



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

**ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE  
TİCARET A.Ş.**

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Bağlarbaşı
Ada	211
Parseli	7
Niteliği	A,B,C,D,E,F,G,H,Bloklar 9'ar katlı Betonarme Apartman I Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İş yeri ve Arsası

**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 .....	8
c.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	8
ç.	İşin Kapsamı .....	9
4.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	10
a.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....	10
1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı .....	10
2.	Tapu Kayıtları.....	11
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları.....	13
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat 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.....	14
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	14
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....	14
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Ta Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	14
g.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği 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 .....	15
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	16
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	16
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler .....	16
2. Şahinbey 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, Eylül 2022.....	18
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 .....	22
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 .....	24
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022.....	26
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	30
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri .....	31
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : .....	31
2: Bağımsız Bölüm Özellikleri : .....	32
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	33
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
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.....	33
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	34
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	34
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	34
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı .....	35
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler .....	37
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar .....	38
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	39
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	41
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	41
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç.....	42
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	42
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....	42
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....	42

1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....	42
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....	43
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler .....	43
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	43
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler .....	43
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) .....	43
	<i>Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri</i> .....	47
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları .....	49
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri .....	49
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar .....	49
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi .....	49
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi .....	49
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....	50
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	50
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	50
c.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	50
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	50
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 .....	50
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	50
f.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	51
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	51
8.	SONUÇ.....	51
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	51
b.	Nihai Değer Takdiri.....	52
9.	RAPOR EKLERİ .....	53

## 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, "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 ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

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

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

---

### a. Raporun Tarihi

07.11.2022

### b. Raporun Numarası

2022/ASCE-031

### 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

28.09.2022

### e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerlendirme bulunmamaktadır.

2022/ASCE-031

**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@zeugmadegerleme.com.tr">info@zeugmadegerleme.com.tr</a>
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	03.05.2010
<b>SERMAYESİ</b>	1.100.000 TL
<b>MERSİS NO</b>	0998071641300019
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Kararı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

**b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi**

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

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

2022/ASCE-031



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, Bağlarbaşı Mah. 211 Ada 7 Parselde yer alan "A,B,C,D,E,F,G,H,Bloklar 9'ar katlı Betonarme Apartman I Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İş yeri ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 64 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.



#### 4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinden Üniversite Bulvarına girilerek Kampüs önüne gelinir. Buradan Karataş istikametine doğru Adnan Menderes Bulvarına girilip ilerlenir. Şahinbey Parkı geçildikten sonra Şehit Binbaşı Arslan Kulaksız Bulvarına girilip yeni şehir hastanesi boyunca ilerlenir. İbn-i Sina mevkiinde bu bulvarı dik kesen 190016 nolu sokağa girilerek taşınmaza ulaşılır.

Enlem	37.0186
Boylam	37.3772

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2022/ASCE-031

## 2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

<b>İl</b>	Gaziantep
<b>İlçe</b>	Şahinbey
<b>Mahalle</b>	Bağlarbaşı
<b>Ada</b>	211
<b>Parsel</b>	7
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	8.970,62
<b>Nitelik</b>	A,B,C,D,E,F,G,H,Bloklar 9'ar katlı Betonarme Apartman I Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İş yeri

Bağımsız Bölümler

<b>Malik</b>		Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.		
<b>Blok Adı</b>	<b>Kat No</b>	<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Arsa Payı</b>	<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>
A BLOK	ZEMİN	1	70/8969	MESKEN
A BLOK	1	3	70/8969	MESKEN
A BLOK	1	4	70/8969	MESKEN
A BLOK	2	5	70/8969	MESKEN
A BLOK	2	7	70/8969	MESKEN
A BLOK	7	15	70/8969	MESKEN
B BLOK	ZEMİN	1	70/8969	MESKEN
B BLOK	1	3	70/8969	MESKEN
B BLOK	2	5	70/8969	MESKEN
B BLOK	6	13	70/8969	MESKEN
B BLOK	7	15	70/8969	MESKEN
C BLOK	ZEMİN	1	70/8969	MESKEN
C BLOK	1	3	70/8969	MESKEN
C BLOK	2	5	70/8969	MESKEN
C BLOK	7	15	70/8969	MESKEN
D BLOK	ZEMİN	1	70/8969	MESKEN
D BLOK	1	3	70/8969	MESKEN
D BLOK	3	7	70/8969	MESKEN
D BLOK	4	9	70/8969	MESKEN
D BLOK	7	15	70/8969	MESKEN
E BLOK	ZEMİN	1	70/8969	MESKEN
E BLOK	1	2	70/8969	MESKEN
E BLOK	1	3	70/8969	MESKEN

2022/ASCE-031

E BLOK	2	5	70/8969	MESKEN
E BLOK	6	13	70/8969	MESKEN
E BLOK	7	14	70/8969	MESKEN
E BLOK	7	15	70/8969	MESKEN
F BLOK	ZEMİN	2	70/8969	MESKEN
F BLOK	1	3	70/8969	MESKEN
F BLOK	1	4	70/8969	MESKEN
F BLOK	2	5	70/8969	MESKEN
F BLOK	2	6	70/8969	MESKEN
F BLOK	3	7	70/8969	MESKEN
F BLOK	3	8	70/8969	MESKEN
F BLOK	4	9	70/8969	MESKEN
F BLOK	5	11	70/8969	MESKEN
F BLOK	6	13	70/8969	MESKEN
F BLOK	6	14	70/8969	MESKEN
F BLOK	7	15	70/8969	MESKEN
F BLOK	7	16	70/8969	MESKEN
G BLOK	ZEMİN	2	70/8969	MESKEN
G BLOK	1	3	70/8969	MESKEN
G BLOK	1	4	70/8969	MESKEN
G BLOK	2	5	70/8969	MESKEN
G BLOK	2	6	70/8969	MESKEN
G BLOK	3	7	70/8969	MESKEN
G BLOK	3	8	70/8969	MESKEN
G BLOK	4	9	70/8969	MESKEN
G BLOK	4	10	70/8969	MESKEN
G BLOK	5	11	70/8969	MESKEN
G BLOK	6	13	70/8969	MESKEN
G BLOK	6	14	70/8969	MESKEN
G BLOK	7	15	70/8969	MESKEN
G BLOK	7	16	70/8969	MESKEN
H BLOK	ZEMİN	1	70/8969	MESKEN
H BLOK	1	2	70/8969	MESKEN
H BLOK	1	3	70/8969	MESKEN
H BLOK	2	4	70/8969	MESKEN
H BLOK	6	12	70/8969	MESKEN
I BLOK	ZEMİN	1	54/8969	DÜKKAN
I BLOK	ZEMİN	2	53/8969	DÜKKAN
I BLOK	ZEMİN	3	53/8969	DÜKKAN
I BLOK	ZEMİN	4	53/8969	DÜKKAN
I BLOK	ZEMİN	5	55/8969	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	13.06.2017	232
İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	30.01.2019	20
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	31.12.2019	216

**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 - 29-04-2021 10:16 - 35834 Yönetim Planı Değişikliği : 16.03.2018 Şahinbey - 19-03-2018 14:23 - 12741 Yönetim Planı : 25/12/2017 Şahinbey - 24-01-2018 14:21 - 3693
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhtesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

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

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

2022/ASCE-031

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

Şahinbey Belediyesi İmar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal: 1,50 şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				Hmax	
KAKS				EMSAL	1.50
ÇEKME MESAFELERİ	Ön	Yan	Arka	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
	5	H4	H/4		

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 Gaziantep Ala Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir.

Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskan olarak kat mülkiyetine geçmiştir.



Adres: Şahinbey, Binevler Mah. 81039 Nl. Sk. Başkanlar Sitesi B Blok 5/4  
Şahinbey/GAZİANTEP, 27070 Gaziantep

**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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

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

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi C sınıfı enerji verimliliğine sahiptir.

EKB no: Y22272E199B27

ZEUGMA

## 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 km<sup>2</sup>'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

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

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

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

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

Anadolu'nun ilk yerleşim merkezlerinden biri olan Mezopotamya ile Akdeniz Bölgesi'nin kesişme noktasında yer alan kent, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış ve tarihin her döneminde önemini korumuştur. Farklı uygarlıkların, kültürlerin ve dinlerin bir araya gelerek birbirleri içinde sentezlendiği gizemli bir tarihe sahip olan Gaziantep; Paleolitik, Neolitik, Kalkolitik, Tunç, Hitit, Hurri-Mitanni, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar Krallığı, Roma, Bizans, Selçuklu, Memluklar, Dulkadiroğluları 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 kaynaklarında "Duluk" adıyla geçmektedir. Dülük, tarihin en eski çağlarından beri kullanılan bir yol şebekesinin düğüm noktasında yer almış, bölgedeki yerleşim



Dülük'ten sonra Gaziantep Kalesi etrafında gelişerek şehirleşme bu alanda yoğunlaşmıştır.

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

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

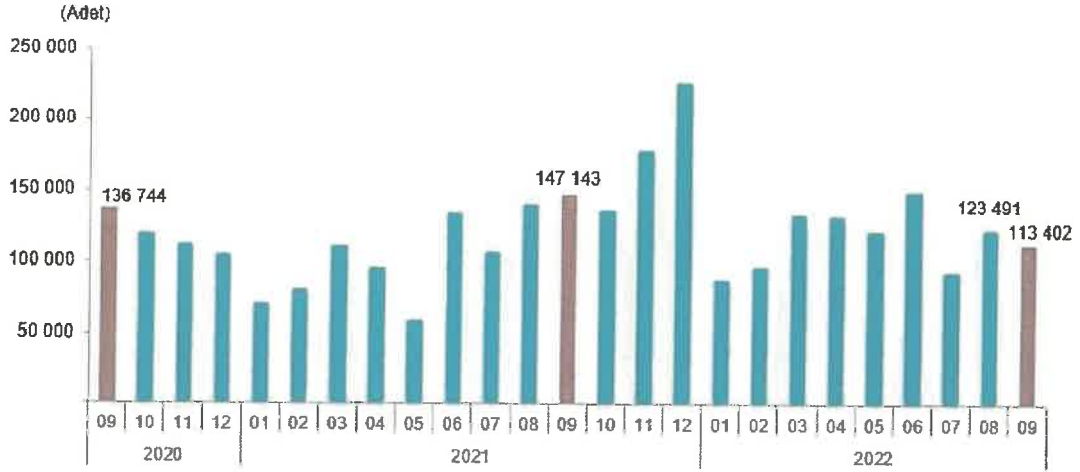
## **b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

### **1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022**

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

## Konut satışı, Eylül 2022



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %11,4 arttı

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşti.

## Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>113 402</b>	<b>147 143</b>	<b>-22,9</b>	<b>1 057 193</b>	<b>949 138</b>	<b>11,4</b>
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 855	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>113 402</b>	<b>147 143</b>	<b>-22,9</b>	<b>1 057 193</b>	<b>949 138</b>	<b>11,4</b>
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

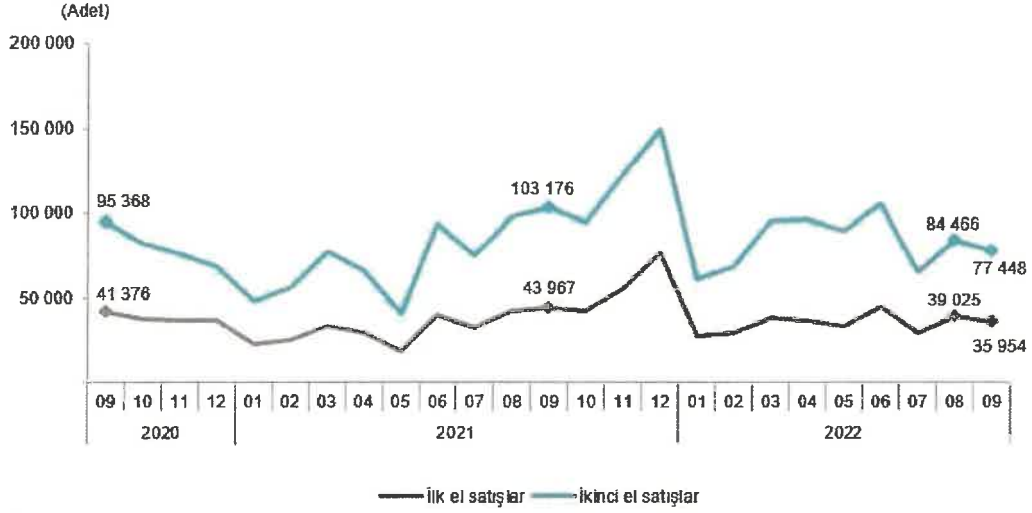
Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer

konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış durumuna göre konut satışı. Eylül 2022



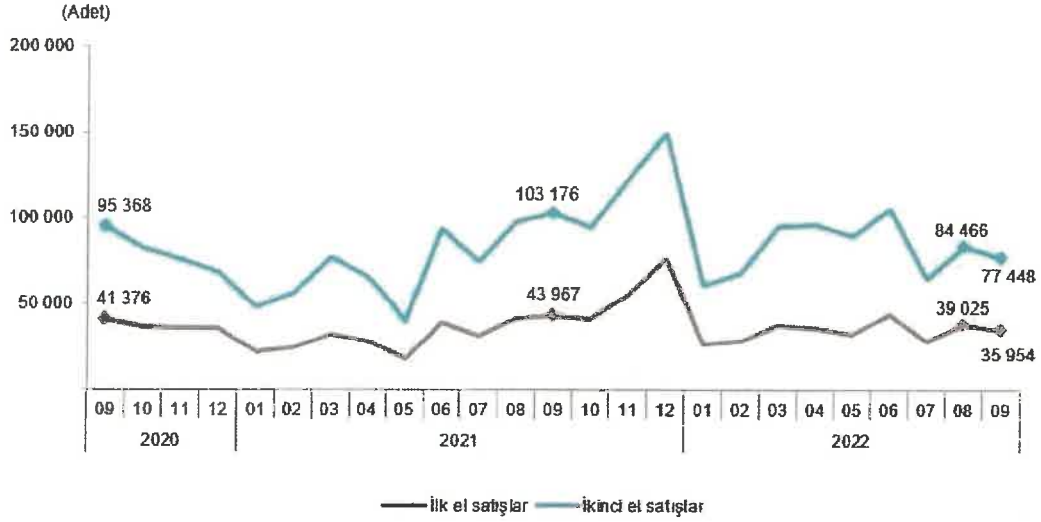
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

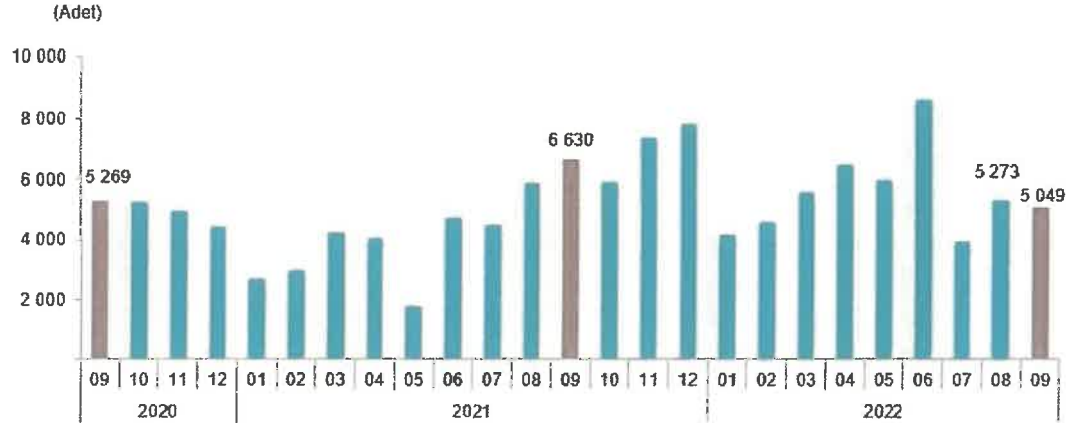
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022

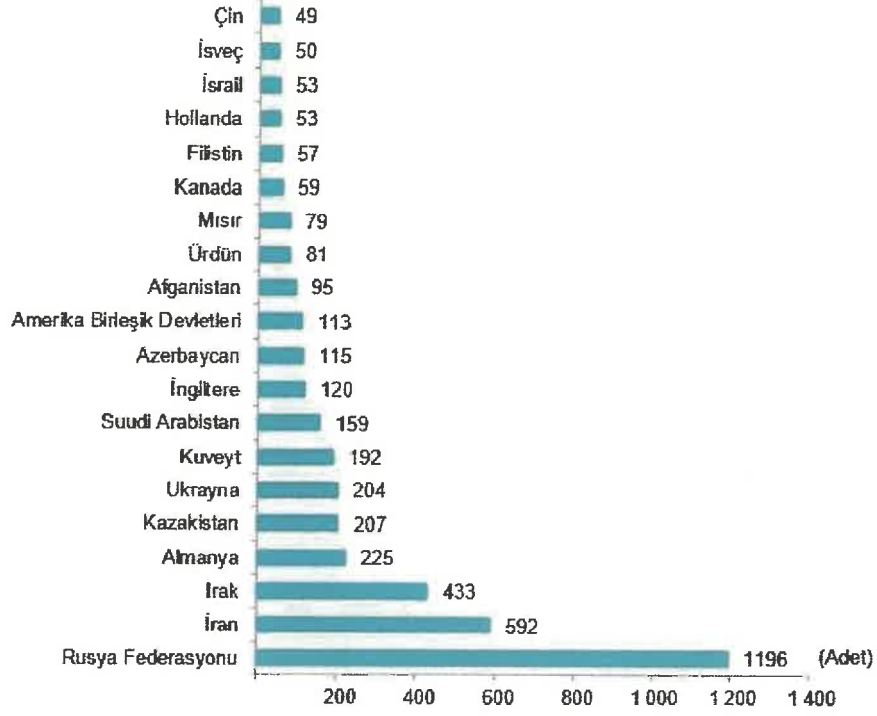


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

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

Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 196 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 592 konut ile İran, 433 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



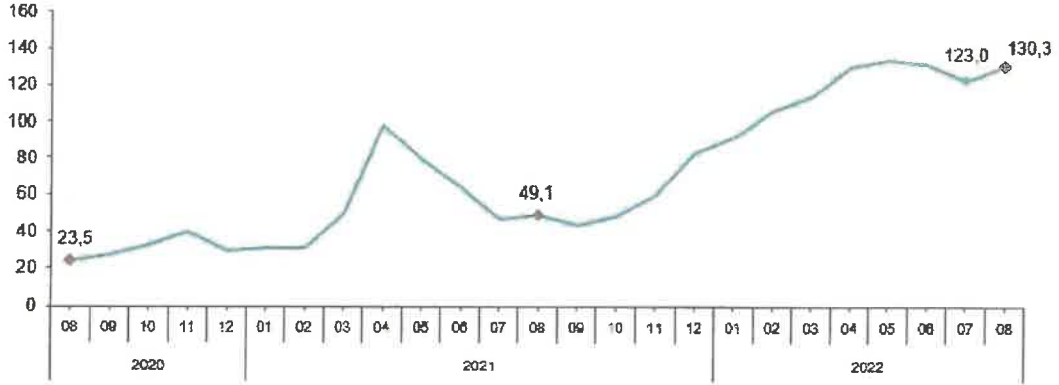
## 2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

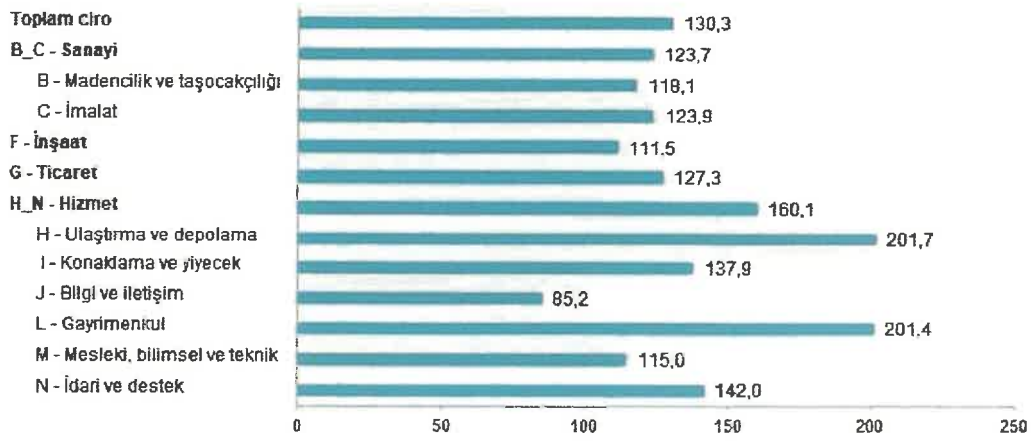
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Ağustos ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %123,7, inşaat ciro endeksi %111,5, ticaret ciro endeksi %127,3, hizmet ciro endeksi %160,1 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022

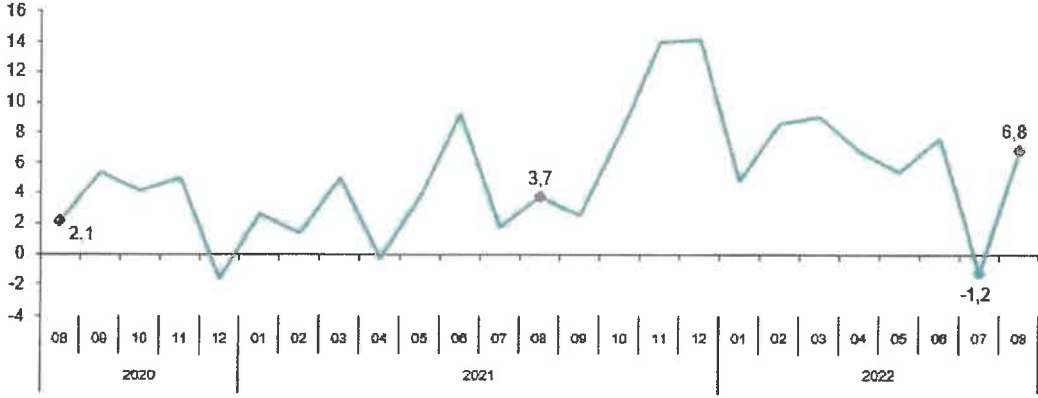


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

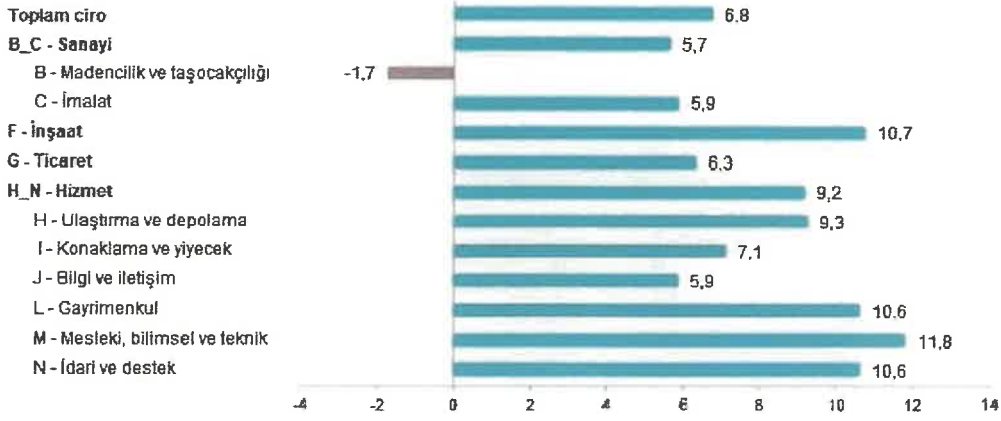
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Ağustos ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %5,7, inşaat ciro endeksi %10,7, ticaret ciro endeksi %6,3, hizmet ciro endeksi %9,2 arttı.

## Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Ağustos 2022



## Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



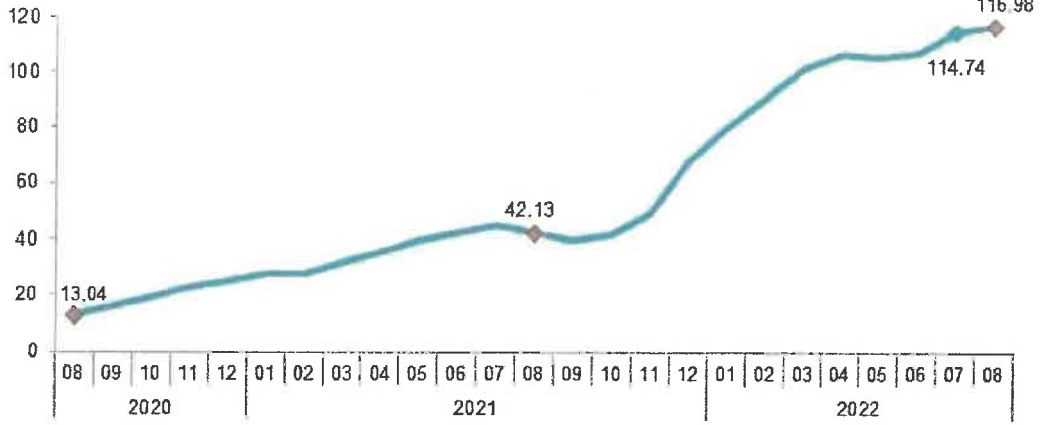
## 3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.



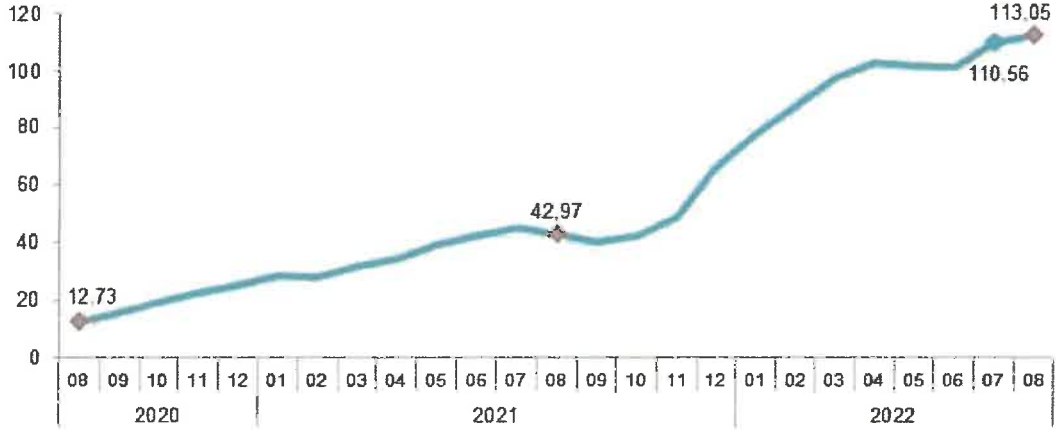
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

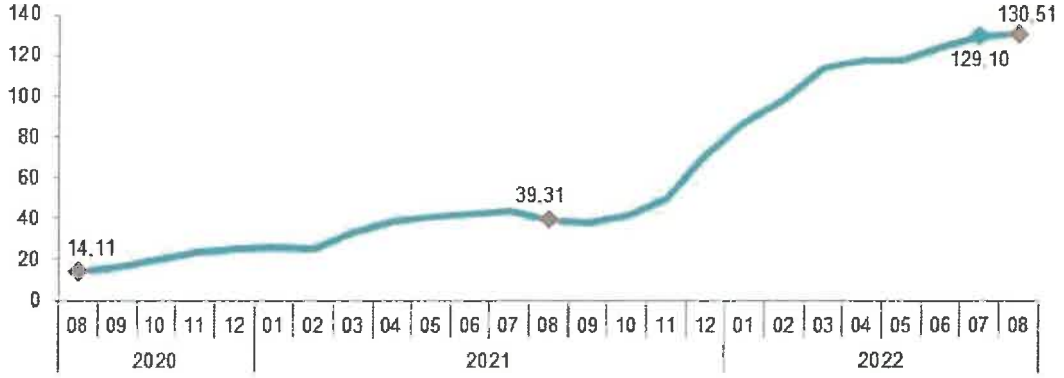
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



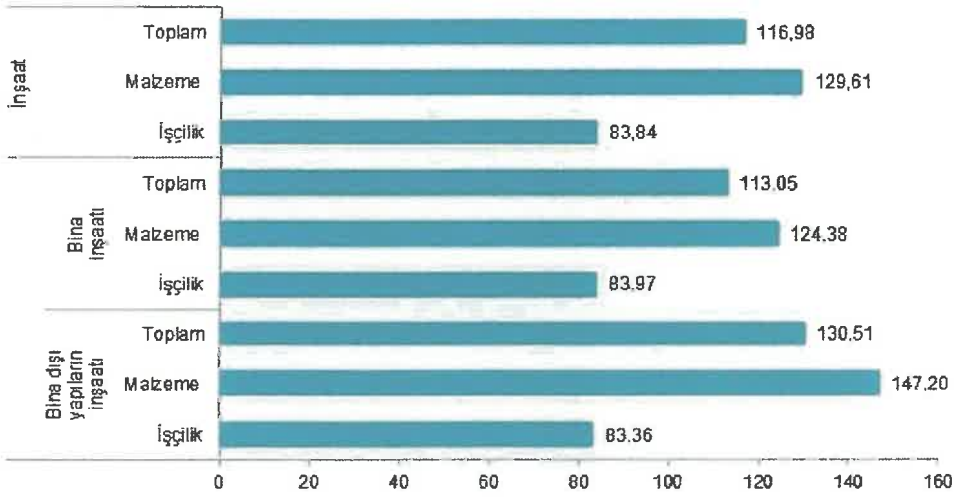
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

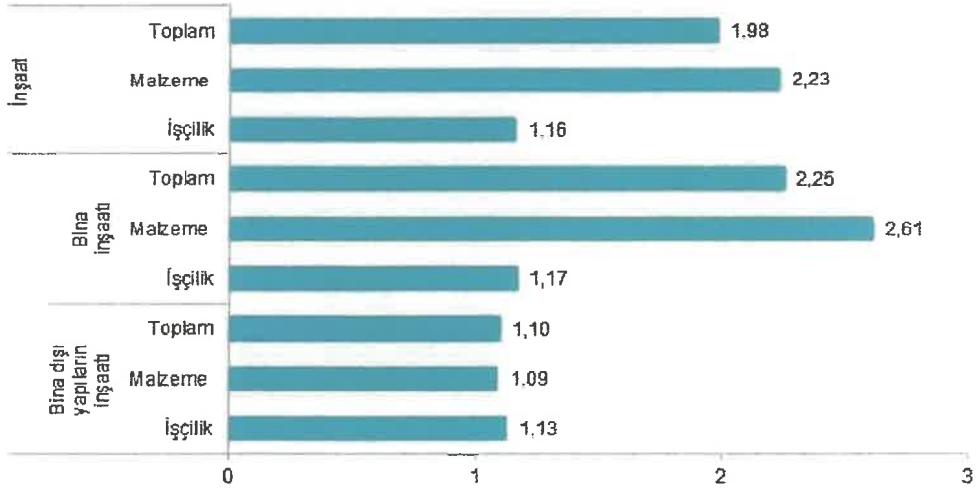
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



#### 4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

2022/ASCE-031

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

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



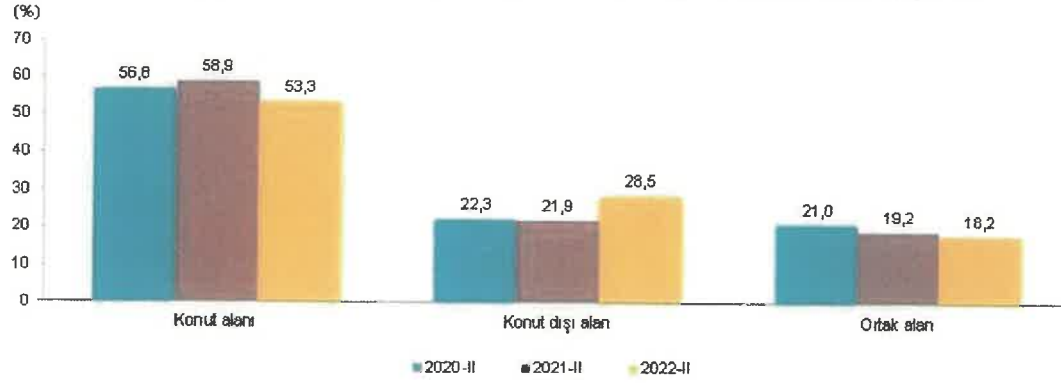
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
2021		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 031	29,1
2022		26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Toplam yüzölçümün %53,3'ü konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,3 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 15,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 8,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,3 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

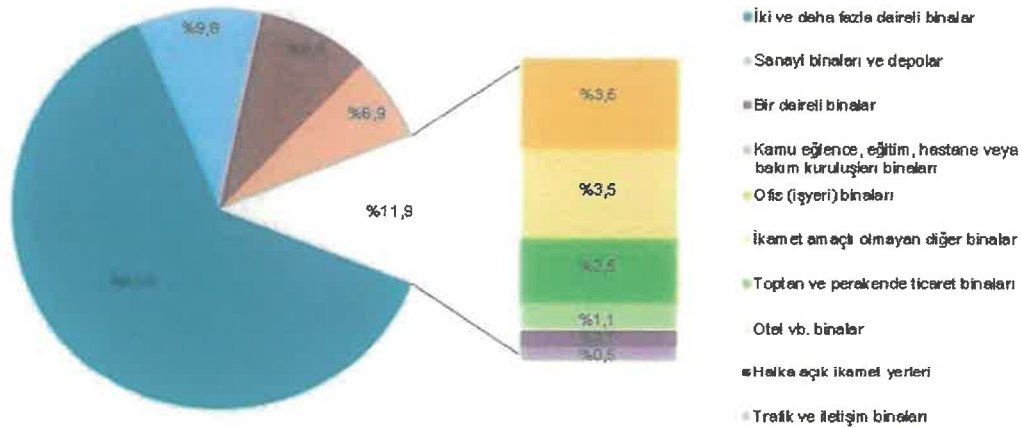
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022 (%)



En yüksek yüzölçüm payı %62,5 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,3 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

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



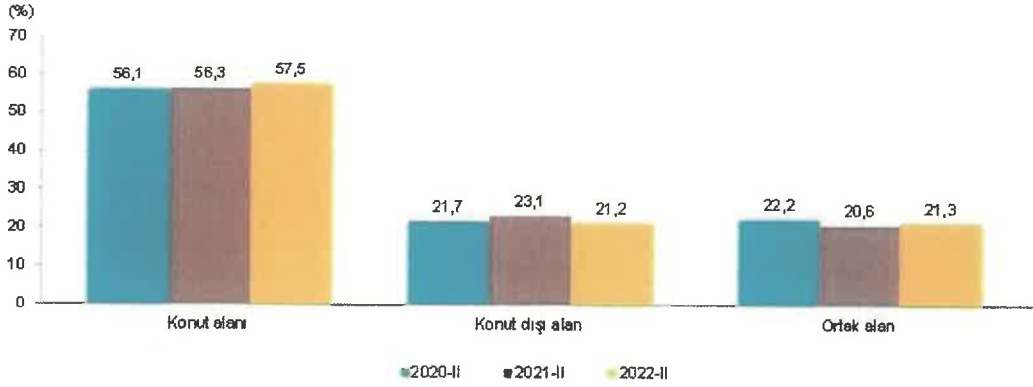
## Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
2022	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,2 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

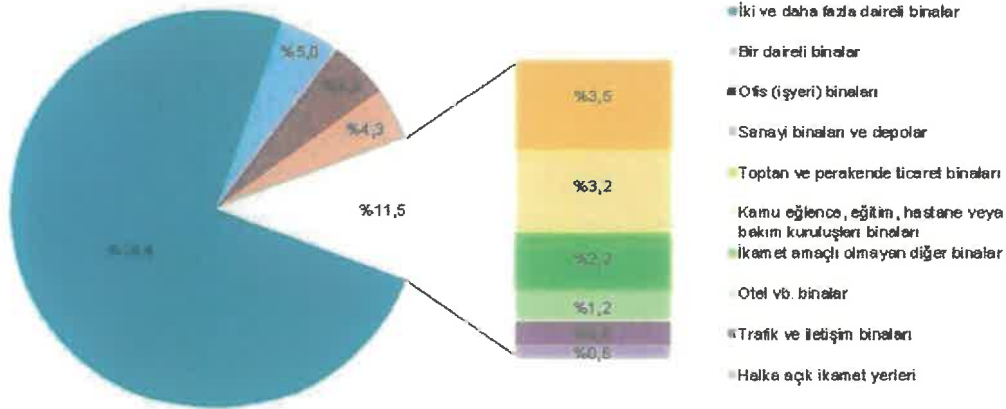
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

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



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

#### Olumlu Faktörler

Sosyal donatılara yakın konumda olması

Tercih edilen alanda olması

Bulvar Cepheli olması

2022/ASCE-031

### **Olumsuz Faktörler**

Bulvardan kaynaklanan araç sesi

Güney cephe meskenlerin manzarasının olmaması

### **Fırsatlar**

Yeni Şehir Hastanesinin bitmesi durumunda bölgeye olan rağbeti arttıracığı 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 8970,62 m2 parsel alanı üzerine A,B,C,D,E,F,G,H,Bloklar 9'ar katlı Betonarme Apartman , I Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İş yeri şeklinde B.A.K yapı tarzında ayırık nizam olarak yapılmıştır. J blok trafo bloğudur.

A-B , C-D , E-F-G-H bloklar kendi aralarında ikiz nizamlıdır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul A-B Blok ; Bodrum+ Zemin + 7 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat: Ortak alanlar ,

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

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

2.Normal kat: 5-6 B.B. Nolu 2 adet mesken,

.....  
7.Normal kat: 15-16 B.B. Nolu 2 adet mesken ,bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul C-D Blok ; Bodrum+ Zemin + 7 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat: Ortak alanlar ,

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

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

2.Normal kat: 5-6 B.B. Nolu 2 adet mesken,

.....

7.Normal kat: 15-16 B.B. Nolu 2 adet mesken ,bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul E-H Blok ; Bodrum + Zemin + 7 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat: Ortak alanlar ,

Zemin kat: 1 B.B. Nolu 1 adet mesken , kapıcı dairesi ve bina girişi ,

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

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

.....

7.Normal kat: 14-15 B.B. Nolu 2 adet mesken ,bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul F-G Blok ; Bodrum+ Zemin + 7 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat: Ortak alanlar ,

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

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

2.Normal kat: 5-6 B.B. Nolu 2 adet mesken,

.....

7.Normal kat: 15-16 B.B. Nolu 2 adet mesken ,bulunmaktadır.

I blokta yatak kat irtifakında 1-2-3-4-5 B.B. nolu dükkanlar bulunmaktadır.

J blok trafo bloğudur.

## 2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

A-B-C-D blok 1 Nolu B.B: 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

A-B-C-D blok 2 Nolu B.B: 2 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

A-B-C-D blok 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Nolu B.B: 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

E-H blok 1 Nolu B.B: 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

E-H blok 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 Nolu B.B: 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.



F-G blok 1 Nolu B.B: 2 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

F-G blok 2 Nolu B.B: 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

F-G blok 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Nolu B.B: 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

I bloktaki dükkanlar; açık çalışma alanı ve wc-lavabodan oluşmaktadır.

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerlendirme tablosunda yazılmıştır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

**e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren 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/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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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 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 alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda

dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerlendirme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

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

ZEUGMA

**Konut Satış Emsalleri**

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	Gözlemlenen Alan (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	155,00	125,00	Mesken	1.900.000,00	12.258,06	AR-TE Emlak	0 (534) 256 32 16
Emsal 2	170,00	130,00	Mesken	2.100.000,00	12.352,94	Çopuroğlu Emlak	0 (541) 480 66 52
Emsal 3	180,00	145,00	Mesken	2.590.000,00	14.388,89	Winmax Emlak	0 (533) 467 27 68
Emsal 4	180,00	145,00	Mesken	2.600.000,00	14.444,44	Osmanlı Emlak	0 (532) 483 10 63

**Dükkan Satış Emsalleri**

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	Gözlemlenen Alan (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	25,00	20,00	Dükkan	690.000,00	27.600,00	Era Time Emlak	0 (532) 299 50 43
Emsal 2	30,00	25,00	Dükkan	840.000,00	28.000,00	Efekan Emlak	0 (507) 972 23 66
Emsal 3	40,00	35,00	Dükkan	1.035.000,00	25.875,00	Doğal Emlak	0 (537) 500 91 56
Emsal 4	45,00	40,00	Dükkan	1.250.000,00	27.777,78	Gündoğan Emlak	0 (530) 095 17 27

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

Konut Emsalleri



Dükkan Emsalleri



2022/ASCE-031

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

***Konut Satış Emsalleri Analizi***

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	125	1.900.000	15.200	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	14.440
Emsal 2	130	2.100.000	16.154	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	0%	0%	15.023
Emsal 3	145	2.590.000	17.862	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	16.969
Emsal 4	145	2.600.000	17.931	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	17.034
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )													15.867
<b>Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>													<b>15.850</b>

***Dükkan Satış Emsalleri Analizi***

Emsal No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	20	690.000	34.500	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	0%	0%	29.325
Emsal 2	25	840.000	33.600	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	31.920
Emsal 3	35	1.035.000	29.571	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	28.093
Emsal 4	40	1.250.000	31.250	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-5%	0%	0%	31.250
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )													30.147
<b>Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>													<b>30.150</b>

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.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER ( TL )	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri ( TL )	KDV'Lİ DEĞER
A BLOK	1	131	14.700,00	1.925.700,00	1.925.000,00	1.944.250,00
A BLOK	3	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
A BLOK	4	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
A BLOK	5	136	14.900,00	2.026.400,00	2.025.000,00	2.045.250,00
A BLOK	7	136	14.900,00	2.026.400,00	2.025.000,00	2.045.250,00
A BLOK	15	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
B BLOK	1	131	14.700,00	1.925.700,00	1.925.000,00	1.944.250,00
B BLOK	3	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
B BLOK	5	136	14.900,00	2.026.400,00	2.025.000,00	2.045.250,00
B BLOK	13	136	14.900,00	2.026.400,00	2.025.000,00	2.045.250,00
B BLOK	15	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
C BLOK	1	131	14.700,00	1.925.700,00	1.925.000,00	1.944.250,00
C BLOK	3	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
C BLOK	5	136	14.900,00	2.026.400,00	2.025.000,00	2.045.250,00
C BLOK	15	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
D BLOK	1	131	14.700,00	1.925.700,00	1.925.000,00	1.944.250,00
D BLOK	3	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
D BLOK	7	136	14.900,00	2.026.400,00	2.025.000,00	2.045.250,00
D BLOK	9	136	14.900,00	2.026.400,00	2.025.000,00	2.045.250,00
D BLOK	15	136	14.100,00	1.917.600,00	1.920.000,00	1.939.200,00
E BLOK	1	130	14.200,00	1.846.000,00	1.845.000,00	1.863.450,00
E BLOK	2	138	13.400,00	1.849.200,00	1.850.000,00	1.868.500,00
E BLOK	3	136	13.600,00	1.849.600,00	1.850.000,00	1.868.500,00
E BLOK	5	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
E BLOK	13	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
E BLOK	14	138	13.400,00	1.849.200,00	1.850.000,00	1.868.500,00
E BLOK	15	136	13.600,00	1.849.600,00	1.850.000,00	1.868.500,00
F BLOK	2	130	14.200,00	1.846.000,00	1.845.000,00	1.863.450,00
F BLOK	3	138	13.400,00	1.849.200,00	1.850.000,00	1.868.500,00
F BLOK	4	136	13.600,00	1.849.600,00	1.850.000,00	1.868.500,00
F BLOK	5	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
F BLOK	6	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
F BLOK	7	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
F BLOK	8	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
F BLOK	9	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
F BLOK	11	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
F BLOK	13	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00

2022/ASCE-031

## ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

F BLOK	14	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
F BLOK	15	138	13.400,00	1.849.200,00	1.850.000,00	1.868.500,00
F BLOK	16	136	13.600,00	1.849.600,00	1.850.000,00	1.868.500,00
G BLOK	2	130	14.200,00	1.846.000,00	1.845.000,00	1.863.450,00
G BLOK	3	138	13.400,00	1.849.200,00	1.850.000,00	1.868.500,00
G BLOK	4	136	13.600,00	1.849.600,00	1.850.000,00	1.868.500,00
G BLOK	5	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	6	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	7	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	8	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	9	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	10	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	11	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	13	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	14	136	13.900,00	1.890.400,00	1.890.000,00	1.908.900,00
G BLOK	15	138	13.400,00	1.849.200,00	1.850.000,00	1.868.500,00
G BLOK	16	136	13.600,00	1.849.600,00	1.850.000,00	1.868.500,00
H BLOK	1	130	14.200,00	1.846.000,00	1.845.000,00	1.863.450,00
H BLOK	2	138	13.400,00	1.849.200,00	1.850.000,00	1.868.500,00
H BLOK	3	136	13.600,00	1.849.600,00	1.850.000,00	1.868.500,00
H BLOK	4	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
H BLOK	12	138	13.700,00	1.890.600,00	1.890.000,00	1.908.900,00
I BLOK	1	26,5	30.200,00	800.300,00	800.000,00	944.000,00
I BLOK	2	26,5	30.200,00	800.300,00	800.000,00	944.000,00
I BLOK	3	26,5	30.200,00	800.300,00	800.000,00	944.000,00
I BLOK	4	26,5	30.200,00	800.300,00	800.000,00	944.000,00
I BLOK	5	26,5	30.200,00	800.300,00	800.000,00	944.000,00
			TOPLAM		116.125.000,00	117.966.250,00

ZEUGMA

2022/ASCE-031



## 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 değerin 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 katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapısı

2022/ASCE-031

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

Değerleme konusu taşınmazlar için yeterli sayıda satılık emsal taşınmaz bulunduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

**4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

**c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar**

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle 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:

2022/ASCE-031

- (a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerleme 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) değerleme 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 yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen 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.

Bölgede kiralık gayrimenkullerin portföyde bekleme süresi çok düşüktür. Bu sebeple gayrimenkullerin kira tespitinde taşınmazların kat ve kattaki konumları dikkate alınmamıştır.

**Konut Kira Emsalleri**

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	Gözlemlenen Alan (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	105,00	85,00	Mesken	3.600,00	42,35	Bir vanı amlak	0 (552) 515 04 60
Emsal 2	142,00	105,00	Mesken	4.100,00	39,05	Resit Yılmaz	0 (507) 489 79 73
Emsal 3	175,00	145,00	Mesken	5.200,00	35,86	Konumsuz Emlak	0 (549) 783 88 88

**Dükkan Kira Emsalleri**

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	Gözlemlenen Alan (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi	İletişim
Emsal 1							
Emsal 2							
Emsal 3							

ZEUGMA

Handwritten signature or initials.

**Konut Kira Emsalleri**



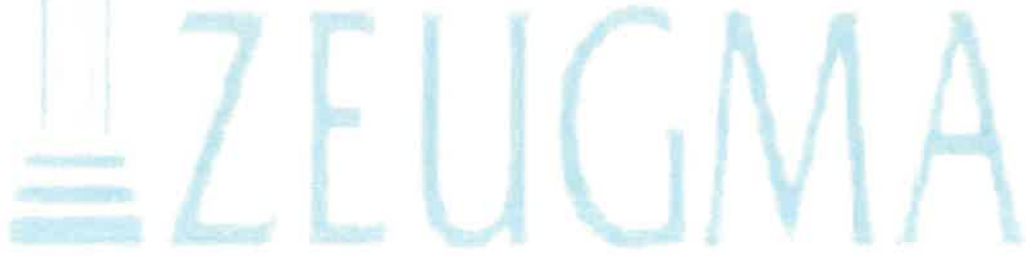
**Dükkan Kira Emsalleri**



*[Handwritten signature]*

**Konut Kira Emsalleri Analizi**

<b>Emsal No</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Kiraya Sunulan Değer (TL)</b>	<b>Gerçekleşen Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cephe D.</b>	<b>Alan D.</b>	<b>Konum D.</b>	<b>Zamandan D.</b>	<b>Yaşlılık D.</b>	<b>Serefi ve D.</b>	<b>Pazarlık D.</b>	<b>Manzara D.</b>	<b>Diğer D.</b>	<b>Düzeltilmiş Birim Değer</b>
<b>Emsal 1</b>	<b>85</b>	<b>3.600</b>	<b>42</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>53</b>
<b>Emsal 2</b>	<b>105</b>	<b>4.100</b>	<b>39</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>49</b>
<b>Emsal 3</b>	<b>145</b>	<b>5.200</b>	<b>36</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>45</b>
<b>Ortalama Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>													<b>49</b>




**Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri**

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Hesaplanan Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
A BLOK	1	131	45	5.895	5800
A BLOK	3	136	45	6.120	6200
A BLOK	4	136	45	6.120	6200
A BLOK	5	136	50	6.800	6800
A BLOK	7	136	50	6.800	6800
A BLOK	15	136	45	6.120	6200
B BLOK	1	131	45	5.895	5800
B BLOK	3	136	45	6.120	6200
B BLOK	5	136	50	6.800	6800
B BLOK	13	136	50	6.800	6800
B BLOK	15	136	45	6.120	6200
C BLOK	1	131	45	5.895	5800
C BLOK	3	136	45	6.120	6200
C BLOK	5	136	50	6.800	6800
C BLOK	15	136	45	6.120	6200
D BLOK	1	131	45	5.895	5800
D BLOK	3	136	45	6.120	6200
D BLOK	7	136	50	6.800	6800
D BLOK	9	136	50	6.800	6800
D BLOK	15	136	45	6.120	6200
E BLOK	1	130	45	5.850	5800
E BLOK	2	138	45	6.210	6200
E BLOK	3	136	45	6.120	6200
E BLOK	5	136	45	6.120	6200
E BLOK	13	136	45	6.120	6200
E BLOK	14	138	45	6.210	6200
E BLOK	15	136	45	6.120	6200
F BLOK	2	130	45	5.850	5800
F BLOK	3	138	45	6.210	6200
F BLOK	4	136	45	6.120	6200
F BLOK	5	138	45	6.210	6200
F BLOK	6	136	45	6.120	6200
F BLOK	7	138	45	6.210	6200

2022/ASCE-031

## ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

F BLOK	8	136	45	6.120	6200
F BLOK	9	138	45	6.210	6200
F BLOK	11	138	45	6.210	6200
F BLOK	13	138	45	6.210	6200
F BLOK	14	136	45	6.120	6200
F BLOK	15	138	45	6.210	6200
F BLOK	16	136	45	6.120	6200
G BLOK	2	130	45	5.850	5800
G BLOK	3	138	45	6.210	6200
G BLOK	4	136	45	6.120	6200
G BLOK	5	138	45	6.210	6200
G BLOK	6	136	45	6.120	6200
G BLOK	7	138	45	6.210	6200
G BLOK	8	138	45	6.210	6200
G BLOK	9	136	45	6.120	6200
G BLOK	10	138	45	6.210	6200
G BLOK	11	136	45	6.120	6200
G BLOK	13	138	45	6.210	6200
G BLOK	14	136	45	6.120	6200
G BLOK	15	138	45	6.210	6200
G BLOK	16	136	45	6.120	6200
H BLOK	1	130	45	5.850	5800
H BLOK	2	138	45	6.210	6200
H BLOK	3	136	45	6.120	6200
H BLOK	4	138	45	6.210	6200
H BLOK	12	138	45	6.210	6200
I BLOK	1	26,5	95	2.518	2600
I BLOK	2	26,5	95	2.518	2600
I BLOK	3	26,5	95	2.518	2600
I BLOK	4	26,5	95	2.518	2600
I BLOK	5	26,5	95	2.518	2600
			TOPLAM		379.800

2022/ASCE-031



**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 konut/dükkan 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**

## **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**

2022/ASCE-031

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 fıkra da 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 serhi 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 "Konut/Dükkan" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.

2022/ASCE-031

- 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 İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 57 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri Meskenler (% 1) Dükkanlar ( % 18 )
<b>116.125.000,00 TL</b>	<b>117.966.250,00 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: (0342) 215 12 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06  
Değirmen Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.  
No:20 Vakıflar - Fehadiye İş Hanı  
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502  
Şehitkamil / GAZİANTEP  
Gaziantep V. D. No: 999 071 6413

**ZEUGMA** Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.  
Tel: (0342) 215 12 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06  
Değirmen Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.  
No:20 Vakıflar - Fehadiye İş Hanı  
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502  
Şehitkamil / GAZİANTEP  
Gaziantep V. D. No: 999 071 6413