



## ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

### ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

<b>İli</b>	<b>:</b>	<b>Ankara</b>
<b>İlçesi</b>	<b>:</b>	<b>Çankaya</b>
<b>Mahallesi</b>	<b>:</b>	<b>Büyükesat</b>
<b>Adası</b>	<b>:</b>	<b>29285</b>
<b>Parseli</b>	<b>:</b>	<b>7</b>
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	<b>:</b>	<b>Arsa</b>

**107 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi**

2023/ASCE GYO-005

**İÇİNDEKİLER**

1.	BAGIMSIZLIK 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.....	14
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	14
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 .....	14
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	15
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	15
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....	15
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.....	16
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 .....	16
ğ.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve	

2023/ASCE GYO-005

Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	16
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	16
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	18
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	18
1. Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler .....	18
2. Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler .....	22
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	22
1. Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2023 .....	22
2. Ciro Endeksleri, Ocak 2023 .....	26
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2023 .....	28
4. Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022 .....	31
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	35
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri .....	35
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	38
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	38
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.....	38
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	39
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	39
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	39
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı .....	40
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler .....	41
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar .....	42
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	43
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	45
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	45
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç.....	46
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	46
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	46
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	46

1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	46
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	47
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler .....	47
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	47
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler .....	47
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) .....	47
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları .....	47
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri .....	47
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar .....	48
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi .....	48
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi .....	48
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....	49
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	49
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	49
c.	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	49
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	49
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 .....	49
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	50
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 .....	50
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	50
8.	SONUÇ .....	51
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	51
b.	Nihai Değer Takdiri .....	51
9.	RAPOR EKLERİ .....	52

# 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.

2023/ASCE GYO-005

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "evre 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 değerleme 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 n 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 bulunmamaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**a. Raporun Tarihi**

14.03.2023

**b. Raporun Numarası**

2023/ASCE GYO-005

**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**

10-11.03.2023

**e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası**

07.03.2023 / ASCE GYO-01

**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**

08.11.2022 Tarih ve 2022/ASCE-029-Rev-1 nolu rapor ile taşınmazlara 651.000.000,00 TL değer verilmiştir.

2023/ASCE GYO-005



### 3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

<b>ÜN VAN I :</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 takdiri, 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 Seri: 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 Kararı'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.



**b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi**

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın 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, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 7 Parselde geliştirilmekte olan KANYON-1 PROJESİ'nde yer alan 107 adet bağımsız bölümün 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

X F

## 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

Taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmıştır. Konu taşınmazlara ulaşım için; Çankaya Köşkü civarından Çankaya Caddesine girilip doğu yönünde ilerlenir. Buradan Mercan Caddesine, buradan da 391. Caddeye girilerek taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar ve konut yapıları bulunmaktadır. Ulaşım imkanı her türlü toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkün olup altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

Enlem	39.8879
Boylam	32.8779

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2023/ASCE GYO-005

## 2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Büyükesat
Ada	29285
Parsel	7
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	9.300,00
Nitelik	Arsa

Tapu kayıtlarında malik olarak "Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş." olarak yer almakla birlikte Tapu Müdürlüğünden şifaen "Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." şeklinde dönüşme işleminin devam ettiği öğrenilmiştir.

Bağımsız Bölümler

Malik : Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.						
	Blok Adı	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Bağımsız Niteliği	Bölüm
1	A BLOK	14 - 13	4	115/930	ASMA KATLI MAĞAZA	
2	A BLOK	14 - 13	5	184/930	ASMA KATLI MAĞAZA	
3	A BLOK	14 - 13	6	97/9300	ASMA KATLI MAĞAZA	
4	A BLOK	12. BODRUM	8	39/9300	OFİS	
5	A BLOK	12. BODRUM	9	20/9300	OFİS	
6	A BLOK	12. BODRUM	11	24/9300	OFİS	
7	A BLOK	12. BODRUM	13	21/9300	OFİS	
8	A BLOK	12. BODRUM	15	38/9300	OFİS	
9	A BLOK	11. BODRUM	17	19/9300	OFİS	
10	A BLOK	11. BODRUM	19	21/9300	OFİS	
11	A BLOK	11. BODRUM	21	24/9300	OFİS	
12	A BLOK	11. BODRUM	23	18/9300	OFİS	
13	A BLOK	11. BODRUM	25	37/9300	OFİS	
14	A BLOK	11. BODRUM	26	17/9300	OFİS	
15	A BLOK	11. BODRUM	27	17/9300	OFİS	
16	A BLOK	10.BODRUM	38	36/9300	OFİS	
17	A BLOK	10.BODRUM	40	18/9300	OFİS	
18	A BLOK	9.BODRUM KAT	44	18/9300	OFİS	
19	A BLOK	9.BODRUM KAT	45	38/9300	OFİS	

2023/ASCE GYO-005

## ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

20	A BLOK	9.BODRUM KAT	46	20/9300	OFİS
21	A BLOK	9.BODRUM KAT	48	24/9300	OFİS
22	A BLOK	9.BODRUM KAT	50	19/9300	OFİS
23	A BLOK	9.BODRUM KAT	52	38/9300	OFİS
24	A BLOK	9.BODRUM KAT	53	18/9300	OFİS
25	A BLOK	9.BODRUM KAT	54	19/9300	OFİS
26	A BLOK	9.BODRUM KAT	55	35/9300	OFİS
27	A BLOK	8.BODRUM KAT	59	88/9300	OFİS
28	A BLOK	8.BODRUM KAT	63	70/9300	OFİS
29	A BLOK	8.BODRUM KAT	65	30/9300	OFİS
30	A BLOK	7.BODRUM KAT	66	29/9300	OFİS
31	A BLOK	7.BODRUM KAT	71	34/9300	OFİS
32	A BLOK	7.BODRUM KAT	72	33/9300	OFİS
33	A BLOK	7.BODRUM KAT	74	93/9300	OFİS
34	A BLOK	6.BODRUM KAT	77	20/9300	OFİS
35	A BLOK	6.BODRUM KAT	81	56/9300	OFİS
36	A BLOK	6.BODRUM KAT	82	28/9300	OFİS
37	A BLOK	6.BODRUM KAT	84	26/9300	OFİS
38	A BLOK	6.BODRUM KAT	85	26/9300	OFİS
39	A BLOK	6.BODRUM KAT	89	58/9300	OFİS
40	A BLOK	6.BODRUM KAT	92	27/9300	OFİS
41	A BLOK	5.BODRUM KAT	99	26/9300	OFİS
42	A BLOK	5.BODRUM KAT	100	26/9300	OFİS
43	A BLOK	5.BODRUM KAT	103	88/9300	OFİS
44	A BLOK	4.BODRUM KAT	109	74/9300	OFİS
45	A BLOK	4.BODRUM KAT	113	73/9300	OFİS
46	A BLOK	3.BODRUM KAT	117	57/9300	OFİS
47	A BLOK	3.BODRUM KAT	120	58/9300	OFİS
48	A BLOK	3.BODRUM KAT	122	20/9300	OFİS
49	A BLOK	2.BODRUM KAT	126	26/9300	OFİS
50	A BLOK	2.BODRUM KAT	127	83/9300	OFİS
51	A BLOK	2.BODRUM KAT	128	19/9300	OFİS
52	A BLOK	1.BODRUM KAT	129	19/9300	OFİS
53	A BLOK	1.BODRUM KAT	130	25/9300	OFİS
54	A BLOK	1.BODRUM KAT	131	25/9300	OFİS
55	A BLOK	ZEMİN KAT	134	65/9300	MAĞAZA
56	A BLOK	1.KAT	135	26/9300	OFİS
57	A BLOK	1.KAT	136	24/9300	OFİS
58	A BLOK	1.KAT	137	26/9300	OFİS
59	A BLOK	1.KAT	138	37/9300	OFİS
60	A BLOK	1.KAT	139	39/9300	OFİS
61	A BLOK	3.KAT	145	26/9300	OFİS
62	A BLOK	3.KAT	146	24/9300	OFİS
63	A BLOK	3.KAT	147	26/9300	OFİS
64	A BLOK	3.KAT	148	37/9300	OFİS
65	A BLOK	3.KAT	149	39/9300	OFİS
66	A BLOK	5.KAT	155	26/9300	OFİS
67	A BLOK	5.KAT	156	24/9300	OFİS

2023/ASCE GYO-005

H F

68	A BLOK	5.KAT	157	26/9300	OFİS
69	A BLOK	5.KAT	158	37/9300	OFİS
70	A BLOK	5.KAT	159	39/9300	OFİS
71	A BLOK	6.KAT	160	26/9300	KONUT
72	A BLOK	6.KAT	161	24/9300	KONUT
73	A BLOK	6.KAT	162	26/9300	KONUT
74	A BLOK	6.KAT	163	37/9300	KONUT
75	A BLOK	6.KAT	164	39/9300	KONUT
76	A BLOK	9.KAT	175	26/9300	KONUT
77	A BLOK	9.KAT	176	24/9300	KONUT
78	A BLOK	9.KAT	177	26/9300	KONUT
79	A BLOK	9.KAT	178	37/9300	KONUT
80	A BLOK	9.KAT	179	39/9300	KONUT
81	A BLOK	10.KAT	180	26/9300	KONUT
82	A BLOK	10.KAT	181	24/9300	KONUT
83	A BLOK	10.KAT	182	26/9300	KONUT
84	A BLOK	10.KAT	183	37/9300	KONUT
85	A BLOK	10. KAT	184	39/9300	KONUT
86	A BLOK	13.KAT	195	27/9300	KONUT
87	A BLOK	13.KAT	196	24/9300	KONUT
88	A BLOK	13.KAT	197	27/9300	KONUT
89	A BLOK	13.KAT	198	49/9300	KONUT
90	A BLOK	14.KAT	199	27/9300	KONUT
91	A BLOK	14.KAT	200	24/9300	KONUT
92	A BLOK	14.KAT	201	27/9300	KONUT
93	A BLOK	17.KAT	209	50/9300	KONUT
94	A BLOK	17.KAT	210	54/9300	KONUT
95	A BLOK	18.KAT	212	54/9300	KONUT
96	A BLOK	19.KAT	214	50/9300	KONUT
97	A BLOK	21.KAT	219	54/9300	KONUT
98	A BLOK	22.KAT	220	60/9300	KONUT
99	A BLOK	22.KAT	221	54/9300	KONUT
10	A BLOK	23.KAT	222	60/9300	KONUT
10	A BLOK	23.KAT	223	54/9300	KONUT
10	A BLOK	26.KAT	229	54/9300	KONUT
10	A BLOK	27.KAT	230	60/9300	KONUT
10	A BLOK	27.KAT	231	54/9300	KONUT
10	A BLOK	28.KAT	233	54/9300	KONUT
10	A BLOK	29.KAT	234	60/9300	KONUT
10	A BLOK	29.KAT	235	54/9300	KONUT

37 mesken , 66 ofis , 3 asma katlı mağaza , 1 mağazadan oluşan toplam 107 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Çankaya Belediyesi	29.12.2015	91
Tadilat Ruhsatı	Çankaya Belediyesi	07.07.2022	45

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

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 131,32m <sup>2</sup> üzerinde 99 yıllığına Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 kr bedelli kira şerhi vardır. )Çankaya -26-07-2022 13:58 -75774
Beyanlar Bölümü	Yönetim Planı : 01/09/2022 Çankaya - 30-09-2022 15:19 - 100269 Diğer (Konusu: GAZİANTEP TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 16/06/2017 TARİH 7386 SAYILI ŞİRKET ÜNVANININ ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLARAK DEĞİŞTİĞİNE DAİR YAZI DOSYASINDADIR ) Tarih: - Sayı: - Çankaya - 21-06-2017 13:49 - 48116
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 kr bedelli kira şerhi taşınmazların değerine önemli ölçüde etki etmemekte ve devredilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

### 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

2023/ASCE GYO-005

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

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

Çankaya Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal :2,00 , Yençok: 36 Kat şartlarında KONUT+TİCARET alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				Hmax	36 Kat
KAKS				EMSAL	2,00
ÇEKME MESAFELERİ	Ön	Yan	Arka	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
	10	5	5		

Taşınmazın bulunduğu bölge yakın zamanda imara açılmış olup, taşınmaz ile benzer imara sahiptir.

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

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 29285 Ada 7 Nolu Parsel için Gaziantep 5. Noterliği tarafından 24.07.2017 tarih ve 21783 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ mevcuttur.

Buna mukabil İNŞAA SEVİYESİ % 90 üzerinde, KAT İRTİFAK TAPULARININ MEVCUT OLMASI ve TAMAMLANMASI İÇİN ASCE GYO tarafından herhangi bir ödeme söz konusu olmayacağı için ; Değerleme konusu taşınmazlar TAMAMLANMIŞ kabul edilerek DEĞERLEME YAPILMIŞTIR.

**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 taşınmaz 29285 Ada 7 Nolu Parsel için Çankaya belediyesince düzenlenen

- 29.12.2015 Tarih ve 91 sayılı İLK,
- 07.07.2022 Tarih ve 45 sayılı TADİLAT İNŞAAT RUHSATI mevcuttur

**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**

Taşınmaz parsel üzerindeki yapı İŞKA 2 YAPI DENETİM SAN. TİC. LMT. ŞTİ. Tarafından kontrol edilmiştir.

Denetimler sonucunda İnşaa seviyesi % 90 üzerinde olduğu tespit edilmiş ve İSKAN BAŞVURUSU KONUMUNDADIR.

İŞKA 2 YAPI DENETİM SAN. TİC. LMT. ŞTİ.

Ümit Mh. 2532 Nolu Cd. No: 20 İç Kapı : 2

Çankaya / ANKARA

**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**

Değerlemesi yapılan 29285 Ada 5 Nolu Parsel üzerinde 242 adet bağımsız bölümden oluşan KANYON-1 projesi geliştirilmektedir.

İmzalanan KAT KARŞILIĞI sözleşmesine istinaden ASCE GYO projenin 107 adet bağımsız bölümünün maliki olacaktır. Proje inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış olup bağımsız bölümler iskan alınma aşamasındadır. Takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

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

2023/ASCE GYO-005



Parsel üzerinde herhangi bir yapı henüz tamamlanmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.



2023/ASCE GYO-005

*[Handwritten signature]*

## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

#### 1. Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler

Ankara adının kaynağı ile ilgili olarak ilk bilgileri antik yazar Stephanos Byzantinos'dan öğrenmekteyiz. Yazar; kenti, Galatlar'ın kurduğundan bahsederek, ilk adının Grekçe ANKYPA, Latince ANCYRA olduğunu söyler. ANKYPA, Grekçe'de gemi çapası anlamına gelmektedir. Yazara göre kentin kurucuları olan Galatlar, Pontos Kralı Mithradates'in (MÖ 302-265) yanında, Mısır'da hüküm süren Ptolemaioslar'a karşı Karadeniz'de savaşmışlardır. Galat askerlerinin yardımı ile Ptolemaioslar'a galip gelen Mithradates, Galatlar'a hediye olarak, değerli topraklar ve savaşta ganimet olarak ele geçirilen bir gemi çapası hediye ederler. Galatlar kendilerine verilen Ankara ve çevresindeki topraklara yerleşir ve gemi çapasını da kurdukları kentteki Men Tapınağı'na hediye ederler.

#### TARİHİ

Helenistik dönemde Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma döneminde taşra örgütünün başkenti, Bizans döneminde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur.

İlk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih-öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir.

Buluntular ve araştırmacıların yaptıkları incelemeler, Ankara'da Hititlerin, Friglerin, Lidyalıların ve Galatların yaşamış olduklarını göstermektedir. Şehrin yerleşik düzeni çok eskilere dayanmasına rağmen tarihi, ancak; Hitit devrinden itibaren takip edilebilmektedir.

Ankara'nın doğusunda bulunan Çorum ili sınırları içinde Boğazköy'de (Hattuşa) yapılan kazılarda, şehirle ilgili önemli ipuçları elde edilmiştir. Bir kısım yabancı tarihçilere göre Hitit eserlerinde sıkça rastlanan Ankuwa, muhtemelen bugünkü Ankara şehrinin bulunduğu yerdedir.

Hititlerden sonra yöreye Friglerin hakim oldukları görülmektedir. Eski çağ kaynaklarındaki bir efsaneye göre de Ankara'yı büyük Frig kralı Midas kurmuştur. Şehir merkezi Ulus'ta yapılan kazılarda, Friglerin oturduğuna dair kesin bilgiler elde edilmiştir. Frig devletinin yıkılmasında birinci derecede rol oynayan Kimmer istilasından sonra Ankara Lidyalıların eline geçmiştir. Fakat bu hakimiyet Pers kralı Kyros'un bütün Anadolu ile birlikte Ankara'yı da zapt etmesi üzerine çok çabuk sona ermiştir. Aradan iki asır geçtikten sonra Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hakimiyetine son vermiştir.

İmparator Augustos'un Ankara'yı kesin olarak almasından sonra burası bir eyalet olarak gelişmiş, mabetler, pazaryerleri, yollar ve suyuolları yapılmıştır.

Ankara 334–1073 yılları arasında Bizans İmparatorluğu'nun hakimiyeti altında kalmıştır. Bu süre zarfında da Hıristiyanlığın Anadolu'daki önemli bir merkezi olmuştur. VII. yüzyıldaki Sasani akınlarından sonra Araplar şehri bir süre ellerinde tutmuşlardır.

Ankara'nın kaderi Bizans ordularının Selçuklu Sultanı Alpaslan tarafından 1071 yılında mağlup edilmesiyle sonuçlanan Malazgirt Meydan Muharebesi ile tayin edilmiştir. Bu galibiyet sonucunda şehir Türklerin eline geçmiştir. Ankara'nın Türklerin eline geçmesi son derece önemlidir. Çünkü Ankara Kalesi askeri bakımdan önemli bir konumdaydı. Diğer taraftan, Ege liman kentlerinden başlayarak Mezopotamya ve diğer doğu ülkelerine kadar uzanan önemli yollar üzerinde bulunan bölge, aynı zamanda doğal kaynaklar açısından da zengindi.

Ankara'nın en parlak devri Alâaddin Keykubat zamanıdır. Bu dönemde şehir askeri bakımdan tahkim edilmiş, cami ve medrese gibi dini ve ilmi eserlerle de imar edilmiştir.

Selçuklu sultanı II. Gıyaseddin Keyhüsrev zamanında şehir Moğolların istilasına uğramış, tüm çabalara rağmen istilanın önüne geçilememiştir. Sultan Gıyasettin Keyhüsrev Moğol saldırıları karşısında Ankara Kalesine sığınmıştır. Moğol saldırıları sonunda Selçuklu devleti zayıf düşmüş ve bu durum Anadolu'nun İlhanlılar devletinin egemenliği altına girmesine kadar sürmüştür. Ankara bir süre İlhanlıların gönderdiği valilerin, sonra da Eretna oğullarının yönetimi altında kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa, şehri Osmanlı ülkesine katmıştır. Yıldırım Beyazıt devrine kadar önemli bir olay olmamıştır. Ankara Savaşı'ndan sonra şehrin kaderi de değişmiştir. Timur Ankara'dan ayrıldığı sırada, Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Mehmet Çelebi padişahlığını ilan etmiş ve böylece Ankara'yı da almıştır.

Kanuni Sultan Süleyman devrinde Anadolu'da bir eyalet örgütü kurulmuş ve Ankara bu Anadolu eyaletlerinden birinin merkezi olmuştur. Şehir 17. y.y. başlarında Celali Ayaklanması sırasında isyancıların eline düşmüştür. II. Mahmut'a isyan eden Mısır valisi Mehmet Ali Paşa'nın kısa bir zaman hakimiyetine giren Ankara, tekrar Osmanlıların eline geçmiş ve artık hiçbir istilaya uğramadan bir Osmanlı vilayeti olarak kalmıştır.

Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı'nın ele geçirilmesi de oldukça kolaylaşmıştı. Bu yüzden devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülerek, başkentin Anadolu içinde başka bir şehre taşınması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümetinin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Milli Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra, giderek büyümüş, yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

#### Coğrafi Konumu -Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri

26.897 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olan Ankara, 39.57 K enlemi ile 32,53 D boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.

#### Genel İklim Durumu

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır. Bölgeye düşen yağış miktarları Kuzey ve Güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzey yönünde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk ilçeleri Karadeniz Bölgesi yağış rejimi özelliğini; Güney yönünde ise İç Anadolu Bölgesine özgü iklim karakterini gösterir. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler. İl ölçeğinde ortalama sıcaklık 11,7 C olup, yıllık ortalama yağış miktarı 389,1 mm'dir. En yüksek sıcaklık değeri 40,8 C ve en düşük sıcaklık -24,9 C olarak tespit edilmiştir. Don olayı görülen gün sayısı 60-117, karlı günler sayısı ise yılda 30,5 gündür. En yüksek kar kalınlığı 30 cm olarak tespit edilmiştir. İl merkezi ve istasyonların rüzgar durumuna genel olarak bakıldığında; hakim rüzgarın arazi yapısına bağlı olarak değiştiği görülür. Buna göre; hakim rüzgar Ankara (merkez), Esenboğa, Çubuk, Ayaş ve Yenimahalle ilçelerinde kuzeydoğu, Haymana (İkizce), Sincan, Dikmen semti ve Nallıhan ilçelerinde Batı, Polatlı ve Şereflikoçhisar ilçelerinde Kuzey, Etimesgut ve Elmadağ ilçelerinde güneybatı, Kızılcahamam ilçesinde güneydoğu ve Beypazarı ilçesinde kuzeydoğu yönünde eser. Kuvvetli rüzgarların görüldüğü aylar Mart ve Nisan aylarıdır. Ankara'da tespit edilen en yüksek rüzgar hızı 29,2 m/sn'dir. Bu ölçümlerin tek istisnası ise, 2007 yılında Akyurt ilçesinde büyük hasara neden olan hortum afetidir. Normal şartlarda günlük olarak basınç değerlerinde fazla değişiklik görülmez. Ancak; yurdumuzu etkileyen hava kütlelerine bağlı olarak değişimler gözlenir. Uzun yıllar boyunca ölçülen değerlere göre; Ankara'nın ortalama basınç değeri 913,1 mb, tespit edilen en yüksek basınç değeri 935,0 mb ve en düşük basınç değeri 891,0 mb'dir.

#### Nüfus ve İdari Durum

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927-1935

ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 73 yılda 10 kat artarak 2000 yılında 4.007.860 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu 5 kat artmıştır. 1927– 1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990–2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki nüfusun % 53 kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3 ) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

#### Ekonomik Durum

Cumhuriyetten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyetin ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkentin sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. M.K.E. , Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece; Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla işyerinde üretim yapmaktadırlar.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin, rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile dializ makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

## 2. Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Çankaya, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, 925.828 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

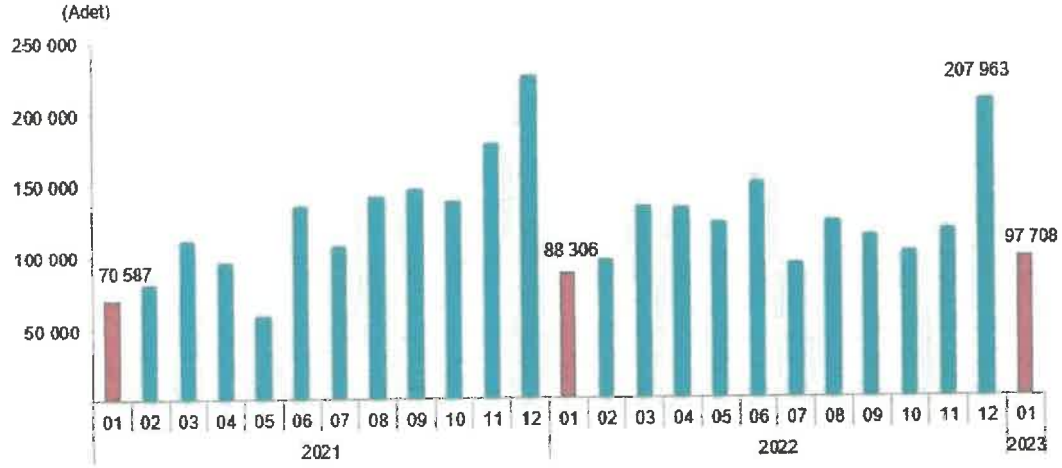
### b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

#### 1. Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2023

Türkiye genelinde Ocak ayında 97 bin 708 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 artarak 97 bin 708 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 415 konut satışı ve %17,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 808 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 5 bin 572 konut satışı ve %5,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 42 konut ile Tunceli oldu.

## Konut satışı, Ocak 2023



## Konut satış sayısı, Ocak 2023

	Ocak		Değişim (%)
	2023	2022	
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	97 708	88 306	10,6
İpotekli satış	16 203	18 183	-10,9
Diğer satış	81 505	70 123	16,2
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	97 708	88 306	10,6
İlk el satış	27 532	27 203	1,2
İkinci el satış	70 176	61 103	14,8

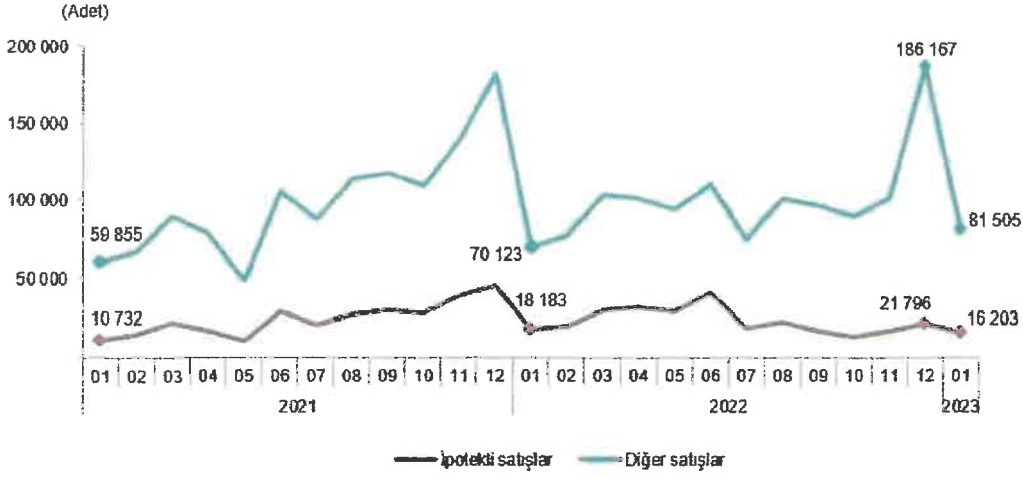
İpotekli konut satışları 16 bin 203 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalış göstererek 16 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,6 olarak gerçekleşti. Ocak ayındaki ipotekli satışların 4 bin 260'ı ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 81 bin 505 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artarak 81 bin 505 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,4 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Ocak 2023



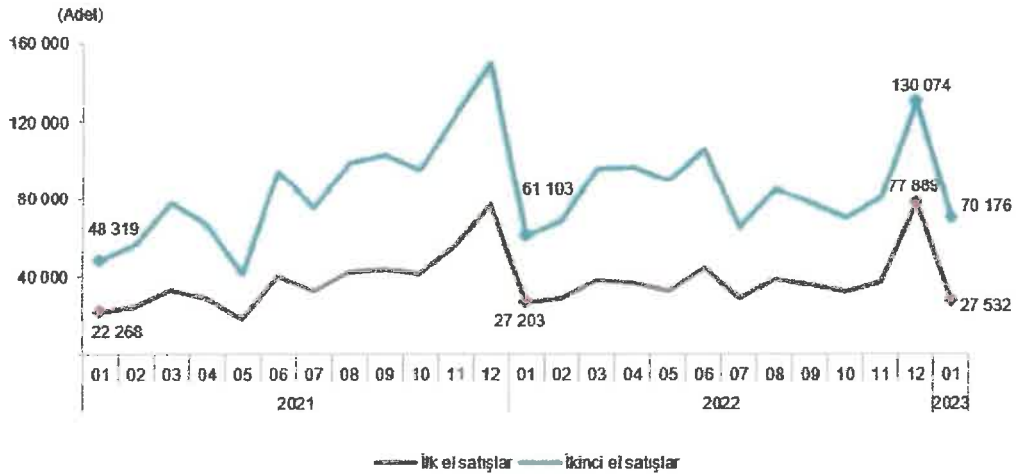
İlk el konut satış sayısı 27 bin 532 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 artarak 27 bin 532 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,2 oldu.

İkinci el konut satışlarında 70 bin 176 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,8 artış göstererek 70 bin 176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,8 oldu

Satış durumuna göre konut satışı, Ocak 2023



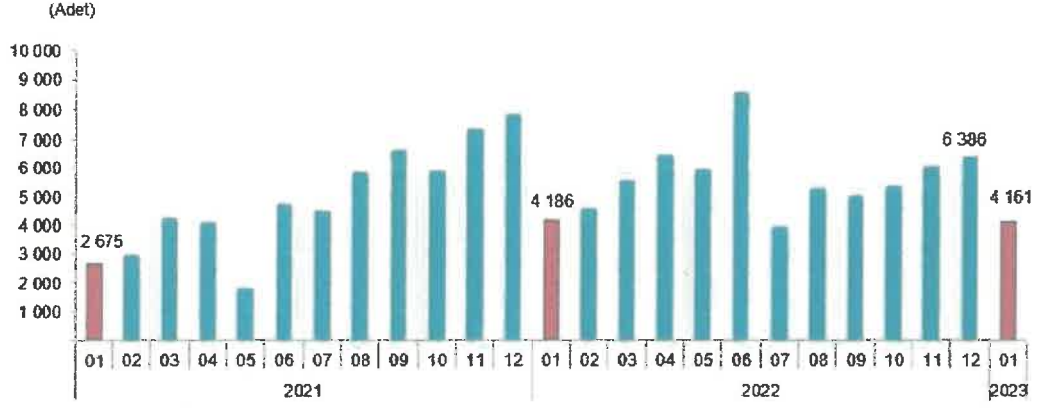
Yabancılara Ocak ayında 4 bin 161 konut satışı gerçekleşti.

2023/ASCE GYO-005



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 azalarak 4 bin 161 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,3 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 592 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 380 konut satışı ile İstanbul ve 331 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Ocak 2023



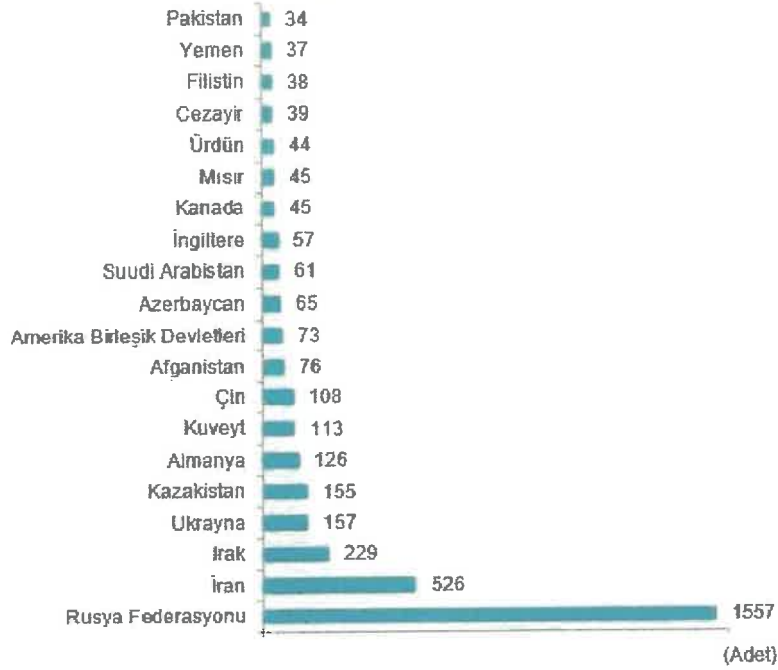
Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ocak ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 557 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 526 konut ile İran, 229 konut ile Irak ve 157 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

ZEUGMA

*(Handwritten signature/initials)*

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ocak 2023



## 2. Ciro Endeksleri, Ocak 2023

Ciro Endekslerinin hesaplanmasında Katma Değer Vergisi (KDV) beyannamelerinden elde edilen veriler kullanılmaktadır. Ülkemizin yaşamış olduğu deprem felaketinden etkilenen illerde mücbir sebep ilan edilmiş ve beyannameler ertelenmiştir. Bu nedenle, 2023 Ocak ayına ilişkin hesaplamalarda eksik gözlemler için sanayi üretim anketi, e-fatura, e-arşiv fatura verileri gibi alternatif veri kaynakları ve istatistiksel yöntemler kullanılarak tahmin yapılmıştır. Bu yöntemlerle tahmin edilen büyüklüğün toplam içindeki payı %6,29'dur.

Toplam ciro yıllık %94,0 arttı.

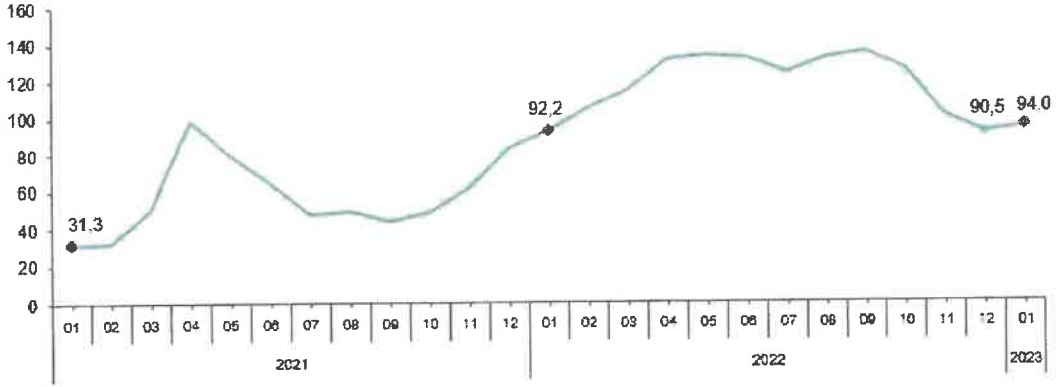
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ocak ayında yıllık %94,0 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ocak ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %65,6, inşaat ciro endeksi %115,6, ticaret ciro endeksi %110,9, hizmet ciro endeksi %107,6 arttı.

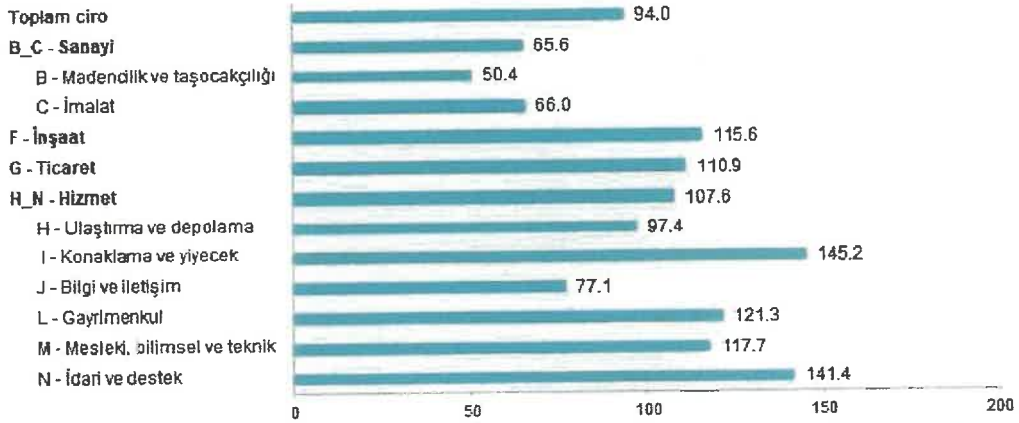
2023/ASCE GYO-005

*(Handwritten signatures)*

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Ocak 2023

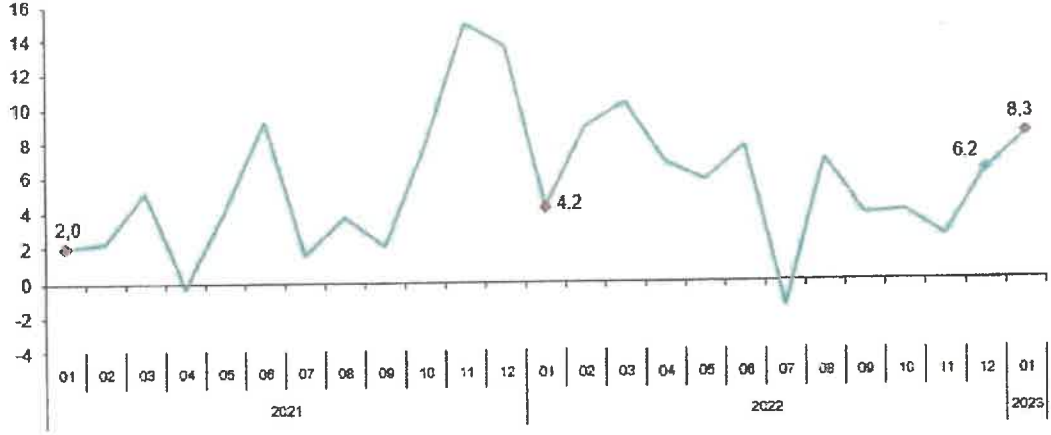


Toplam ciro aylık %8,3 arttı.

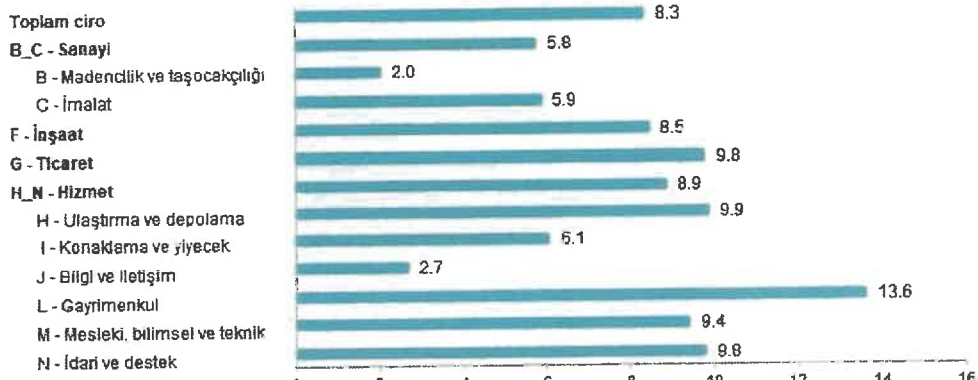
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ocak ayında aylık %8,3 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ocak ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %5,8, inşaat ciro endeksi %8,5, ticaret ciro endeksi %9,8, hizmet ciro endeksi %8,9 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Ocak 2023



Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ocak 2023

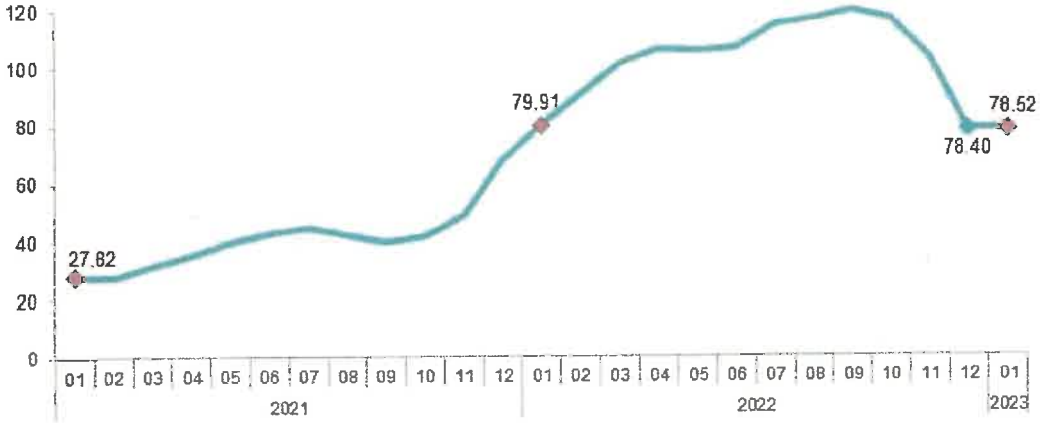


### 3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %78,52, aylık %15,32 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,32, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,52 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,79, işçilik endeksi %47,79 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,01, işçilik endeksi %106,95 arttı.

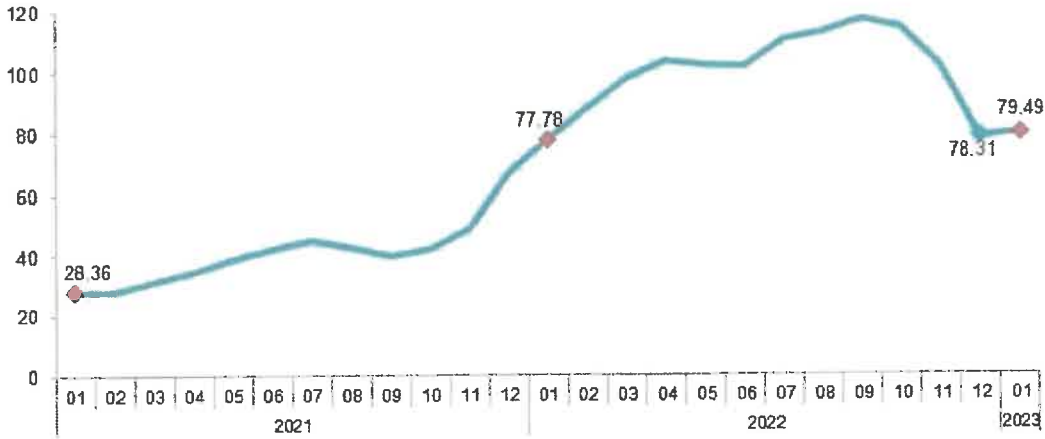
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %79,49, aylık %15,58 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,58, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,61, işçilik endeksi %48,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,87, işçilik endeksi %107,04 arttı.

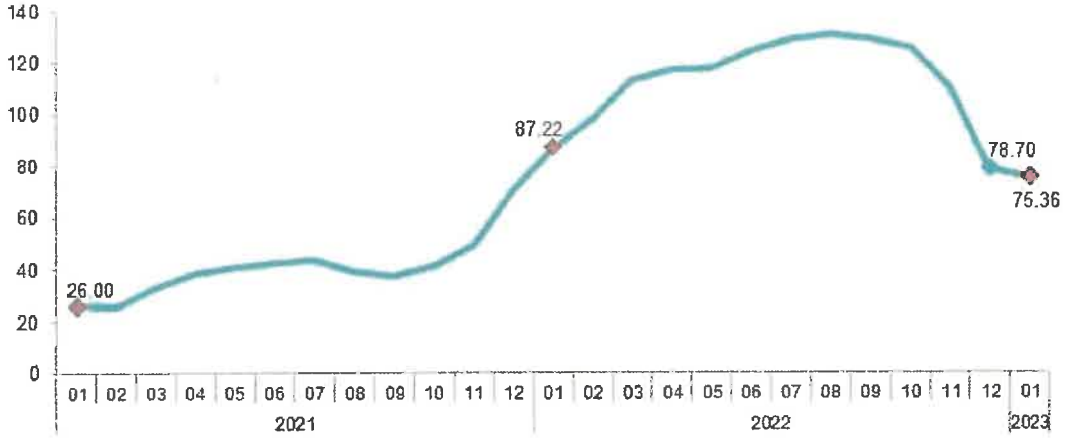
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



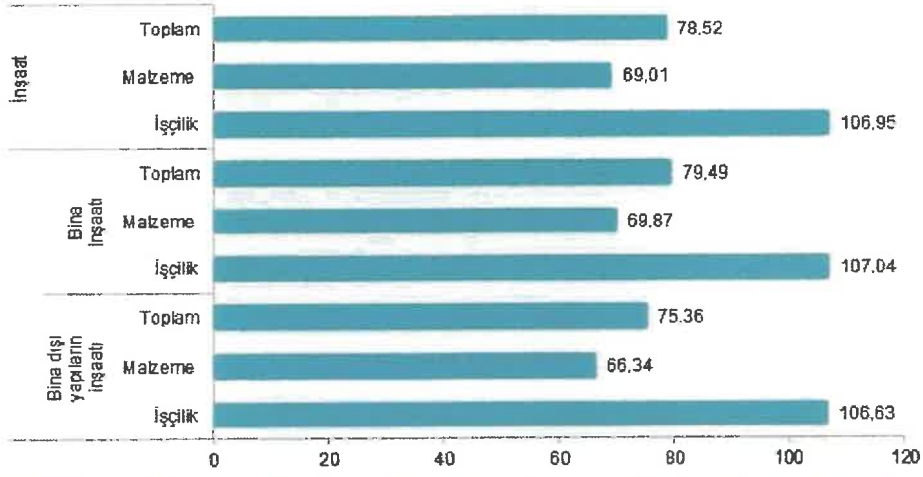
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %75,36, aylık %14,45 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,45, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,37, işçilik endeksi %45,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %66,34, işçilik endeksi %106,63 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023

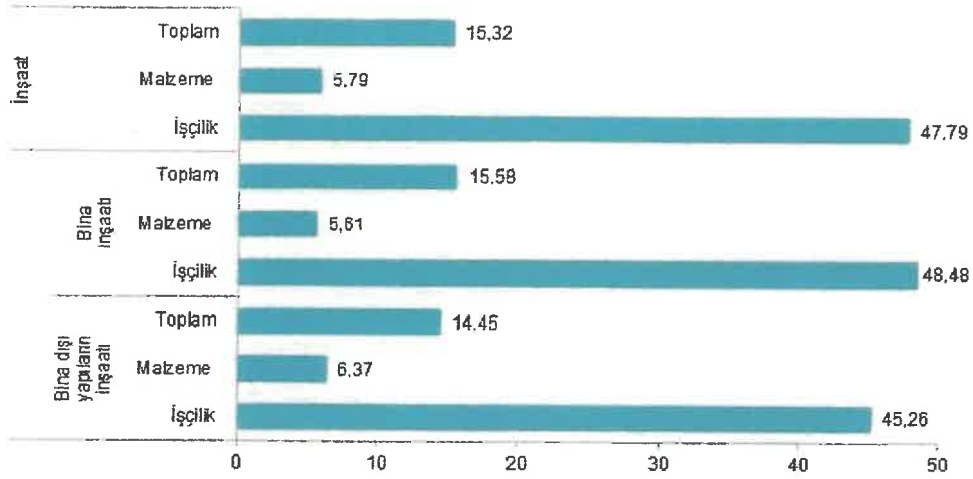


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ocak 2023



Handwritten signature and initials in blue ink.

## İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ocak 2023



## 4. Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,1 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı.

## Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2022



2023/ASCE GYO-005

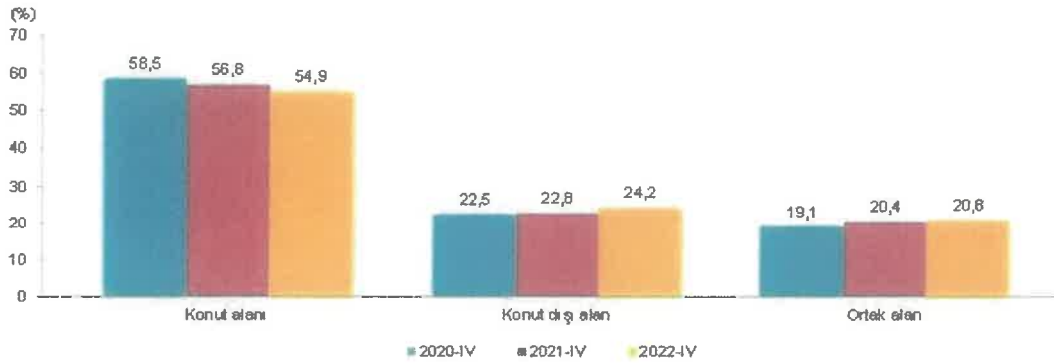
## Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
2022		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

Toplam yüzölçümün %54,9'u konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları. IV. Çeyrek, 2020-2022



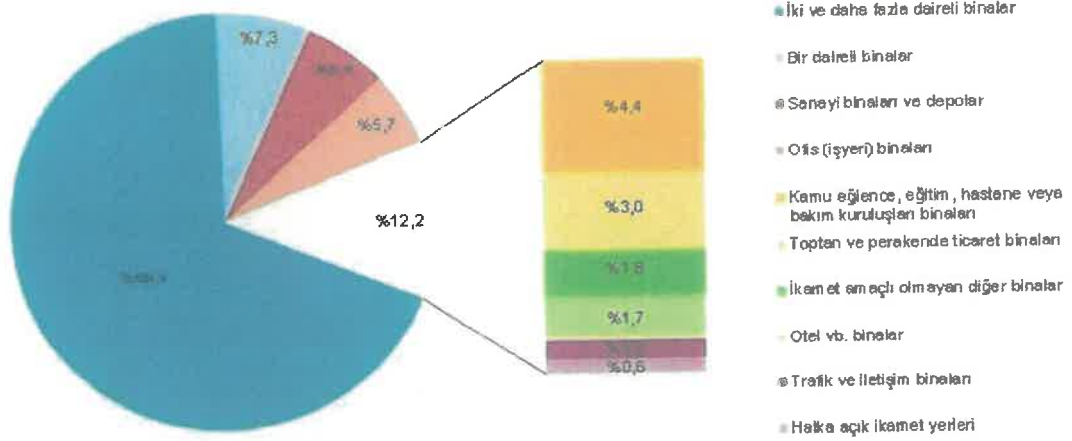
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %68,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi.



Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, IV. Çeyrek 2022

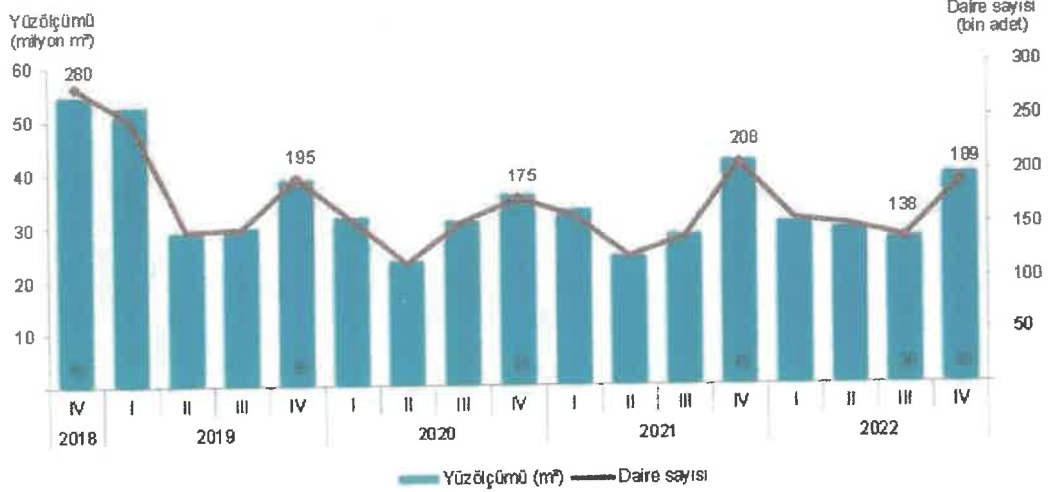


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %6,6 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,9, daire sayısı %9,0 ve yüzölçümü %6,6 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2022



*(Handwritten signatures)*

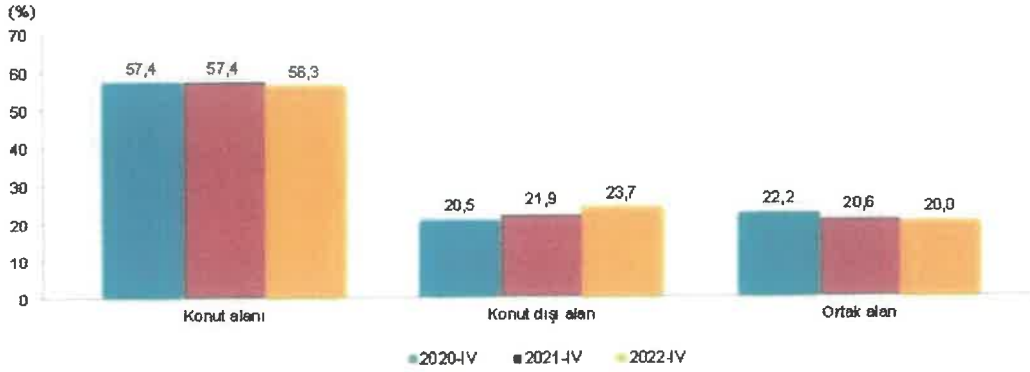
## Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		77 847	-17,1	599 999	-18,8	122 182 967	-18,6
	I	18 597	-41,0	155 963	-37,6	31 810 601	-39,4
	II	14 490	-25,5	114 973	-21,2	23 566 831	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
	IV	23 660	0,6	175 491	-10,1	35 808 542	-7,6
2021		92 173	18,4	626 967	4,5	127 756 838	4,6
	I	20 975	12,8	159 127	2,0	33 035 805	3,9
	II	18 514	27,8	120 994	5,2	24 297 934	3,1
	III	21 946	4,0	138 581	-9,8	28 271 784	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 265	18,7	42 151 315	17,7
2022		97 810	6,1	632 174	0,8	126 855 057	-0,7
	I	22 490	7,2	155 527	-2,3	30 457 102	-7,8
	II	22 989	24,2	149 547	23,6	29 478 193	21,3
	III	22 798	3,9	137 608	-0,7	27 531 799	-2,6
	IV	29 533	-3,9	189 492	-9,0	39 387 962	-6,6

Toplam yüzölçümün %56,3'ü konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 22,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,3 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, IV. Çeyrek, 2020-2022

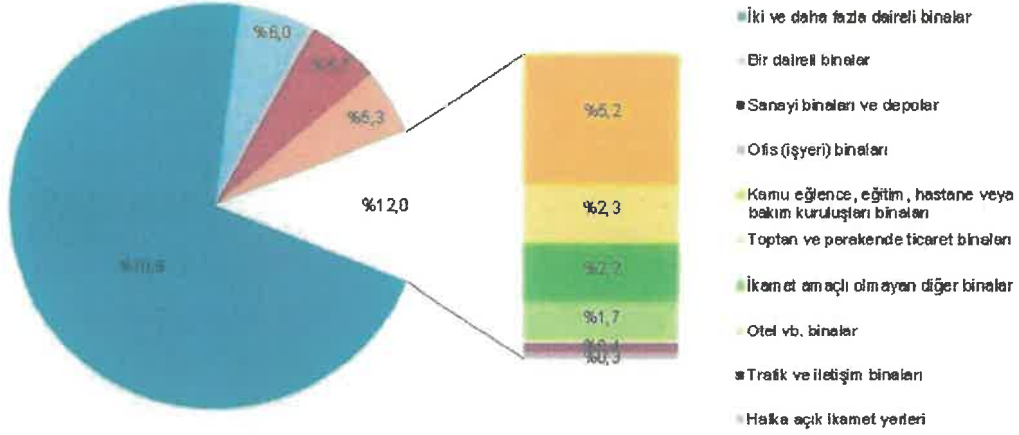


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %70,9 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 27,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,4 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, IV. Çeyrek 2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

#### Olumlu Faktörler

Sosyal donatılara yakın konumda olması

Tercih edilen alanda olması

Bulvar Cepheli olması

#### Olumsuz Faktörler

Bulvardan kaynaklanan araç sesi

#### Fırsatlar

Yeni ve modern tarzdaki yapının bitmesi durumunda, satışına yönelik rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

#### Tehditler

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

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

#### 1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 9.300,00 m2 parsel alanı üzerinde inşası devam eden yapının A bloğunda konumlanmaktadır. Blok üzerindeki bağımsız bölümlerin dağılımı ;

2023/ASCE GYO-005

- 14 - 13. Bodrum Kat :1-2-3-4-5-6 B.B nolu Asma Katlı Mağaza
14. Bodrum Kat: 7 B.B. Nolu Mağaza
12. Bodrum Kat: 8....15 B.B. Nolu ofisler,
11. Bodrum Kat: 16....27 B.B. Nolu ofisler,
10. Bodrum Kat: 28....40 B.B. Nolu ofisler,
9. Bodrum Kat: 41....55 B.B. Nolu ofisler,
8. Bodrum Kat: 56....65 B.B. Nolu ofisler,
7. Bodrum Kat: 66....76 B.B. Nolu ofisler,
6. Bodrum Kat: 77....92 B.B. Nolu ofisler,
5. Bodrum Kat: 93....106 B.B. Nolu ofisler,
4. Bodrum Kat: 107....114 B.B. Nolu ofisler,
3. Bodrum Kat: 115....122 B.B. Nolu ofisler,
2. Bodrum Kat: 123....128 B.B. Nolu ofisler,
1. Bodrum Kat: 129....132 B.B. Nolu ofisler,
- Zemin Kat: 133-134 B.B. Nolu mağaza,
1. Normal Kat:135...139 B.B. Nolu ofisler,
2. Normal Kat:140...144 B.B. Nolu ofisler,
3. Normal Kat:145...149 B.B. Nolu ofisler,
4. Normal Kat:150...154 B.B. Nolu ofisler,
5. Normal Kat:155...159 B.B. Nolu ofisler,
6. Normal Kat:160...164 B.B. Nolu konutlar,
7. Normal Kat:165...169 B.B. Nolu konutlar,
8. Normal Kat:170...174 B.B. Nolu konutlar,
9. Normal Kat:176...179 B.B. Nolu konutlar,
10. Normal Kat:180...184 B.B. Nolu konutlar,
11. Normal Kat:165...189 B.B. Nolu konutlar,
12. Normal Kat:190...193 B.B. Nolu konutlar,

2023/ASCE GYO-005

- 12 - 13. Normal Kat:194 B.B. Nolu Dupleks konut ,
13. Normal Kat:195...198 B.B. Nolu konutlar,
14. Normal Kat:199...202 B.B. Nolu konutlar,
- 15-16. Normal Kat:203 B.B. Nolu Dupleks konut ,
15. Normal Kat:204-205 B.B. Nolu konutlar,
16. Normal Kat:206-207 B.B. Nolu konutlar,
- 17-18. Normal Kat:208 B.B. Nolu Dupleks konut ,
17. Normal Kat:209-210 B.B. Nolu konutlar,
18. Normal Kat:211-212 B.B. Nolu konutlar,
- 19 - 20. Normal Kat:213 B.B. Nolu Dupleks konut ,
19. Normal Kat:214-215 B.B. Nolu konutlar,
20. Normal Kat:216-217 B.B. Nolu konutlar,
21. Normal Kat:218-219 B.B. Nolu konutlar,
22. Normal Kat:220-221 B.B. Nolu konutlar,
23. Normal Kat:222-223 B.B. Nolu konutlar,
24. Normal Kat:224-225 B.B. Nolu konutlar,
25. Normal Kat:226-227 B.B. Nolu konutlar,
26. Normal Kat:228-229 B.B. Nolu konutlar,
27. Normal Kat:230-231 B.B. Nolu konutlar,
28. Normal Kat:232-233 B.B. Nolu konutlar,
29. Normal Kat:234-235 B.B. Nolu konutlar,
30. Normal Kat:236-237 B.B. Nolu konutlar,
31. Normal Kat:238-239 B.B. Nolu konutlar,
32. Normal Kat:240-241 B.B. Nolu konutlar,
- 33 - 34. Normal Kat:242 B.B. Nolu Dupleks konut olarak kat dağılımı vardır.

## 2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Ana gayrimenkul genelinde inşaat seviyesi % 90 'nın üzerindedir.

2023/ASCE GYO-005

Bağımsız bölümler farklı oda sayıları ile inşa edilmektedir.

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerlendirme tablosunda yazılmıştır.

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

29285 Ada 5 nolu parsel için mevcut imar planı yapılaşma şartlarına uygun olarak proje hazırlanmış olup; halen yapı denetim firması kontrolünde yapım faaliyetleri projesine uygun olarak devam etmekte olup ; tamamlanma aşamasındadır.

**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 taşınmaz 29285 Ada 7 Nolu Parsel için Çankaya belediyesince düzenlenen

- a) 29.12.2015 Tarih ve 91 sayılı İLK,
- b) 07.07.2022 Tarih ve 45 sayılı TADİLAT İNŞAAT RUHSATI mevcuttur

İnşaat ruhsatı sari olup; yeniden ruhsat alınması gerektiren bir durum 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 taşınmaz üzerinde KANYON-1 isimli 242 adet ( mağaza/asma katlı mağaza/ofis/mesken ) bağımsız bölümden oluşan proje geliştirilmektedir.

## 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,
- (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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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.

2023/ASCE GYO-005

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 tıpatıp 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde projelendirilmiş bağımsız bölümlerin inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış olup proje iskan aşamasında olduğu için değer tespitinde pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerlendirme çalışmasında tek yöntem kullanılmıştır.

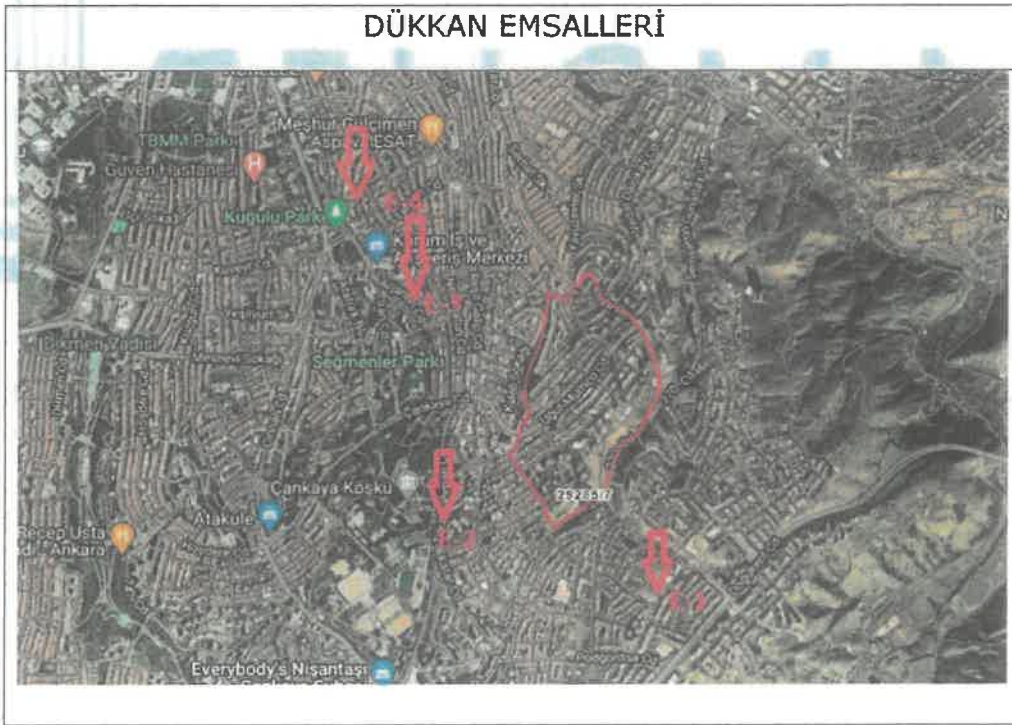
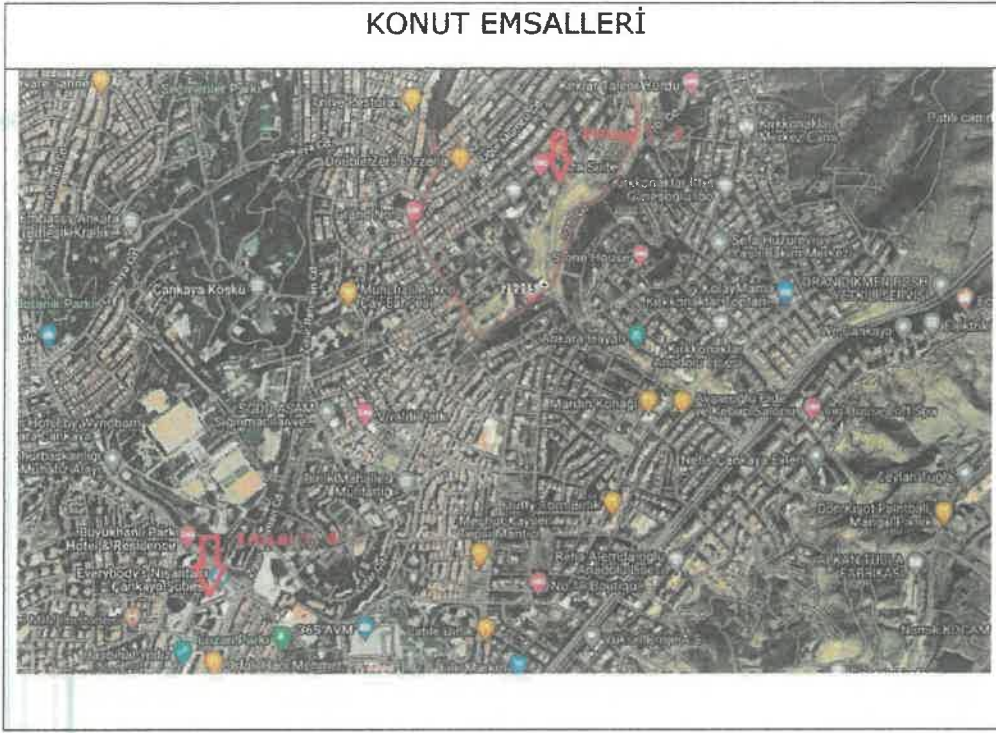
## 2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

SATILIK KONUT							
Emsal No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	160,00	150,00	Mesken	10.750.000,00	67.187,50	Yaşarkent İnşaat	0 (532) 154 85 73
Emsal 2	120,00	90,00	Mesken	8.000.000,00	66.666,67	KW FOKUS	0 (533) 471 01 61
Emsal 3	250,00	215,00	Mesken	22.000.000,00	88.000,00	YAŞARKENT EMLAK	0 (532) 154 85 73
Emsal 4	175,00	160,00	Mesken	14.000.000,00	80.000,00	YAŞARKENT EMLAK	0 (532) 154 85 73

SATILIK DÜKKAN							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	Gözlemlenen Alan (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	250,00	230,00	Dükkan	49.000.000,00	213.043,48	Mulkkaynak Türkiye	0 (534) 361 00 00
Emsal 2	390,00	360,00	Dükkan	46.000.000,00	127.777,78	Sahibinden	0 (533) 564 06 34
Emsal 3	50,00	45,00	Dükkan	12.500.000,00	277.777,78	Angera Yatırım	0 (507) 609 66 79
Emsal 4	385,00	350,00	Dükkan	38.000.000,00	108.571,43	Sahibinden	0 (552) 868 04 88



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



2023/ASCE GYO-005

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

SATILIK KONUT													
Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerh D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	160	10.750.000	67.188	0%	0%	0%	-5%	8%	0%	-2%	0%	0%	67.859
Emsal 2	120	8.000.000	66.667	0%	0%	0%	-5%	8%	0%	-2%	0%	0%	67.333
Emsal 3	250	22.000.000	88.000	0%	-10%	-15%	-5%	8%	0%	-2%	0%	0%	66.880
Emsal 4	175	14.000.000	80.000	0%	-10%	-15%	-5%	8%	0%	-2%	0%	0%	60.800
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )													65.718

SATILIK DÜKKAN													
Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerh D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	230	49.000.000	213.043	0%	-30%	-15%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	127.826
Emsal 2	360	46.000.000	127.778	0%	0%	-10%	0%	10%	0%	-3%	0%	0%	123.944
Emsal 3	45	12.500.000	277.778	0%	-35%	-25%	0%	10%	-5%	-3%	0%	0%	116.667
Emsal 4	350	38.000.000	108.571	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-3%	0%	0%	116.171
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )													121.152

Değerleme konusu taşınmazlardan OFİS ve MESKEN vasıflı taşınmazlar için EMSAL bilgileri göz önünde bulundurularak ortalama birim m<sup>2</sup> 65.000 TL olarak, ASMA KATLI MAĞAZA bölümleri için ise 120.000 TL olarak belirlenmiştir.

Tüm emsallerde pazarlık payı öngörülmüştür.

## 5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

	BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		TOPLAM BRÜT ALAN (KAPALI-AÇIK-EKLENTİ)	BRÜT M2 SATIŞ FİYATI (KDV HARİÇ)	TOPLAM FİYATI (KDV HARİÇ)	YUVARLATILMIŞ FİYATI (KDV HARİÇ)	YUVARLATILMIŞ FİYATI (KDV DAHİL)
1	MAĞAZA	14-13. BODRUM	4	ASMA KATLI MAĞAZA	115	9300	563,94	120.000,00	67.672.800,00	67.673.000,00	79.854.140,00
2	MAĞAZA	14-13. BODRUM	5	ASMA KATLI MAĞAZA	184	9300	920,71	120.000,00	110.485.200,00	110.486.000,00	130.373.480,00
3	MAĞAZA	14-13. BODRUM	6	ASMA KATLI MAĞAZA	97	9300	471,18	120.000,00	56.541.600,00	56.542.000,00	66.719.560,00
4	OFİS-2E	12. BODRUM	8	OFİS	39	9300	189,79	65.000,00	12.336.350,00	12.337.000,00	14.557.660,00
5	OFİS-1A	12. BODRUM	9	OFİS	20	9300	89,6	65.000,00	5.824.000,00	5.824.000,00	6.872.320,00
6	OFİS-1A	12. BODRUM	11	OFİS	24	9300	110,69	65.000,00	7.194.850,00	7.195.000,00	8.490.100,00
7	OFİS-1E	12. BODRUM	13	OFİS	21	9300	89,6	65.000,00	5.824.000,00	5.824.000,00	6.872.320,00
8	OFİS-2A	12. BODRUM	15	OFİS	38	9300	184,98	65.000,00	12.023.700,00	12.024.000,00	14.188.320,00
9	OFİS-1A	11. BODRUM	17	OFİS	19	9300	76,94	65.000,00	5.001.100,00	5.002.000,00	5.902.360,00
10	OFİS-1A	11. BODRUM	19	OFİS	21	9300	89,75	65.000,00	5.833.750,00	5.834.000,00	6.884.120,00
11	OFİS-1A	11. BODRUM	21	OFİS	24	9300	110,75	65.000,00	7.198.750,00	7.199.000,00	8.494.820,00
12	OFİS-1A	11. BODRUM	23	OFİS	18	9300	81,6	65.000,00	5.304.000,00	5.304.000,00	6.258.720,00
13	OFİS-2E	11. BODRUM	25	OFİS	37	9300	185,53	65.000,00	12.059.450,00	12.060.000,00	14.230.800,00
14	OFİS-1A	11. BODRUM	26	OFİS	17	9300	77,2	65.000,00	5.018.000,00	5.018.000,00	5.921.240,00
15	OFİS-1A	11. BODRUM	27	OFİS	17	9300	80,38	65.000,00	5.224.700,00	5.225.000,00	6.165.500,00
16	OFİS-2E	10. BODRUM	38	OFİS	36	9300	179,77	65.000,00	11.685.050,00	11.686.000,00	13.789.480,00
17	OFİS-1A	10. BODRUM	40	OFİS	18	9300	80,48	65.000,00	5.231.200,00	5.232.000,00	6.173.760,00
18	OFİS-1A	9. BODRUM	44	OFİS	18	9300	76,94	65.000,00	5.001.100,00	5.002.000,00	5.902.360,00
19	OFİS-2E	9. BODRUM	45	OFİS	38	9300	185,54	65.000,00	12.060.100,00	12.061.000,00	14.231.980,00
20	OFİS-1A	9. BODRUM	46	OFİS	20	9300	89,75	65.000,00	5.833.750,00	5.834.000,00	6.884.120,00
21	OFİS-1A	9. BODRUM	48	OFİS	24	9300	110,76	65.000,00	7.199.400,00	7.200.000,00	8.496.000,00
22	OFİS-1A	9. BODRUM	50	OFİS	19	9300	81,6	65.000,00	5.304.000,00	5.304.000,00	6.258.720,00
23	OFİS-2E	9. BODRUM	52	OFİS	38	9300	185,72	65.000,00	12.071.800,00	12.072.000,00	14.244.960,00
24	OFİS-1A	9. BODRUM	53	OFİS	18	9300	77,01	65.000,00	5.005.650,00	5.006.000,00	5.907.080,00
25	OFİS-1A	9. BODRUM	54	OFİS	19	9300	80,72	65.000,00	5.246.800,00	5.247.000,00	6.191.460,00
26	OFİS-2D	9. BODRUM	55	OFİS	35	9300	166,13	65.000,00	10.798.450,00	10.799.000,00	12.742.820,00
27	OFİS-4D	8. BODRUM	59	OFİS	88	9300	402,94	65.000,00	26.191.100,00	26.192.000,00	30.906.560,00
28	OFİS-4D	8. BODRUM	63	OFİS	70	9300	346,69	65.000,00	22.534.850,00	22.535.000,00	26.591.300,00
29	OFİS-2B	8. BODRUM	65	OFİS	30	9300	142,8	65.000,00	9.282.000,00	9.282.000,00	10.952.760,00
30	OFİS-1A	7. BODRUM	66	OFİS	29	9300	118,26	65.000,00	7.686.900,00	7.687.000,00	9.070.660,00
31	OFİS-3D	7. BODRUM	71	OFİS	34	9300	163,88	65.000,00	10.652.200,00	10.653.000,00	12.570.540,00
32	OFİS-3D	7. BODRUM	72	OFİS	33	9300	163,88	65.000,00	10.652.200,00	10.653.000,00	12.570.540,00
33	OFİS-5A	7. BODRUM	74	OFİS	93	9300	468,75	65.000,00	30.468.750,00	30.469.000,00	35.953.420,00
34	OFİS-1A	6. BODRUM	77	OFİS	20	9300	85,69	65.000,00	5.569.850,00	5.570.000,00	6.572.600,00
35	OFİS-3B	6. BODRUM	81	OFİS	56	9300	274,5	65.000,00	17.842.500,00	17.843.000,00	21.054.740,00
36	OFİS-3C	6. BODRUM	82	OFİS	28	9300	131,78	65.000,00	8.565.700,00	8.566.000,00	10.107.880,00
37	OFİS-2A	6. BODRUM	84	OFİS	26	9300	254,94	65.000,00	16.571.100,00	16.572.000,00	19.554.960,00
38	OFİS-2A	6. BODRUM	85	OFİS	26	9300	152,69	65.000,00	9.924.850,00	9.925.000,00	11.711.500,00
39	OFİS-3B	6. BODRUM	89	OFİS	58	9300	280,07	65.000,00	18.204.550,00	18.205.000,00	21.481.900,00
40	OFİS-1A	6. BODRUM	92	OFİS	27	9300	121,21	65.000,00	7.878.650,00	7.879.000,00	9.297.220,00
41	OFİS-2A	5. BODRUM	99	OFİS	26	9300	141,9	65.000,00	9.223.500,00	9.224.000,00	10.884.320,00
42	OFİS-2A	5. BODRUM	100	OFİS	26	9300	85,29	65.000,00	5.543.850,00	5.544.000,00	6.541.920,00
43	OFİS-4C	5. BODRUM	103	OFİS	88	9300	432,42	65.000,00	28.107.300,00	28.108.000,00	33.167.440,00
44	OFİS-4B	4. BODRUM	109	OFİS	74	9300	357,99	65.000,00	23.269.350,00	23.270.000,00	27.458.600,00
45	OFİS-4B	4. BODRUM	113	OFİS	73	9300	360,76	65.000,00	23.449.400,00	23.450.000,00	27.671.000,00
46	OFİS-3B	3. BODRUM	117	OFİS	57	9300	278,37	65.000,00	18.094.050,00	18.095.000,00	21.352.100,00
47	OFİS-3B	3. BODRUM	120	OFİS	58	9300	279,71	65.000,00	18.181.150,00	18.182.000,00	21.454.760,00
48	OFİS-1A	3. BODRUM	122	OFİS	20	9300	86,28	65.000,00	5.608.200,00	5.609.000,00	6.618.620,00
49	OFİS-2A	2. BODRUM	126	OFİS	26	9300	85,29	65.000,00	5.543.850,00	5.544.000,00	6.541.920,00
50	OFİS-3A	2. BODRUM	127	OFİS	83	9300	404,89	65.000,00	26.317.850,00	26.318.000,00	31.055.240,00
51	OFİS-1A	2. BODRUM	128	OFİS	19	9300	86,25	65.000,00	5.606.250,00	5.607.000,00	6.616.260,00
52	OFİS-1A	1 BODRUM	129	OFİS	19	9300	161,3	65.000,00	10.484.500,00	10.485.000,00	12.372.300,00

2023/ASCE GYO-005

H-İ

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

53	OFİS-2A	1 BODRUM	130	OFİS	25	9300	350,35	65.000,00	22.772.750,00	22.773.000,00	26.872.140,00
54	OFİS-2A	1 BODRUM	131	OFİS	25	9300	302,86	65.000,00	19.685.900,00	19.686.000,00	23.229.480,00
55	MAĞAZA	ZEMİN KAT	134	MAĞAZA	65	9300	307,84	120.000,00	36.940.800,00	36.941.000,00	43.590.380,00
56	OFİS-2+1F1	1.KAT	135	OFİS	26	9300	129,92	65.000,00	8.444.800,00	8.445.000,00	9.965.100,00
57	OFİS-2+1G	1.KAT	136	OFİS	24	9300	116,19	65.000,00	7.552.350,00	7.553.000,00	8.912.540,00
58	OFİS-2+1F2	1.KAT	137	OFİS	26	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.982.800,00
59	OFİS-3+1F	1.KAT	138	OFİS	37	9300	190,76	65.000,00	12.399.400,00	12.400.000,00	14.630.820,00
60	OFİS-3+1E	1.KAT	139	OFİS	39	9300	197,48	65.000,00	12.836.200,00	12.837.000,00	15.147.660,00
61	OFİS-2+1F1	3.KAT	145	OFİS	26	9300	129,92	65.000,00	8.444.800,00	8.445.000,00	9.965.100,00
62	OFİS-2+1G	3.KAT	146	OFİS	24	9300	116,19	65.000,00	7.552.350,00	7.553.000,00	8.912.540,00
63	OFİS-2+1F2	3.KAT	147	OFİS	26	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.982.800,00
64	OFİS-3+1F	3.KAT	148	OFİS	37	9300	190,75	65.000,00	12.398.750,00	12.399.000,00	14.630.820,00
65	OFİS-3+1E	3.KAT	149	OFİS	39	9300	197,2	65.000,00	12.818.000,00	12.818.000,00	15.125.240,00
66	OFİS-2+1F1	5.KAT	155	OFİS	26	9300	129,92	65.000,00	8.444.800,00	8.445.000,00	9.965.100,00
67	OFİS-2+1G	5.KAT	156	OFİS	24	9300	116,19	65.000,00	7.552.350,00	7.553.000,00	8.912.540,00
68	OFİS-2+1F2	5.KAT	157	OFİS	26	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.982.800,00
69	OFİS-3+1F	5.KAT	158	OFİS	37	9300	193,8	65.000,00	12.597.000,00	12.597.000,00	14.864.460,00
70	OFİS-3+1E	5.KAT	159	OFİS	39	9300	201,44	65.000,00	13.093.600,00	13.094.000,00	15.450.920,00
71	2+1 A1	6.KAT	160	KONUT	26	9300	129,92	65.000,00	8.444.800,00	8.445.000,00	9.120.600,00
72	2+1 B	6.KAT	161	KONUT	24	9300	116,19	65.000,00	7.552.350,00	7.553.000,00	8.157.240,00
73	2+1 A2	6.KAT	162	KONUT	26	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.136.800,00
74	3+1 B	6.KAT	163	KONUT	37	9300	196,53	65.000,00	12.774.450,00	12.775.000,00	15.074.500,00
75	3+1 A	6.KAT	164	KONUT	39	9300	203,39	65.000,00	13.220.350,00	13.221.000,00	15.600.780,00
76	2+1 A1	9.KAT	175	KONUT	26	9300	129,92	65.000,00	8.444.800,00	8.445.000,00	9.120.600,00
77	2+1B	9.KAT	176	KONUT	24	9300	116,19	65.000,00	7.552.350,00	7.553.000,00	8.157.240,00
78	2+1 A2	9.KAT	177	KONUT	26	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.136.800,00
79	3+1 B	9.KAT	178	KONUT	37	9300	190,72	65.000,00	12.396.800,00	12.397.000,00	14.628.460,00
80	3+1 A	9.KAT	179	KONUT	39	9300	197,47	65.000,00	12.835.550,00	12.836.000,00	15.146.480,00
81	2+1 A1	10.KAT	180	KONUT	26	9300	129,92	65.000,00	8.444.800,00	8.445.000,00	9.120.600,00
82	2+1B	10.KAT	181	KONUT	24	9300	116,19	65.000,00	7.552.350,00	7.553.000,00	8.157.240,00
83	2+1 A2	10.KAT	182	KONUT	26	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.136.800,00
84	3+1 B	10.KAT	183	KONUT	37	9300	191,33	65.000,00	12.436.450,00	12.437.000,00	14.675.660,00
85	3+1 A	10.KAT	184	KONUT	39	9300	199,32	65.000,00	12.955.800,00	12.956.000,00	15.288.080,00
86	2+1 A1	13.KAT	195	KONUT	27	9300	129,92	65.000,00	8.444.800,00	8.445.000,00	9.120.600,00
87	2+1 B	13.KAT	196	KONUT	24	9300	116,19	65.000,00	7.552.350,00	7.553.000,00	8.157.240,00
88	2+1 A2	13.KAT	197	KONUT	27	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.136.800,00
89	4+1A1	13.KAT	198	KONUT	49	9300	247,49	65.000,00	16.086.850,00	16.087.000,00	18.982.660,00
90	2+1 A1	14.KAT	199	KONUT	27	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.136.800,00
91	2+1 B	14.KAT	200	KONUT	24	9300	116,13	65.000,00	7.548.450,00	7.549.000,00	8.152.920,00
92	2+1 A2	14.KAT	201	KONUT	27	9300	130,14	65.000,00	8.459.100,00	8.460.000,00	9.136.800,00
93	4+1 B1	17.KAT	209	KONUT	50	9300	250,88	65.000,00	16.307.200,00	16.308.000,00	19.243.440,00
94	4+1 A2	17.KAT	210	KONUT	54	9300	274,29	65.000,00	17.828.850,00	17.829.000,00	21.038.220,00
95	4+1 A2	18.KAT	212	KONUT	54	9300	274,82	65.000,00	17.863.300,00	17.864.000,00	21.079.520,00
96	4+1 B1	19.KAT	214	KONUT	50	9300	248,7	65.000,00	16.165.500,00	16.166.000,00	19.075.880,00
97	4+1 A2	21.KAT	219	KONUT	54	9300	272,46	65.000,00	17.709.900,00	17.710.000,00	20.897.800,00
98	5+1	22.KAT	220	KONUT	60	9300	306,54	65.000,00	19.925.100,00	19.926.000,00	23.512.680,00
99	4+1 A2	22.KAT	221	KONUT	54	9300	270,31	65.000,00	17.570.150,00	17.571.000,00	20.733.780,00
100	5+1	23.KAT	222	KONUT	60	9300	306,54	65.000,00	19.925.100,00	19.926.000,00	23.512.680,00
101	4+1 A2	23.KAT	223	KONUT	54	9300	274,45	65.000,00	17.839.250,00	17.840.000,00	21.051.200,00
102	4+1 A2	26.KAT	229	KONUT	54	9300	270,31	65.000,00	17.570.150,00	17.571.000,00	20.733.780,00
103	5+1	27.KAT	230	KONUT	60	9300	306,53	65.000,00	19.924.450,00	19.925.000,00	23.511.500,00
104	4+1 A2	27.KAT	231	KONUT	54	9300	274,45	65.000,00	17.839.250,00	17.840.000,00	21.051.200,00
105	4+1 A2	28.KAT	233	KONUT	54	9300	273,34	65.000,00	17.767.100,00	17.768.000,00	20.966.240,00
106	5+1	29.KAT	234	KONUT	60	9300	304,09	65.000,00	19.765.850,00	19.766.000,00	23.323.880,00
107	4+1 A2	29.KAT	235	KONUT	54	9300	272,46	65.000,00	17.709.900,00	17.710.000,00	20.897.800,00
									1.506.054.100,00	1.506.106.000,00	1.764.974.980,00

2023/ASCE GYO-005

## 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 karşılanamadığı 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 yapısı

2023/ASCE GYO-005

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 için yeterli sayıda satılık emsal taşınmaz bulunduğundan 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 erişimsizliğin 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 beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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 için yeterli sayıda satılık emsal taşınmaz bulunduğundan 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)**

Gayrimenkuller için ayrı bir kira bedeli takdir edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz 29285 Ada 7 Nolu Parsel için Gaziantep 5. Noterliği tarafından 24.07.2017 tarih ve 21783 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ mevcuttur.

Buna mukabil İNŞAA SEVİYESİ % 90 üzerinde, KAT İRTİFAK TAPULARININ MEVCUT OLMASI ve TAMAMLANMASI İÇİN ASCE GYO tarafından herhangi bir ödeme söz konusu olmayacağı için ; Değerleme konusu taşınmazlar TAMAMLANMIŞ kabul edilerek DEĞERLEME YAPILMIŞTIR.

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

2023/ASCE GYO-005

29285 ada 7 parsel ile ilgili inşaat ruhsatı alınmış olup; inşaat faaliyetleri % 90 seviyesi üzerinde olup değerlendirme konusu taşınmazlar tamamlanmış kabul edilerek değerlendirme yapılmış; proje değer analizi yapılmamıştır.

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

29285 ada 7 parsel ile ilgili inşaat ruhsatı alınmış olup; inşaat faaliyetleri % 90 seviyesi üzerindedir. Parsel üzerinde yer alan KANYON-1 projesindeki bağımsız bölümlerin inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış ve proje iskan alma aşamasına gelmiştir. Bu sebeple bağımsız bölümler için pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilen değerler toplamının, geldiği seviye itibarıyla projenin değerini yansıttığı kabul edilmiştir.

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

Taşınmazların konut-ofis /dükkan olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

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

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

The logo for ZEUGMA consists of a stylized 'Z' symbol on the left, followed by the word 'ZEUGMA' in a large, bold, sans-serif font.



## 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 değerlemesi 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 Nedeni Ve 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 geliştirilen KANYON-1 isimli proje için yasal gerekler yerine getirilmiştir ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

### 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.

2023/ASCE GYO-005

**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 taşınmaz üzerinde KANYON-1 projesi geliştirilmektedir. İnşaat seviyesi % 90 üzerindedir.

**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 gayrimenkuller "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 (ç) bendine göre GYO'lar mülkiyetlerindeki arsalar üzerinde proje geliştirebilirler. Aynı fıkranın (d) bendine göre gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde KANYON-1 projesi geliştirilmekte olup ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Anılan 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 taşınmaz için yukarıda belirtilen şekilde bir sınırlama bulunmamakta olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı ön görülmektedir.

## 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 "Proje" 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.** mülkiyetindeki 107 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
<b>1.506.106.000,00TL</b>	<b>1.764.974.980,00TL</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.  
Tic. Sic. No: 242 215 12 05 46 - 47 - 48 Fax: 0.342 215 12 06  
Düziçimen Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad. No: 20 Vakıflar Feri. Binye  
İzmir - Kat: 5 Daire: 502 Şehitkamil / GAZİANTEP  
Gazikent V.D. 9980716413 - Tic. Sicil No: 33650  
www.zeugmadegerleme.com - info@zeugmadeger.eme.com

2023/ASCE GYO-005

**ZEUGMA** Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Tic. Sic. No: 242 215 12 05 46 - 47 - 48 Fax: 0.342 215 12 06  
Düziçimen Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad. No: 20 Vakıflar Feri. Binye  
İzmir - Kat: 5 Daire: 502 Şehitkamil / GAZİANTEP  
Gazikent V.D. 9980716413 - Tic. Sicil No: 33650  
www.zeugmadegerleme.com - info@zeugmadeger.eme.com