



ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Öğretmenevleri
Ada	8706
Parseli	6
Ana G.M. Niteliği	A Ve B Blokta 5'Er Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsaları

30 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2023/ASCEGYO-045

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	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.....	10
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları.....	12
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
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	13
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.....	13
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
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. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler	15
2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	16
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
1. Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023	17
2. Ciro Endeksleri, Ekim 2023	21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023	23
4. Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2023	25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	30
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :	30
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :	30
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	31
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	32
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	32
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	32
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	33
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	34
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	35
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	35
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	36
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	36
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç	37
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	38
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	38
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	38

2023/ASCEGYO-045

1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	38
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	39
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	39
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	39
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler	39
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	39
	<i>Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri</i>	42
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	43
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	43
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	43
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	43
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi	43
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	44
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	44
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	44
c.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	44
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	44
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	45
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	45
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
8.	SONUÇ	46
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
b.	Nihai Değer Takdiri	46
9.	RAPOR EKLERİ	47

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/ASCEGYO-045

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

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

a. Raporun Tarihi

26.12.2023

b. Raporun Numarası

2023/ASCEGYO-045

c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

19.12.2023

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 değerlendirme bilgileri aşağıdaki gibidir.

Rapor No	Rapor Tarihi	Türk Lirası Değeri
2022/ASCE-038	07.11.2022	41.540.000,00 TL

2023/ASCEGYO-045

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜN VANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şehitkamil/GAZİANTEP
İLETİŞİM:	Telefon:(0342)215 1205 Faks:(0342)21512 06 Web: www.zeugmadegerleme.com Mail : info@zeugmadegerleme.com.tr
KURULUŞ TARİHİ	03.05.2010
SERMAYESİ	1.100.000 TL
MERSİS NO	0998071641300019
FAALİYET KONUSU	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.
İZİNLER/YETKİLERİ	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.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Öğretmenevleri Mah. 8706 Ada 6 Parselde yer alan "A Ve B Blokta 5'Er Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsaları" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 30 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

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2023/ASCEGYO-045

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Öğretmenevleri
Ada	8706
Parsel	6
Yüzölçümü (m ²)	1.174,39
Nitelik	A Ve B Blokta 5'Er Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsaları

Bağımsız Bölümler

Malik		ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Blok Adı	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Eklenti
A BLOK	ZEMİN	1	41/1174	MESKEN	Depo-1
A BLOK	1	2	41/1174	MESKEN	Depo-2
A BLOK	1	3	41/1174	MESKEN	Depo-3
A BLOK	1	4	41/1174	MESKEN	Depo-4
A BLOK	1	5	41/1174	MESKEN	Depo-5
A BLOK	2	6	45/1174	MESKEN	Depo-6
A BLOK	2	7	45/1174	MESKEN	Depo-7
A BLOK	2	8	45/1174	MESKEN	Depo-8
A BLOK	2	9	45/1174	MESKEN	Depo-9
A BLOK	3	10	42/1174	MESKEN	Depo-10
A BLOK	3	11	42/1174	MESKEN	Depo-11
A BLOK	3	12	42/1174	MESKEN	Depo-12
A BLOK	3	13	42/1174	MESKEN	Depo-13
A BLOK	ZEMİN	14	15/1174	DÜKKAN	-
A BLOK	ZEMİN	15	15/1174	DÜKKAN	-
B BLOK	ZEMİN	1	41/1174	MESKEN	Depo-1
B BLOK	1	2	41/1174	MESKEN	Depo-2
B BLOK	1	3	41/1174	MESKEN	Depo-3
B BLOK	1	4	41/1174	MESKEN	Depo-4
B BLOK	1	5	41/1174	MESKEN	Depo-5
B BLOK	2	6	45/1174	MESKEN	Depo-6

2023/ASCEGYO-045

B BLOK	2	7	45/1174	MESKEN	Depo-7
B BLOK	2	8	45/1174	MESKEN	Depo-8
B BLOK	2	9	45/1174	MESKEN	Depo-9
B BLOK	3	10	42/1174	MESKEN	Depo-10
B BLOK	3	11	42/1174	MESKEN	Depo-11
B BLOK	3	12	42/1174	MESKEN	Depo-12
B BLOK	3	13	42/1174	MESKEN	Depo-13
B BLOK	BODRUM+ZEMİN	14	19/1174	DÜKKAN	-
B BLOK	BODRUM+ZEMİN	15	19/1174	DÜKKAN	-

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

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	04.11.2013	602
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	20.11.2014	225

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

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	KM ne Çevrilmiştir. Şahinbey - 27-02-2015 09:32 - 7896 Yönetim Planı : 07/08/2014 Şahinbey - 11-08-2014 16:48 - 31441
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Kat mülkiyetine geçiş ve yönetim planına dair beyanların gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmadığı düşünülmektedir.

2023/ASCEGYO-045

11 F

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 ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Gayrimenkullerin 04-01-2021 tarihinde 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşleminde tapu tescili yapılmıştır.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi İmar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Aynk Nizam 4 kat imarlı KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000			Hmax	
TAKS				EMSAL	
KAKS				İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
ÇEKME MESAFELERİ	Ön	Yan	Arka		
	5	3	3		

Taşınmazın bulunduğu bölge konut ağırlıklı 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 taşınmazlar kat mülkiyetli olup bağımsız bölümlere 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

Mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan belgelerin tamamı tam ve doğru olarak Şahinbey Belediyesi'nde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nde 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 yapılar Akaslan Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almamıştır.

Adres: Atatürk Mah. 201086 Nolu Cadde N:8/4 Şehitkamil/GAZİANTEP

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

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılar ait enerji kimlik belgesi UAVT numarası ile <https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb> internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2023/ASCEGYO-045

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu: 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kentin doğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis yer almaktadır. 6222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

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

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

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

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

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

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

2023/ASCEGYO-045

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

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

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

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

2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Şahinbey, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük, Türkiye'nin 9. büyük kenti olan, Kurtuluş Savaşı hatıraları, zengin tarihi ve kültürel çevresi, otoyolu,

2023/ASCEGYO-045

uluslararası havaalanı, tren garı, leziz yemekleri, eşsiz el sanatları, camileri, kaleleri, hanları, kastelleri, hamamları, türbeleri, kiliseleri, yaylaları, gezi ve piknik yerleri, sanayi ve ticareti ile bölgede öncü Gaziantep ilinin üç merkez ilçesinden biridir.

İlçe 4 Temmuz 1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır. İlçenin 181 mahallesi bulunmaktadır.

2021 yılı itibariyle ilçenin nüfusu 936.351 olup, Şahinbey Türkiye'nin en büyük 4. ilçesi konumunda metropol bir ilçedir.

Adını, Antep savunması esnasında Antep Heyeti Merkeziyesi'nin önerisi üzerine Kilis Yolu Kuva-i Milliye Komutanlığı'na getirilen ve "Düşman cesedimi çiğnemedem Antep'e giremez" diyerek Kilis Yolu Elmalı Köprüsü üzerinde tek başına Fransız Ordusuna meydan okuyan, bütün Türk Milletine örnek alınacak bir cesaret timsali sergileyerek kendisini vatan ve milletin kurtuluşu için feda eden Cesur Komutan Şahinbey'den (Esas adı: Mehmet Sait) almıştır.

Gazi Mustafa Kemal Atatürk, Gaziantep Belediye Meclisinin Karar Ve Evrakı Vilayette Şubat 1993 dosyasında olup 27 Ocak 1933 tarihinde Gaziantep Bey Mahallesi (Şahinbey) nüfusuna tescil edilmiştir.

İlçede yazlar genellikle sıcak ve kurak, geceleri oldukça serindir. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçer. Akdeniz iklimi tesiri altındadır. Amanos (Gavur) Dağlarının durumu, yağış ve sıcaklık durumun etki eder. Bu nedenle deniz ve kara iklimi geçit bölgesindedir. İlçenin basınç durumları değişik bir manzara arz etmektedir.

Basınç değeri 930 ile 895 milibar yağışı ise genellikle Ocak ve Şubat aylarında görülür. Ancak pek fazla kar yağmaz ve hemen erir arasında seyir takip eder. İlkbahar, sonbahar ve kış ayları genellikle yağışlı geçer. İlçede sıcaklık ortalaması 14.5 derecedir. En sıcak aylar: Haziran-Temmuz-Ağustos ve Eylül aylarıdır. İlçe merkezinde ortalama yağış 558.9 mm³ olup, en yüksek seviyeye Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ulaşmaktadır. En az yağış ise Haziran-Eylül arasına düşmektedir. Meteorolojik verilere göre elde edilen 42.8 derece ve -17.5 derece arasındaki 60.3 derecelik ısı makası ilçede sıcaklar arasındaki zikzağın en belirgin göstergesidir. Özellikle mevsim dönüşlerinde elde edilen gündüz-gece arasındaki ısı değişimleri çöl iklimine geçişin göstergeleridir.

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

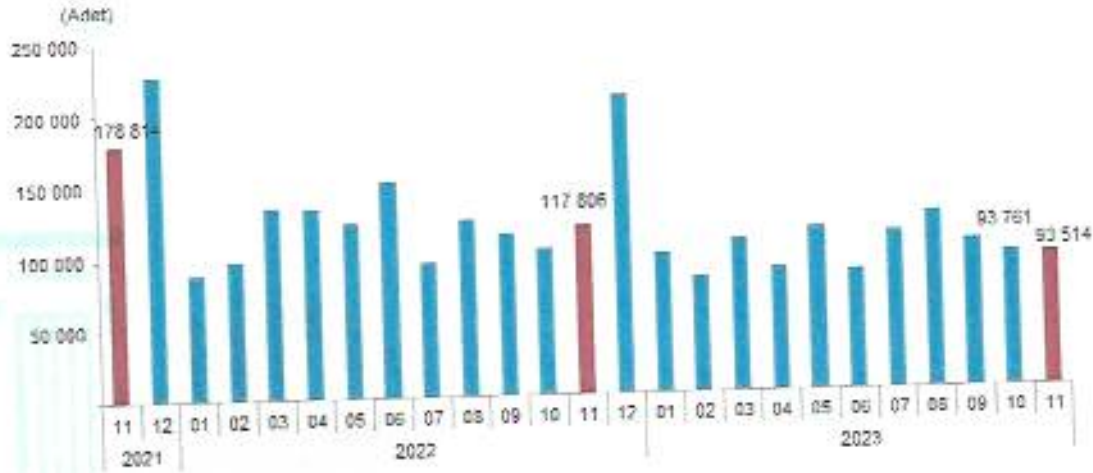
1. Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2023

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.

2023/ASCEGYO-045

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		Değişim (%)	Ocak - Kasım		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,8	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,8	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-16,2

İpotekli konut satışları 5 bin 245 olarak gerçekleşti.

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.

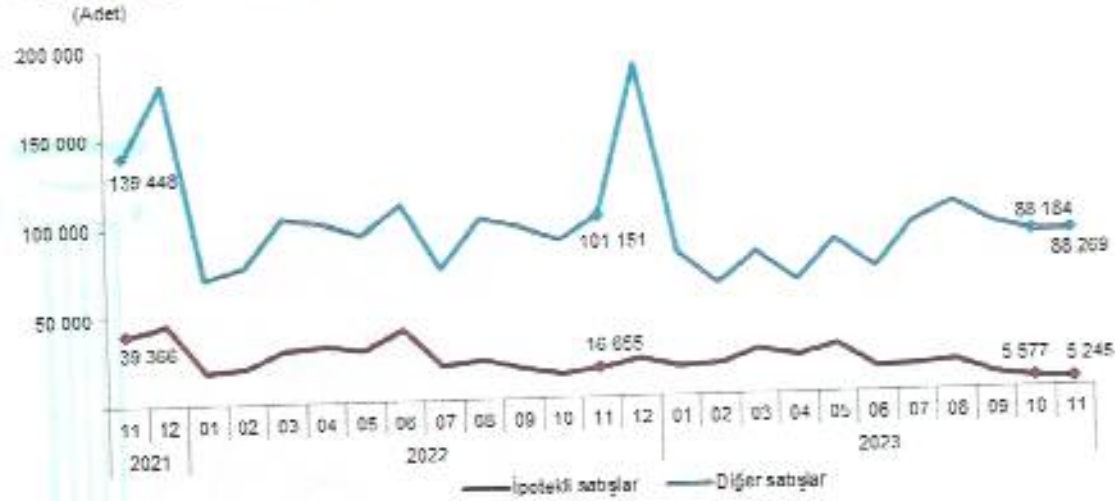
Diğer satış türleri sonucunda 88 bin 269 konut el değiştirdi.

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

2023/ASCEGYO-045

diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023



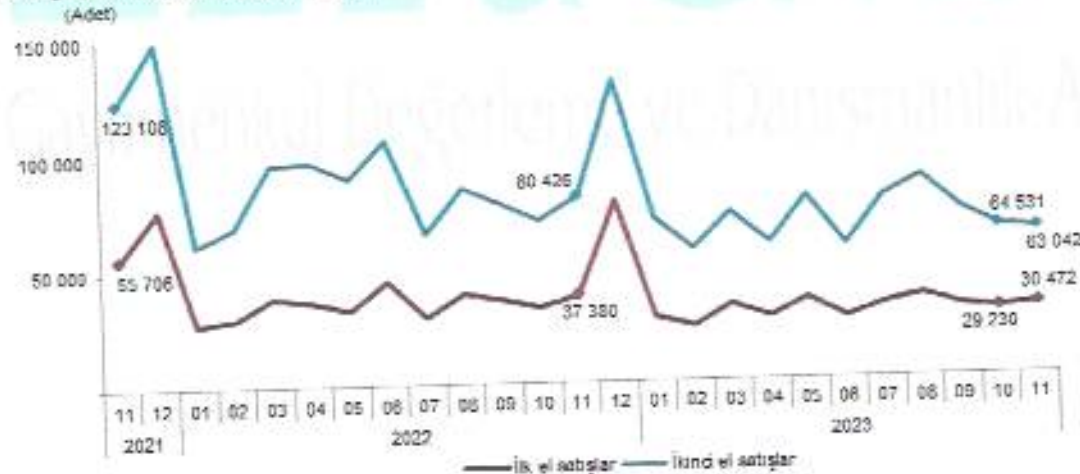
İlk el konut satış sayısı 30 bin 472 olarak gerçekleşti.

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



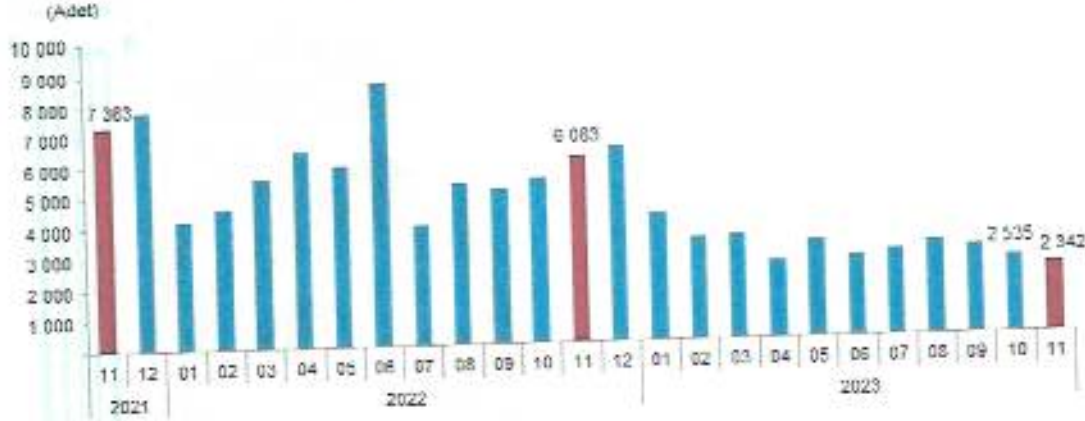
2023/ASCEGYO-045

Handwritten signature or initials.

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



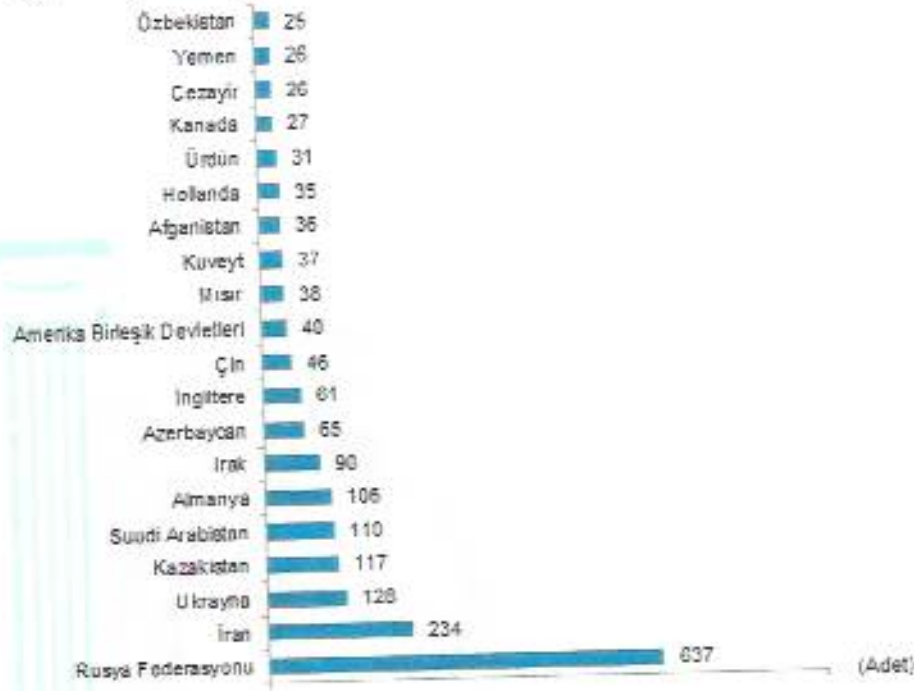
Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %46,1 azalarak 32 bin 941 oldu.

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.

11/7

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.

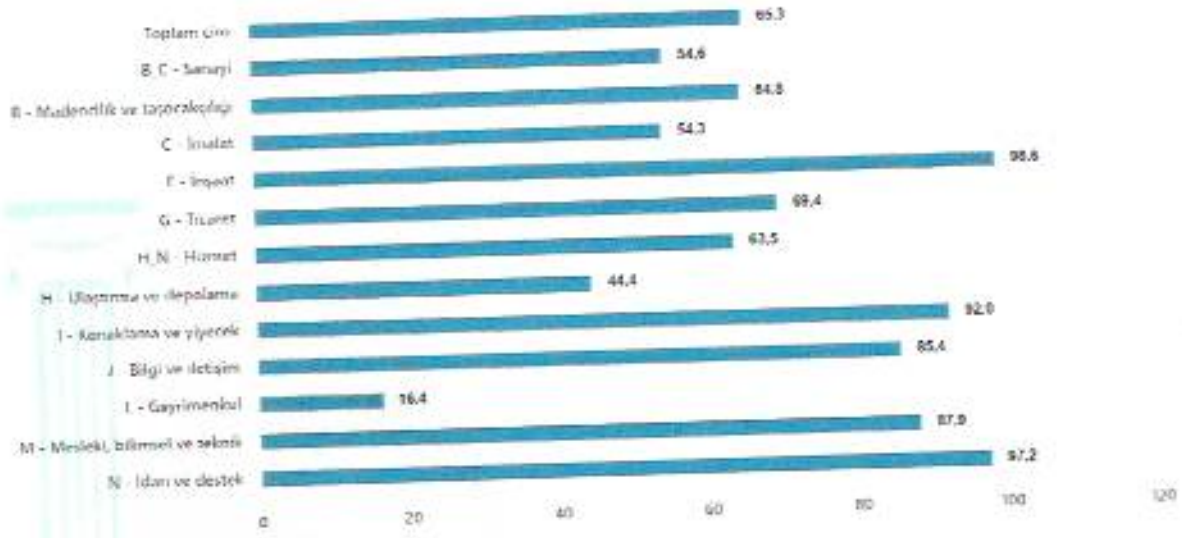
Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



2023/ASCEGYO-045

[Handwritten signature]

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.

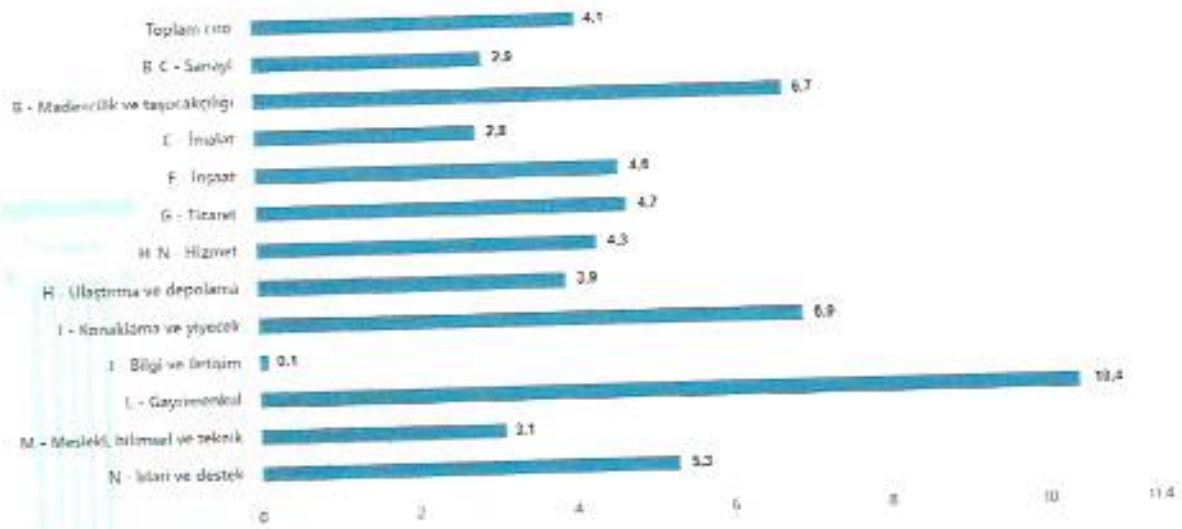
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ekim ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,9 arttı, inşaat ciro endeksi %4,6 arttı, ticaret ciro endeksi %4,7 arttı, hizmet ciro endeksi %4,3 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Ekim 2023



2023/ASCEGYO-045

Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Ekim 2023

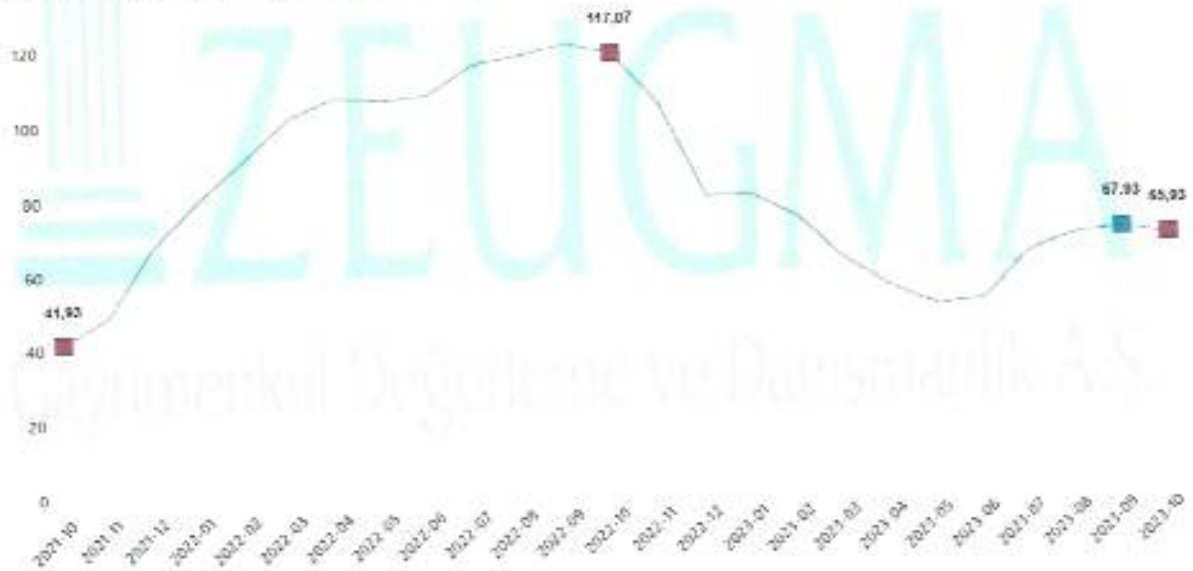


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2023

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



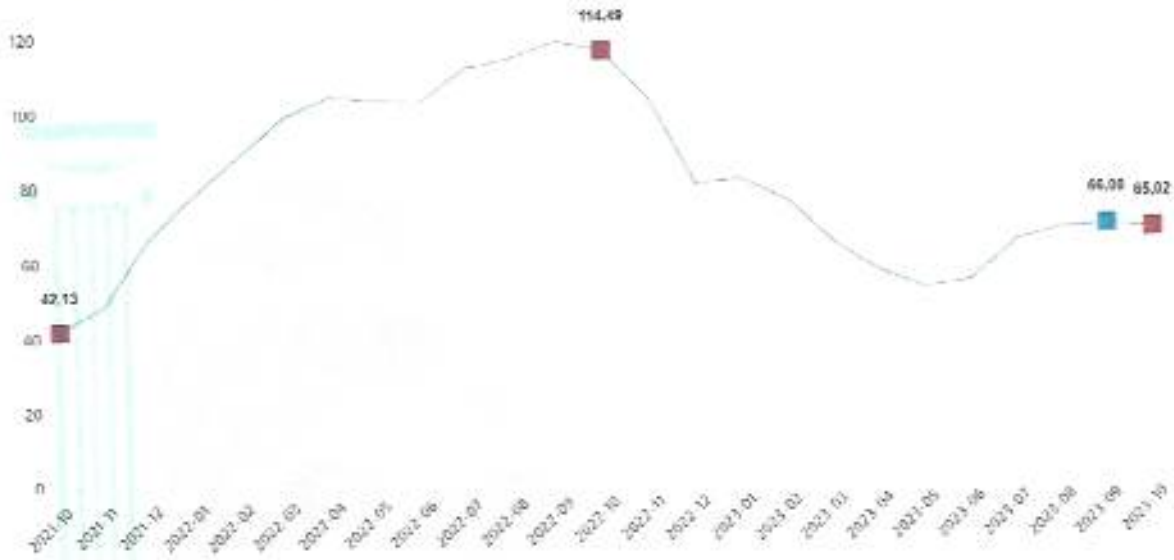
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %65,02 arttı, aylık %2,45 arttı.

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

2023/ASCEGYO-045

endeksi %1,61 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,31 arttı.

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



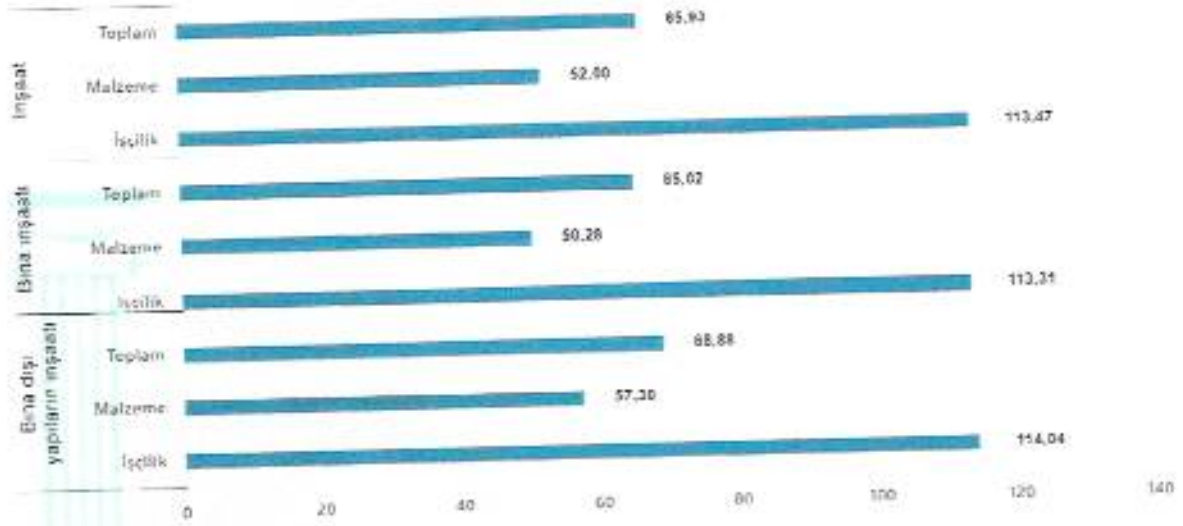
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %68,88 arttı, aylık %1,43 arttı.

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.

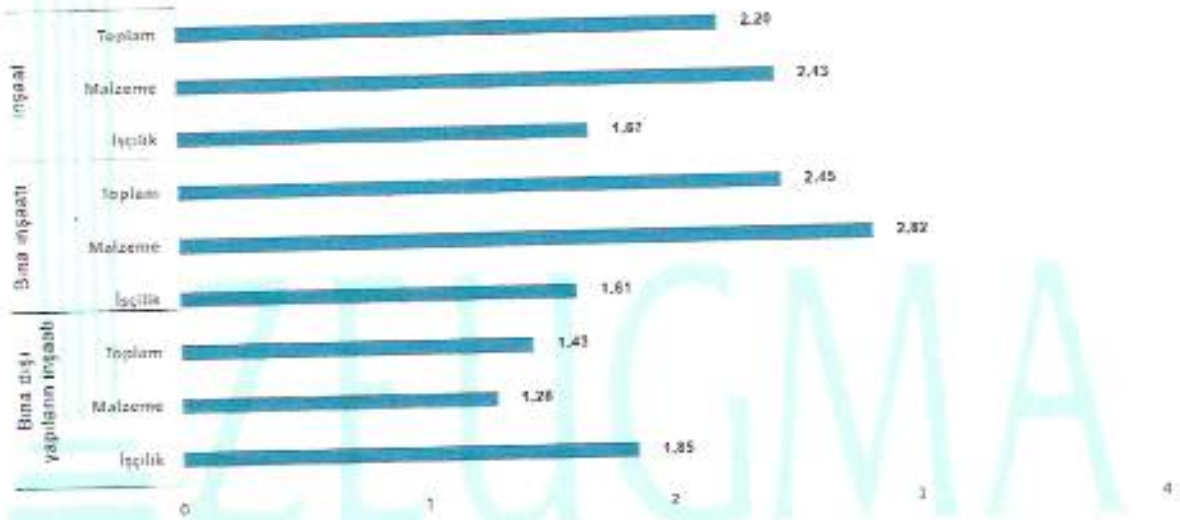
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2023



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



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

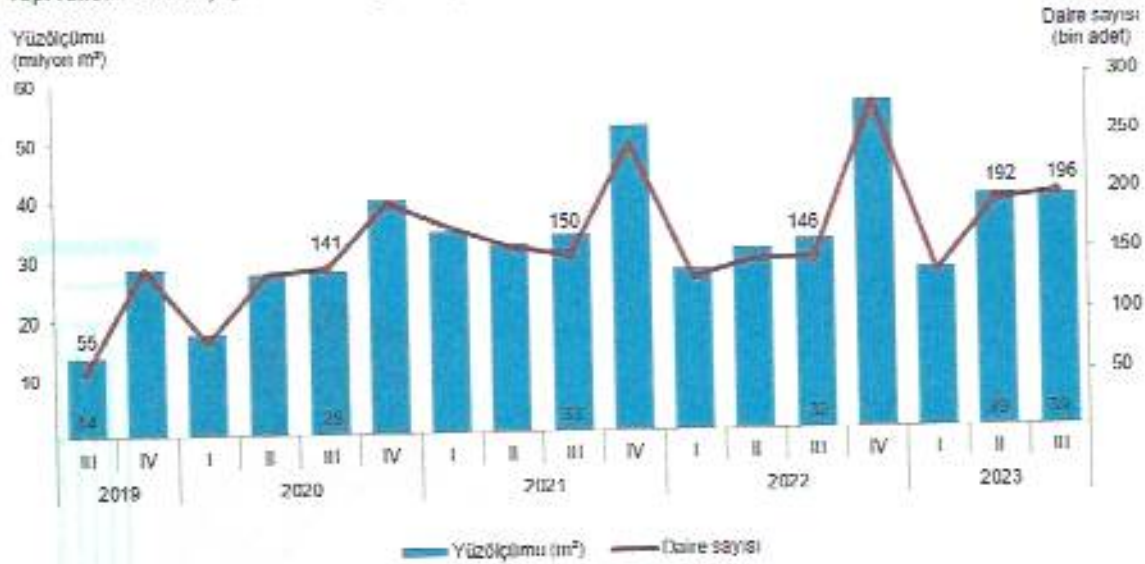


4. Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2023

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



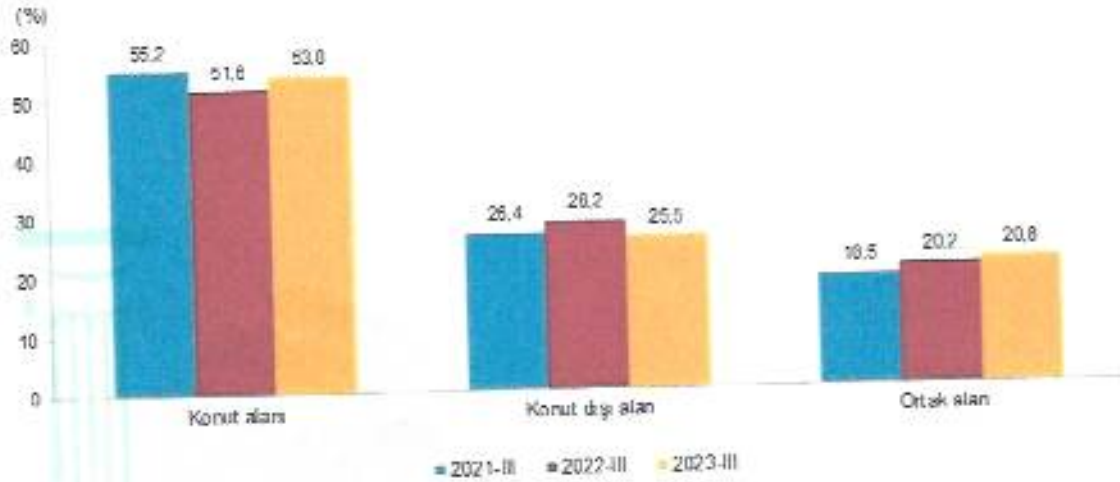
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	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
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		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
2023	III	20 293	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
	I	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	39 080 808	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 m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

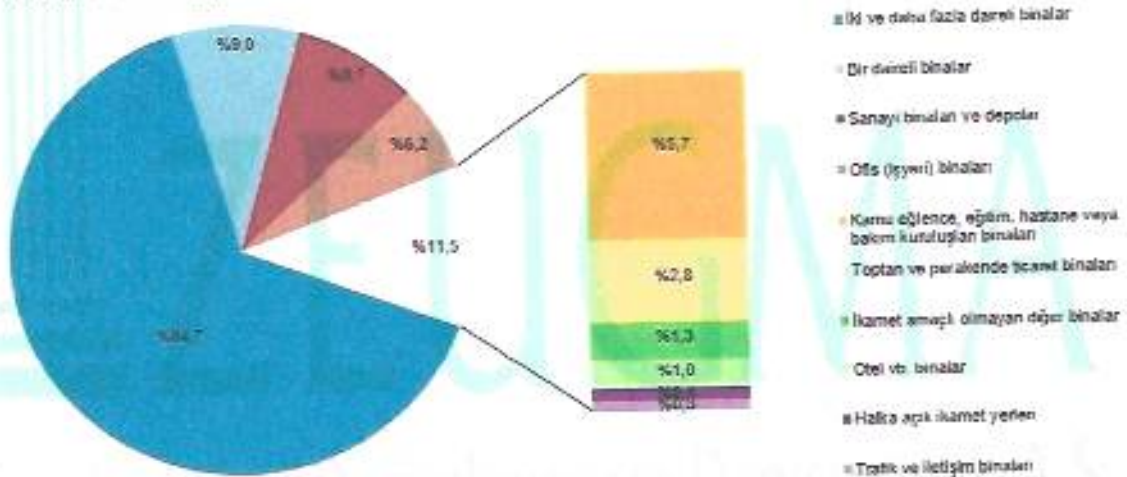


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyecektir.

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

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir dairesli binalar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2023

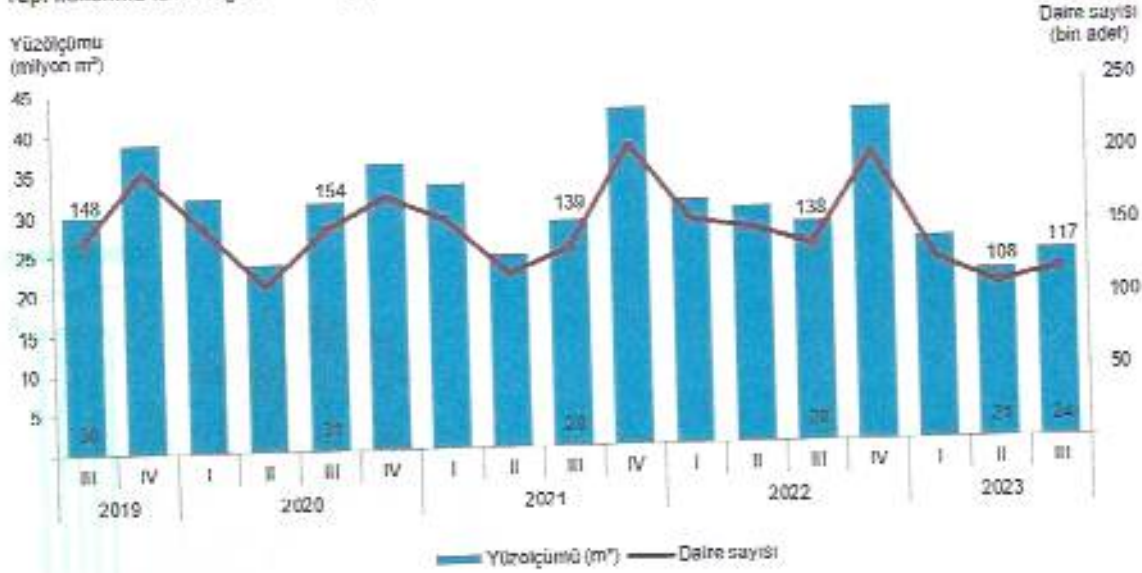


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyecektir.

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

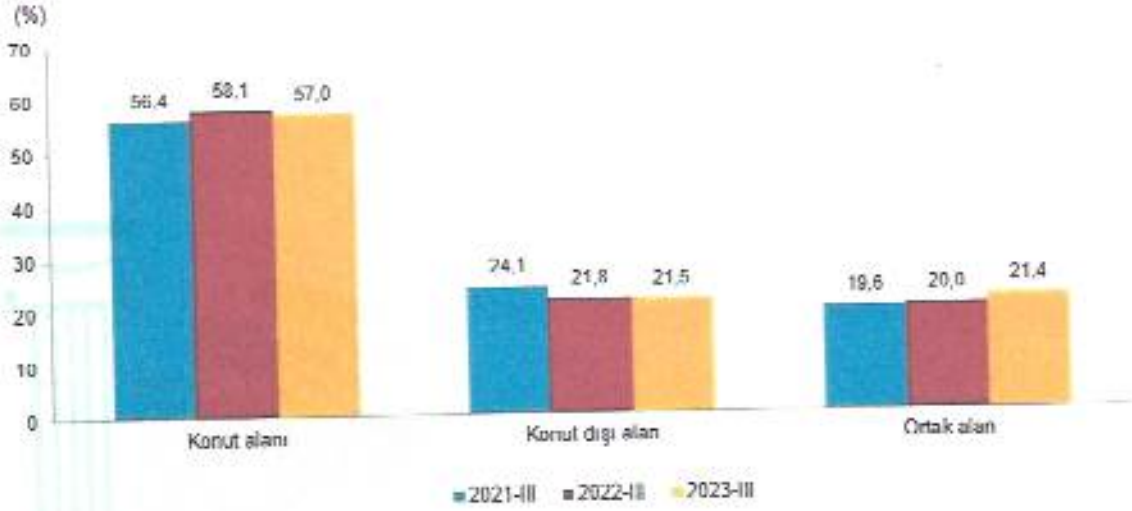
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		92 116	18,3	626 731	4,5	127 688 383	4,5
	I	20 975	12,8	159 105	2,0	33 033 350	3,8
	II	18 509	27,7	120 929	5,2	24 282 478	3,0
	III	21 945	4,0	138 581	9,8	28 254 377	-8,8
2022	IV	30 687	29,7	208 116	18,6	42 118 178	17,6
		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
2023	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
	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
	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 m² iken; bunun 13,5 milyon m²'si konut, 5,1 milyon m²'si konut dışı ve 5,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, III. Çeyrek, 2021-2023

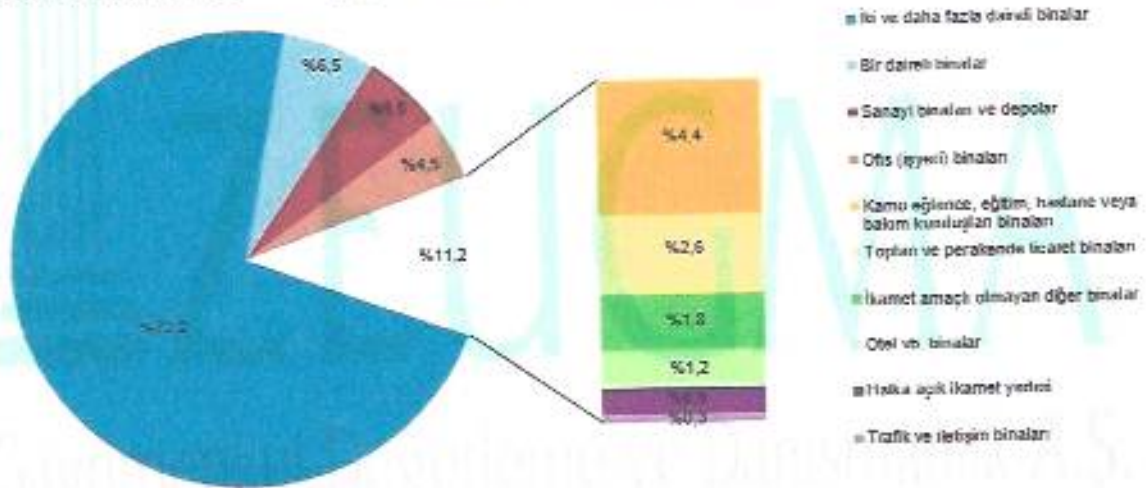


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 17,1 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,5 milyon m² ile bir dairesel binalar izledi.

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

Tercih edilen alanda olması

Ordu Caddesine yakın olması

2023/ASCEGYO-045

Olumsuz Faktörler

Bölgenin otopark sorunu

Sokak cepheli olması

Fırsatlar

Bölgede yeni sayılabilecek ender yapılardan olması dolayısıyla taşınmazlara olan rağbetin arttıracacağı 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 1174,39 m2 parsel alanı üzerine Betonarme Apartman şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrıncı nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul A Blok ; Bodrum+ Zemin + 3 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat: Eklenti depolar , ortak alanlar ,

Zemin kat :14-15 B.B. Nolu 2 adet dükkan , 1 B.B. Nolu 1 adet mesken ve bina girişi ,

1.Normal kat: 2-3-4-5 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 6-7-8-9 B.B. Nolu 4 adet mesken,

3.Normal kat: 10-11-12-13 B.B. Nolu 4 adet mesken bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul B Blok ; Bodrum+ Zemin + 3 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat: Eklenti Depolar , ortak alanlar ve 14 ve 15 nolu dükkan eklentileri ,

Zemin kat : 14-15 B.B. Nolu 2 adet dükkan , 1 B.B. Nolu 1 adet mesken ve bina girişi ,

1.Normal kat: 2-3-4-5 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 6-7-8-9 B.B. Nolu 4 adet mesken,

3.Normal kat: 10-11-12-13 B.B. Nolu 4 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

2023/ASCEGYO-045



A blok 14-15 B.B. nolu dükkanlar : Zemin kattan ibaret olup açık dükkan alanı ve wc-lavabodan oluşmaktadır.

A blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 B.B. nolu meskenler : 2 oda , salon , mutfak , banyo-wc ve balkondan oluşmaktadır.

B blok 14-15 B.B. nolu dükkanlar : Zemin ve Bodrum kattan ibaret olup zemin katta ;açık dükkan alanı ve wc-lavabodan, bodrum katta açık çalışma alanından oluşmaktadır.

B blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 B.B. nolu meskenler : 2 oda , salon , mutfak , banyo-wc ve balkondan oluşmaktadır.

Bağımsız bölüm alanları değerlendirme listesinde verilmiştir.

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 taşınmaz ana gayrimenkul üzerinde yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik 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 mesken ve dükkan 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 değerler 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 görülmekle 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 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 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.

2023/ASCEGYO-045

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 tipatip 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 taşınmazlar için yeterli sayıda satılık emsal bulunduğundan değerlendirme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

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

SATILIK KONUT							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	85,00	75,00	Mesken	2.100.000,00	28.000,00	ABS Emlak	0 (553) 183 39 85
Emsal 2	120,00	100,00	Mesken	2.050.000,00	20.500,00	R.Aslan Emlak	0 (532) 377 86 36
Emsal 3	85,00	75,00	Mesken	1.950.000,00	26.000,00	Orbay Eryol	0 (532) 323 01 13
Emsal 4	100,00	90,00	Mesken	1.650.000,00	18.333,33	Taşkın Emlak	0 (535) 010 82 82

SATILIK DÜKKAN							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	50,00	35,00	Dükkan	1.100.000,00	31.428,57	Sahibinden	0 (501) 318 86 30
Emsal 2	60,00	47,00	Dükkan	2.500.000,00	53.191,49	İmren Emlak	0 (530) 069 93 93
Emsal 3	60,00	45,00	Dükkan	2.450.000,00	54.444,44	Sahibinden	0 (533) 574 48 70
Emsal 4	65,00	45,00	Dükkan	2.350.000,00	52.222,22	Ezogelin Emlak	0 (535) 105 35 31

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

Satılık Konut



Satılık Dükkan



2023/ASCEGYO-045

Handwritten signature or initials.

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 ²)	Satış Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yapı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	75	2.100.000	28.000	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	23.800
Emsal 2	100	2.050.000	20.500	0%	0%	0%	0%	25%	0%	-5%	0%	0%	24.600
Emsal 3	75	1.950.000	26.000	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	22.100
Emsal 4	90	1.650.000	18.333	0%	0%	0%	0%	-30%	0%	-5%	0%	0%	22.917
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													23.354

SATILIK DÜKKAN													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satış Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yapı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	35	1.100.000	31.429	0%	0%	15%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	44.000
Emsal 2	47	2.500.000	53.191	0%	0%	-15%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	47.872
Emsal 3	45	2.450.000	54.444	0%	0%	-15%	0%	10%	0%	-3%	0%	0%	49.000
Emsal 4	45	2.350.000	52.222	0%	0%	-15%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	47.000
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													46.968

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede bodrum kat dükkan eklentilerinin, zemin kat değerinin 1/5'i kadar değerli olduğu gözlemlenmiştir. Bu sebeple değerlemede taşınmazların zemine indirgenmiş alanları üzerinden hesaplama yapılmıştır.

B blok 14 nolu B.B için Bodrum kat $30\text{m}^2/5=6.00\text{m}^2$, zemin kat 70.00m^2
toplam= 76.00m^2

B blok 15 nolu B.B için Bodrum kat $33\text{m}^2/5= \sim 6.60\text{m}^2$, zemin kat 45.40m^2
toplam= 52.00m^2

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
A BLOK	1	53,00	23.350	1.240.000,00	1.237.550,00
A BLOK	2	53,00	23.350	1.240.000,00	1.237.550,00
A BLOK	3	63,00	23.350	1.470.000,00	1.471.050,00
A BLOK	4	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	5	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	6	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	7	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	8	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	9	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	10	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	11	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	12	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	13	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
A BLOK	14	53,00	47.000	2.490.000,00	2.491.000,00
A BLOK	15	53,00	47.000	2.490.000,00	2.491.000,00
B BLOK	1	74,00	23.350	1.730.000,00	1.727.900,00
B BLOK	2	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	3	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	4	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	5	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	6	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	7	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	8	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	9	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	10	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	11	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	12	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	13	70,00	23.350	1.635.000,00	1.634.500,00
B BLOK	14	76,00	47.000	3.570.000,00	3.572.000,00
B BLOK	15	52,00	47.000	2.445.000,00	2.444.000,00
TOPLAM				52.645.000,00	

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

2023/ASCEGYO-045

11-2

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 görülmekle 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, değerlemesi 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 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.

2023/ASCEGYO-045

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 alınan emsal kira bedelleri ve hesaplanan kira bedelleri aylık (TL/ay) olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

KİRALIK KONUT							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	90,00	75,00	Mesken	10.500,00	116,67	Kendirci Emlak	0 (533) 646 92 63
Emsal 1	90,00	75,00	Mesken	10.000,00	111,11	ABS Emlak	0 (553) 183 39 85
Emsal 1	155,00	125,00	Mesken	15.000,00	96,77	Nadir Duru Emlak	0 (538) 073 86 16

KİRALIK DÜKKAN							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	50,00	35,00	Dükkan	10.000,00	200,00	Nadir Duru Emlak	0 (538) 073 8616
Emsal 1	60,00	47,00	Dükkan	12.500,00	208,33	İmren Emlak	0 (530) 069 9393
Emsal 1	60,00	45,00	Dükkan	12.000,00	200,00	Kendirci Emlak	0 (533) 646 9263

KİRALIK KONUT													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zamandan D.	Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	75	10.500	140	0%	0%	-10%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	129
Emsal 1	75	10.000	133	0%	0%	-10%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	123
Emsal 1	125	15.000	120	0%	0%	-10%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	110
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													121

KİRALIK DÜKKAN													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zamandan D.	Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	50	10.000	200	0%	0%	-15%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	174
Emsal 1	60	12.500	208	0%	0%	-15%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	181
Emsal 1	60	12.000	200	0%	0%	-15%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	174
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													174

Konut Kira Emsali Krokisi



Dükkan Kira Emsali Krokisi



2023/ASCEGYO-045

Handwritten signature or initials in blue ink.

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

KİRA DEĞERLEMESİ					
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/ay)
A BLOK	1	53,00	120	6.360	6.400
A BLOK	2	53,00	120	6.360	6.400
A BLOK	3	63,00	120	7.560	7.600
A BLOK	4	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	5	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	6	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	7	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	8	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	9	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	10	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	11	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	12	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	13	70,00	120	8.400	8.400
A BLOK	14	53,00	175	9.275	9.300
A BLOK	15	53,00	175	9.275	9.300
B BLOK	1	74,00	120	8.880	8.900
B BLOK	2	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	3	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	4	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	5	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	6	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	7	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	8	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	9	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	10	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	11	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	12	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	13	70,00	120	8.400	8.400
B BLOK	14	76,00	175	13.300	13.300
B BLOK	15	52,00	175	9.100	9.100
				TOPLAM	255.100

2023/ASCEGYO-045

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

Taşınmazlar hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile ilgili bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların dükkan/mesken olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

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

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

c. Yasal Gereklerin 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 gayrimenkuller "Arsa" vasıflı değildir.

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 (a) bendi konut ve dükkan benzeri yapıların portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (b) bendine göre portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. 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.

Taşınmazların tamamı Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen şartlara uygun olduğundan 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 "Mesken/Dükkan" 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 30 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (%1 VE % 20)
52.645.000,00 TL	55.260.500,00 TL

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

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Tel: 0342 215 12 00 - 46 47 48 Faks: 0342 215 12 06
 Gaziantep Mah. Doktor Emin Kırdale Cad. No: 20
 Vakıflar Fehdîye İş Hanı Kat: 4 / 402 - Kat: 5 / D: 500
 Gaziantep / 01100 / Gaziantep

2023/ASCEGYO-045