



Acar
Değerleme



EMLAK KONUT

BİZİM MAHALLE PROJESİ 1.ETAP 2.KISIM

A BLOK 5 NOLU BB

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(EMLKKNT-2024-009)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	ii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	19
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	33
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
BÖLÜM 9. SONUÇ.....	36
EKLER.....	37





YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Rapor Tarihi ve Numarası	26.02.2024 / EMLKKNT-2024-009
Sözleşme Tarihi	19.02.2024
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	20.02.2024
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 1440.Sokak, Emlak Konutları Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım, A Blok No:5
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 884 Ada 1 Parsel
Mülkiyet Bilgisi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu konut nitelikli bağımsız bölümün bulunduğu 884 ada 1 parsel; 'Ticaret + Konut Alanı' lejantlı, Emsal:1,65, Hmax: Z+11 Kat olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kira Çarpanı Yöntemi
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	5.683.950,00-TL
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	5.740.789,50-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 olduğumu;
- 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;
- Raporla 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 esasa dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu rapor 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 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 rapor 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.





BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



- 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.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun 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 yapılandırmanın 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.





BÖLÜM 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 19.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 26.02.2024 tarihli, 009 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 20.02.2024 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, 884 ada 1 parsel üzerinde yer alan Bizim Mahalle 1.Etap 2.Kısım'da bulunan bağımsız bölümün değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın üzerinde yer alan bağımsız bölümün piyasa değerinin 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 19.02.2024 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 taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından sermaye piyasası mevzuatına göre daha önce bir değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.



**BÖLÜM 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 değerlendirilmesi" 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 tasarıları genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarıları 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, 884 ada 1 parsel numaralı taşınmazın üzerinde yer alan A Blok 5 numaralı bağımsız bölümün 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 sınırlarında konumlu rapora konu taşınmazın günümüz piyasa koşullarında, Türk lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa kira değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.





BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

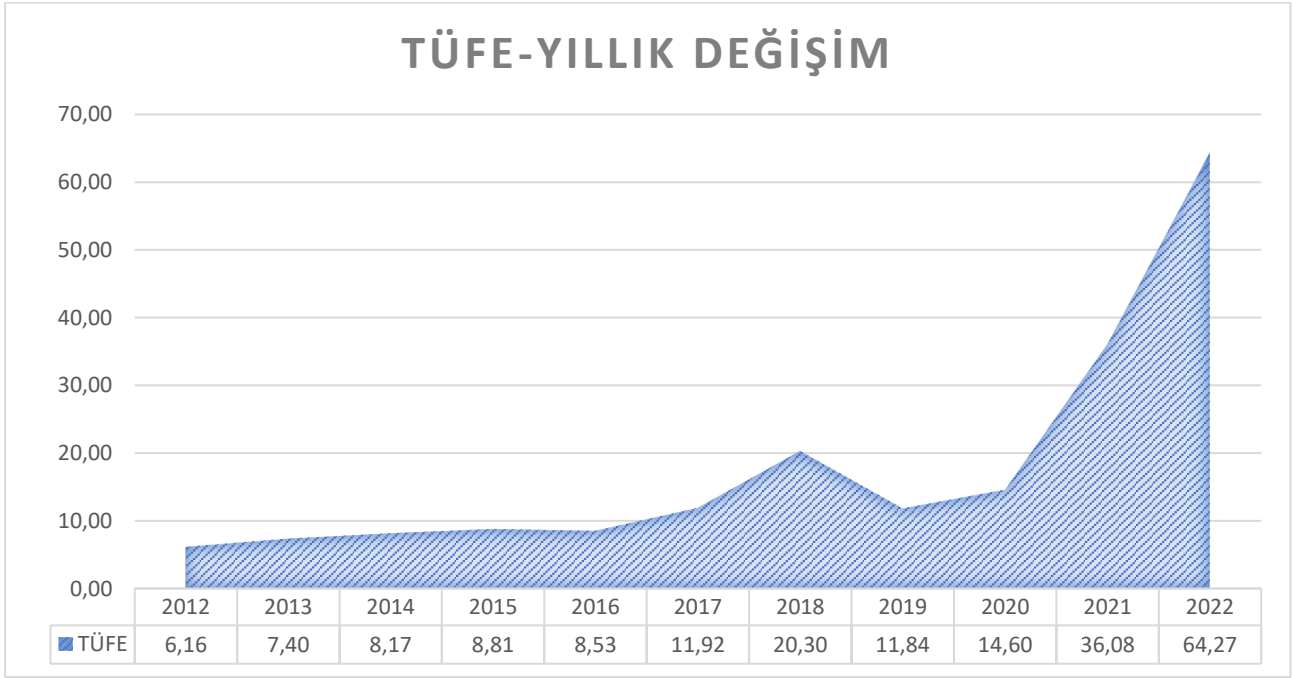
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

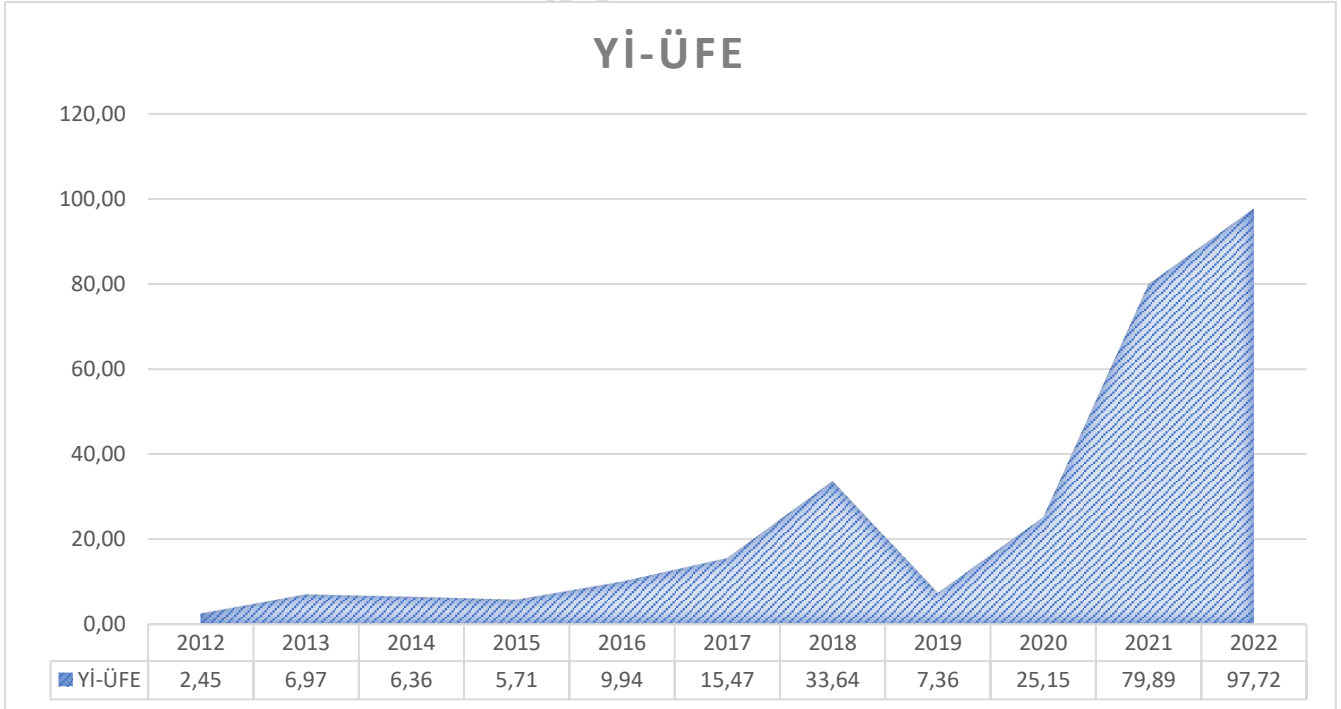
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

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



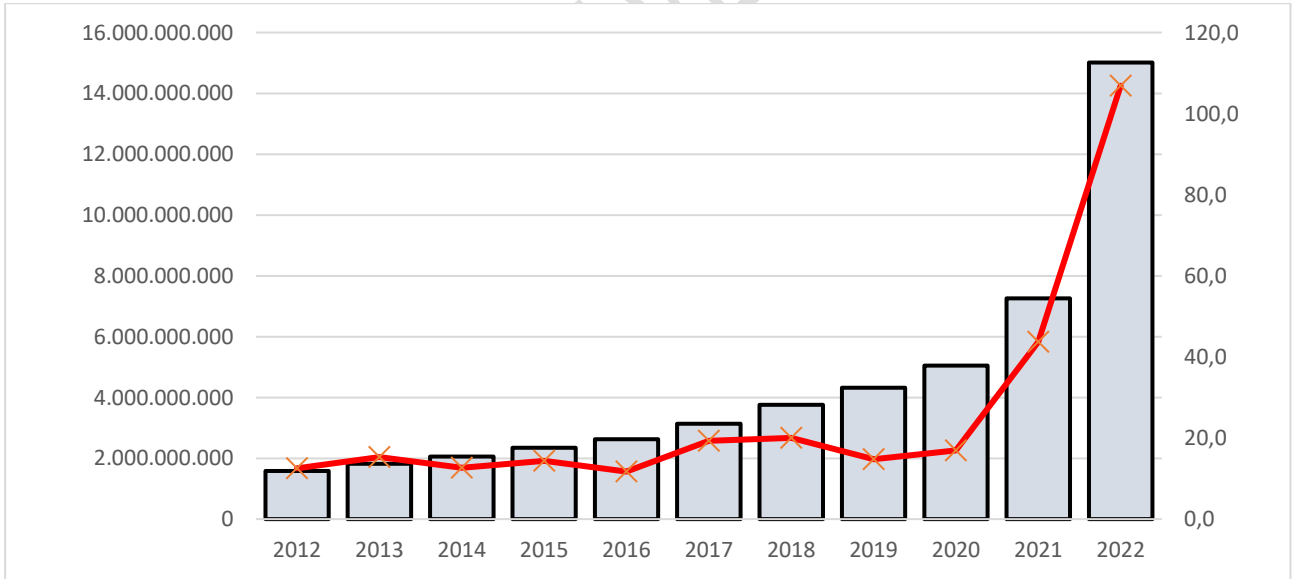


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

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%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

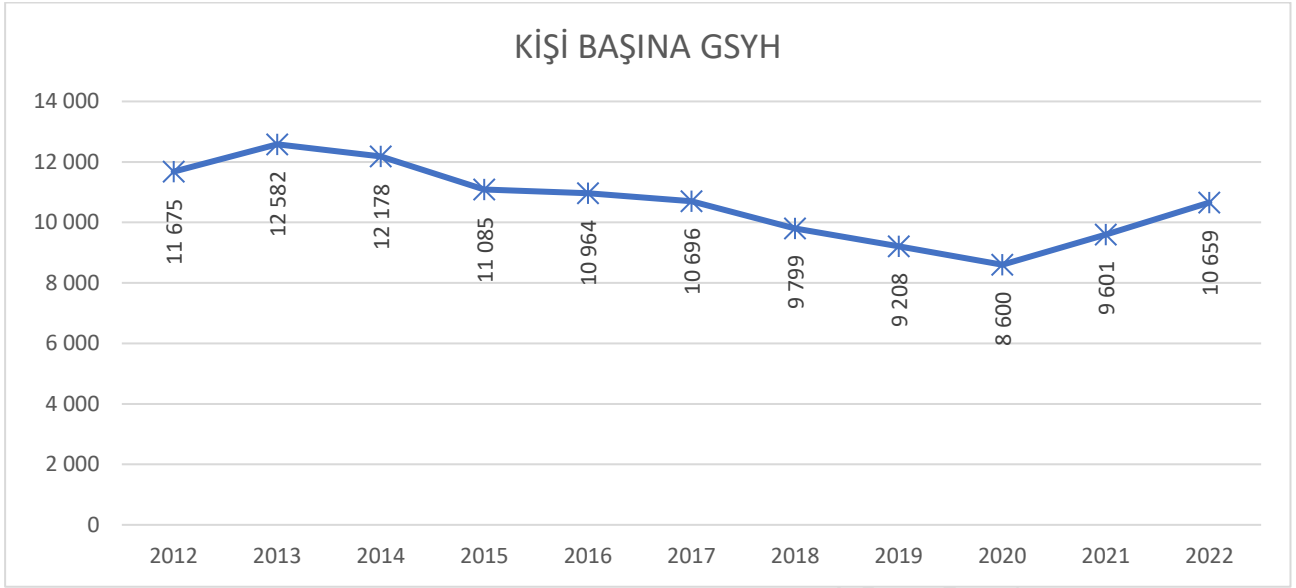
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

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.



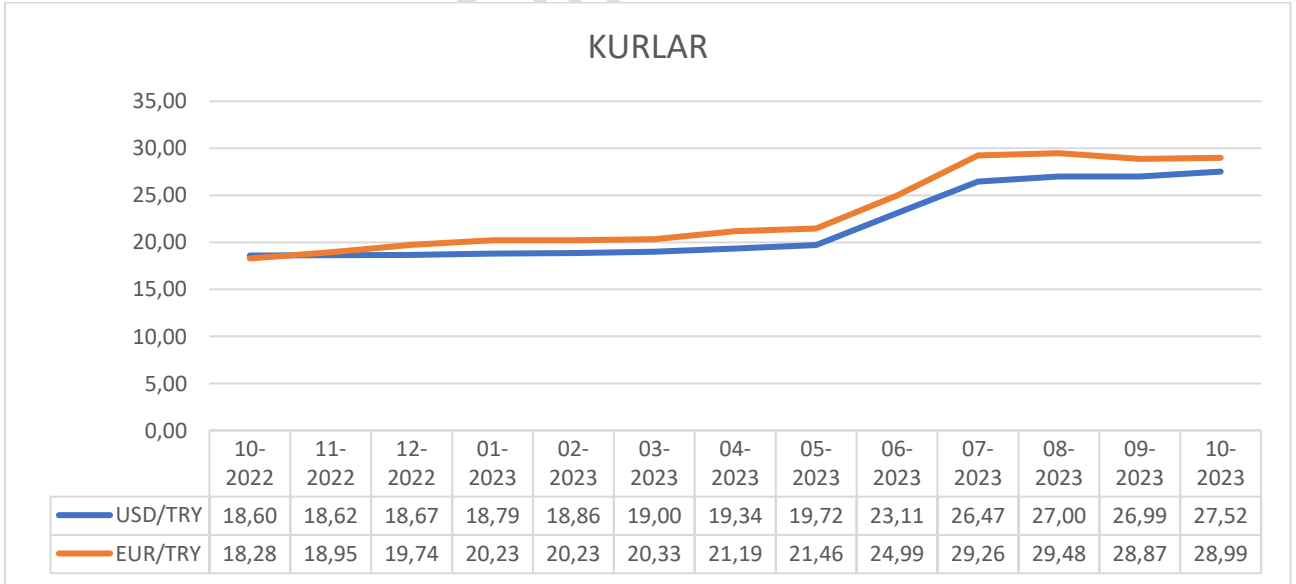
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



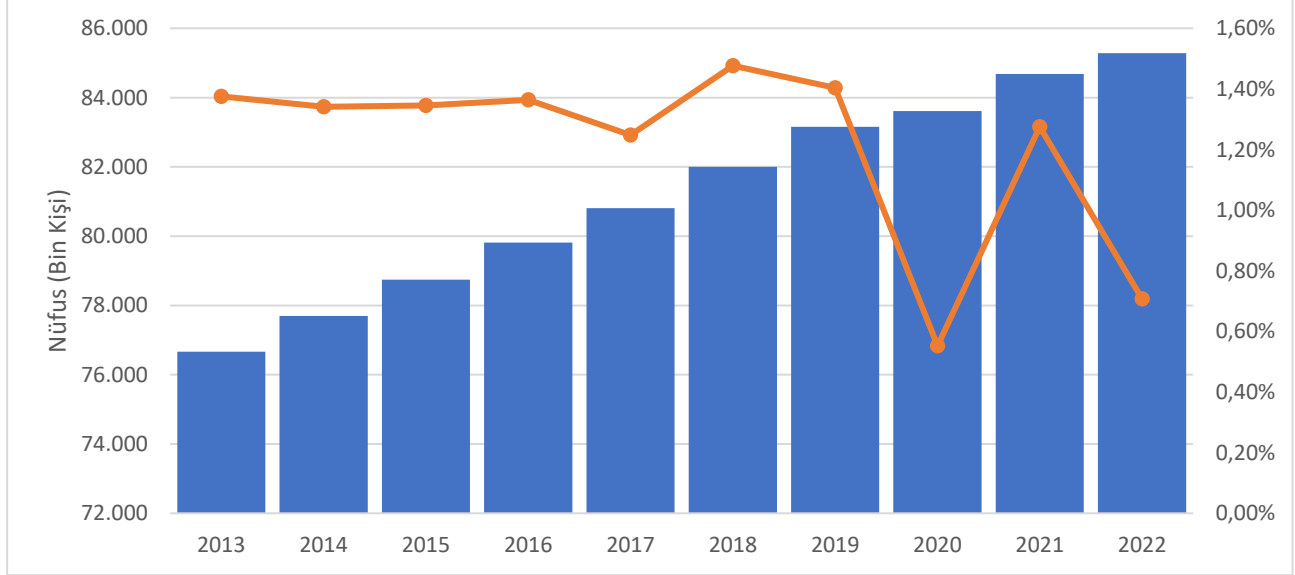
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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

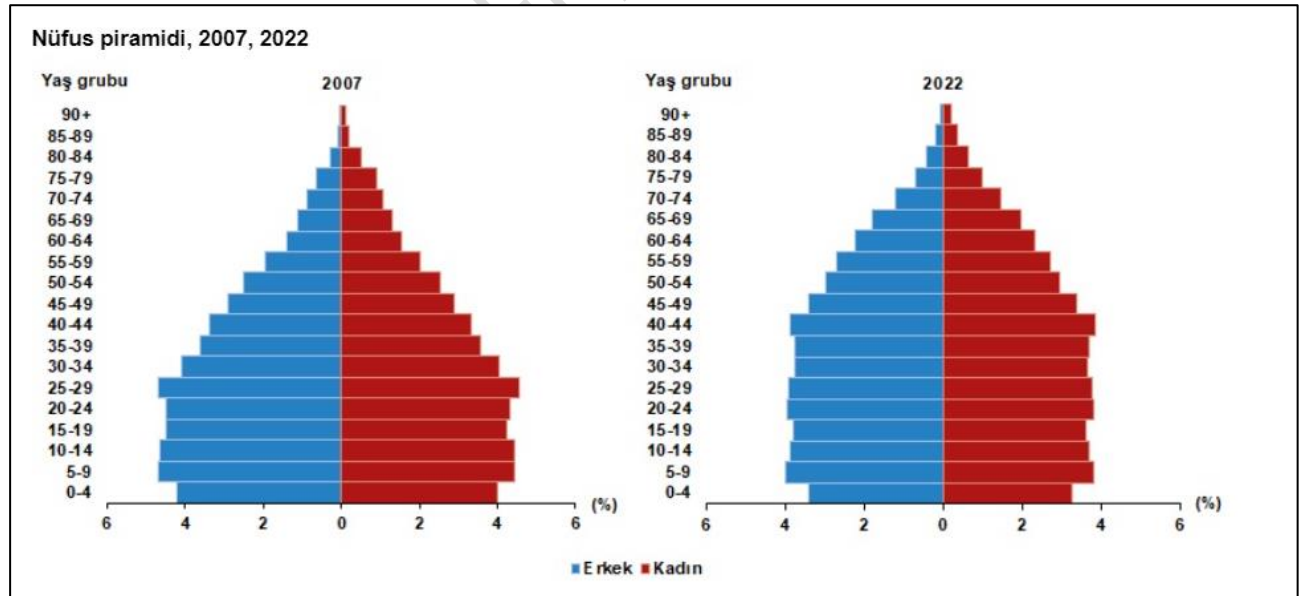




arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



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

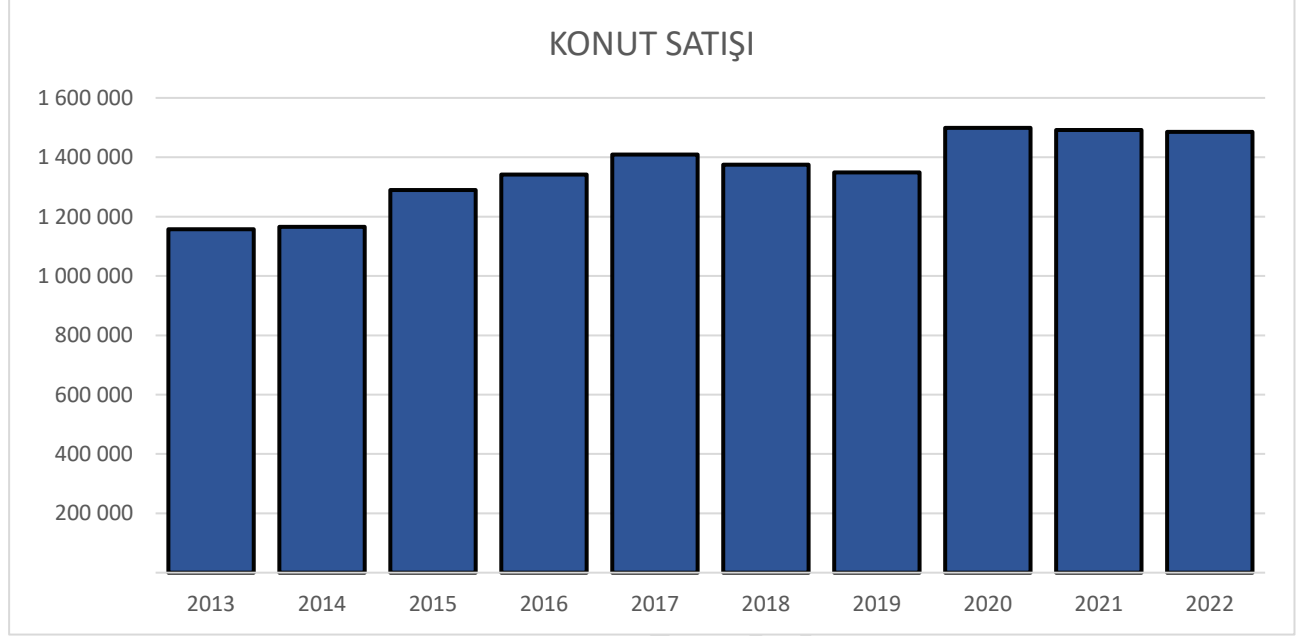
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında

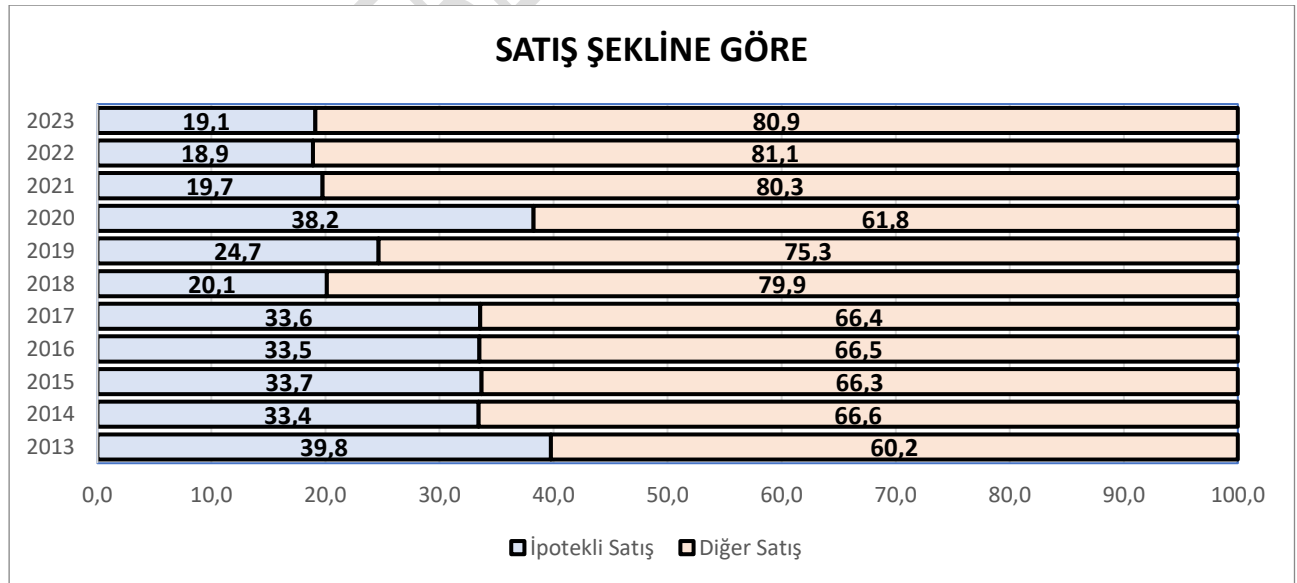




düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'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.

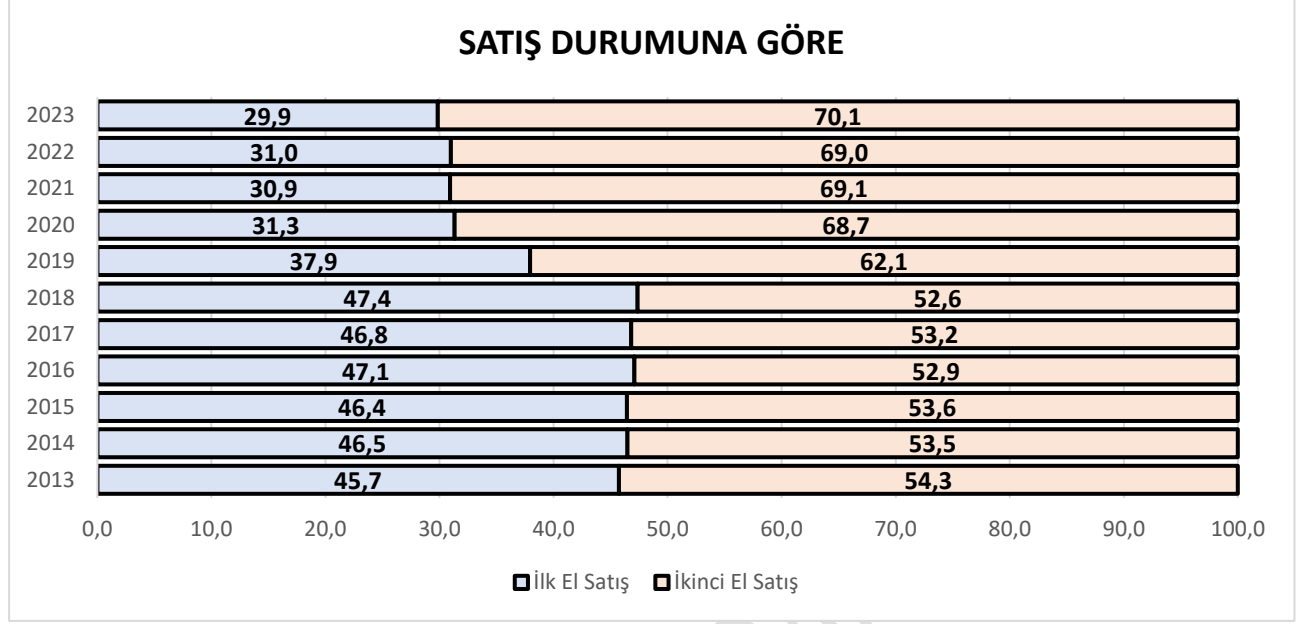


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam



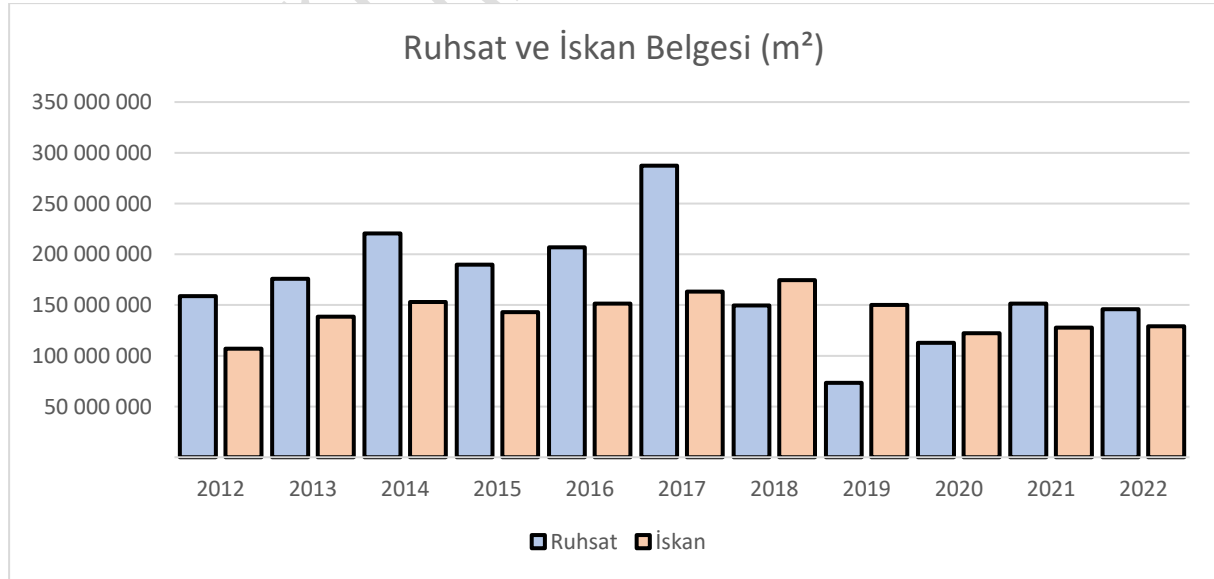


eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

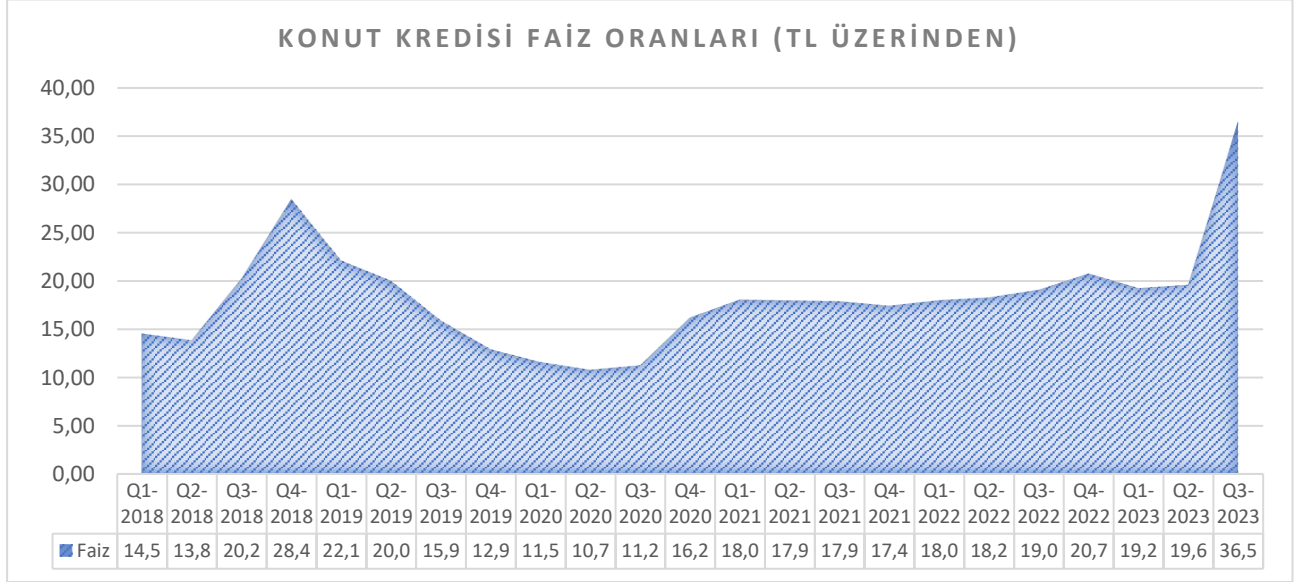
2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.





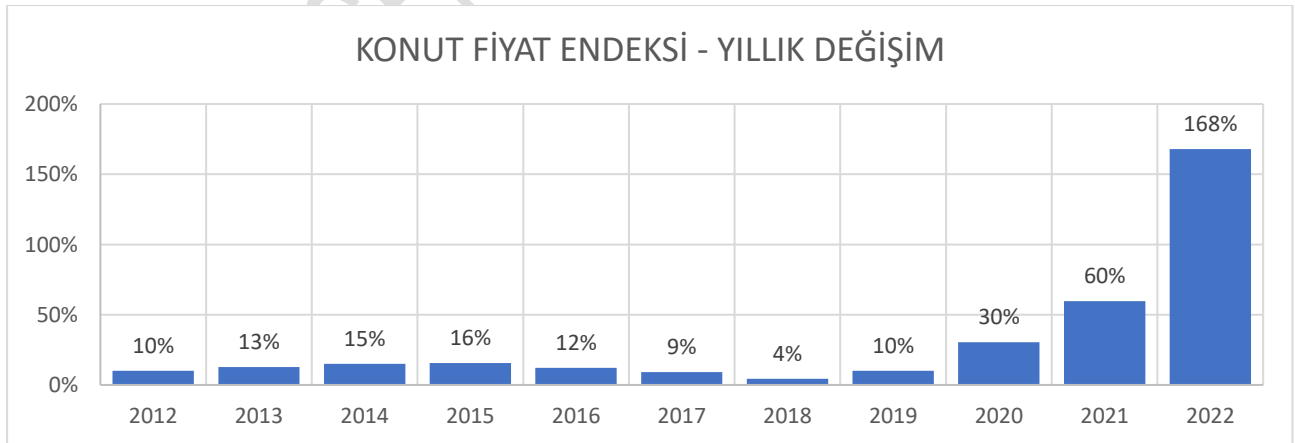
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan 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'un coğrafi yapısı, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde, Karadeniz'in kuzeydoğusunda, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda ve Ege Denizi'nin kuzeybatısında stratejik bir konumda yer alır. Bu benzersiz coğrafi konum, tarih boyunca İstanbul'u önemli bir kara ve deniz ticaret yolu kavşağı haline getirmiştir. Şehir, Boğaziçi ve Çanakkale Boğazları ile çevrili olan bir yarımada konumlanmıştır, bu durum ise şehre hem denizden hem de karadan erişimi mümkün kılar. Toprakları genellikle engebelidir ve kuzeydeki Karadeniz kıyılarından, güneydeki Marmara kıyılarına kadar farklı iklim ve bitki örtüsüne sahiptir.

İstanbul'un coğrafi konumu, tarihi boyunca pek çok medeniyetin ve kültürün kesişim noktası olmasını sağlamıştır. Aynı zamanda, Boğaziçi'nin etkileyici manzarası ve su yollarının sağladığı stratejik avantajlar, şehrin ekonomik ve kültürel zenginliğine katkıda bulunmuştur. Coğrafi olarak çeşitlilik arz eden bu alan, tarım, ticaret ve deniz taşımacılığı gibi sektörlerdeki faaliyetlerin çeşitlenmesine olanak tanır. Şehir, kara ve deniz yollarının kesişim noktasında bulunması nedeniyle tarih boyunca birçok farklı medeniyetin hüküm sürdüğü, kültürlerin birleştiği ve ticaretin canlı olduğu bir merkez olmuştur. İstanbul'un coğrafi özellikleri, şehrin sadece Türkiye'nin değil, aynı zamanda dünya genelindeki önemini belirleyen temel faktörlerden biridir.

İstanbul'un ekonomik yapısı, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden birini oluşturarak, çeşitli sektörlerdeki yoğun faaliyetleri ve dinamizmi yansıtmaktadır. Finans, ticaret, turizm, inşaat ve sanayi alanlarında gerçekleşen gelişmeler, İstanbul'u bir ekonomik güç merkezi haline getirmiştir. Finans sektörü, Levent ve Maslak gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenleri ve uluslararası bankaları içermektedir. Bu bölgeler, Türkiye'nin ve bölgenin finansal karar alma merkezleri olarak önemli bir rol oynamaktadır.





İstanbul, turizm açısından da büyük bir potansiyele sahiptir. Tarihi zenginlikleri, kültürel çeşitliliği ve benzersiz atmosferi, yıl boyunca ziyaretçileri cezbetmektedir. Kapalıçarşı, Grand Bazaar, Ayasofya, Topkapı Sarayı gibi önemli turistik yerler, şehrin turizm gelirlerini artıran ana unsurlardır. Ayrıca, modern alışveriş merkezleri, lüks oteller ve eğlence sektörü de turizmin gelişimine katkıda bulunur.

İstanbul'un sanayi sektörü, özellikle tekstil, otomotiv, elektronik ve gıda gibi alanlarda faaliyet gösteren bir dizi endüstriyel tesis içermektedir. Bu sektörler, şehirde istihdamı artırır ve ekonomik çeşitliliği destekler. Ayrıca, İstanbul Limanı, Türkiye'nin en büyük ve en işlek limanlarından biridir, bu da dış ticaretin canlılığına önemli bir katkı sağlar.

İstanbul'un ekonomik başarısında eğitim de kritik bir rol oynamaktadır. Şehir, birçok ünlü üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapar. Bu kurumlar, nitelikli işgücünün yetişmesine ve teknolojik gelişmeye katkıda bulunarak şehrin ekonomik rekabet gücünü artırır.

Ancak, bu ekonomik dinamizm ve büyüme beraberinde bazı zorlukları da getirmiştir. Artan nüfus ve ekonomik faaliyet, altyapı ihtiyaçlarını artırarak ulaşım, konut ve çevresel sürdürülebilirlik gibi konularda yeni meydan okumalar ortaya çıkarmaktadır. İstanbul, bu zorluklarla başa çıkarken, sürdürülebilir ve kapsayıcı bir ekonomik büyüme stratejisi geliştirmeye odaklanmaktadır.

İstanbul'un sosyo-kültürel yapısı, zengin tarihî mirası ve çeşitli kültürel dokusu ile dikkat çeken bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, uzun bir tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu durum, kentte çok katmanlı bir kültürel mirasın oluşmasına neden olmuştur. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii gibi tarihi yapılar, Osmanlı İmparatorluğu'nun izlerini taşıyan başlıca turistik mekanlardır ve ziyaretçilere geçmişin görkemini yaşama şansı tanır.

Modern İstanbul, sanat galerileri, müzeler, tiyatrolar ve konser salonları ile kültürel çeşitliliğini sürdürür. İstanbul Modern, Pera Müzesi ve Sakıp Sabancı Müzesi gibi çağdaş sanat galerileri, şehrin sanatsal canlılığını yansıtarak yerel ve uluslararası sanatçılara ev sahipliği yapar. Ayrıca, İstanbul Bienali ve Film Festivali gibi uluslararası etkinlikler, şehri kültür ve sanat dünyasının önemli bir parçası haline getirir.

İstanbul'un çok kültürlü nüfusu, farklı etnik grupları, dinleri ve dilleri bir araya getirir. Türk, Kürt, Arap, Rum, Ermeni gibi farklı etnik gruplar yanı sıra Müslüman, Hristiyan ve Musevi gibi çeşitli dini inançları barındırır. Bu çoklu kültürel yapı, şehirdeki yaşamın dinamik ve renkli olmasını sağlar.

Sosyal yaşamda kahvehane kültürü, çay bahçeleri ve geleneksel pazarlar gibi unsurlar, İstanbul'un sosyal dokusunu oluşturan önemli öğelerdir. Aynı zamanda, mahalleler arası dayanışma ve komşuluk ilişkileri





de şehirdeki günlük yaşamın önemli bir parçasıdır.

Ancak, şehirdeki hızlı kentsel dönüşüm ve büyüme, geleneksel ve modern değerler arasında bir denge kurma çabalarını da beraberinde getirmiştir. İstanbul, sosyal ve kültürel zenginliğini koruyarak, aynı zamanda modernleşme ve küreselleşme etkisi altında şekillenen toplumsal dinamiklere uyum sağlama çabasında olan dinamik bir metropol olarak öne çıkmaktadır.

İstanbul'un yapılaşma durumu, tarihi ve modern unsurların etkileşimiyle şekillenen çeşitli yapı tiplerini içermektedir. Boğaz kıyısında yükselen modern gökdelenler, iş ve finans merkezlerini temsil ederken, tarihi yarımadada yer alan Osmanlı dönemi konutları, camiler ve çarşılar, şehrin tarihî kimliğini korumaktadır. Şehir, bu benzersiz yapılaşma özelliği ile hem geleneksel hem de çağdaş mimariye ev sahipliği yapmaktadır.

Özellikle Levent, Maslak ve Ataşehir gibi finansal merkezlerde yükselen gökdelenler, İstanbul'u modern bir metropol haline getirirken, Karaköy, Eminönü ve Beyoğlu gibi bölgelerdeki tarihi dokular, geçmişin izlerini günümüze taşır. Tarihi ahşap konutlardan saraylara, modern rezidanslardan endüstriyel komplekslere kadar geniş bir yapı çeşitliliği gözlemlenir.

Kent içindeki yapılaşma, gecekondu bölgelerinden planlı konut alanlarına kadar geniş bir yelpazede yer alır. Günümüzde, İstanbul'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, eski yapıları modern konutlara dönüştürme çabasını yansıtarak, şehirdeki yaşam standartlarını ve çevresel kaliteyi artırmayı hedefler. Ancak, bu dönüşüm süreci sıklıkla tartışmalıdır, çünkü tarihi dokunun ve yerel kimliğin korunması ile modernleşme ve yeniden yapılanma arasında denge sağlamak zorlu bir görevdir.

İstanbul'un yapılaşma durumu, şehrin hem geçmişini yansılayan tarihi yapılarını koruma amacını taşıırken, aynı zamanda geleceğe yönelik sürdürülebilir kentsel planlama ve mimari projelerin uygulanmasını da içerir. Şehir, bu dengeyi sağlama çabası içinde, tarihî mirasını gelecek nesillere aktarırken, aynı zamanda çağdaş bir metropol olarak kendini güncellemeye devam etmektedir.

İstanbul'un eğitim sistemi, çeşitli prestijli üniversitelere, lise ve ilkokullara ev sahipliği yaparak şehrin eğitimdeki zenginliğini ve çeşitliliğini yansıtmaktadır. Boğaziçi Üniversitesi ve İstanbul Teknik Üniversitesi gibi ulusal ve uluslararası alanda tanınan yükseköğretim kurumları, mühendislik, bilim, sanat ve sosyal bilimler alanlarında kaliteli eğitim sunmaktadır. Ayrıca, Koç Üniversitesi, Sabancı Üniversitesi gibi özel üniversiteler de kentin eğitim portföyünü zenginleştirmektedir.

Şehirdeki eğitim kurumları, öğrencilere geniş bir yelpazede eğitim fırsatları sunmaktadır. Fen liseleri, sosyal bilimler liseleri, mesleki ve teknik okullar, sanat ve spor liseleri gibi çeşitli liseler, öğrencilere ilgi





alanlarına uygun özel eğitim imkânları sunmaktadır. İstanbul ayrıca, yabancı dil ağırlıklı eğitim veren okullarıyla da öne çıkar, bu da öğrencilere küresel bir bakış açısı kazandırır.

Şehirdeki eğitimde sadece üniversiteler değil, aynı zamanda ilkokul ve ortaokullar da önemli bir role sahiptir. Kamu okulları yanı sıra özel okullar da kaliteli bir eğitim sunar. Eğitimdeki bu çeşitlilik, öğrencilere farklı alanlarda uzmanlaşma ve kariyer hedeflerine uygun bir eğitim alma imkânı tanır.

İstanbul'un eğitim sistemi, sadece akademik başarıları değil, aynı zamanda öğrencilere kültürel, sanatsal ve sportif faaliyetlerde de katılım fırsatları sunarak bireylerin çok yönlü gelişimine odaklanır. Şehirdeki kütüphaneler, müzeler, sanat galerileri ve spor tesisleri, öğrencilere geniş bir eğitim çerçevesi sunar.

Ancak, şehirdeki eğitim sistemine yönelik bazı zorluklar da vardır. Yoğun nüfus ve altyapı sorunları, özellikle bazı bölgelerde eğitim kalitesini etkileyebilir. Bu nedenle, İstanbul'daki eğitim sistemi sürekli olarak geliştirilmekte ve şehirdeki eğitim olanakları genişletilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul'un iklimi, coğrafi konumu nedeniyle kara iklimi etkisi altındadır. Kışlar genellikle soğuk ve yağışlı geçer, sıcaklık sıklıkla 0°C'nin altına düşerken, kar yağışlarına da sıkça rastlanır. Bahar ayları, ılıman bir geçiş dönemini temsil eder ve yeşilliklerin canlanmasına tanıklık eder. Yaz ayları ise genellikle sıcak ve kurak geçer, sıcaklık 30°C'nin üzerine çıkabilir. Özellikle Temmuz ve Ağustos aylarında, sıcak ve nemli bir hava hakimdir. Sonbahar, tekrar ılıman bir dönemle başlar ancak Ekim ayı itibarıyla hava soğumaya başlar ve yağışlar artar. Boğazlar, iklimi dengeleyen bir etken olarak görev yapar; kışın ılımanlık, yazın ise sıcaklığı hafifletir. İstanbul'un iklimi, şehrin tarih boyunca farklı kültürlerin ve medeniyetlerin etkileşimine tanıklık etmesine rağmen, mevsim geçişlerini belirgin bir şekilde yansıtarak şehre karakteristik bir atmosfer katar.

İstanbul'un ulaşım ağı, kapsamlı ve çeşitlilik arz eden bir yapıya sahiptir, şehrin büyüklüğü ve nüfusu göz önüne alındığında bu ağın önemi bir kat daha artmaktadır. Kara yolu ulaşımında, Boğaz köprüleri ve tüneller şehir içi ulaşımı büyük ölçüde kolaylaştırmaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarını birbirine bağlayan bu köprüler, trafik akışını dengeleyerek şehir içindeki hareketliliği artırır. Deniz yolu ulaşımında, deniz otobüsleri ve feribotlar, Boğaz'ın sunduğu su yollarını kullanarak şehir içi ve şehirlerarası ulaşımı hızlandırır. Boğaz'ın kuzeyi ve güneyi arasında sıklıkla yapılan deniz seyahatleri, günlük hayatta etkin olarak kullanılmaktadır.

Hava yolu ulaşımında, İstanbul Havalimanı şehri dünya genelindeki birçok noktaya bağlayarak uluslararası ve iç hat uçuşlarına ev sahipliği yapar. Modern terminalleri, gelişmiş teknolojik alt yapısı ve geniş uçuş ağı ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ölçekte bir ulaşım merkezi olmasına olanak sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında metrobüs, metro, tramvay ve otobüs hatları gibi toplu taşıma araçları da yoğun bir şekilde kullanılarak şehir trafiğini rahatlatmaya yönelik çözümler sunar. İstanbul'daki sürekli ulaşım projeleri,





şehirdeki hareketliliği daha verimli ve sürdürülebilir hale getirme hedefiyle planlanmaktadır. Bu, İstanbul'un günlük yaşamında ulaşımın etkin ve çeşitli bir şekilde kullanılmasını sağlar, şehir sakinlerine ve ziyaretçilere geniş bir ulaşım seçeneği yelpazesi sunar.

İstanbul'un demografik yapısı, şehrin tarihsel, kültürel ve ekonomik çeşitliliğini yansıtan bir karmaşıklığa sahiptir. Şehir, Türk, Kürt, Arap, Rum, Gürcü, Ermeni ve diğer çeşitli etnik gruplara ev sahipliği yapmaktadır. Bu çok kültürlü atmosfer, İstanbul'u farklı inanç, dil ve geleneklere sahip bireyleri bir araya getiren bir mozaik haline getirir. Şehir, Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti olması nedeniyle tarih boyunca pek çok göç dalgasına maruz kalmıştır. Bu durum, İstanbul'u sadece etnik açıdan değil, aynı zamanda dini ve kültürel çeşitlilik açısından da zenginleştirmiştir.

Göçün yanı sıra, İstanbul'un demografik yapısını etkileyen bir diğer faktör de nüfus yoğunluğudur. Şehir, Türkiye'nin en kalabalık metropolüdür ve bu durum, farklı sosyo-ekonomik sınıflardan, yaş gruplarından ve meslek gruplarından gelen geniş bir nüfusu içermektedir. İstanbul'un demografik çeşitliliği, şehirdeki yaşam tarzını, kültürel etkileşimi ve toplumsal dinamikleri etkiler, aynı zamanda ekonomik kalkınmaya ve kültürel zenginliğe de katkı sağlar.

Gelişen ekonomik olanaklar, kültürel etkileşim ve eğitim imkânları, İstanbul'u çeşitli alanlardan insanları çekmektedir. Şehir, genç nüfusun ve profesyonellerin yanı sıra emeklilerin ve sanatçıların da tercih ettiği bir yer haline gelmiştir. Ancak, bu hızlı nüfus artışı ve çeşitliliği beraberinde getirirken, altyapı, ulaşım ve konut gibi kentsel sorunların yönetimi konusunda da yeni zorluklar doğurmaktadır. İstanbul'un demografik yapısındaki bu dinamizm, şehrin gelecekteki sosyal ve ekonomik gelişimini etkileyen önemli bir faktördür.





3.4.2 Küçükçekmece İlçesi



İstanbul'un batısında bulunan Küçükçekmece ilçesi, Marmara Denizi kıyısında ve Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyinde yer alır. Coğrafi konumu itibarıyla, şehrin ana ulaşım güzergahlarına ve ticaret merkezlerine yakın olması nedeniyle stratejik bir öneme sahiptir. İlçenin genel coğrafi özellikleri arasında düz araziler, kıyı şeridi ve göl manzaraları bulunur.

Ekonomik açıdan, Küçükçekmece ilçesi İstanbul'un önemli sanayi bölgelerinden biridir. İlçede tekstil, gıda, metal ve otomotiv gibi sektörlerde faaliyet gösteren birçok fabrika ve atölye bulunmaktadır. Son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri ve altyapı yatırımlarıyla birlikte ilçenin ekonomik potansiyeli artmış, yeni iş alanları ve ticaret merkezleri oluşmuştur.

Sosyo-kültürel olarak, Küçükçekmece ilçesi çeşitli etnik gruplara ve kültürlere ev sahipliği yapar. Türk, Kürt, Arap, Boşnak gibi farklı etnik kökenlere mensup insanlar barış içinde bir arada yaşarlar. Bu durum ilçenin sosyal dokusunu zenginleştirirken, farklı kültürel etkinlikler ve festivallerle birlikte çeşitli kültürel etkileşimlere de olanak sağlar.

Yapılaşma durumu açısından, Küçükçekmece ilçesi modern konut projeleri, alışveriş merkezleri ve ticaret alanlarıyla dikkat çeker. Göle yakın bölgelerde lüks rezidanslar ve sakin konutlar bulunurken, ilçenin iç kesimlerinde genellikle apartmanlar ve siteler yoğunlaşmıştır. Ticaret alanlarında ise alışveriş merkezleri, mağazalar ve restoranlar ilçenin canlılığını artırır.

Eğitim durumu açısından, Küçükçekmece ilçesi birçok okul ve eğitim kurumuyla donatılmıştır.





Anaokulları, ilkokullar, ortaokullar ve liselerin yanı sıra çeşitli özel eğitim kurumları ve dershaneler de ilçede bulunur. Önemli okullar arasında Küçükçekmece Atatürk İlkokulu, Mehmet Akif Ersoy Ortaokulu ve Küçükçekmece Anadolu Lisesi yer alır.

Demografik yapı açısından, Küçükçekmece ilçesi İstanbul'un en yoğun nüfuslu ilçelerinden biridir. Farklı sosyo-ekonomik gruplara mensup insanların yaşadığı ilçede, genellikle orta ve alt gelir düzeyine sahip ailelerin yoğunluğu dikkat çeker. Ayrıca, göç alan bir bölge olması nedeniyle çeşitli etnik gruplar da ilçede yerleşmiştir.

İklim koşulları açısından, Küçükçekmece ilçesi genellikle Marmara iklimi etkisi altındadır. Bu nedende, ilçede kışlar ılıman ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlkbahar ve sonbahar ayları ise ılık ve nemlidir.

Ulaşım imkanları bakımından, Küçükçekmece ilçesi İstanbul'un ana ulaşım arterlerine yakın bir konumda bulunur. Metro, metrobüs, otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçları ilçenin farklı bölgelerine hizmet verirken, TEM otoyolu ve E-5 karayolu da ilçenin ulaşımını kolaylaştırır.

Emlak ve gayrimenkul durumu ise ilçede canlı bir pazar oluşturur. Göle yakın bölgelerde ve yeni yapılan konut projelerinde talep yüksektir ve bu durum ilçenin emlak ve gayrimenkul değerlerini artırır. Ayrıca, ticaret alanları ve iş merkezlerinde de emlak piyasası oldukça aktiftir.

İdari yapısı açısından, Küçükçekmece ilçesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlıdır ve yerel yönetimi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanır.

Turizm açısından, Küçükçekmece ilçesi Marmara Denizi kıyısındaki plajları, yürüyüş alanları ve Küçükçekmece Gölü'nün manzarasıyla yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çeker. Ayrıca, ilçede bulunan tarihi yapılar, müzeler ve yeşil alanlar da turistlerin ilgisini çeker ve ilçenin turizm potansiyelini artırır.



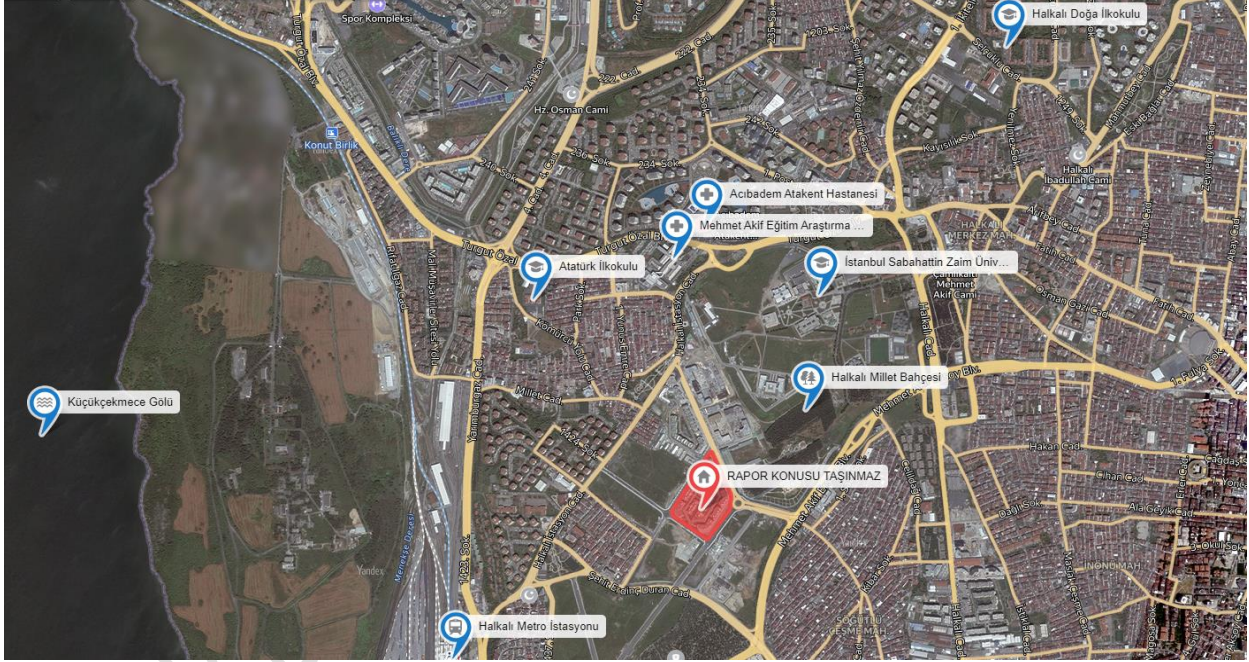


BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 1440.Sokak, Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım'da yer alan A blokta bulunan taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşım tarifi; Bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı üzerinde doğu yönünde ilerlenirken Mehmet Akif Ersoy Eğitim Araştırma Hastanesi mevkiinde Halkalı İstasyon Caddesi'ne dönüş yapılır. Cadde boyunca yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra yolun solunda bulunan 1440.sokağa giriş yapılır. Sokakta 400 metre kadar ilerlenilip kavşak geçildiğinde ilgili parsel ve üzerinde bulunan taşınmaz yolun solunda konumlanır.



Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret ve konut bölgesi şeklinde gelişmiş bir bölgedir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde Halkalı Millet Bahçesi, Halkalı Metro İstasyonu, Küçükçekmece Gölü, Atatürk İlkokulu, İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi, Acıbadem Atakent Hastanesi, Mehmet Akif Ersoy Eğitim Araştırma Hastanesi, Halkalı Doğa İlkokulu bulunur.



**4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

TAPU KAYITLARI	
İli	İstanbul
İlçesi	Küçükçekmece
Mahallesi	Halkalı
Zemin No	128469815
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49.419,02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken,Üç Adet Dokuz Katlı,Bir Adet On Katlı,Bir Adet Onbirkatlı,Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken,Ofis,İşyeri ve Arsası
Blok	A
Kat	1.Bodrum
Bağ. Böl. No	5
Bağ. Böl. Nitelik	Daire
Arsa Pay/Payda	3772/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	807/80110
Tarih / Yevmiye No	03.05.2023/23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurum tarafından gönderilen güncel tapu kaydına göre protokole konu olan taşınmaz üzerindeki takyidatlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ş/B/İ	AÇIKLAMA	MALİK/LEHDAR	HİSSE PAY/PAYDA	TARİH	YEVMIYE
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		1/1	27/02/2018	6964
Beyan	Yönetim Planı: 05/04/2023		1/1	03/05/2023	23763
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.		1/1	25/05/2023	28367
Beyan	Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir.		1/1	14/07/2017	25229
Şerh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ)		1/1	26/05/2022	29443





4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkilisinden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mevcuttur. Raporu konu parselin imar durumları aşağıda bahsedildiği gibidir;

884 ada 1 parsel 07.07.2022 tarihli onaylı uygulama imar planına göre 'Ticaret + Konut Alanı' lejantlı, Emsal:1,65, Hmax: Z+11 Kat olmak üzere yapılaşma haklarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

884 Ada 1 Parsel: 49.419,02 m² yüzölçümlü, geometrik olarak yamuğa yakın şekle sahip, topografyası eğimsiz olan ana taşınmaz üzerinde Emlak Konutları Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım mevcuttur. Ana gayrimenkul üzerinde betonarme yapı tarzda inşa edilmiş A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K bloğu olmak üzere; toplam 11 adet blokta 670 adet konut ve 63 adet ticari olmak üzere 733 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümün bulunduğu A blokta 72 adet mesken ve 9 adet dükkan bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 3 kat, yol kotu üstünde 9 kat olmak üzere toplam 12 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 9,7 metre, yol kotu üstünde 29,7 metre olup toplam yapı yüksekliği 39,4 metredir. Yapı sınıfı IV-C'dir. **Değerleme konusu taşınmaz A blok 1.bodrum katta bulunan konut nitelikli bir bağımsız bölümdür. Satışa esas brüt m² alanı 126,31 m²'dir.**

B blokta 6 adet dükkan ve 57 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 3 kat, yol kotu üstünde 9 kat olmak üzere toplam 12 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 8,05 metre, yol kotu üstünde 30,7 metre olup toplam yapı yüksekliği 38,75 metredir. Yapı sınıfı IV-C'dir.

C blokta 8 adet dükkan ve 80 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 2 kat, yol kotu üstünde 10 kat olmak üzere toplam 12 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 5,9 metre, yol kotu üstünde 32,85 metre olup toplam yapı yüksekliği 38,75 metredir. Yapı sınıfı IV-C'dir.

D blokta 6 adet dükkan ve 57 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 10 kat olmak üzere toplam 11 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 4,1 metre, yol kotu üstünde 31,5 metre olup toplam yapı yüksekliği 35,6 metredir. Yapı sınıfı IV-C'dir.

E blokta 9 adet dükkan 68 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 9 kat olmak üzere toplam 10 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 4,1 metre, yol kotu üstünde 28,35 metre olup toplam yapı yüksekliği 32,45 metredir. Yapı sınıfı IV-A'dir.





F blokta 9 adet dükkan ve 64 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 8 kat olmak üzere toplam 9 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 5,75 metre, yol kotu üstünde 25,2 metre olup toplam yapı yüksekliği 30,95 metredir. Yapı sınıfı IV-A'dır.

G blokta 9 adet dükkan ve 60 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 8 kat olmak üzere toplam 9 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 4,75 metre, yol kotu üstünde 25,2 metre olup toplam yapı yüksekliği 29,95 metredir. Yapı sınıfı IV-A'dır.

H blokta 7 adet dükkan ve 56 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 8 kat olmak üzere toplam 9 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 3,75 metre, yol kotu üstünde 25,2 metre olup toplam yapı yüksekliği 28,95 metredir. Yapı sınıfı IV-A'dır.

I blokta 52 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 7 kat olmak üzere toplam 8 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 3,75 metre, yol kotu üstünde 22,05 metre olup toplam yapı yüksekliği 25,8 metredir. Yapı sınıfı IV-A'dır.

J blokta 52 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 7 kat olmak üzere toplam 8 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 3,75 metre, yol kotu üstünde 22,05 metre olup toplam yapı yüksekliği 25,8 metredir. Yapı sınıfı IV-A'dır.

J blokta 52 adet mesken bulunmaktadır. Yapının yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 7 kat olmak üzere toplam 8 katı bulunmaktadır. Yapı yüksekliği yol kotu altında 4,1metre, yol kotu üstünde 22,05 metre olup toplam yapı yüksekliği 26,15 metredir. Yapı sınıfı IV-A'dır.

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

Değerleme konusu taşınmaz konut nitelikli ve satılabilir durumda olan bir bağımsız bölümdür.

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

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.





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

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyeti, 03.05.2023 tarihinde 23763 yevmiye numarası ile Kat İrtifakı Tesisi ile tescillenmiştir.

İmar 20/02/2020 tarih 31045 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; "imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenemeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın suretiyle..." hükmü eklendiği belirtilmiştir. Küçükçekmece Belediyesi İmar Birimi ile yapılan görüşmede plan tadilatlarının henüz tamamlanmadığı, plan tadilatlarının yapılana kadar uygulama yapılamayacağı belirtilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın ruhsata aykırı herhangi bir durumu 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. Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul için düzenlenmiş olan yapı kullanma izin belgesinin özellikleri aşağıda yer almaktadır.

ADA PARSEL	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM B.B. SAYISI	TOPLAM ALAN(m ²)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
884/1	A	Mesken	72	81	14.921,45	12	12.05.2023	171	4/C
		Ofis ve İşyeri	9						

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

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde bulunduğu projenin inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına





ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

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

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

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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimi Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, No: 43 İç Kapı No: 4, Bayrampaşa/İSTANBUL adresinde konumlu AYT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. tarafından yerine getirilmiştir.

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 taşınmaz değerlendirme tarihinde satılabilir durumda olan konut nitelikli yapıdır.

4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazın mevcut durumunun günümüz koşullarında piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespit edilmesi için yapılmıştır. Değerleme işlemi yapılırken; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi gibi özellikler dikkate alınmıştır. Rapor konusu taşınmaz bir adet bağımsız bölüm olduğundan farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazın bulunduğu A Blok için 04.05.2023 tarih ve Y2234CA6AC85A nolu B sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.





BÖLÜM 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 indirgenmiş 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 teknikte uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında





bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

ACAR DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazın piyasa değerinin tespitinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Kira Çarpanı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, kira değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul 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 bağımsız bölümün piyasa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip konut emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, imar özellikleri ve İstanbul kentinin gelişmiş olan alanlarından birinde konumlanmakta olması göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.2.1. 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 taşınmaz 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 taşınmaza emsal olabilecek satılık konut ve ticari yapı emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.2.2. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık 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	KARAOĞLU GAYRİMENKUL BİZİM MAHALLE 0 (545) 637 11 61	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 95 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 5.150.000 TL'den satılıktır.	5.150.000	95	54.210
2	KONUT G.Y.D 0 (532) 797 88 77	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 106 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 5.250.000 TL'den satılıktır.	5.250.000	106	49.528
3	AKAY GAYRİMENKUL 0 (532) 420 04 24	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 125 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 5.950.000 TL'den satılıktır.	5.950.000	125	47.600
4	Sahibinden 0 (532) 472 49 93	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 185 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 8.650.000 TL'den satılıktır.	8.650.000	185	46.756
5	SAFE İSTANBUL GAYRİMENKUL 0 (553) 022 95 18	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 150 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 7.300.000 TL'den satılıktır.	7.300.000	150	48.666

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Emsalin Durumu	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
Proje Bilgisi	Bizim Mahalle 1-2	Bizim Mahalle 1-2	Bizim Mahalle 1-2	Bizim Mahalle 1-2	-
Tip	2+1	2+1	4+1	3+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	KARAOĞLU GAYRİMENKUL BİZİM MAHALLE	KONUT G.Y.D	AKAY GAYRİMENKUL	Sahibinden	SAFE İSTANBUL GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (545) 637 11 61	0 (532) 797 88 77	0 (532) 420 04 24	0 (532) 472 49 93	0 (553) 022 95 18
Satış Fiyatı (TL)	5.150.000,00	5.250.000,00	5.950.000,00	8.650.000,00	7.300.000,00



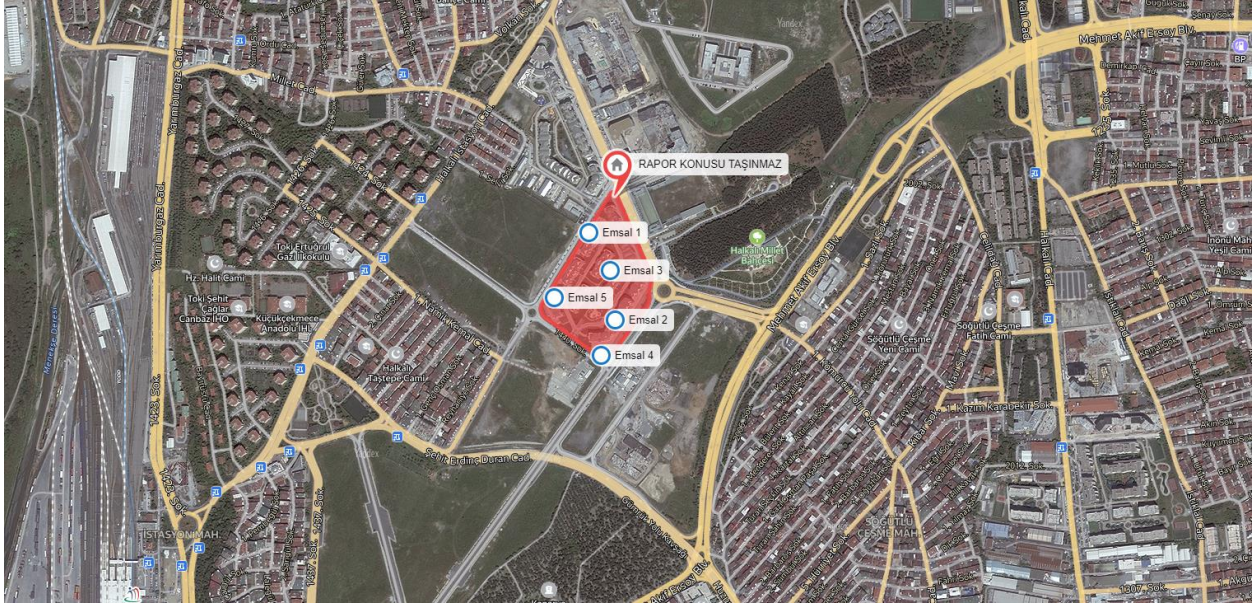


BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Pazarlık Oranı	5%	5%	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	4.892.500,00	4.987.500,00	5.652.500,00	8.217.500,00	6.935.000,00
Brüt Alan (m ²)	95,00	106,00	125,00	185,00	150,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	51.500,00	47.051,89	45.220,00	44.418,92	46.233,33
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Büyük	Büyük
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	5,00%
Kat	7.Kat	Bahçe Katı	2.Kat	8.Kat	2.Kat
Kat Şerefiyesi	-10,00%	-5,00%	-5,00%	-10,00%	-5,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	46.350,00	44.699,29	42.959,00	44.418,92	46.233,33
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	44.932,11 TL/m ²				

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Satılık Konut Emsallerini Gösterir Uydur Görüntüsü



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

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	YENİ MESKEN GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 115 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 25.000 TL'den kiralıktır.	25.000	115	217,39
2	BAŞAKŞEHİR KONUT A.Ş	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 110 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 25.500 TL'den kiralıktır.	25.500	110	231,81
3	KARAOĞLU GAYRİMENKUL BİZİM MAHALLE	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 148 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 30.000 TL'den kiralıktır.	30.000	148	202,70
4	SON NOKTA GAYRİMENKUL	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 140 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 29.000 TL'den kiralıktır.	29.000	140	207,14
5	SAHİBİNDEN	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 110 m ² yüzölçümlü konut pazarlıklı olarak 29.800 TL'den kiralıktır.	29.800	110	270,90

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

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Emsalin Durumu	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
Proje/Konum Bilgisi	Bizim Mahalle 1-2	Bizim Mahalle 1-2	Bizim Mahalle 1-2	--	--
Tip	2+1	2+1	3+1	3+1	2+1
İlan Veren Kurum/Kişi	YENİ MESKEN GAYRİMENKUL	Başakşehir konut a.ş	KARAOĞLU GAYRİMENKUL BİZİM MAHALLE	SON NOKTA GAYRİMENKUL	Sahibinden
İlana Veren Tel. No.	0 (541) 776 62 73	0 (544) 935 50 44	0 (530) 749 24 10	0 (532) 174 29 86	0 (539) 656 31 23
Satış Fiyatı (TL)	25.000,00	25.500,00	30.000,00	29.000,00	29.800,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	22.500,00	22.950,00	27.000,00	26.100,00	26.820,00
Brüt Alan (m ²)	115,00	110,00	148,00	140,00	110,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	195,65	208,64	182,43	186,43	243,82
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	5.Kat	3.Kat	1.Kat	4.Kat	8.Kat
Kat Şerefiyesi	-10,00%	-10,00%	-5,00%	-10,00%	-15,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	-10,00%	-5,00%	-10,00%	-15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	176,09	187,77	173,31	167,79	207,25
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer	182,44 TL/m²				





❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.2.3. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip konut nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **satılık konutların birim değerinin 40.000,00 ile 50.000,00 TL/m²**, **kiralık konutların birim kira değerinin 175,00 ile 200,00 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **KDV hariç piyasa değeri 5.683.950,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.3. 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)

6.3.1. Değerlemede Kullanılan Kira Çarpanı

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

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

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

Taşınmaz Değeri=Brüt Kira xBrüt Kira Çarpanı

Brüt kira çarpanı, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazlar için **240 Ay** olarak tespit edilmiş ve değerlendirilmede kullanılmıştır.

6.3.2. Kira Çarpanı yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu 1 adet bağımsız bölüm için;

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

23.250 TL = 126,31 m² x 185,00TL

Taşınmaz Değeri=Brüt Kira xBrüt Kira Çarpanı formülleri kullanılarak;

23.250 TL X 240 Ay = 5.580.000 TL değere ulaşılmıştır.





BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgileri kullanılarak kira tespiti yapılmıştır. Taşınmazın kira değeri konum ,kullanılış şekli, brüt alan ve sahip olduğu özelliklere uygulanan şerefiyelere göre belirlenmiştir. Rapora konu taşınmazın **aylık toplam kira değeri 23.250,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

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

Bizim Mahalle 1.Etap 2.Kısım projesinde yer alan 1 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin tespiti için hazırlanan bu raporda emsal karşılaştırma ve kira çarpanı yöntemleri kullanılmıştır. Proje geliştirme yöntemi için gerekli olan hasılat paylaşım oranları, kat karşılığı oranları ve emsal pay oranları gibi bilgilere ihtiyaç duyulmadığından bahsedilmemiştir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bizim Mahalle 1.Etap 2.Kısım projesinde yer alan 1 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin tespiti için hazırlanan bu raporda emsal karşılaştırma ve kira çarpanı yöntemleri kullanılmıştır. Proje geliştirme yöntemi için gerekli olan boş arazi değeri ve proje değeri gibi bilgilere ihtiyaç duyulmadığından bahsedilmemiştir.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu ilgili taşınmazın değerlendirme raporu olduğundan bilgileri verilen bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Bu sebeple müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumunun en iyi ve en verimli kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.





BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve kira çarpanı yöntemidir.

Kira geliri sağlayan taşınmazın brüt kira çarpanı x aylık kira değeri işleminden elde edilen **5.580.000,00 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 **5.683.950,00 TL olarak tespit ve takdir 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, taşınmaz 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

Gayrimenkul üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazın 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 Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi olmadığından son beş yılda proje geliştirmeye ilişkin herhangi bir tasarrufta bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi verilmemiştir.





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 taşınmazın tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘bina’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.





BÖLÜM 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, rapora konu konut vasıflı taşınmazın mevcut durum piyasa 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 değerinin takdiri gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazın konumu, ulaşım özellikleri, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazın 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 aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL
Taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri	5.683.950,00
Taşınmazın KDV Dâhil Toplam Değeri	5.740.789,50

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 23.02.2024: 1 USD = 31.1071 TL'dir

*KDV oranı %1 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 EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-2 KİRA ÇARPANI DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-4 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-5 İMAR DURUM GÖRÜNTÜLERİ
- ❖ EK-6 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-7 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-8 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

