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 Tebliği" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akarya 8 Blok
No:258 İç Kapı:127 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

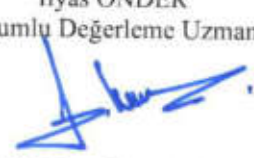
9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	503.853.761,29 -TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	604.624.513,55 -TL

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 28.12.2023: 1 USD = 29.4944 TL'dir*

**KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

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

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 TAHSİS LİSTESİ
- ❖ EK-3 TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-4 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 KİRA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7 İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-8 RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- ❖ EK-9 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-10 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-11 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ