



## ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

### ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>İli</b>	Gaziantep
<b>İlçesi</b>	Şehitkamil
<b>Mahallesi</b>	Beylerbeyi

<b>Ada</b>	<b>Parsel</b>	<b>Niteliği</b>
939	1	ARSA
1023	1	ARSA
5024	7	ARSA

## İÇİNDEKİLER

1.	BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI .....	5
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	7
a.	Raporun Tarihi.....	7
b.	Raporun Numarası .....	7
c.	Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları.....	7
ç.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı .....	7
d.	Değerleme Tarihi .....	7
e.	Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası.....	7
f.	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	7
g.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
3.	KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
a.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi .....	8
b.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi .....	9
c.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
ç.	İşin Kapsamı .....	9
4.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
a.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	10
1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı .....	10
2.	Tapu Kayıtları.....	11
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları.....	11
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	11
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	13
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	13
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	14
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....	14
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Ta Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
g.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi.....	14
	Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır....	14

2024/ASCEGYO-011

ğ.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	14
h.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
5.	<b>GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>15</b>
a.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	15
1.	Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler.....	15
2.	Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler.....	17
b.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	18
1.	Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024 .....	18
2.	Ciro Endeksleri, Mayıs 2024 .....	21
3.	İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024.....	23
4.	Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2024.....	26
c.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	30
ç.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri .....	30
d.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	30
e.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
f.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	31
6.	<b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>31</b>
a.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	31
1.	Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	31
2.	Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı .....	32
3.	Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler .....	33
4.	Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar .....	33
5.	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	34
b.	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	35
1.	Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	35
2.	Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç.....	36
3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	36
4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	36



c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	36
1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	36
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	37
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler .....	37
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	37
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler .....	37
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) .....	37
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları .....	37
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri .....	38
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar .....	38
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi .....	38
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi .....	38
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....	39
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	39
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	39
c.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	39
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	39
d.	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 .....	39
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	40
f.	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 .....	40
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	40
8.	SONUÇ .....	41
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	41
b.	Nihai Değer Takdiri .....	41
9.	RAPOR EKLERİ .....	42

# 1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

Firmamız eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

Firmamızı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

2024/ASCEGYO-011

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu Rapor **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** tarafından hazırlanmış olup bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamliğinden, maddi ve sair hatadan değerlendirme şirketi sorumlu değildir. Bu Değerleme Raporu **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** için hazırlanmış olup, Değerleme şirketinin ve **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**a. Raporun Tarihi**

25.07.2024

**b. Raporun Numarası**

2024/ASCEGYO-011

**c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları**

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

**ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı**

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

**d. Değerleme Tarihi**

19-20.07.2024

**e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası**

02.07.2024/ ASCEGYO-03

**f. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'inin 1. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**g. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor No	Rapor Tarihi	Türk Lirası Değeri
2022/ASCE-009	07.11.2022	49.847.000,00 TL
2023/ASCEGYO-016	26.12.2023	97.094.000,00 TL

2024/ASCEGYO-011

### 3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

<b>ÜNVANI :</b>	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ :</b>	Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şehitkamil/GAZİANTEP
<b>İLETİŞİM:</b>	Telefon:(0342)215 1205 Faks:(0342)21512 06 Web: <a href="http://www.zeugmadegerleme.com">www.zeugmadegerleme.com</a> Mail : <a href="mailto:info@zeugmadegerlerme.com.tr">info@zeugmadegerlerme.com.tr</a>
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	03.05.2010
<b>SERMAYESİ</b>	1.100.000 TL
<b>MERSİS NO</b>	0998071641300019
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirli, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Serl: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2024/ASCEGYO-011



**b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi**

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Sangüllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

**c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

**ç. İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Beylerbeyi Mahallesi sınırları içerisindeki, 939 ada 1 parsel, 1023 ada 1 parsel ve 5024 ada 7 parselde yer alan taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir.

Söz konusu değerlendirme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

**ZEUGMA**  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2024/ASCEGYO-011

## 4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

#### 1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmazlara şehir merkezinden ulaşmak için, Sani Konukoğlu Bulvarına girilip Gazikent istikametinde ilerlenir. Asri Mezarlık kavşağından, Şehit Ömer Halisdemir Bulvarına girilir. Otogar istikametinde ilerlenir. Otogar kavşağına varmadan 49020 nolu caddeye girilip ilerlendiğinde aynı caddeye cepheli taşınmazlara ulaşılır.

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**2. Tapu Kayıtları**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İL	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep
İLÇE	Şehitkamil	Şehitkamil	Şehitkamil
MAHALLE	Beylerbeyi	Beylerbeyi	Beylerbeyi
ADA	939	1023	5024
PARSEL	1	1	7
YÜZÖLÇÜM (M2)	13392.76	3705.74	5268.87
NİTELİK	Arsa	Arsa	Arsa
MALİK	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
PAY	4861	81299	1
PAYDA	13393	370574	1
PAY ORANI	36.30%	21.94%	100%

**3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları**

Yoktur.

**b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

939-1 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Şehitkamil - 27-06-2011 16:28 - 20359 ŞERH:10 YIL MÜHDETLERLE MUKAVAT İNŞAAT ŞERHİ VARDIR. 01/10/2003 Şehitkamil 01-10-2003 00:00 - 8457
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

2024/ASCEGYO-011

1023-1 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Şehitkamil - 27-06-2011 16:28 - 20359
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

5024-7 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Şehitkamil - 27-06-2011 16:28 - 20359
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

**2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi aşağıdaki gibidir:

*Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.*

*İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.*

*İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek*

**2024/ASCEGYO-011**

*değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.*

Maddede geçen altı aylık süre dolmuş olduğundan şerhin resen sicilden silinmesi gereken bir şerh olduğu ve gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmadığı düşünülmektedir.

### **Muvakkat İnşaat Şerhi**

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde muvakkat yapı: "Kanun ve bu Yönetmelikle nicelik ve niteliği belirlenen, belirli süreliğine kullanım hakkı öngörülen yapıları ifade eder" şeklinde tanımlanmaktadır. 939-1 Parsel üzerinde 01.10.2003 tarihinde 10 yıl süreli verilmiş muvakkat inşaat şerhi bulunmaktadır. Sürenin dolmuş olması sebebiyle şerhin hükmü kalmadığı, gayrimenkulün değerine veya devrine bir etkisi olmadığı düşünülmektedir.

### **c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi**

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

### **ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

939 ada 1 parsel : Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Meslek Lisesi Alanı'nda kalmaktadır.

1023 ada 1 parsel : Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Spor Tesisleri Alanı'nda kalmaktadır. İmar ada bazında verilmiş olup taşınmazın tek başına yapılaşma kabiliyeti yoktur. Tevhid/ıfraz gerektirmektedir.

5024 ada 7 parsel ; Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Taks: 0.5 , ön bahçe çekme mesafesi 15 metre arka ve yan bahçe çekme mesafesi 15'er metre , m2/m3 =4 şartlarında " Sanayi Alanı " içerisinde kalmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge konut alanı ile sanayii alanının birleştiği bölgedir. Konut ve sanayii yapılaşma mevcuttur. Doluluk oranı % 70 olup her geçen gün artmaktadır.

**d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

939 Ada 1 Nolu parsel üzerinde bulunan binalar GEÇİÇİ İNŞAAT izni ile yapılmış olup; mevcut imar yapılaşması için yıkılması gerekmektedir. Bu nedenle değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.

Diğer parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

**e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

**f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

**g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlendirme belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

**h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

#### 1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kent doğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis yer almaktadır. 6222 km<sup>2</sup>'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

Genel Bilgiler: Güneydoğu Torosların uzantısı olan Sofdağları'nın bulunduğu ilde; Dülükbaba, Sam, Ganibaba ve Sarıkaya Dağları yer alır. İslahiye, Barak, Araban, Yavuzeli ve Oğuzeli ilin önemli ovalarını; Fırat Nehri, Nizip Çayı, Afrin Çayı, Merziman Çayı ve Alleben Deresi ise ilin önemli akarsularını oluşturmaktadır. Ziraata elverişli olan il toprakları zeytin, fıstık, meyve ve sebze bahçeleri, üzüm bağları pamuk ve buğday tarlaları ile kaplıdır. İlin dağlık kesimlerinde kısmen çam, köknar, sedir ormanları, step ve yarı step bitki örtüsü görülmektedir. İl dâhilindeki ormanlarda bol miktarda keklik, turaç, yaban ördeği, yaban kazı, çil, kınalı baykuş, güvercin, serçe, an kuşu, yaban domuzu, tavşan, su kuşları, kirpi ve bildircin görülmektedir.

İklimi: Akdeniz ve kara ikliminin geçiş noktasında yer alan ilin güney kesimleri, Akdeniz ikliminin etkisinde olmakla beraber genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. Yağış en fazla kış ve ilkbahar aylarında görülür.

İlçeleri: Araban, İslahiye, Karkamış, Nizip, Oğuzeli, Nurdağı, Şahinbey, Şehitkamil, Yavuzeli'dir.

Türkiye'nin altıncı, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan Gaziantep; nüfusu, ekonomik potansiyeli, kültürel zenginlikleri, tarihi dokusu ve büyükşehir statüsüyle metropol bir kenttir.

Anadolu'nun ilk yerleşim merkezlerinden biri olan Mezopotamya ile Akdeniz Bölgesi'nin kesişme noktasında yer alan kent, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış ve tarihin her döneminde önemini korumuştur. Farklı uygarlıkların, kültürlerin ve dinlerin bir araya gelerek birbirleri içinde sentezlendiği gizemli bir tarihe sahip olan Gaziantep; Paleolitik, Neolitik, Kalkolitik, Tunç, Hitit, Hurri-Mitanni, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar Krallığı, Roma, Bizans, Selçuklu, Memluklar, Dulkadiroğulları ve Osmanlı dönemlerine ait izleri-eserleri günümüze kadar taşımaktadır. Tarihi İpek Yolu'nun buradan geçmiş olmasından dolayı uygarlıkların uğrak yeri olmuş, tarihin her döneminde kültür ve ticaret merkezi olma özelliğini korumuştur. Gaziantep'te bulunan tarihi eserlerin çeşitliliği kentin kültürel zenginliğinin bir göstergesidir.

Günümüzdeki Gaziantep'in tarihsel bağlantıları eski Dülük ve Kale ile ilişkilidir. Dülük, antik kaynaklarda "Doliche", Bizans kaynaklarında "Teluck", Arap

2024/ASCEGYO-011



kaynaklarında "Duluk" adıyla geçmektedir. Dülük, tarihin en eski çağlarından beri kullanılan bir yol şebekesinin düğüm noktasında yer almış, bölgedeki yerleşim Dülük'ten sonra Gaziantep Kalesi etrafında gelişerek şehirleşme bu alanda yoğunlaşmıştır.

Gaziantep Kalesi, Roma döneminde kuzeyi doğal kaya, güneyi ise höyük olan bir tepe üzerine gözetleme kulesi olarak kurulmuştur. Bizans İmparatoru Iustinianos döneminde günümüzdeki halini almıştır. Memluklar, Dulkadiroğluları ve Osmanlılar döneminde çeşitli onarımlar geçiren kale, anıtsal mimarisiyle varlığını korumaktadır.

Antep, Bizans kaynaklarında en erken 12.yy. olarak tarihlenmektedir. Haçlı seferleri sırasında ise Antep'ten "Hantap" olarak bahsedildiği görülmektedir. Antep 1151 yılında Sultan I.Mesud zamanında, Anadolu Selçukluların eline geçmiş, Sultan Mesud'un ölümü üzerine Antep, Musul ve Halep Atabek'i Nureddin Zengi tarafından alınmıştır. Bunun üzerine Selçuklu tahtına geçen II. Kılıçarslan, 1157'de Antep'i kuşatmıştır. 1183 yılında Selahaddin Eyyubi, Fırat Nehri'ni geçerek Antep'e girmiştir. 1218'de Selçuklu Sultanı I. İzzettin Keykavus'un ordusu Antep'i tekrar almıştır. 1271 yılında, Moğollar'ın Kuzey Suriye seferleri sırasında Antep işgal edilmiştir. Memluk Sultanı Baybars'ın 1277'de Moğollar'a karşı düzenlediği Anadolu seferi sırasında Antep, Memluklu hakimiyetine girmiştir. 1390 yılında Dulkadiroğulları ordusu Antep'e gelmiş, şehri yağmalamış fakat kuşatamamıştır. Antep 1400 yılında Besni ile beraber Timur tarafından alınmış, şehir büyük ölçüde yıkıma uğramıştır. Daha sonra Antep, Karakoyunlu sülalesinden Kara Yusuf'un ve Dulkadiroğlularının yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle Bozkurt Bey'in başa geçmesinden sonra Osmanlı ile Dulkadiroğlular Beyliği arasındaki ilişkiler gelişmiş, Antep istikrarlı bir dönem yaşamıştır. Yavuz Sultan Selim'in İran seferi sırasında Alauddevle Bozkurt Bey'den yardım gelmemesinden dolayı, Yavuz Sultan Selim, Çaldıran Seferi sonunda savaş açmış ve Alauddevle öldürülmüştür. Kanşıklıktan yararlanan Memluklar, Antep'i ele geçirmişlerdir. Yavuz Sultan Selim'in Mercidabık ve Ridaniye zaferlerinden sonra 1516'te Antep, Osmanlı yönetimi altına girmiştir.

Osmanlı yönetiminden sonra şehir hızla imar edilmeye başlanmış, yeni yapılar yükselmiş, halk Osmanlı Devleti'nin gerileme dönemine kadar refah içinde yaşamıştır. Kent, 1818-1819'da geçici olarak Halep'in kazası olmuştur. Bu durum Antep'i sosyal, ekonomik ve ticari yönlerden gelişmesini sağlamıştır. I.DünyaSavaşı'na kadar devam eden bu durum, 1919'da İngilizler'in daha sonra da Fransızlar'ın işgaliyle bozulmuştur. Antep harbinde 10 ay 9 gün boyunca düşmana karşı kadını, erkeği, büyüğü, küçüğü ile mücadele veren şehir, 8 Şubat 1921'de "Gazi" unvanını almıştır. 25 Aralık 1921 yılında, düşman işgalinden kurtulan Gaziantep Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte hızla gelişmeye devam etmiştir. Bugün tarihi, kültürel değerleri, birbirinden lezzetli Antep yemeklerini barındıran mutfağı, beş organize sanayi bölgesi, şehirlerarası ve uluslararası bağlantı yolları ile bölgenin en önemli kentlerinden biri olan Gaziantep, her yıl binlerce turist ağırlamaktadır.



## 2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km<sup>2</sup>'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıfı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur - yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

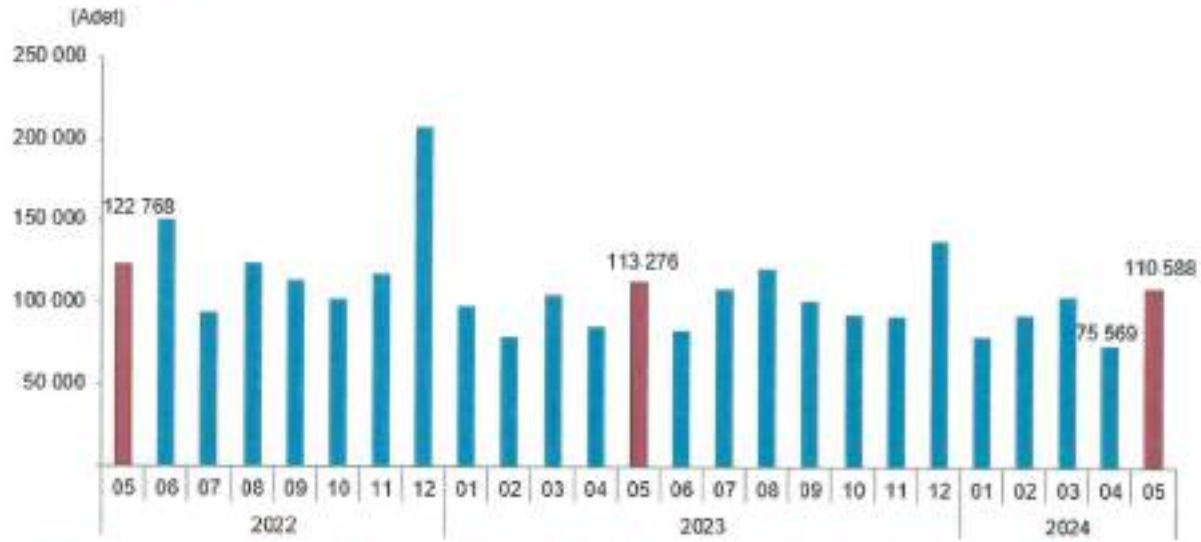
## b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

### 1. Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024

Türkiye genelinde Mayıs ayında 110 bin 588 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu.

Konut satışı, Mayıs 2024



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde %3,4 azaldı.

Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2024

	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 808	27 476	-63,9	44 602	108 007	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	35 558	34 413	3,3	147 899	145 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

2024/ASCEGYO-011

İpotekli konut satışları 9 bin 909 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu.

Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 100 bin 679 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2024



İlk el konut satış sayısı 35 bin 558 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 75 bin 30 konut el değiştirdi.

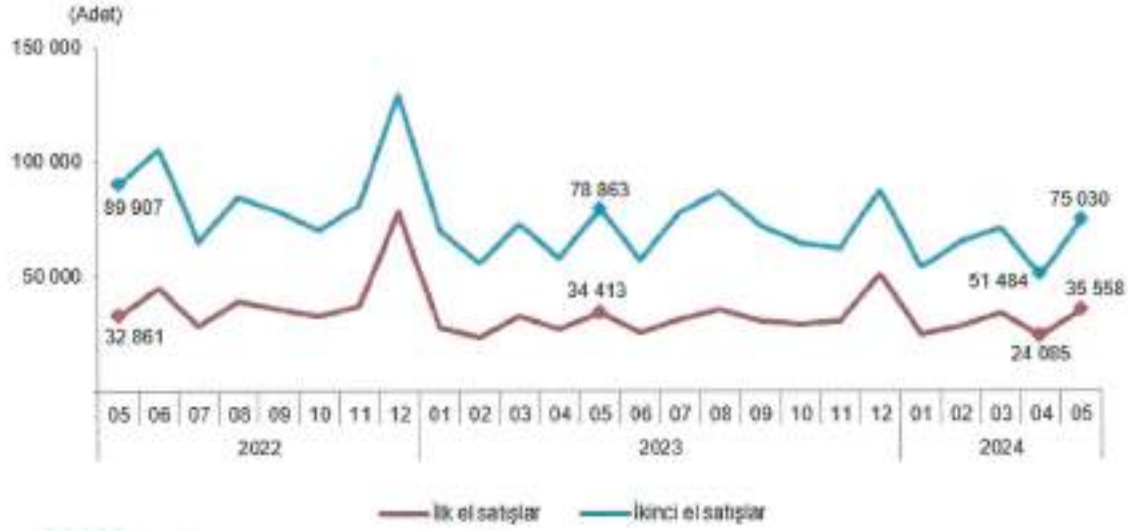
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları

**2024/ASCEGYO-011**



Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti.

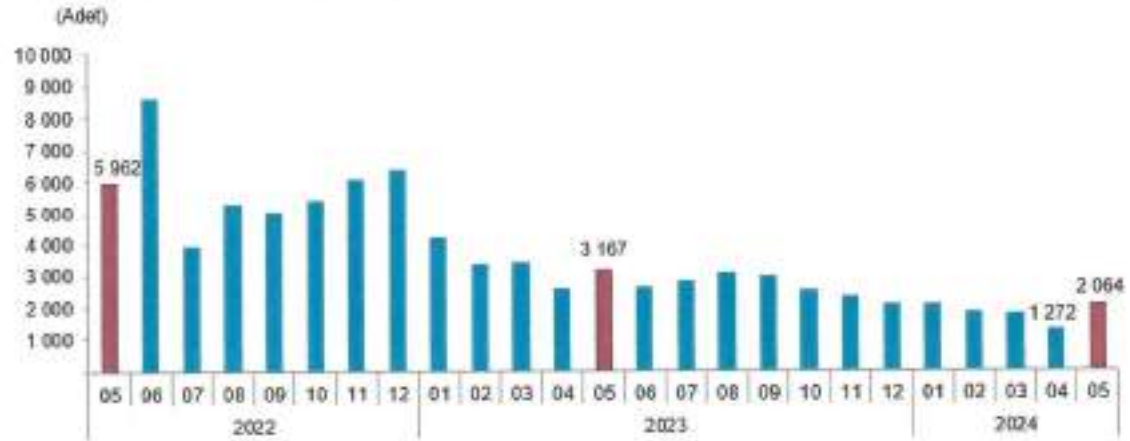
Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2024



Yabancılara Mayıs ayında 2 bin 64 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu.

Yabancılara yapılan konut satışı, Mayıs 2024



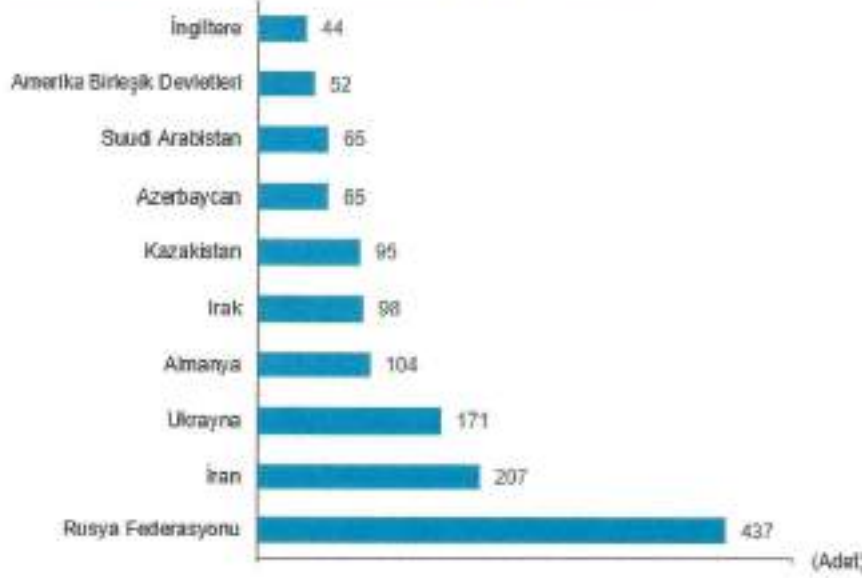
Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

2024/ASCEGYO-011

Mayıs ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 437 ile Rusya Federasyonu, 207 ile İran ve 171 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Mayıs 2024



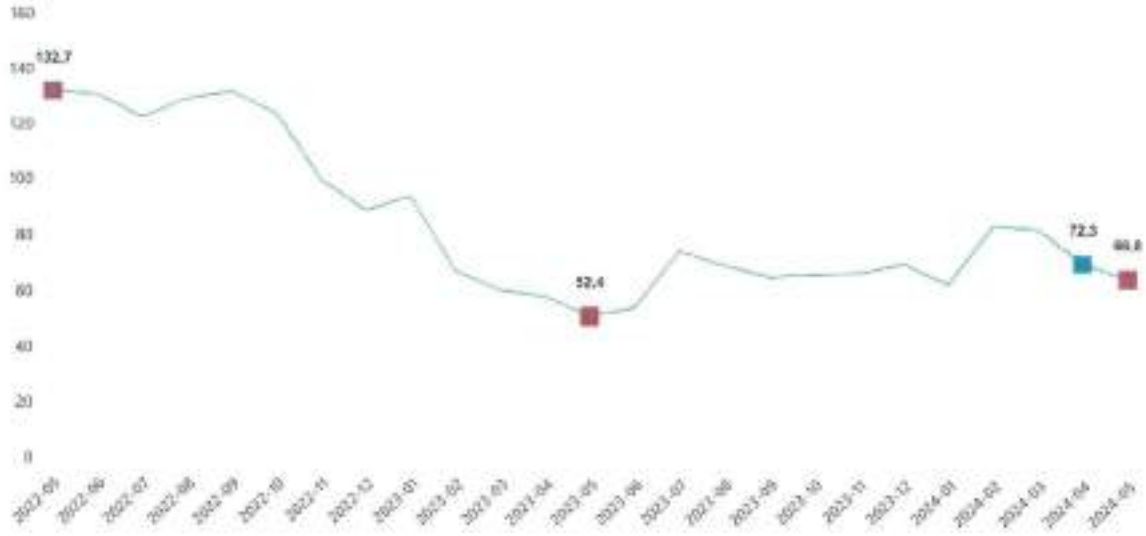
## 2. Ciro Endeksleri, Mayıs 2024

Toplam ciro yıllık %66,8 arttı.

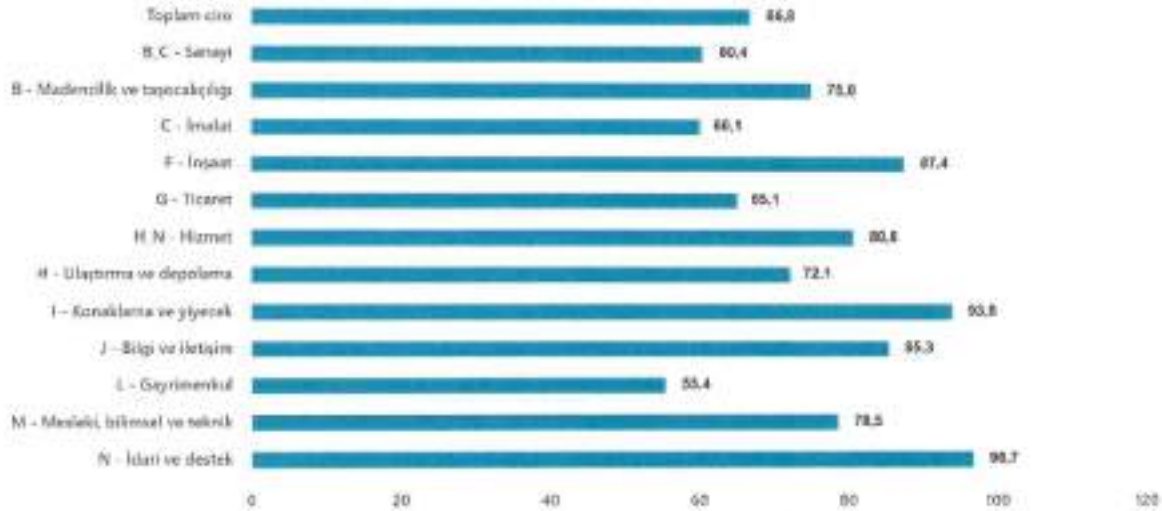
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Mayıs ayında yıllık %66,8 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Mayıs ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %60,4 arttı, inşaat ciro endeksi %87,4 arttı, ticaret ciro endeksi %65,1 arttı, hizmet ciro endeksi %80,6 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Mayıs 2024



Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Toplam ciro aylık %0,8 arttı.

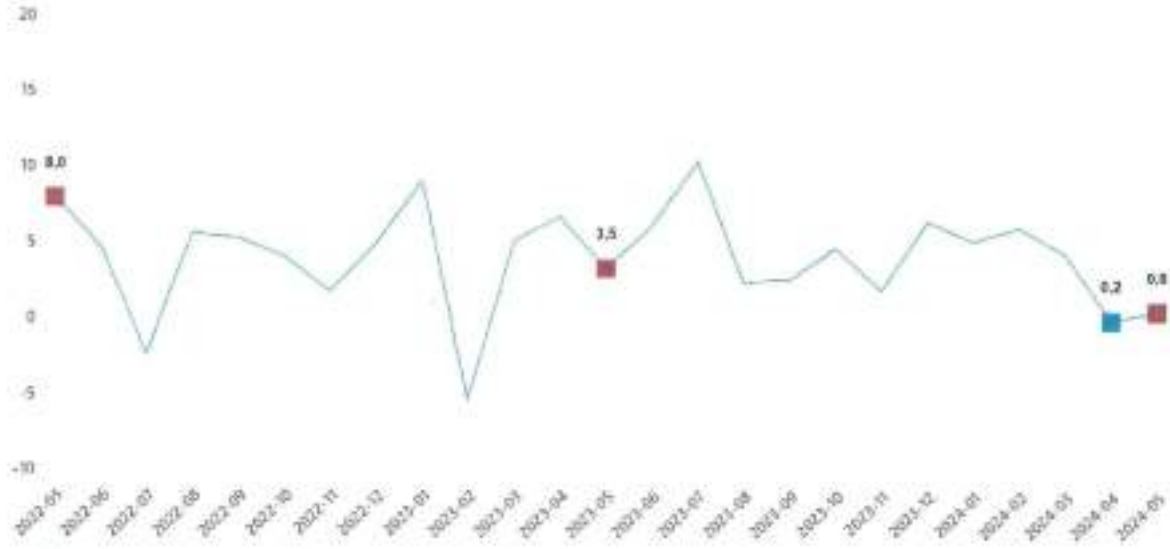
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Mayıs ayında aylık %0,8 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Mayıs ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1,5 arttı, inşaat ciro endeksi %5,7 arttı, ticaret ciro endeksi %0,7 azaldı, hizmet ciro endeksi %3,4 arttı.

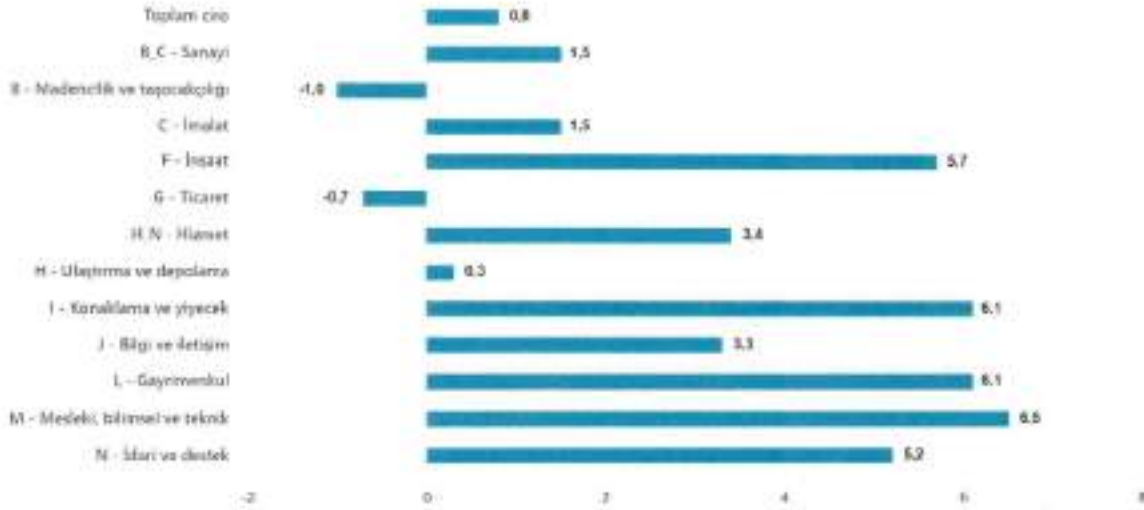
2024/ASCEGYO-011

Handwritten signature in blue ink.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Mayıs 2024



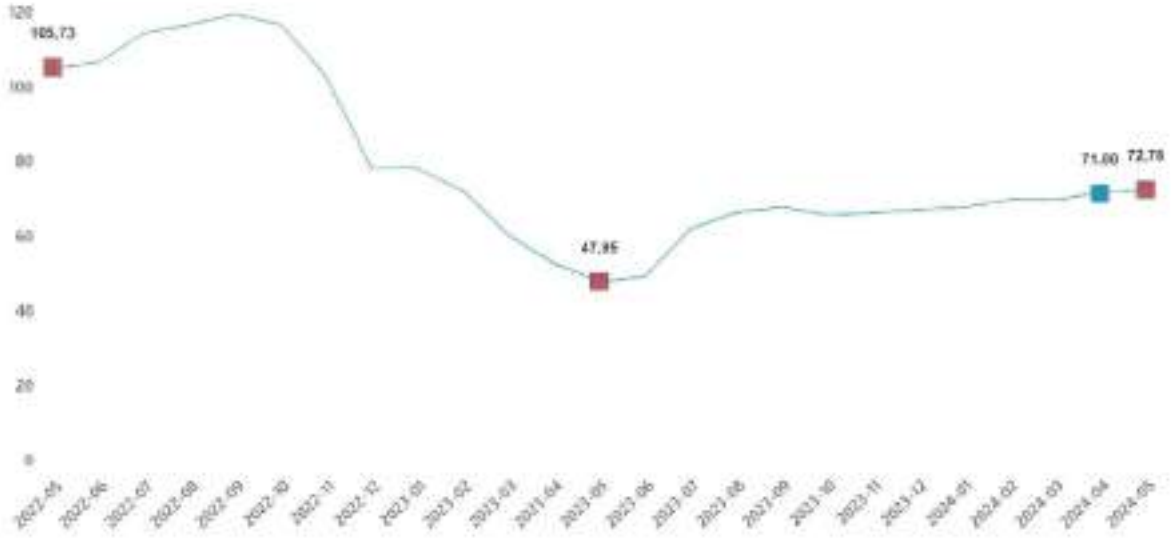
### 3. İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024

İnşaat maliyet endeksi yıllık %72,78 arttı, aylık %1,11 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,11 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,75 arttı, işçilik endeksi %108,93 arttı.

2024/ASCEGYO-011

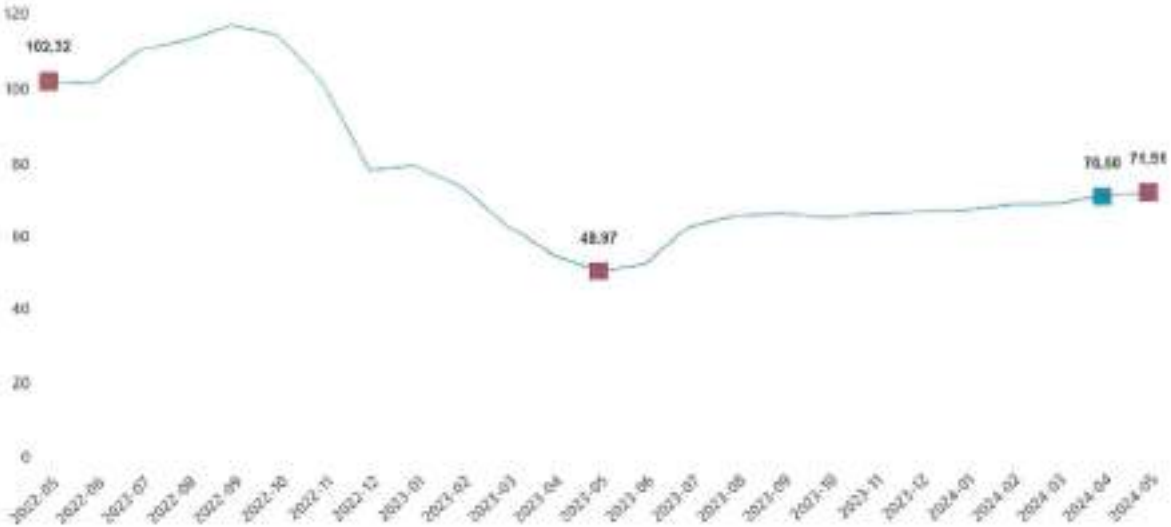
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %71,51 arttı, aylık %1,36 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 arttı, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,80 arttı, işçilik endeksi %108,25 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %77,10 arttı, aylık %0,30 arttı.

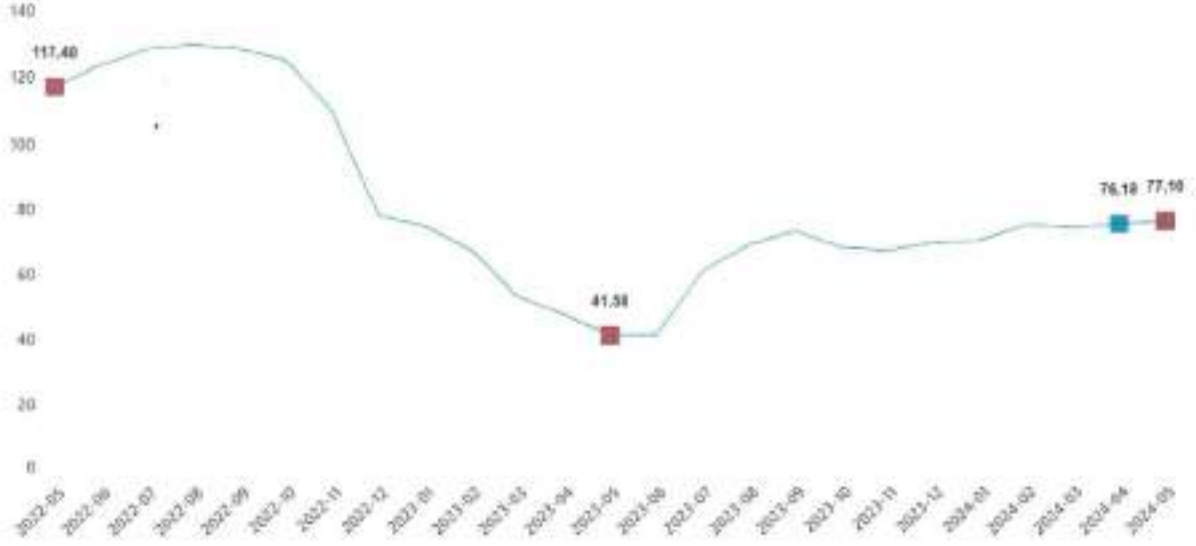
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,30

**2024/ASCEGYO-011**

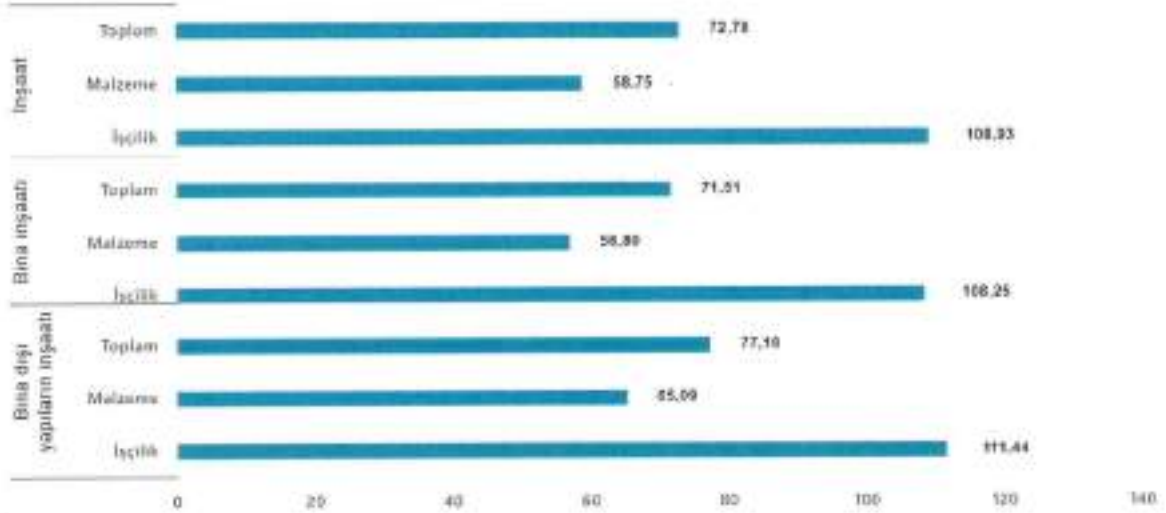


arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,10 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,08 azaldı, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %65,09 arttı, işçilik endeksi %111,44 arttı.

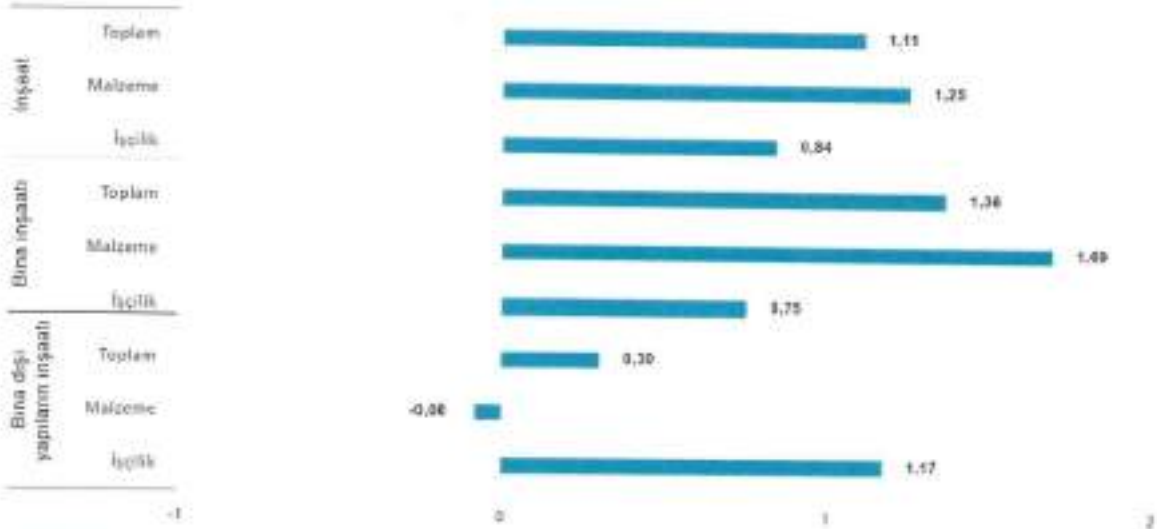
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Mayıs 2024



## İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Mayıs 2024



## 4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2024

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %33,4 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı.

## Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2024



2024/ASCEGYO-011

Handwritten signature/initials in blue ink.

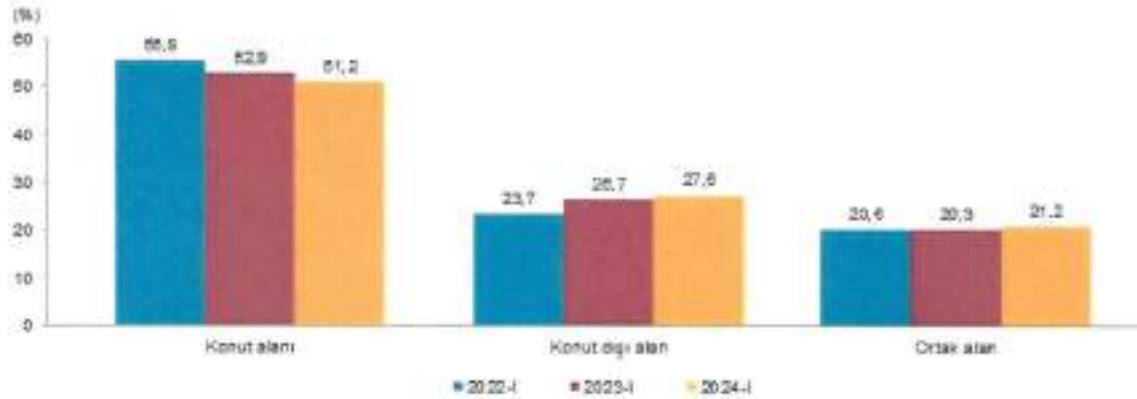
## Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	699 082	-3,8	146 064 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 948	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,6	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		139 606	9,1	855 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 408	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 085 244	33,4

Toplam yüzölçümün %51,2'si konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 18,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 7,6 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2022-2024

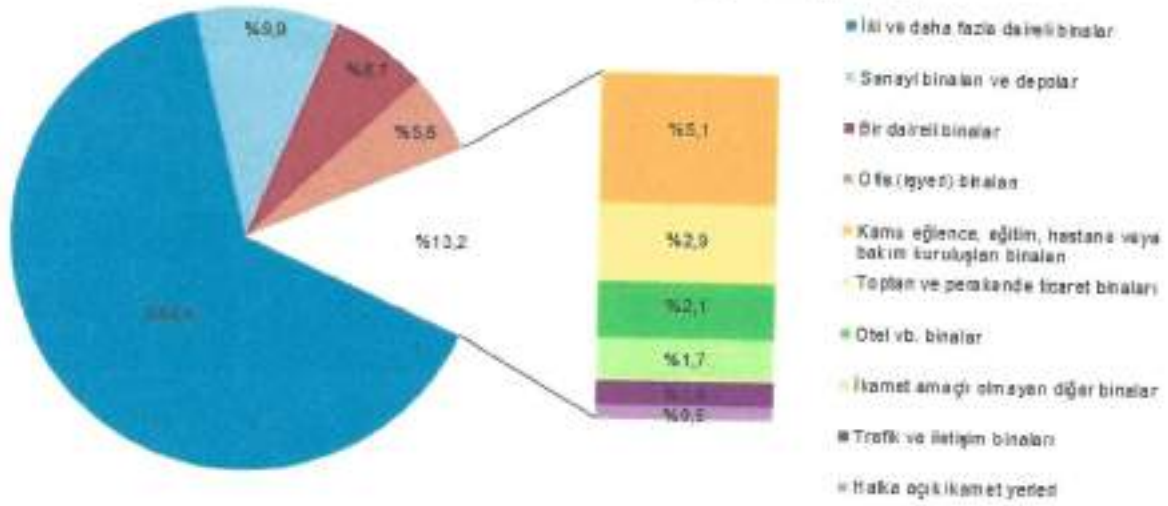


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %64,6 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 23,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2024



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %45,3 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçüm %45,3 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2024



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2022		99 172	7,7	642 327	2,5	129 032 132	1,1
	I	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 456 510	-7,8
	II	22 992	24,2	149 528	23,6	29 493 763	21,5
	III	22 838	4,1	137 561	-0,7	27 561 001	-2,4
2023	IV	30 854	0,5	199 728	-4,0	41 520 777	-1,4
		88 790	-12,5	534 554	-16,8	107 605 849	-16,8
	I	20 214	-10,1	126 262	-18,8	25 286 516	-17,0
	II	18 032	-21,8	107 774	-27,9	21 208 270	-28,1
2024	III	19 722	-13,6	117 274	-14,7	23 721 802	-13,9
	IV	28 822	-6,6	183 244	-8,3	37 411 261	-9,9
	I	28 549	41,2	174 859	38,5	36 715 226	45,3

Toplam yüzölçümün %54,3'ü konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 36,7 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 19,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 7,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2022-2024

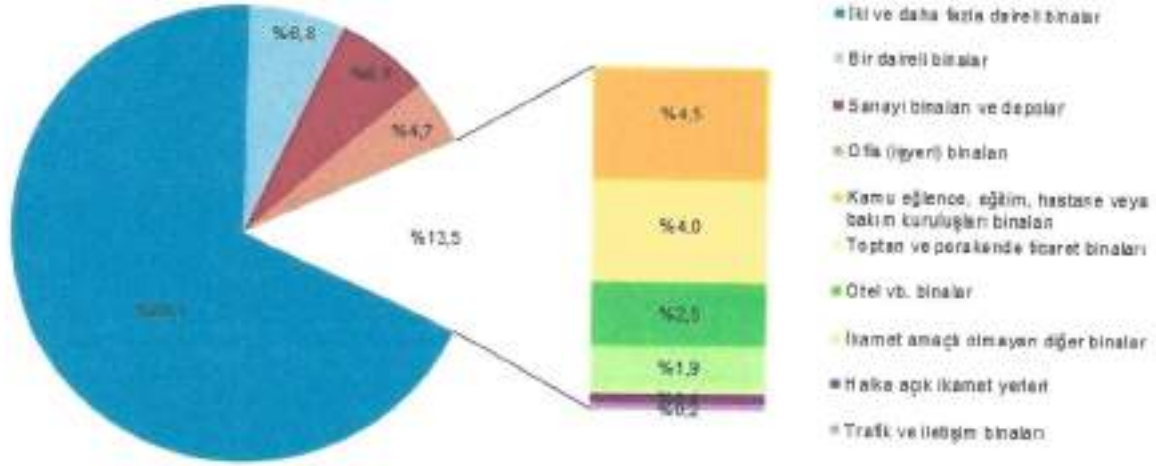


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %68,5 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,2 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2024



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı varesiyebilir.

### c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

#### Olumlu Faktörler

Bölgede yapılaşmanın başlamış olması

#### Olumsuz Faktörler

İmar düzenlemelerinin parsel bazında bitmemiş olması (1023-1 parsel)

#### Fırsatlar

Bölgedeki arsaların; geleceğe yönelik değer artış beklentisi

#### Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

### ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

939 ada 1 nolu parsel üzerinde metruk binalar mevcuttur. 1023-1 parsel ve 5024-7 parseller boş arsadır.

### d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

**f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

#### 1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(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, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

2024/ASCEGYO-011

- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar gelir getirmeyen boş arsa vasfında olduğundan değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

## 2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi/ Net Parsel (m <sup>2</sup> )	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İçişleri	İletişim
Emsal 1	3.764,00	3.764,00	Sanayi Taks:0,50	m3/m4=4	52.000.000,00	13.815,09	3 Bay Gayrimenkul	0 (532) 685 08 27
Emsal 2	4.000,00	4.000,00	Ticari+Konut	E:1,50	64.000.000,00	16.000,00	Sangem Gayrimenkul	0 (533) 168 20 76
Emsal 3	3.950,00	3.950,00	Ticari+Konut	E:1,50	77.000.000,00	19.493,67	İntaş Gayrimenkul	0 (542) 745 26 85
Emsal 4	3.630,00	3.630,00	Sanayi Taks:0,50	m3/m4=4	45.000.000,00	12.396,69	Ayalp Emlak	0 (552) 434 25 24

2024/ASCEGYO-011



**3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler**



**4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar**

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Cephed.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefliye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	3.764,00	52.000.000,00	13.815	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	13.124
Emsal 2	4.000,00	64.000.000,00	16.000	0%	0%	-5%	0%	0%	-15%	-5%	0%	0%	12.000
Emsal 3	3.950,00	77.000.000,00	19.494	0%	0%	-15%	0%	0%	-15%	-5%	0%	0%	12.671
Emsal 4	3.630,00	45.000.000,00	12.397	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	11.777
<b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>												<b>12.393</b>	

Emsallerin tamamında %5 pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

**2024/ASCEGYO-011**

**5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
939	1	13.392,76	6.000,00	80.355.000,00
1023	1	3.705,74	3.000,00	11.115.000,00
5024	7	5.268,67	12.400,00	65.330.000,00
TOPLAM				156.800.000,00

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda olup imar durumu ve öçek olarak karşılaştırılabilir nitelikte emsaller tespit edilememiştir. Tespit edilebilen ve yukarıda verilen emsaller daha küçük ölçekli olup iki tanesi de konut imarlı olan arsalardır. Diğer yandan bölge tecrübesi olan emlak ofisinden alınan görüş doğrultusunda sanayi imarlı olan 5024 ada 7 parsel'in birim değeri 12.400 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Meslek Lisesi Alanı imarlı olan 939 ada 1 parsel üzerinde özel okul binası yapılabileceği düşünülerek birim değeri 6.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. İmar planında Spor Tesisleri Alanı'nda kalan ve yapılaşabilmesi için tevhid ve ifrazı gereken 1023 ada 1 nolu parsel içinse ihtiyaten 3.000 TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir.

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** hissesinin Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
939	1	80.355.000,00	4861	13393	36.30%	29.164.911,15	29.165.000,00
1023	1	11.115.000,00	81299	370574	21.94%	2.438.482,96	2.439.000,00
5024	7	65.330.000,00	1	1	100.00%	65.330.000,00	65.330.000,00
TOPLAM							96.934.000,00

## b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

### 1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlendirme işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapar)

**2024/ASCEGYO-011**

yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

**2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

**3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

**4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

**c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar**

**1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(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.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişim sızlığının bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmazlar gelir yaratmadığından ve yakın bir gelecekte gelir yaratmaya başlaması beklenmediğinden gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **ç. Diğer Tespit Ve Analizler**

### **1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)**

Taşınmazlar boş arsa vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

### **2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

### **3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri**

Taşınmazlar için boş arsa değerleri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

### **4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar**

Proje değerlemesi yapılmamıştır. Boş arsa değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

### **5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi**

Taşınmazların üzerinde konut projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

### **6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Tapu kayıtlarındaki müşterek pay sahiplerinin değeri değerlendirme işlemi kapsamı dışında tutulmuştur.

**ZEUGMA**

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme çalışmasında sadece pazar yaklaşımı kullanılmış olup, bu yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğundan birden fazla yöntem kullanılmamıştır.

### b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### c. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde izin alınması gereken bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

### ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar ve buna dair görüşlere rapor'da "Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" başlığı altında yer verilmiştir.

### d. 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

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

**e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu arsa vasıflı taşınmaz, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alımından itibaren beş yıllık süre geçmemiştir.

**f. 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 konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

**g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa olup, her üçünün de üzerinde yer alan "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme" şeklindeki beyanın resen sicilden silinmesi gereken bir şerhtir, diğer taraftan 939 ada 1 parselin kaydında görünen muvakat İnşaat şerhinin de süresi dolmuştur. Bu bağlamda sicilde görülmekte olan şerhler hükmünü yitirmiş olup gayrimenkullerin değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Bu bağlamda, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## 8. SONUÇ

### a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

**ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri ( % 10 )
<b>96.934.000 TL</b>	<b>106.627.400 TL</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	KONTROL	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)	Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)	Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

**ZEUGMA** Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
 Tel: (0342) 215 12 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 09  
 Değirmençim Mah. Doktor Emin K. Sokakı Çiğdem  
 No:20 Vakıflar - Fethiye/İzmir  
 Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502  
 Söğütözü / GAZİANTEP  
 Gaziantep V. D. No: 598 071 9413

2024/ASCEGYO-011