



## **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

<b>İli</b>	Sakarya
<b>İlçesi</b>	Hendek
<b>Mahallesi</b>	İkbaliye

**38 Adet Arsa Değerlemesi**

**İÇİNDEKİLER**

1.	BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI .....	5
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	7
a.	Raporun Tarihi.....	7
b.	Raporun Numarası .....	7
c.	Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları.....	7
ç.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı .....	7
d.	Değerleme Tarihi .....	7
e.	Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası.....	7
f.	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	7
g.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
3.	KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
a.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi .....	8
b.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi .....	9
c.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
ç.	İşin Kapsamı .....	9
4.	GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	11
a.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	11
1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı .....	11
2.	Tapu Kayıtları.....	12
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları.....	13
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyıdat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	13
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	13
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	13
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	13
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....	14
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Ta Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
g.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	14
	Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır....	14



ğ.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	14
h.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	14
5.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	15
a.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	15
1.	Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler .....	15
2.	Hendek İlçesi Hakkında Genel Bilgiler .....	17
b.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	18
1.	Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023 .....	18
2.	Ciro Endeksleri, Ekim 2023 .....	21
3.	İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023 .....	23
4.	Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2023 .....	26
c.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	30
ç.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri .....	30
d.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	30
e.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	31
f.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	31
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	31
a.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	31
1.	Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	31
2.	Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı .....	32
3.	Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler .....	33
4.	Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar .....	33
5.	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	34
b.	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	35
1.	Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	35
2.	Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç .....	36
3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	36
4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	36
c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	36



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

# 1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda 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 ıkanımız 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. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu Rapor **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.** 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, tamliğından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir. Bu Değerleme Raporu **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.** için hazırlanmış olup, Değerleme şirketinin ve **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.**'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

### a. Raporun Tarihi

26.12.2023

### b. Raporun Numarası

2023/ASCEGYO-023

### 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

22.12.2023

### e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

27.11.2023 - ASCEGYO-03

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

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

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

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

Rapor No	Rapor Tarihi	Türk Lirası Değeri
2022/ASCE-016	07.11.2023	40.835.000,00 TL



### 3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

<b>ÜNVANI :</b>	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ :</b>	Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şehitkamil/GAZİANTEP
<b>İLETİŞİM:</b>	Telefon:(0342)215 1205 Faks:(0342)21512 06 Web: <a href="http://www.zeugmadegerleme.com">www.zeugmadegerleme.com</a> Mail : <a href="mailto:info@zeugmadegerlerme.com.tr">info@zeugmadegerlerme.com.tr</a>
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	03.05.2010
<b>SERMAYESİ</b>	1.100.000 TL
<b>MERSİS NO</b>	0998071641300019
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini, 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 Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



**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, Sakarya İli, Hendek İlçesi, İkbaliye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve aşağıdaki tabloda detayları verilen parsellerde yer alan taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ada	Parsel	Nitelik
1950	1	ARSA
1950	2	ARSA
1950	3	ARSA
1950	4	ARSA
1950	5	ARSA
1950	6	ARSA
1950	7	ARSA
1950	8	ARSA
1950	9	ARSA
1950	10	ARSA
1950	11	ARSA
1950	12	ARSA
1950	14	ARSA
1950	15	ARSA
1951	1	ARSA
1951	2	ARSA
1951	3	ARSA
1951	4	ARSA
1951	5	ARSA
1951	6	ARSA
1951	7	ARSA
1951	8	ARSA
1951	9	ARSA
1951	10	ARSA
1951	11	ARSA
1951	12	ARSA
1952	1	ARSA
1952	2	ARSA
1952	3	ARSA

1952	4	ARSA
1952	5	ARSA
1952	7	ARSA
1953	1	ARSA
1953	2	ARSA
1953	3	ARSA
1953	4	ARSA
1953	5	ARSA
1954	4	ARSA

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

# ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





## 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

Ekspertize konu taşınmazlar Sakarya İli, Hendek İlçesi, İkbaliye Mahallesi içerisinde konumlanmıştır. Konu taşınmazlara ulaşım için; ilçe devlet hastanesine doğru işaret ve işaretçiler takip edilerek gelinir. Devlet hastanesinden doğuya doğru ilerlenir. Bölgede bulunan Çağlayan Caddesi ile Abdülkadir Konukoğlu Caddesi arasındaki sokaklara girilerek taşınmazlara ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara benzer nitelikte arsalar bulunmaktadır. Ulaşım imkanı özel araçlarla mümkün olup bölge yeni imara açıldığından altyapı ve belediye hizmetleri yapılaşmaya paralel olarak vardır.

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



## 2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Nitelik	Pay	Payda	Pay Oranı
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	1	942,73	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	2	814,32	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	3	825,84	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	4	839,74	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	5	843,13	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	6	1.229,06	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	7	2.581,98	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	8	741,70	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	9	799,48	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	10	849,19	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	11	898,90	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	12	948,61	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	14	889,80	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1950	15	2.923,34	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	1	778,79	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	2	1.000,05	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	3	704,03	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	4	814,83	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	5	1.002,94	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	6	1.023,24	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	7	1.040,49	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	8	776,51	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	9	793,25	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	10	802,14	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	11	873,41	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1951	12	944,68	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1952	1	1.207,13	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1952	2	846,50	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1952	3	1.909,92	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1952	4	1.810,45	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1952	5	1.000,00	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1952	7	978,18	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1953	1	1.202,92	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1953	2	935,50	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1953	3	831,89	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1953	4	794,71	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1953	5	3.542,57	ARSA	1	1	100.00%
Sakarya	Hendek	İkbaliye	1954	4	1.229,55	ARSA	1	1	100.00%





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

Yoktur.

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

Değerlemeye konu tüm taşınmazlara ilişkin;

Tüm Parseller	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin değerine veya devredilebilmesine olumsuz etki yaratacak bir beyan, şerh ya da irtifak bulunmamaktadır

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.
- Taşınmazların 27.09.2022 tarihli imar işlemi sonucu tapu tescili yapılmıştır.

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

Hendek Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parsellerin Emsal :1,20 Hmax : 13.00 m. şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

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

Taşınmaz parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2023/ASCEGYO-023

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlendirme belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

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

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

#### 1. Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler

Yüzölçümü: 482,109.70 hektar

Nüfus: 1.060.876 (2021)

İl Trafik No: 54

Hızlı kalkınması ve gelişmesiyle Türkiye'nin önemli şehirlerinden birisi olan Adapazarı, doğal güzellikleri ve yöresel kültürünün zenginliğiyle de dikkat çekmektedir.

Denizi, kumsalları, gölleri, nehirleri, yaylaları, kaplıcaları yanında Taraklı ve Geyve gibi Osmanlı dönemi yerleşim yerlerindeki geleneksel yaşantısıyla, Bizans ve Osmanlı dönemi tarihi eserleriyle ülkemizin görülmeye değer cennet köşelerinden biridir.

Türklerin XIII. yüzyılda fethettiği Sakarya iline, Kafkasya'dan, Balkanlardan XVIII. ve XIX. yüzyıllarda yoğun göçler yaşanmıştır. Yüzyılın son kitlesel göçüyle 1989 yılında Bulgaristan'dan soydaşlarımız gelmiştir. Gelişen sanayisi ve ulaşım yollarının kavşak noktası Sakarya'ya günümüzde de iç göçler halen sürmektedir. Yakın bir gelecekte bir milyon insanın yaşayacağı Sakarya ili, Marmara Bölgesi'nin parlayan yıldızıdır.

Sakarya ili, doğudan Düzce ili, güneydoğudan Bolu ili, güneyden Bilecik ili, batıdan Kocaeli ili ve kuzeyden ise Karadeniz ile çevrilidir. Sakarya ilinin 16 ilçesi bulunmaktadır. Bunlar; Adapazarı, Akyazı, Arifiye, Erenler, Ferizli, Geyve, Hendek, Karapürçek, Karasu, Kaynarca, Kocaeli, Pamukova, Sapanca, Serdivan, Söğüt ve Taraklı'dır.

#### Ulaşım

Sakarya tüm önemli kara ve demiryollarının kavşak noktasında bulunmaktadır. Ulusal ve uluslararası taşımacılıkta önemli yeri olan ve ili doğu-yönünde boydan boya geçen D-100 (E-5) karayolu ile TEM Otoyolu ile Bilecik istikametindeki D-25 karayolu ilin ana ulaşım eksenidir. Edirne'den başlayan Kınalı-İstanbul-Sakarya-Ankara otoyolu uluslararası bir öneme sahiptir. Kınalı'da otoyolun bir kolu Yunanistan'a diğer kolu da Bulgaristan'a bağlantılıdır. Sakarya ilinin karayolu ile bazı illere uzaklığı: Adana'ya 797 km., Antalya'ya 583 km., Bilecik'e 102 km., Bursa 158 km., Eskişehir 188 km., İstanbul 148 km., Trabzon 933 km., Ankara 306 km., Bolu 114 km., İzmir 486 km., Düzce 79 km., Muğla 708 km., Zonguldak 179 km. ve Kocaeli 37 km.'dir.

İl sınırları içinde 65 km.'lik demiryolunda 7 istasyon bulunmaktadır. İstanbul'u Ankara ve diğer Anadolu illerine bağlayan demiryolu, Sakarya ilinden geçmektedir. Haydarpaşa'dan itibaren, İzmit'in 10 km. doğusuna kadar D-100 karayolunun hemen yanında ona paralel olarak uzanmakta, Derbent mevkiinde D-100'den ayrılıp, Sapanca Gölü'nün güney kıyısını izleyerek Arifiye istasyonuna varmaktadır. Arifiye istasyonundan itibaren, ana hattan ayrılarak 8,4 km.'lik bir mesafe ile Adapazarı Garı'nda son bulmaktadır. Arifiye'den güneye yönelen ana demiryolu ise Arifiye-Eskişehir karayolunu takip ederek Ankara'ya ulaşmaktadır. Adapazarı'nın demiryolu ile İstanbul'a uzaklığı 141 km., Ankara'ya uzaklığı ise 436 km.dir.

Adapazarı'na havayolu ile ulaşım tercih edildiğinde en yakın havaalanı İstanbul Kurtköy Sabiha Gökçen Havaalanı 110 km. ve İstanbul Havaalanı 176 km. uzaklıktadır.

### Sakarya ili

Adapazarı, 1573 yılında "Ada" isimli bir köy, 1646 yılında nahiye, 1658 yılında Akyazı'ya bağlı bir köy, 1692 yılında kadılık, 1742 yılında tekrar nahiye olur. Yerleşim merkezi Osmanlı ile Cumhuriyet dönemleri (1837-1954 yılları) arasında 117 yıl boyunca da kasaba (ilçe) statüsüne sahiptir. Uzun yıllar Kocaeli Sancağına bağlı bir kaza olan Adapazarı, 22 Haziran 1954 tarihinde 6419 sayılı kanunla Kocaeli ilinden ayrılarak "Sakarya" adını alır. Adapazarı; Akyazı, Geyve, Hendek ve Karasu ilçelerinin merkezi olarak adını Sakarya olarak almasından sonra 1 Aralık 1954 günü törenlerle İlk Vali Nazım Üner göreve başlar.

### Sakarya Büyükşehir Belediyesi

Akova'nın merkezinde son yıllarda büyük bir gelişme yaşayan ve hızla büyüyen Adapazarı 17 Ağustos 1999 Marmara Depremi'nde büyük yıkım yaşadı. 3.891 kişi hayatını kaybederken 26.551 konut yıkıldı, 100.000'e yakın insan evsiz barksız kaldı. Devlet/millet işbirliği ile şehir yeniden ayağa kaldırılmaya çalışırken 1868 yılında kurulan Adapazarı Belediyesi, 6 Mart 2000 tarihli Bakanlar Kurulu'nun 593 sayılı Kararnamesinin Resmi Gazete'de yayınlanması ile Büyükşehir statüsünü kazandı. 2004 ve 2008 yıllarında yapılan yasal değişikliklerle Büyükşehir Belediyesi'nin kapsamı ve hizmet alanı genişledi. 2008 yılında çıkarılan kanunla da "Adapazarı Büyükşehir Belediyesi" adı karışıklığı önlemek üzere "Sakarya Büyükşehir Belediyesi" olarak değiştirildi. Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki ilçeler: 6 Mart 2000 ve 23985 sayılı tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 593 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesinin yürürlüğe girmesiyle;

- Ferizli Belediyesi
- Söğütlü Belediyesi

23 Temmuz 2004 tarih ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun yürürlüğe girmesiyle;

- Akyazı Belediyesi
- Hendek Belediyesi





- Karapürçek Belediyesi
- Sapanca Belediyesi

6 Mart 2008 tarih ve 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı ve Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmesiyle;

- Adapazarı Belediyesi (2000 yılında Adapazarı Merkez Belediyesi olarak bağlanmıştır)
- Arifiye Belediyesi (2000 yılında ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır)
- Erenler Belediyesi (2000 yılında ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır)
- Serdivan Belediyesi (2000 yılında ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır)

06 Aralık 2012 tarih ve 6360 Sayılı Kanununun yürürlüğe girmesiyle de;

- Geyve Belediyesi
- Karasu Belediyesi
- Kaynarca Belediyesi
- Kocaali Belediyesi
- Pamukova Belediyesi
- Taraklı Belediyesi

Büyükşehir sınırları içinde yer almıştır.

## 2. Hendek İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Hendek, çok küçük bir bölümü Karadeniz Bölgesi, daha büyük bölümü Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan, İdari olarak Sakarya iline bağlı bir ilçedir. 1907 yılında belediye olan Hendek, 1926 yılında Kocaeli iline bağlı bir ilçe olarak yapılmış, 1954 yılında merkezi Adapazarı olmak üzere oluşturulan Sakarya iline dahil edilmiştir. 3 Temmuz 2020'de meydana gelen havai fişek fabrikası patlamasıyla gündeme gelmiş, patlamada can kayıpları ve yaralanmalar yaşanmıştır.

Hendek ilçesi 91 mahalleden oluşmaktadır.

2012 yılı ADNKS verilerine göre ilçe toplam nüfusu 75.113'tür. Bunun 46.273'ü ilçe merkezinde, geri kalan 29.238 kişisi köylerde yaşamaktadır.

2020 yılı verilerine göre Hendek nüfusu 86.612 olarak belirlenmiş. Yeni büyükşehir belediye yasasına göre köylerin hepsi mahalle olduğundan kır nüfusu bulunmamaktadır.

2023/ASCEGYO-023

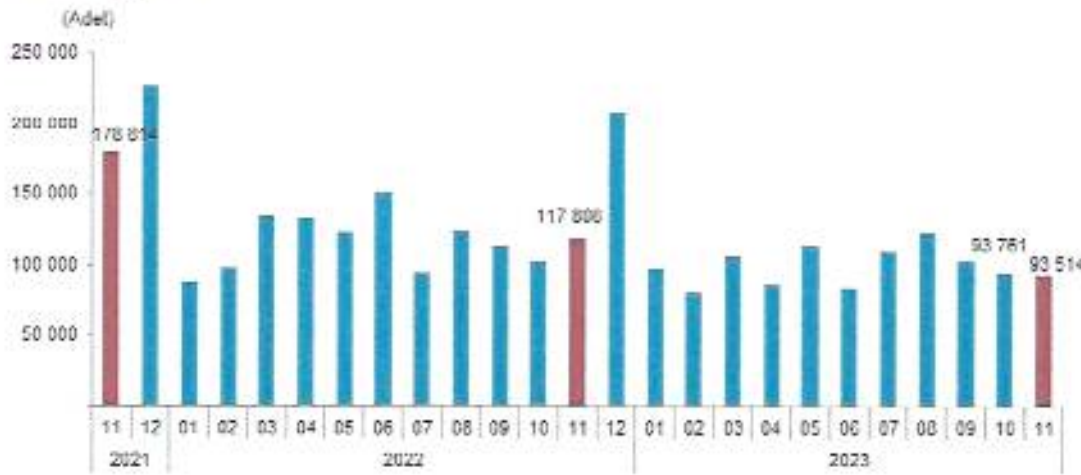
## b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

### 1. Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

Türkiye genelinde Kasım ayında 93 bin 514 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Kasım 2023



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %14,9 azaldı.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-60,5	171 706	250 524	-33,8
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 390	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti.

2023/ASCEGYO-023



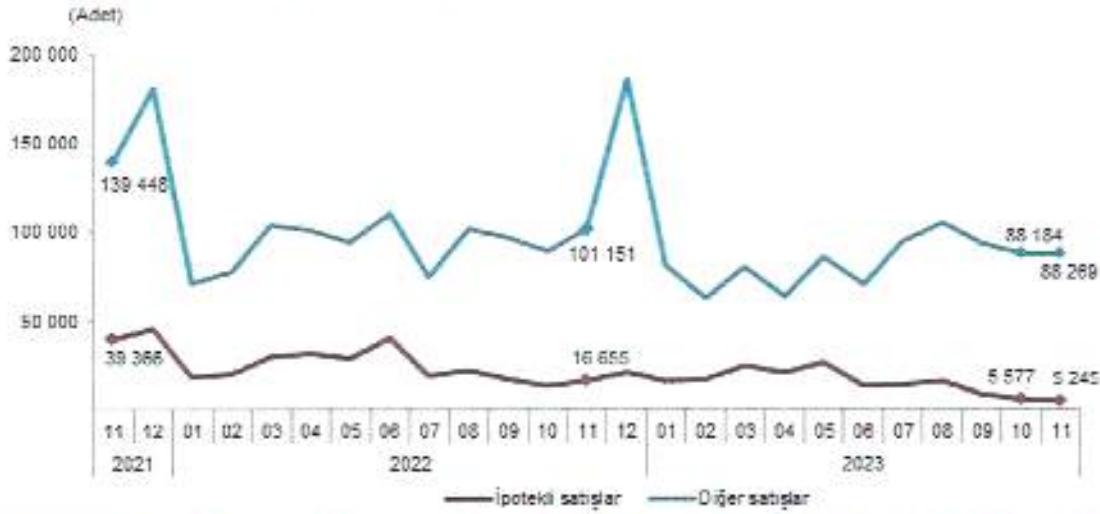
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 63 bin 42 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti.

## Satış durumuna göre konut satışı, Kasım 2023



Yabancılara Kasım ayında 2 bin 342 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi.

## Yabancılara yapılan konut satışı, Kasım 2023



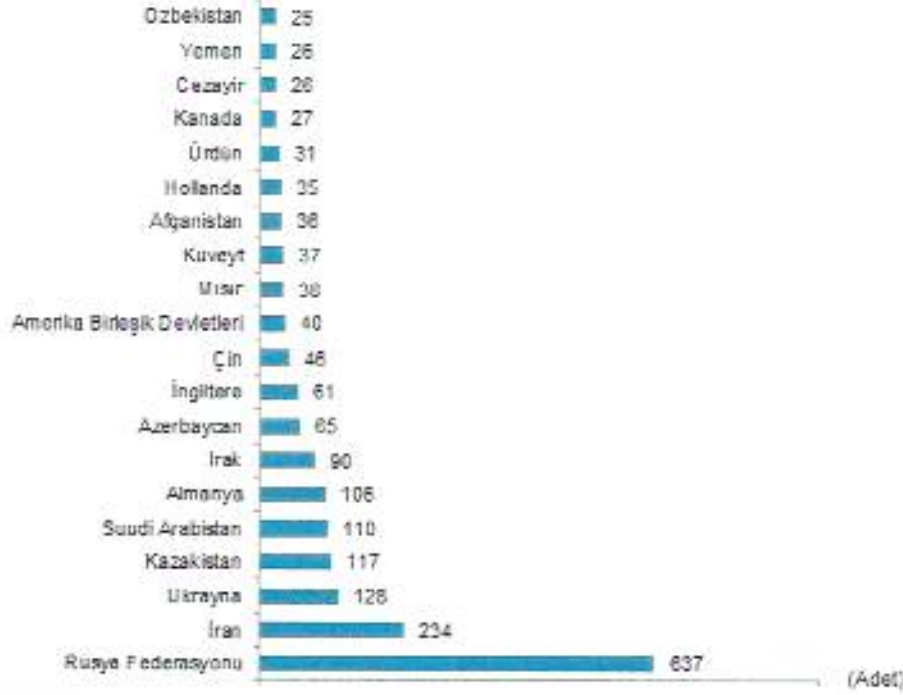
Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

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

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 637 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 234 konut ile İran, 128 konut ile Ukrayna ve 117 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.



## Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Kasım 2023



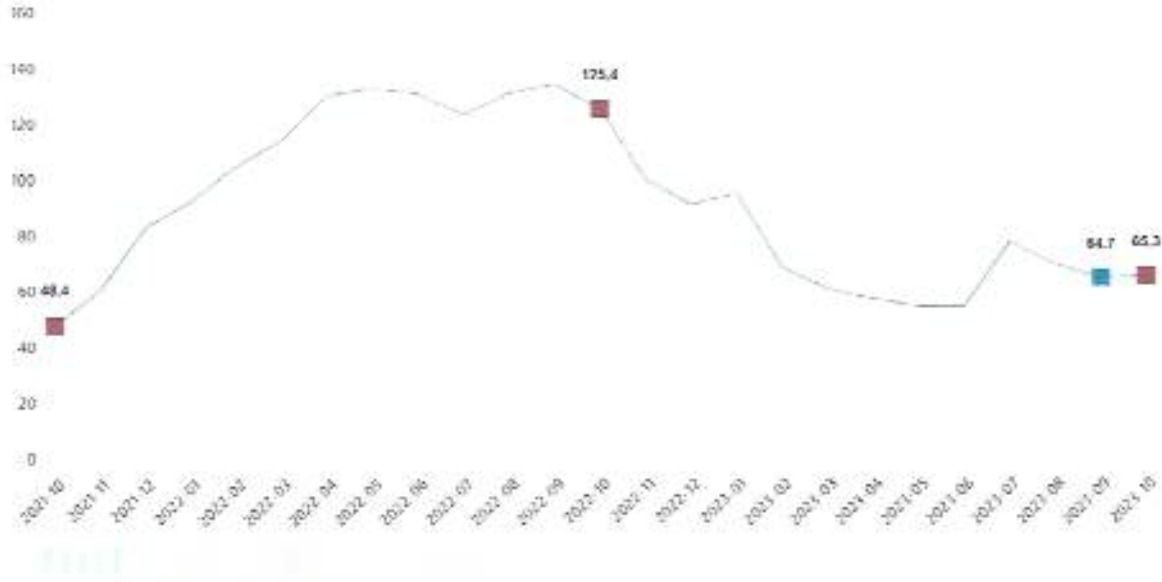
## 2. Ciro Endeksleri, Ekim 2023

Toplam ciro yıllık %65,3 arttı.

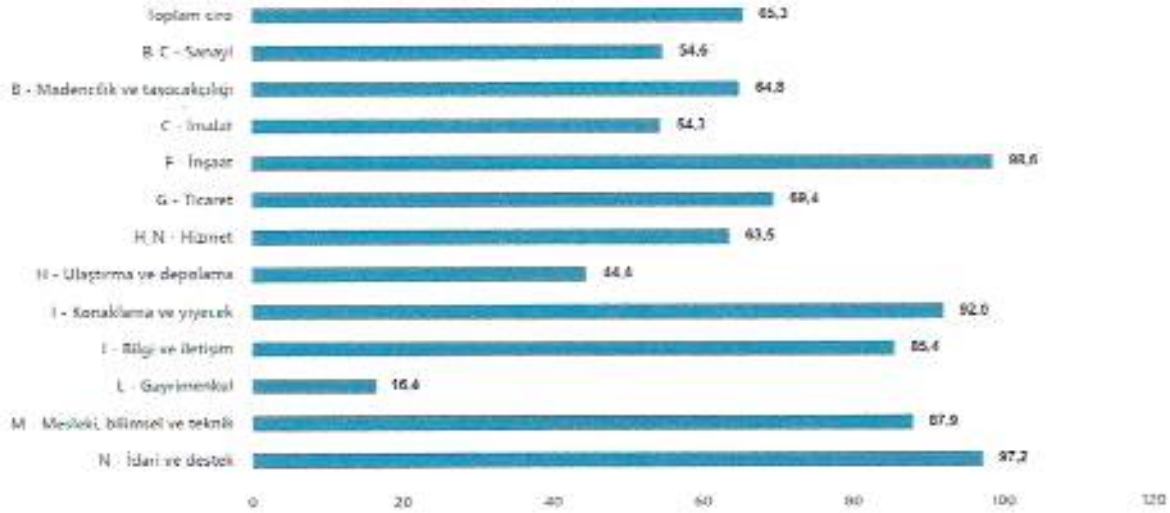
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ekim ayında yıllık %65,3 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ekim ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %54,6 arttı, inşaat ciro endeksi %98,6 arttı, ticaret ciro endeksi %69,4 arttı, hizmet ciro endeksi %63,5 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023



Toplam ciro aylık %4,1 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ekim ayında aylık %4,1 arttı.

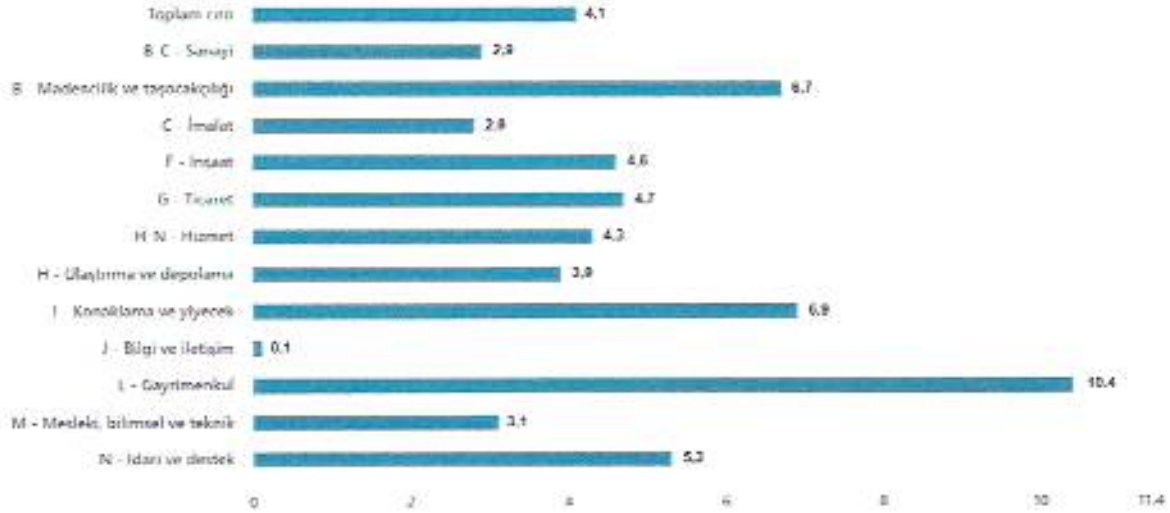
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ekim ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,9 arttı, inşaat ciro endeksi %4,6 arttı, ticaret ciro endeksi %4,7 arttı, hizmet ciro endeksi %4,3 arttı.



Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Ekim 2023



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Ekim 2023

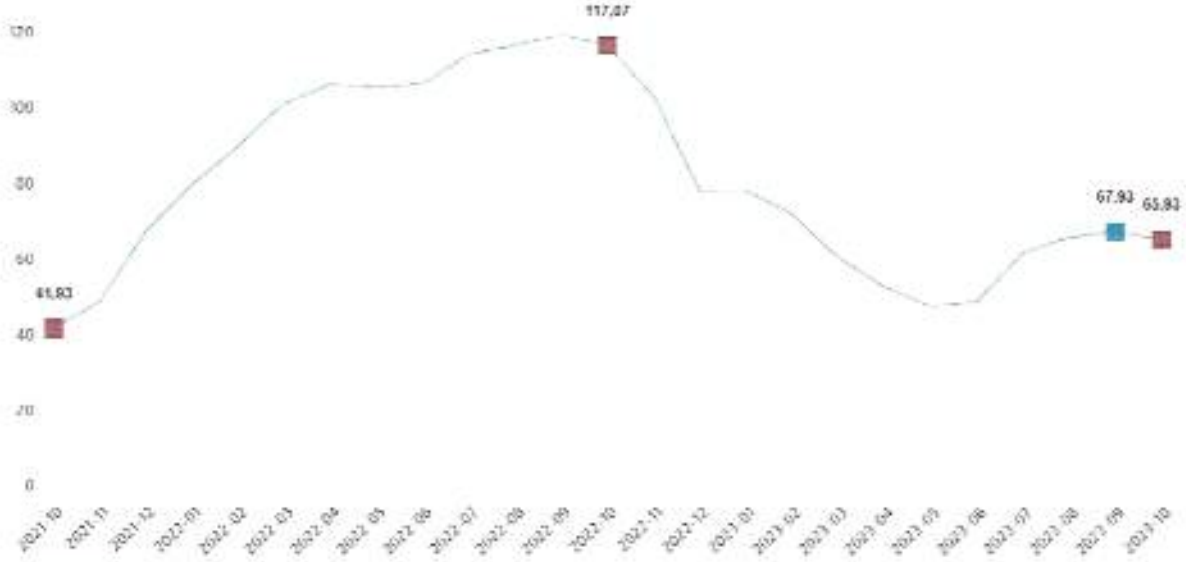


### 3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %65,93 arttı, aylık %2,20 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,20 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,43 arttı, işçilik endeksi %1,67 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,00 arttı, işçilik endeksi %113,47 arttı.

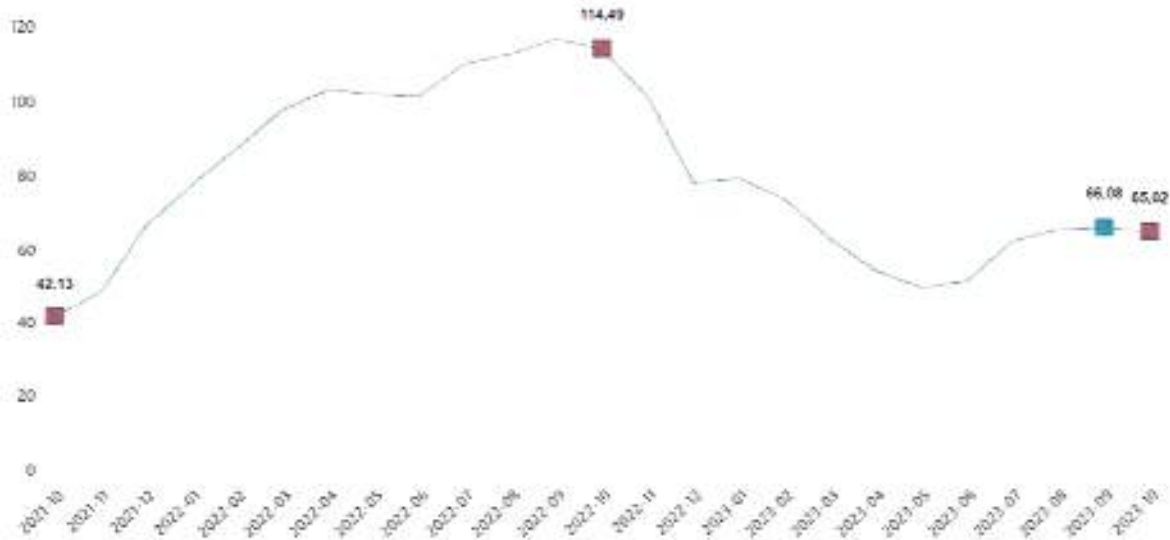
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,02 arttı, aylık %2,45 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,02 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 arttı, işçilik endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.

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



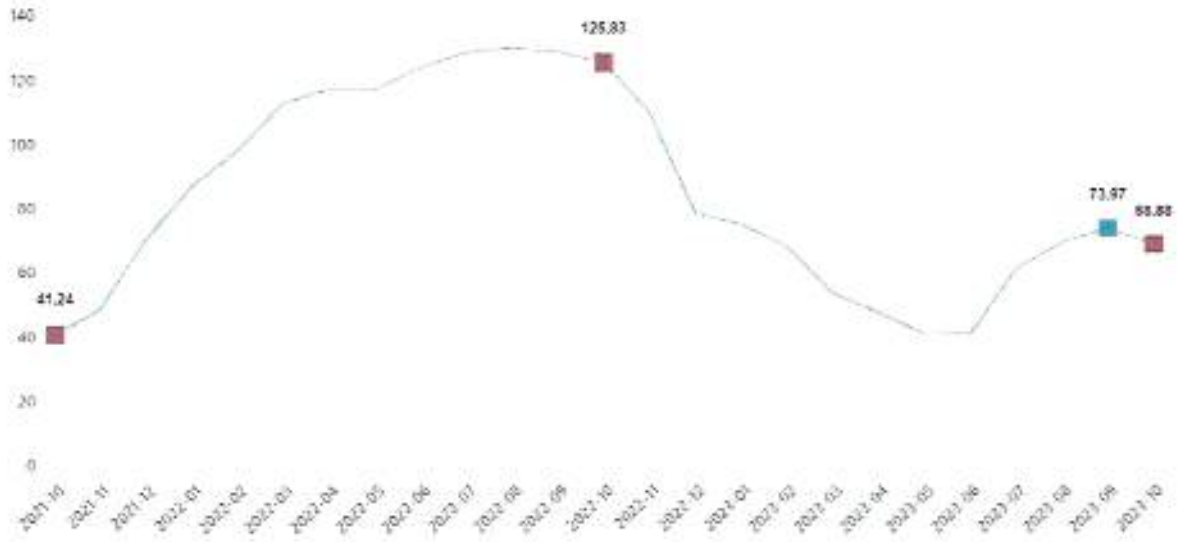
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,43 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,88 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,28 arttı, işçilik endeksi %1,85 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,30 arttı, işçilik endeksi %114,04 arttı.

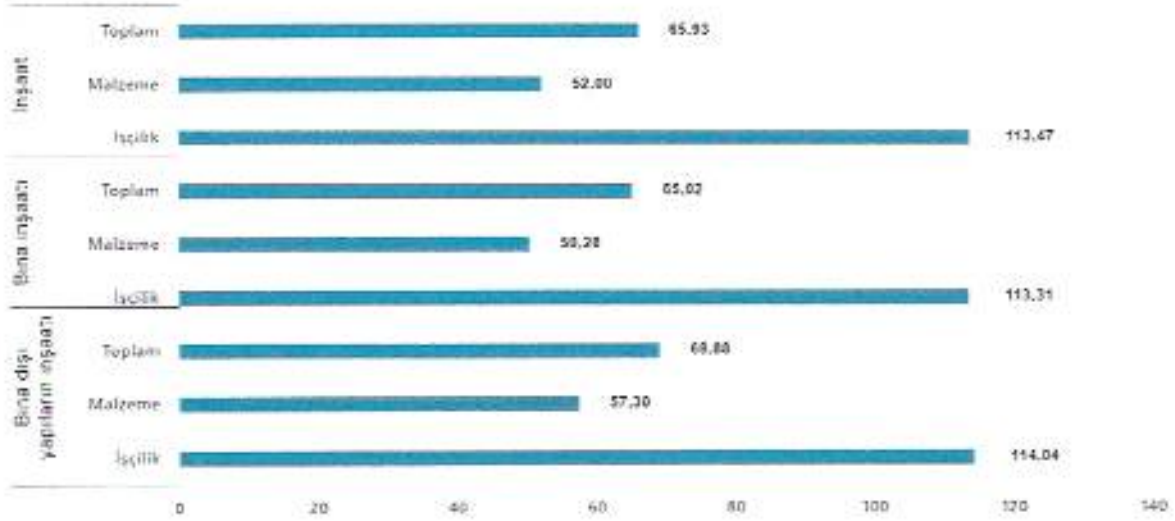
**2023/ASCEGYO-023**



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



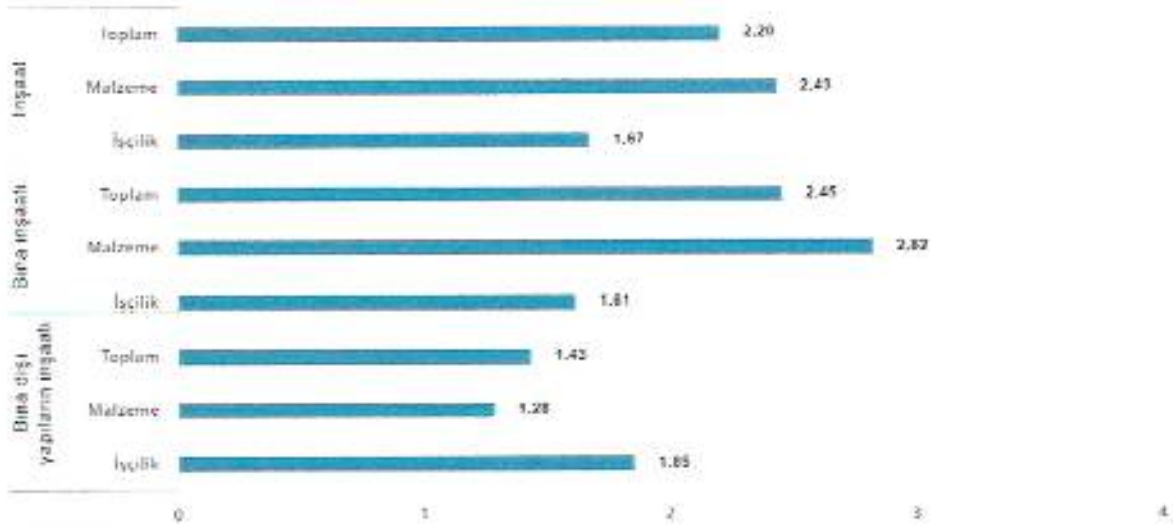
## İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2023



Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



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



## 4. Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2023

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %21,7 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı.

## Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2023



2023/ASCEGYO-023



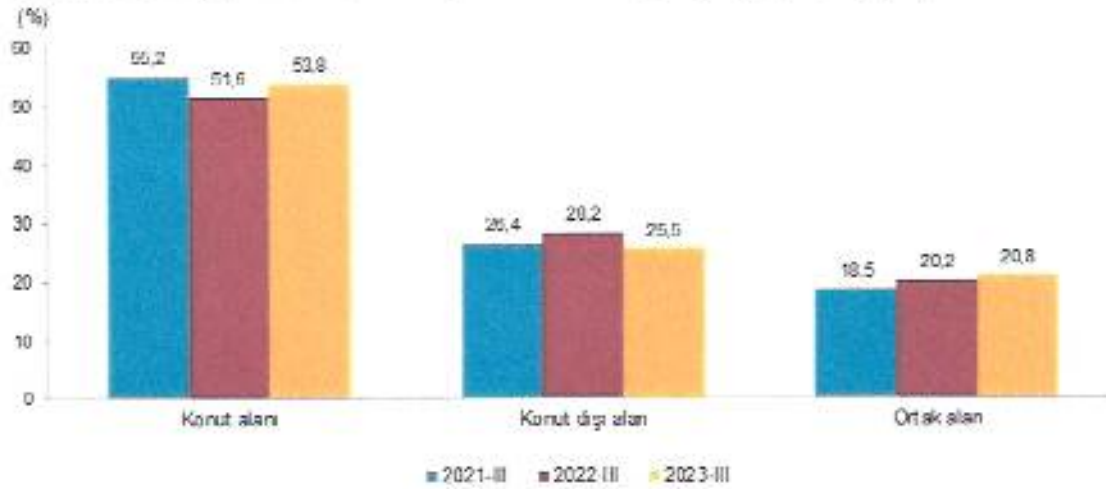
## Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
2022		127 831	7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
	III	28 293	7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
2023		23 887	8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 088 808	21,7

Toplam yüzölçümün %53,8'i konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 21,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 8,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2021-2023

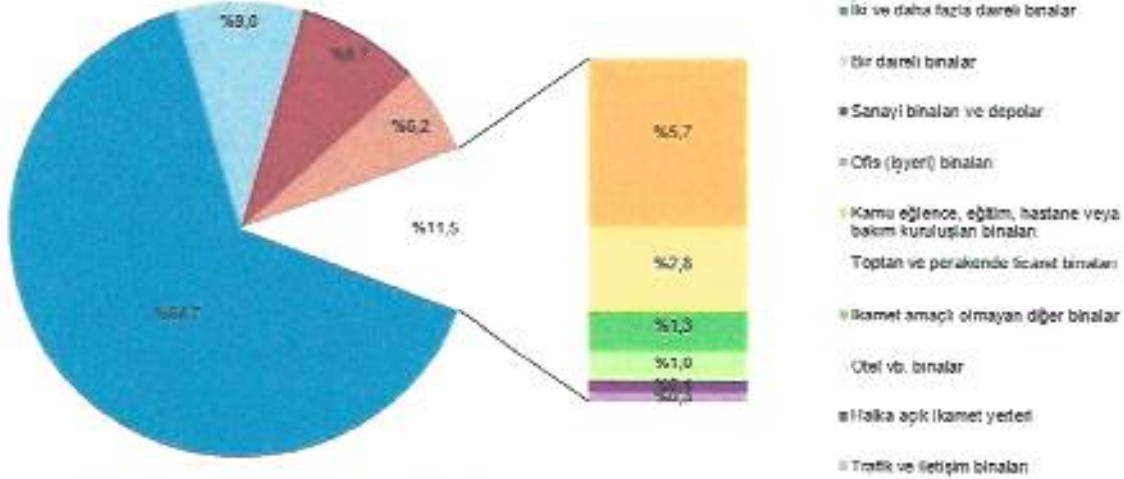


(Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir)

En yüksek yüzölçüm payı %64,7 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 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, III. Çeyrek 2023



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyecektir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %14,0 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %13,7, daire sayısı %14,9 ve yüzölçümü %14,0 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2023





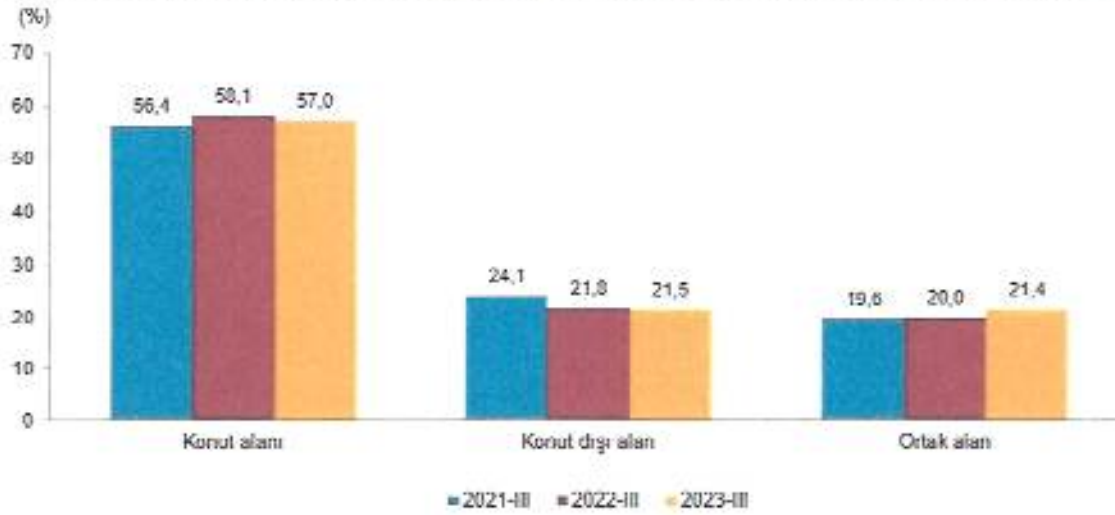
## Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2021		92 116	18,3	626 731	4,5	127 688 383	4,5
	I	20 975	12,8	159 105	2,0	33 033 350	3,8
	II	18 509	27,7	120 929	5,2	24 282 478	3,0
	III	21 945	4,0	138 581	-9,8	28 254 377	-8,8
	IV	30 687	29,7	208 116	18,6	42 118 178	17,6
2022		99 150	7,6	642 308	2,5	129 001 836	1,0
	I	22 487	7,2	155 508	-2,3	30 456 310	-7,8
	II	22 989	24,2	149 528	23,6	29 493 368	21,5
	III	22 827	4,0	137 577	0,7	27 531 362	-2,6
	IV	30 847	0,5	199 695	4,0	41 520 794	-1,4
2023	I	20 201	-10,2	126 305	-18,8	25 272 731	-17,0
	II	18 026	-21,6	107 904	-27,8	21 229 932	28,0
	III	19 691	-13,7	117 057	-14,9	23 686 482	14,0

Toplam yüzölçümün %57,0'ı konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 23,7 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 13,5 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 5,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,1 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, III. Çeyrek, 2021-2023



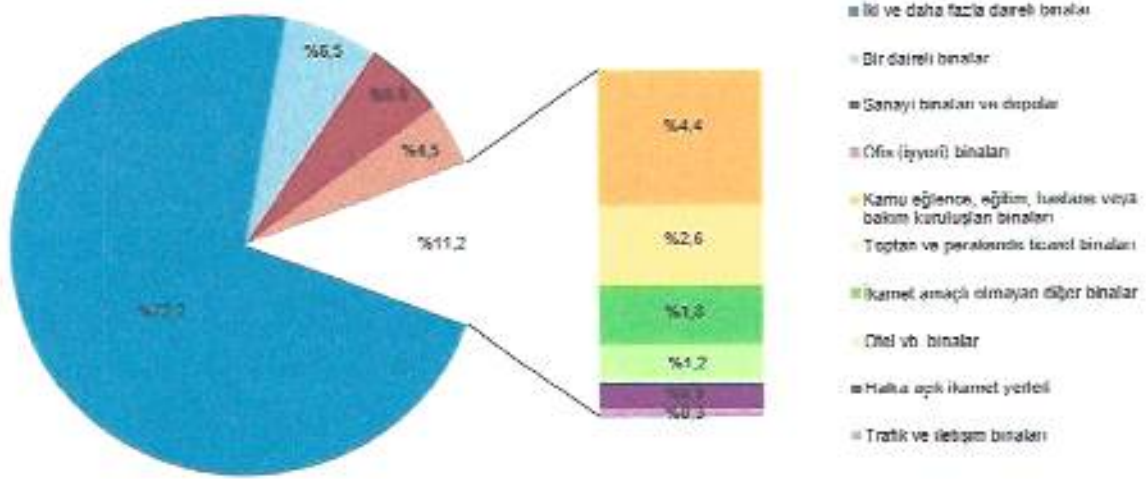
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %72,2 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 17,1 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi.

2023/ASCEGYO-023

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2023



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

#### Olumlu Faktörler

İmarlı olması

#### Olumsuz Faktörler

Yapılaşmanın başlamamış olması

Çok sayıda boş arsa olması

#### Fırsatlar

Yapılaşmanın başlaması ile bölgedeki arsaların değer kazanacağı öngörüsü

#### Tehditler

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

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

Tüm parseller arsa vasfındadır. Üzerlerinde nebatat ve yabancı otlar bulunmaktadır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğindedir.

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, 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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

(b) değerleme 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 değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 sayıllaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hissesi/ Net Parsel (m <sup>2</sup> )	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satış Sunulan Değeri (TL)	Satış Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	5.500,00	5.500,00	Konut	1,2	9.000.000,00	1.636,36	Meriç Emlak	0 (532) 270 58 05
Emsal 2	11.140,00	11.140,00	Konut	1,2	23.000.000,00	2.064,63	Velloğlu Emlak	0 (539) 889 86 27
Emsal 3	4.836,00	4.836,00	Konut	1,2	9.000.000,00	1.861,01	Hendek İlerin Emlak	0 (536) 669 54 45
Emsal 4	4.850,00	4.850,00	Konut	1,2	9.000.000,00	1.855,67	Safir Grup	0 (541) 400 00 80





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



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

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekleşen Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	9.000.000	1.636	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	1.587	9.000.000
Emsal 2	23.000.000	2.065	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	2.003	23.000.000
Emsal 3	9.000.000	1.861	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	1.805	9.000.000
Emsal 4	9.000.000	1.856	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	1.800	9.000.000
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )												1.799	

### 5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

ADA	PARSEL	Yüzölçüm (m2)	BİRİM FİYAT	DEĞERİ ( TL )	HESAPLANAN DEĞER ( TL )
1950	1	942,73	1.800,00	1.695.000,00	1.696.914,00
1950	2	814,32	1.800,00	1.465.000,00	1.465.776,00
1950	3	825,84	1.800,00	1.485.000,00	1.486.512,00
1950	4	839,74	1.800,00	1.510.000,00	1.511.532,00
1950	5	843,13	1.800,00	1.520.000,00	1.517.634,00
1950	6	1229,06	1.800,00	2.210.000,00	2.212.308,00
1950	7	2581,98	1.800,00	4.650.000,00	4.647.564,00
1950	8	741,70	1.800,00	1.335.000,00	1.335.060,00
1950	9	799,48	1.800,00	1.440.000,00	1.439.064,00
1950	10	849,19	1.800,00	1.530.000,00	1.528.542,00
1950	11	898,90	1.800,00	1.620.000,00	1.618.020,00
1950	12	948,61	1.800,00	1.705.000,00	1.707.498,00
1950	14	889,80	1.800,00	1.600.000,00	1.601.640,00
1950	15	2923,34	1.800,00	5.260.000,00	5.262.012,00
1951	1	778,79	1.800,00	1.400.000,00	1.401.822,00
1951	2	1000,05	1.800,00	1.800.000,00	1.800.090,00
1951	3	704,03	1.800,00	1.265.000,00	1.267.254,00
1951	4	814,83	1.800,00	1.465.000,00	1.466.694,00
1951	5	1002,94	1.800,00	1.805.000,00	1.805.292,00
1951	6	1023,24	1.800,00	1.840.000,00	1.841.832,00
1951	7	1040,49	1.800,00	1.875.000,00	1.872.882,00
1951	8	776,51	1.800,00	1.400.000,00	1.397.718,00
1951	9	793,25	1.800,00	1.430.000,00	1.427.850,00
1951	10	802,14	1.800,00	1.445.000,00	1.443.852,00
1951	11	873,41	1.800,00	1.570.000,00	1.572.138,00
1951	12	944,68	1.800,00	1.700.000,00	1.700.424,00
1952	1	1207,13	1.800,00	2.175.000,00	2.172.834,00
1952	2	846,50	1.800,00	1.525.000,00	1.523.700,00
1952	3	1909,92	1.800,00	3.440.000,00	3.437.856,00
1952	4	1810,45	1.800,00	3.260.000,00	3.258.810,00
1952	5	1000,00	1.800,00	1.800.000,00	1.800.000,00
1952	7	978,18	1.800,00	1.760.000,00	1.760.724,00
1953	1	1202,92	1.800,00	2.165.000,00	2.165.256,00
1953	2	935,50	1.800,00	1.685.000,00	1.683.900,00
1953	3	831,89	1.800,00	1.495.000,00	1.497.402,00
1953	4	794,71	1.800,00	1.430.000,00	1.430.478,00
1953	5	3542,57	1.800,00	6.375.000,00	6.376.626,00
1954	4	1229,55	1.800,00	2.215.000,00	2.213.190,00
<b>TOPLAM</b>				<b>77.345.000,00</b>	

2023/ASCEGYO-023



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

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapip

**2023/ASCEGYO-023**

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### **c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar**

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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





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

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

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

## **ç. Diğer Tespit Ve Analizler**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Taşınmazların üzerinde konut projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanımı olarak analiz edilmiştir.

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

Taşınmazların tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.





## 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 Neden Yer Almadıklarının Gereççeleri

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

### d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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

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

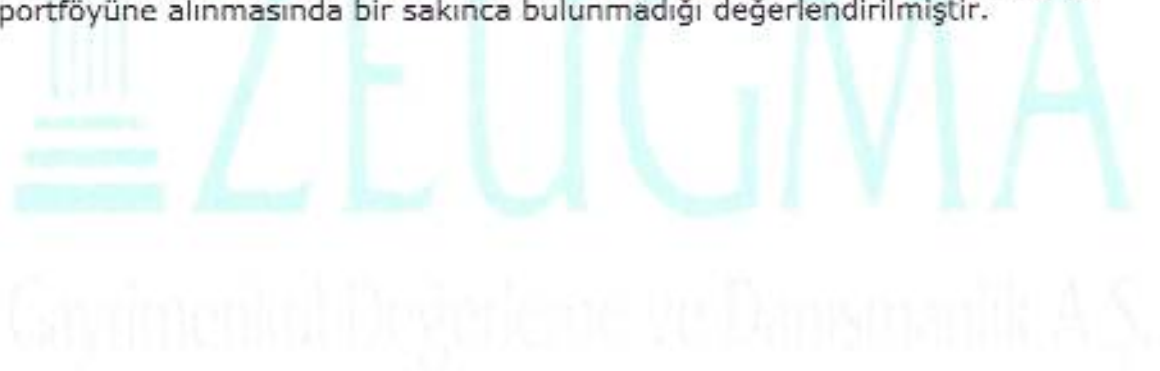
**f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa olup, GYO tebliği dikkate alınarak gayrimenkuller incelendiğinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.





## 8. SONUÇ

### a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

### b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Hissesindeki 38 adet parselin değeri için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
<b>77.345.000,00 TL</b>	<b>85.079.500,00 TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**ZEUGMA** Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
 Tel: 0.342 215 12 05 - 45 - 47 - 48 | Faks: 0.342 215 12 06  
 Değirmençem Mah. Doktor Emre Kılıçkale Cad. No 20  
 Vakıflar Feriadiye İş Hanı Kat: 5/2 - 4107 - Kat: 5 D: 502  
 Gaziantep V.D. 999 071 8613 | Şehircilik / GAZİANTEP

2023/ASCEGYO-023