



İSTANBUL İLİ KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ

HALKALI MAHALLESİ BİZİM MAHALLE 1.ETAP 2.KISIM

63 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-115

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.
Açıködem Mah. Çeçen Sok. Akatlar Blok
No:258 İc. Kap:177 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 76 19

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	49
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları.....	49
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	49
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.....	51
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	51
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	51
4.10.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi	52
4.12.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler	54
4.13.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler.....	54
4.14.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	54
4.15.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı.....	54
4.16.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, 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.....	54
4.17.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	54
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	55
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	55
5.2.	Gelir Yaklaşımı.....	55
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	56
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	56
6.1.	Değerleme Yöntemleri	56
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	56
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	57
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	57
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	61

6.4.	Maliyet Yöntemi	61
6.4.1.	Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	61
6.5.	Kira Çarpanı Yöntemi	61
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	62
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	62
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	63
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	63
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	63
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	63
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	63
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	63
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	63
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	63
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	64
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	64
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	64
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	64
9.	SONUÇ	65
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	65
9.2.	Nihai Değer Takdiri	65
EKLER	66

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	29.12.2023 / EMLKKNT-2023-115
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	20.12.2023
Taşınmazın Adresi	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 1440.Sokak, Emlak Konutları Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım, Blok No: 11A, 11B, 11C, 11D, 11E, 11F, 11G, 11H Bizim Mahalle 1. Etap 2. Kısım
Tapu Bilgileri Özeti	İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 884 ada 1 parsel, A, B, C, D, E, F, G, H bloklarda bulunan 63 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm.
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin 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
Taşınmazların KDV Hariç Toplam Piyasa Değeri	326.085.100,00-TL.
Taşınmazların KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri	391.302.120,00 TL.
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ilyas 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 değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasa 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 bulduranlara, 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 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 Mh. Çeçen Sok. Akmerkezi Blok
No:25B 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 kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır 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 sayılı 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.
Acıbağcı Mah. Çeçen Sok. Akademi 3 Blok
No:25E İç Kapı:127 ÜSKÜDAR - İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihli, 115 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 20.12.2023 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, 1440. Sokak, Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım A, B, C, D, E, F, G, H bloklarda bulunan 63 adet dükkan 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. Akmerkezi 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 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 tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İSTANBUL Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 1440. Sokak, Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım A, B, C, D, E, F, G, H bloklarda bulunan 63 adet dükkan 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, 1440. Sokak, Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım A, B, C, D, E, F, G, H bloklarda bulunan rapora konu 63 adet dükkan nitelikli taşınmazın 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

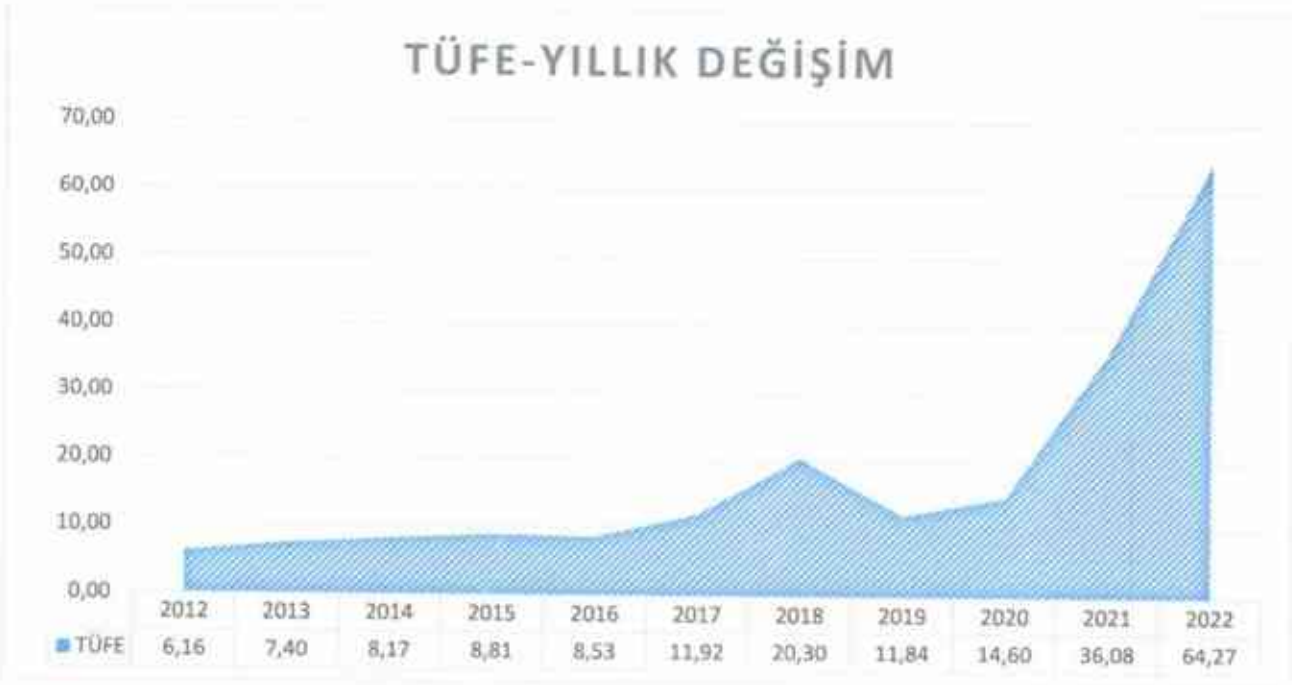
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden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

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



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

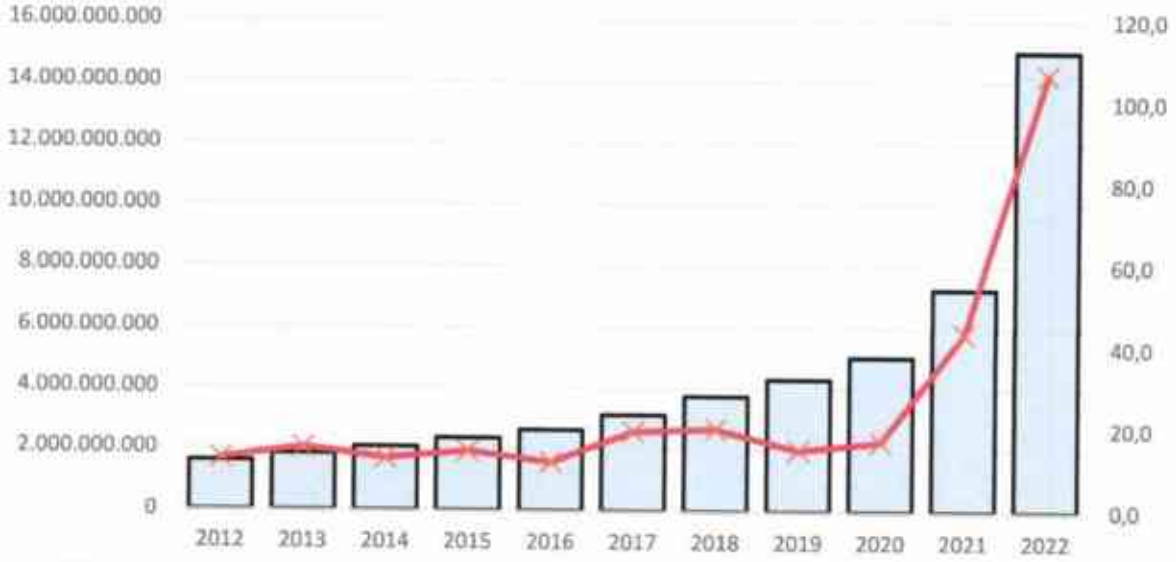
TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

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 TAŞITMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Akbadem Mah. Çeçen Sok. Akatlar Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10



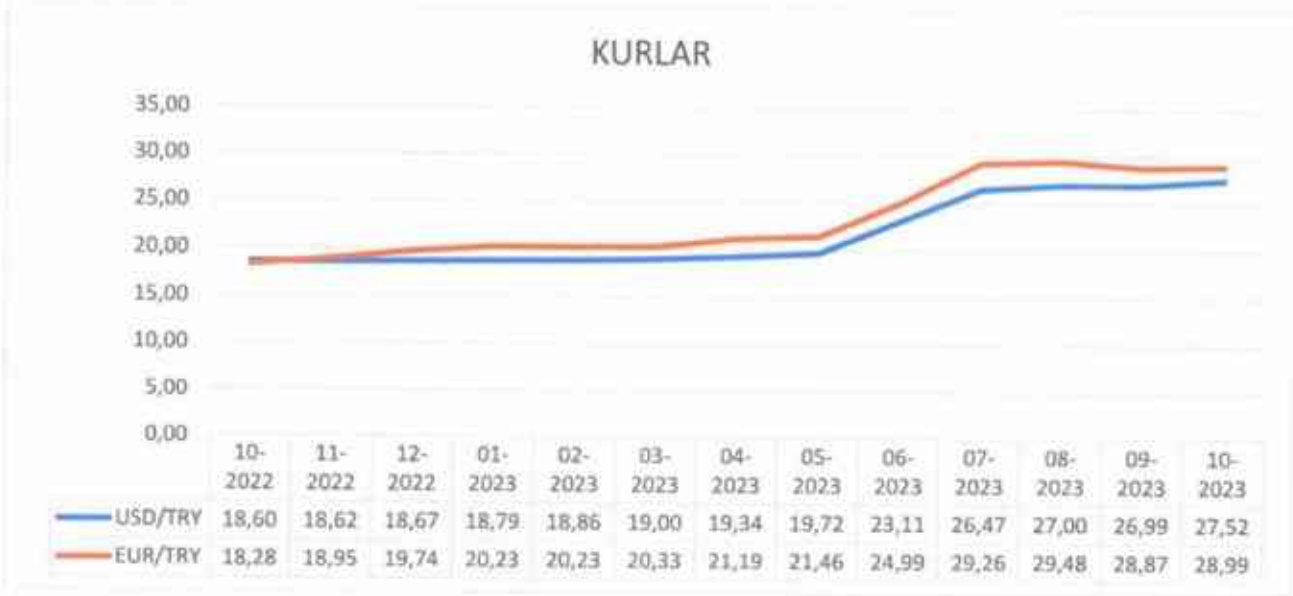
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



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

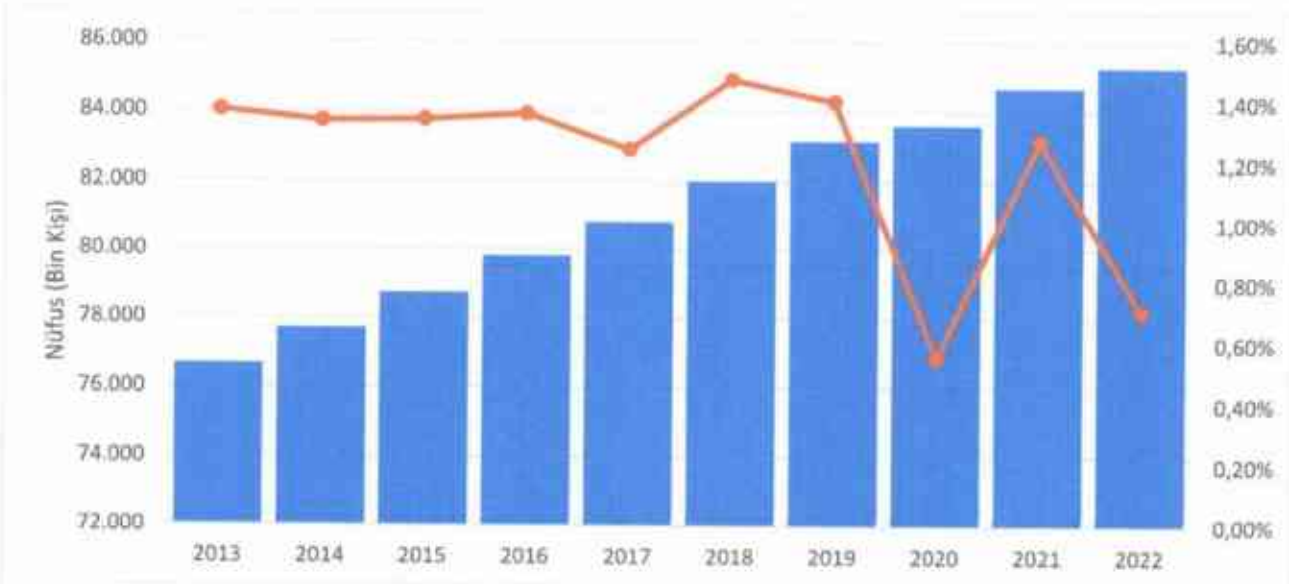
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

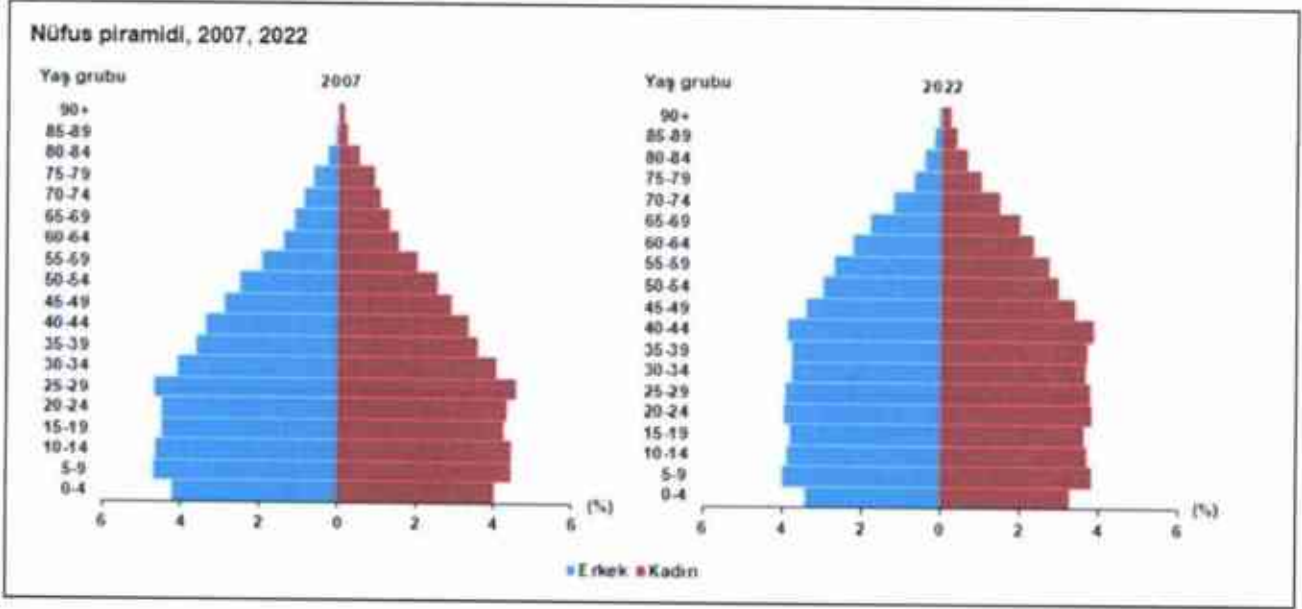


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



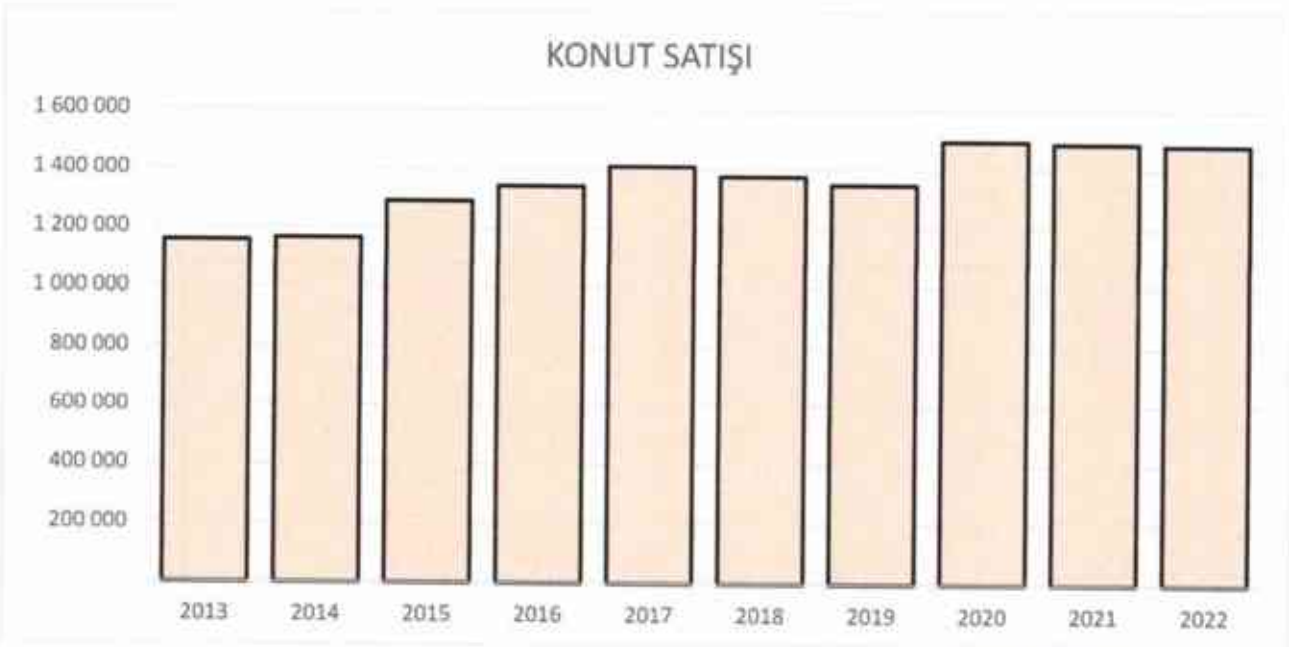
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



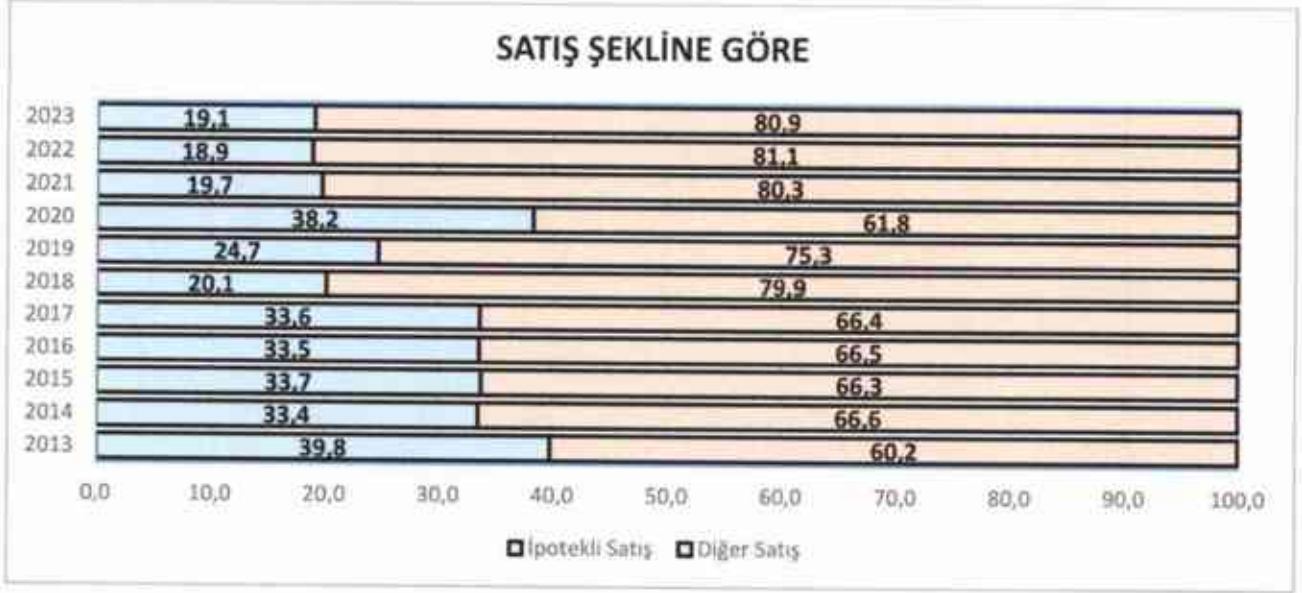
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

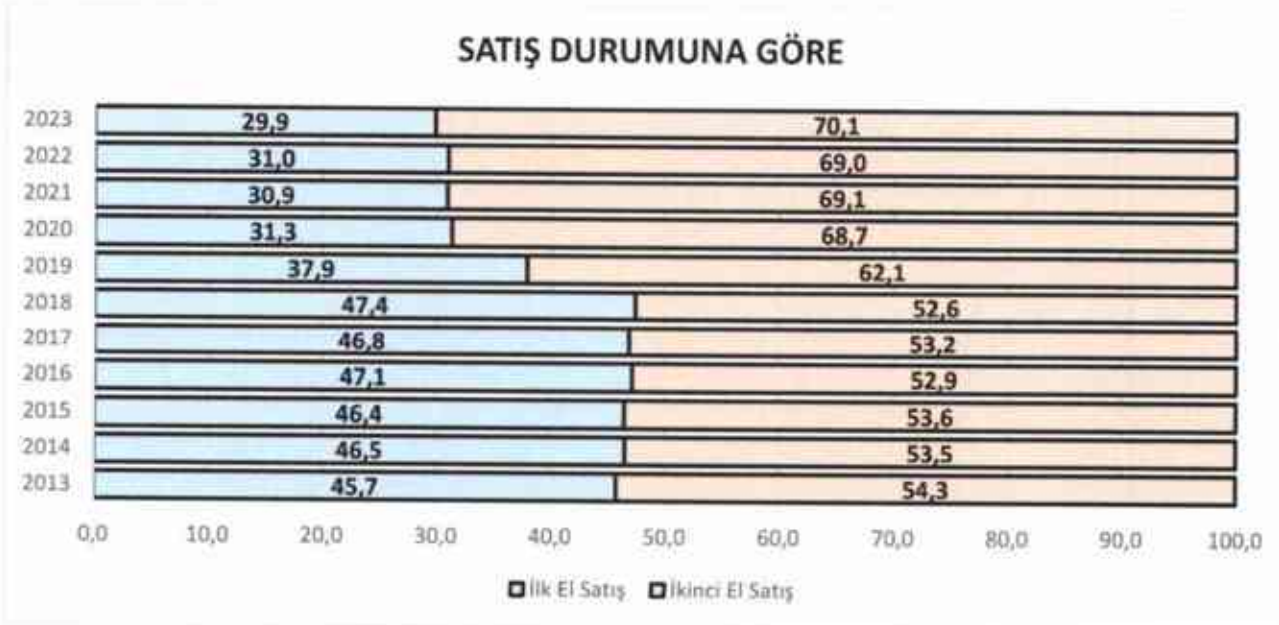
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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




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

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



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

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

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

Son yıllarda ortaya çıkartılan arkeolojik bulgularla insanlık tarihine ilişkin önemli bilgiler elde edilmiştir. Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon; Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentini 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 İstanbul Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmaraereğlisi, kuzeydoğuda İstanbul'ya bağlı Kandıra, doğuda İstanbul'ya bağlı Kartal, güneydoğuda İstanbul'ya bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, İstanbul 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

Boğazi 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 sahne 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 köşkların 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 yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

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

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi 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 üniversitelerindedir. 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. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

3.4.2 Küçükçekmece İlçesi

Küçükçekmece, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan batısında Avcılar ve Küçükçekmece Gölü, kuzeyinde Başakşehir, doğusunda Bahçelievler ve Bağcılar, güneyinde Bakırköy ve Marmara Denizi ile çevrilidir. 1987 yılında, Kayabaşı ve Şamlar köyleri ve 25 mahallenin Bakırköy ilçesinden ayrılmasıyla kurulmuştur. Yüzölçümü 37,75 km² olan ilçe güncel siyasi sınırlarına 1992'de Avcılar, 2009'da Başakşehir'in Küçükçekmece'den ayrılmasıyla kavuşmuştur. 21 mahalleden oluşan ilçenin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 789.663'tür.



İlçenin isminin kaynağı konusunda çeşitli görüşler mevcut olsa da genel kabul Osmanlı kaynaklarında anlatıldığı şekliyle Çekmek-i Küçük'ten türedir. Çekmek-i Küçük ismi bölgede yer alan gölde(Küçükçekmece Gölü) yapılan balıkçılık için kurulmuş kafeslerin suyun dibine batırılıp yukarı çekilmesiyle ortaya çıkmıştır. Zamanla bu isim Küçükçekmece olarak kullanılmaya başlamıştır.

Çeşitli tarihi yapılara ev sahipliği yapan ilçedeki 4. yüzyıla ait Menekşe Deresi Köprüsü, 17. yüzyıla ait Küçükçekmece Köprüsü, 18. yüzyıla ait Vezir Mehmet Paşa Çeşmesi, 19. yüzyıla ait Osmanlı Kibrit Fabrikası bunlardan başlıcalarıdır.

İlçe az engebeli geniş bir alana yayılmıştır. Küçükçekmece Gölü'nün yanı sıra bu göle dökülen Sazlıdere ve Nakkaş Deresi ilçedeki önemli akarsulardır.

TEM Otoyolunun bölgeden geçmesiyle sanayi yatırımları artarken ekonomik yapı hızla gelişmiştir. İlçe genel olarak sanayi bölgesi niteliğindedir.

İlçede yüksek öğretim seviyesinde İstanbul Arel Üniversitesi, İstanbul Aydın Üniversitesi ve Sabahattin Zaim Üniversitesi olmak üzere 3 üniversite bulunmaktadır. Anaokulu, ilköğretim ve lise düzeyinde toplam 96 resmi okul bulunan Küçükçekmece 12 özel okulu da sınırları içinde bulundurulur.

TEM Otoyolu ve E5 kara yolunun ilçeye yakın konumu ulaşım açısından önemlidir. İlçenin çeşitli mahallelerinde metrobüse erişim mevcut olup Marmaray Banliyö hattı da ilçeden geçmektedir. Ankara ve Konya'ya Halkalı İstasyonu'ndan hızlı tren, Kapıkule ve Uzunköprü'ye bölgesel tren, Sofya ve Bükreş'e uluslararası tren hatları bulunur. Ankara'ya ayrıca anahat tren seferi de bulunan ilçede faal olan tek metro hattı M9'dur ve bu hat aynı zamanda ilçenin ilk metrosudur. İlçeden geçmesi planlanan beş metro hattının 3 tanesi inşaat halinde olup 2 tanesinin inşaatının yakın zamanda başlaması planlanmaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi Halkalı Mahallesi, 1440.Sokak, Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım'da yer alan A, B, C, D, E, F, G, H bloklarda yer alan taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi: Bölgenin ana arterlerinden olan Turgut Özal Bulvarı üzerinde doğu yönünde ilerlerken Mehmet Akif Ersoy Eğitim Araştırma Hastanesi mevkiinde Halkalı İstasyon Caddesi'ne dönüş yapılır. Caddede 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 taşınmazlar yolun solunda konumlanır.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticaret ve konut bölgesi şeklinde gelişmiş bir bölgedir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazların doğusunda Halkalı Millet Bahçesi, kuzeyinde Emlak Konut Satış Ofisi, Bezirganbahçe Parkı, batısında Küçükçekmece Gölü, güneybatısında ise Halkalı Metro İstasyonu bulunur.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

A BLOK 73 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470028
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/73
Arsa Pay/Payda	3900/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/80178
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLENE VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akmerkezi B Blok
No:25B İç Kapı:177 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

A BLOK 74 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470032
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/74
Arsa Pay/Payda	2952/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/80179
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

A BLOK 75 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470035
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/75
Arsa Pay/Payda	3438/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/80180
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

A BLOK 76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470038
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/76
Arsa Pay/Payda	4008/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/80181
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

A BLOK 77 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470041
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/77
Arsa Pay/Payda	4466/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/801812
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

A BLOK 78 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470044
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/78
Arsa Pay/Payda	4000/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/801813
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

A BLOK 79 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470046
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/79
Arsa Pay/Payda	3446/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/801814
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

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

A BLOK 80 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470059
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/80
Arsa Pay/Payda	2952/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/801815
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

A BLOK 81 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470061
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	A/ZEMİN/-/81
Arsa Pay/Payda	3744/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	808/801816
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akapınar 5-D Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar-İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

B BLOK 58 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469902
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B/ZEMİN/-/58
Arsa Pay/Payda	4096/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	809/80244
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

B BLOK 59 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469924
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B/ZEMİN/-/59
Arsa Pay/Payda	2732/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	809/80245
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞIRMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Açıködem Mah. Çeçen Sok. Akmerkezi B1 Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

B BLOK 60 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469944
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B/ZEMİN/-/60
Arsa Pay/Payda	3150/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	809/80246
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

B BLOK 61 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469952
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B/ZEMİN/-/61
Arsa Pay/Payda	3800/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	809/80247
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aproadam Mh. Çeçen Sok. Akasya B-4 Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

B BLOK 62 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469960
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B/ZEMİN/-/62
Arsa Pay/Payda	5116/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	809/80248
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

B BLOK 63 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469968
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	B/ZEMİN/-/63
Arsa Pay/Payda	4090/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	809/80249
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Anadoluhisari Mh. Çeçen Sok. Akmerkezi E Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.094 102 78 10

C BLOK 81 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470062
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	C/ZEMİN/-/81
Arsa Pay/Payda	3924/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80330
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

C BLOK 82 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470063
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	C/ZEMİN/-/82
Arsa Pay/Payda	1606/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80331
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞIMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Akademi Mah. Çeçen Sok. Akademi B Blok
No:239 İç Kapı:127 Üsküdar - İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

C BLOK 83 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470064
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	C/ZEMİN/-/83
Arsa Pay/Payda	3814/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80332
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

C BLOK 84 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470065
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	C/ZEMİN/-/84
Arsa Pay/Payda	3846/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80333
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

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

C BLOK 85 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470066
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	C/ZEMİN/-/85
Arsa Pay/Payda	5474/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80334
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

C BLOK 86 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470067
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	C/ZEMİN/-/86
Arsa Pay/Payda	3854/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80335
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞIMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Akademi Mah. Çeçen Sok. No: 127 Üsküdar / İSTANBUL
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

C BLOK 87 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470068
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	C/ZEMİN/-/87
Arsa Pay/Payda	4838/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80336
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

C BLOK 88 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470069
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	C/ZEMİN/-/88
Arsa Pay/Payda	3762/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80337
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞIRIMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Açıködem Mah. Çiğdem Sok. Akmerkezi B1 Blok
No:25B İç Kapı:27 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

D BLOK 58 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469909
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	D/ZEMİN/-/58
Arsa Pay/Payda	4702/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80395
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

D BLOK 59 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469926
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	D/ZEMİN/-/59
Arsa Pay/Payda	3300/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80396
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Açıkörmeli Mah. Çeçen Sok. Akmerkezi B Blok
No:256 İç Kapı:127 Üsküdar - İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 192 78 19

D BLOK 60 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469946
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	D/ZEMİN/-/60
Arsa Pay/Payda	3320/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80397
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

D BLOK 61 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469954
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	D/ZEMİN/-/61
Arsa Pay/Payda	2482/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80398
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Mah. Çeçen Sok. Akay 18 Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar-İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

D BLOK 62 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469962
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	D/ZEMİN/-/62
Arsa Pay/Payda	2300/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80399
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

D BLOK 63 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469970
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	D/ZEMİN/-/63
Arsa Pay/Payda	3882/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	810/80400
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE GANUNKARLIK A.Ş.
Acar Değerleme Mah. Çarşı Sok. Akademi B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

E BLOK 69 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470002
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/69
Arsa Pay/Payda	4044/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80469
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

E BLOK 70 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470018
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/70
Arsa Pay/Payda	3246/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80470
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Acarhemeni Mah. Çoğan Sok. Akaryol 65 Blok
 No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
 ÜSKÜDAR V.D.004 162 78 10

E BLOK 71 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470022
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/71
Arsa Pay/Payda	3134/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80471
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

E BLOK 72 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470026
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/72
Arsa Pay/Payda	2586/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80472
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

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

E BLOK 73 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470030
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/73
Arsa Pay/Payda	4176/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80473
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

E BLOK 74 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470034
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/74
Arsa Pay/Payda	2236/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80474
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Academik Mah. Çeçen Sok. Akademi B1 Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

E BLOK 75 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470037
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/75
Arsa Pay/Payda	3232/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80475
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

E BLOK 76 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470040
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/76
Arsa Pay/Payda	4074/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80476
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

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

E BLOK 77 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470043
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	E/ZEMİN/-/77
Arsa Pay/Payda	4146/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	811/80477
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

F BLOK 65 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469983
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/65
Arsa Pay/Payda	2562/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80542
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Academik Mah. Çeçen Sok. Akademi B Blok
No:29B İş Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

F BLOK 66 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469988
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/66
Arsa Pay/Payda	2968/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80543
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

F BLOK 67 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469993
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/67
Arsa Pay/Payda	2850/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80544
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞIMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Anadoluhisari Mah. Çeçen Sok. A Blok Kat: 5 Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

F BLOK 68 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469998
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/68
Arsa Pay/Payda	1968/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80545
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

F BLOK 69 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470003
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/69
Arsa Pay/Payda	4586/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80546
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:127 Blok 6/10
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar - İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

F BLOK 70 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470019
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/70
Arsa Pay/Payda	2964/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80547
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

F BLOK 71 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470023
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/71
Arsa Pay/Payda	2832/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80548
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kıbrıscağız Mah. Çeşme Sok. Akmerkezi B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar - İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 162 70 10

F BLOK 72 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470027
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/72
Arsa Pay/Payda	2740/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80549
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

F BLOK 73 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470031
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	F/1.BODRUM/-/73
Arsa Pay/Payda	2888/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80550
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞIRMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acarademi Mah. Çoğun Sok. Akademi Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 73 10

G BLOK 61 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469957
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/61
Arsa Pay/Payda	3808/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80611
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

G BLOK 62 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI	
İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469965
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/62
Arsa Pay/Payda	3120/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80612
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Abdullah Mah. Çeşme Sok. Akademi Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

G BLOK 63 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469973
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/63
Arsa Pay/Payda	2952/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80613
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

G BLOK 64 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469979
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/64
Arsa Pay/Payda	2822/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80614
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

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

G BLOK 65 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469984
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/65
Arsa Pay/Payda	1920/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80615
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

G BLOK 66 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469989
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/66
Arsa Pay/Payda	2926/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80616
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbağcı Mah. Çeçen Sok. Akmerkez 5 Blok
No:25B İç Kapı:127 Üst Kat İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

G BLOK 67 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469994
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/67
Arsa Pay/Payda	2520/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80617
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

G BLOK 68 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469999
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/68
Arsa Pay/Payda	2074/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80618
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞITMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Academik Mah. Çeçen Sok. Akmerkezi B Blok
No:258 İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

G BLOK 69 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128470004
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	G/1.BODRUM/-/69
Arsa Pay/Payda	4050/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	812/80619
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

H BLOK 57 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469898
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/ZEMİN/-/57
Arsa Pay/Payda	3462/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	813/80676
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Mah. Çeçen Sok. Kat: 5 Şişli
No:258 İlçe:Kadıköy Üsküdar İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

H BLOK 58 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469920
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/ZEMİN/-/58
Arsa Pay/Payda	3838/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	813/80677
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

H BLOK 59 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469931
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/ZEMİN/-/59
Arsa Pay/Payda	4808/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	813/80678
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
 DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Acar Değerleme Mob. Çeçen Sok. Akmerkezi B Blok
 No:23B İç Kapı:137 Üsküdar/İSTANBUL
 ÜSKÜDAR Y.D.004 102 78 10

H BLOK 60 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469950
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/ZEMİN/-/60
Arsa Pay/Payda	4148/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	813/80679
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

H BLOK 61 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469958
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/ZEMİN/-/61
Arsa Pay/Payda	4730/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	813/80680
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Açarsadem Mah. Çeçen Sok. Akmerkez 5 Blok
No:258 İq Kapı:127 Üsküdar/İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.094 102 70 10

H BLOK 62 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469966
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/ZEMİN/-/62
Arsa Pay/Payda	3902/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	813/80681
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

H BLOK 63 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM TAPU KAYITLARI

İli	İSTANBUL
İlçesi	KÜÇÜKÇEKMECE
Mahallesi	HALKALI
Zemin No	128469974
Ada No	884
Parsel No	1
Yüzölçümü	49419.02 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Adet Sekiz Katlı Betonarme Mesken, Üç Adet Dokuz Katlı, Bir Adet On Katlı, Bir Adet Onbir katlı, Üç Adet Oniki Katlı Betonarme Mesken, Ofis, İşyeri ve Arsası
Bağımsız Bölüm Nitelik	Dükkan
Blok/Kat/Giriş/B. B. No	H/ZEMİN/-/63
Arsa Pay/Payda	3634/3182530
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	813/80682
Tarih / Yevmiye No	03/05/2023-23763
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Academik Mah. Çiğdem Sok. No: 25B Kat: 3 Blok
No: 25B Kat: 3 Blok Üsküdar / İSTANBUL
ÜSRÜCAR V.D.004 102 70 10

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurumunuzca tarafımıza iletilen değerlendirme konusu taşınmazların TAKBİS kayıtlarına göre;

* 63 adet bağımsız bölümün tamamı üzerinde;

- BEYAN:

Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir. (T : 14/07/2017- Y : 25229)

- ŞERH:

Açıklama: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) (T : 26/05/2022 – Y: 29443)

*Rapora konu ana taşınmaz 884 ada 1 parsel üzerinde;

- BEYAN:

Açıklama: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T : 27/02/2018 – Y : 6964)

- BEYAN:

Açıklama: Yönetim Planı : 05/04/2023 (T: 03/05/2023 – Y: 23763)

- BEYAN:

Açıklama:KM ne Çevrilmiştir. (T : 25/05/2023 – Y : 28367)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

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

Rapora konu taşınmazlar Bizim Mahalle 1.Etap 2.Kısım Uygulama İmar Planı kapsamında, 'Ticaret ve Konut Alanı' lejantlı, Emsal: 1,65 Hmax: Z+11 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

884 ada 1 parsel numaralı, 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 9 dükkanın bulunduğu A blokta ayrıca 72 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 9,7 metre, yol kotu üstünde 29,7 metre olup toplam yapı yüksekliği 39,4 metredir. Yapı sınıfı IV-C'dir.

Değerleme konusu 6 dükkanın bulunduğu B blokta ayrıca 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.

Değerleme konusu 8 dükkanın bulunduğu C blokta ayrıca 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.

Değerleme konusu 6 dükkanın bulunduğu D blokta ayrıca 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.

Değerleme konusu 9 dükkanın bulunduğu E blokta ayrıca 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.

Değerleme konusu 9 dükkanın bulunduğu F blokta ayrıca 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'dir.

Değerleme konusu 9 dükkanın bulunduğu G blokta ayrıca 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'dir.

ACAR TAŞIYICILAR
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acaşadom Mah. Çeşme Sok. No: 2/2 Blok
No: 258 İç Kapı: 127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 192 78 10

Değerleme konusu 7 dükkanın bulunduğu H blokta ayrıca 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.

*Taşınmazlar dükkan 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 dükkan nitelikli yapılardır.

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

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti, 03.05.2023 tarihinde 2373 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. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

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

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

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Academ Mah. Çeçen Sok. Akademi Blok
No:258 İç Kapı:117 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 70 10

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

Rapora konu taşınmazların bulunduğu blokların tamamı için verilmiş olan;

*24.09.2020 tarihli, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352 numaralı **Yeni Yapı Ruhsatı** bulunmaktadır.

884 ADA 1 PARSEL YENİ YAPI RUHSATLARI													
SIRA NO	GENEL BİLGİLER				KULLANIM AMACI	İNŞAAT ALANI				BB SAYISI			YAP I SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	BLOK		KONUT	OFİS VE İŞ YERİ	ORTA K ALAN (DİĞER Y)	TOPLAM	KONUT	OFİS VE İŞ YERİ	TOPLAM	
1	Yeni Yapı	24.09.2020	345	A	TİCARET+KONUT	7.081,08	393,08	7.447,29	14.921,45	72	14	86	IV-C
2	Yeni Yapı	24.09.2020	346	B	TİCARET+KONUT	5.971,68	288,38	5.816,57	12.076,63	57	11	68	IV-C
3	Yeni Yapı	24.09.2020	347	C	TİCARET+KONUT	8.241,54	1.092,69	6.784,77	16.119,00	80	17	97	IV-C
4	Yeni Yapı	24.09.2020	348	D	TİCARET+KONUT	5.918,39	279,40	5.340,17	11.537,96	57	11	68	IV-C
5	Yeni Yapı	24.09.2020	349	E	TİCARET+KONUT	7.018,08	888,14	8.154,78	16.061,00	68	16	84	IV-A
6	Yeni Yapı	24.09.2020	350	F	TİCARET+KONUT	6.647,28	465,62	6.080,07	13.192,97	64	16	80	IV-A
7	Yeni Yapı	24.09.2020	351	G	TİCARET+KONUT	5.934,34	431,77	5.266,64	11.632,75	60	14	74	IV-A
8	Yeni Yapı	24.09.2020	352	H	TİCARET+KONUT	5.517,40	393,36	6.457,67	12.368,43	56	14	70	IV-A
TOPLAM						52.329,79	4.232,44	51.347,96	107.910,19	514	113	627	

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çeçen Sok. Akademi 5. Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

*21.10.2022 tarihli, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560 numaralı **Tadilat Ruhsatı** bulunmaktadır.

884 ADA 1 PARSEL TADİLAT RUHSATLARI													
SIRA NO	GENEL BİLGİLER				KULLANIM AMACI	İNŞAAT ALANI				BB SAYISI			YAPI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	BLOK		KONUT	OFİS VE İŞ YERİ	ORTA K ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	OFİS VE İŞ YERİ	TOPLAM	
1	Yeni Yapı	21.10.2022	553	A	TİCARET-KONUT	7.081,08	408,55	7.431,82	14.921,45	72	9	81	IV-C
2	Yeni Yapı	21.10.2022	554	B	TİCARET-KONUT	5.971,68	302,00	7.332,32	13.606,00	57	6	63	IV-C
3	Yeni Yapı	21.10.2022	555	C	TİCARET-KONUT	8.241,54	430,89	7.446,57	16.119,00	80	8	88	IV-C
4	Yeni Yapı	21.10.2022	556	D	TİCARET-KONUT	5.918,39	298,64	6.627,97	12.845,00	57	6	63	IV-C
5	Yeni Yapı	21.10.2022	557	E	TİCARET-KONUT	7.018,08	501,06	8.541,86	16.061,00	68	9	77	IV-A
6	Yeni Yapı	21.10.2022	558	F	TİCARET-KONUT	6.647,28	480,84	6.064,85	13.192,97	64	9	73	IV-A
7	Yeni Yapı	21.10.2022	559	G	TİCARET-KONUT	5.934,34	438,90	5.259,51	11.632,75	60	9	69	IV-A
8	Yeni Yapı	21.10.2022	560	H	TİCARET-KONUT	5.517,40	412,22	6.438,81	12.368,43	56	7	63	IV-A
TOPLAM						52.329,79	3.273,10	55.143,71	110.746,60	514	63	577	

*12.05.2023 tarihli, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 numaralı **İskan Ruhsatı** bulunmaktadır.

884 ADA 1 PARSEL İSKAN RUHSATLARI													
SIRA NO	GENEL BİLGİLER				KULLANIM AMACI	İNŞAAT ALANI				BB SAYISI			YAPI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	BLOK		KONUT	OFİS VE İŞ YERİ	ORTA K ALAN (DİĞER)	TOPLAM	KONUT	OFİS VE İŞ YERİ	TOPLAM	
1	Yeni Yapı	12.05.2023	171	A	TİCARET-KONUT	7.081,08	408,55	7.431,82	14.921,45	72	9	81	IV-C
2	Yeni Yapı	12.05.2023	172	B	TİCARET-KONUT	5.971,68	302,00	7.332,32	13.606,00	57	6	63	IV-C
3	Yeni Yapı	12.05.2023	173	C	TİCARET-KONUT	8.241,54	430,89	7.446,57	16.119,00	80	8	88	IV-C
4	Yeni Yapı	12.05.2023	174	D	TİCARET-KONUT	5.918,39	298,64	6.627,97	12.845,00	57	6	63	IV-C
5	Yeni Yapı	12.05.2023	175	E	TİCARET-KONUT	7.018,08	501,06	8.541,86	16.061,00	68	9	77	IV-A
6	Yeni Yapı	12.05.2023	176	F	TİCARET-KONUT	6.647,28	480,84	6.064,85	13.192,97	64	9	73	IV-A
7	Yeni Yapı	12.05.2023	177	G	TİCARET-KONUT	5.934,34	438,90	5.259,51	11.632,75	60	9	69	IV-A
8	Yeni Yapı	12.05.2023	178	H	TİCARET-KONUT	5.517,40	412,22	6.438,81	12.368,43	56	7	63	IV-A
TOPLAM						52.329,79	3.273,10	55.143,71	110.746,60	514	63	577	

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aksadom Mah. Çeşme Sok. No: 5/5 Blok
No: 258 İq Kapı: 127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

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

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

4.12. 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.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu blokların yapı denetim işleri Yenidoğan Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, No: 43 İç Kapı No: 4, Bayrampaşa/İSTANBUL adresinde konumlu AYT YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

4.14. 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.

4.15. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme tarihinde boş olan dükkan nitelikli yapılardır.

4.16. 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.

4.17. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu A Blok için 04.05.2023 tarih ve Y2234CA6AC85A nolu B sınıfı, B Blok için 05.05.2023 tarih ve Y2234208B78E9 numaralı B sınıfı, C Blok için 13.04.2023 tarih ve Y22346EC5DBF4 numaralı B sınıfı, D Blok için 05.05.2023 tarih ve Y223430035F95 numaralı B sınıfı, E

Blok için 11.04.2023 tarih ve Y223423570E3F numaralı B sınıfı, F Blok için 11.04.2023 tarih ve Y22344D97442F numaralı B sınıfı, G Blok için 04.05.2023 tarih ve Y22348C7347AD nolu B sınıfı, H Blok için 04.05.2023 tarih ve Y2234FEC24AE2 numaralı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.

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 kira çarpanı yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasılat kapitalizasyonu, indirgenmiş nakit akışı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

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

5.3. Maliyet Yaklaşımı

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

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi 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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

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

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 itibari ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklere 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 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	SAHİBİNDEN 0 (532) 316 74 57	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 56,00 m ² brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 3.300.000 ₺'den satılıktır.	3.300.000	56,00	58.928,57
2	REMAX META 0 (532) 558 42 52	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 90,00 m ² brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 4.000.000 ₺'den satılıktır.	4.000.000	90,00	44.444,44
3	İSTANBUL GATE 0 (545) 738 36 37	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 56,00 m ² brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 3.400.000 ₺'den satılıktır.	3.400.000	56,00	60.714,28
4	MEHMET TUNCER GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI 0 (554) 278 49 73	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 255,00 m ² brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 5.475.000 ₺'den satılıktır.	5.475.000	255,00	21.470,58
5	GÜÇLÜ EMLAK & GAYRİMENKUL 0 (530) 347 00 91	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 245,00 m ² brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 7.250.000 ₺'den satılıktır.	7.250.000	245,00	29.591,83

❖ 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 Gayrimenkul Danışmanlığı	Güçlü Emlak & Gayrimenkul
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	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.970.000,00	3.600.000,00	3.060.000,00	4.927.500,00	6.525.000,00
Zemin Kat Alanı	56,00	90,00	56,00	120,00	110,00
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	255,00	245,00
Zemine İndirgenmiş Alan	56,00	90,00	56,00	160,50	150,50
Birim Fiyat (TL/m ²)	53.035,71	40.000,00	54.642,86	19.323,53	26.632,65
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	53.035,71	40.000,00	54.642,86	30.700,93	43.355,48
Konum Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi	20,00%	40,00%	20,00%	50,00%	40,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	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	40,00%	60,00%	40,00%	70,00%	50,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	74.249,99	64.000,00	76.500,00	32.850,00	39.948,98
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	74.249,99	64.000,00	76.500,00	52.191,58	65.033,22
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)			57.509,79		
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)			66.394,96		

ACAR TAŞIMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Anadoluhisari Mh. Çeçen Sok. Akmerkezi 5 Blok
No:238 İç Kapı:127 Üsküdar - İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.304 102 70 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 (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	SEÇKİN GAYRİMENKUL 0 (532) 524 95 74	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 70,00 m2 brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 18.000 ₺'den kiralıktır.	18.000,00	70,00	257,14
2	İREM İNŞAAT & GAYRİMENKUL 0 (535) 215 68 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 70,00 m2 brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 11.000 ₺'den kiralıktır.	11.000,00	70,00	157,14
3	SEÇKİN GAYRİMENKUL 0 (532) 524 95 74	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 50,00 m2 brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 15.000 ₺'den kiralıktır.	15.000,00	50,00	300,00
4	KARADENİZ EMLAK 0 (545) 945 08 08	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 65,00 m2 brüt alanlı dükkan %10 pazarlıklı olarak 7.500 ₺'den kiralıktır.	7.500,00	65,00	115,38

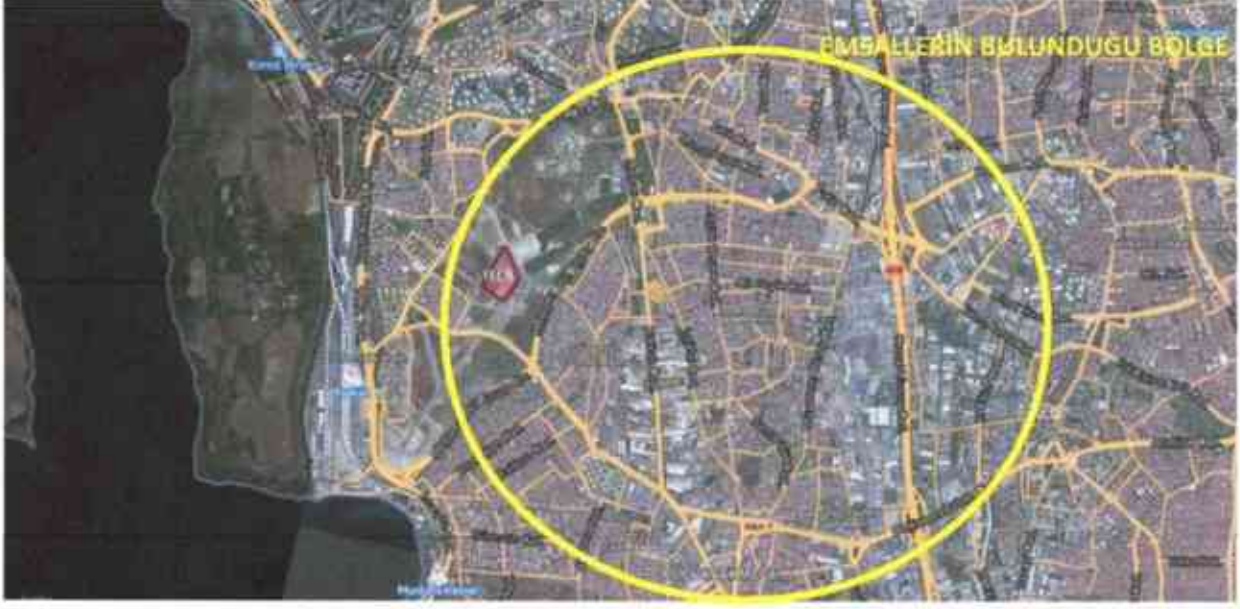
ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Acıbadem Mah. Çiğdem Sok. No: 2/1 Kat: 2
No: 258 İq Kapı: 127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 162 15 16

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

Emsal No		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu		Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi		SEÇKİN GAYRİMENKUL	İREM İNŞAAT & GAYRİMENKUL	SEÇKİN GAYRİMENKUL	KARADENİZ EMLAK
İlana Veren Tel. No.		0 (532) 524 95 74	0 (535) 215 68 00	0 (532) 524 95 74	0 (545) 945 08 08
Satış Fiyatı (TL)		18.000,00	11.000,00	15.000,00	7.500,00
Pazarlık Oranı		10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		16.200,00	9.900,00	13.500,00	6.750,00
Zemin Kat Alanı		70,00	50,00	50,00	55,00
Asma Kat Alanı		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	20,00	0,00	10,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	6,00	0,00	3,00
Toplam Brüt Alan (m ²)		70,00	70,00	50,00	65,00
Zemine İndirgenmiş Alan		70,00	56,00	50,00	58,00
Birim Fiyat (TL/m ²)		231,43	141,43	270,00	103,85
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		231,43	176,79	270,00	116,38
Konum Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
Konum Şerefiyesi		20,00%	30,00%	30,00%	40,00%
Alan Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi		30,00%	40,00%	10,00%	30,00%
Toplam Şerefiye		50,00%	70,00%	40,00%	70,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		347,15	240,43	378,00	176,55
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		347,15	300,54	378,00	197,85
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		285,53			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		305,89			

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ankara Mh. Çeçen Sok. Akatlar E Blok
No:235 İc Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
0532 524 95 74

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Kiralık Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



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 dükkan 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 **50.000-80.000 TL/m² arasında** olduğu, **kiralık dükkanların** ortalama birim kira değerinin **250,00 - 375,00 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 326.085.100,00 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.

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

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.

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

Brüt kira çarpanı, değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede **ticari** nitelikli taşınmazlar için **216 Ay** olarak tespit edilmiş ve değerlendirme kullanılmıştır.

6.5.2. Kira Çarpanı Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların kira çarpanı yöntemi ile ulaşılan 63 adet taşınmaz için Toplam **Değeri 324.217.954,80 TL**'dir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların satışa esas alanları, bölgedeki emsal taşınmazlarla ulaşılan ortalama birim kira değerleri, şerefiye puanı gibi çeşitli verilerle aylık kira gelirleri hesaplanmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık kira toplamı **1.501.009,05 TL/ay** olarak hesaplanmıştır.

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.

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 **324.217.954,80 TL** değere ulaşılrken genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen piyasa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **piyasa değeri 326.085.100,00 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, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

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 Bizim Mahalle projesi 1.Etap 2.Kısım yer almaktadır.

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.

ACAR TAŞINMAZ
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Academik Mh. Çarşı Sok. No:25B Blok
No:25B İç Kapı:127 Üsküdar / İSTANBUL
ÜSKÜDAR V.D.004 102 78 10

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, 1440.Sokak, Bizim Mahalle Sitesi 1.Etap 2.Kısım'da bulunan 63 adet dükkan vasıflı bağımsız bölümün 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 Tebliğ" 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.

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	326.085.100,00
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	391.302.120,00

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

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

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

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

EKLER

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