ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Beylerbeyi

Ada	Parsel	Niteliği
939	1	ARSA
1023	1	ARSA
5024	7	ARSA

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
   a. Raporun Tarihi 7
   b. Revize Raporun Tarihi 7
   c. Raporun Numarası 7
   ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
   d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
   e. Değerleme Tarihi 7
   f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
   g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
   ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
   h. 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 11
      3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
   c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 13
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 13
   d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 14
   e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 14
   f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
   g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 14
   Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır. 14
   ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama..... 14

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 15
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 15
2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 17
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 18
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 18
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
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 30
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37

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

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

18.01.2023

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-009-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

24.09.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu 17.01.2023 tarihli talebine istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

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

Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

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

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İL	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep
İLÇE	Şehitkamil	Şehitkamil	Şehitkamil
MAHALLE	Beylerbeyi	Beylerbeyi	Beylerbeyi
ADA	939	1023	5024
PARSEL	1	1	7
YÜZÖLÇÜM (M2)	13392.76	3705.74	5268.87
NİTELİK	Arsa	Arsa	Arsa
MALİK	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
PAY	4861	81299	1
PAYDA	13393	370574	1
PAY ORANI	36.30%	21.94%	100%

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

Yoktur.

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

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

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

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

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme

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

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

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

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

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

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

Muvakkat İnşaat Şerhi

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

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

Diğer parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

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

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

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

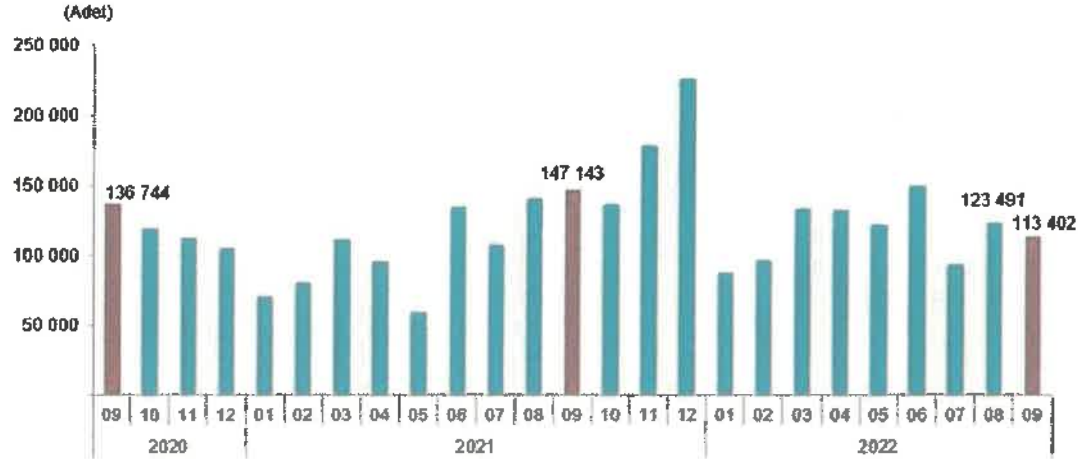
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 955	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

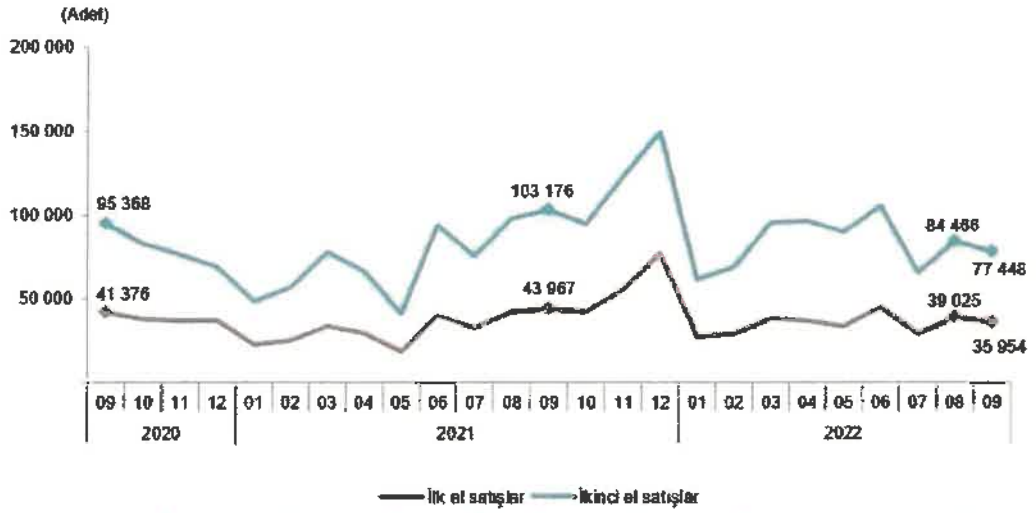
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

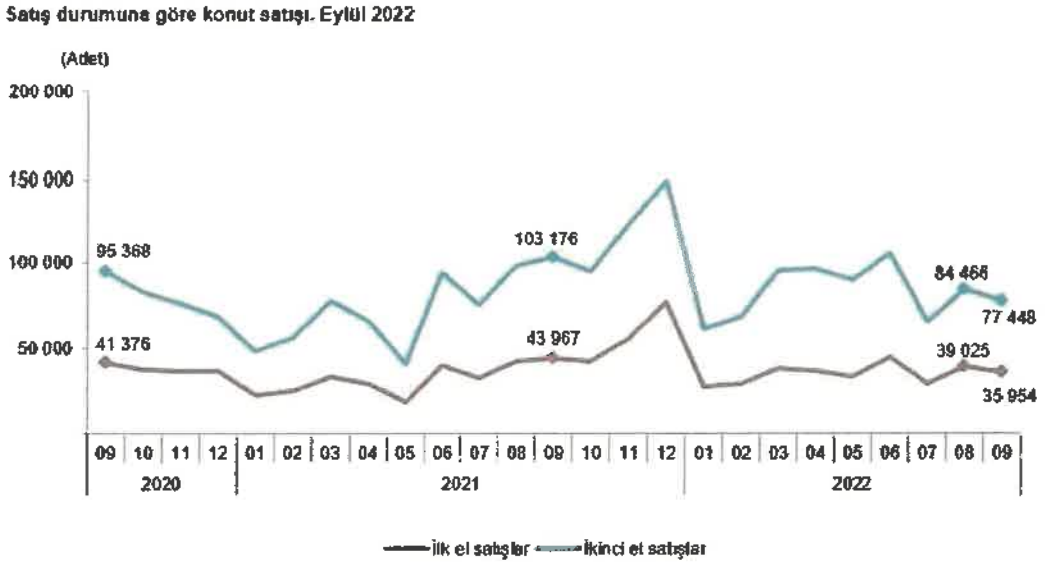


İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

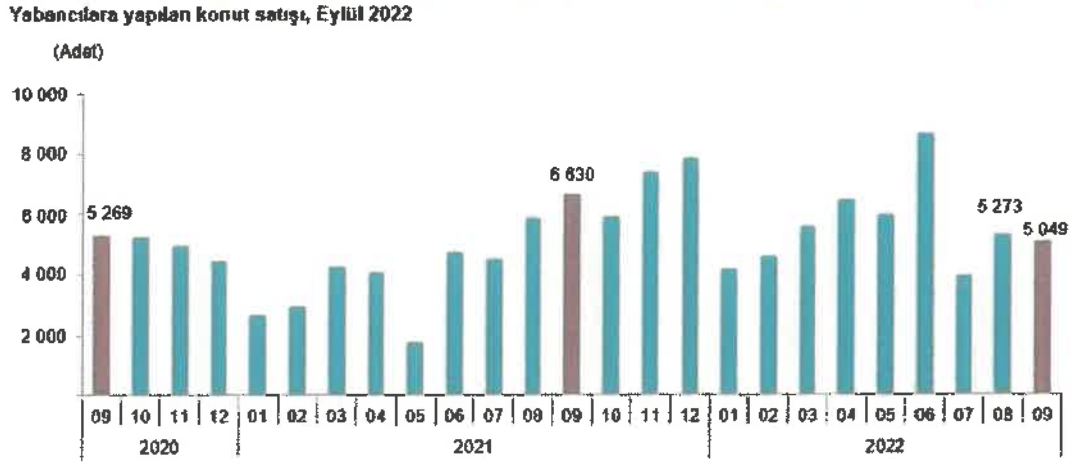
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi.

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.



Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

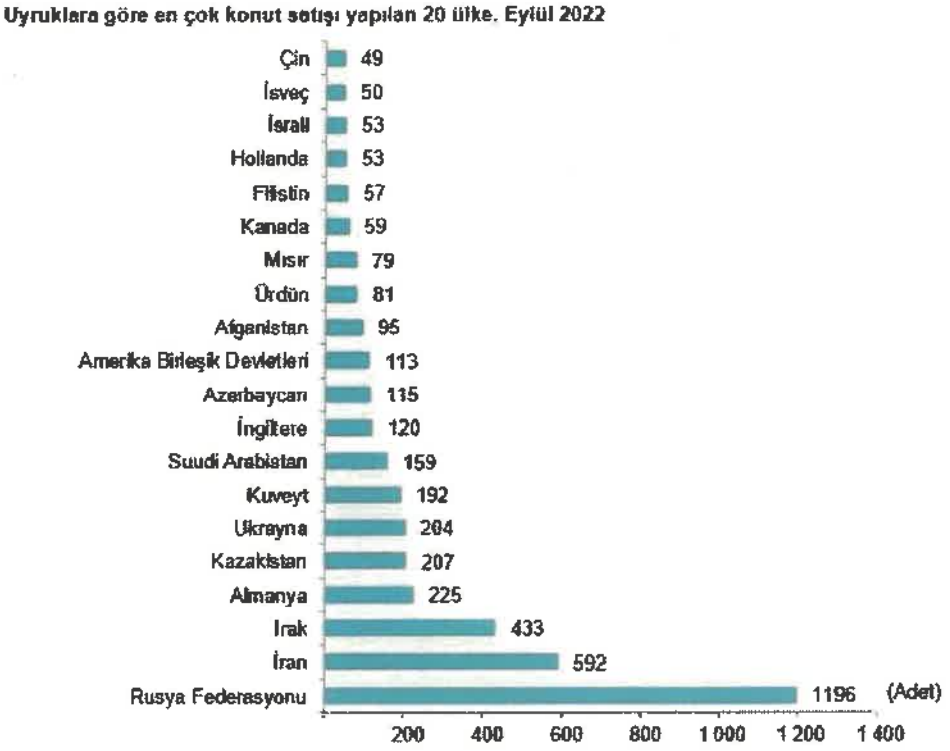
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u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



Yabancılara yapılan konut 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.



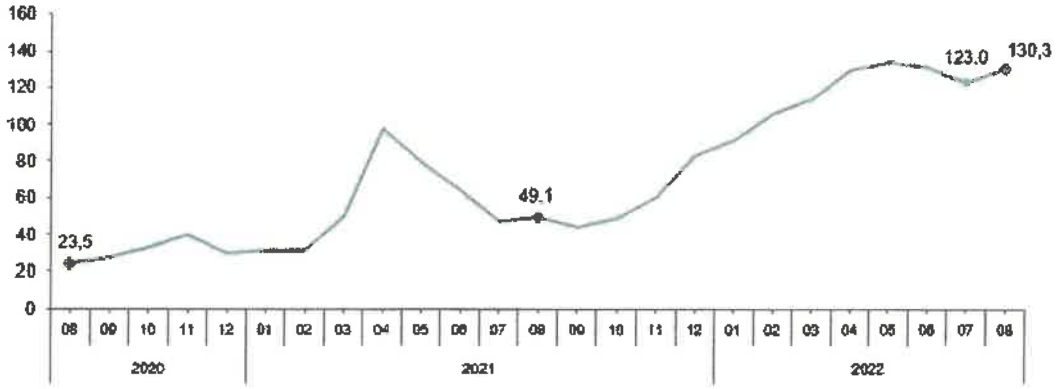
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

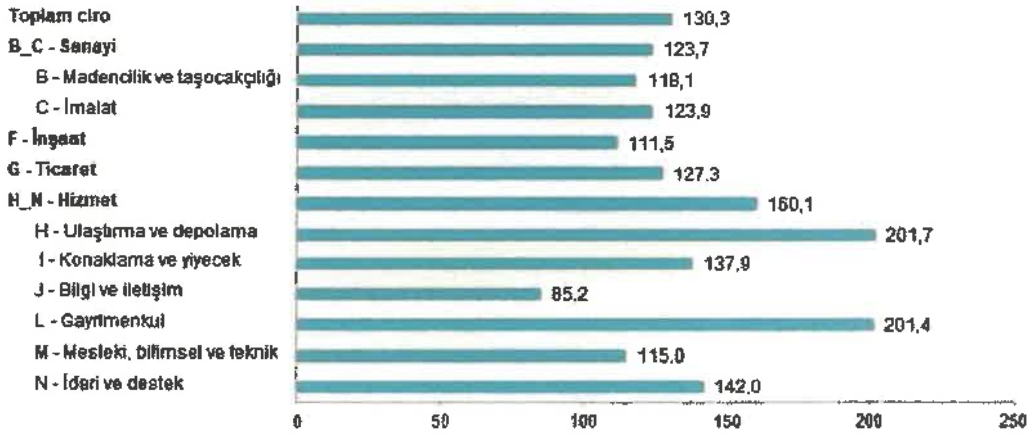
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

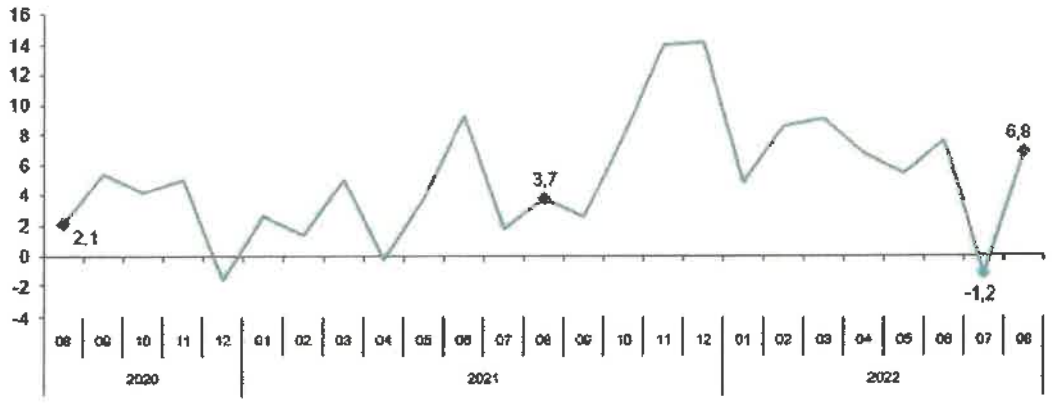


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

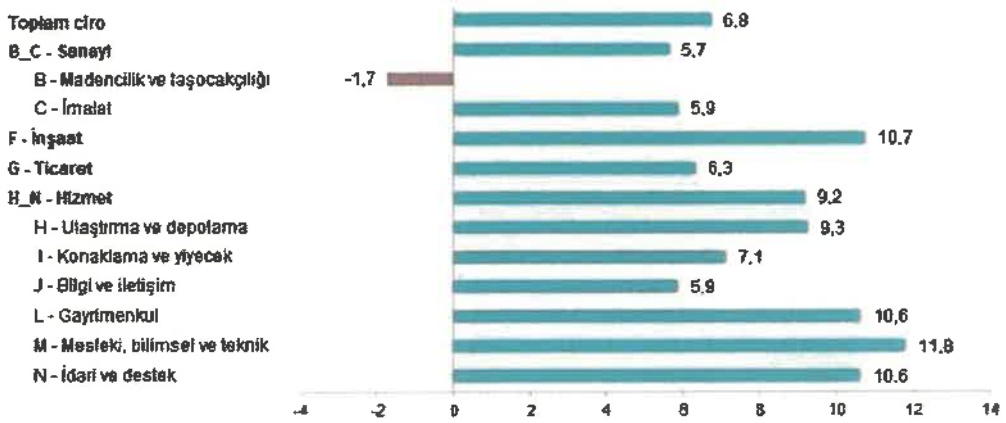
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

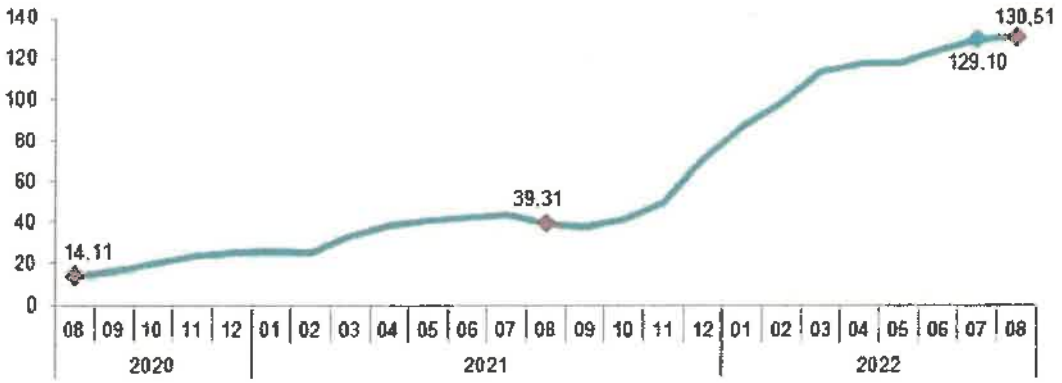
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

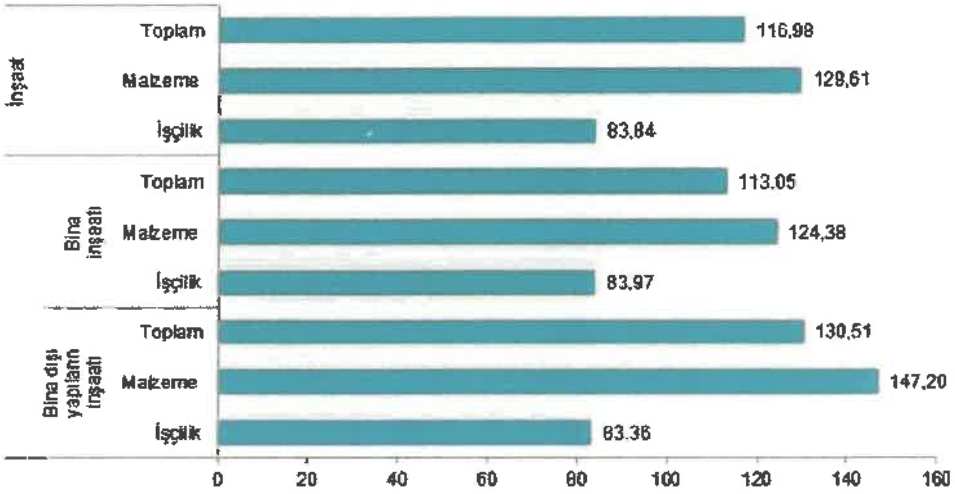
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

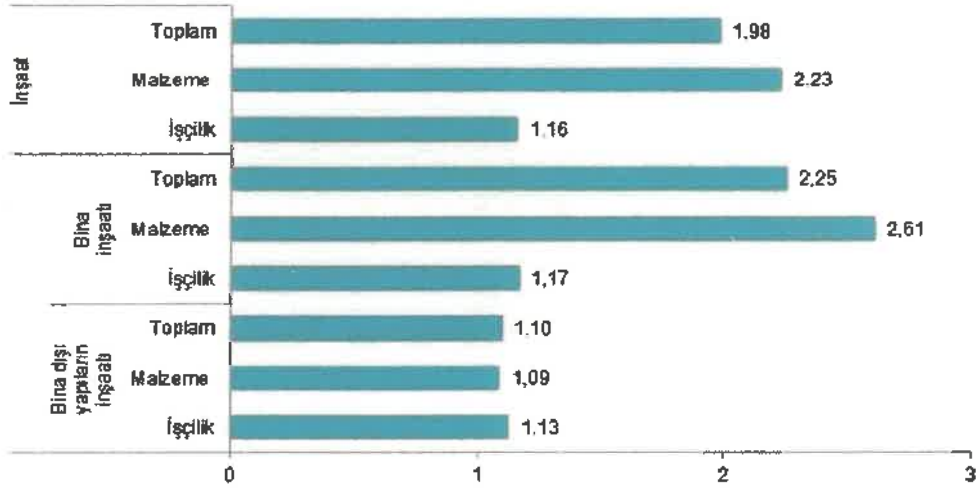
Bina dışı yapılar için İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

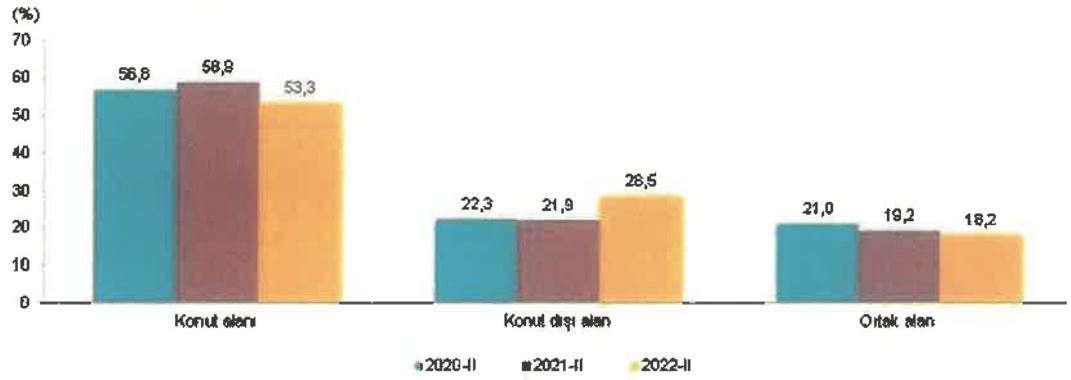
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4

milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

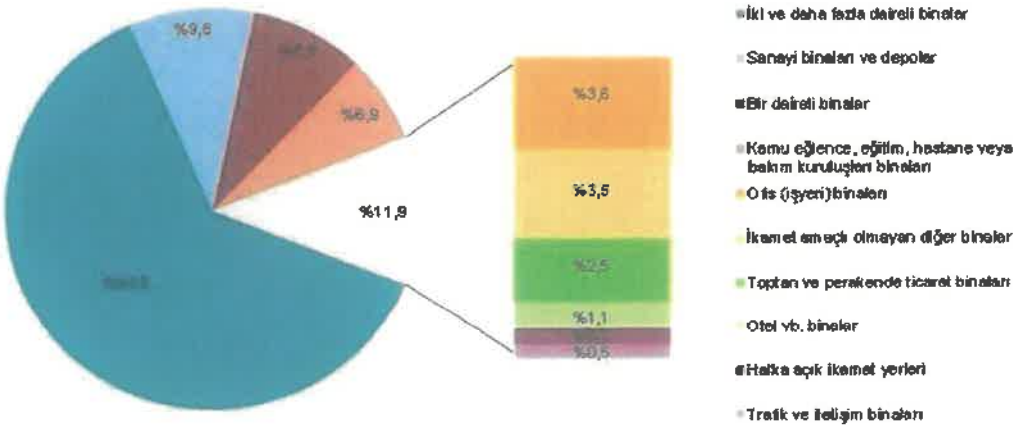
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

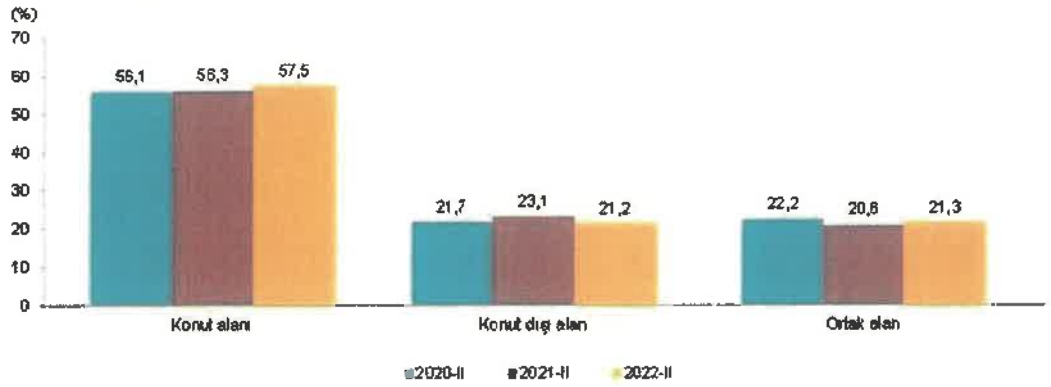
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

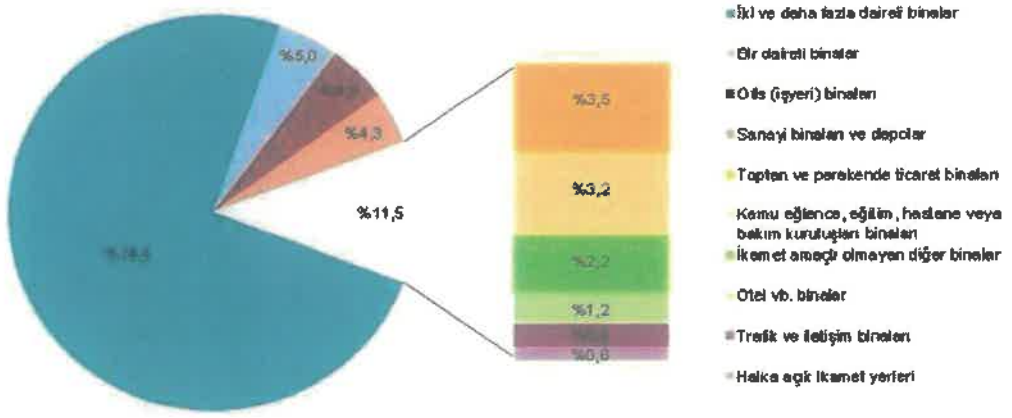
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Bölgede yapılaşmanın başlamış olması

Olumsuz Faktörler

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

Fırsatlar

Bölgedeki arsaların; geleceğe yönelik değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

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

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m^2)	Hissesi/ Net Parsel (m^2)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	340,00	340,00	Ticari	E:0,40	1.375.000,00	4.044,12	Ekinciler Gayrimenkul	0.530.637 51 51
Emsal 2	140,00	140,00	Konut	Bitişik Nizm 3 kat	1.600.000,00	11.428,57	Edip Gayrimenkul	0.542.585 19 30
Emsal 3	164,00	164,00	Konut	Bitişik Nizm 3 kat	850.000,00	5.182,93	Yıldız Gayrimenkul	0.542.507 19 69
Emsal 4	4.640,00	100,00	Ticari	E:0,50	550.000,00	5.500,00	Arslanbey Emlak	0.541 730 81 27

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	340,00	1.375.000,00	4.044	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	3.842
Emsal 2	140,00	1.600.000,00	11.429	0%	0%	0%	0%	0%	-40%	-5%	0%	0%	6.286
Emsal 3	164,00	850.000,00	5.183	0%	0%	10%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	5.960
Emsal 4	100,00	550.000,00	5.500	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5.500
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	5.397

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

Emsal 2: Yapılaşma müsaadesi olan taşınmazdır.

Emsal 4: Taşınmaz 5024 ada 7 parsel ile aynı imara sahiptir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
939	1	13,392.76	4,000.00	53,570,000.00
1023	1	3,705.74	1,750.00	6,485,000.00
5024	7	5268.67	5,500.00	28,980,000.00
TOPLAM				89,035,000.00

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda olup imar durumu ve ölçek olarak karşılaştırılabilir nitelikte emsaller tespit edilememiştir. Tespit edilebilen ve yukarıda verilen emsaller daha küçük ölçekli olup iki tanesi de konut imarlı olan arsalardır. Diğer yandan bölge tecrübesi olan emlak ofisinden alınan görüş doğrultusunda sanayi imarlı olan 5024 ada 7 parsel'in birim değeri 5.500 TL/m2 olarak takdir edilmiştir. Meslek Lisesi Alanı imarlı olan 939 ada 1 parsel üzerinde özel okul binası yapılabileceği düşünülerek birim değeri 4.000 TL/m2 olarak takdir edilmiştir. İmar planında Spor Tesisleri Alanı'nda kalan ve yapılaşabilmesi için tevhid ve ifrazı gereken 1023 ada 1 nolu parsel içinse ihtiyaten 1.750 TL/m2 birim değer takdir edilmiştir.

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
939	1	53,570,000.00	4861	13393	36.30%	19,443,274.10	19,444,000.00
1023	1	6,485,000.00	81299	370574	21.94%	1,422,722.63	1,423,000.00
5024	7	28,980,000.00	1	1	100.00%	28,980,000.00	28,980,000.00
TOPLAM							49,847,000.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 erişim sizliğin 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

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

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 değerleme 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 arsa vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

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

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
49.847.000 TL	**53.834.760 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmenyeri Mah. Doktor Emin Kılıç Cad. No:20 Yakıflar - Fernadiye İş Hanı Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 64 43

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Beylerbeyi

17 ADET BAĞ-BAHÇE VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLEMESİ

Ada	Parsel
0	2743
0	2744
0	2748
0	2750
0	2753
0	2837
0	2839
0	2845

Ada	Parsel
0	2846
0	2849
0	2851
0	2852
0	2956
0	3004
0	3005
0	4431
0	4432

2022/ASCE-010-Rev-1

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
   a. Raporun Tarihi 7
   b. Revize Raporun Tarihi 7
   c. Raporun Numarası 7
   ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
   d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
   e. Değerleme Tarihi 7
   f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
   g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
   ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
   h. 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 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 11
      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 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 Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
   g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 14

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 14

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 15

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 15

2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 17

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 17

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 17

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 26

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 30

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30

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 30

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 33

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 34

5. azar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

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 37

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 37
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 37
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 38
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 38
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 38
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

22.12.2022

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-010-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

24.09.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımızca 15.12.2022 tarih, ve E-12233903-340.02-30237 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Beylerbeyi Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve aşağıdaki tabloda detayları verilen parsellerde yer alan taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ada	Parsel	Nitelik
0	2743	TARLA VE BAĞ
0	2744	TARLA VE BAĞ
0	2748	BAĞ
0	2750	TARLA
0	2753	BAĞ VE TARLA
0	2837	TARLA
0	2839	TARLA
0	2845	TARLA
0	2846	TARLA
0	2849	TARLA
0	2851	TARLA
0	2852	TARLA
0	2956	BAĞ
0	3004	TARLA VE FISTIKLIK
0	3005	TARLA
0	4431	TARLA
0	4432	TARLA

Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

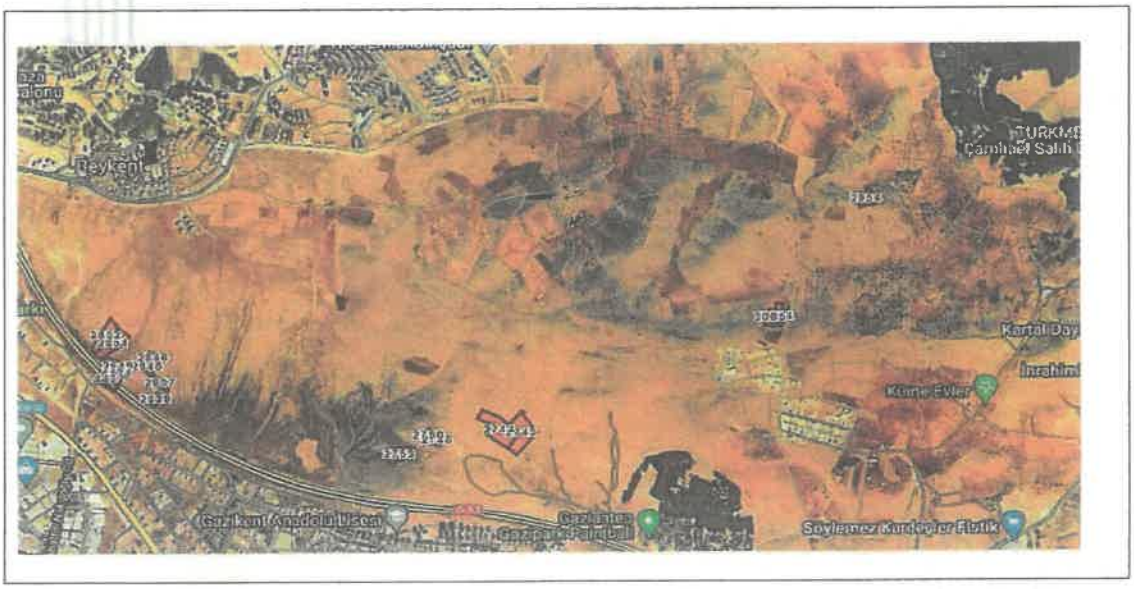
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmazlar ilin kuzey kesiminde yer alan Gazikent Bölgesi ile Beykent Bölgesi arasında kalan imar dışı arazilerin olduğu kısımdadır. Bölge TAG otoyolu kuzeyindedir. Tamamen imar dışı arazilerden oluşmaktadır. Bölgenin doğusunda Mermerciler Sitesi, Batısında 5. OSB ve Beykent yerleşkesi , güneyinde ise Gazikent-Burak yerleşkesi yer almaktadır.

Alt yapı bulunmamaktadır. İmar yolu olmadığından ulaşım kadastro yollarını takip ederek sağlanmaktadır. Bölgede yer yer arazi içlerine bağ evleri yapılmıştır.

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Nitelik	Pay	Payda	Pay Oranı
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2743	26,100.00	TARLA VE BAĞ	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2744	28,640.00	TARLA VE BAĞ	2	3	66.67%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2748	4,960.00	BAĞ	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2750	3,880.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2753	9,120.00	BAĞ VE TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2837	6,040.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2839	3,182.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2845	6,600.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2846	4,800.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2849	13,339.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2851	17,843.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2852	13,945.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	2956	9,360.00	BAĞ	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	3004	7,720.00	TARLA VE FISTIKLIK	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	3005	5,240.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	4431	1,114.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Beylerbeyi	0	4432	13,713.00	TARLA	1	3	33.33%

ZEUGMA

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

Yoktur.

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

0 Ada 2743- 2748-2753-2837-2839-2845-2846-2849-2851-2852-2956-3004-3005-4431-4432 Parseller	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

0-2744 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Beyan Diğer (Konusu: -OSMAN AKÇABAY ın Veraset ve İntikal Vergisi ilişikleri kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - İSLAHİYE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ - 25-07-2018 10:50 - 29204
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerindeki beyan taşınmazın değerine önemli bir etki yapmamakta ve devrine engel teşkil etmemektedir.

0-2750 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	ZİLYEDİ GAZİANTEBİN KÜRTÜNCÜYAN MAHALLESİNDEN MEHMET OĞLU ALİ BİRİMOĞLU DUR
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazın kayıtlı olduğu Tapu Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgi uyarınca zilyetliğe ilişkin beyanın taşınmazın kadastro işlemlerinin yapılması sırasında tapu siciline işlendiği tespit edilmiştir. İlgili taşınmazın kadastro işlemlerinin ve tapu siciline kayıt işlemlerinin tamamlanmış olması sebebiyle kadastro işlemleri aşamasında tapu siciline işlenen zilyetlik beyanın herhangi bir hükmü kalmadığı anlaşılmaktadır. Bu sebeple; ilgili beyan, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemekte ve taşınmazın değerine önemli derecede bir etki meydana getirmemektedir.

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede, taşınmazların imar planı dışında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ Yapı Şartları Madde 63 Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde, inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes,

ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

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

Taşınmaz parseller boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kentindoğusunda 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 bıldırcın 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

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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

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

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

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

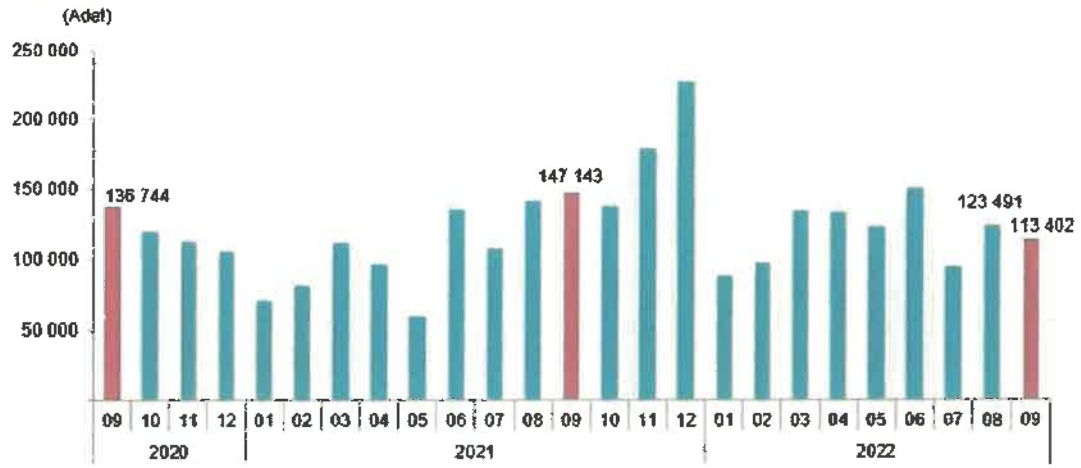
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

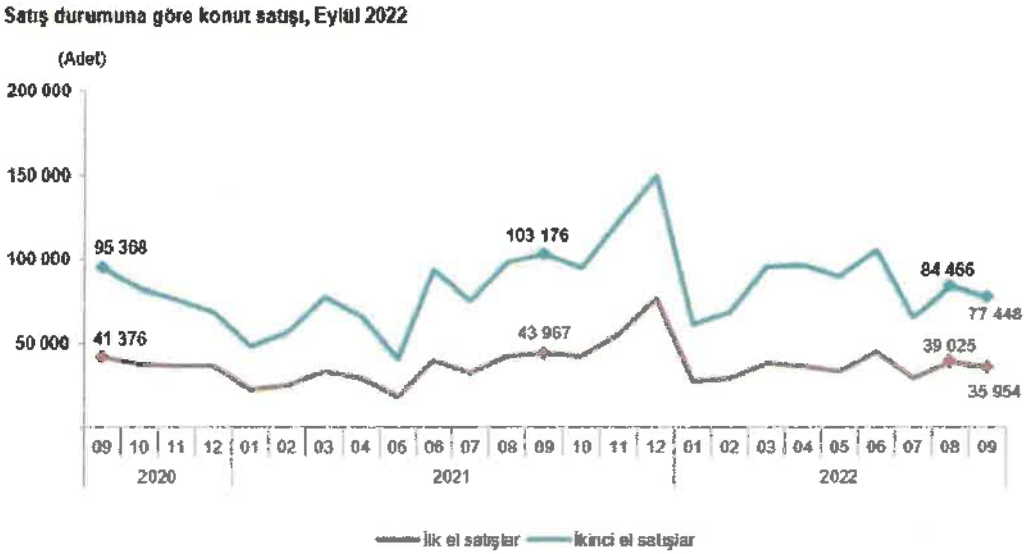
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



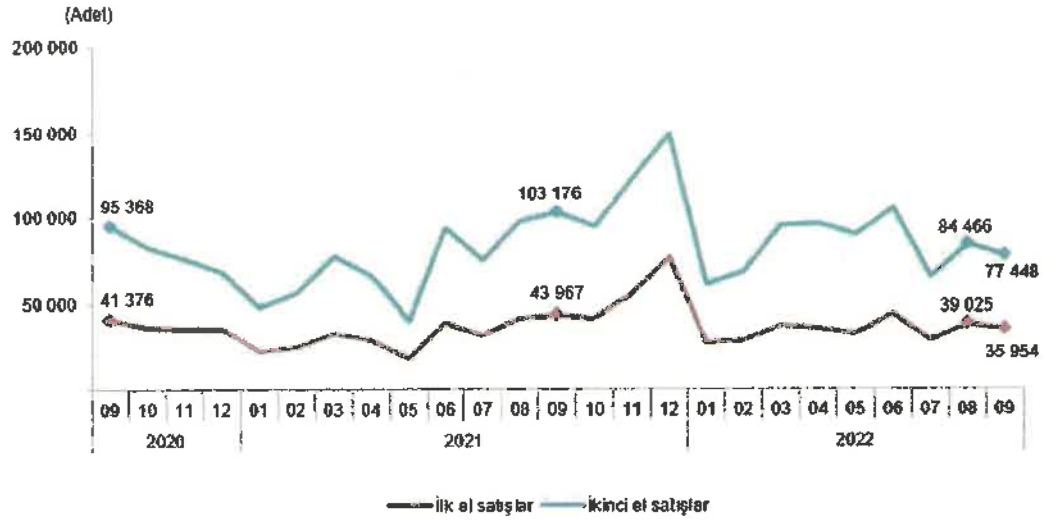
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

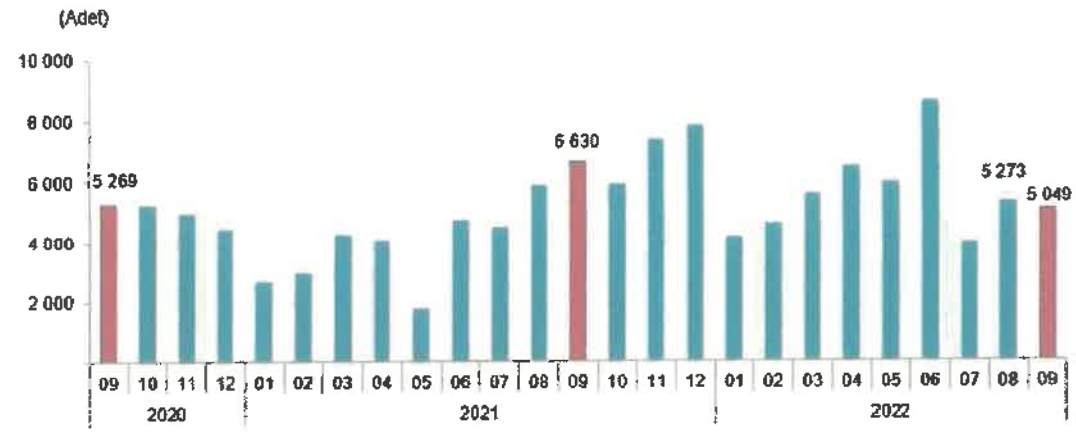
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

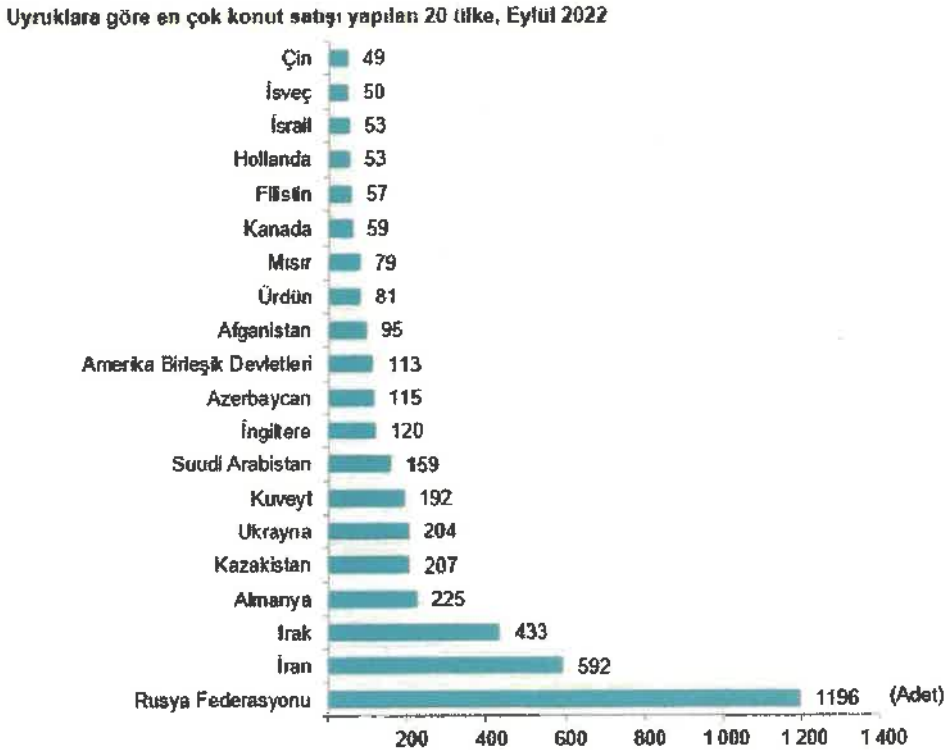
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



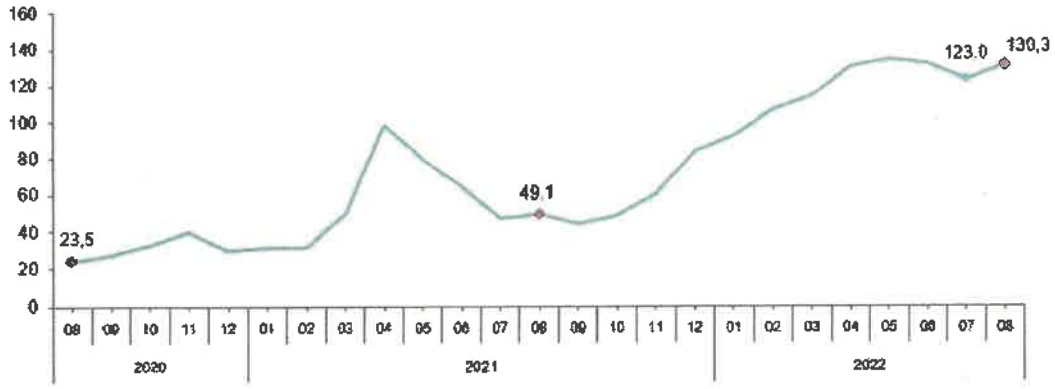
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

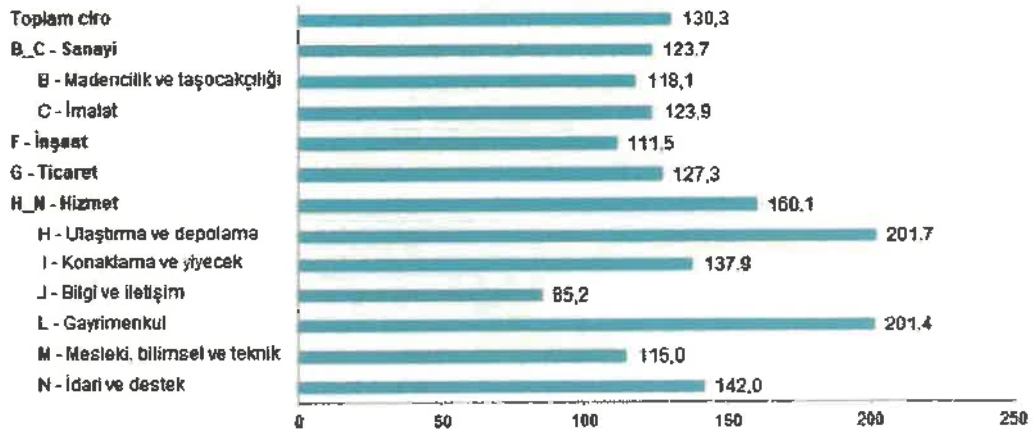
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

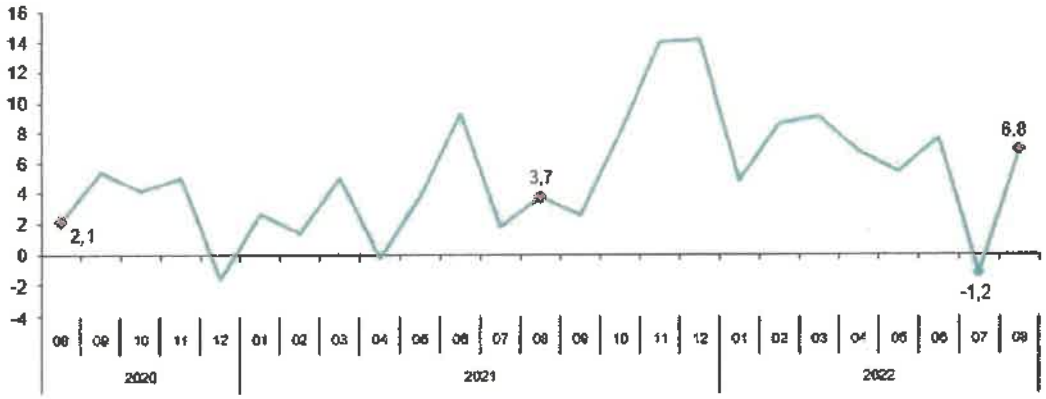


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

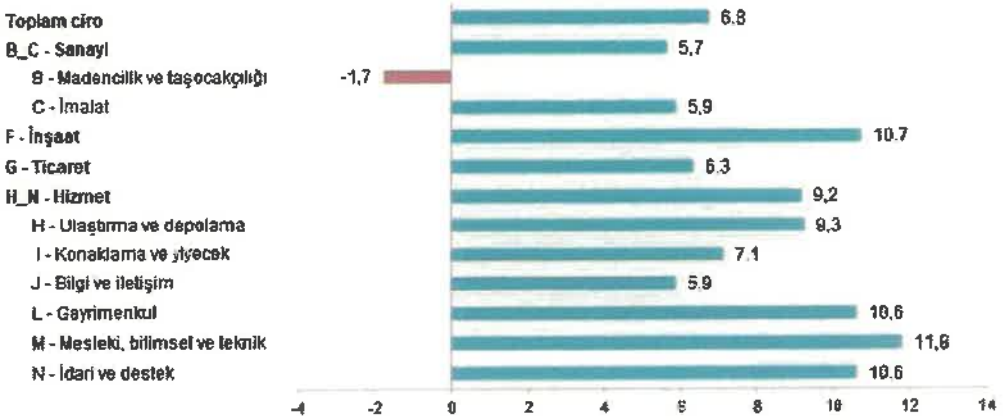
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



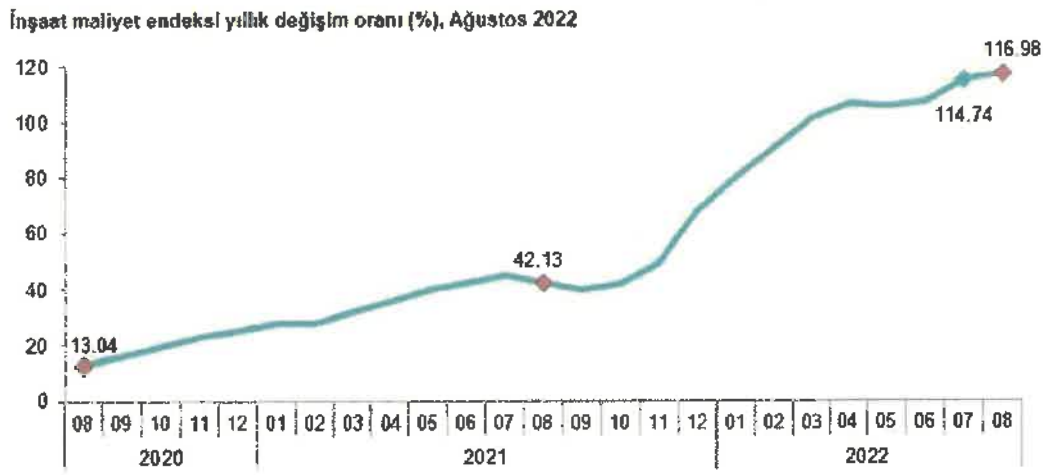
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

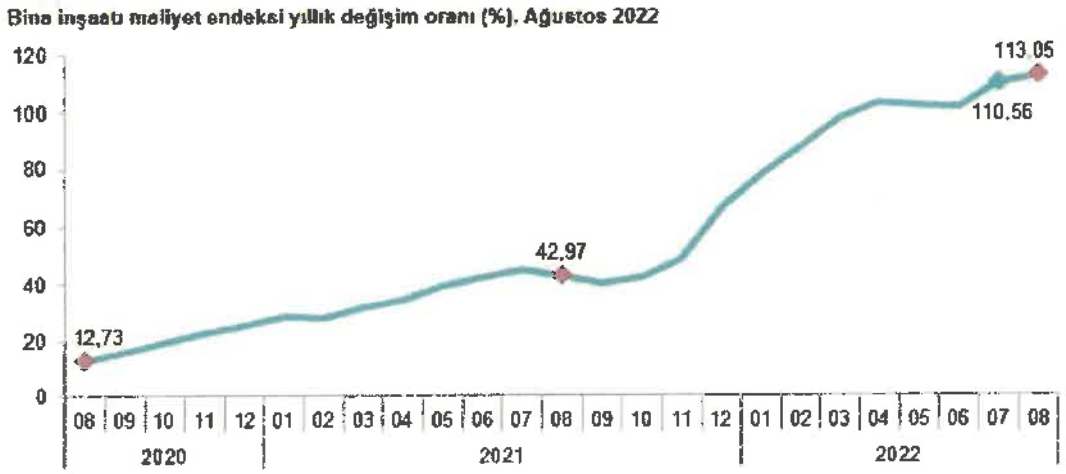
İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

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.



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

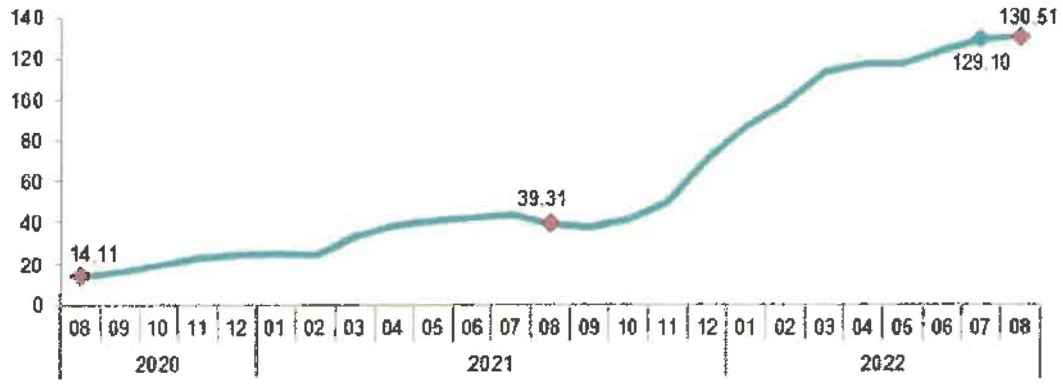
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.



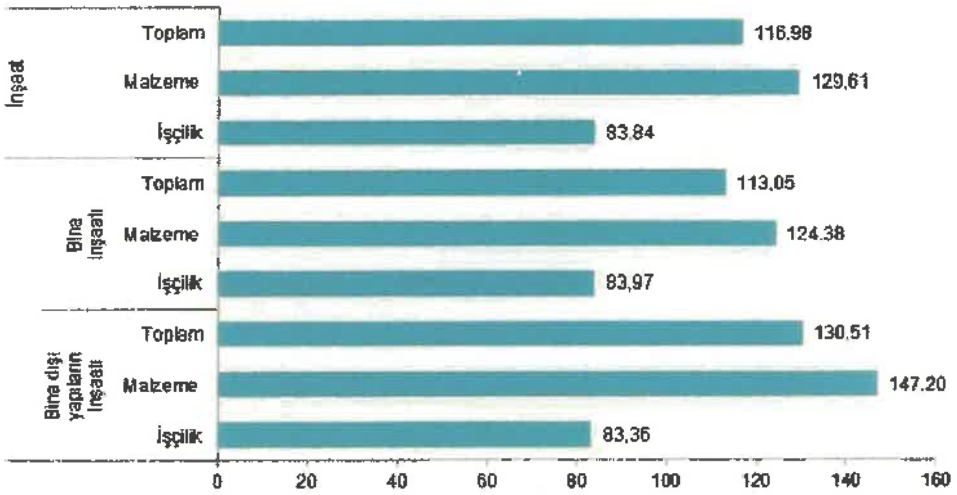
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

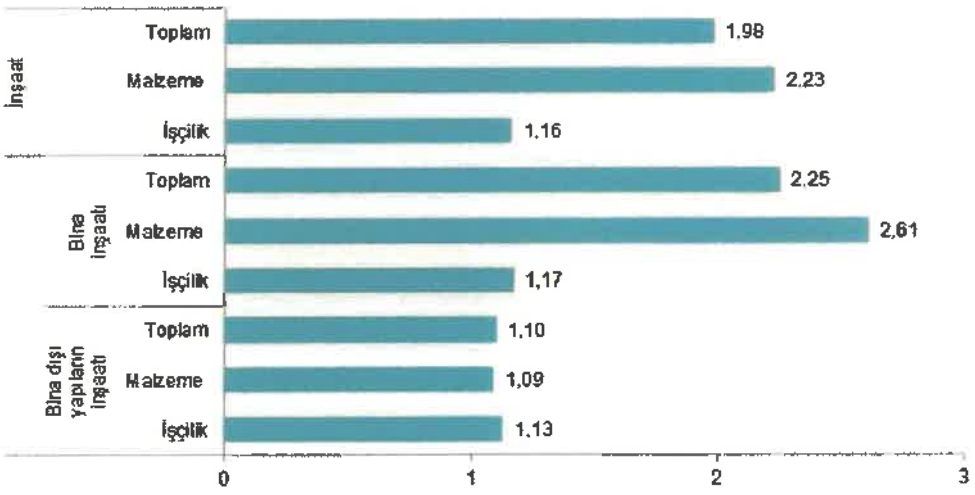
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

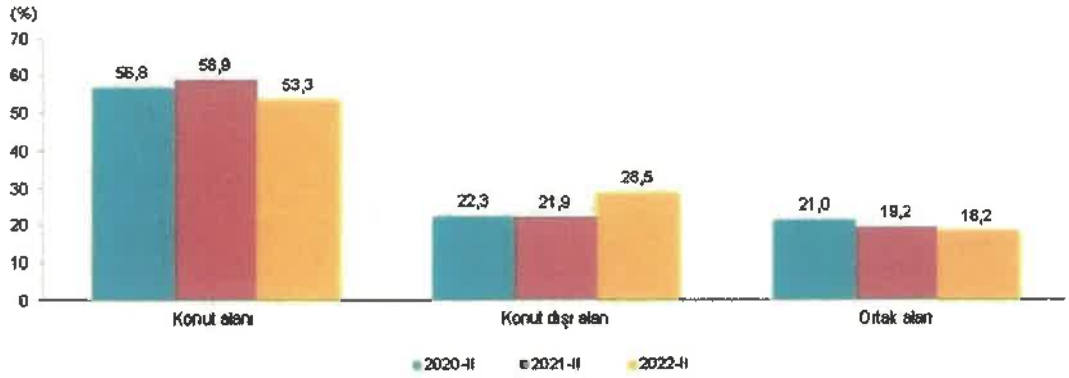
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

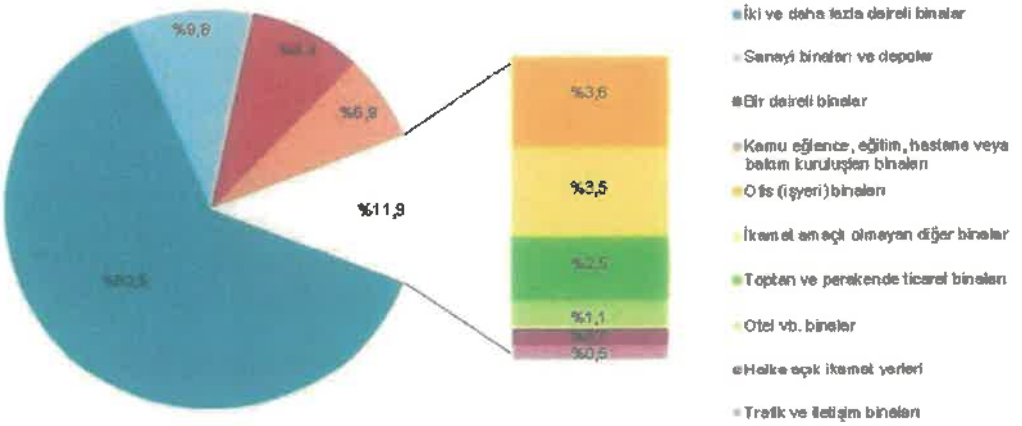
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

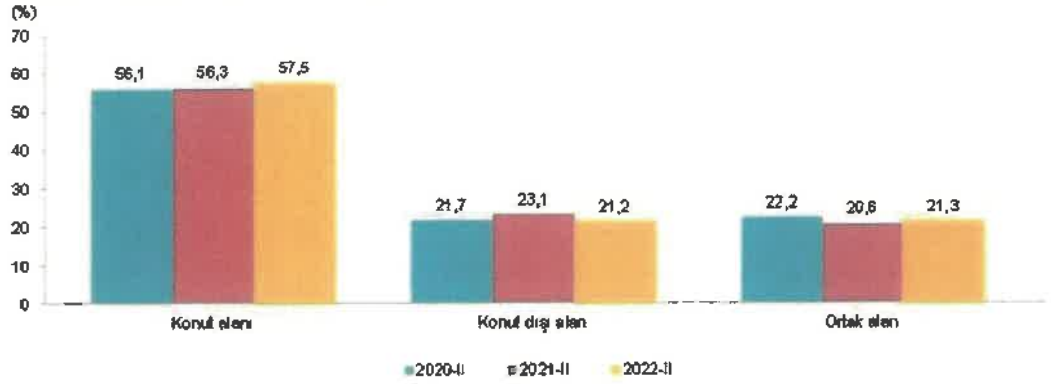
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

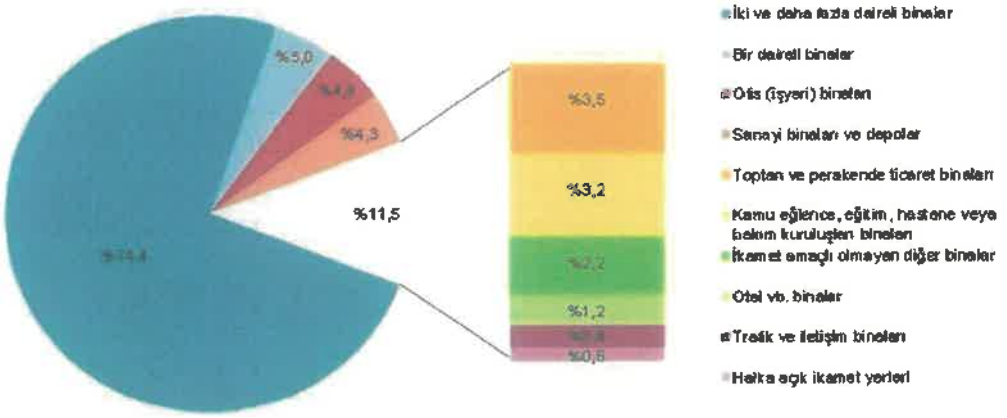
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Bölgenin imara girmesi beklentisi

Olumsuz Faktörler

Kadastro yollarının kapanmış olması , ulaşım güçlüğü

Fırsatlar

Bölgedeki arazilerin imar planı içine alınması

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

0 Ada 2743- 2744-2748-2750-2753-2837-2839-2845-2846-2849-2851-2852-2956-3004-3005-4431-4432 Parseller arazi vasfındadır. Üzerlerinde nebatat ve yabani otlar bulunmaktadır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arazi niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

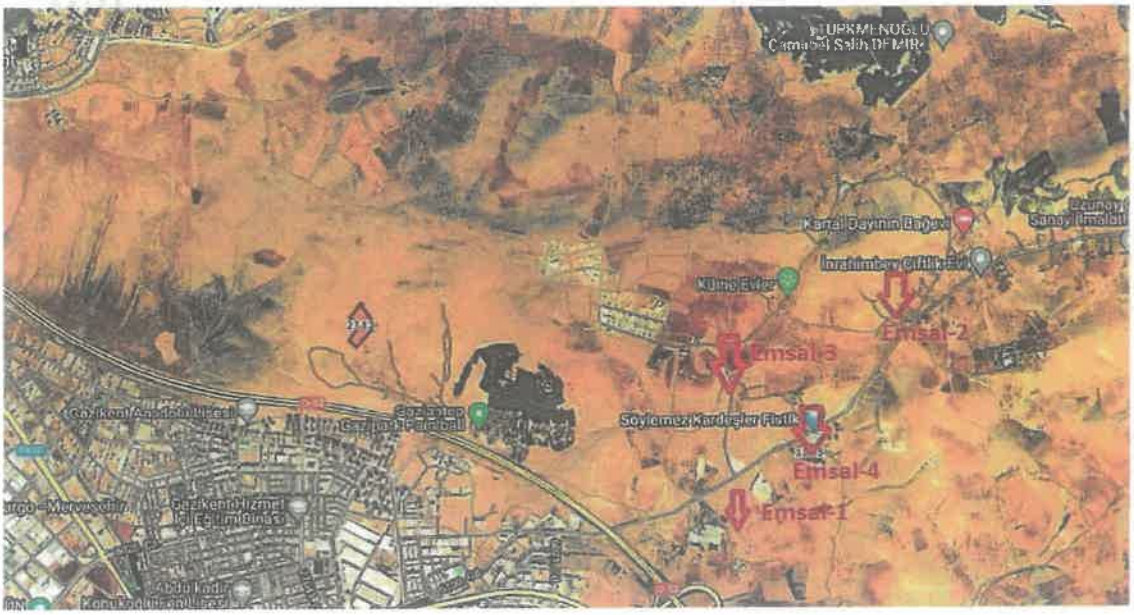
Değerleme konusu taşınmazlar gelir getirmeyen boş arsa vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

ZEUGMA

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

Emsal No	Yüzölçümü (m^2)	Hissesi/ Net Parsel (m^2)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	6.360,00	6.360,00	İmarsız	İmarsız	4.600.000,00	723,27	Babil Gayrimenkul	0.553.146 77 27
Emsal 2	1.000,00	1.000,00	İmarsız	İmarsız	1.180.000,00	1.180,00	Ali Tümer	0.532.540 62 75
Emsal 3	5.000,00	5.000,00	İmarsız	İmarsız	3.775.000,00	755,00	Armoni Gayrimenkul	0.555.089 81 82
Emsal 4	5.000,00	5.000,00	İmarsız	İmarsız	3.700.000,00	740,00	MY Yapı Mimarlık	0553.553 93 32

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



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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	6.360,00	4.600.000,00	723,270	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	759,434
Emsal 2	1.000,00	1.180.000,00	1.180,000	-5%	0%	0%	0%	-15%	0%	-5%	0%	0%	885,000
Emsal 3	5.000,00	3.775.000,00	755,000	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	792,750
Emsal 4	5.000,00	3.700.000,00	740,000	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	777,000
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	803,546

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

Emsal 2 Üzerinde bina mevcut olup ; çevre duvarı ve saha ıslahı yapılmıştır.

5. azar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

ADA	PARSEL	Yüzölçüm (m2)	BİRİM FİYAT	DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
0	2743	26.100,00	800,00	20.880.000,00	20.880.000,00
0	2744	28.640,00	800,00	22.910.000,00	22.912.000,00
0	2748	4960	800,00	3.970.000,00	3.968.000,00
0	2750	3880	800,00	3.105.000,00	3.104.000,00
0	2753	9120	800,00	7.295.000,00	7.296.000,00
0	2837	6040	800,00	4.835.000,00	4.832.000,00
0	2839	3182	800,00	2.545.000,00	2.545.600,00
0	2845	6600	800,00	5.280.000,00	5.280.000,00
0	2846	4800	800,00	3.840.000,00	3.840.000,00
0	2849	13339	800,00	10.670.000,00	10.671.200,00
0	2851	17843	800,00	14.275.000,00	14.274.400,00
0	2852	13945	800,00	11.155.000,00	11.156.000,00
0	2956	9360	800,00	7.490.000,00	7.488.000,00
0	3004	7720	800,00	6.176.000,00	6.176.000,00
0	3005	5240	800,00	4.192.000,00	4.192.000,00
0	4431	1114	800,00	890.000,00	891.200,00
0	4432	13713	800,00	10.970.000,00	10.970.400,00
			TOPLAM	140.478.000,00	

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ	PAY	PAYDA	YÜZDE	HİSSE DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ	KDV'Lİ DEĞERİ (TL)
0	2743	20.880.000,00	1	1	100,00%	20.880.000,00	20.880.000,00	22.550.400,00
0	2744	22.910.000,00	2	3	66,67%	15.273.333,33	15.274.000,00	16.495.920,00
0	2748	3.970.000,00	1	1	100,00%	3.970.000,00	3.970.000,00	4.287.600,00
0	2750	3.105.000,00	1	1	100,00%	3.105.000,00	3.105.000,00	3.353.400,00
0	2753	7.295.000,00	1	1	100,00%	7.295.000,00	7.295.000,00	7.878.600,00
0	2837	4.835.000,00	1	1	100,00%	4.835.000,00	4.835.000,00	5.221.800,00
0	2839	2.545.000,00	1	1	100,00%	2.545.000,00	2.545.000,00	2.748.600,00
0	2845	5.280.000,00	1	1	100,00%	5.280.000,00	5.280.000,00	5.702.400,00
0	2846	3.840.000,00	1	1	100,00%	3.840.000,00	3.840.000,00	4.147.200,00
0	2849	10.670.000,00	1	1	100,00%	10.670.000,00	10.670.000,00	11.523.600,00
0	2851	14.275.000,00	1	1	100,00%	14.275.000,00	14.275.000,00	15.417.000,00
0	2852	11.155.000,00	1	1	100,00%	11.155.000,00	11.155.000,00	12.047.400,00
0	2956	7.490.000,00	1	1	100,00%	7.490.000,00	7.490.000,00	8.089.200,00
0	3004	3.860.000,00	1	1	100,00%	6.176.000,00	6.176.000,00	6.670.080,00
0	3005	4.192.000,00	1	1	100,00%	4.192.000,00	4.192.000,00	4.527.360,00
0	4431	890.000,00	1	1	100,00%	890.000,00	890.000,00	961.200,00
0	4432	10.970.000,00	1	3	33,33%	3.658.634,00	3.659.000,00	3.951.720,00
					TOPLAM		125.531.000,00	135.573.480,00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların üzerinde tarımsal faaliyetlerin yapılması en etkin kullanımı olarak analiz edilmiştir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

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

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 değerleme 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 taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar arazi vasıflıdır. Üzerlerinde ipotek veya değeri önemli ölçüde etkileyecek yahut devre engel bir takyidat bulunmamaktadır. Bu bağlamda, değerleme konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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 "Arazi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
125.531.000,00 TL	**135.573.480,00 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.
(0342) 215 12 05-48-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kırıkalp Cad.
No:20 Vakıflar - Fernando İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 398 0[illegible] 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Burak

Ada	Parsel	Niteliği
3773	6	ARSA
3773	7	ARSA
3775	7	ARSA
3878	8	ARSA
4581	1	ARSA
6081	1	ARSA

2022/ASCE-011

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 6
a. Raporun Tarihi 6
b. Raporun Numarası 6
c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 6
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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
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 Tam 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
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 14

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama 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. Şehitkamil 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, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 26
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 30
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37

ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 37

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 38

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 38

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 38

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 38

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 39

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 39

b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 39

c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 39

d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 39

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 40

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 40

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40

8. SONUÇ 41

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 41

b. Nihai Değer Takdiri 41

9. RAPOR EKLERİ 42

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-011

c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

24.09.2022

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

ZEUGMA

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Burak Mahallesi sınırları içerisindeki aşağıdaki tabloda yer alan taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ada	Parsel	Niteliği
3773	6	ARSA
3773	7	ARSA
3775	7	ARSA
3878	8	ARSA
4581	1	ARSA
6081	1	ARSA

Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmazlara şehir merkezinden ulaşmak için, Sani Konukoğlu Bulvarına girilip Gazikent istikametinde ilerlenir. Gazikent-Gatem kavşağından, Şehit Serdal Şakir Caddesine girilerek Burak-Gazikent bölgesine ulaşılır. Bölgenin Kuzeyi, TAG otoyolu ile sınırlandırılmıştır. Güney ve iç kesimler konut ağırlıklı olup doğu kısmında kısmen sanayi yapılaşması mevcuttur.

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Nitelik	Pay	Payda	Pay Oranı
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	3773	6	4,221.10	Arsa	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	3773	7	2,590.85	Arsa	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	3775	7	4460.87	Arsa	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	3878	8	365.74	Arsa	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	4581	1	1962.34	Arsa	227	600	37.83%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	6081	1	29408.52	Arsa	146770	2940852	4.99%

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

6081-1 Parsel üzerinde gayri faal konumda sanayi yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı için Gaziantep Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 27.08.2022 tarih ve 4913921 sayılı başvuru ile mevcut yapının riskli yapı statüsünde olduğunun tespiti istenmiştir. Mevcut yapılar 1999 yıllarından önce inşaa edildiğinden (1999 yılında deprem harita ve hesaplamaları komple değiştiğinden) riskli yapı olacağı kesindir. Ayrıca güncel imar planı yapılaşma şartlarına uymayan bu yapının yıkılması gerekeceğinden mevcut bina bu sebeple bu yapının mevcut plan, proje ve ruhsatları araştırılmamıştır.

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

3773-6 / 3773-7 / 3775-7 / 3878-8 / 4581-1 Parseller	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

6081-1 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Teferruat Bölümü	32 kalem teferruat bilgisi vardır.

TEFERRUAT TESİSİ; bir taşınmazın işletilmesine, korunmasına, o şeyden yararlanılmasına yönelik olarak, o taşınmaza tahsis edilen menkul eşyaların tapu kütüğünün beyanlar sütununa tescil edilmesidir.

Tapu kütüğünde bulunan teferruat listesindeki makine aksamı hali hazırda binanın içinde bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerindeki beyan taşınmazın değerine önemli bir etki yapmamakta ve devrine engel teşkil etmemektedir.

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Ada	Parsel	Bina Yüksekliği	Kat Adedi	Bina Derinlik	Ö.B.Ç.M. (Metre)	Y.B.Ç.M. (Metre)	A.B.Ç.M. (Metre)	Taks	Kaks	Emsal	İnşaat Nizamı	Nitelik
3773	6	9.5			5	5	5		1.00		Ayrık	Toptan Ticaret Alanı
3773	7	9.5			5	5	5		1.00		Ayrık	Toptan Ticaret Alanı
3775	7	9.5			5	5	5		1.00		Ayrık	Toptan Ticaret Alanı
3878	8				5	3	h/2	0.35	1.35		Ayrık	Konut
4581	1	9.5			5	5	5		1.00		Ayrık	Toptan Ticaret Alanı
6081	1										Ayrık	Ticaret+Konut

*** Ö.B.Ç.M : Ön bahçe çekme mesafesi ** Y.B.Ç.M : Yan bahçe çekme mesafesi ** A.B.Ç.M : Arka bahçe çekme mesafesi*

Parsellerin imar durumlarını belirtir tablo yukarıda verilmiştir. Parsellerin tamamı belediye sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dahilindedir.

3878-8 parsel ve 4581-1 parseller nakıs parsel konumunda olup tek başına yapılaşma izni bulunmamaktadır. İmar düzenlemesi (tevhid/ifraz) görmesi gerekmektedir.
6081 Ada 1 Nolu Parselin halihazırda imar durumunun olmamasına karşılık ; iptal edilen imar durumunda TİCARET+KONUT imarlı olup yeni imar planında bu yönde imar olacağı belediye yetkililerinden öğrenilmiştir.

Bölge konut+ticaret+sanayii alanlarından oluşmaktadır.

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

Taşınmaz 3773-6 / 3773-7 / 3775-7 / 3878-8 / 4581-1 parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6081-1 Parsel üzerinde gayri faal konumda sanayi yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapı için Gaziantep Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 27.08.2022 tarih ve 4913921 sayılı başvuru ile mevcut yapının riskli yapı statüsünde olduğunun tespiti istenmiştir. Mevcut yapılar 1999 yıllarından önce inşaa edildiğinden (1999 yılında deprem harita ve hesaplamaları komple değiştiğinden) riskli yapı olacağı kesindir. Ayrıca güncel imar planı yapılaşma şartlarına uymayan bu yapının yıkılması gerekeceğinden mevcut bina bu sebeple bu yapı değerlemede göz ardı edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsellerden 3773-6 / 3773-7 / 3775-7 / 3878-8 / 4581-1 parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır. 6081-1 parseldeki yapıya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

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

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

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

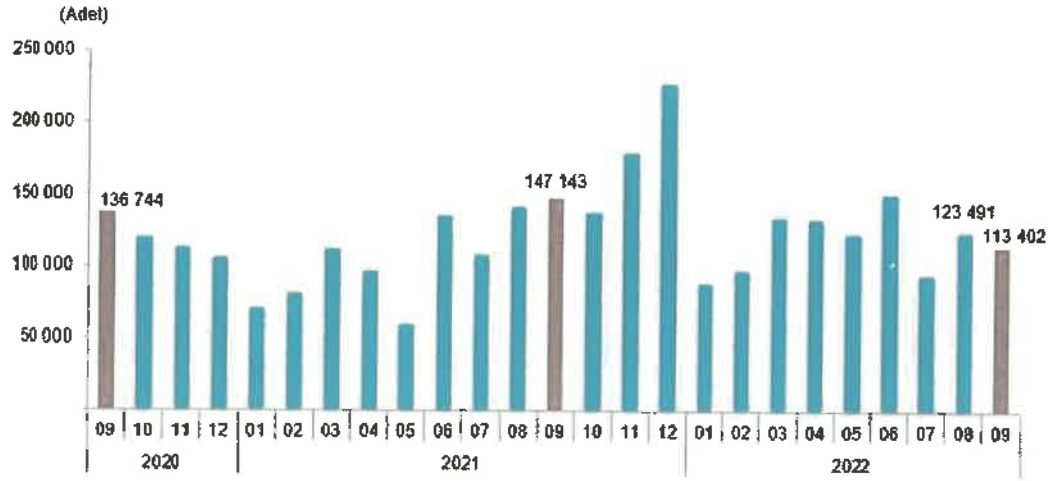
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

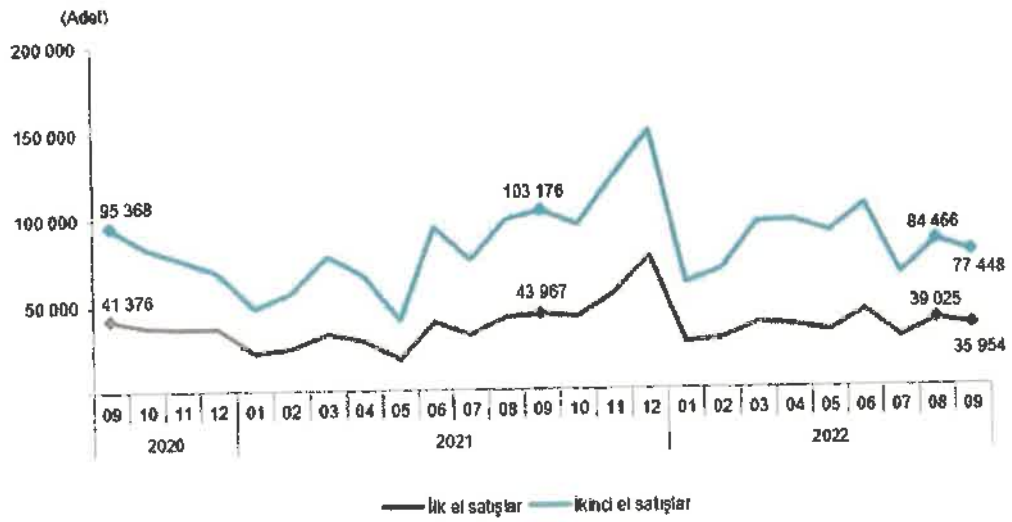
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



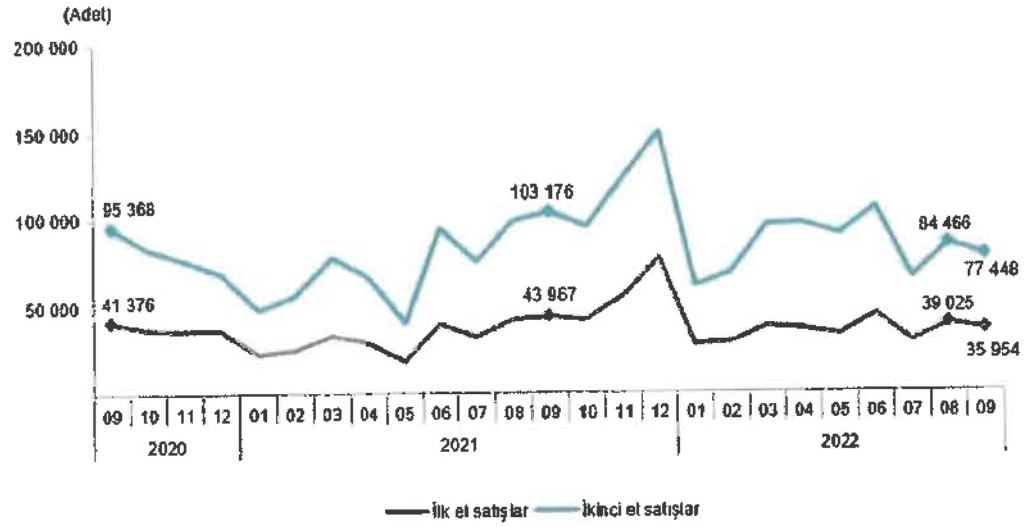
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

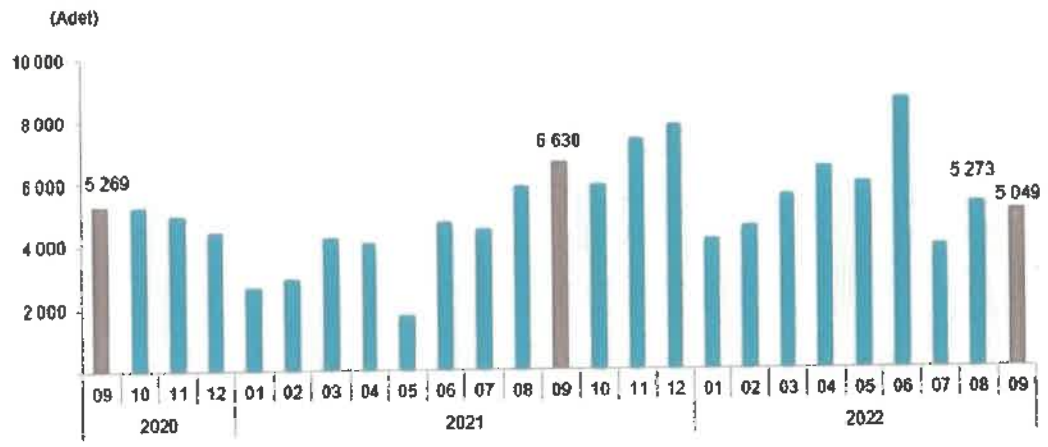
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

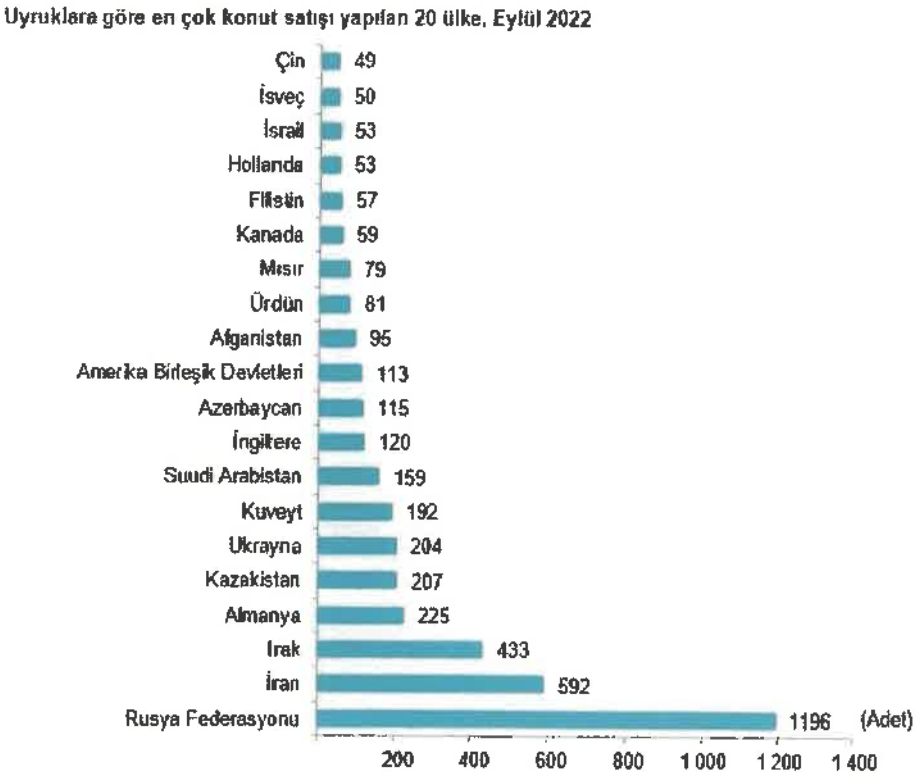
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



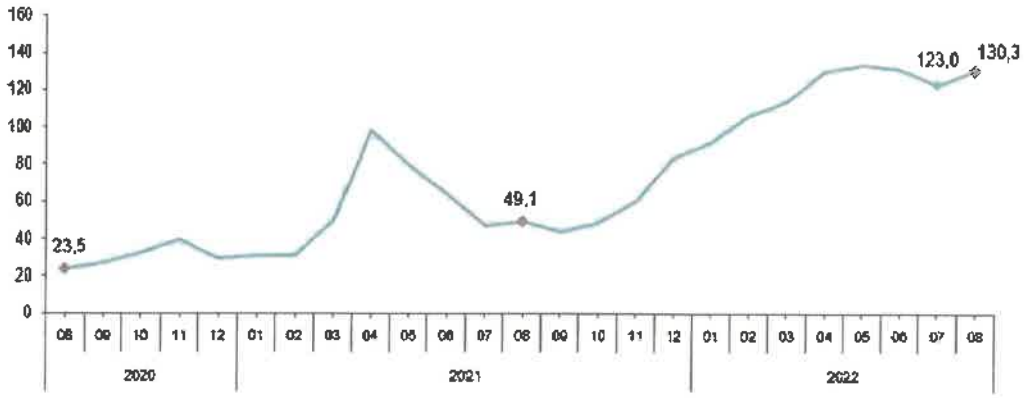
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

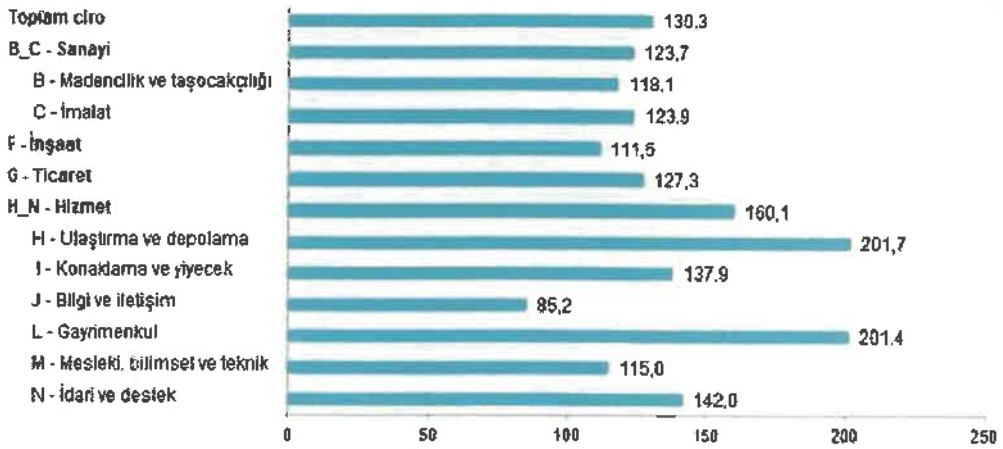
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

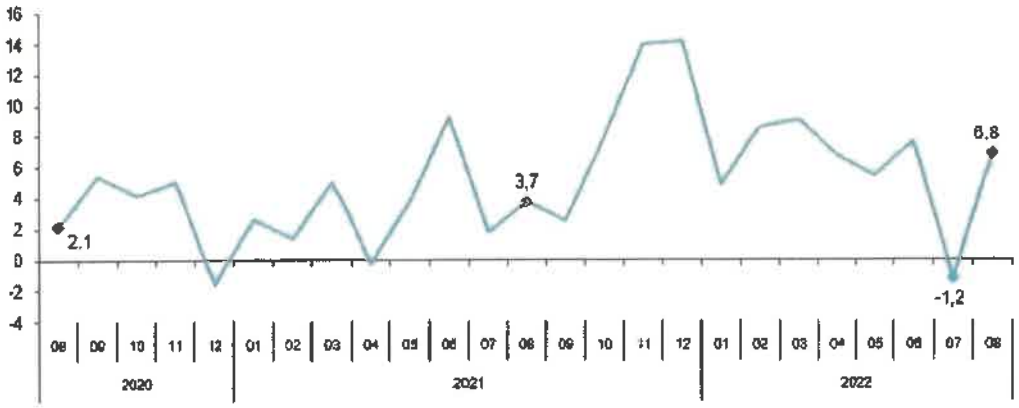


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

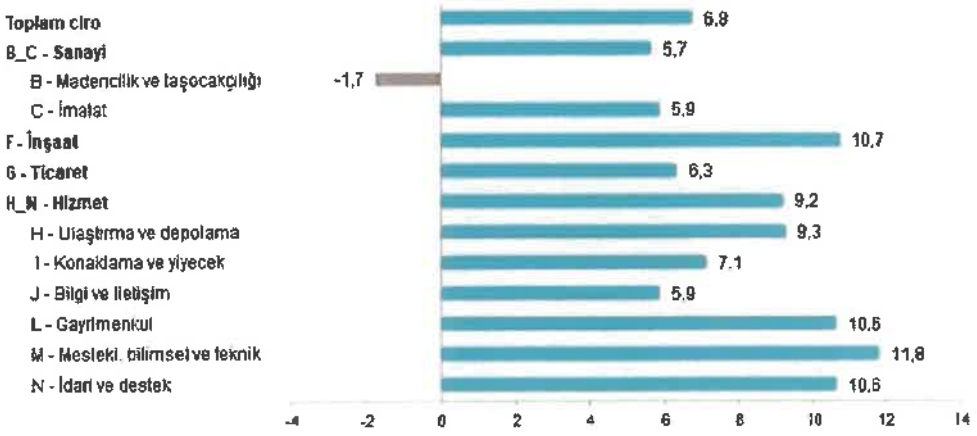
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



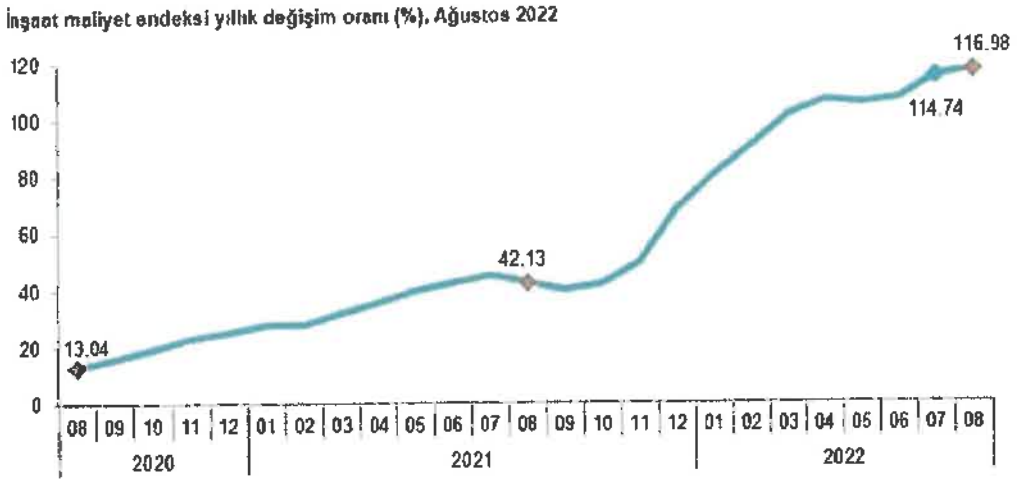
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

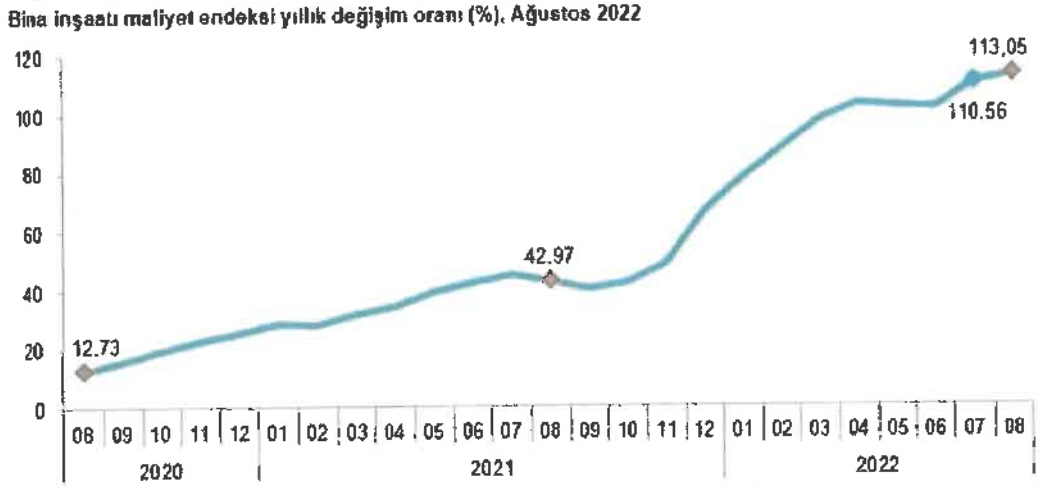
İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

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.



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

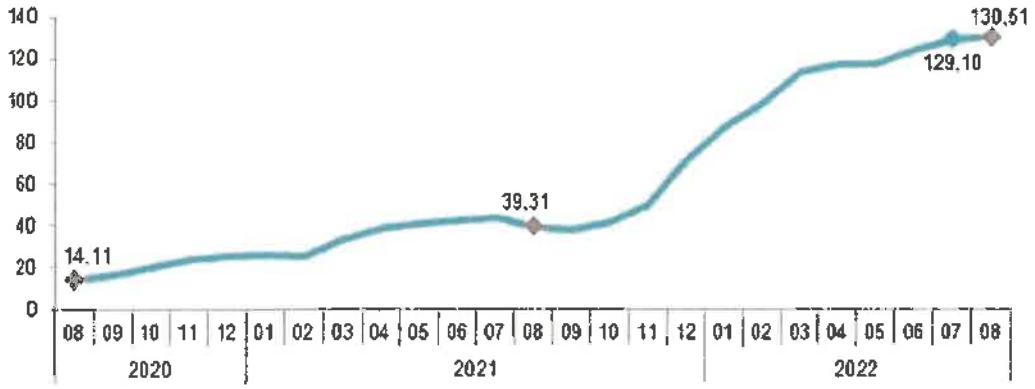
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.



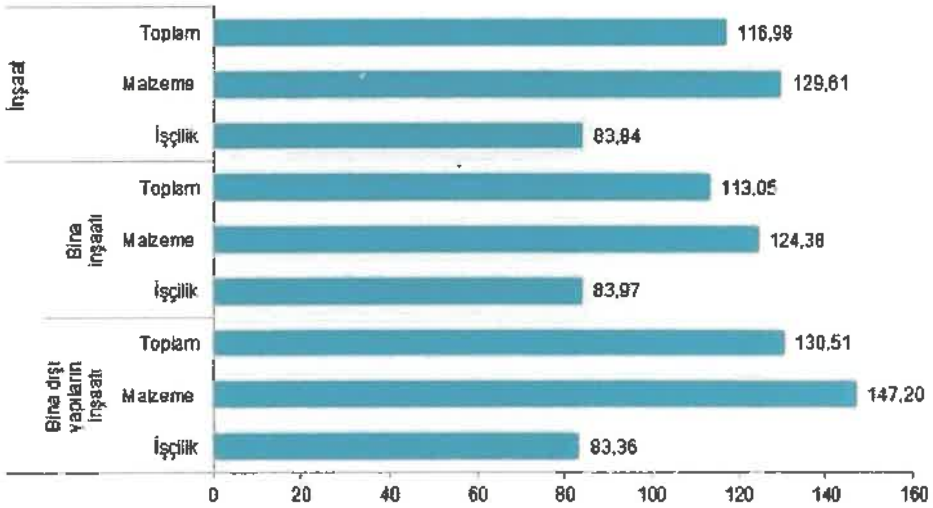
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

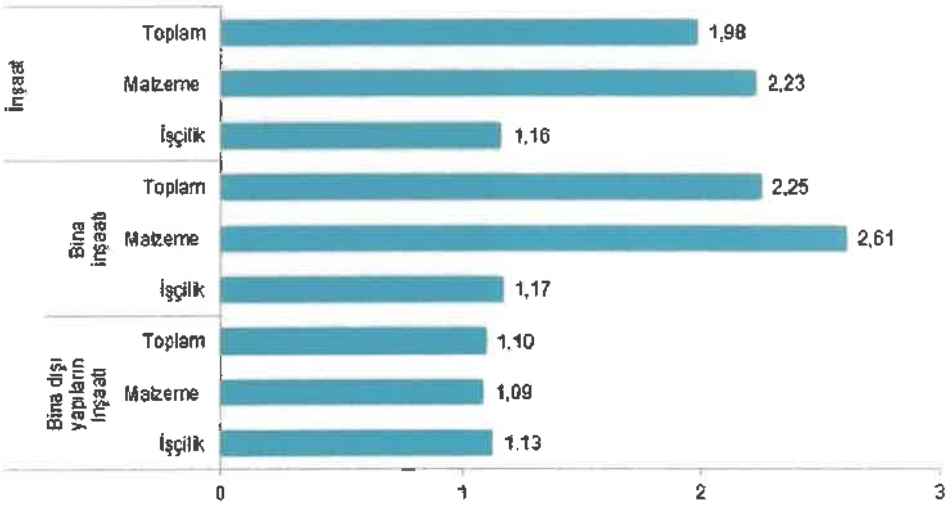
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

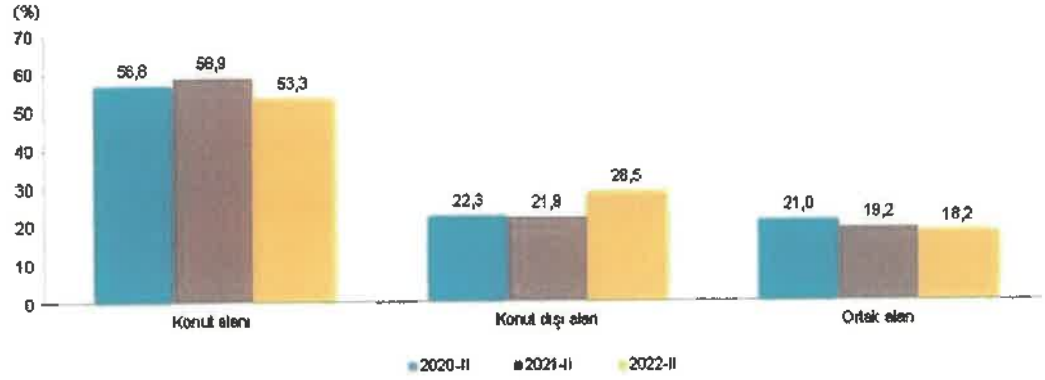
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

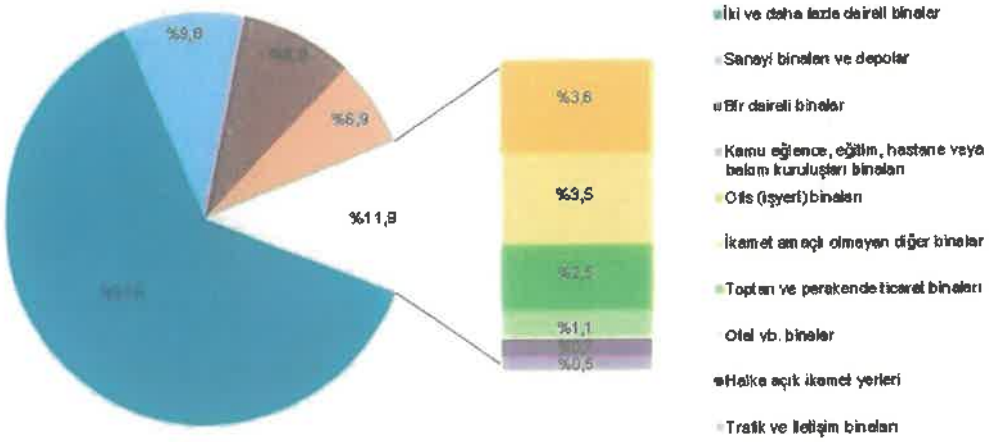
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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

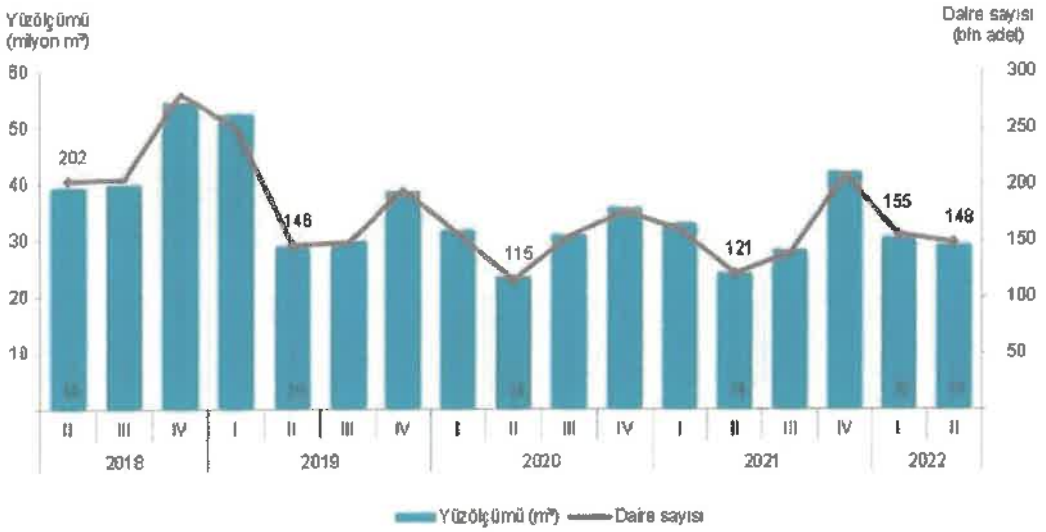


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



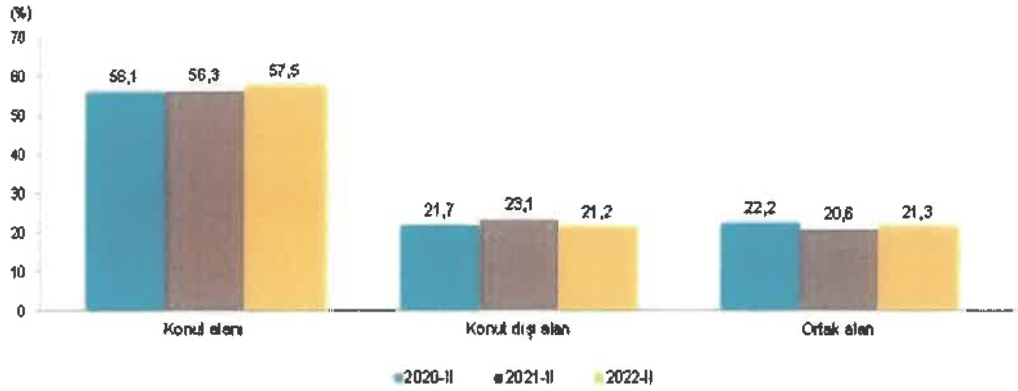
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

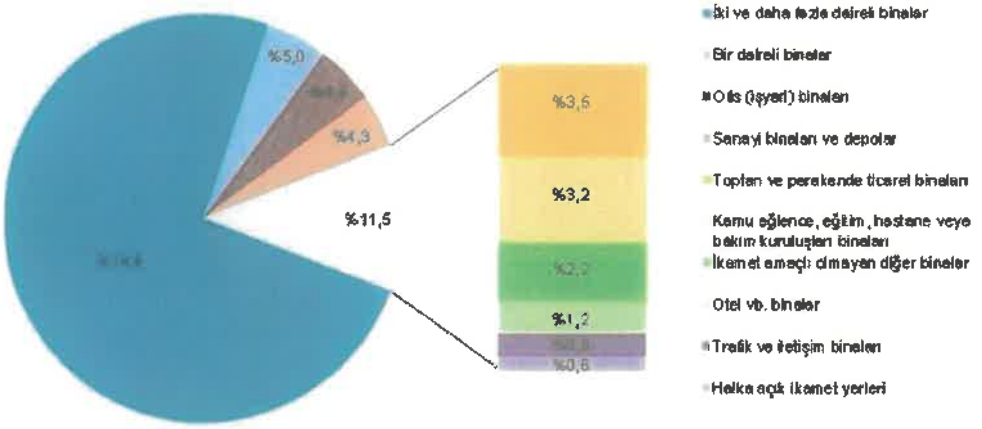
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Bölgenin konut alanı olarak tercih edilmesi

Şehir merkezinde olması

Doğu bölgesinin sanayi/ticaret imarlı olması

Olumsuz Faktörler

İmar düzenlemelerinin parsel bazında bitmemiş olması (3878-8 parsel ve 4581-1 parsel)

Fırsatlar

Bölgedeki arsaların; geleceğe yönelik değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Taşınmaz 3773-6 / 3773-7 / 3775-7 / 3878-8 / 4581-1 parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 6081-1 Parsel üzerinde gayri faal konumda sanayi yapı bulunmaktadır. Bu yapının bazı kısımları başka parseller taştığından , taşan kısımların yıkılması bina bütünlüğünü bozacaktır. Bu sebeple bu yapı değerlemede göz ardı edilecektir.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir. 6081-1 Parsel üzerinde gayri faal konumda sanayi yapı bulunmaktadır. Bu yapının bazı kısımları başka parseller taştığından , taşan kısımların yıkılması bina bütünlüğünü bozacaktır. Bu sebeple bu yapı değerlemede göz ardı edilecektir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

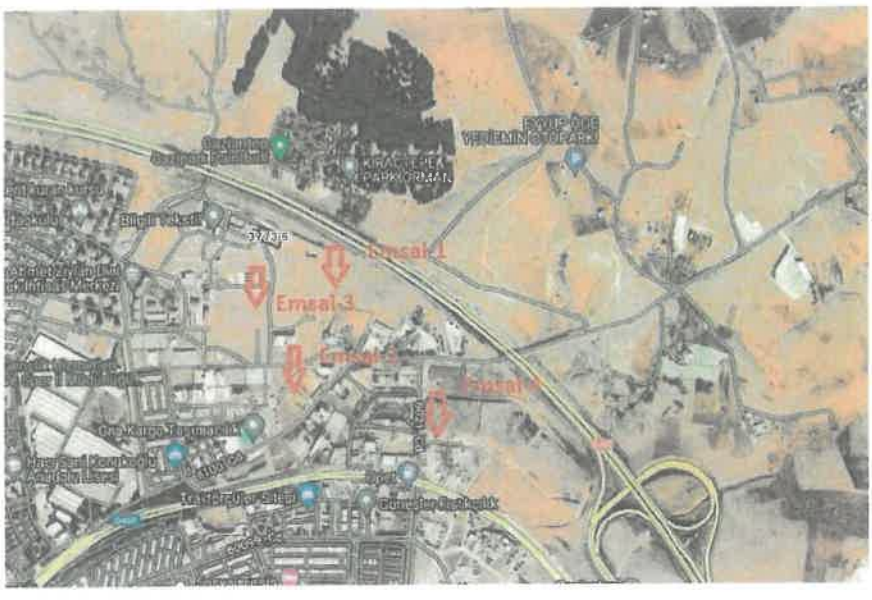
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması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

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m^2)	Hissesi/ Net Parsel (m^2)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	200,00	200,00	Eğitim	Eğitim	900.000,00	4.500,00	Asya Emlak	0.533.691 19 94
Emsal 2	5.917,00	5.917,00	Sanayii	E:1	29.585.000,00	5.000,00	Zarif Gayrimenkul	0.533.400 83 07
Emsal 3	2.200,00	2.200,00	Sanayii	E:1	7.500.000,00	3.409,09	Emlak Takas	0.544.387 90 09
Emsal 4	3.558,00	3.558,00	Sanayii	E:1	12.430.000,00	3.493,54	Hanedan Emlak	0.532 608 19 45

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



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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	200,00	900.000,00	4.500,000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	4.500,000
Emsal 2	5.917,00	29.585.000,00	5.000,000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5.000,000
Emsal 3	2.200,00	7.500.000,00	3.409,091	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3.409,091
Emsal 4	3.558,00	12.430.000,00	3.493,536	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3.493,536
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													4.100,65

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

3878 Ada 8 Nolu parsel şehir merkezine yakın olması ve alanının küçük olması sebebiyle daha şerefiyelidir.

4581 Ada 1 Nolu parsel ve 6081 Ada 1 nolu parsel imar planında konut + ticari yapılaşmaya izinleri olması sebebiyle da şerefiyelidir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	Arsa Değeri (TL)
3773	6	4,221.10	4,000.00	16,885,000.00
3773	7	2,590.85	4,000.00	10,365,000.00
3775	7	4460.87	4,000.00	17,845,000.00
3878	8	365.74	6,000.00	2,195,000.00
4581	1	1962.34	3,500.00	6,870,000.00
6081	1	29408.52	7,000.00	205,860,000.00
TOPLAM				260,020,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
3773	6	16,885,000.00	1	1	100.00%	16,885,000.00	16,885,000.00
3773	7	10,365,000.00	1	1	100.00%	10,365,000.00	10,365,000.00
3775	7	17,845,000.00	1	1	100.00%	17,845,000.00	17,845,000.00
3878	8	2,195,000.00	1	1	100.00%	2,195,000.00	2,195,000.00
4581	1	6,870,000.00	227	600	37.83%	2,599,150.00	2,600,000.00
6081	1	205,860,000.00	146770	2940852	4.99%	10,273,917.97	10,274,000.00
TOPLAM							60,164,000.00

ZEUGMA

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların üzerinde mevcut imar durumlarına göre konut / ticari alan projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

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

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 değerleme 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 arsa vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa olup, 6081-1 parselin tapu kayıtlarında bulunan "teferruat listesinin" gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Bu bağlamda, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
60.164.000,00 TL	**64.977.120,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçtaşı Cad.
No 20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Burak

Ada	Parsel	Nitelik
2188	3	İNCİRLİK
2188	27	TARLA
2188	28	TARLA
2188	29	TARLA
2188	172	TARLA
2188	228	BAĞ.
2191	65	HALİ VE TAŞLIK
2191	114	BAĞ VETARLA
2191	120	TARLA

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
   a. Raporun Tarihi 7
   b. Revize Raporun Tarihi 7
   c. Raporun Numarası 7
   ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
   d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
   e. Değerleme Tarihi 7
   f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
   g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
   ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
   h. 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 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 11
      3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
   c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 13
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 13
   d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 14
   e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 14
   f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
   g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 14

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 14

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 15

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 15

2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 17

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 17

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 18

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 26

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 30

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30

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 30

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36

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

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

22.12.2022

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-012-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

24.09.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımızca 15.12.2022 tarih, ve E-12233903-340.02-30237 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Burak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve aşağıdaki tabloda detayları verilen parsellerde yer alan taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir.

Ada	Parsel	Nitelik
2188	3	İNCİRLİK
2188	27	TARLA
2188	28	TARLA
2188	29	TARLA
2188	172	TARLA
2188	228	BAĞ.
2191	65	HALİ VE TAŞLIK
2191	114	BAĞ VETARLA
2191	120	TARLA

Söz konusu değerleme çalışması yukarıda yer alan 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

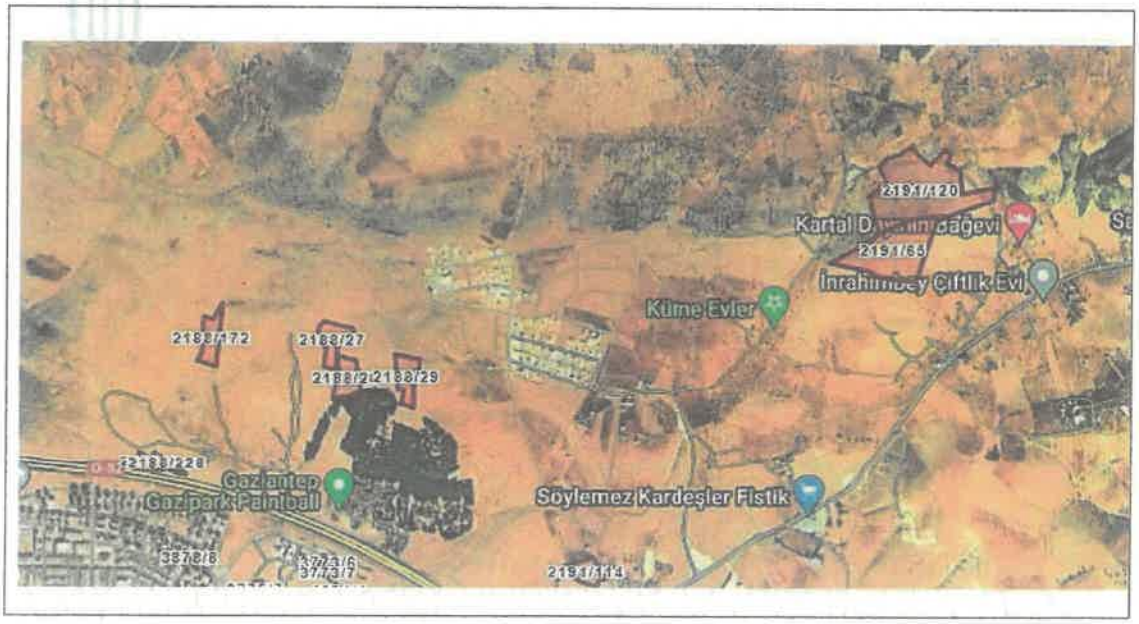
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmazlar ilin kuzey kesiminde yer alan Burak Bölgesi ile Beykent Bölgesi arasında kalan imar dışı arazilerin olduğu kısımdadır. Bölge TAG otoyolu kuzeyindedir. Tamamen imar dışı arazilerden oluşmaktadır. Bölgenin doğusunda Mermerciler Sitesi, Batısında 5. OSB ve Beykent yerleşkesi, güneyinde ise Gazikent-Burak yerleşkesi yer almaktadır. Bölge Eski Nizip Yolu boyunca da uzanmaktadır.

Alt yapı bulunmamaktadır. İmar yolu olmadığından ulaşım kadastro yollarını takip ederek sağlanmaktadır. Bölgede yer yer arazi içlerine bağ evleri yapılmıştır.

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Nitelik	Pay	Payda	Pay Oranı
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2188	3	5,886.00	İNCİRLİK	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2188	27	19,977.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2188	28	20,017.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2188	29	20,027.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2188	172	19,840.00	TARLA	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2188	228	4,474.00	BAĞ.	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2191	65	88,536.00	HALİ VE	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2191	114	16,064.00	BAĞ VE	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Burak	2191	120	143,274.00	TARLA	1	1	100.00%

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

Yoktur.

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

2188 ada 27 parsel,2188 ada 28 parsel,2188 ada 29 parsel,2188 ada 172 parsel, 2191 ada 65 parsel,2191 ada 114 parsel,2191 ada 120 parseller	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

2188 ada 3 parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Beyan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.31-08-2009 09:55 - 15298
İrtifaklar Bölümü	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : 619,22 m² miktarındaki alanda Maliye Hazinesi adına Gazdaş Gaziantep Doğal Gaz Dağıtım A.Ş. lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. 15-02-2018 14:32 - 6619
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

2188 ada 228 parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Maliye Hazinesi Adına Gazdaş Lehine 255,47 m2 lik alanda daimi irtifak hakkı vardır. Lehtar: Gazdaş Gaziantep Doğalgaz Dağıtım A.Ş.) 25-11-2015 16:17 - 36552
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

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

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

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

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

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

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

İrtifak Hakkı

GAZDAŞ lehine tesis edilmiş irtifak hakkı parselin ilgili bölümünün altyapı hizmetleri için kullanılabilmesi amacıyla tesis edilmiştir. Taşınmazın değerine önemli bir etkisi bulunmamakta ve devredilebilmesine engel teşkil etmemektedir.

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede, taşınmazların imar planı dışında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ Yapı Şartları Madde 63 Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde, inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı

haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

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

Taşınmaz parseller boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

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

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

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

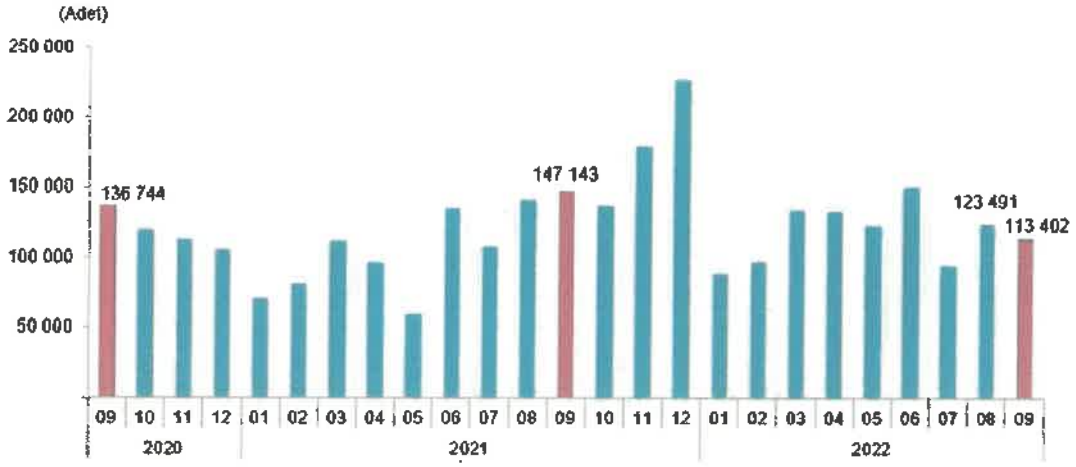
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	29 759	-43,0	228 601	181 865	25,7
Diğer satış	96 432	117 384	-17,8	828 592	767 283	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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

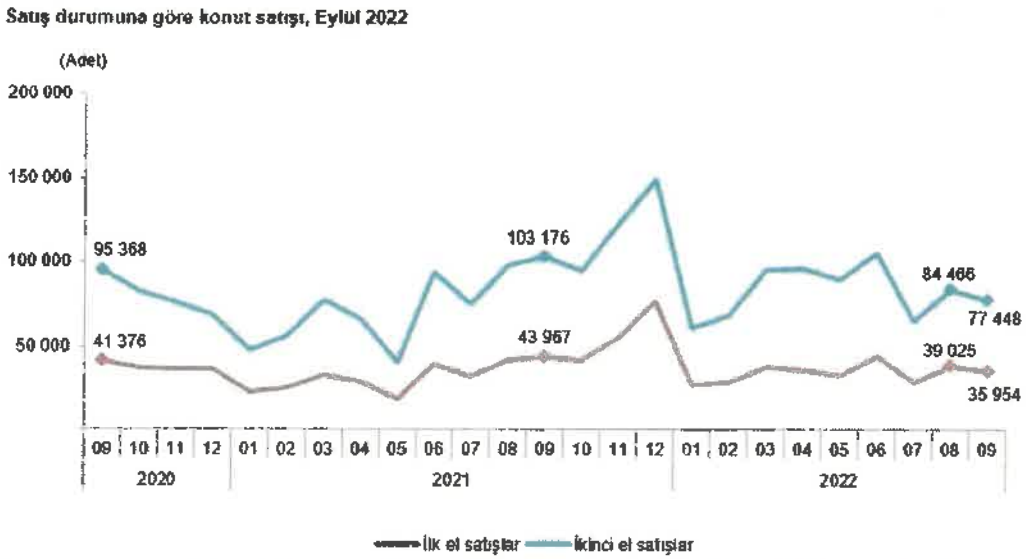
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde

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.



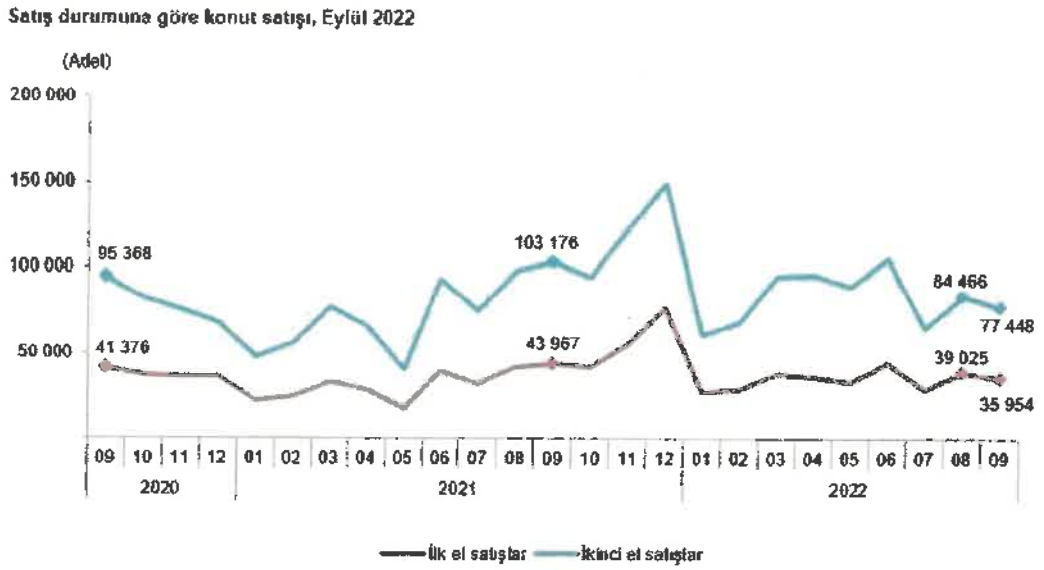
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

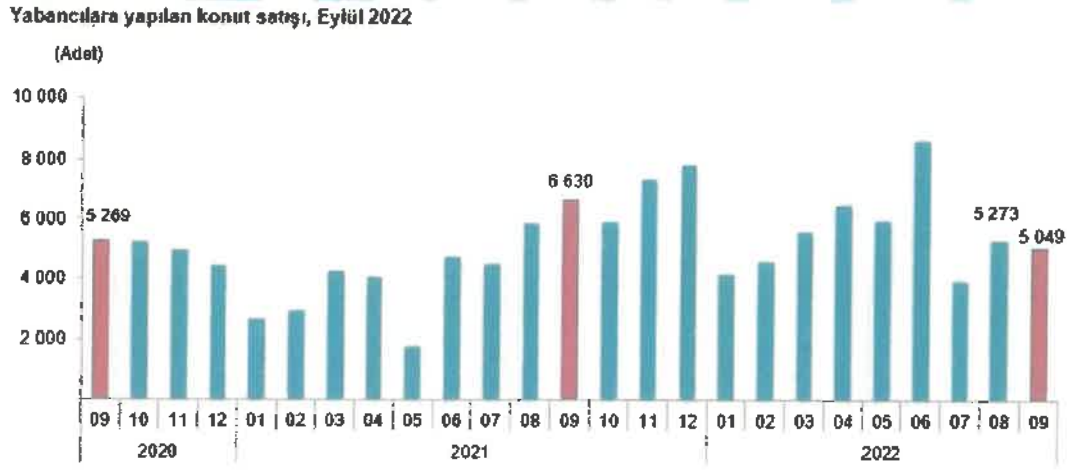
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde

ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.



Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

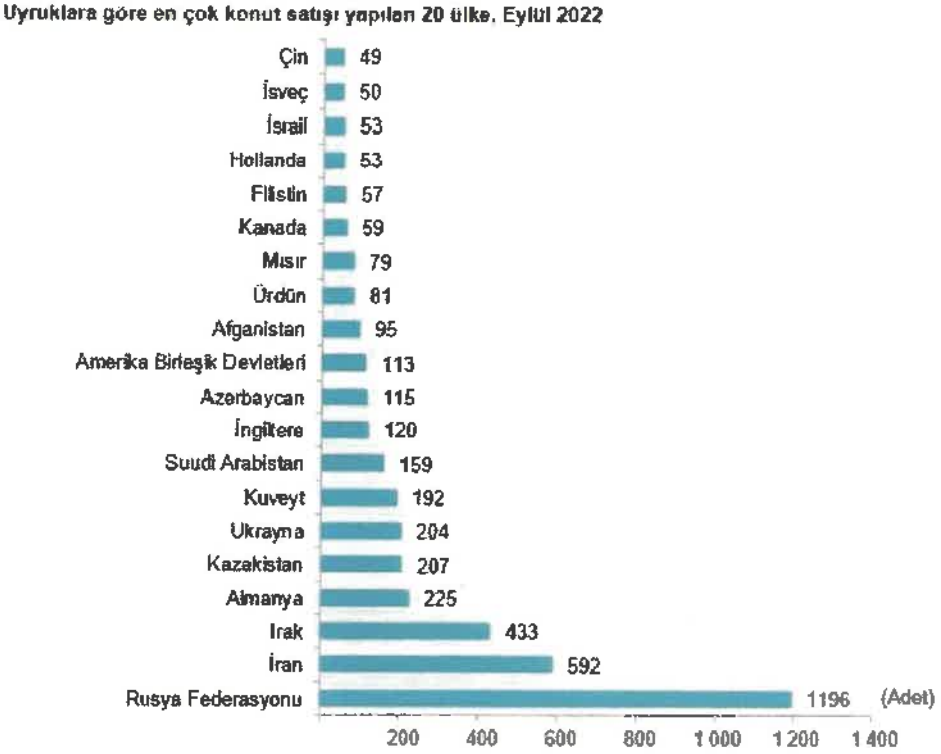
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u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



Yabancılara yapılan konut 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.



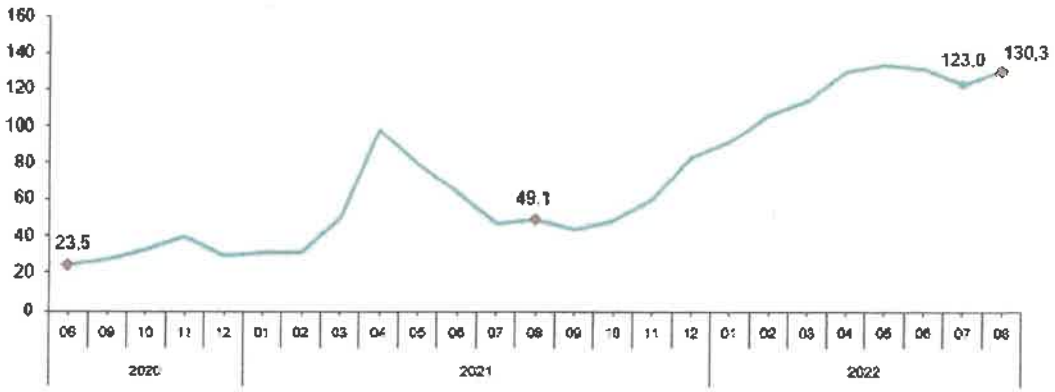
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

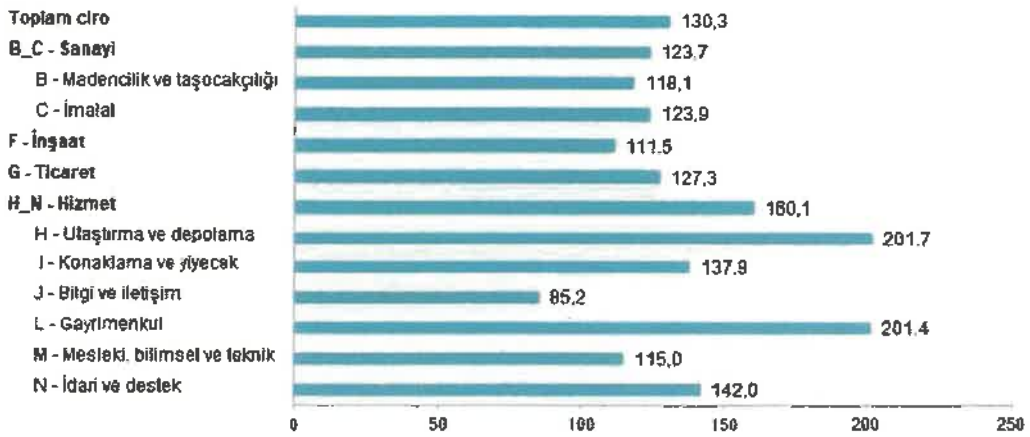
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

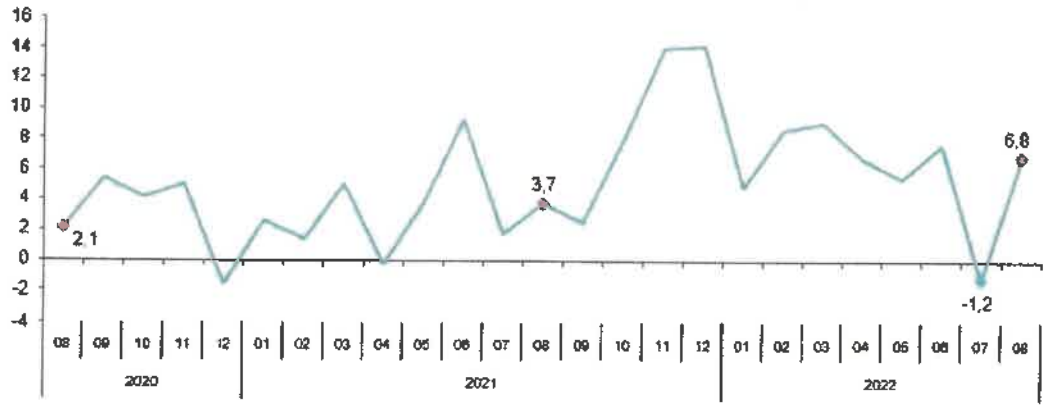


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

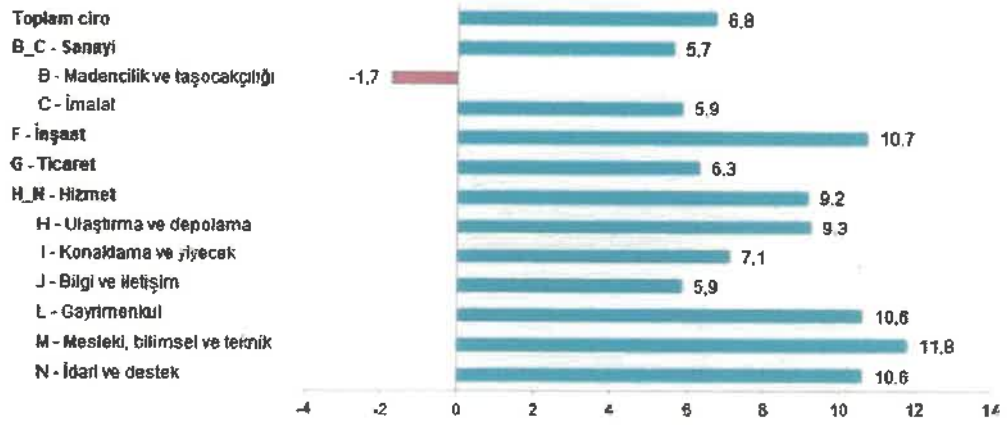
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

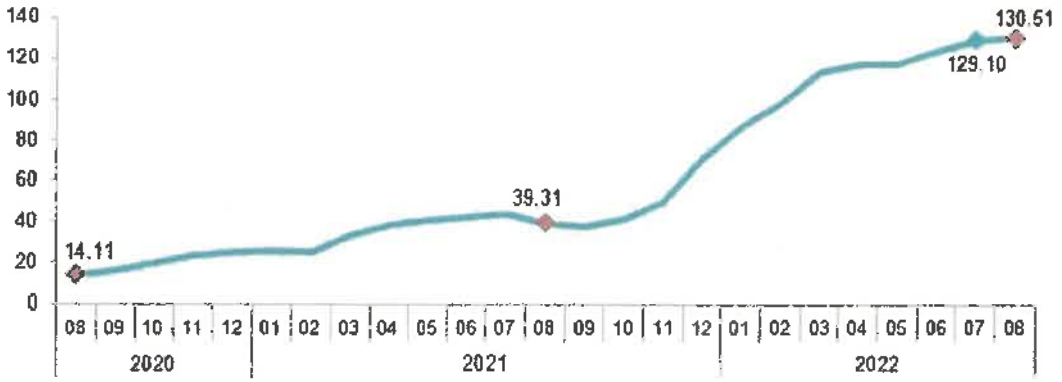
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

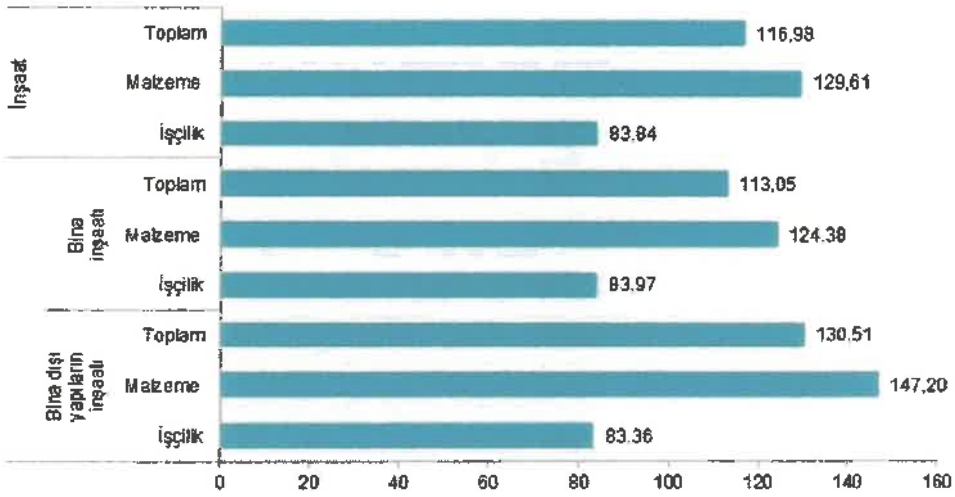
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

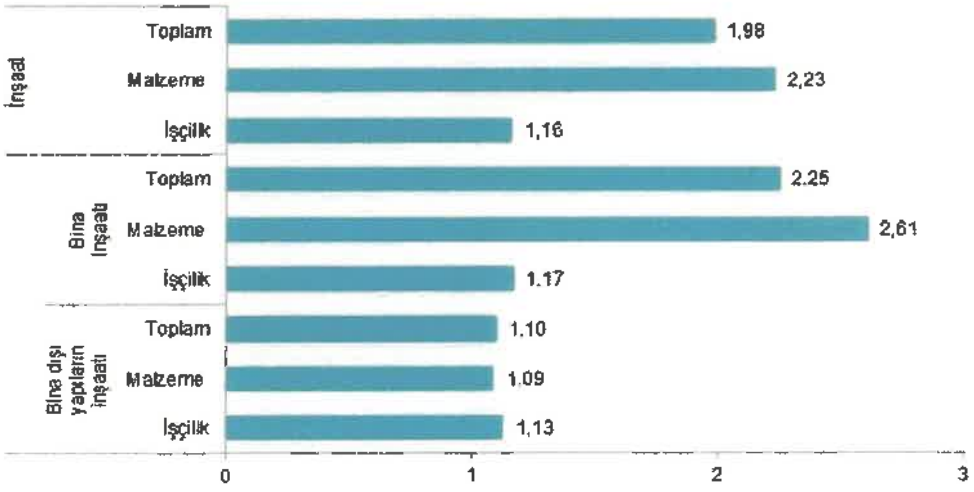
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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

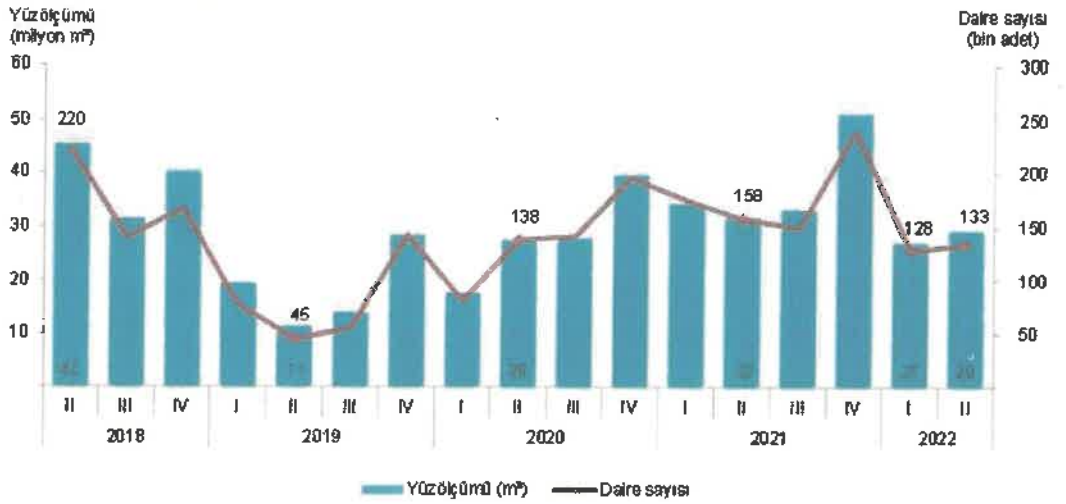


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



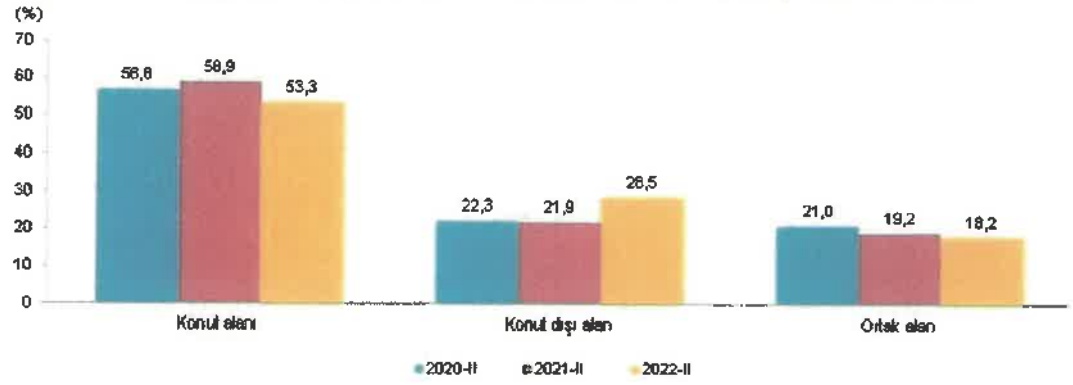
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

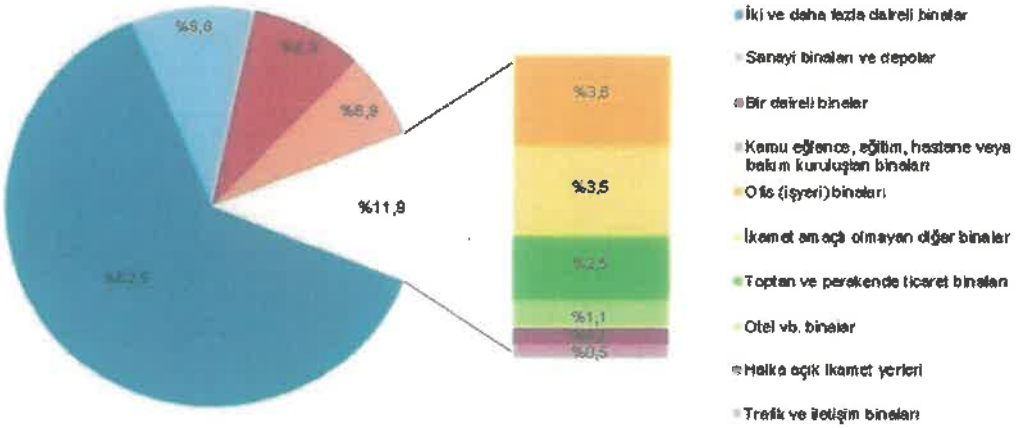
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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

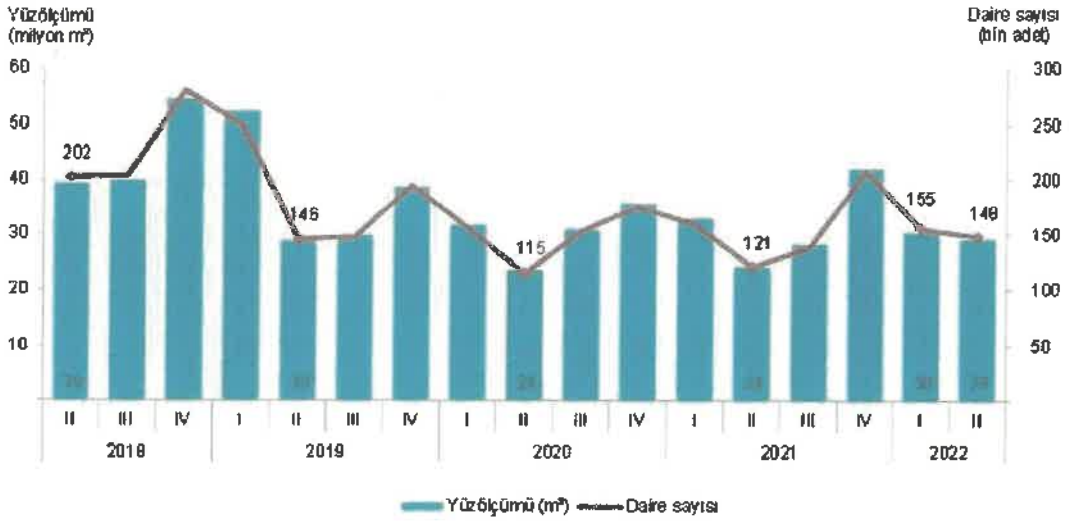


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



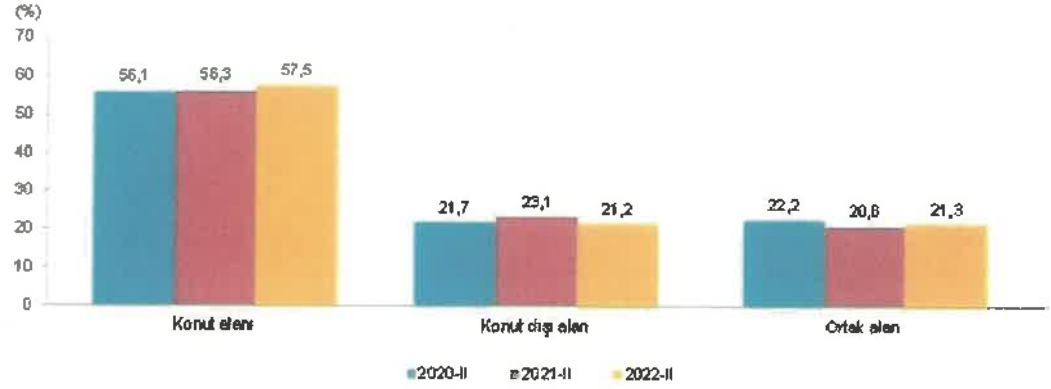
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

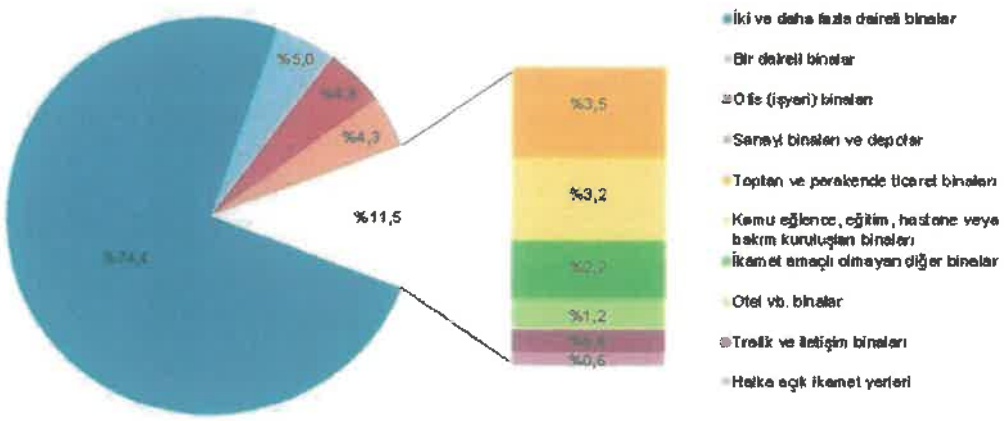
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Bölgenin imara girmesi beklentisi

Olumsuz Faktörler

Kadastro yollarının kapanmış olması, ulaşım güçlüğü

Fırsatlar

Bölgedeki arazilerin bağ evi için kullanılabilir olması

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

2188 ada 3 parsel,2188 ada 27 parsel,2188 ada 28 parsel,2188 ada 29 parsel,2188 ada 172 parsel,2188 ada 228 parsel,2191 ada 65 parsel,2191 ada 114 parsel, 2191 ada 120 parseller arazi vasfındadır. Üzerlerinde nebatat ve yabani otlar bulunmaktadır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arazi niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

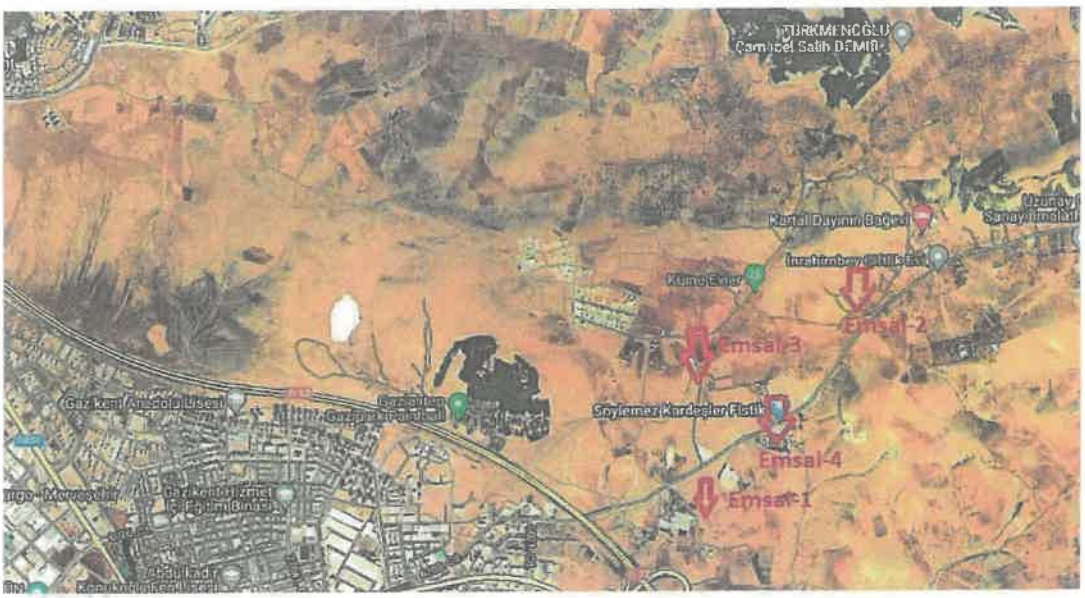
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması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

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	6.360,00	6.360,00	İmarsız	İmarsız	4.600.000,00	723,27	Babil Gayrimenkul	0.553.146 77 27
Emsal 2	1.000,00	1.000,00	İmarsız	İmarsız	1.180.000,00	1.180,00	Ali Tümer	0.532.540 62 75
Emsal 3	5.000,00	5.000,00	İmarsız	İmarsız	3.775.000,00	755,00	Armoni Gayrimenkul	0.555.089 81 82
Emsal 4	5.000,00	5.000,00	İmarsız	İmarsız	3.700.000,00	740,00	MY Yapı Mimarlık	0553.553 93 32

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



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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	6.360,00	4.600.000,00	723,270	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	759,00
Emsal 2	1.000,00	1.180.000,00	1.180,000	-5%	0%	0%	0%	-15%	0%	-5%	0%	0%	885,00
Emsal 3	5.000,00	3.775.000,00	755,000	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	792,75
Emsal 4	5.000,00	3.700.000,00	740,000	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	777,00

Ortalama Birim Değer (TL/m²) 803,54

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

Emsal 2 Üzerinde bina mevcut olup ; çevre duvarı ve saha ıslahı yapılmıştır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

ADA	PARSEL	Yüzölçüm (m2)	BİRİM FİYAT	YUVARLANAN DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
2188	3	5.886,00	800,00	4.710.000,00	4.708.800,00
2188	27	19.977,00	800,00	15.980.000,00	15.981.600,00
2188	28	20017	800,00	16.015.000,00	16.013.600,00
2188	29	20027	800,00	16.020.000,00	16.021.600,00
2188	172	19840	800,00	15.870.000,00	15.872.000,00
2188	228	4474	800,00	3.580.000,00	3.579.200,00
2191	65	88536	800,00	70.830.000,00	70.828.800,00
2191	114	16064	800,00	12.850.000,00	12.851.200,00
2191	120	143274	800,00	114.620.000,00	114.619.200,00
			TOPLAM	270.475.000,00	

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ	PAY	PAYDA	YÜZDE	HİSSE DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ	KDV'Lİ DEĞERİ (TL)
2188	3	4.710.000,00	1	1	100,00%	4.710.000,00	4.710.000,00	5.086.800,00
2188	27	15.980.000,00	1	1	100,00%	15.980.000,00	15.980.000,00	17.258.400,00
2188	28	16.015.000,00	1	1	100,00%	16.015.000,00	16.015.000,00	17.296.200,00
2188	29	16.020.000,00	1	1	100,00%	16.020.000,00	16.020.000,00	17.301.600,00
2188	172	15.870.000,00	1	1	100,00%	15.870.000,00	15.870.000,00	17.139.600,00
2188	228	3.580.000,00	1	1	100,00%	3.580.000,00	3.580.000,00	3.866.400,00
2191	65	70.830.000,00	1	1	100,00%	70.830.000,00	70.830.000,00	76.496.400,00
2191	114	12.850.000,00	1	1	100,00%	12.850.000,00	12.850.000,00	13.878.000,00
2191	120	114.620.000,00	1	1	100,00%	114.620.000,00	114.620.000,00	123.789.600,00
					TOPLAM		270.475.000,00	292.113.000,00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların üzerinde tarımsal faaliyetlerin yapılması en etkin kullanımı olarak analiz edilmiştir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

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

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 değerleme 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 arazi vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi niteliğindedir. 2188 ada 3 parsel üzerinde yer alan "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme" şeklindeki beyan resen sicilden silinmesi gereken bir şerhtir ve gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. 2188 ada 3 parsel ve 2188 Ada 228 parsel üzerinde yer alan Gazdaş lehine irtifak hakkının da yine ilgili parsellerin değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Bu bağlamda, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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 "Arazi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
270.475.000,00 TL	**292.113.000,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkaya Cad.
No:20 Vekiflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 [illegible] 5413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Şehirgösteren

Ada	Parsel	Nitelik
2324	8	Arsa
4038	1	Arsa
4038	2	Arsa
4038	7	Arsa
4038	8	Arsa

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 6
a. Raporun Tarihi 6
b. Raporun Numarası 6
c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 6
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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 12
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 12

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 12
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29
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 29
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 37
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 37
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 37
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 37
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 37
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 38
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 38
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 38
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 38
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 38
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 39
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 39
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39
8. SONUÇ 40
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 40
b. Nihai Değer Takdiri 40
9. RAPOR EKLERİ 41

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-014

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

24.09.2022

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

ZEUGMA

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Şehirgösteren Mahallesi 2324 ada 8 parsel ve 4038 ada 1-2-7-8 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Şehirgösteren Mahallesi, sınırları içerisindedir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinden Sani Konukoğlu Bulvarı boyunca OSB yönünde ilerlenir. Şehirgösteren kavşağından mahalle yerleşkesine doğru dönülüp 68016 nolu caddeye girildiğinde taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde benzer arsalar, eski TUGAY ve Şehirgösteren Mahalle Yerleşkesi bulunmaktadır.

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Nitelik	Pay	Payda	Pay Oranı
Gaziantep	Şehitkamil	Şehirgösteren	2324	8	916.92	Arsa	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Şehirgösteren	4038	1	737.61	Arsa	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Şehirgösteren	4038	2	648.41	Arsa	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Şehirgösteren	4038	7	735.13	Arsa	1	1	100.00%
Gaziantep	Şehitkamil	Şehirgösteren	4038	8	736.19	Arsa	1	1	100.00%

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

Yoktur.

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

Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Şehirgösteren Mahallesi 2324 ada 8 parsel ve 4038 ada 1-2-7-8 parselde kayıtlı değerleme konusu taşınmazlara ilişkin kayıtlar aşağıda paylaşılmıştır.

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

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

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın tamamı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Ayrık Nizam 2 Kat konut alanında kalmaktadır . Taks:0,25, Kaks:0,50. Parselin ihdas / tevhid / ifraz v.b. gibi imar düzenlemesi şartı yoktur.

2324 ada 8 parselin eski parsel numarası 2 olup imar sorgulamasında halen 2 parsel olarak gözükmektedir.

Yakın çevresi tamamen aynı imara sahip konut parsellerinden oluşmaktadır.

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

Taşınmaz parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde

Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

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

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

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

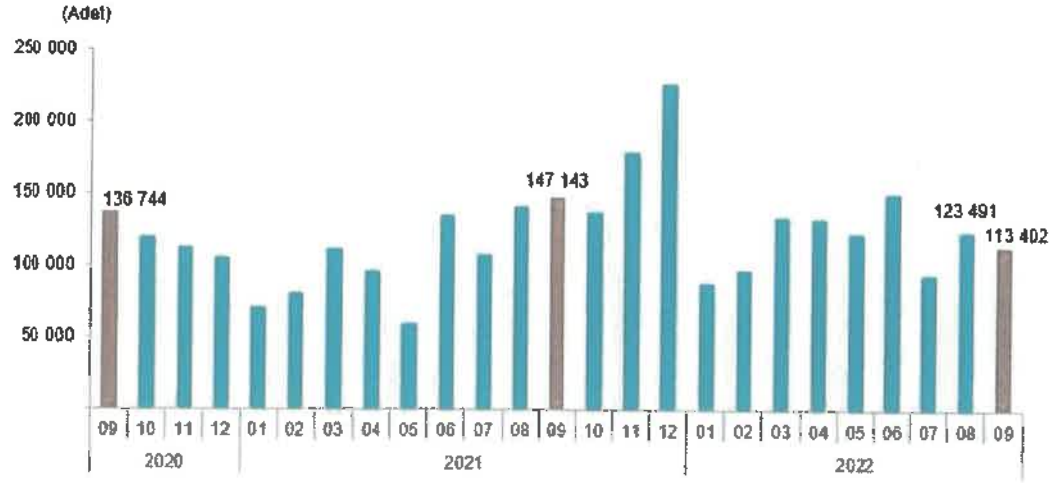
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

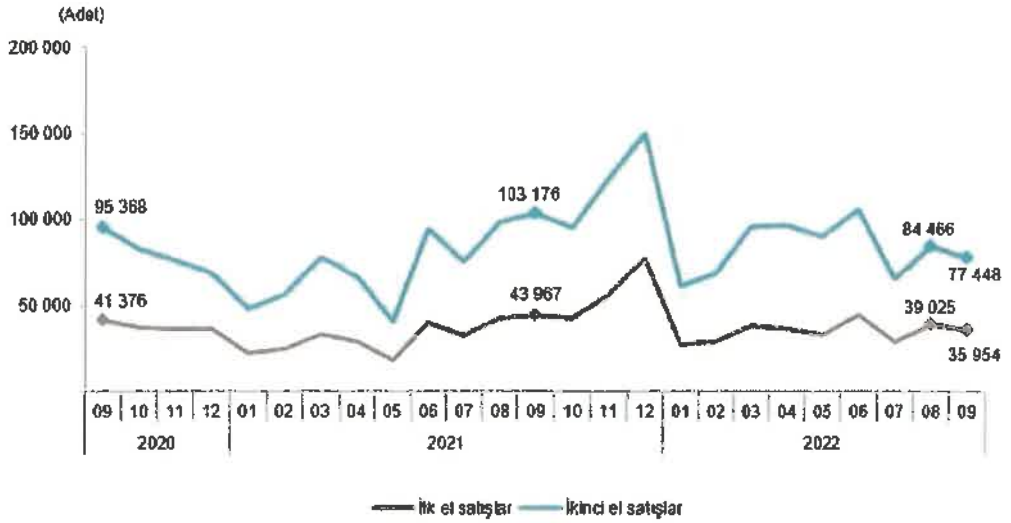
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



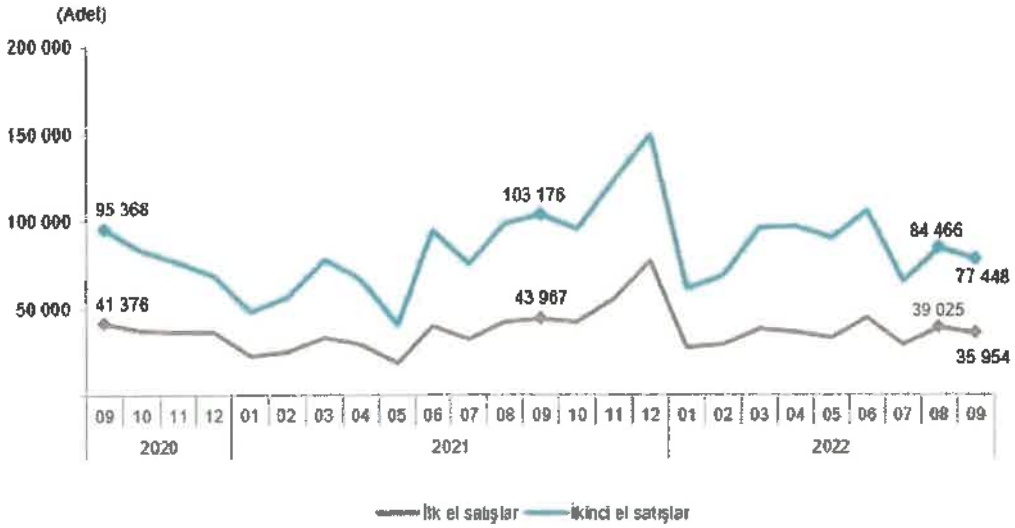
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

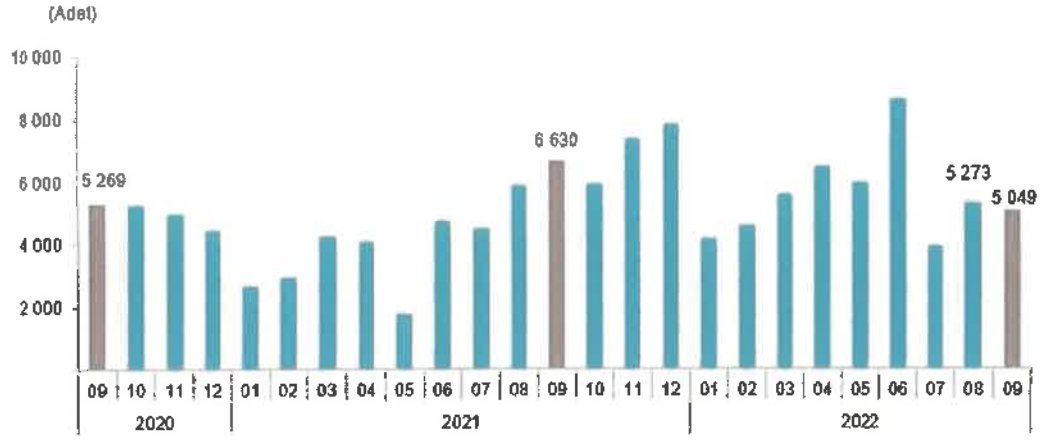
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

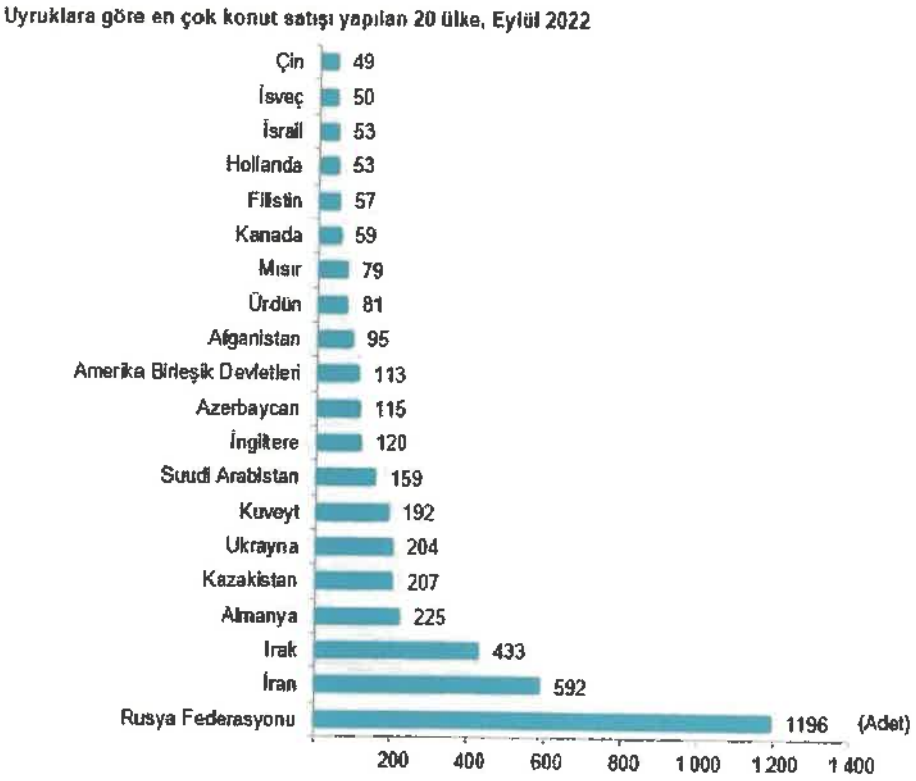
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



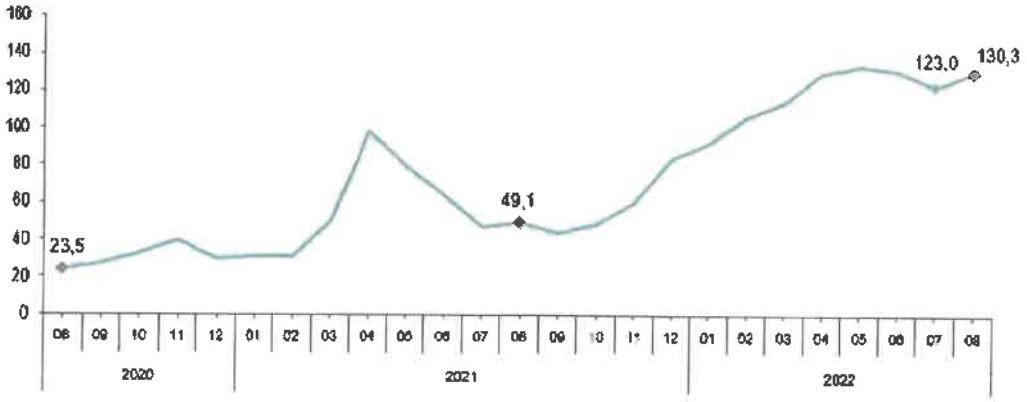
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

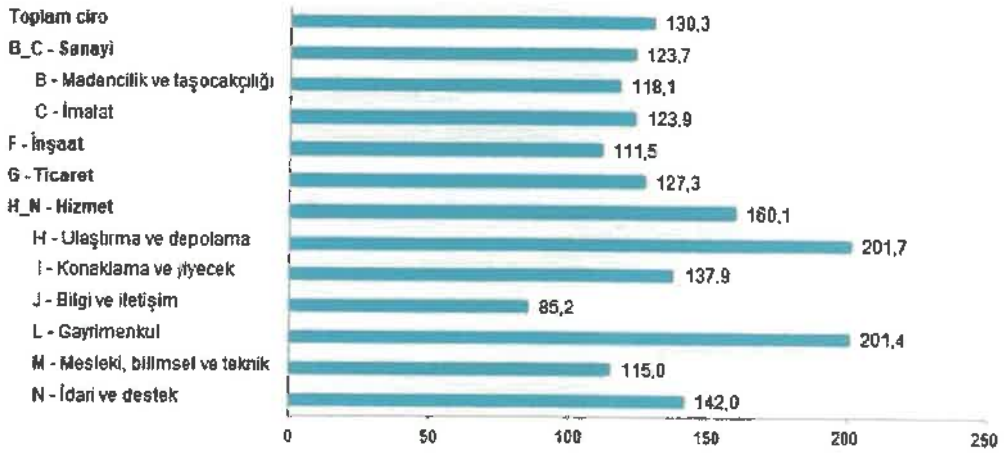
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

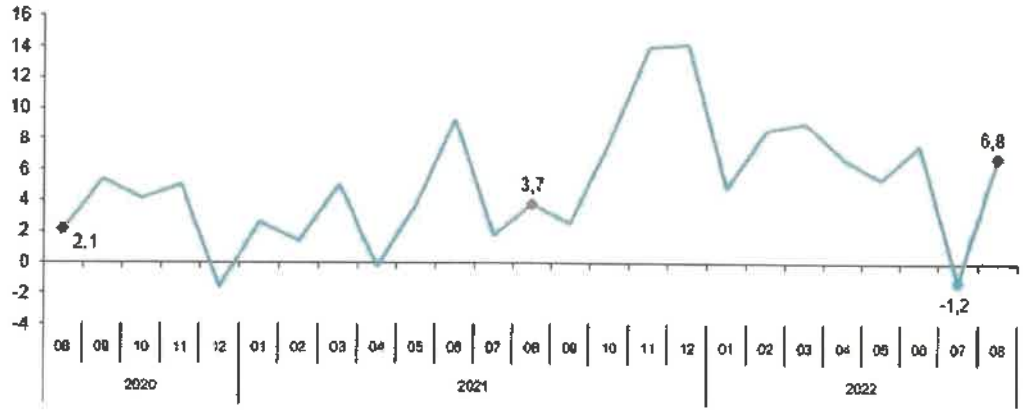


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

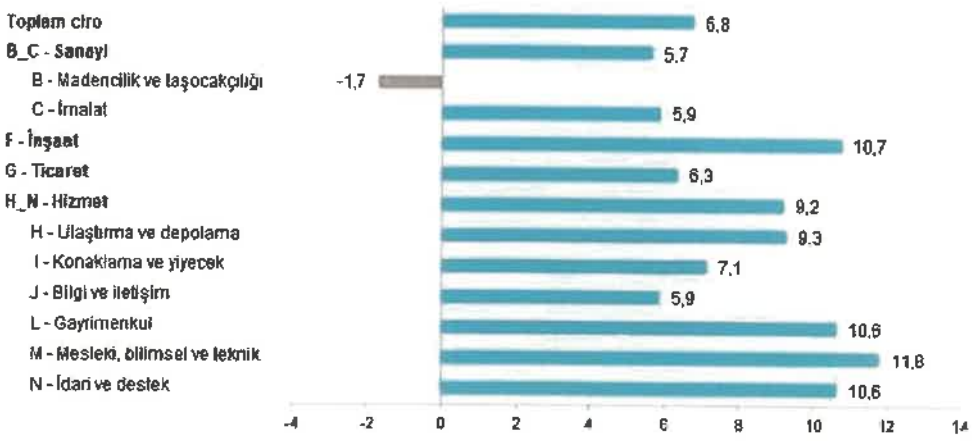
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



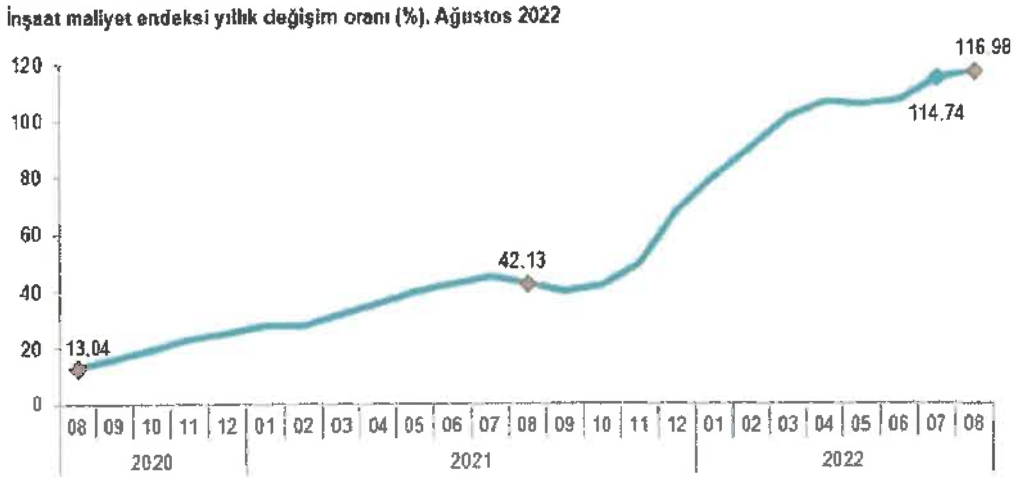
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



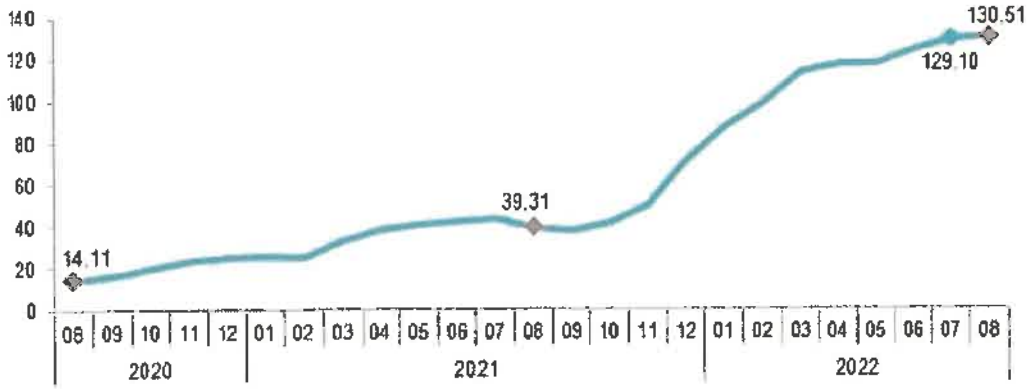
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

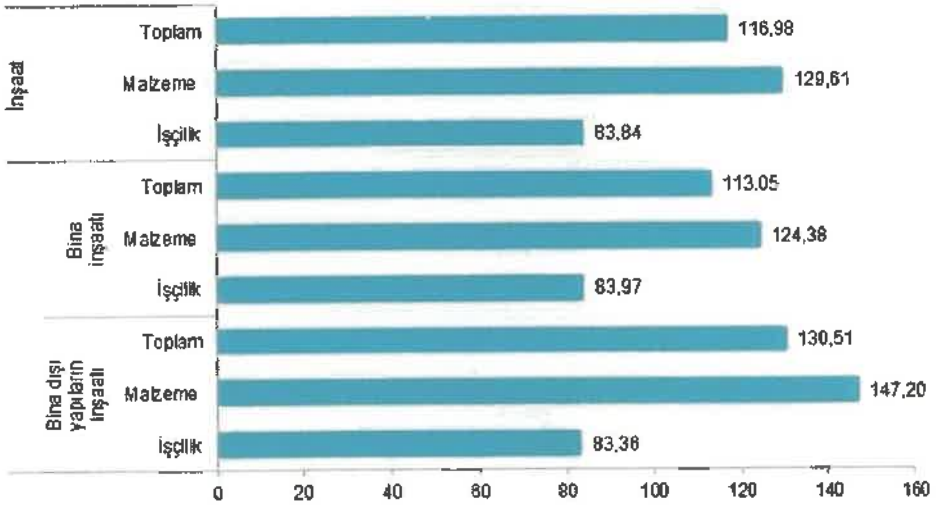
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

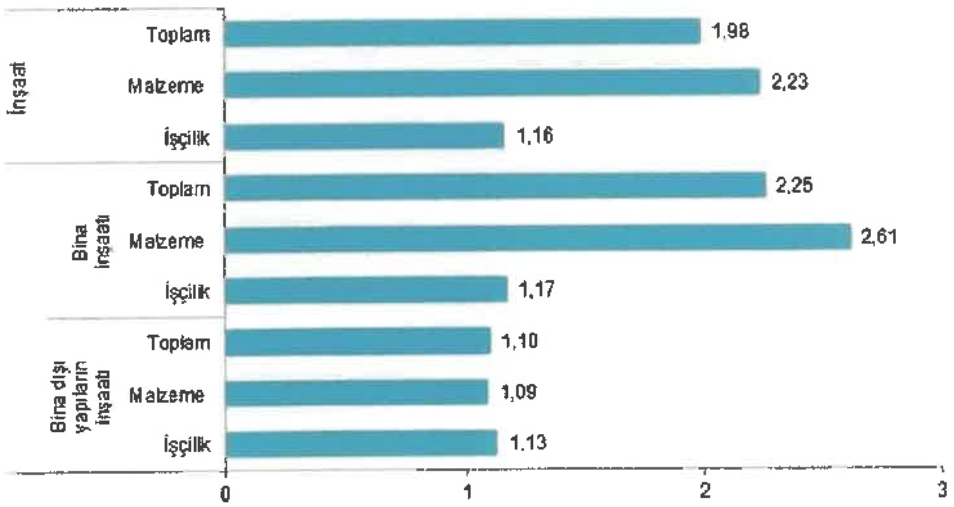
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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

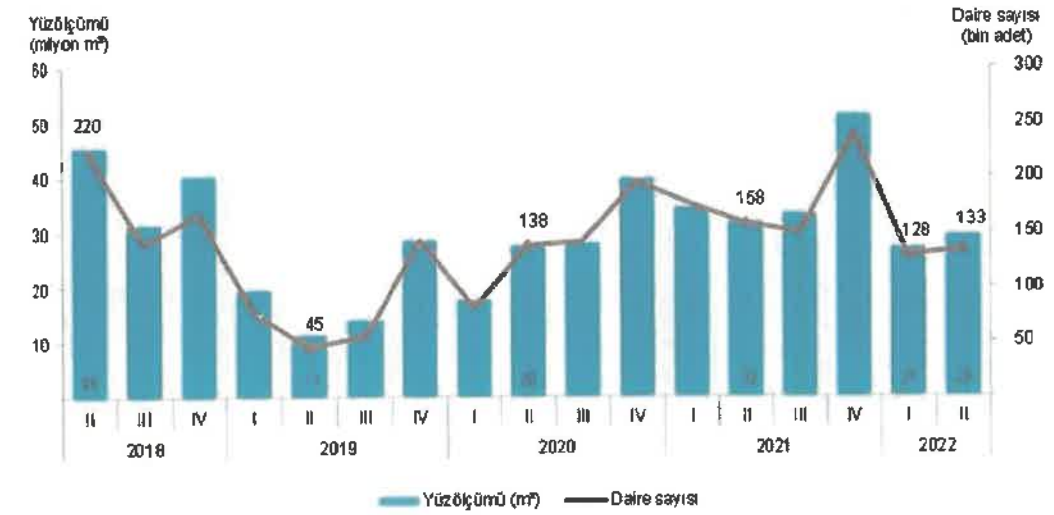


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



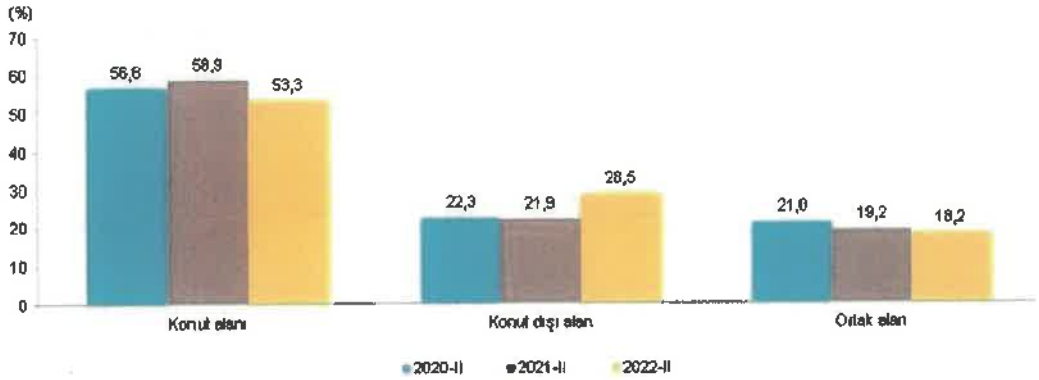
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

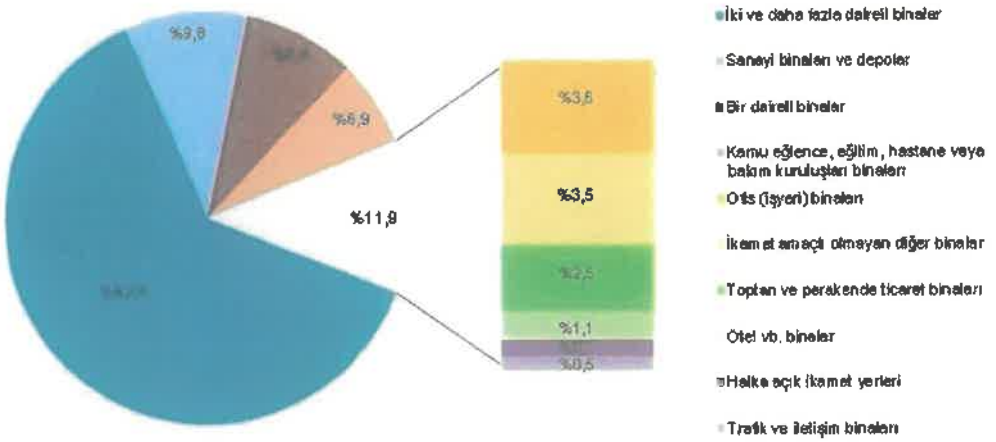
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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

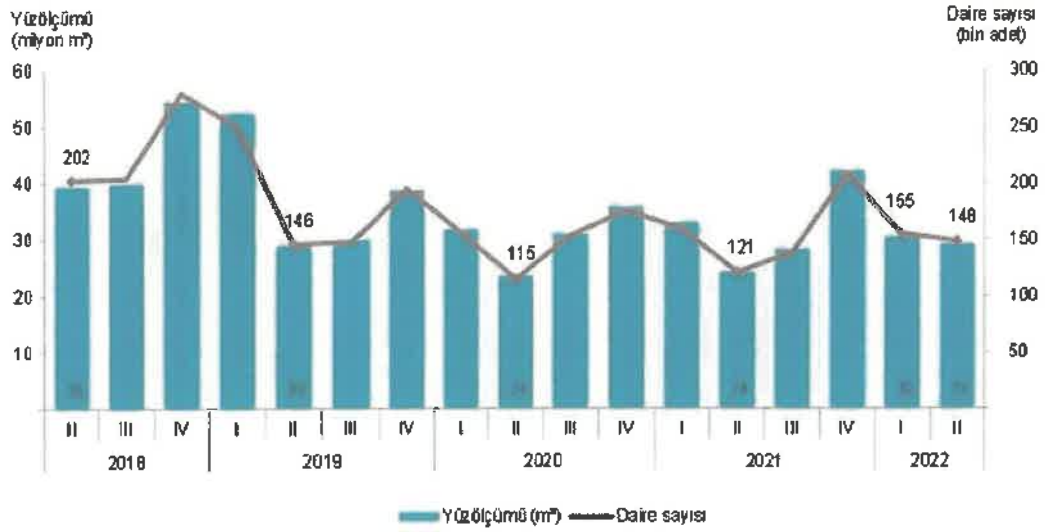


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



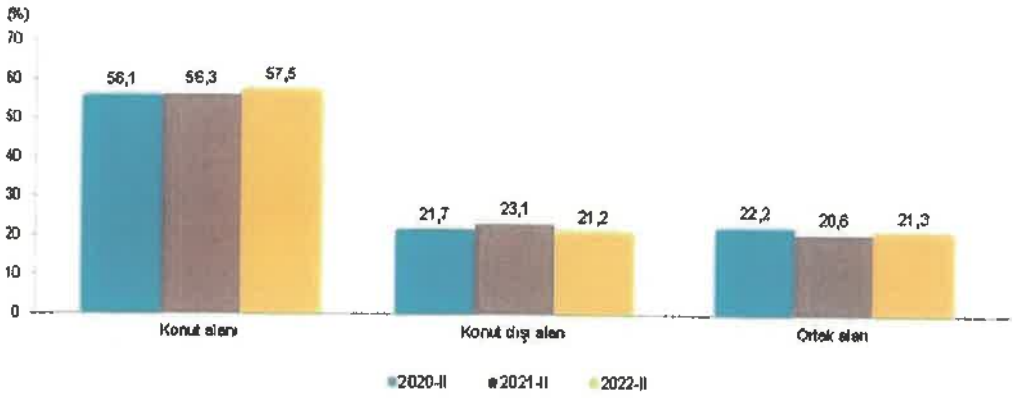
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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	-16,6
	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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

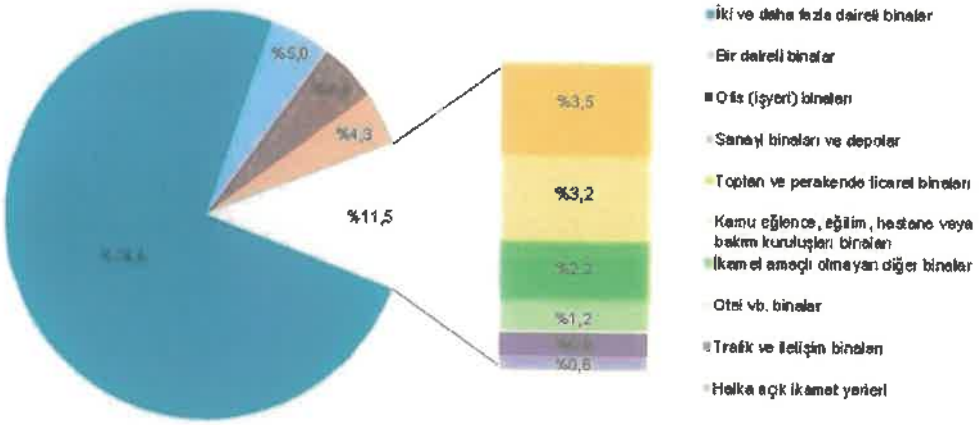
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

Bölgenin her geçen gün değer kazanması

Olumsuz Faktörler

Bölgede çok sayıda boş arsa olması

Fırsatlar

Yatırım halinde doğabilecek değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

2324 ada 8 parsel ve 4038 ada 1-2-7-8 parseller boş arsadır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

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

ZEUGMA

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	809.00	809.00	Konut	Taks:0.25-Kaks:0.50	7,365,000.00	9,103.83	Hizmet Emlak	0 (554) 804 69 61
Emsal 2	765.00	765.00	Konut	Taks:0.25-Kaks:0.50	8,000,000.00	10,457.52	Paribus Emlak	0 (542) 729 30 34
Emsal 3	490.00	490.00	Konut	Taks:0.25-Kaks:0.50	4,950,000.00	10,102.04	Sahibinden	0 (532) 404 40 03
Emsal 4	450.00	450.00	Konut	Taks:0.25-Kaks:0.50	4,150,000.00	9,222.22	Royalest Emlak	0 (546) 655 27 27

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	809.00	7,365,000.00	9,103.832	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	0%	0%	8,466.56
Emsal 2	765.00	8,000,000.00	10,457.516	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	9,411.76
Emsal 3	490.00	4,950,000.00	10,102.041	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	0%	0%	9,394.90
Emsal 4	450.00	4,150,000.00	9,222.222	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	8,761.11
												Yuvarlatılmış Ortalama Birim Değer (TL/m²)	9,000.00

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.
Diğer tüm özellikleri taşınmazlar ile benzer özellik taşımaktadır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsaların Pazar değeri:

Arsa Alanı (m²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
916.92	9,000.00	8,250,000.00
737.61	9,000.00	6,640,000.00
648.41	9,000.00	5,835,000.00
735.13	9,000.00	6,615,000.00
736.19	9,000.00	6,625,000.00
TOPLAM		33,965,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
8,250,000.00	1	1	100.00%	8,250,000.00	8,250,000.00
6,640,000.00	1	1	100.00%	6,640,000.00	6,640,000.00
5,835,000.00	1	1	100.00%	5,835,000.00	5,835,000.00
6,615,000.00	1	1	100.00%	6,615,000.00	6,615,000.00
6,625,000.00	1	1	100.00%	6,625,000.00	6,625,000.00
TOPLAM					33,965,000.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet

yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazın üzerinde konut/villa projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 arsa vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerlemenin konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

GYO tebliği dikkate alınarak gayrimenkuller incelendiğinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
33.965.000,00 TL	**36.682.200,00 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 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiyeli̇ş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA Gayrimenkul ve Danış...
Tel: (0342) 215 12 06-46-47-48 F...
Değirmiçem Mah. Doktor Emi...
No:20 Vakıflar - Ferhadiye...
Kat:4 Daire 402 Kat:5 ...
Şehitkamil / GAZİ...
Gaziantep V. D. No: 99...

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gazlantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Taşlıca

Ada	**Parsel**	**Nitelik**
611	1	Arsa
613	1	Arsa

2022/ASCE-015

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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 12
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 12

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 İlişkinAçıklama 12

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14

2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

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 29

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 29

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 29

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 29

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 31

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 32

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 35

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35

ç. Diğer Tespit Ve Analizler 35

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 35

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 35

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 36

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 36

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 36

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 36

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 37

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 37

b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37

c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 37

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 37

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38

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 38

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38

8. SONUÇ 39

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39

b. Nihai Değer Takdiri 39

9. RAPOR EKLERİ 40

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-015

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

26.09.2022

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Taşlıca Mahallesi 611 ada 1 parsel ve 613 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Sanayi Mahallesi sınırları içerisindedir. Bölge Gatem Bölgesi olarak bilinmektedir. Şehir Merkezinden Sani Konukoğlu bulvarı boyunca ilerlenip , Gatem kavşağından Anafartalar Bulvarı boyunca devam edilir. Oduncular sitesi civarından 60147 nolu cadde boyunca ilerlendiğinde taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydalanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil	Şehitkamil
Mahalle	Taşlıca	Taşlıca
Ada	611	613
Parsel	1	1
Yüzölçümü (m^2)	9,677.80	8,123.02
Nitelik	Arsa	Arsa
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1	733
Payda	1	2400
Pay oranı	100.00%	30.54%

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

Yoktur.

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

611 ada 1 parsel ve 613 ada 1 parsel için;

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

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

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Parseller ; H.max : 9.50 , ön ve arka bahçe çekme mesafesi 10'ar metre şartında " TİCARET ALANI " içerisinde kalmaktadır.
Parselin ihdas / tevhid / ifraz v.b. gibi imar düzenlmesi şartı yoktur.

Yakın çevresi tamamen aynı imara sahip sanayi parsellerinden oluşmaktadır.

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

Taşınmaz parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin

Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerlemesi belirli bir projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 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 bıldırcın 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde

Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

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

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

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

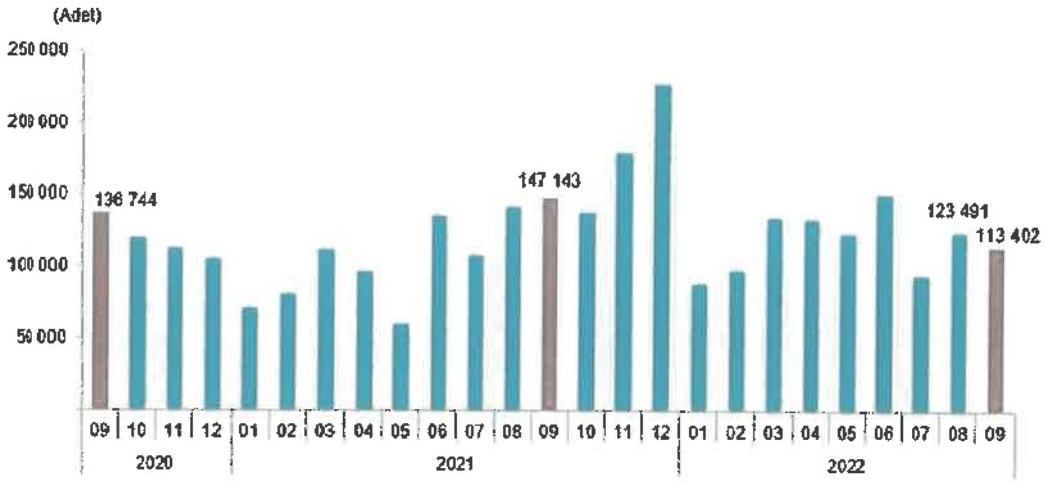
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

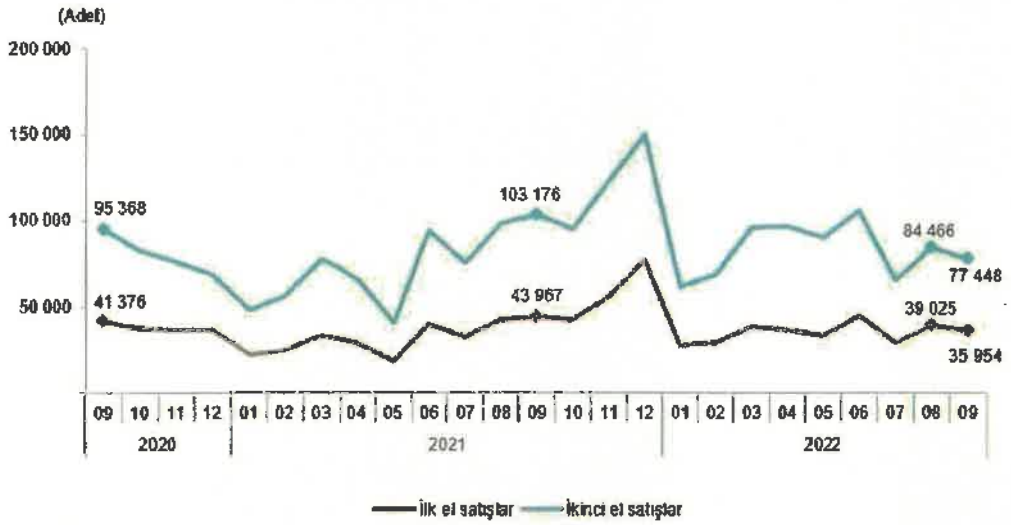
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



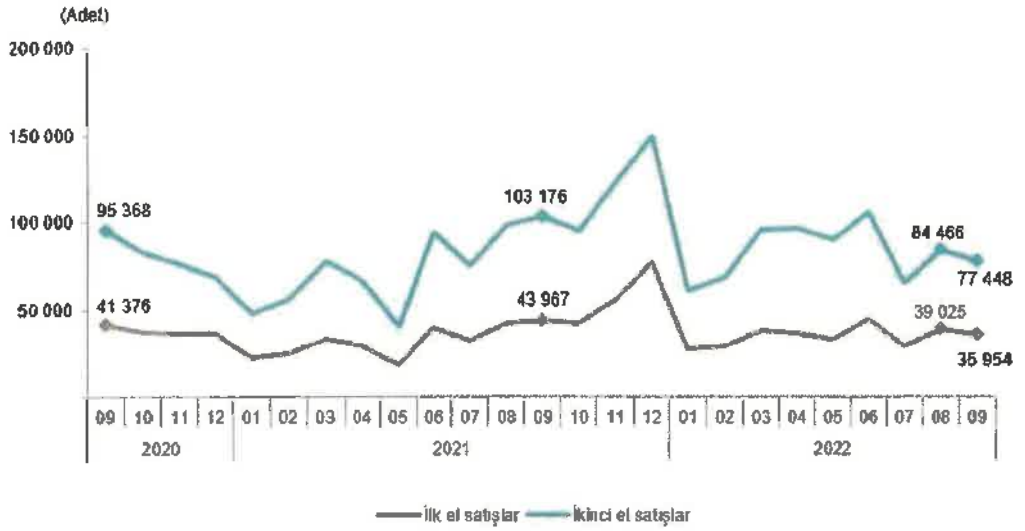
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

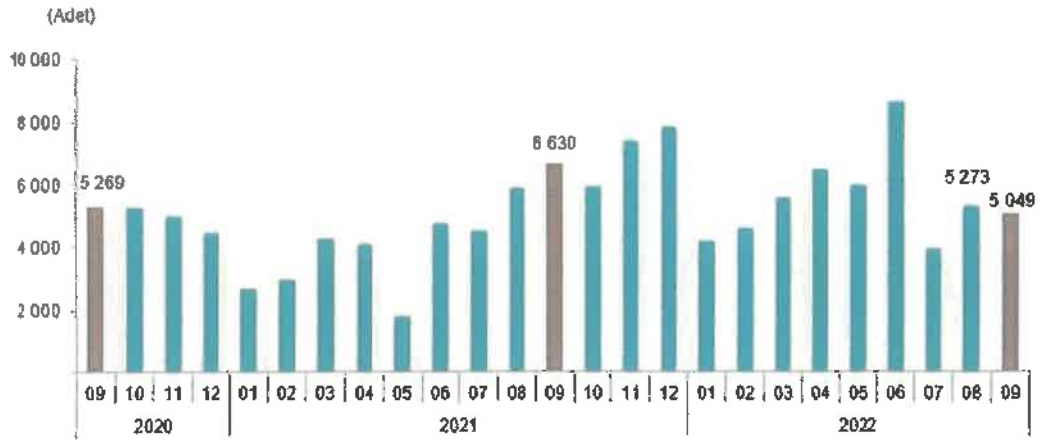
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

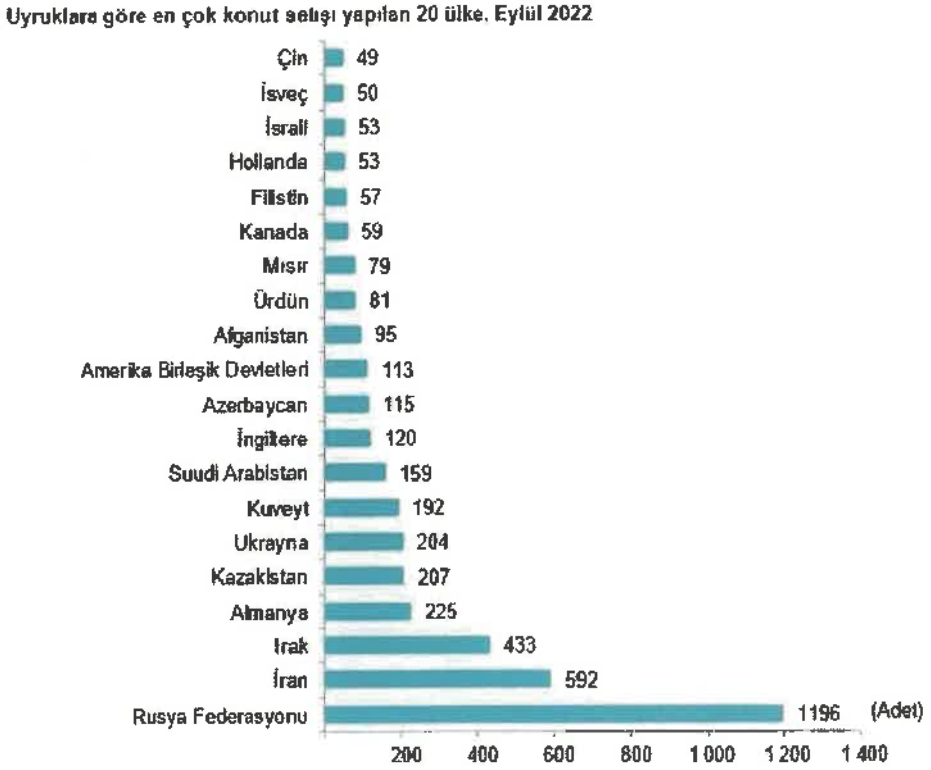
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



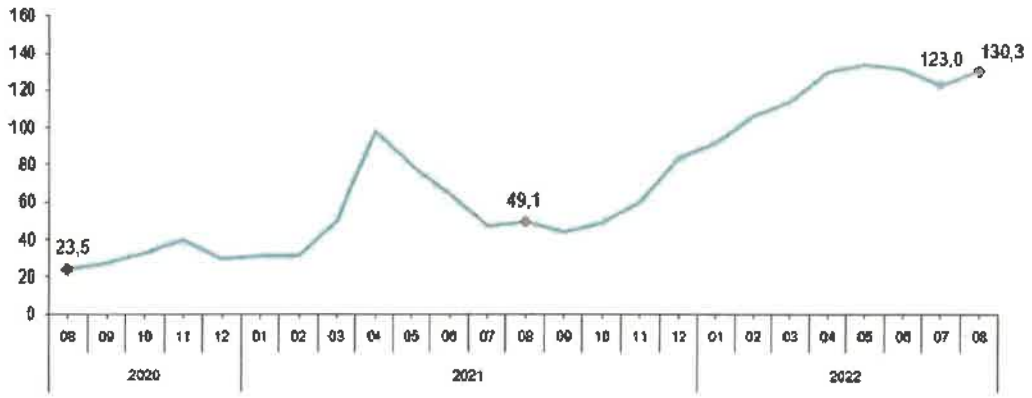
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

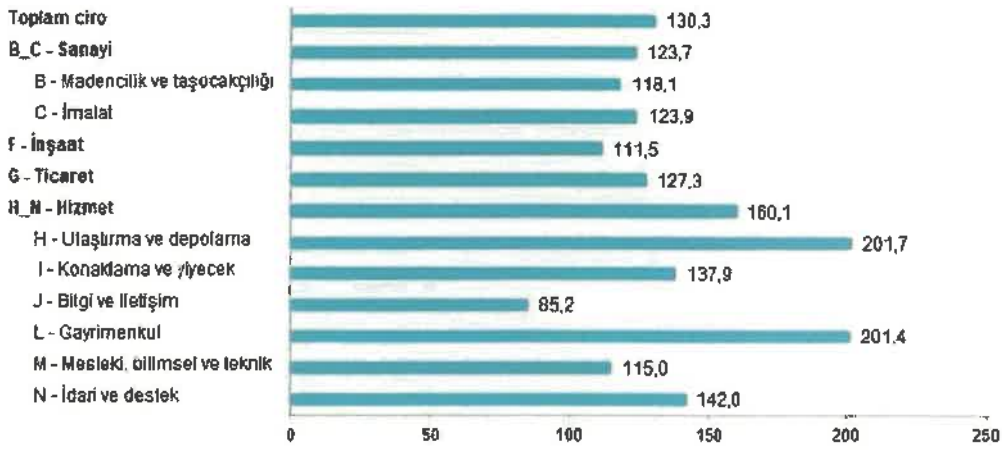
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

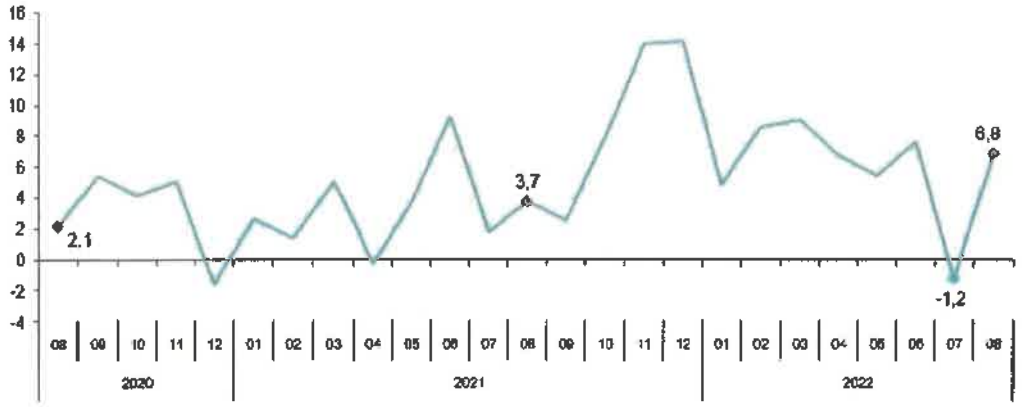


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

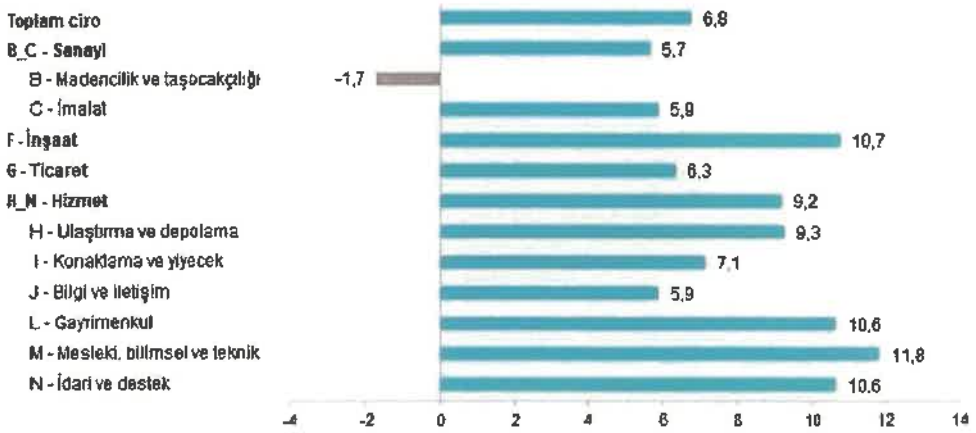
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

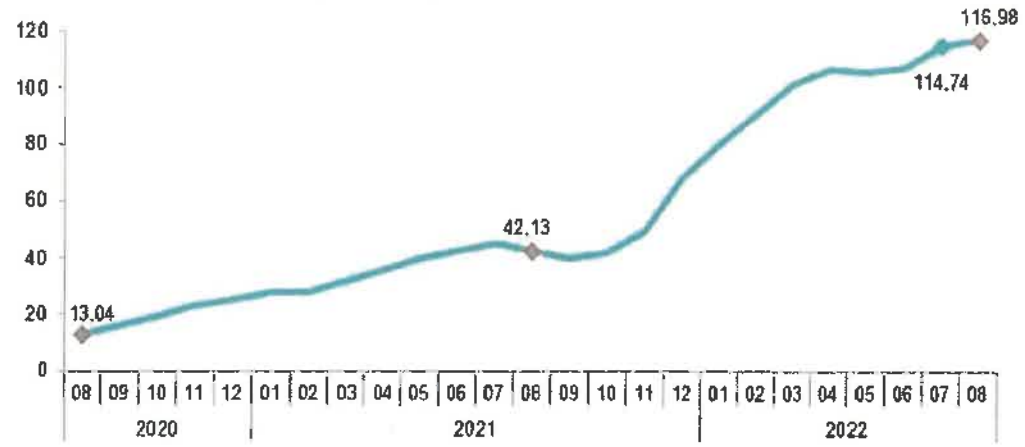


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

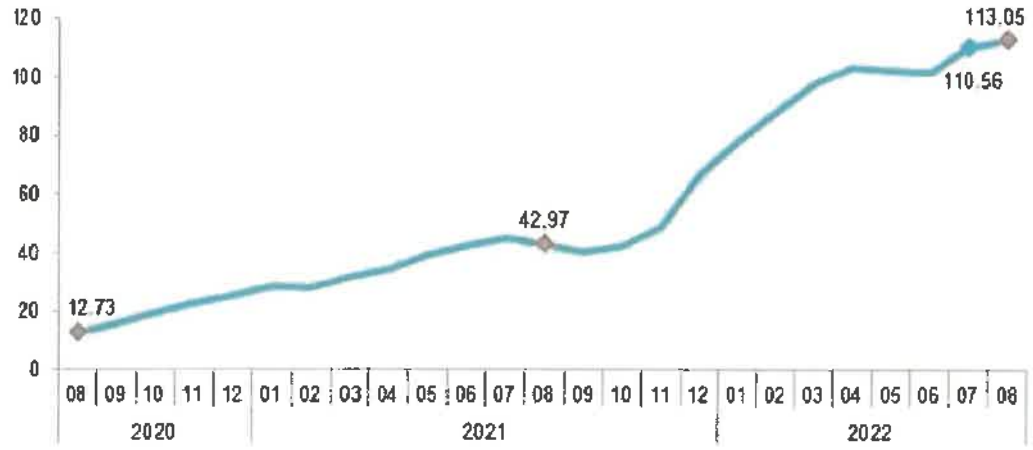
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

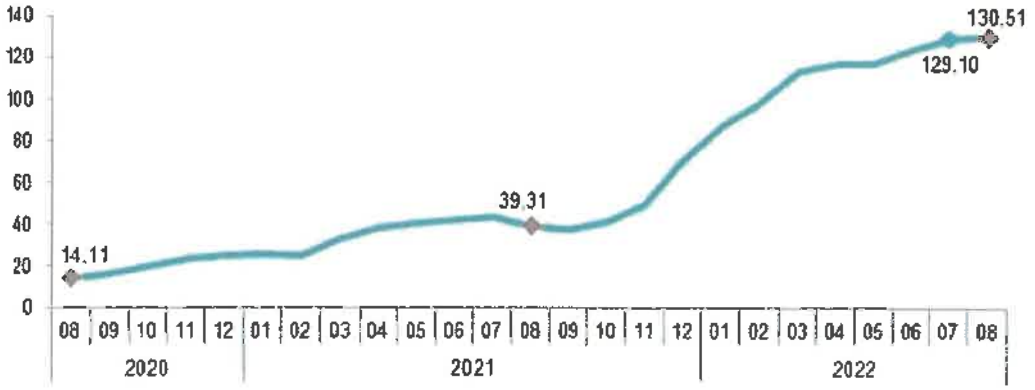
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



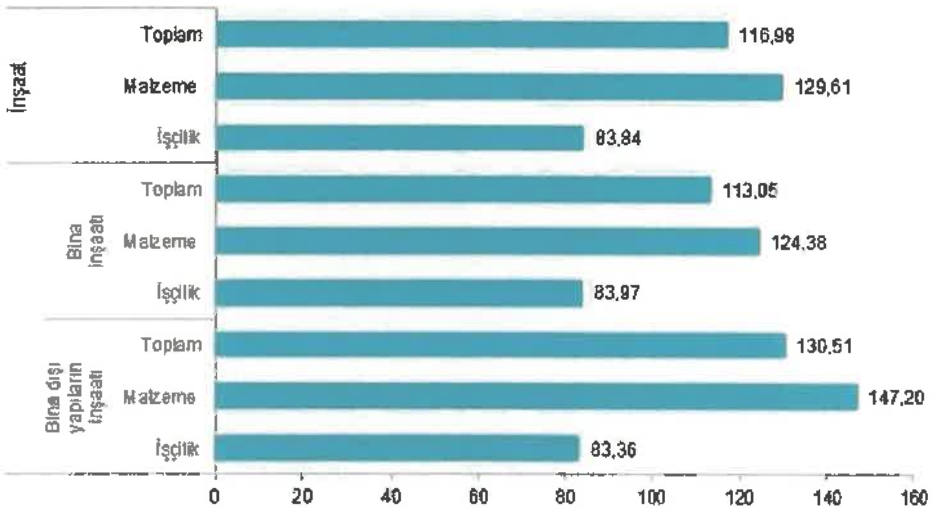
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

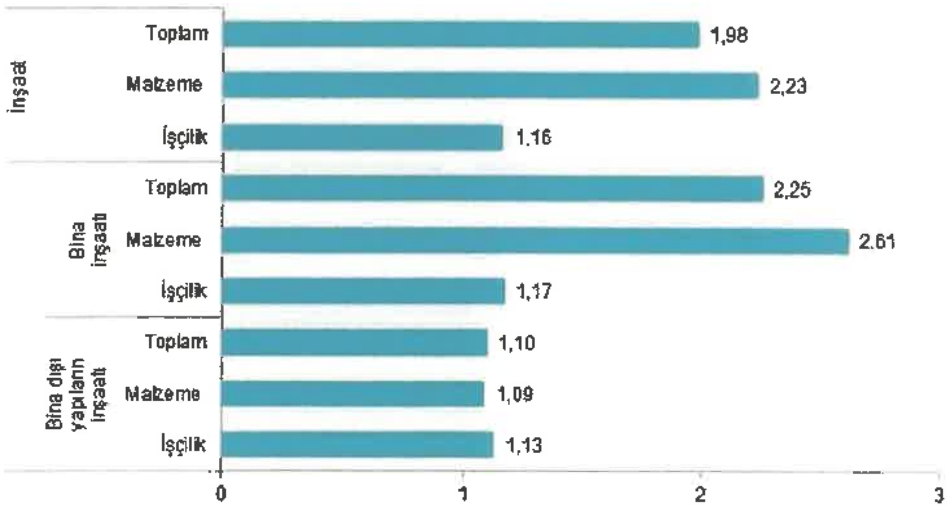
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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

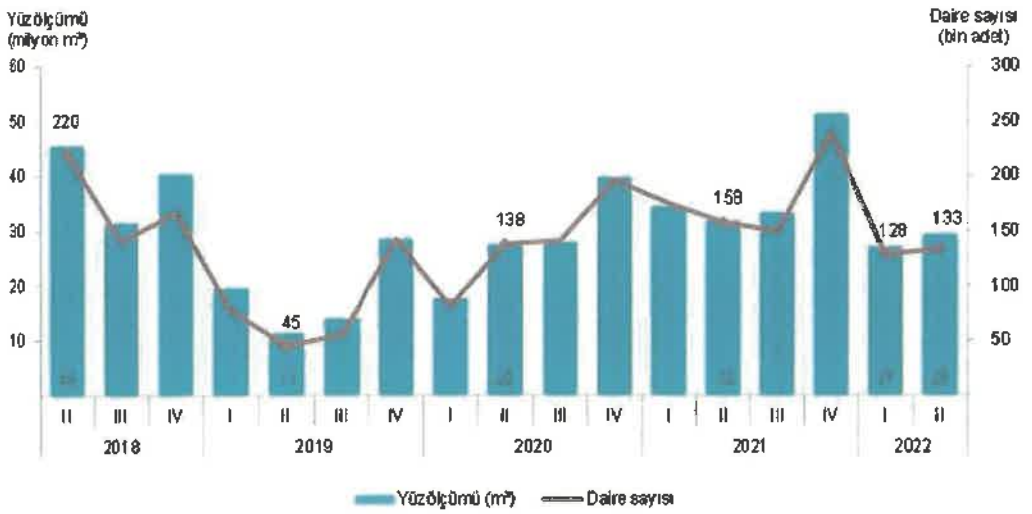


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



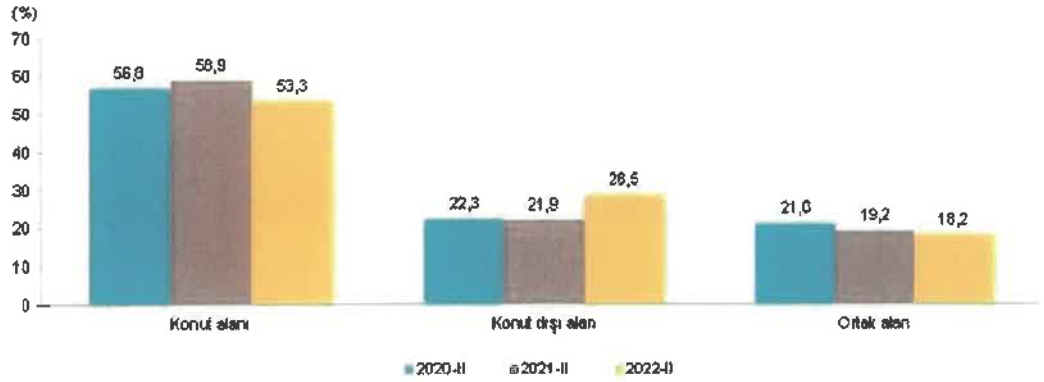
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	55,6	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

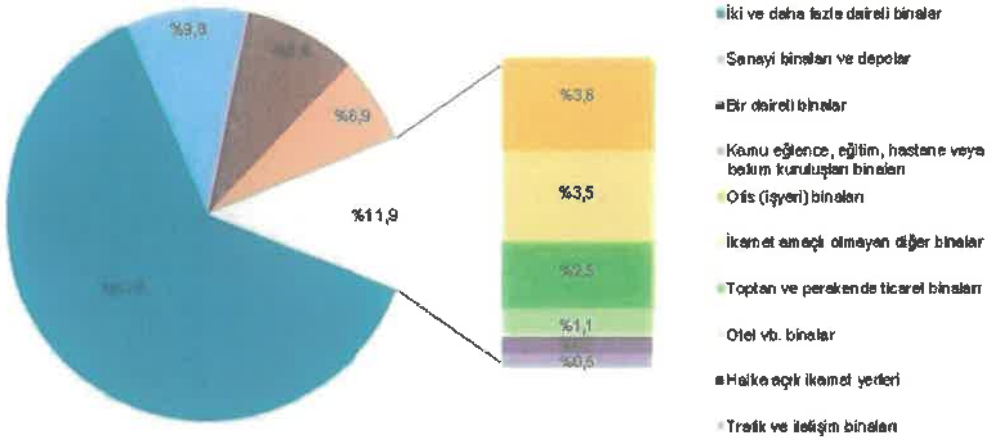
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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

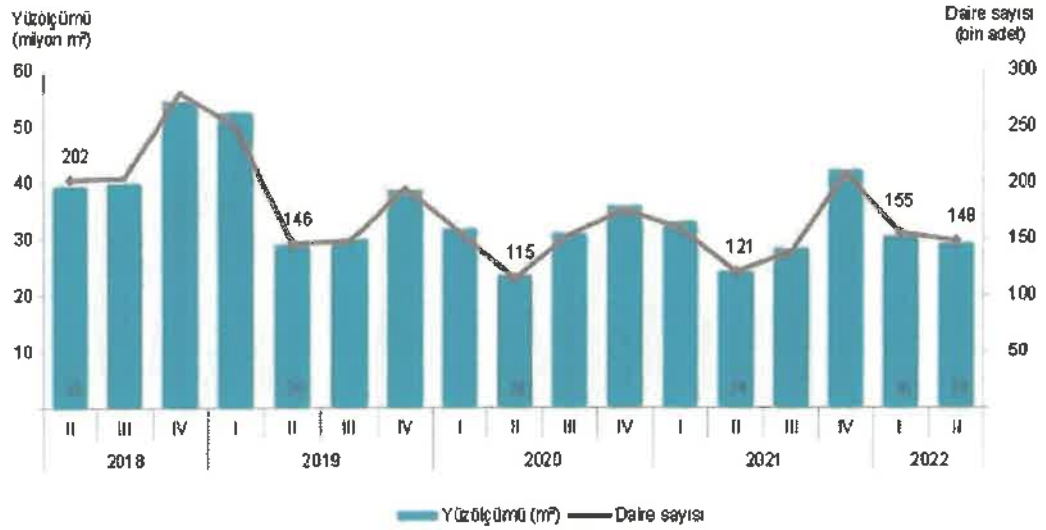


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



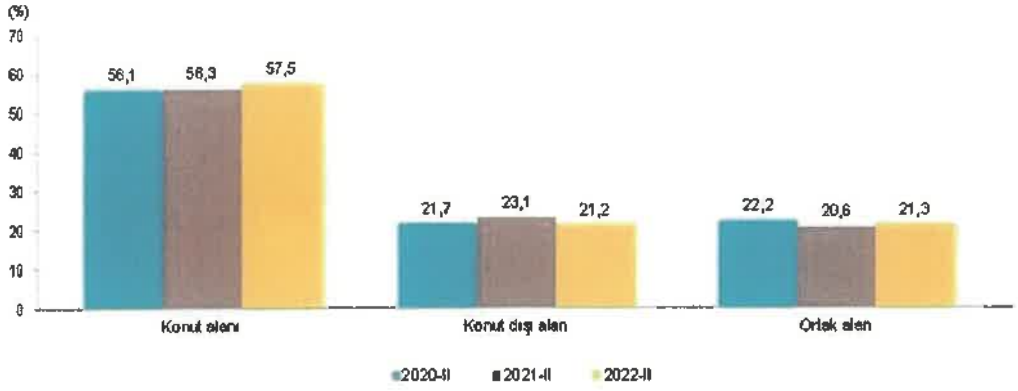
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

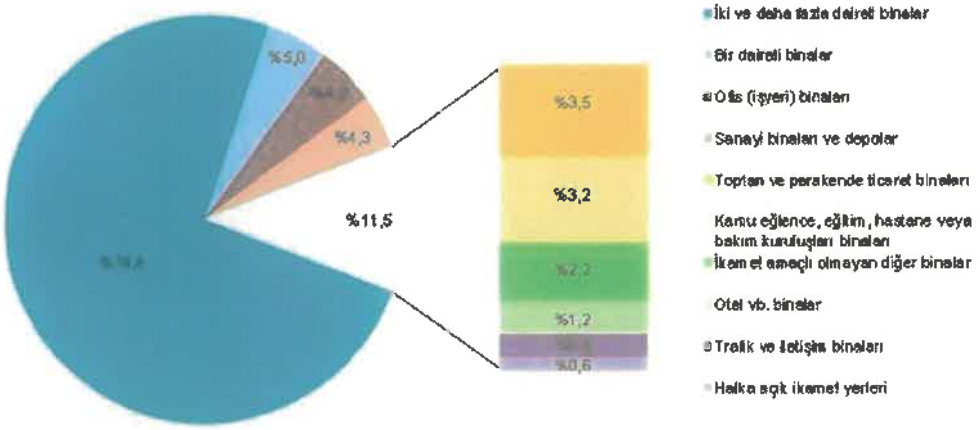
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

Bölgenin her geçen gün değer kazanması

Olumsuz Faktörler

Bölgede çok sayıda boş arsa olması

Fırsatlar

Yatırım halinde doğabilecek değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

611 ada 1 parsel ve 613 ada 1 parseller boş arsadır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	427.00	427.00	Sanayi	Hmax:12.50	4,400,000.00	10,304.45	Başan Emlak	0 (533) 926 34 85
Emsal 2	529.00	529.00	Sanayi	Hmax:12.50	5,800,000.00	10,964.08	Başkekçi Emlak	0 (542) 333 61 13
Emsal 3	605.00	605.00	Sanayi	Hmax:9.50	6,300,000.00	10,413.22	Pusulam Emlak	0 (532) 169 54 27
Emsal 4	578.00	578.00	Sanayi	Hmax:9.50	6,050,000.00	10,467.13	Royalest Emlak	0 (546) 655 27 27

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	427.00	4,400,000.00	10,304.450	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	9,789.23
Emsal 2	529.00	5,800,000.00	10,964.083	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	10,415.88
Emsal 3	605.00	6,300,000.00	10,413.223	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	9,892.56
Emsal 4	578.00	6,050,000.00	10,467.128	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	9,943.77
Yuvarlatılmış Ortalama Birim Değer (TL/m²)													10,000.00

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.
Diğer tüm özellikleri taşınmazlar ile benzer özellik taşımaktadır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
9,677.80	10,000.00	96,780,000.00
8,123.02	10,000.00	81,230,000.00
TOPLAM		178,010,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
96,780,000.00	1	1	100.00%	96,780,000.00	96,780,000.00
81,230,000.00	733	2400	30.54%	24,808,995.83	24,810,000.00
TOPLAM					121,590,000.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazın üzerinde ticari alan projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi 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 değerleme 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 arsa vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerlemenin konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

GYO tebliği dikkate alınarak gayrimenkuller incelendiğinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
121.590.000,00 TL	**131.317.200,00 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 Değerlem ve Danışmanlık A.Ş. Tel: (0342) 215 12 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06 Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar - Fethadiye İş Hanı Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502 Şehitkamil / GAZİANTEP Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Sakarya
İlçesi	Hendek
Mahallesi	İkbaliye

38 Adet Arsa Değerlemesi

2022/ASCE-016-Rev-1

İÇİNDEKİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 14

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 14

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 15

1. Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler 15

2. Hendek İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 17

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 18

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 18

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 26

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 30

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30

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 30

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36

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

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

18.01.2023

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-016-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

13.10.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 – ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-016 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu 17.01.2023 tarihli talebine istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

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

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

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

Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

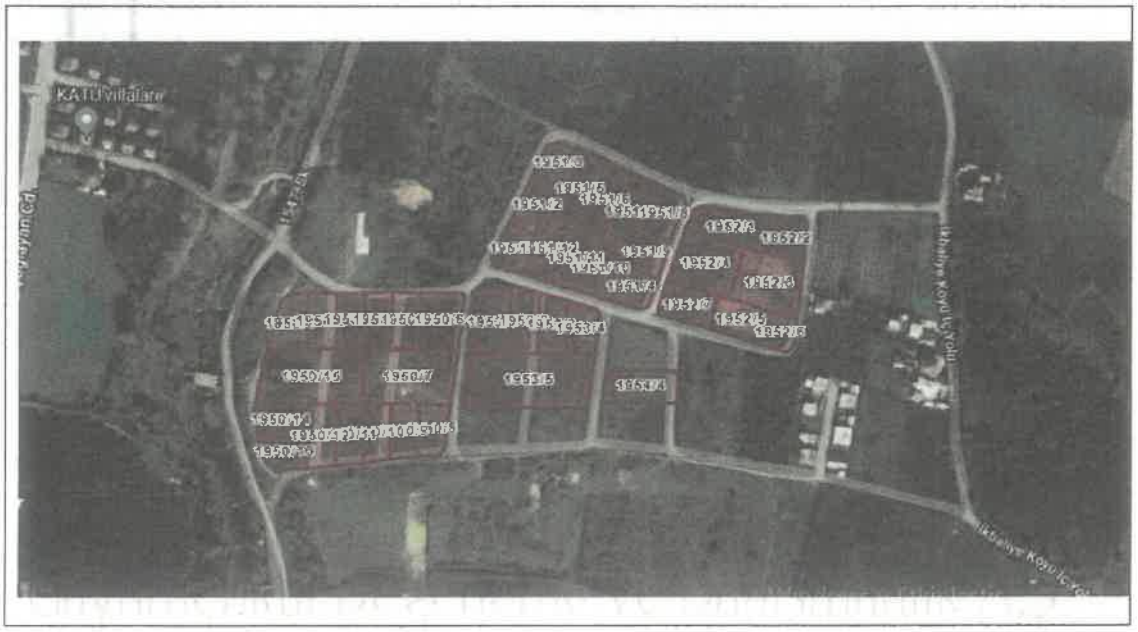
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

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

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

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

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

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

Yoktur.

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

Değerlemeye konu tüm taşınmazlara ilişkin;

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

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

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

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

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Taşınmaz parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Sakarya İli Hakkında Genel Bilgiler

Yüzölçümü: 482,109.70 hektar

Nüfus: 1.060.876 (2021)

İl Trafik No: 54

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

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

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

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

Ulaşım

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

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

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

Sakarya ili

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

Sakarya Büyükşehir Belediyesi

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

- Ferizli Belediyesi

- Söğütlü Belediyesi

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

- Akyazı Belediyesi

- Hendek Belediyesi

- Karapürçek Belediyesi

- Sapanca Belediyesi

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

- Adapazarı Belediyesi (2000 yılında Adapazarı Merkez Belediyesi olarak bağlanmıştır)

- Arifiye Belediyesi (2000 yılında ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır)

- Erenler Belediyesi (2000 yılında ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır)

- Serdivan Belediyesi (2000 yılında ilk kademe belediyesi olarak bağlanmıştır)

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

- Geyve Belediyesi

- Karasu Belediyesi

- Kaynarca Belediyesi

- Kocaali Belediyesi

- Pamukova Belediyesi

- Taraklı Belediyesi

Büyükşehir sınırları içinde yer almıştır.

2. Hendek İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

Hendek ilçesi 91 mahalleden oluşmaktadır.

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

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

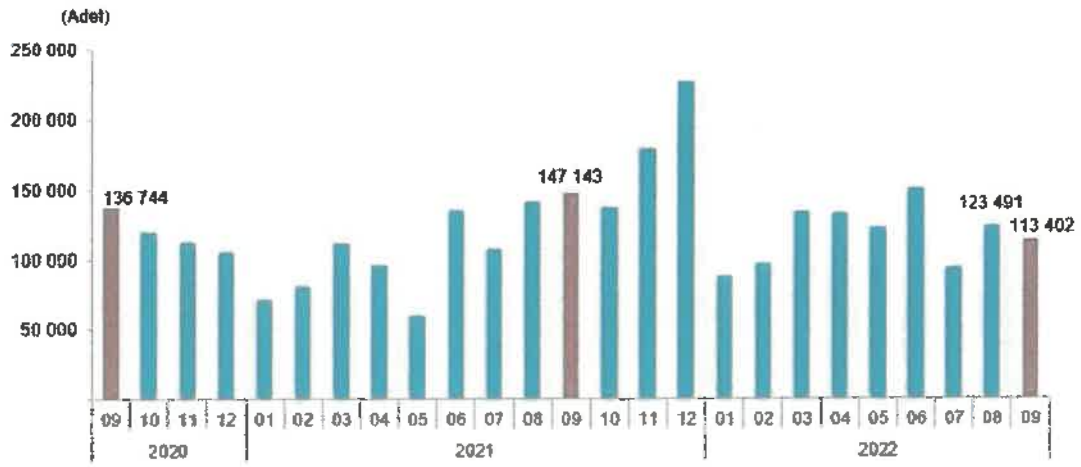
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

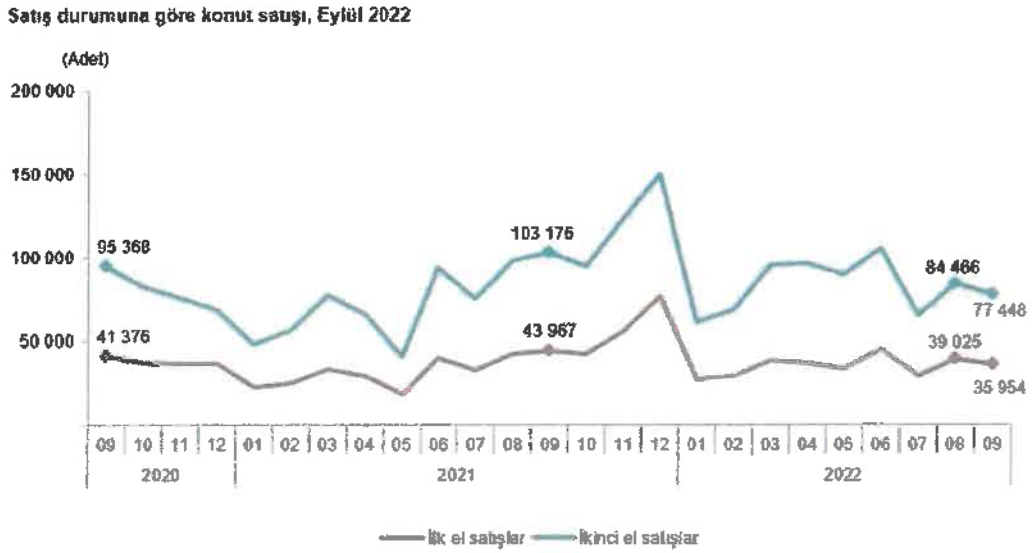
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



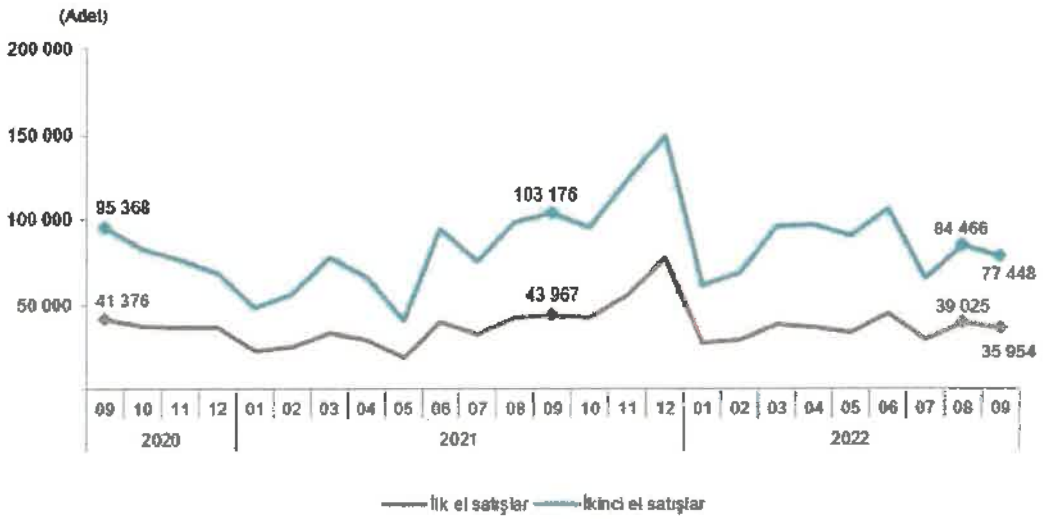
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

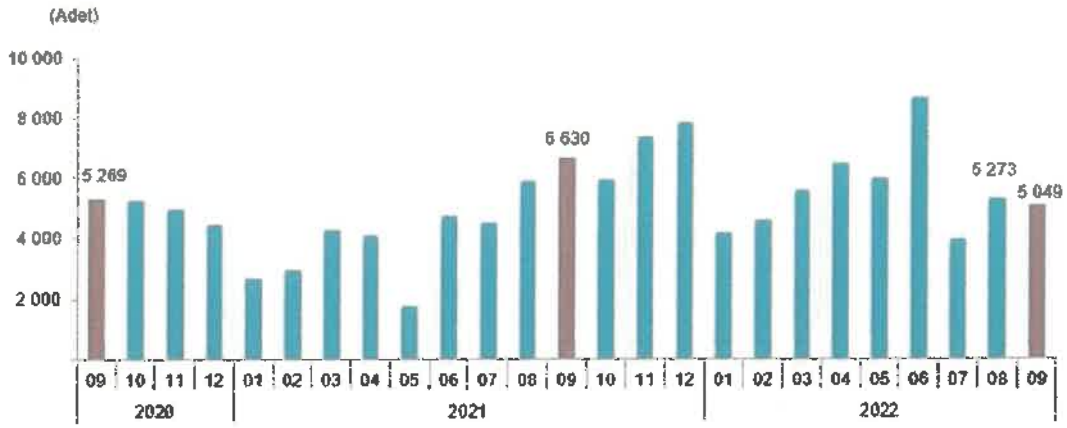
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

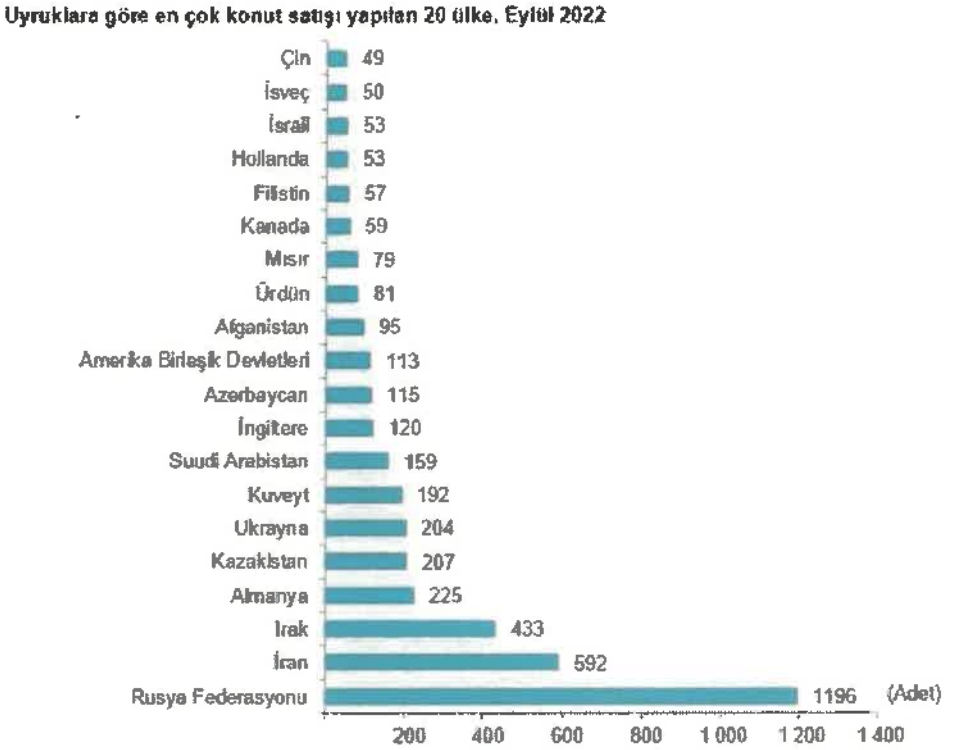
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



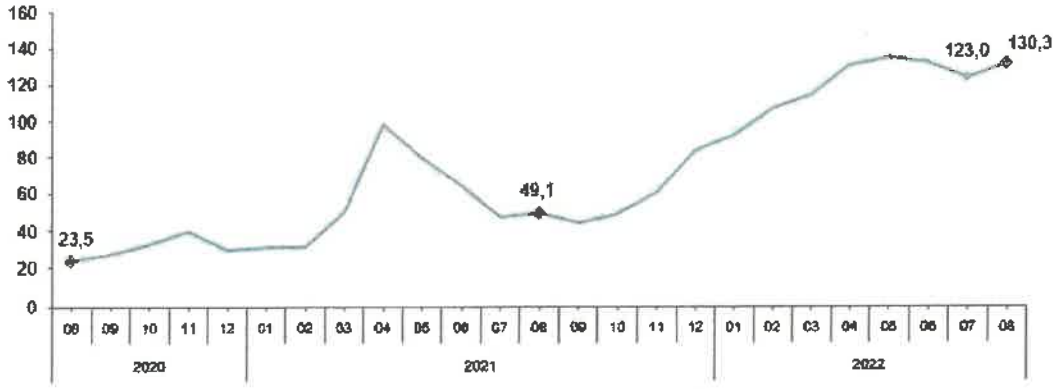
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

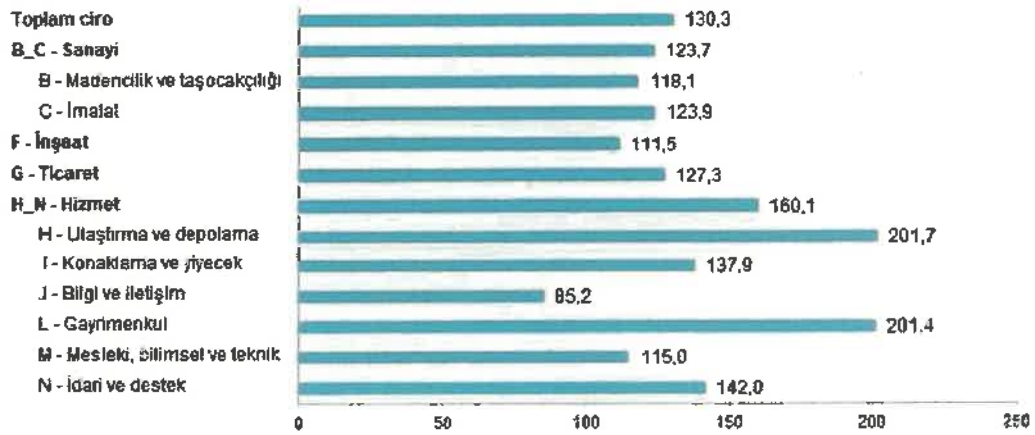
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

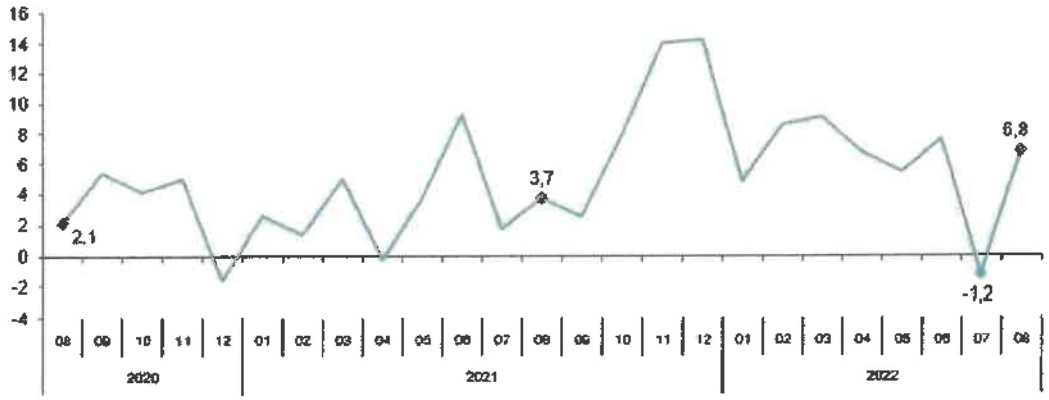


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

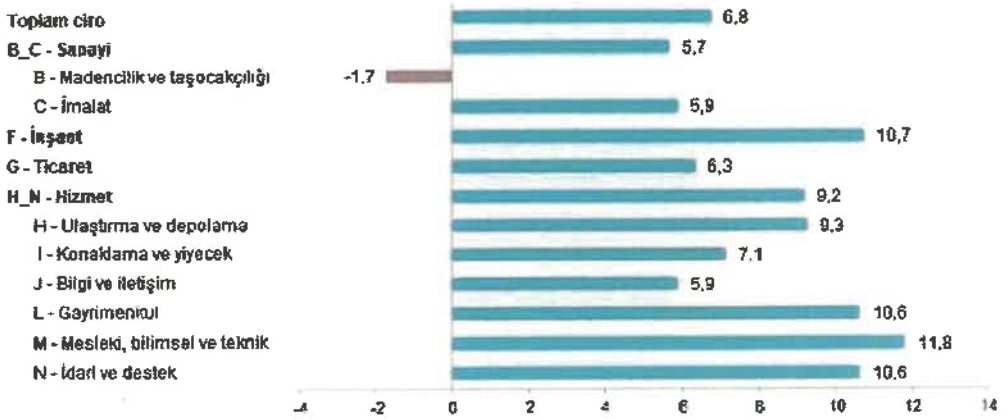
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



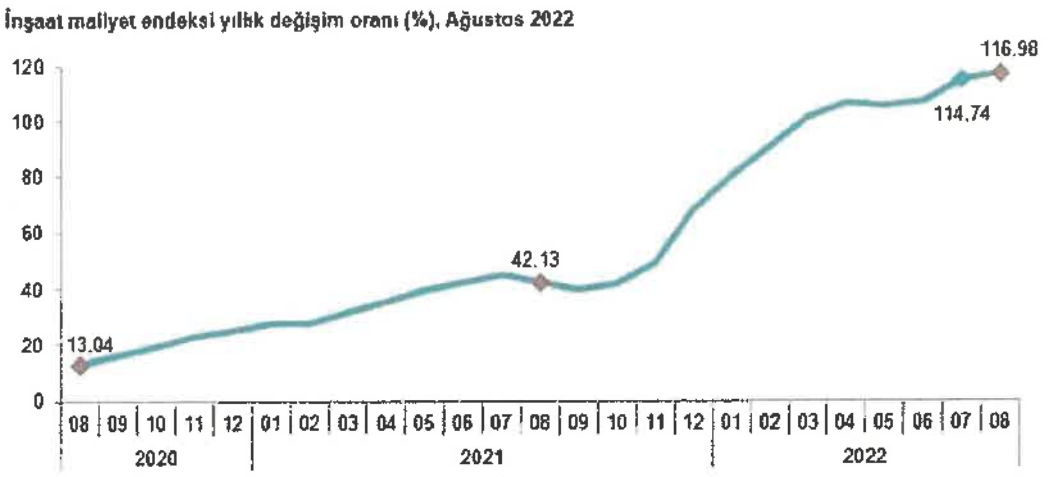
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



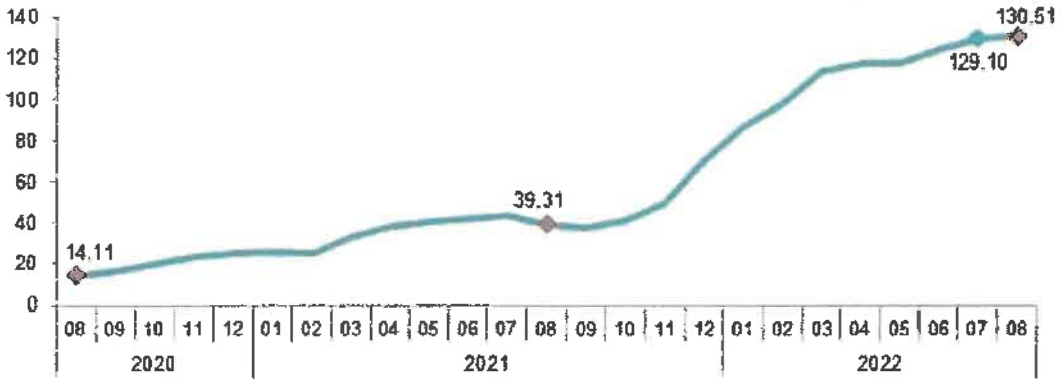
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

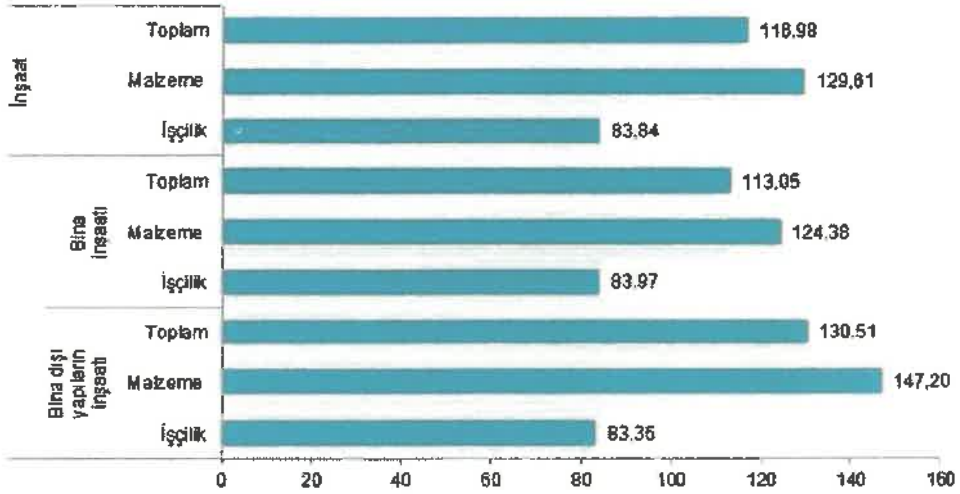
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

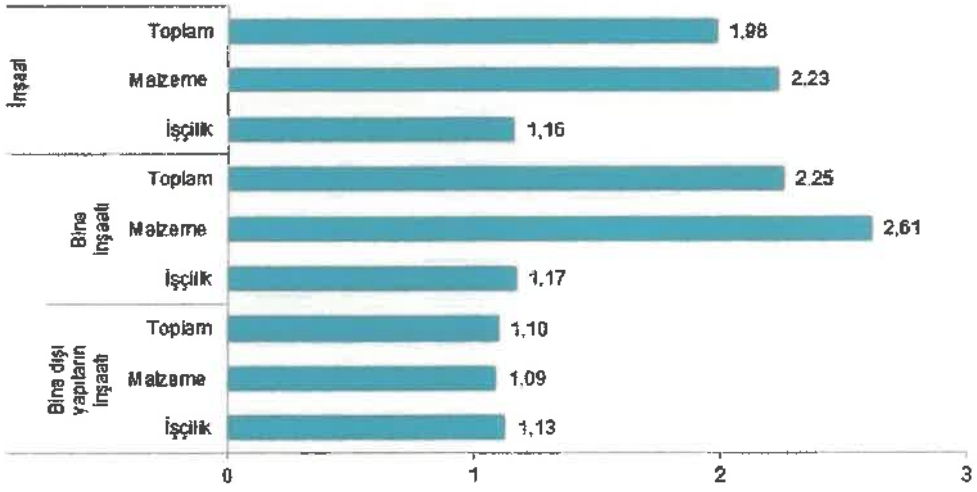
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

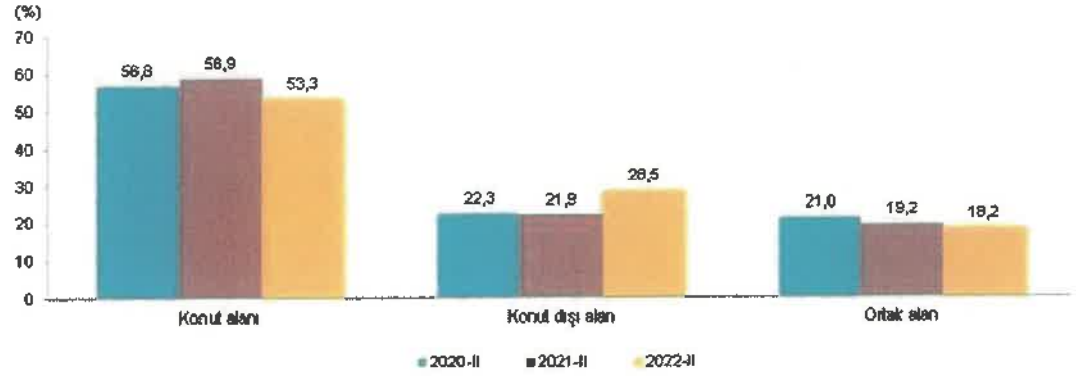
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	39 739 296	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

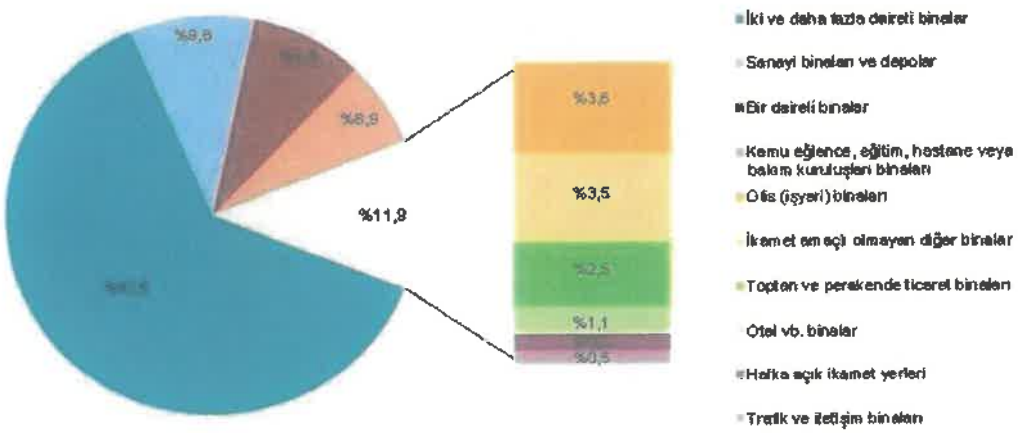
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

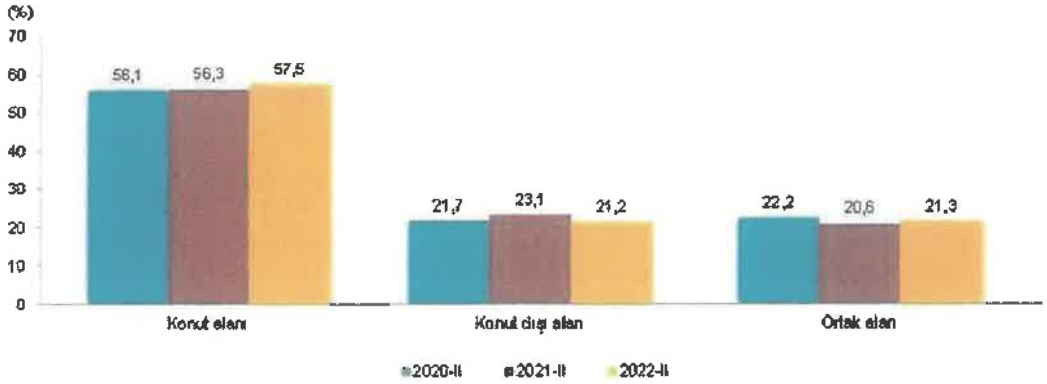
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

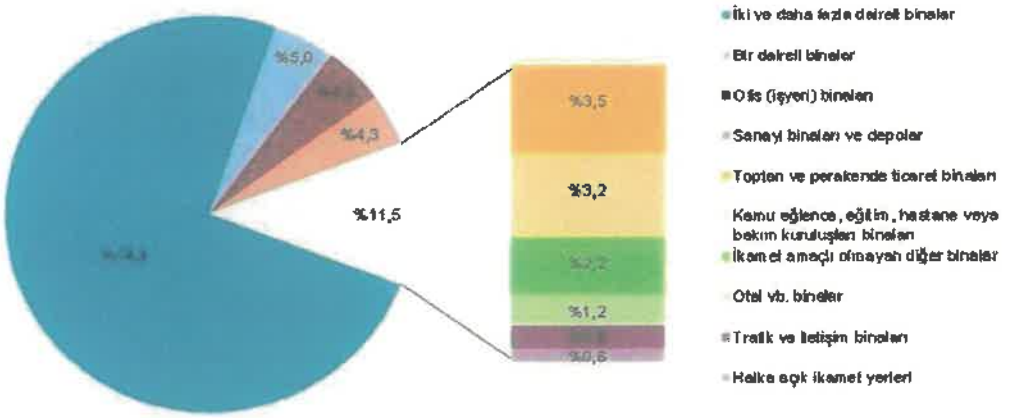
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmarlı olması

Olumsuz Faktörler

Yapılaşmanın başlamamış olması

Çok sayıda boş arsa olması

Fırsatlar

Yapılaşmanın başlaması ile bölgedeki arsaların değer kazanacağı öngörüsü

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

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

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

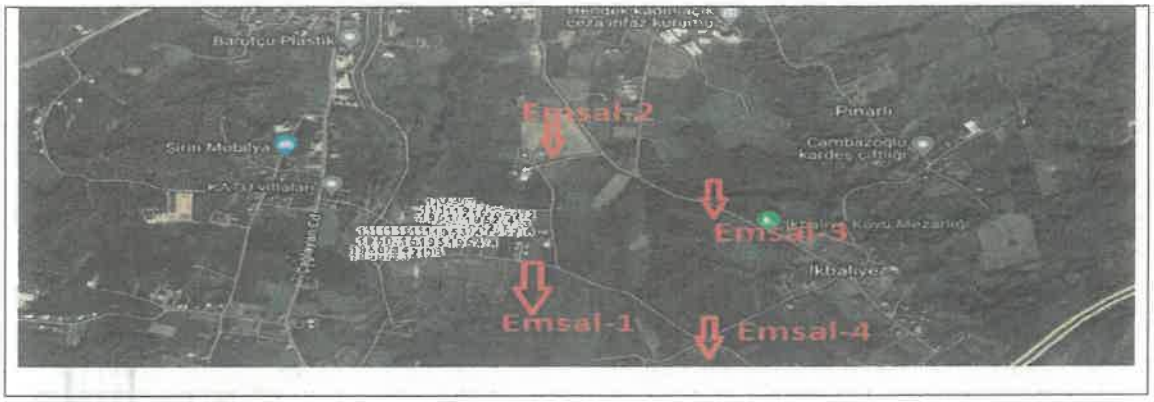
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması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

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	496,00	496,00	Konut	0,9	410.000,00	826,61	Hazal Emlak	0 (532) 554 13 47
Emsal 2	3.370,00	3.370,00	Konut	0,4	2.350.000,00	697,33	Hendek Çevre Emlak	0 (554) 841 40 69
Emsal 3	721,00	721,00	Konut	0,9	475.000,00	658,81	Hendek Yade Emlak	0 (551) 236 96 54
Emsal 4	6.211,00	6.211,00	Konut	0,9	5.000.000,00	805,02	Uzman Emlak	0 (530) 965 41 60

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



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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	496	410.000	827	5%	0%	5%	0%	0%	10%	0%	0%	5%	1.033
Emsal 2	3.370	2.350.000	697	5%	0%	5%	0%	0%	15%	0%	0%	5%	907
Emsal 3	721	475.000	659	5%	0%	5%	0%	0%	15%	0%	0%	5%	856
Emsal 4	6.211	5.000.000	805	0%	0%	5%	0%	0%	15%	0%	0%	5%	1.006
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													951

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

ADA	PARSEL	Yüzölçüm (m2)	BİRİM FİYAT	DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	KDV'li DEĞER %8
1950	**1**	942,73	950,00	**895.000,00**	895.593,50	**966.600,00**
1950	**2**	814,32	950,00	**775.000,00**	773.604,00	**837.000,00**
1950	**3**	825,84	950,00	**785.000,00**	784.548,00	**847.800,00**
1950	**4**	839,74	950,00	**800.000,00**	797.753,00	**864.000,00**
1950	**5**	843,13	950,00	**800.000,00**	800.973,50	**864.000,00**
1950	**6**	1229,06	950,00	**1.170.000,00**	1.167.607,00	**1.263.600,00**
1950	**7**	2581,98	950,00	**2.455.000,00**	2.452.881,00	**2.651.400,00**
1950	**8**	741,70	950,00	**705.000,00**	704.615,00	**761.400,00**
1950	**9**	799,48	950,00	**760.000,00**	759.506,00	**820.800,00**
1950	**10**	849,19	950,00	**805.000,00**	806.730,50	**869.400,00**
1950	**11**	898,90	950,00	**855.000,00**	853.955,00	**923.400,00**
1950	**12**	948,61	950,00	**900.000,00**	901.179,50	**972.000,00**
1950	**14**	889,80	950,00	**845.000,00**	845.310,00	**912.600,00**
1950	**15**	2923,34	950,00	**2.775.000,00**	2.777.173,00	**2.997.000,00**
1951	**1**	778,79	950,00	**740.000,00**	739.850,50	**799.200,00**
1951	**2**	1000,05	950,00	**950.000,00**	950.047,50	**1.026.000,00**
1951	**3**	704,03	950,00	**670.000,00**	668.828,50	**723.600,00**
1951	**4**	814,83	950,00	**775.000,00**	774.088,50	**837.000,00**
1951	**5**	1002,94	950,00	**955.000,00**	952.793,00	**1.031.400,00**
1951	**6**	1023,24	950,00	**970.000,00**	972.078,00	**1.047.600,00**
1951	**7**	1040,49	950,00	**990.000,00**	988.465,50	**1.069.200,00**
1951	**8**	776,51	950,00	**740.000,00**	737.684,50	**799.200,00**
1951	**9**	793,25	950,00	**755.000,00**	753.587,50	**815.400,00**
1951	**10**	802,14	950,00	**760.000,00**	762.033,00	**820.800,00**
1951	**11**	873,41	950,00	**830.000,00**	829.739,50	**896.400,00**
1951	**12**	944,68	950,00	**895.000,00**	897.446,00	**966.600,00**
1952	**1**	1207,13	950,00	**1.145.000,00**	1.146.773,50	**1.236.600,00**
1952	**2**	846,50	950,00	**805.000,00**	804.175,00	**869.400,00**
1952	**3**	1909,92	950,00	**1.815.000,00**	1.814.424,00	**1.960.200,00**
1952	**4**	1810,45	950,00	**1.720.000,00**	1.719.927,50	**1.857.600,00**
1952	**5**	1000,00	950,00	**950.000,00**	950.000,00	**1.026.000,00**
1952	**7**	978,18	950,00	**930.000,00**	929.271,00	**1.004.400,00**
1953	**1**	1202,92	950,00	**1.145.000,00**	1.142.774,00	**1.236.600,00**
1953	**2**	935,50	950,00	**890.000,00**	888.725,00	**961.200,00**
1953	**3**	831,89	950,00	**790.000,00**	790.295,50	**853.200,00**
1953	**4**	794,71	950,00	**755.000,00**	754.974,50	**815.400,00**
1953	**5**	3542,57	950,00	**3.365.000,00**	3.365.441,50	**3.634.200,00**
1954	**4**	1229,55	950,00	**1.170.000,00**	1.168.072,50	**1.263.600,00**
			TOPLAM	**40.835.000,00**		**44.101.800,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Taşınmazların tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi 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 değerleme 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 arsa vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

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

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesindeki 38 adet parselin değeri için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
40.835.000,00 TL	**44.101.800,00 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 05-06-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmençem Mah. Doktor Emin Kişlalıoğlu Cad.
No:20 Vakıflar - Fonbaşı İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Oğuzeli
Mahallesi	Bulduk
Ada	1352
Parseli	29
Niteliği	Bağ ve Zeytinlik

2022/ASCE-017

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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 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 13
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır. 13

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 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Oğuzeli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29
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 29
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 29
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 29
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 29
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 31
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 32
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 35
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 35
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 35
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 35
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 36
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 36
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 36
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 36
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 37
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 37
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 37
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 37
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38
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 38
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
8. SONUÇ 38
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 38
b. Nihai Değer Takdiri 38
9. RAPOR EKLERİ 40

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-017

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

26.09.2022

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Oğuzeli İlçesi, Bulduk Mahallesi 1352 ada 29 parselde kayıtlı "Bağ ve Zeytinlik" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Oğuzeli ilçesi,Bulduk Mahallesi sınırları içerisindedir. Şehir Merkezinden işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek Havaalanı istikametinde ilerlenir. Havaalanı kavşağına varmadan önceki ilk kavşaktan sola Oğuzeli ilçesine dönülür. Yaklaşık 1800 metre sonra sağ kolda ana asfalt üstü konumlu taşınmaza ulaşılır.

Enlem	36.9600
Boylam	37.4810

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep
İlçe	Oğuzeli
Mahalle	Bulduk
Ada	1352
Parsel	29
Yüzölçümü (m^2)	17.019,18
Nitelik	Arsa
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1
Payda	1
Pay oranı	100.00%

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

Yoktur.

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

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

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

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Oğuzeli Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede, taşınmazın imar planı dışında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ Yapı Şartları Madde 63 Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde, inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

Ayrıca taşınmaz Havaalanı Mania planı dahilindedir.
Mânia, "hava araçlarının yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya seyir halindeki hava aracının korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan ya da bu yüzeylerin dışında bulunan ancak hava seyrüseferine bir tehlike oluşturduğu değerlendirilen bütün geçici, sabit ya da hareketli cisimleri veya bunların bir kısmı" olarak tanımlanmaktadır.

Havaalanlarına emniyetli hava aracı operasyonları düzenlenebilmesi için havaalanları çevresinde belirlenmiş bazı bölgelerde belirli yüksekliklerin aşılmaması, yani mânialara izin verilmemesi gerekmektedir. Bu durumun imar planı yapılırken dikkate alınması gerekecektir.

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

Taşınmaz parsel boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 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. Oğuzeli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Oğuzeli Gaziantep'in güneydoğusunda Sacır Suyu kenarında kurulmuş bir ilçedir. İlçe merkezi olmadan önceki ismi Büyükkızılhisar Köyü idi. Bu ismi kırmızı

topraklardan yapılan hisar şeklindeki evlerden aldığı sanılmaktadır. Oğuzeli isminin ise üzerinde yaşayan ailelerin geçmişine istinaden verildiği aşikârdır.

Yerleşim yerleri olarak ilçe çok eskidir. İlçeye bağlı Tilbaşar Köyünde bulunan Tilbaşar Kalesinde yapılan kazılarda milattan önce 3000'li yıllara ait kalıntılara rastlanmıştır.1 İlçe Hitit, Asur, Medler, Persler, Romalılar, Sasaniler, Bizans egemenliğine girmiştir. Hz. Ömer döneminde 639'da Suriye cephesi komutanı Ebu Ubeyde'nin öncü birliği komutanı Ganenoğlu İyaz tarafından bölge İslam egemenliğine girmiştir.2 Müslümanlarla Bizanslılar arasında sık sık el değiştiren Oğuzeli, Abbasi devletleri zamanında tamamen İslam toprağı olmuştur.

Türklerin Anadolu'ya gelmesi ile bölge Türk -İslam egemenliğine taşınır. Kısa sürelerle haçlı egemenliğine giren bölge, Selçuklu sultanı I.Mesut zamanında kesin Türk hâkimiyetine girmiştir.3 1516 Mercidabık Savaşı için Yavuz Sultan Selim bölgeye gelince Osmanlı hâkimiyetine giren Oğuzeli, şer-i mahkeme sicillerine "Kızılhisar-ı Fevkani" olarak geçmiştir.

Milli mücadele yıllarında yöre köylerin Fransızlar tarafından işgale uğraması üzerine halk Kuva-i Milliye Birliklerine katılarak bölgenin Türk yurdu olduğunu bir kez daha kanıtlamışlardır.

14 Şubat 1946 da ilçe olan Oğuzeli'nden 1995 yılında Elbeyli ilçesi ve 23 köy ayrılarak Kilis iline bağlanmıştır. 23 Temmuz 2004 tarihinde Gaziantep'in 3. merkez ilçesi olmuştur.

17.yüzyılda yasamış halk şairlerinden Karacaoğlan uzun yıllar ilçeye bağlı köylerde dolaşmış ve şiirlerinde Tilbaşar, İkizkuyu, Sazgın ve Nafak pınarı yörelerini işlemiştir. Şöhreti ilçe sınırlarını aşarak ülkemize mal olmuş Ezo Gelin ilçeye bağlı Dokuzyol(Uruş) Köyünde doğup büyümüştür. İlçede Tilbaşar Kalesi kalıntılarından başka; Hamzababa, Gaffurbaba, Şıh Bilecan Türbesi ve Selçuklu döneminden kalma Orta Cami minaresi başlıca tarihi eserlerdir.

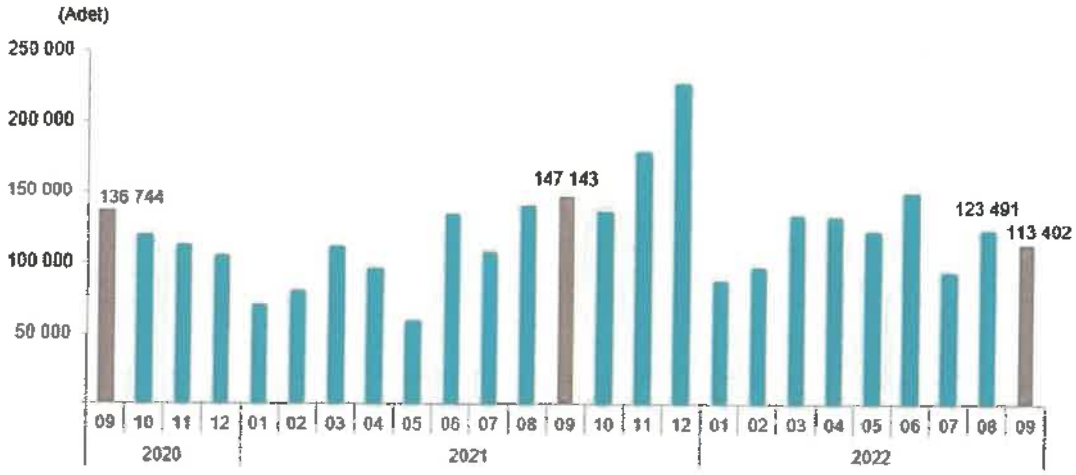
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

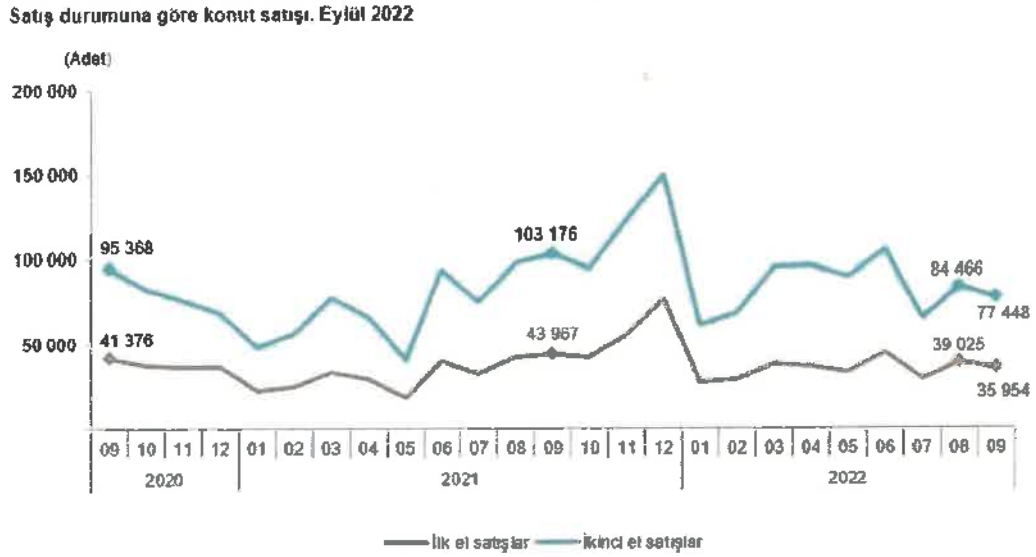
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



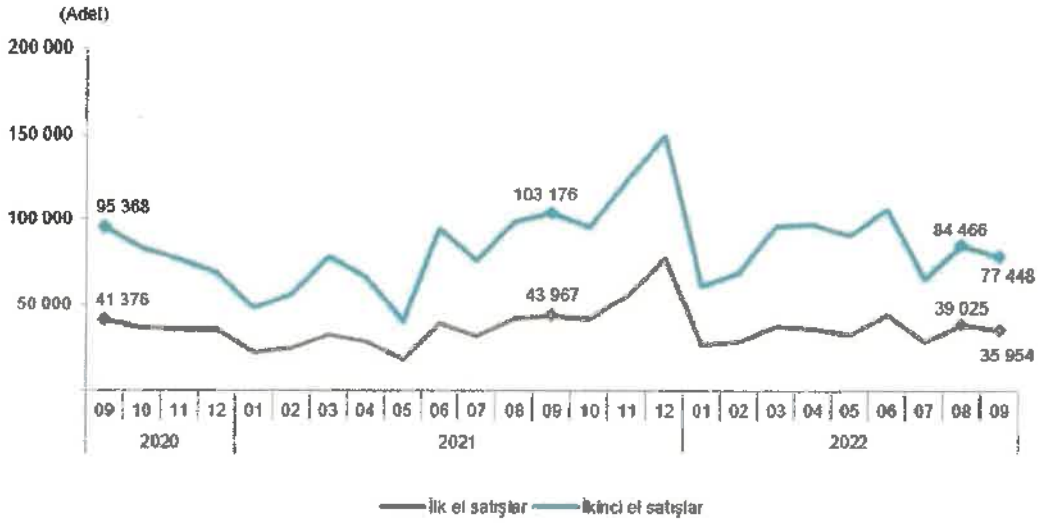
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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

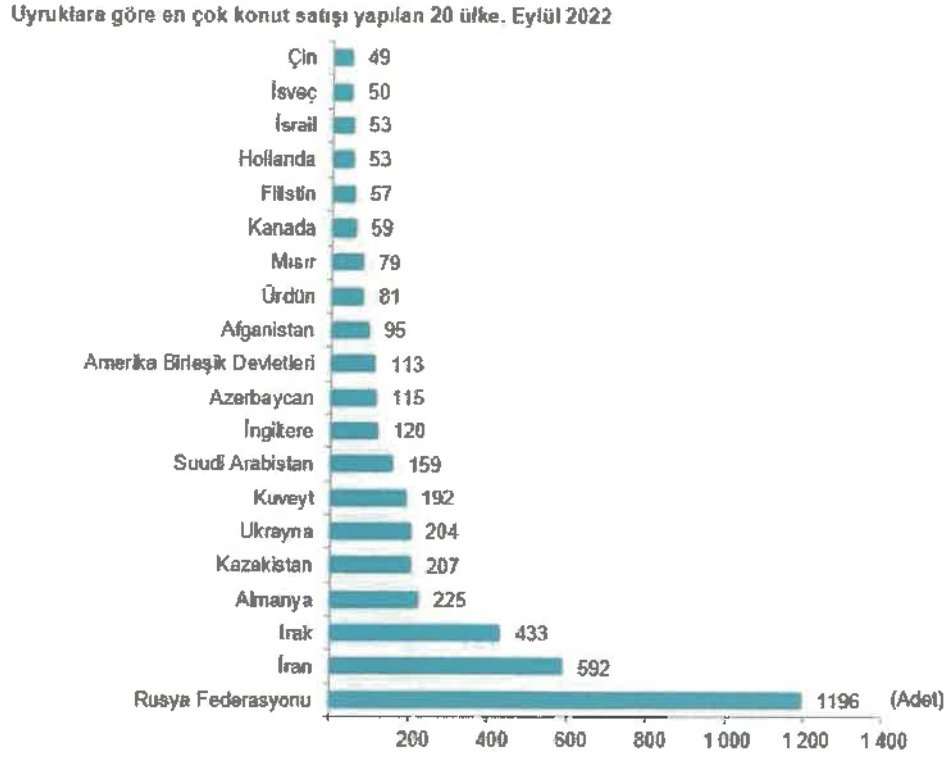
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u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



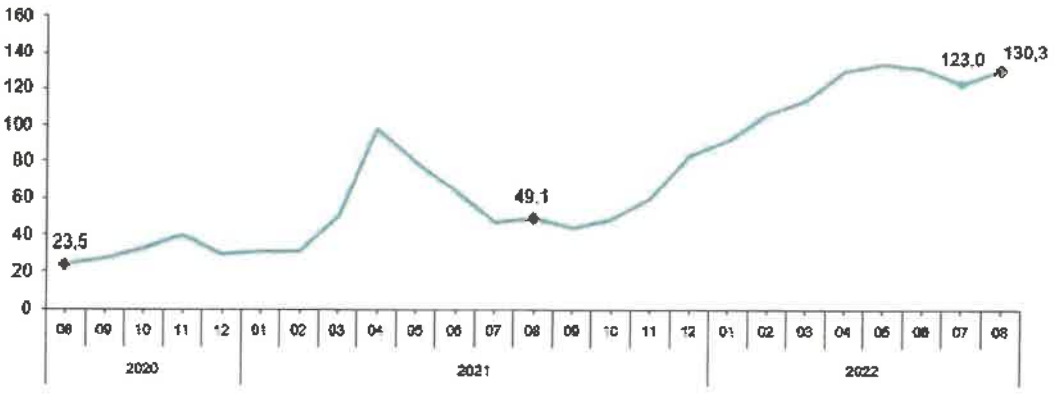
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

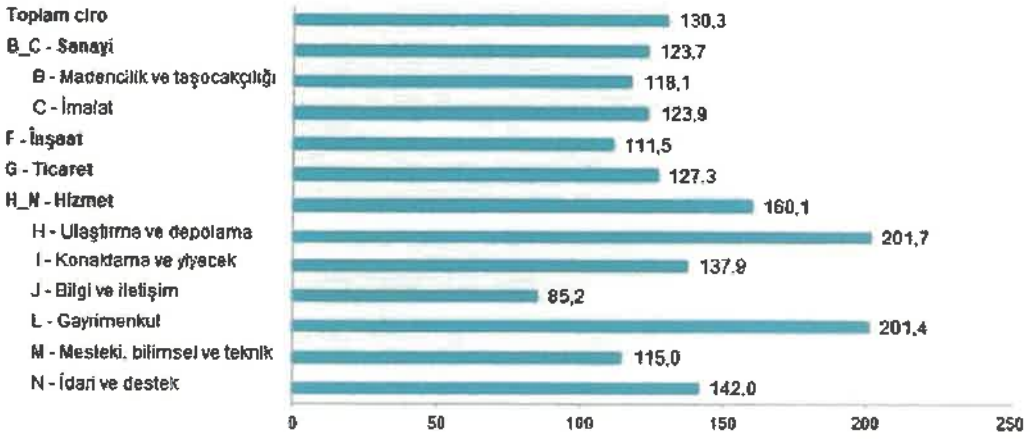
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

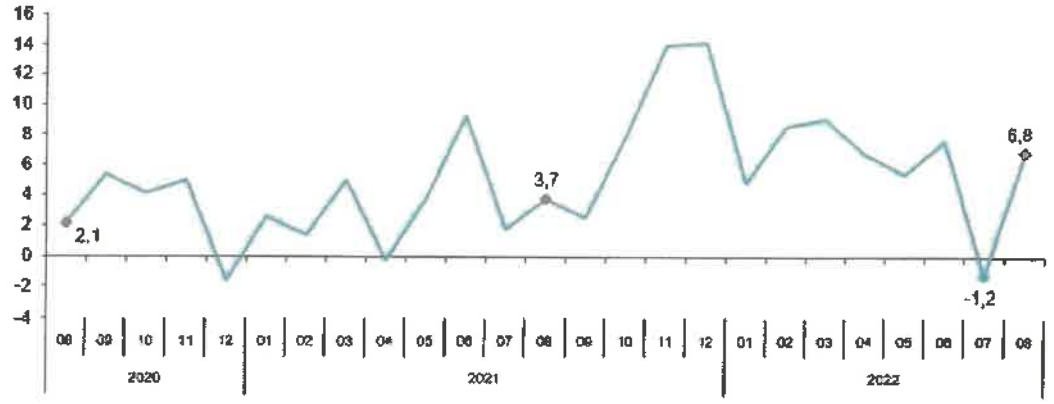


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

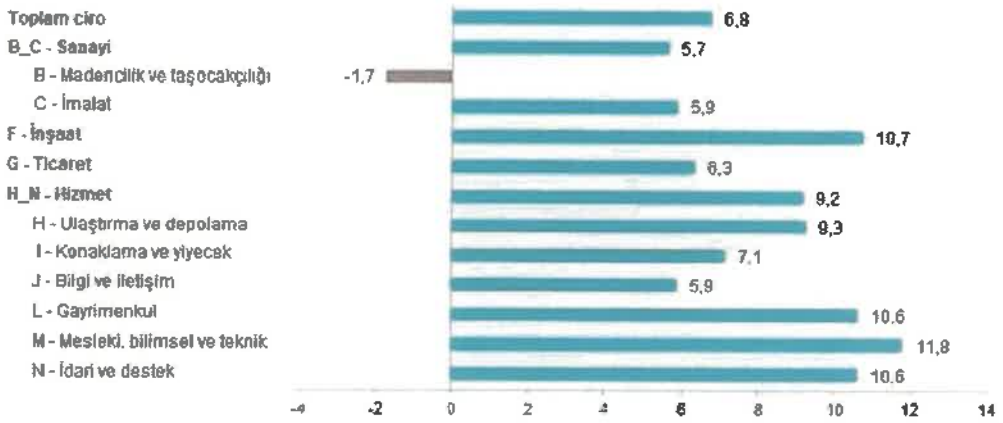
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

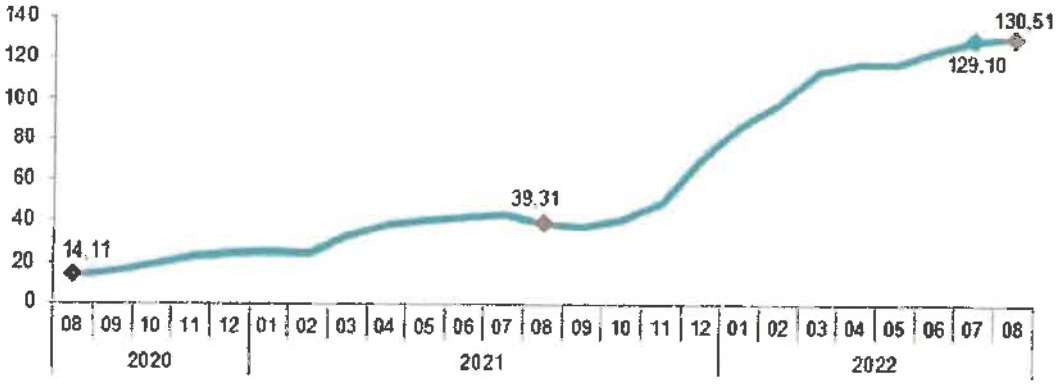
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

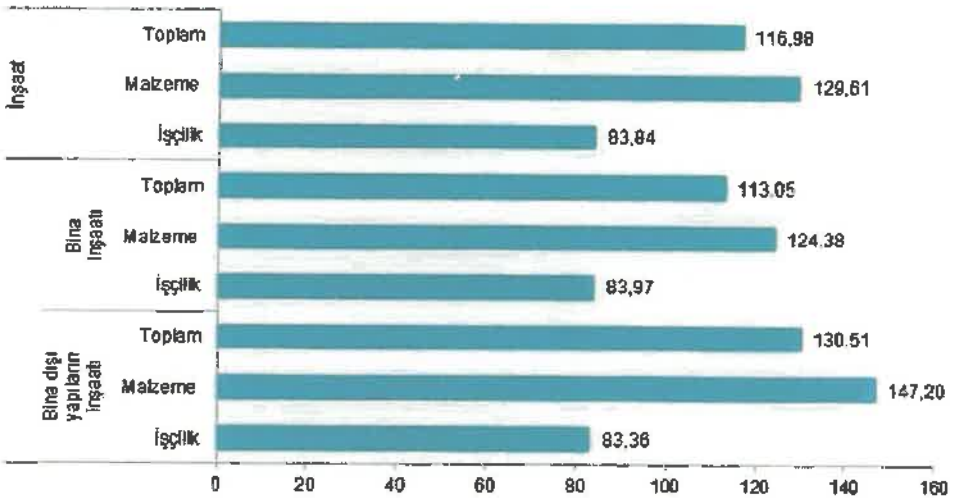
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

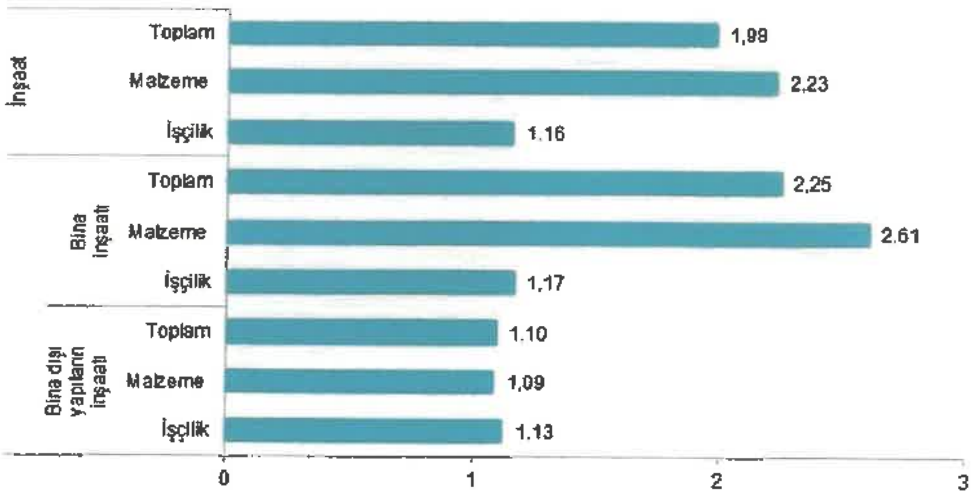
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

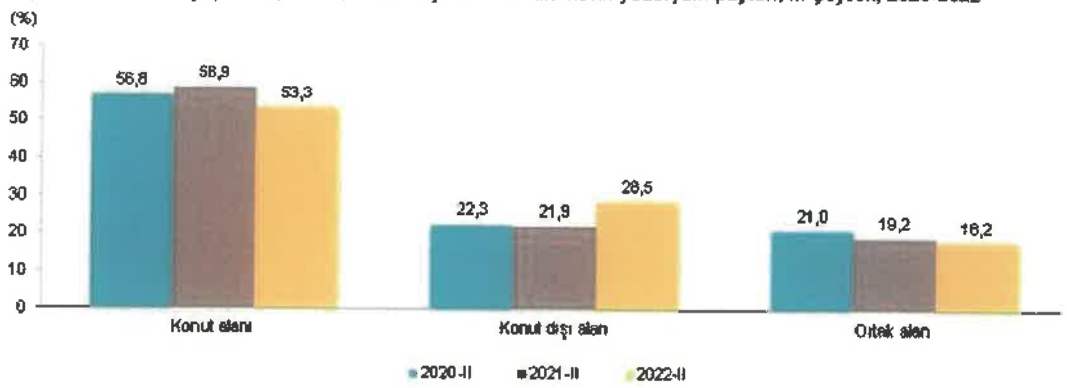
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	27 676 209	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

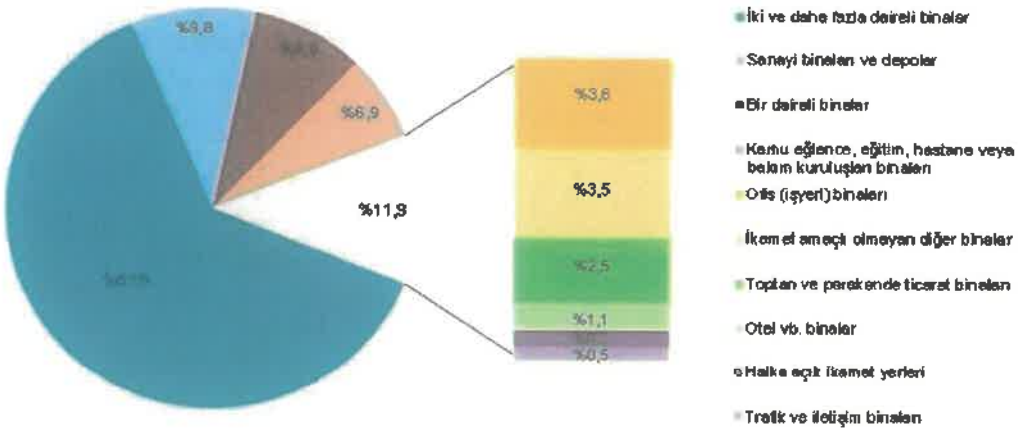
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

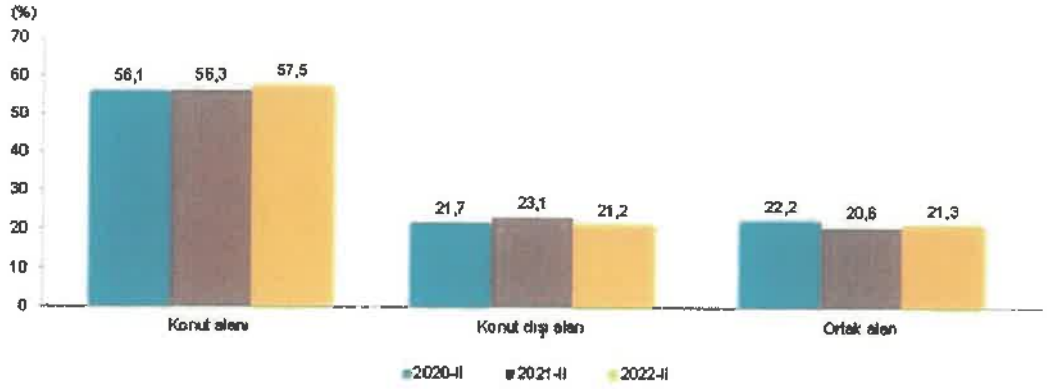
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

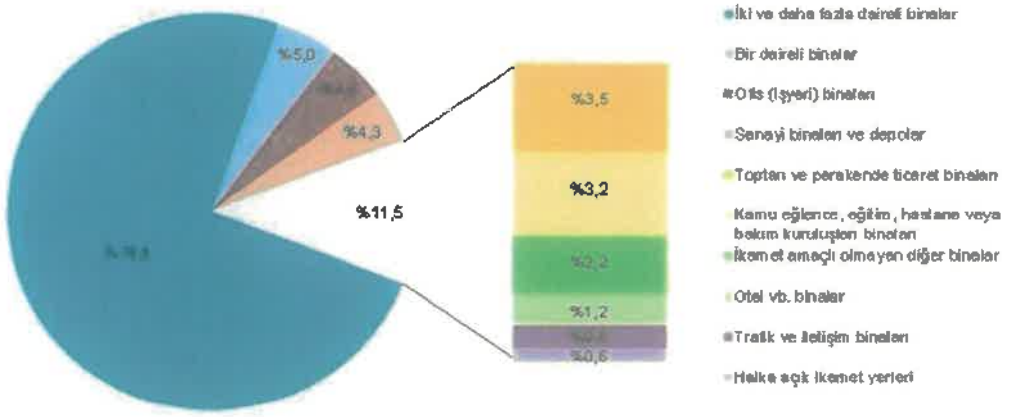
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Ana yol üstü olması

Olumsuz Faktörler

Havaalanı mania planında olması

Fırsatlar

Bölgedeki arazilerin geleceğe yönelik değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1352 ada 29 nolu parsel boş arazidir. Üzerinde tarım yapılmaktadır. Bu faaliyetler dahilinde üzerinde çeşitli meyve ağaçları bulunmaktadır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arazi niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

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

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

Emsal No	Yüzölçüm (m^2)	Hissesi/ Net Parsel (m^2)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	5,700.00	5,700.00	İmar Dışı	Ayrık	1,600,000.00	280.70	Sahibinden	0 (535) 360 33 95
Emsal 2	9,000.00	9,000.00	İmar Dışı	Ayrık	2,600,000.00	288.89	Repa Emlak	0 (532) 273 42 97
Emsal 3	4,250.00	4,250.00	İmar Dışı	Ayrık	1,150,000.00	270.59	Altındeğer Emlak	0 (546) 845 00 02
Emsal 4	8,300.00	8,300.00	İmar Dışı	Ayrık	1,850,000.00	222.89	SG Emlak	0 (507) 213 23 43

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Sereflye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	5,700.00	1,600,000.00	280.702	0%	0 %	0%	0%	0 %	0%	-5%	0%	0 %	266.66
Emsal 2	9,000.00	2,600,000.00	288.889	0%	0 %	0%	0%	0 %	0%	-5%	0%	0 %	274.44
Emsal 3	4,250.00	1,150,000.00	270.588	0%	0 %	0%	0%	0 %	0%	-5%	0%	0 %	257.05
Emsal 4	8,300.00	1,850,000.00	222.892	0%	0 %	0%	0%	0 %	0%	-5%	0%	0 %	211.74
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													252,47

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır. Diğer özellikleri benzerdir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
17,019.18	250.00	4,255,000.00
TOPLAM		4,255,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
4,255,000.00	1	1	100.00%	4,255,000.00	4,255,000.00
TOPLAM					4,255,000.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir

yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

Taşınmaz boş arazi vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaz için boş arazi değerleri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmemektedir.

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarındaki müşterek pay sahibi 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 değerleme 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 arazi vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arazi olup taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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 "Arazi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
4.255.000,00 TL	**4.595.400,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kilicalp Cad.
No:20 Vakıflar - Fermadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kilicalp Cad.
No:20 Vakıflar - Fermadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Oğuzeli
Mahallesi	Gürsu

Ada	Parsel	Nitelik
774	26	Bahçe
872	4	Zeytinlik
927	260	Tarla
930	20	Zeytinlik

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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 13
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 13
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 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 Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 14

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 14

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 15

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 15

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 15

2. Oğuzeli 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, Eylül 2022 17

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 26

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 30

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30

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 30

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36

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

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

22.12.2022

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-018-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

26.09.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımızca 15.12.2022 tarih, ve E-12233903-340.02-30237 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir

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

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Oğuzeli İlçesi, Gürsu Mahallesi 774 ada 26 parsel 872 ada 4 parsel,927 ada 260 parsel ve 930 ada 20 parselde kayıtlı tarla/bağ/bahçe/arazi vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Gaziantep ili, Oğuzeli ilçesi, Gürsu Mahallesi sınırları içerisindedir. Şehir merkezinden işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek Havaalanı istikametinde ilerlenir. Oğuzeli kavşağından ilçeye doğru devam edilir. Oğuzeli ilçe merkezi ile Gürsu Beldesi arasında kalan bölge taşınmazların konumlu olduğu bölgelerdir.

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep
İlçe	Oğuzeli	Oğuzeli	Oğuzeli	Oğuzeli
Mahalle	Gürsu	Gürsu	Gürsu	Gürsu
Ada	774	872	927	930
Parsel	26	4	260	20
Yüzölçümü (m^2)	4,116.09	2,507.72	3,691.66	341.00
Nitelik	Bahçe	Zeytinlik	Tarla	Zeytinlik
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1	1	1	1
Payda	1	1	1	1
Pay oranı	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

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

Yoktur.

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

Gaziantep İli, Oğuzeli İlçesi, Gürsu Mahallesi 774 ada 26 parsel 872 ada 4 parsel,927 ada 260 parsel ve 930 ada 20 parsellere ilişkin

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Oğuzeli - 29-11-2013 09:39 - 6719
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

3083 SAYILI SULAMA ALANLARINDA ARAZİ DÜZENLENMESİNE DAİR TARIM REFORMU KANUNU

Uygulama Alanı veya Bölgesi: Bu Kanunun amacına uygun olarak Cumhurbaşkanınca sınırları belirtilmiş alandır.

Madde 13: TEMLİKİ TASARRUFLARIN DURDURULMASI

(Değişik birinci fıkra: 13/2/2001-4626/2 md.) Uygulama alanlarında ***Cumhurbaşkanı kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren,*** *kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar,* ***gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz.*** *Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz. Ancak, sulama alanlarında toplulaştırma çalışmaları kısıtlama süresi içerisinde sonuçlandırılamadığı takdirde, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün teklifi ile Tarım ve Köyişleri Bakanlığının onayı ile toplulaştırma çalışmalarının sonuçlandırılması amacıyla* ***kısıtlama süresi en fazla beş yıla kadar daha uzatılabilir.***

Kısıtlama süresi içerisinde arazisini ve varsa üzerindeki tesisleri satmak isteyen gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerin müracaatları halinde, uygulayıcı kuruluş bu kişilere ait tarım toprağını ve varsa üzerindeki tesisleri, altmış gün içinde bu Kanun hükümlerine göre kamulaştırır veya yönetmelikle tespit edilecek esaslar dahilinde bunların başkalarına satışına izin verir.

(Değişik üçüncü fıkra: 23/2/2011-6171/3 md.) Yukarıda belirtilen süre içinde, bu gibi arazi Tarım Kredi Kooperatifleri ve bankalara ipotek edilebilir.

(Değişik dördüncü fıkra: 23/2/2011-6171/3 md.) Bu kısıtlama süresi içerisinde ipoteğin paraya çevrilmesi gerektiğinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte düzenlenecek kıymet takdir raporu uygulayıcı kuruluşa tebliğ edilir. Uygulayıcı kuruluşun bu rapora itiraz ve dava hakkı vardır. Kesinleşen kıymet takdir raporuna göre tespit edilmiş bedeli, bu Kanun hükümlerine göre uygulayıcı kuruluş tarafından uygun görülmesi halinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip dosyasına ödenerek arazinin Hazine mülkiyetine geçirilmesi sağlanır. Ancak uygulayıcı kuruluş tarafından ihtiyaç duyulmaması halinde, arazinin satışına izin verilebilir. Buna ilişkin esaslar yönetmelikle düzenlenir.

(İptal birinci cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 11/4/2012 tarihli ve E.: 2011/33, K.: 2012/54 sayılı Kararı ile.) Miras yoluyla intikaller, bu hükmün kapsamı dışındadır. (Mülga son cümle: 30/4/2014-6537/9 md.)"

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 13. maddesinde; kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanmasına veya tapuya tescil işlemlerinin sonuçlandırılmasına kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazilerin mülkiyetinin ve zilyetliğinin en fazla 5 yıl süreyle devir ve temlik edilemeyeceği düzenlenmiştir. Sulama alanlarında toplulaştırma çalışmalarının 5 yıllık kısıtlama süresi içerisinde tamamlanamaması halinde ise Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün teklifi ve Tarım ve Orman Bakanlığı'nın onayı ile sulama alanlarında toplulaştırma

çalışmalarının sonuçlandırılmasına kadar kısıtlama süresinin en fazla 5 yıl daha (toplamda beyan tarihinden itibaren 10 yıl) uzatılabileceği düzenlenmiştir.

İncelenen tapu kayıtlarında taşınmazın beyanlar hanesine "3083 Sayılı Yasa'nın 13. Maddesi gereğince kısıtlıdır." ifadesinin 29.11.2013 tarihinde işlendiği görülmektedir. İşbu rapor tarihi itibariyle, kanundan doğan 5 yıllık kısıtlama süresinin dolduğu ve ilgili Tapu Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgi uyarınca kısıtlamaya ilişkin herhangi bir süre uzatımı olmadığı anlaşmıştır. Yapılan incelemeler ve alınan bilgiler kapsamında, kısıtlama süresi dolduğundan ve herhangi bir süre uzatımı mevcut olmadığından ilgili beyanın herhangi bir hukuki geçerliliği kalmadığı tespit edilmiştir. Bu sebeple; ilgili beyan, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemekte ve taşınmazın değerinde önemli derecede bir etki meydana getirmemektedir.

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Oğuzeli Belediyesi'nden edilen bilgiye göre taşınmaz parseller Taks:0,15 , Kaks:0,30 şartlarında konut alanında kalmaktadır. Parseller henüz imar düzenlemesi görmediğinden ana gayrimenkul vasıfları değişmemiştir. Taşınmazlar Oğuzeli Belediye sınırları içerisindedir.

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

Taşınmaz parseller boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Oğuzeli İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Oğuzeli Gaziantep'in güneydoğusunda Sacır Suyu kenarında kurulmuş bir ilçedir. İlçe merkezi olmadan önceki ismi Büyükkızılhisar Köyü idi. Bu ismi kırmızı topraklardan yapılan hisar şeklindeki evlerden aldığı sanılmaktadır. Oğuzeli isminin ise üzerinde yaşayan ailelerin geçmişine istinaden verildiği aşikârdır.

Yerleşim yerleri olarak ilçe çok eskidir. İlçeye bağlı Tilbaşar Köyünde bulunan Tilbaşar Kalesinde yapılan kazılarda milattan önce 3000'li yıllara ait kalıntılara rastlanmıştır.1 İlçe Hitit, Asur, Medler, Persler, Romalılar, Sasaniler, Bizans egemenliğine girmiştir. Hz. Ömer döneminde 639'da Suriye cephesi komutanı Ebu Ubeyde'nin öncü birliği komutanı Ganenoğlu İyaz tarafından bölge İslam egemenliğine girmiştir.2 Müslümanlarla Bizanslılar arasında sık sık el değiştiren Oğuzeli, Abbasi devletleri zamanında tamamen İslam toprağı olmuştur.

Türklerin Anadolu'ya gelmesi ile bölge Türk –İslam egemenliğine taşınır. Kısa sürelerle haçlı egemenliğine giren bölge, Selçuklu sultanı I.Mesut zamanında kesin Türk hâkimiyetine girmiştir.3 1516 Mercidabık Savaşı için Yavuz Sultan Selim bölgeye gelince Osmanlı hâkimiyetine giren Oğuzeli, şer-i mahkeme sicillerine "Kızılhisar-ı Fevkani" olarak geçmiştir.

Milli mücadele yıllarında yöre köylerin Fransızlar tarafından işgale uğraması üzerine halk Kuva-i Milliye Birliklerine katılarak bölgenin Türk yurdu olduğunu bir kez daha kanıtlamışlardır.

14 Şubat 1946 da ilçe olan Oğuzeli'nden 1995 yılında Elbeyli ilçesi ve 23 köy ayrılarak Kilis iline bağlanmıştır. 23 Temmuz 2004 tarihinde Gaziantep'in 3. merkez ilçesi olmuştur.

17.yüzyılda yasamış halk şairlerinden Karacaoğlan uzun yıllar ilçeye bağlı köylerde dolaşmış ve şiirlerinde Tilbaşar, İkizkuyu, Sazgın ve Nafak pınarı yörelerini işlemiştir. Şöhreti ilçe sınırlarını aşarak ülkemize mal olmuş Ezo Gelin ilçeye bağlı Dokuzyol(Uruş) Köyünde doğup büyümüştür. İlçede Tilbaşar Kalesi kalıntılarından başka; Hamzababa, Gaffurbaba, Şıh Bilecan Türbesi ve Selçuklu döneminden kalma Orta Cami minaresi başlıca tarihi eserlerdir.

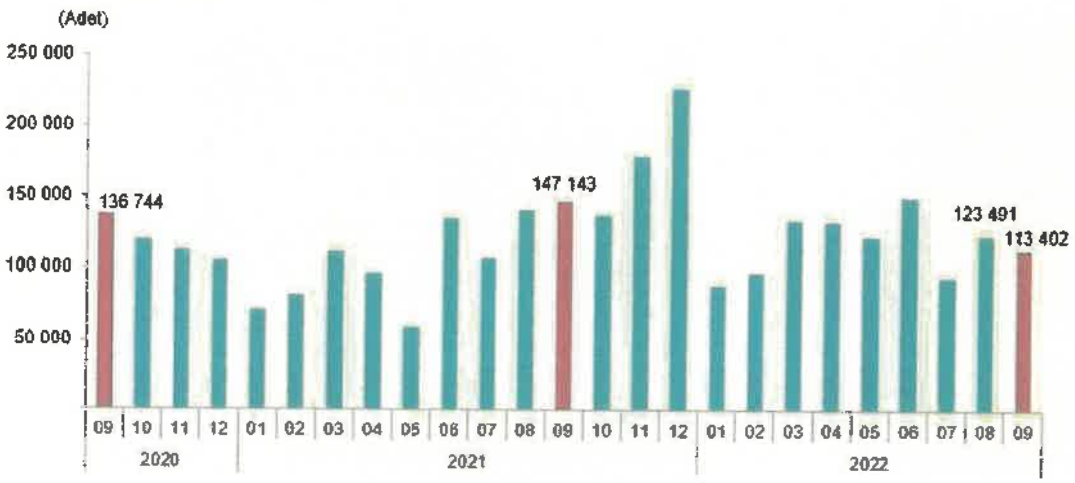
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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.

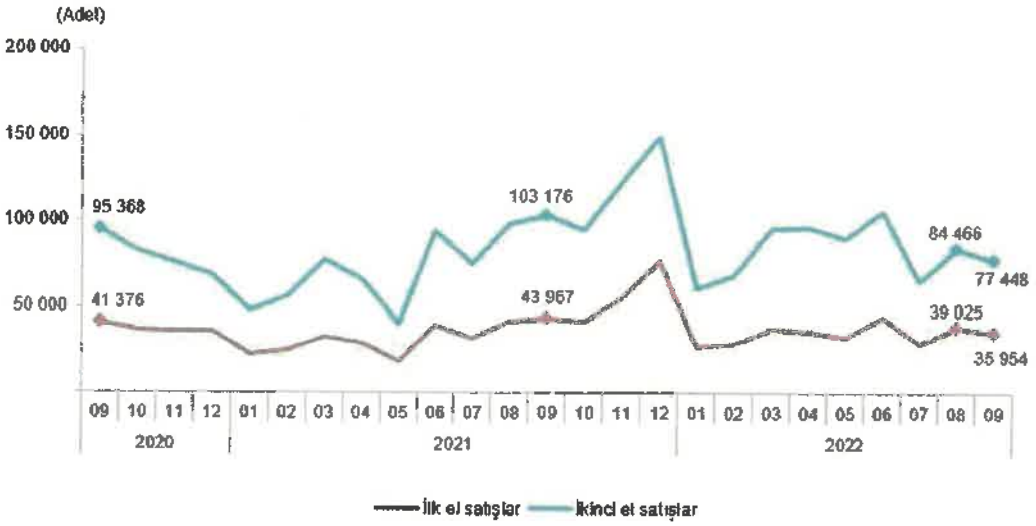
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

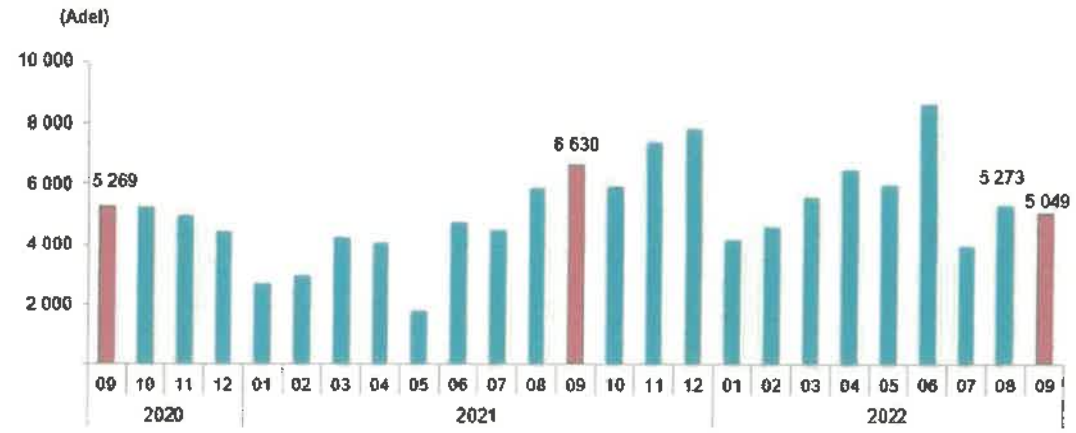
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

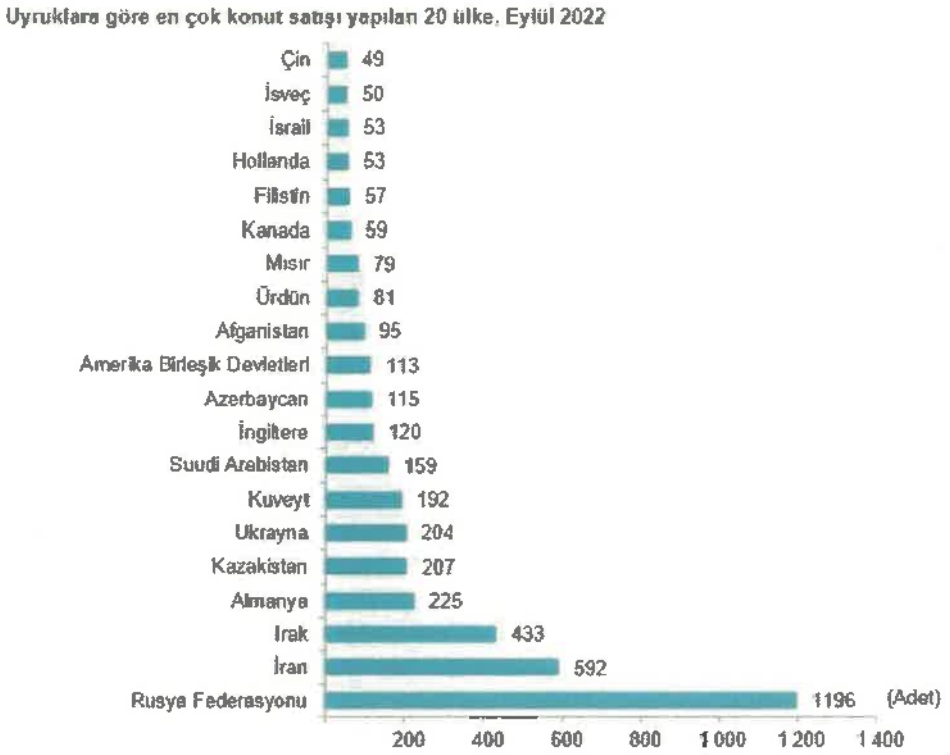
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



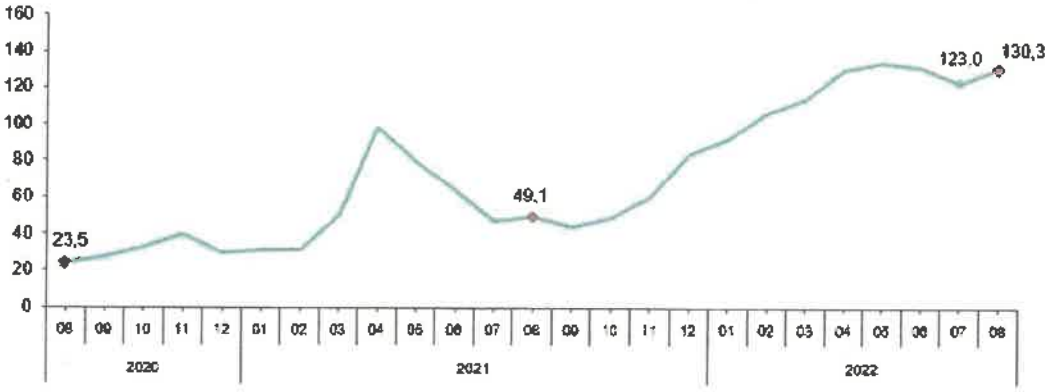
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

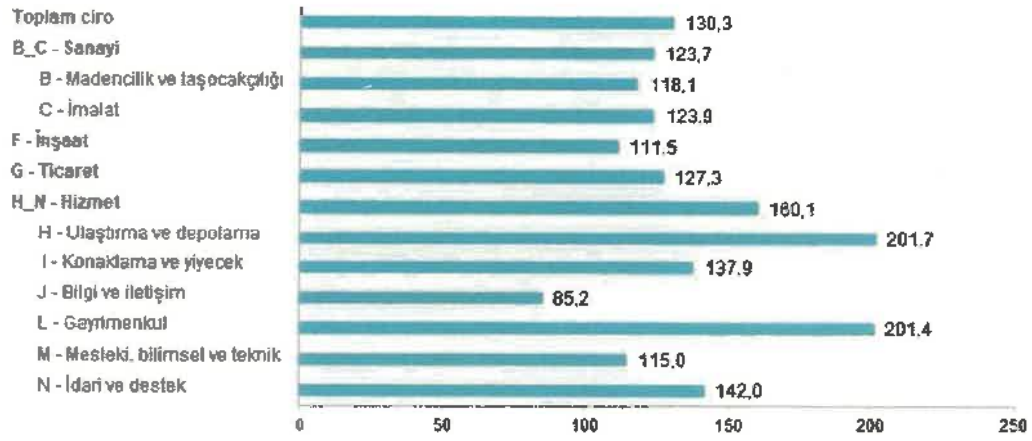
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

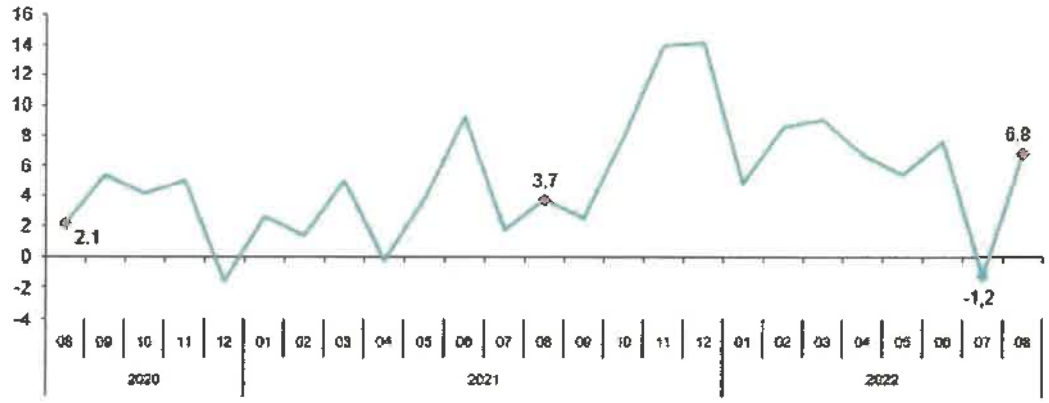


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

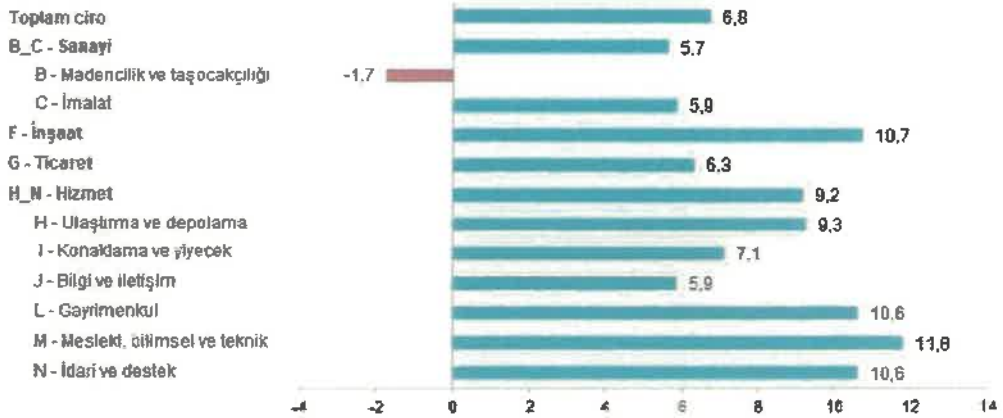
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



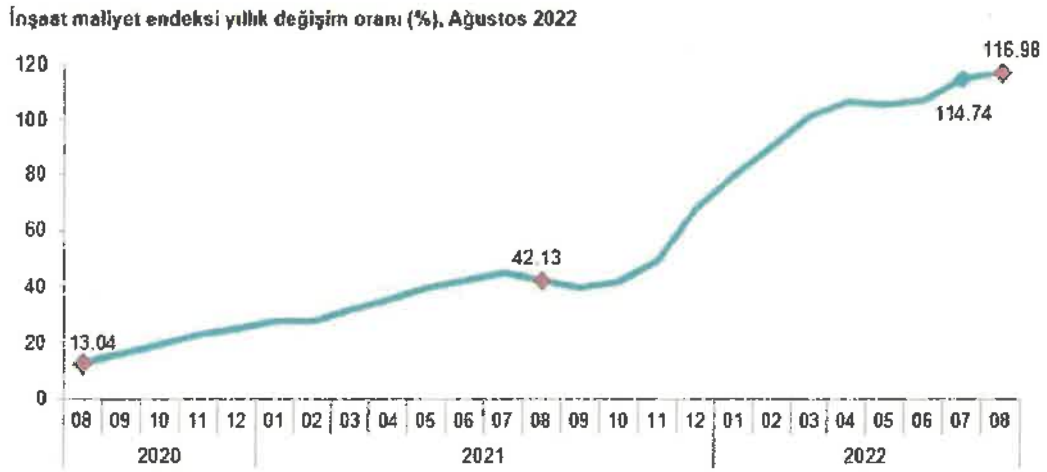
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



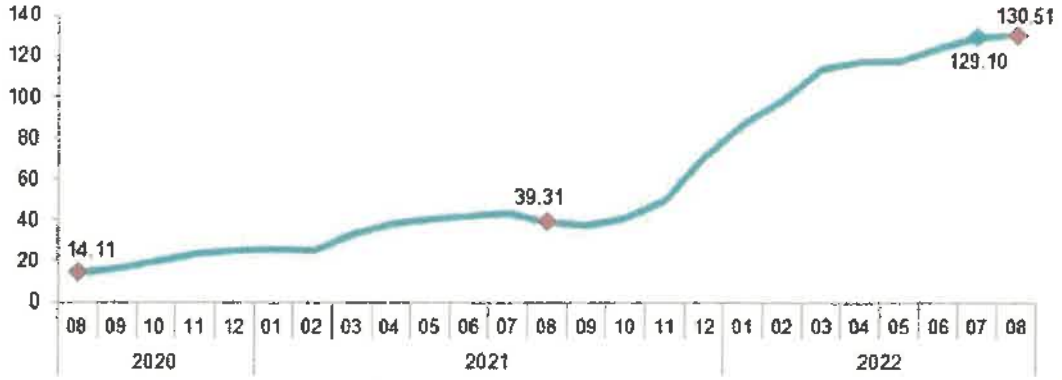
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

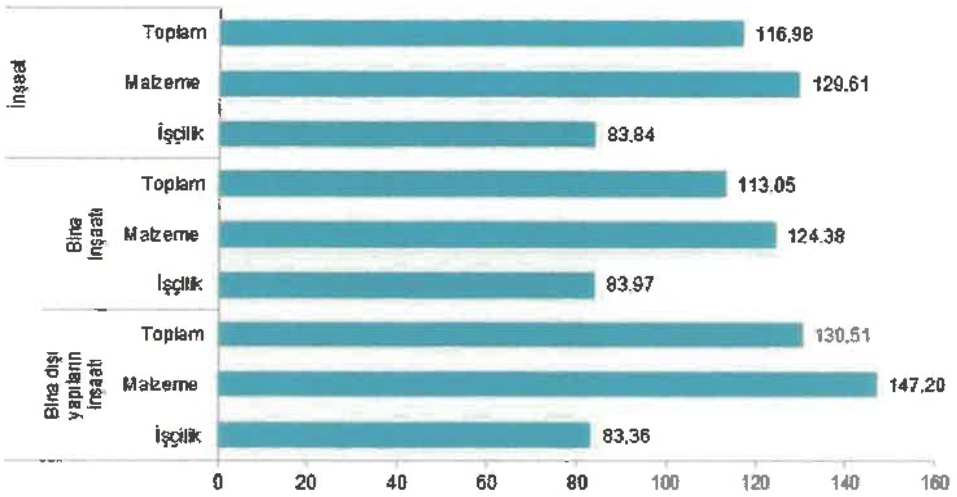
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

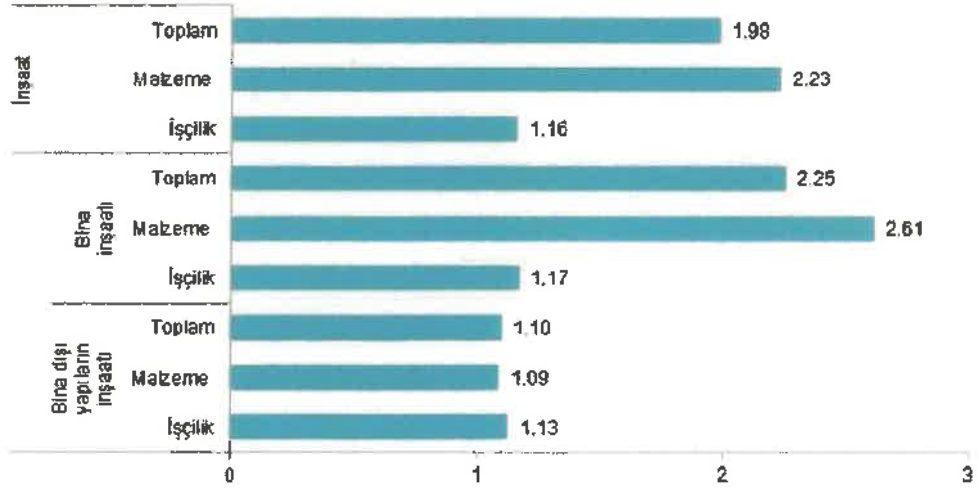
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

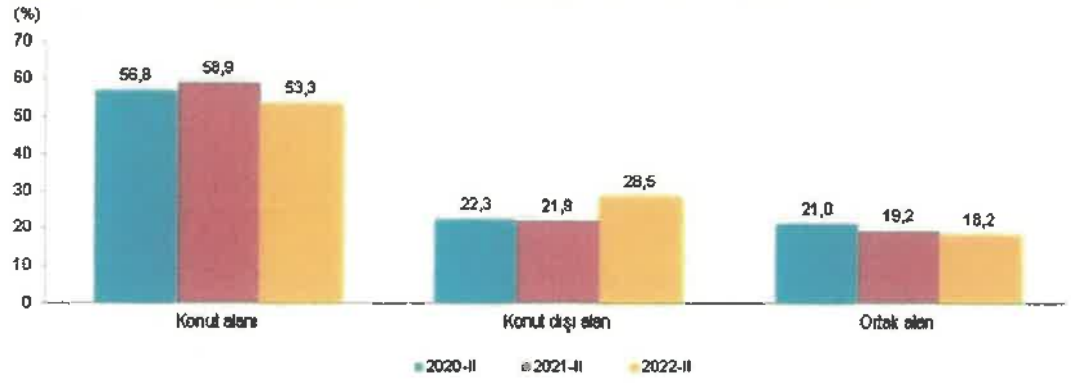
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

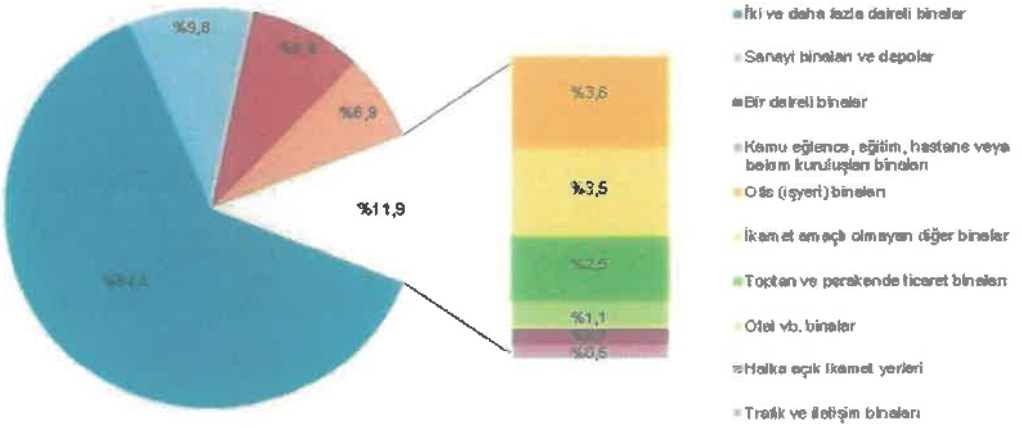
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

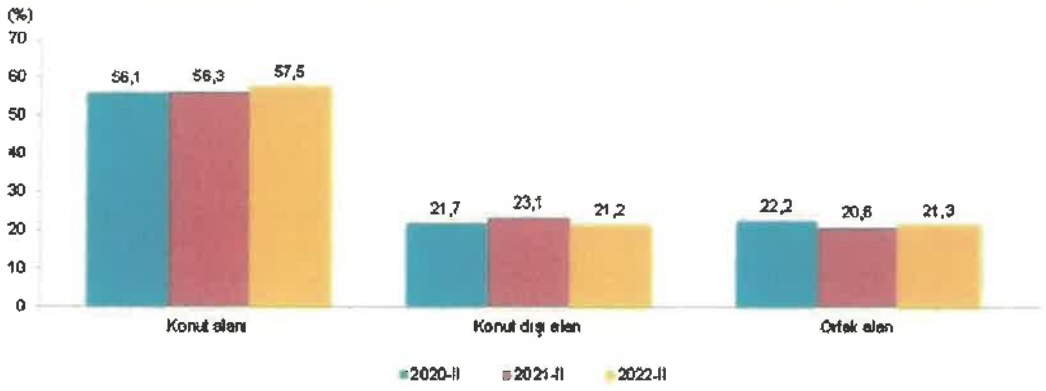
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

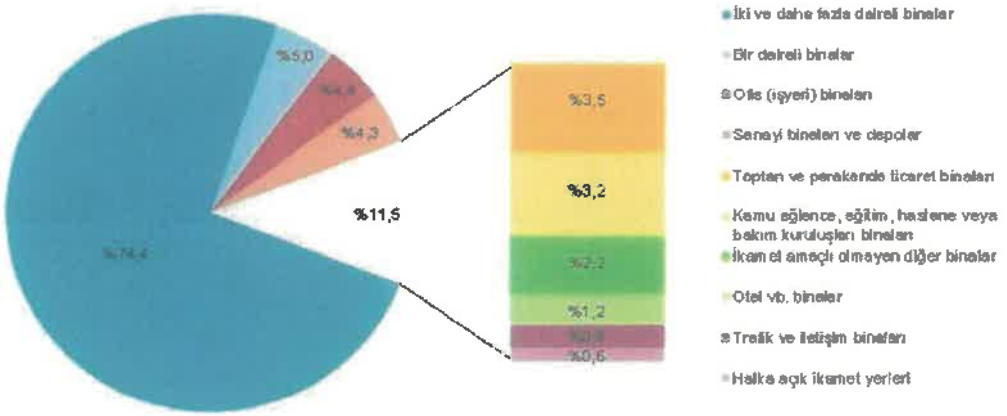
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmarlı olmaları

Ana yola yakın konumları

Olumsuz Faktörler

İmar düzenlemesi görmemiş olmaları

Fırsatlar

Bölgedeki arazilerin geleceğe yönelik değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

774 ada 26 parsel 872 ada 4 parsel,927 ada 260 parsel ve 930 ada 20 parseller boş arazidir. Üzerinde tarım yapılmaktadır. Bu faaliyetler dahilinde üzerinde çeşitli meyve ağaçları bulunmaktadır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

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

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

Emsal No	Yüzölçüm (m^2)	Hissesi/ Net Parsel (m^2)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	2.752,00	2.752,00	Konut	A-2	900.000,00	327,03	İstanbul Emlak	0 (542) 291 49 34
Emsal 2	5.688,00	5.688,00	Konut	A-2	1.585.000,00	278,66	Ubs Emlak	0 (535) 526 98 48
Emsal 3	1.169,00	1.169,00	Konut	A-2	425.000,00	363,56	Er Al emlak	0 (532) 432 60 20
Emsal 4	5.000,00	5.000,00	İmar Dışı	Tarım	1.150.000,00	230,00	Albayram Emlak	0 (538) 866 33 05

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	2.752,00	900.000,00	327,035	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	343,387
Emsal 2	5.688,00	1.585.000,00	278,657	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	292,590
Emsal 3	1.169,00	425.000,00	363,559	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	381,737
Emsal 4	5.000,00	1.150.000,00	230,000	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	241,500
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**314,803**

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır. Diğer özellikleri benzerdir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
774	26	4,116.09	300.00	1,235,000.00
872	4	2,507.72	300.00	750,000.00
927	260	3691.66	300.00	1,105,000.00
930	20	341	300.00	100,000.00
		TOPLAM		3,190,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
774	26	1,235,000.00	1	1	100.00%	1,235,000.00	1,235,000.00
872	4	750,000.00	1	1	100.00%	750,000.00	750,000.00
927	260	1,105,000.00	1	1	100.00%	1,105,000.00	1,105,000.00
930	20	100,000.00	1	1	100.00%	100,000.00	100,000.00
		TOPLAM					3,190,000.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmazlar için boş arazi değerleri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmemektedir.

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarındaki müşterek pay sahibi 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 değerleme 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 taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arazi olup taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
3.190.000,00 TL	**3.445.200,00 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.
Doğuşkent Mah. Doktor Emin Kılıçbeyle Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 998 071 9413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gazlantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Kahvelipınar
Ada	2611
Parseli	12-13
Niteliği	Bağ

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
a. Raporun Tarihi 7
b. Revize Raporun Tarihi 7
c. Raporun Numarası 7
ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
e. Değerleme Tarihi 7
f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
h. 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 13
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 13
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 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 Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 13
Taşınmaz parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin " olduğu yerdir. Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak araştırması yapılmamıştır. 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

Taşınmaz parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin " olduğu yerdir. Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak araştırması yapılmamıştır. 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 17

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 17

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 17

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23

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 30

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30

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 30

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36

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

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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

08.11.2022

b. Revize Raporun Tarihi

18.01.2023

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-019-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

26.09.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-019 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu 17.01.2023 tarihli talebine istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Kahvelipınar Mah. 2611 Ada 12-13 Parsellerde yer alan "Bağ" niteliğindeki taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmaz Gaziantep ili Şahinbey İlçesi Kahvelipınar Mahallesi sınırları içerisindedir. Taşınmaza ulaşmak için il merkezinden Özdemir Bey Caddesine girilerek yeni şehir hastanesi (Akkent-İbn-i Sina) yönünde ilerlenir. Yeşilvadi kavşağından sonra gelen Tutluk kavşağı geçilerek 189073 nolu Cadde boyunca Yeşilvadi Parkı paralelince ilerlenir. Taşınmazlar bu park içerisindeki Batı kısım Sosyal Tesislerin olduğu yerdir.

Enlem	37.0235
Boylam	37.3722

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	Gaziantep	Gaziantep
İlçe	Şahinbey	Şahinbey
Mahalle	Kahvelipınar	Kahvelipınar
Ada	2611	2611
Parsel	12	13
Yüzölçümü (m^2)	5.919,00	2.040,00
Nitelik	Bağ	Bağ
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1	1
Payda	1	1
Pay oranı	100,00%	100,00%

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

Yoktur.

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

2611 Ada 12 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Diğer (Konusu: TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE HİSSE HATASI VARDIR) Tarih: 22/05/2015 Sayı: 16(Şablon: Diğer) TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TEFTİŞ KURULU BAŞKANLIĞI NIN 22/05/2015 TARİH 16 SAYILI TEFTİŞ RAPORU Şahinbey - 03-07-2015 14:38 - 26307 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Şahinbey -19-01-2012 16:55 -2343
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

2611 Ada 13 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. Şahinbey -19-01-2012 16:55 -2343
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

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

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

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

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

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

Hisse hatası beyanı taşınmaz tek hissedara dönüşmesi sonucu geçerliliğini yitirmiştir. 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

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz 12 nolu parsel ; Şahinbey Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. ŞAHİNBEY GÜNEY KESİMİ VAGİ BÖLGESİ 2. VE 3. ETAP İmar Planı'nda, Kısmen konut alanı, kısmen park, kısmen yol, kısmen trafo alanında kalmaktadır. Konut alanı için E=1.50, Yençok: 8 kat olarak belirlenmiştir. Konut alanı kısmında kalan alanın tamamı çekme mesafesi içerisinde kalmaktadır.
Taşınmaz 13 nolu parsel ; Şahinbey Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. ŞAHİNBEY GÜNEY KESİMİ VAGİ BÖLGESİ 2. VE 3. ETAP İmar Planı'nda, park ve yol alanında kalmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin kuzey-doğu-batısı Yeşilvadi Parkı , güneyi Ertuğrulgazi Mahalle yerleşkesi olup bu bölümde imar E:1,50 , Yençok:8 kat şeklidedir.

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

Taşınmaz parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin" olduğu yerdir. Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak araştırması yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin " olduğu yerdir. Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara

tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak araştırması yapılmamıştır.

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 parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin " olduğu yerdir. Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak araştırması yapılmamıştır.

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 parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin " olduğu yerdir. Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapılara ilişkin herhangi bir yasal evrak araştırması yapılmamıştır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 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, 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 çiğnemeden 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.

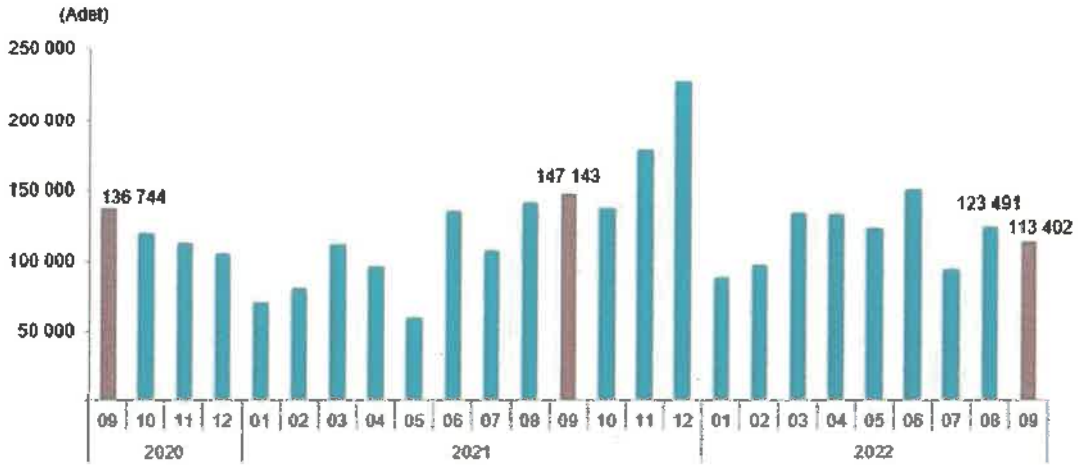
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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	661 962	12,6

İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

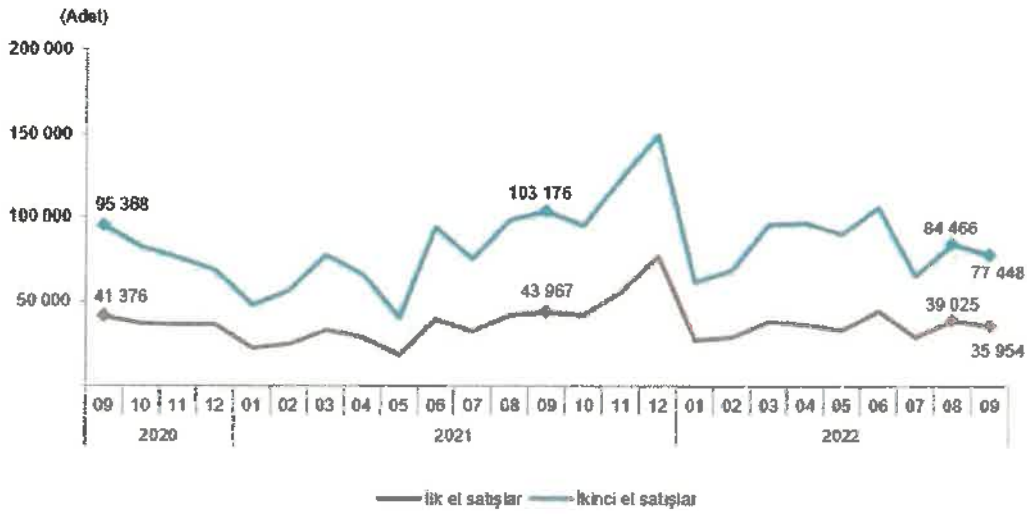
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



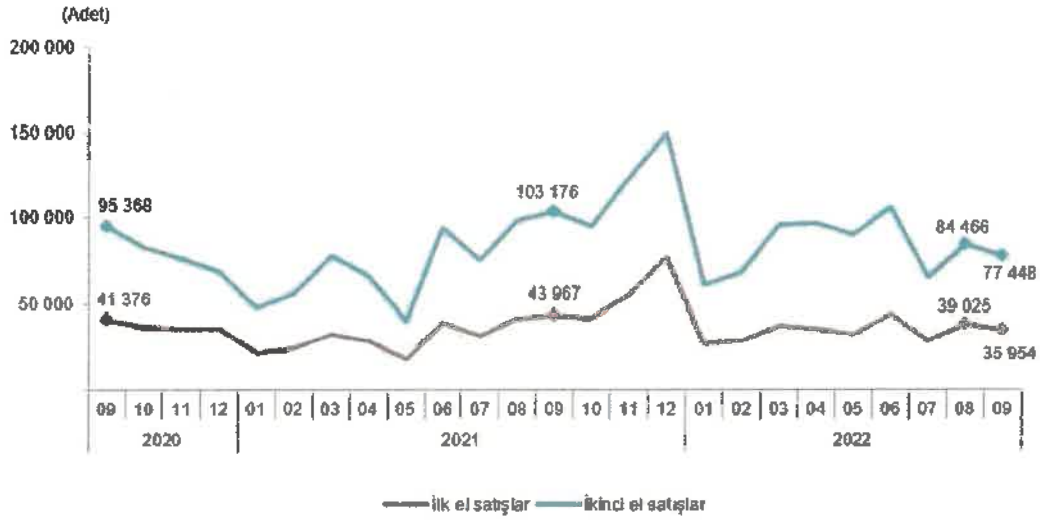
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

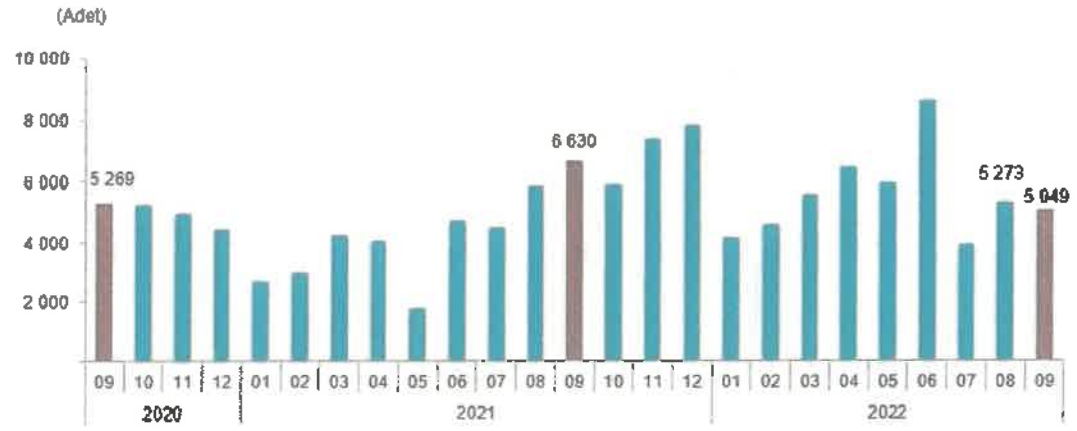
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

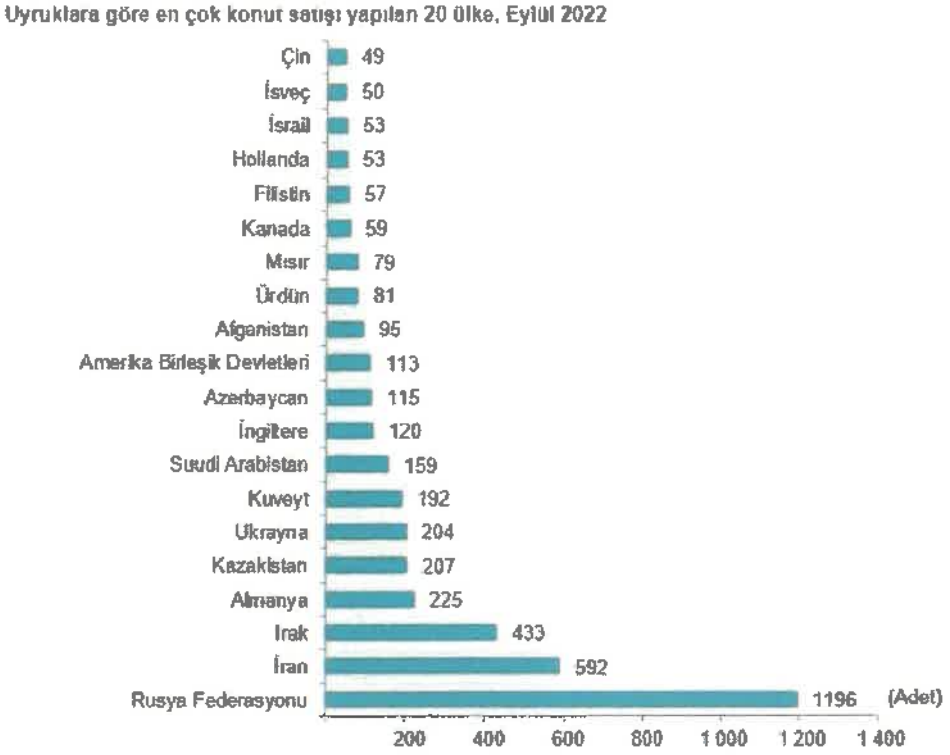
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



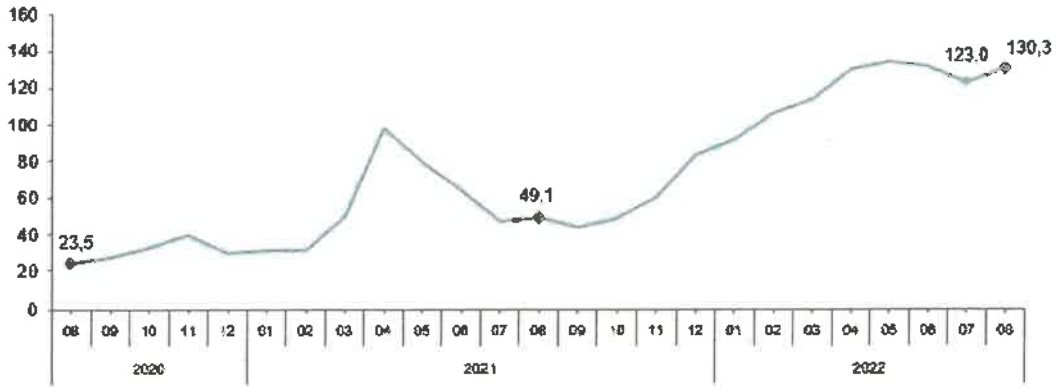
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

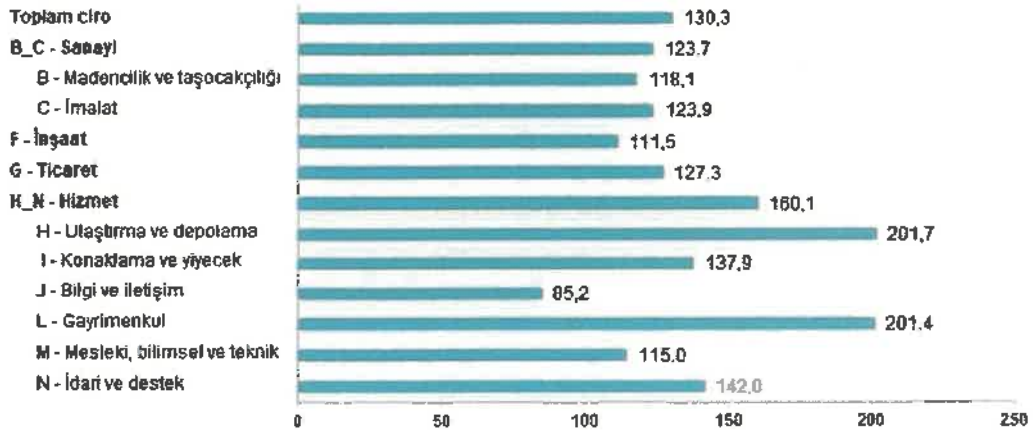
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

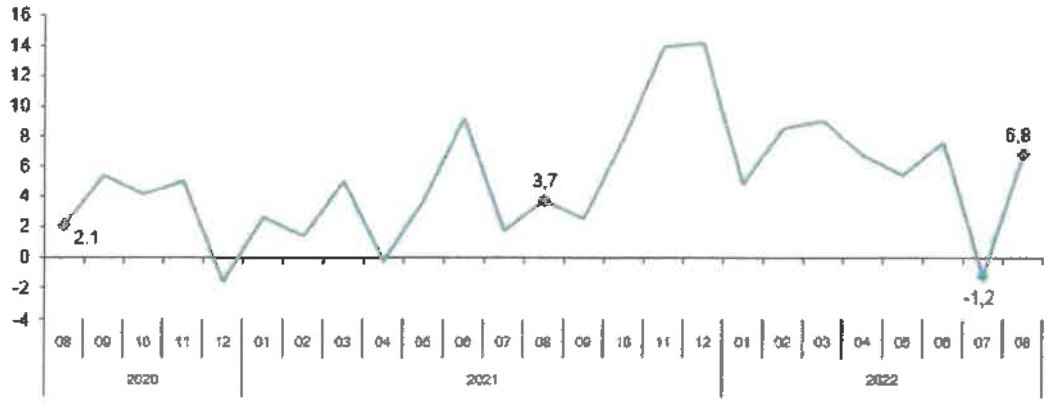


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

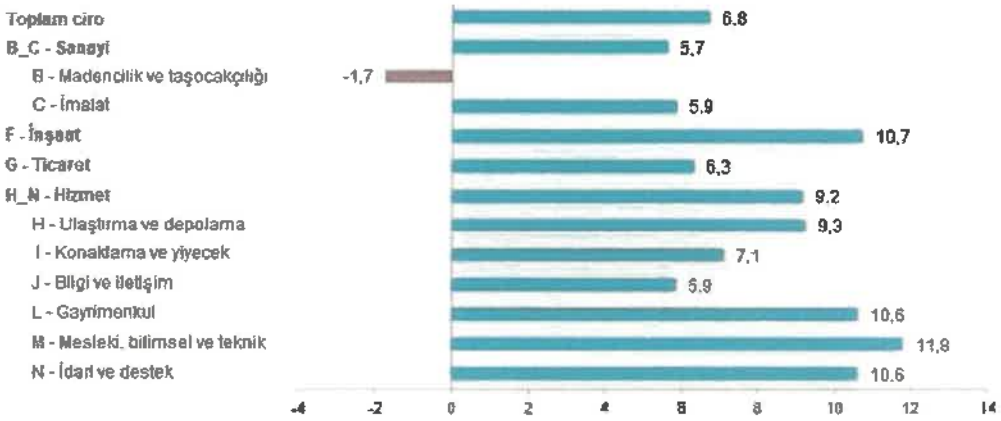
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



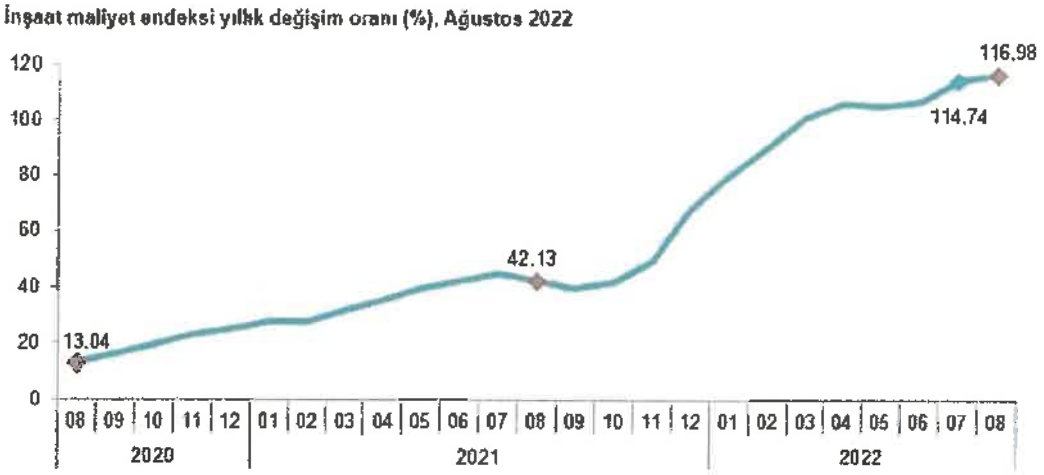
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



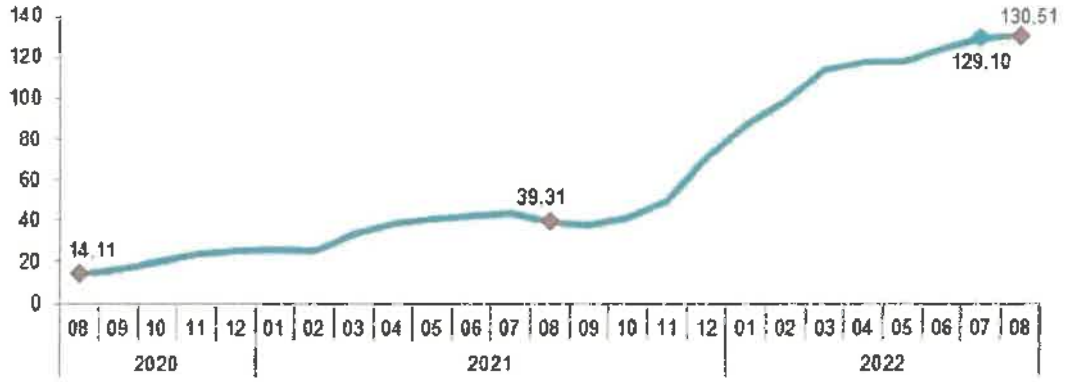
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

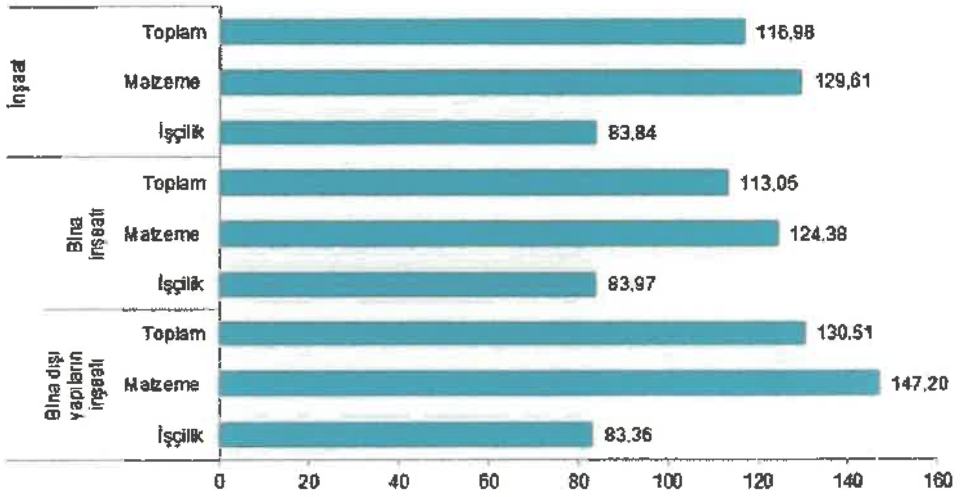
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

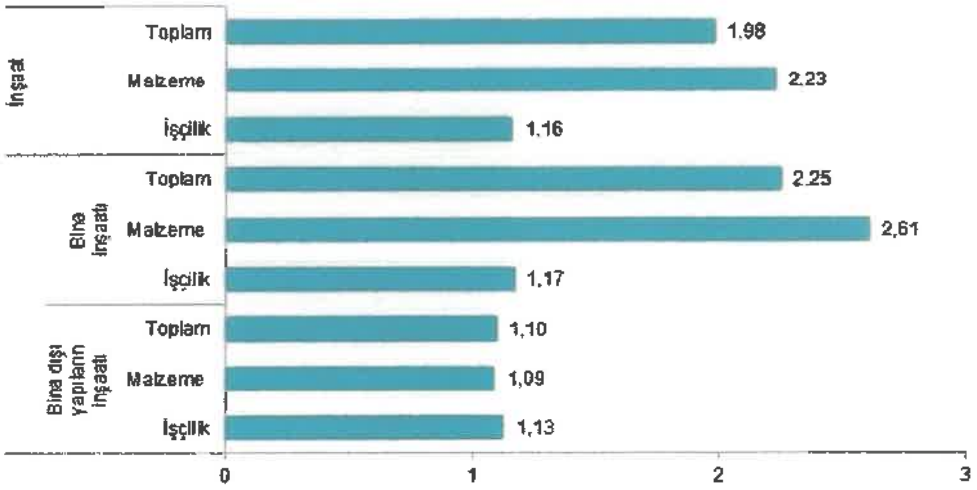
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

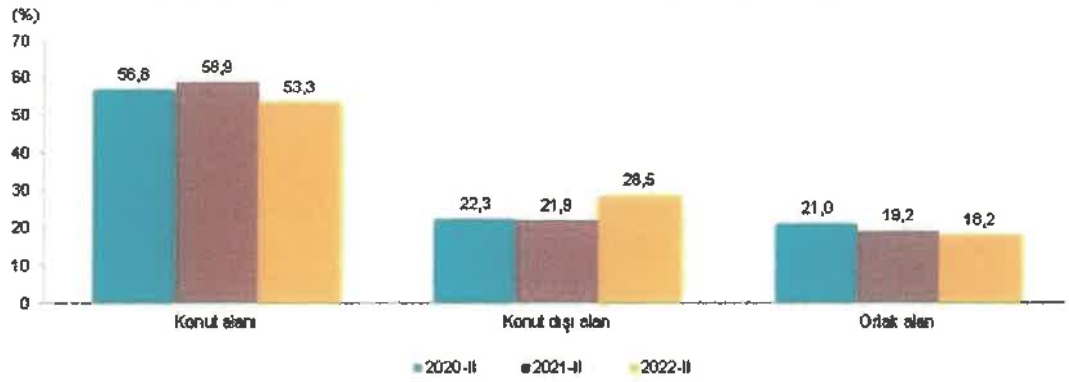
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

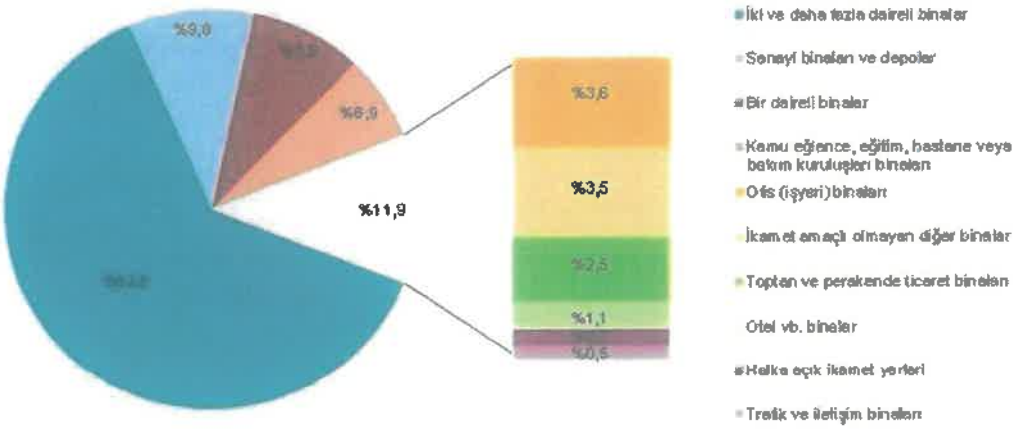
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

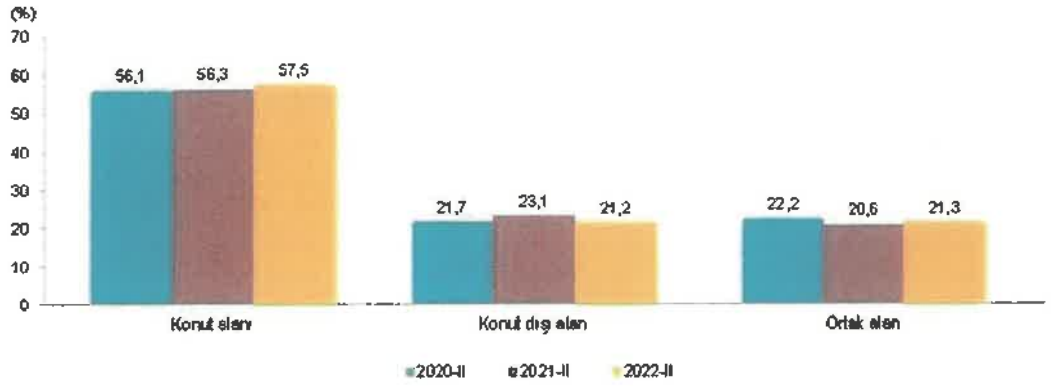
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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**	**627 052**	**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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

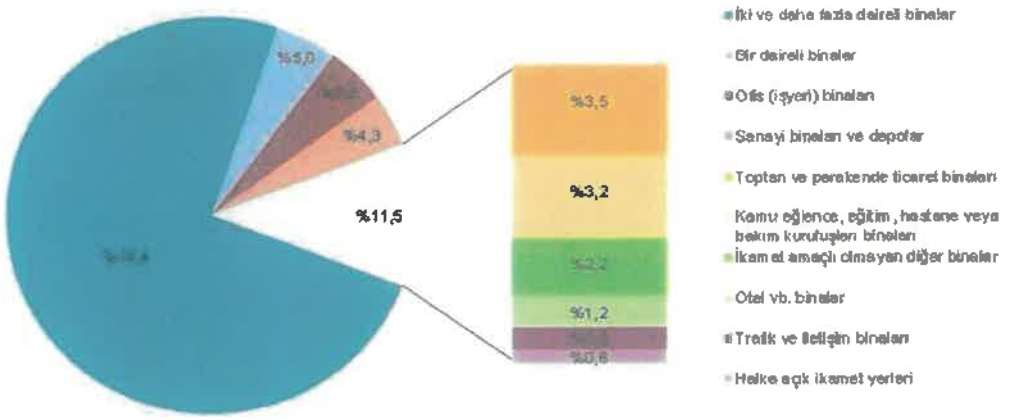
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Park içindeki sosyal tesis alanlarına denk gelmesi

Bölgede yapılaşmanın başlamış olması

Olumsuz Faktörler

İmar planında park, yol alanı içerisinde kalmaları

Konut alanında kalan kısımların yapılaşma şartını sağlamaması

Fırsatlar

Yeşilvadi köprülü kavşağının bölgeye olan rağbeti arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Taşınmaz parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin " olduğu yerdir. Üzerinde Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapıların fiziksel, yapısal ve inşaat özellikleri incelenmemiştir.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin " olduğu yerdir. Üzerinde Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapıların ruhsat veya izinleri araştırılmamıştır.

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

Taşınmaz parseller Yeşilvadi Parkı içerisinde "Batı Kısım Sosyal Tesislerin" olduğu yerdir. Üzerinde Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış sosyal tesis olarak kullanılan ve parsellere tecavüzlü durumda olan yapılar mevcuttur.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

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

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

Emsal No	Yüzölçüm (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	1.120,00	1.120,00	Ham parsel	Konut	6.160.000,00	5.500,00	Hekimoğlu Emlak	0 (505) 665 58 85
Emsal 2	280,00	280,00	Konut	Konut	2.500.000,00	8.928,57	Hekimoğlu Emlak	0 (505) 665 58 85
Emsal 3	20,00	20,00	Konut	Konut	130.000,00	6.500,00	Hekimoğlu Emlak	(505) 665 58 85
Emsal 4	2.534,00	118,00	Konut	E:1,50	300.000,00	2.542,37	Royalest Emlak	0 (546) 655 27 27

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	1.120,00	6.160.000,00	5.500	5%	0%	0%	0%	0%	-50%	-5%	0%	-10%	2.200
Emsal 2	280,00	2.500.000,00	8.929	5%	0%	0%	0%	0%	-50%	-5%	0%	-15%	3.125
Emsal 3	20,00	130.000,00	6.500	5%	0%	0%	0%	0%	-50%	-5%	0%	-15%	2.275
Emsal 4	118,00	300.000,00	2.542	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	2.415
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	2.504

Emsal-1-2-3 İmar parselleri içinde hisseli mülkiyet konumundadırlar. Tamamı Konut alanı içindedirler.

Emsal-4 Taşınmazların bulunduğu bölgede E:150 konut arsası olup arsa kentsel dönüşüm arsasıdır. Üzerinde halen imara aykırı ruhsatsız binalar mevcuttur.

Bölgede imarlı yapı izni olan parsellerin birim m2 değerleri 8.000 ila 10.000.- TL aralığında olduğu öğrenilmiştir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
2611	12	5,919.00	2,500.00	14,800,000.00
2611	13	2,040.00	2,500.00	5,100,000.00
			TOPLAM	19,900,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Değeri (TL)	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
2611	12	14,800,000.00	1	1	100.00%	14,800,000.00	14,800,000.00
2611	13	5,100,000.00	1	1	100.00%	5,100,000.00	5,100,000.00
						TOPLAM	19,900,000.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 taşınmazlarda maliyet yaklaşımını ilgilendiren bir yapı olmadığından 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

Taşınmaz kiralanabilir bir mülk olmadığından kira değeri tespit edilmemiştir.

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların kamu (Şahinbey Belediyesi) tarafından istimlak edilmesinin veya en yakın mahalde imarlı parselle TAKAS edilmesi; verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahipleri bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa olup, üzerinde yer alan takyidatların gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Diğer yandan Tebliğ'in anılan maddesinin (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." ve (r) bendinde "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir" denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Şahinbey Belediyesi tarafından yapılmış ve taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar mevcuttur. İlgili yapılar herhangi bir gelir getirmediğinden taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
19.900.000,00 TL	**21.492.000,00 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.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Bedirkent
Ada	102
Parseli	7
Niteliği	Tarla

2022/ASCE-020

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 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 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 12
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır. 13

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 13

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14

2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

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 29

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 36
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 36
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 36
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 36
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 36
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 36
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 36
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 37
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 37
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 37
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 37
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38
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 38
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
8. SONUÇ 38
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 38
b. Nihai Değer Takdiri 38
9. RAPOR EKLERİ 40

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-020

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

26.09.2022

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Bedirkent Mahallesi 102 ada 7 parselde kayıtlı "Tarla" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Bedirkent Mahallesi sınırları içerisindedir. Mahalle köy iken yeni büyükşehir kanunu ile mahalle olmuş ve belediye ye bağlanmıştır. İl merkezinden taşınmaza ulaşmak için ilgili işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek Adıyaman Yoluna gelinir. Buradan Cezaevi kavşağına varmadan 500 metre önce sol kolda kalan taşınmaza ulaşılır.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde benzer tarım arazileri bulunmaktadır. Yer yer arazilerin içerisine bağ evleri yapılmıştır. Bölgenin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır

Enlem	37.1988
Boylam	37.4567

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Bedirkent
Ada	102
Parsel	7
Yüzölçümü (m^2)	32.531,01
Nitelik	Tarla
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1
Payda	1
Pay oranı	100.00%

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

Yoktur.

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

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

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

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede, taşınmazın imar planı dışında kaldığı bilgisi edinilmiştir. PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ Yapı Şartları Madde 63 Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde, inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez

Bölge kırsal alandır. Yakın çevresinde mevzi imarlı parseller ve tarımsal alanlar bulunmaktadır.

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

Taşınmaz parsel boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 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 Atabekî 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

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

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

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

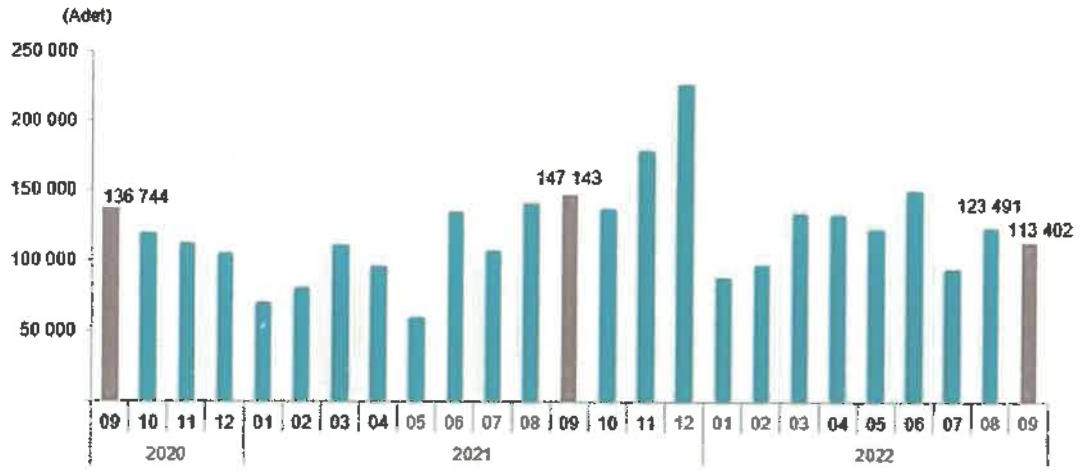
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İlk el satış	35 954	43 957	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

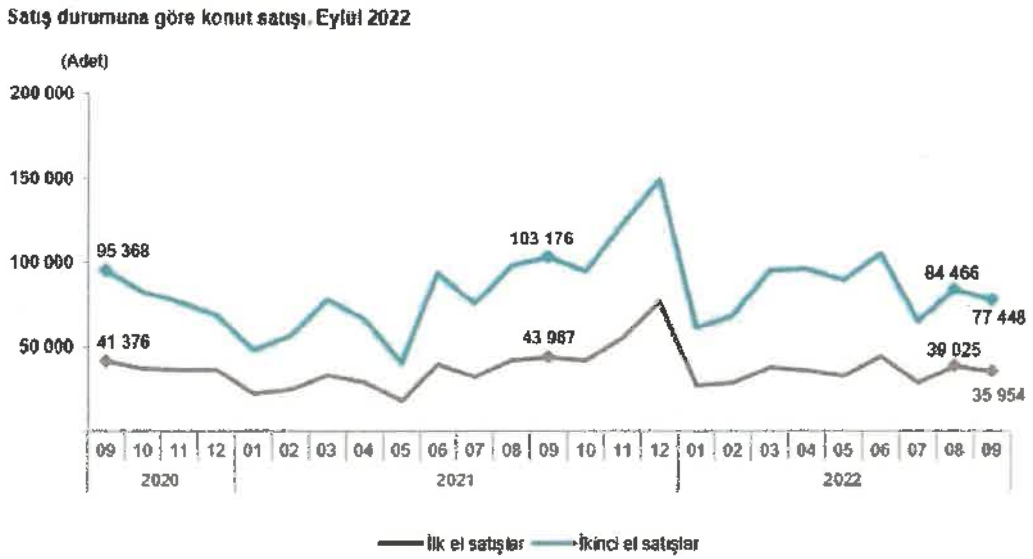
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



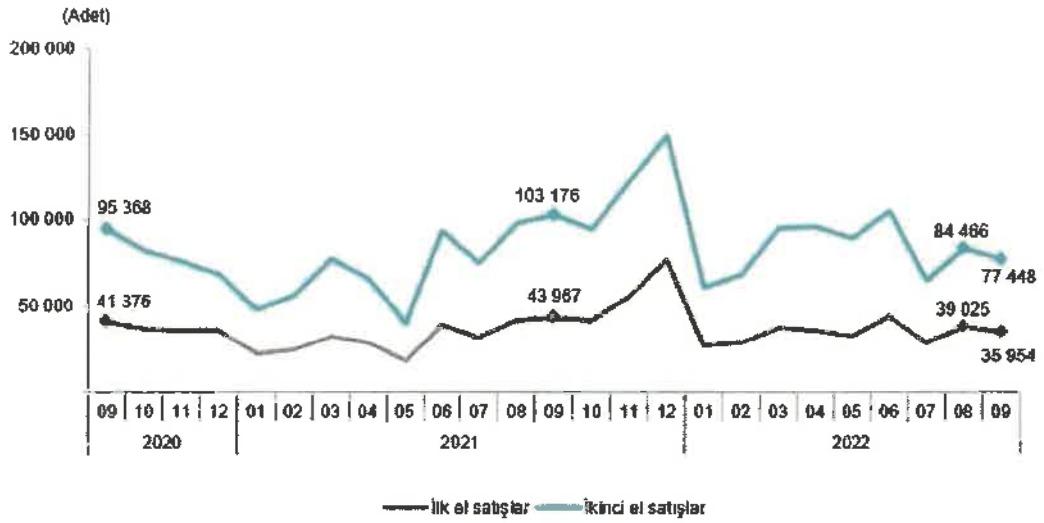
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

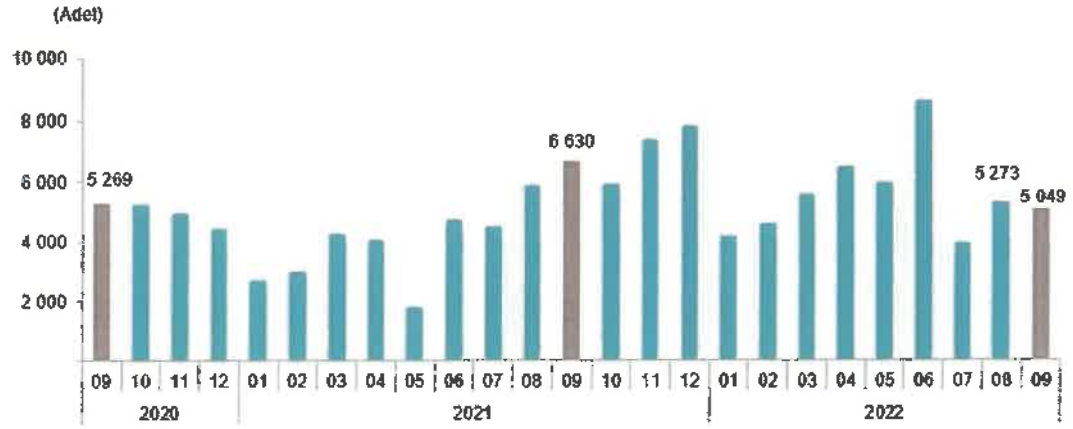
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

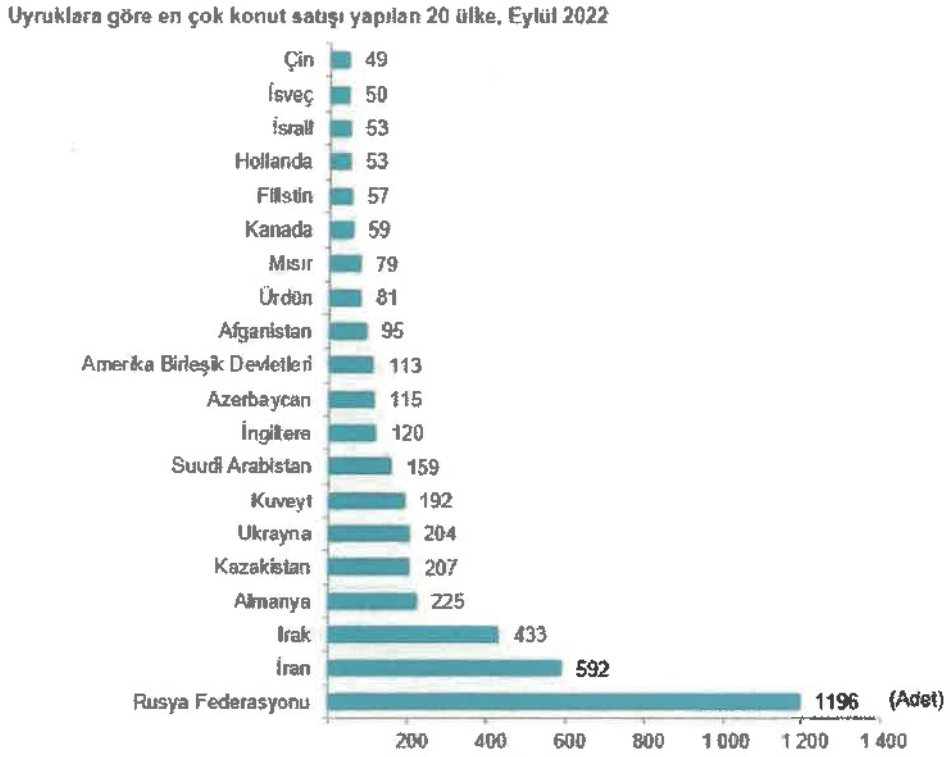
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



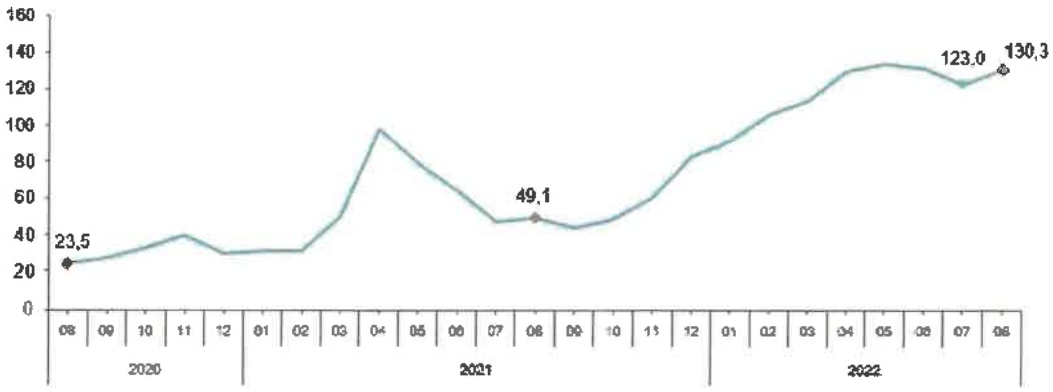
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

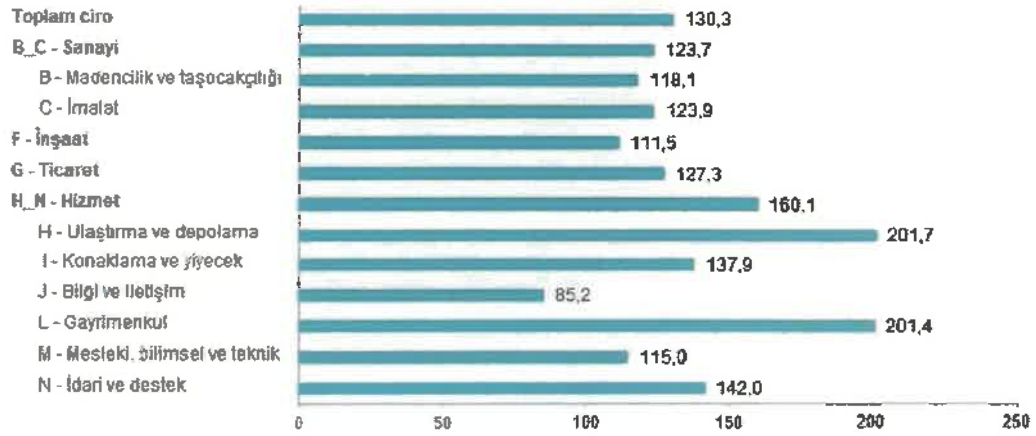
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

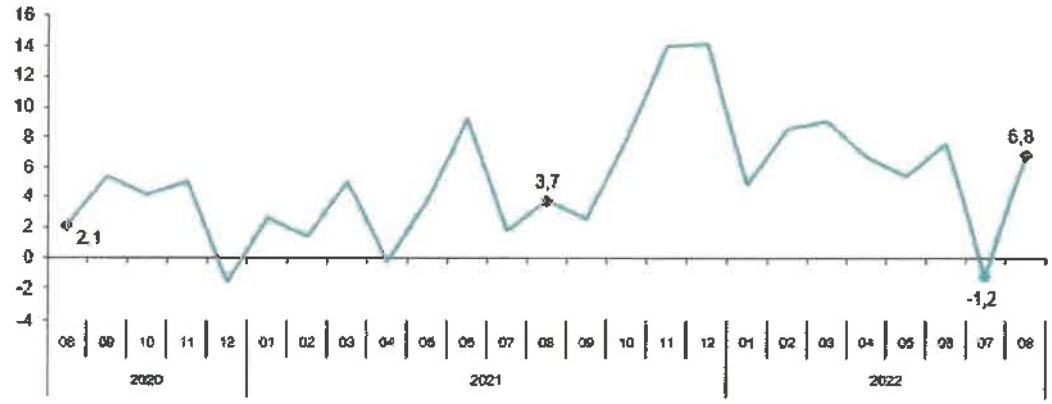


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

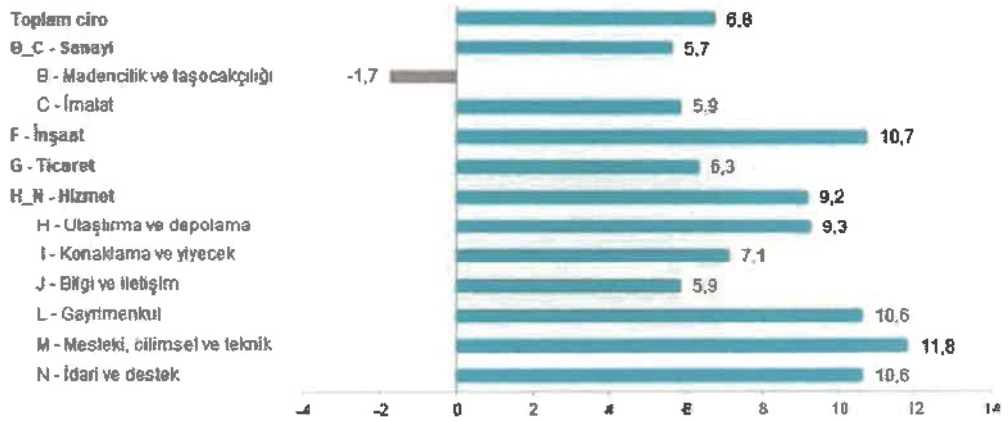
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

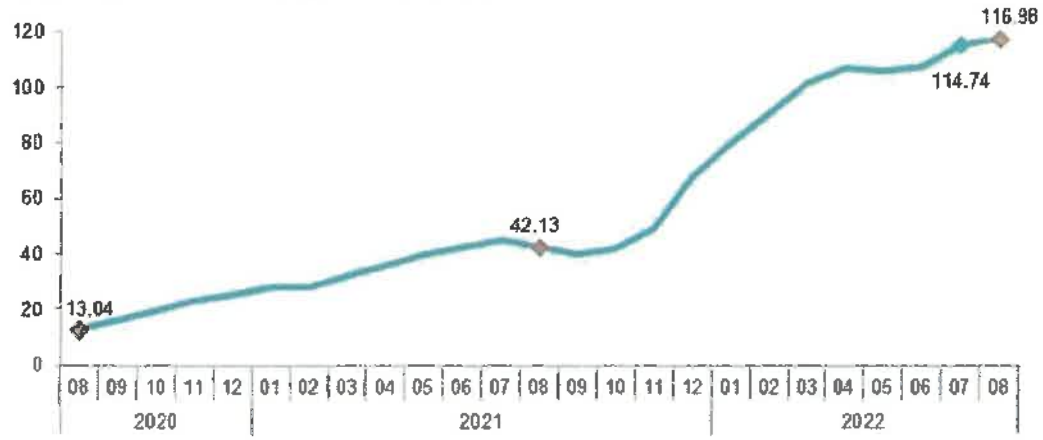


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

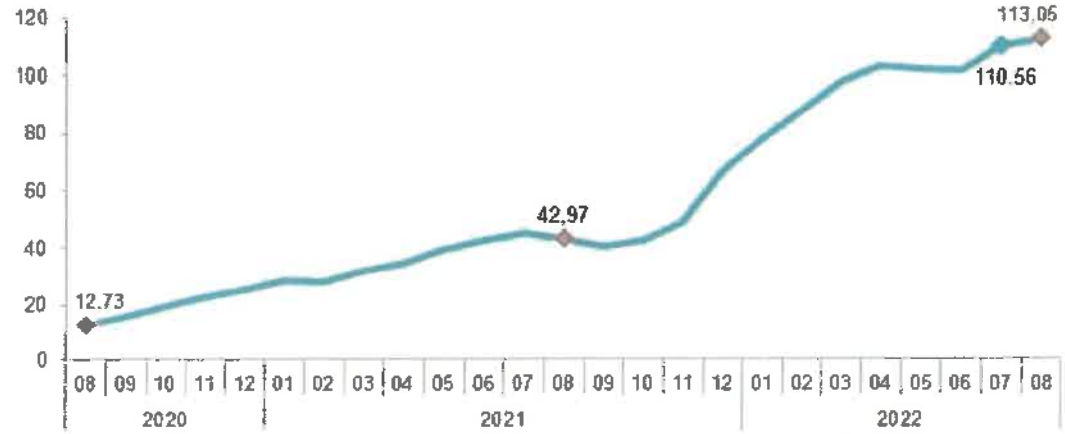
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

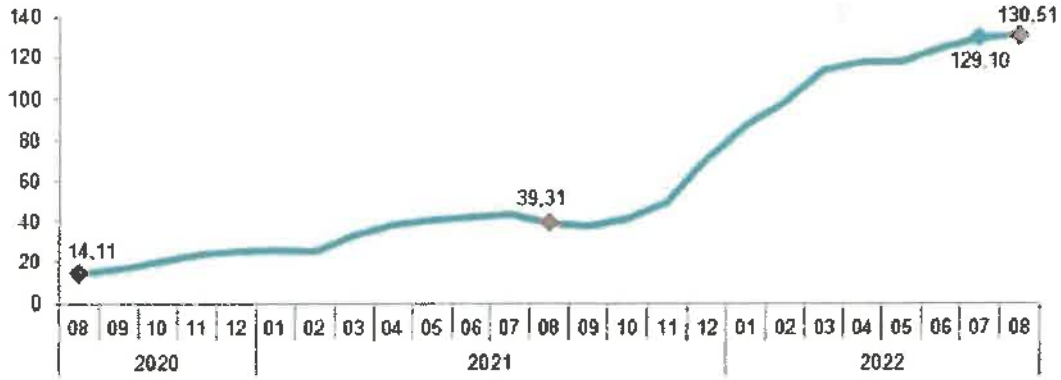
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



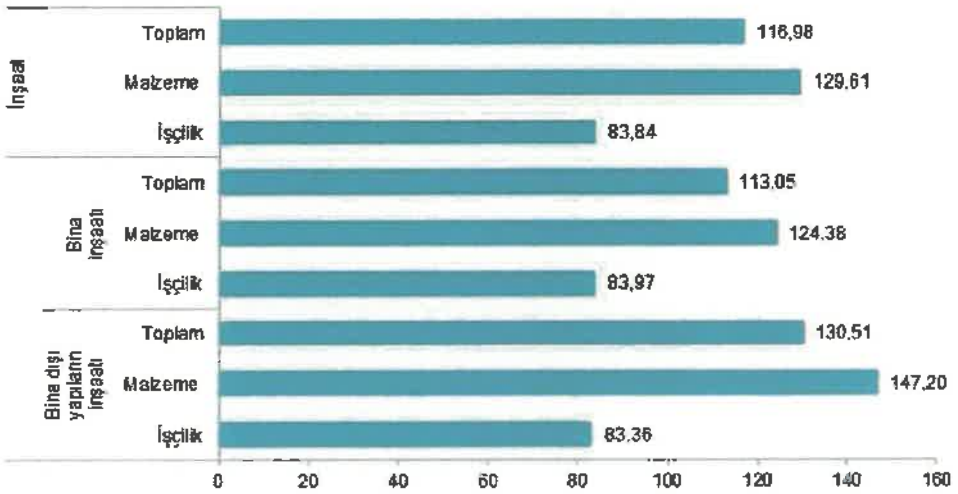
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

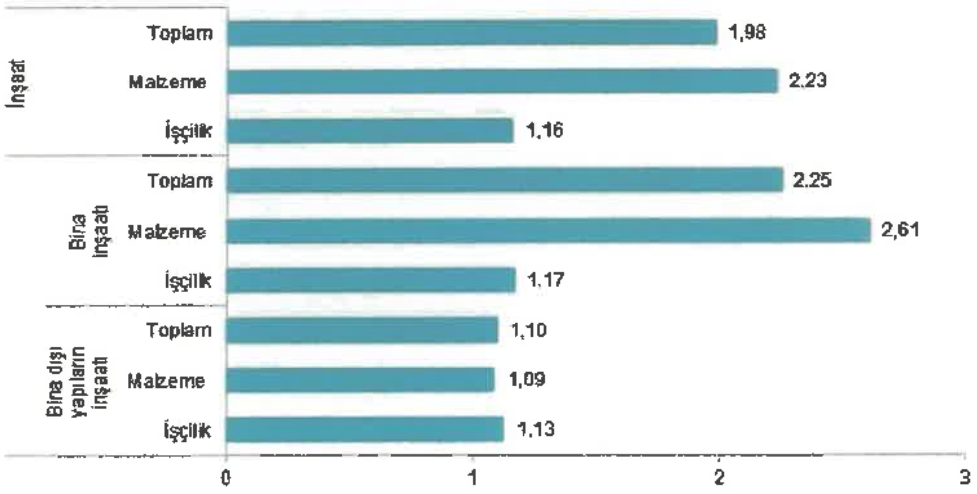
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

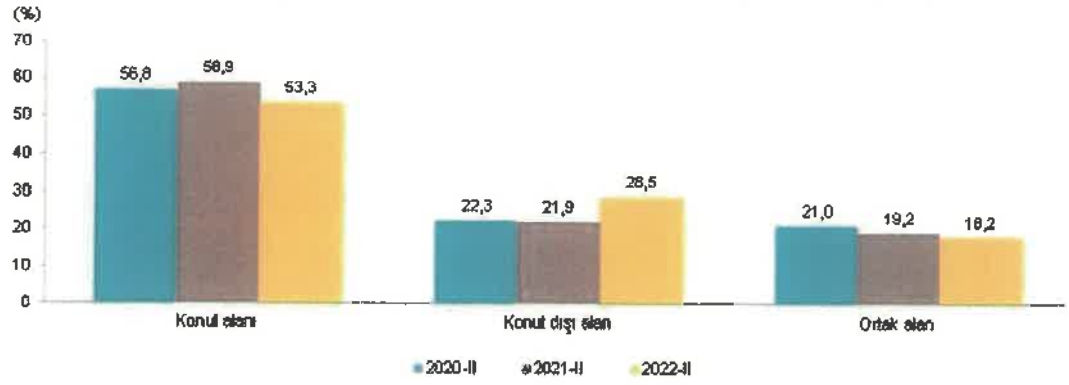
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

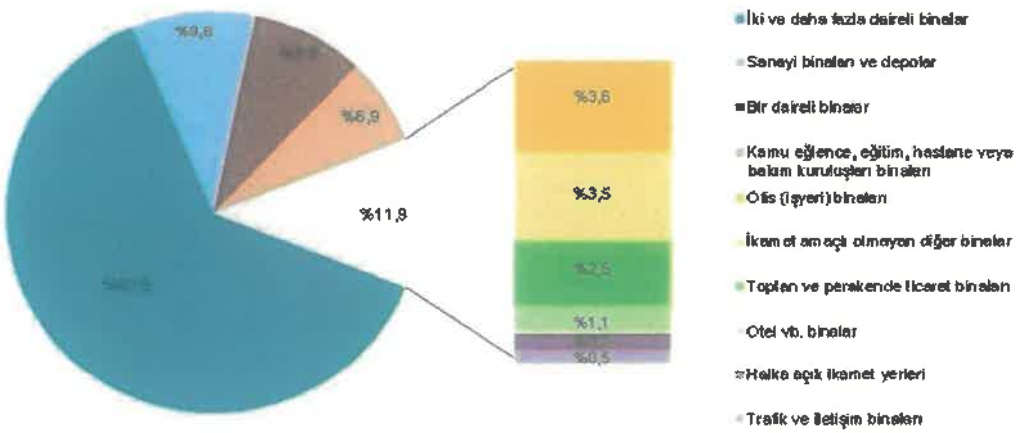
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

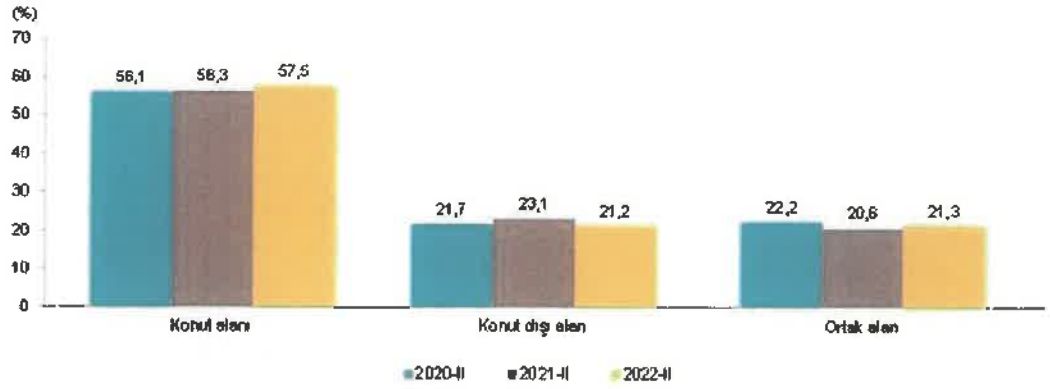
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

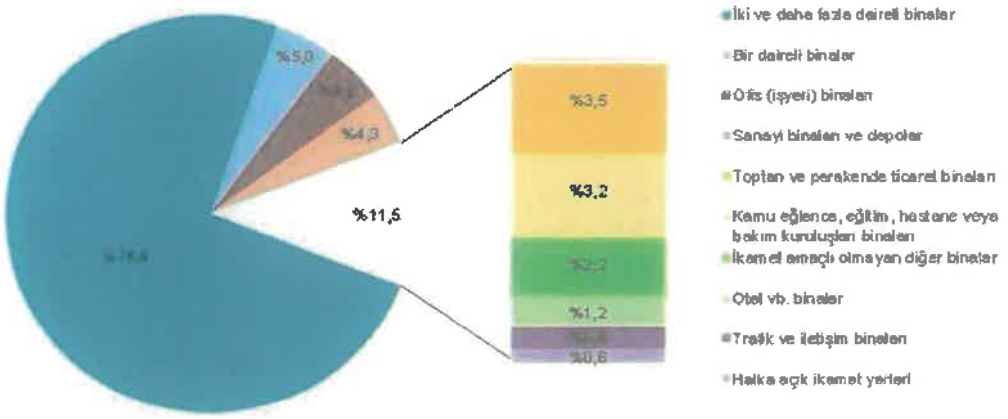
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Ana yola yakın olması

Olumsuz Faktörler

Tarla vasıflı gayrimenkullere rağbetin azalması

Fırsatlar

Alım fırsatı sunulan tarlalarda doğabilecek değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

102 ada 7 nolu parsel boş arazidir.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arazi niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

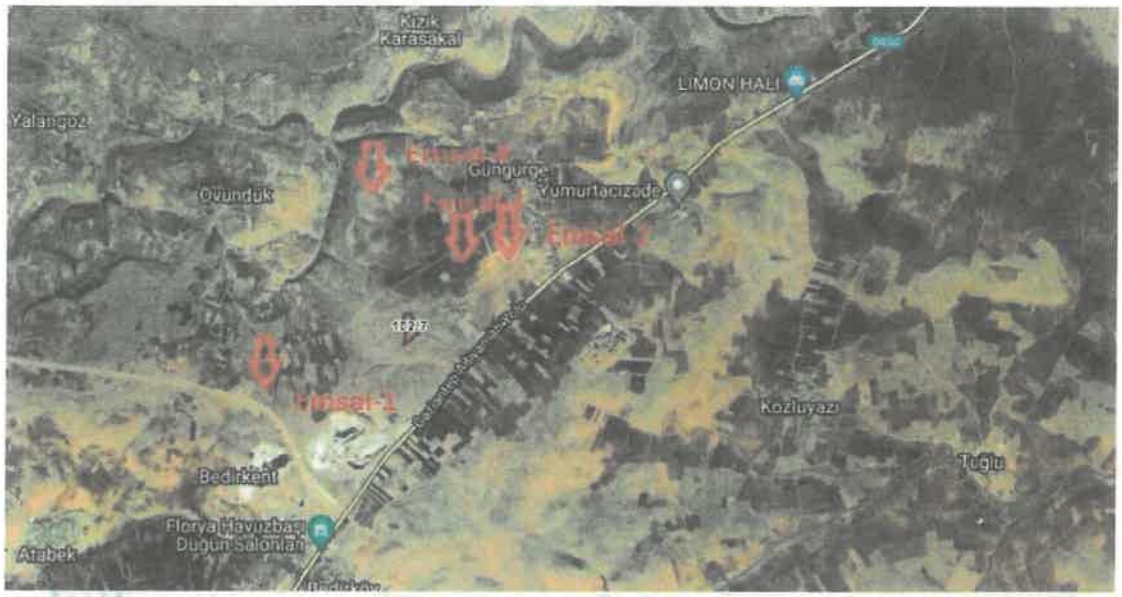
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması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

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	1.000,00	1.000,00	Tarım	Tarım	950.000,00	950,00	Yavuz Emlak	0.507.434 10 50
Emsal 2	10.406,00	10.406,00	Tarım	Tarım	2.100.000,00	201,81	Bereketlioğlu Emlak	0.533. 403 69 12
Emsal 3	26.543,00	26.543,00	Tarım	Tarım	10.000.000,00	376,75	Emek Emlak	0.501. 706 87 37
Emsal 4	16.427,00	16.427,00	Tarım	Tarım	1.970.000,00	119,92	Yavuz Emlak	0.507.434 10 50

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



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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	1.000,00	950.000,00	950,000	0%	0%	0%	0%	0%	-30%	-5%	0%	0%	617,50
Emsal 2	10.406,00	2.100.000,00	201,807	0%	20%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	252,26
Emsal 3	26.543,00	10.000.000,00	376,747	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	357,91
Emsal 4	16.427,00	1.970.000,00	119,925	0%	20%	0%	0%	0%	40%	-5%	0%	0%	185,88
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**353,39**

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
32.531,01	350.00	11.385.000,00
TOPLAM		11.385.000,00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
11.385.000,00	1	11	100.00 %	11.385.000,00	11.385.000,00
TOPLAM					11.385.000,00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

Taşınmaz boş arazi vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaz için boş arazi değerleri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazın üzerinde tarımsal faaliyet yapılması en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 taşınmaz 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 arazi vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Bu bağlamda, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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 "Arazi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
11.385.000,00 TL	**12.295.800,00**

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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Büyükpınar
Ada	366
Parseli	11
Niteliği	Bağ

2022/ASCE-021

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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 12
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır. 12

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 İlişkinAçıklama 12

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14

2. Şehitkamil 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, Eylül 2022 17

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

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 29

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 36
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 36
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 36
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 36
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 36
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 36
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 36
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 37
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 37
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 37
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 37
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38
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 38
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
8. SONUÇ 39
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39
b. Nihai Değer Takdiri 39
9. RAPOR EKLERİ 40

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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

10.11.2022

b. Raporun Numarası

2022/ASCE-021

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

26.09.2022

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Büyükpınar Mahallesi 366 ada 11 parselde kayıtlı "Bağ" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme çalışması gayrimenkulün 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Büyükpınar Mahallesi sınırları içerisindedir. Mahalle köy iken yeni büyükşehir kanunu ile mahalle olmuş ve belediye ye bağlanmıştır. İl merkezinden taşınmaza ulaşmak için ilgili işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek Eski Adana Yoluna gelinir. Buradan Trafik Tasfiye İşletme Müdürlüğüne varmadan 50 metre önce sol kolda kalan taşınmaza ulaşılır.

Enlem	37.1563
Boylam	37.2715

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Büyükpınar
Ada	366
Parsel	11
Yüzölçümü (m²)	14.557,35
Nitelik	Bağ
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1
Payda	2
Pay oranı	50.00%

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

Yoktur.

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

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : Taşınmazın 11077,83 m2 lik kısmında TEİAŞ Genel Müdürlüğü Lehine Daimi İrtifak Hakkı Vardır.) (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)VKN:8790304314 Şehitkamil - 10-11-2022 16:25 - 96164
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kütüğünde bulunan İRTİFAK HAKKI ; taşınmazın imar planına bağlı olarak oluşturulmuştur.

İRTİFAK HAKKI'nın taşınmazın devir edilmesini engelleyen bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

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

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesinde yapılan araştırmaya göre taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde olup, imar paftasında, parselin tamamının YEŞİL ALAN (Yüksek gerilim hattının geçtiği kısmın altında kalan) içinde kaldığı tespit edilmiştir.

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

Taşınmaz parsel boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin

Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

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

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

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

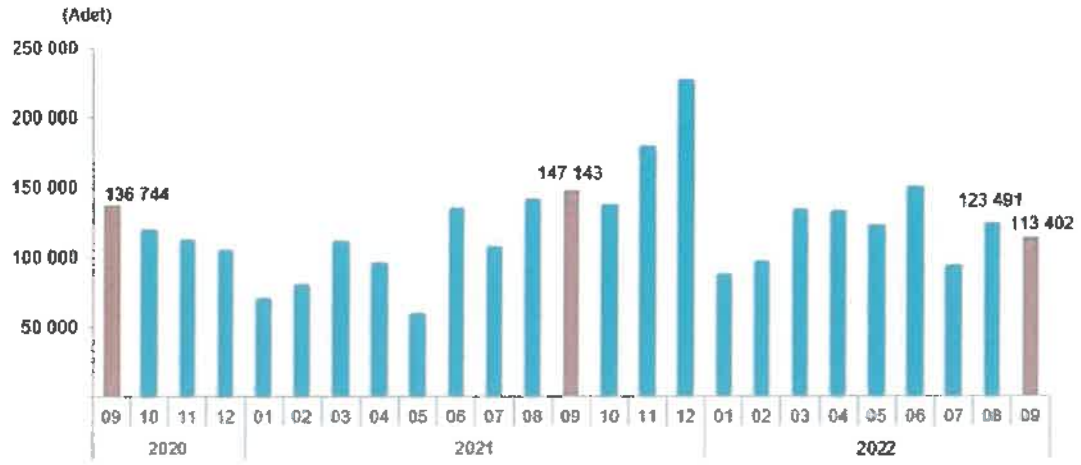
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

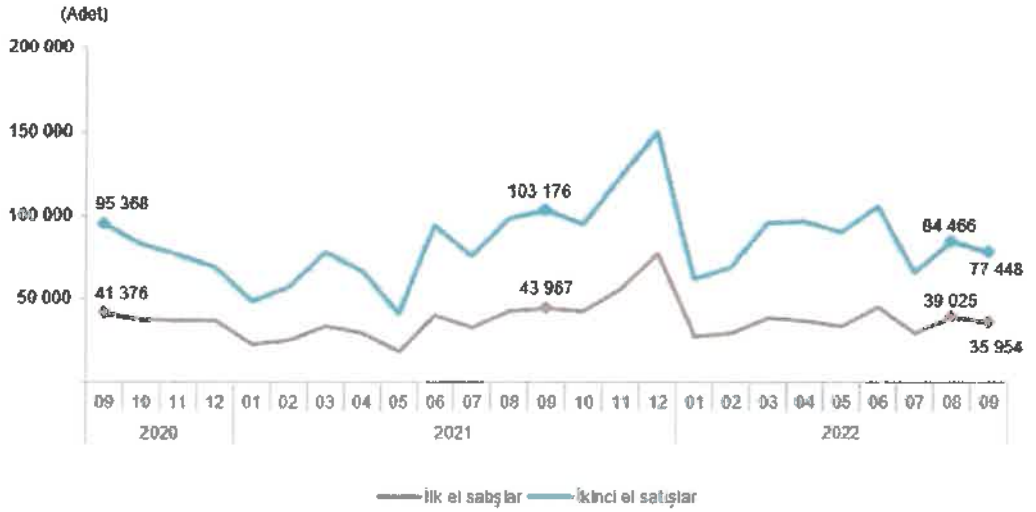
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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



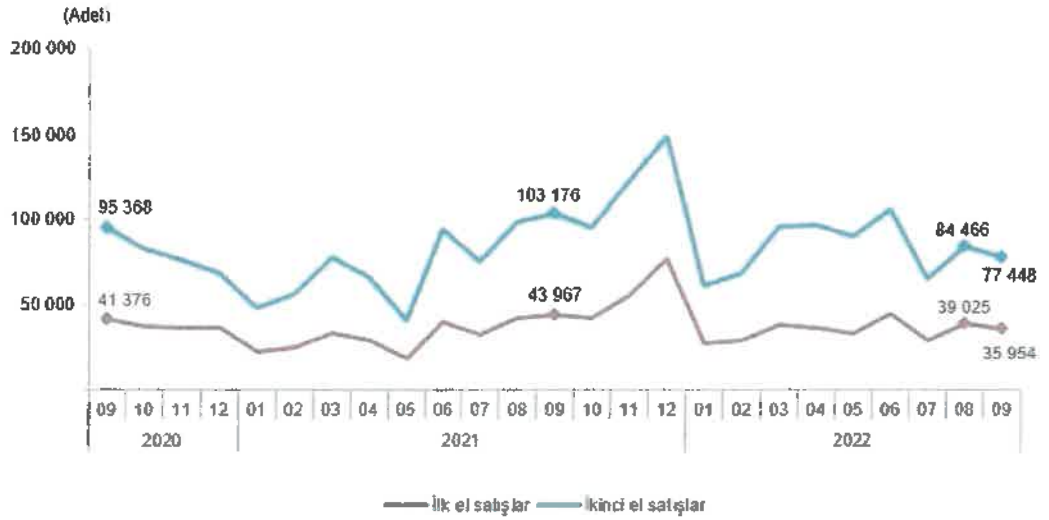
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

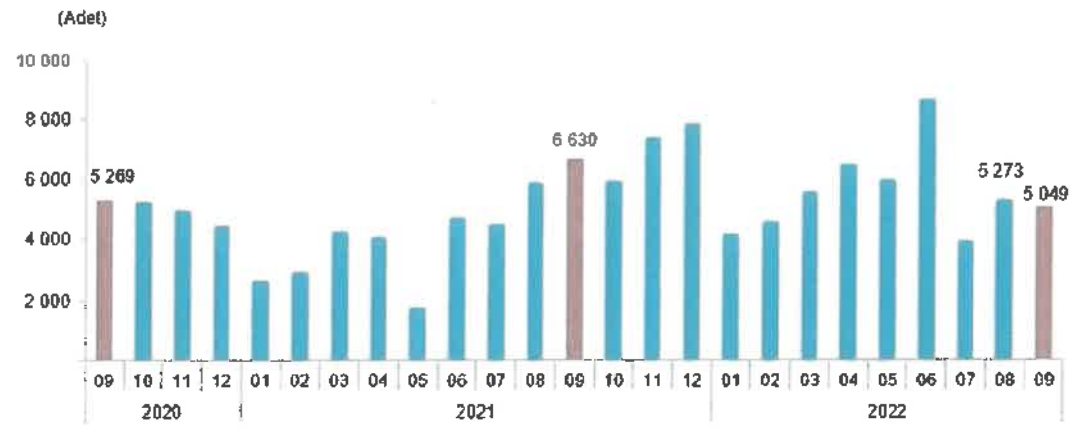
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

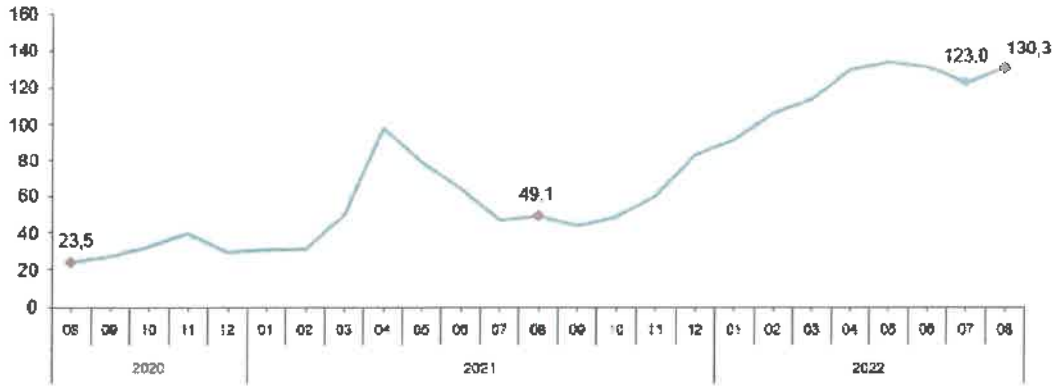
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

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



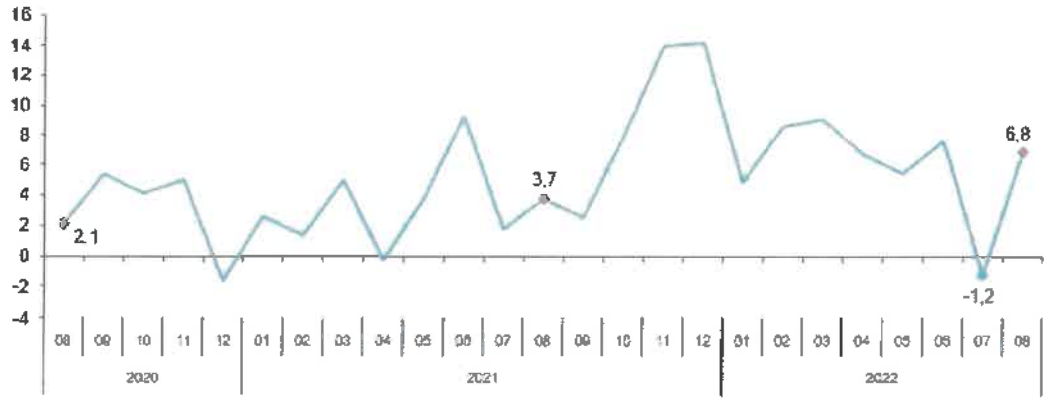
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022

Toplam ciro aylık %6,8 arttı

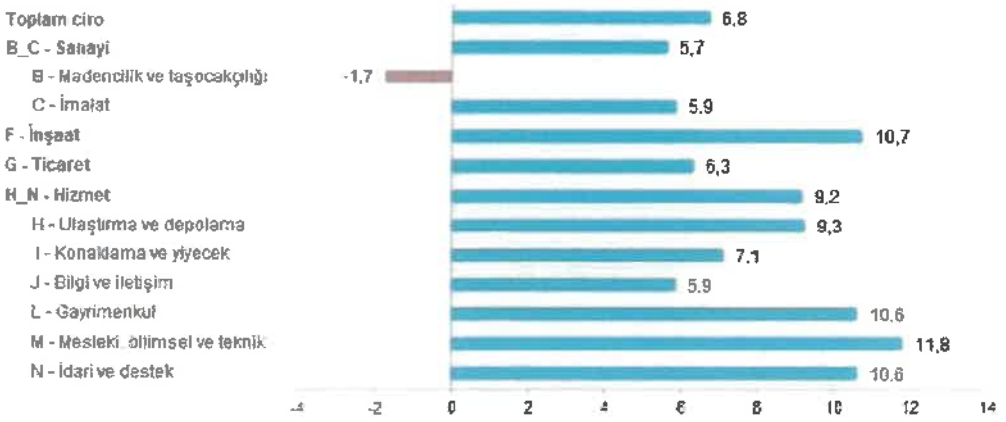
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

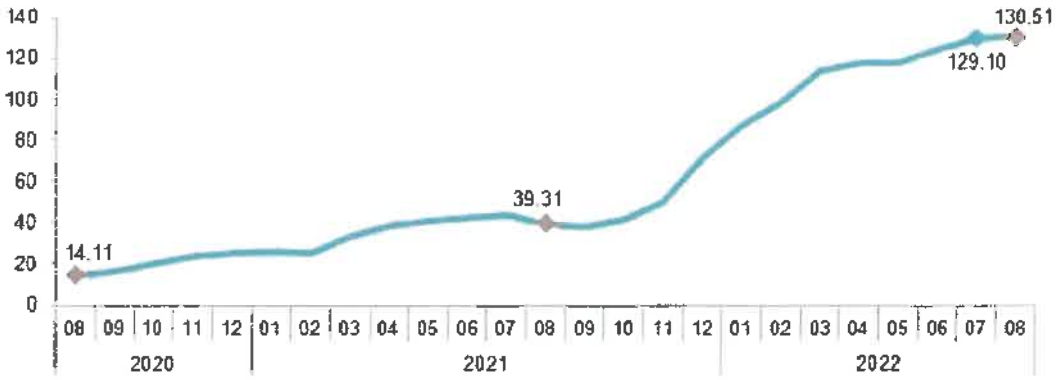
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

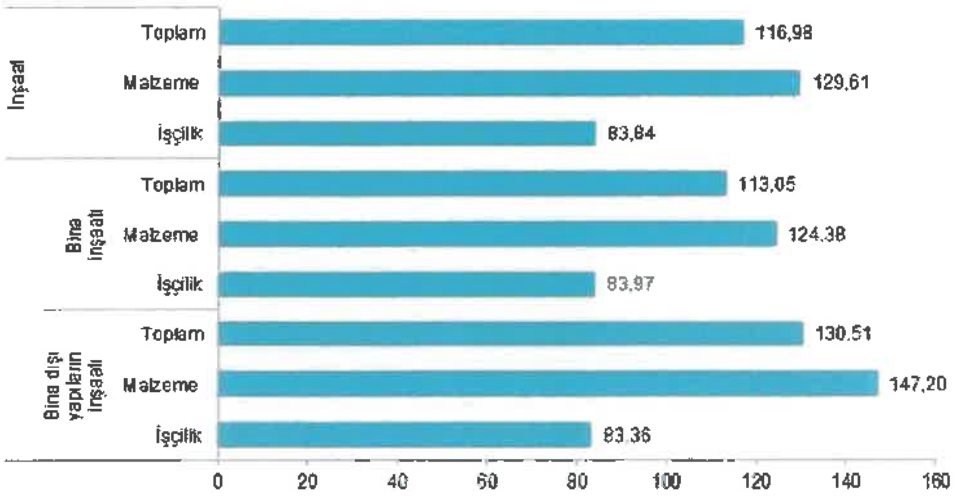
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

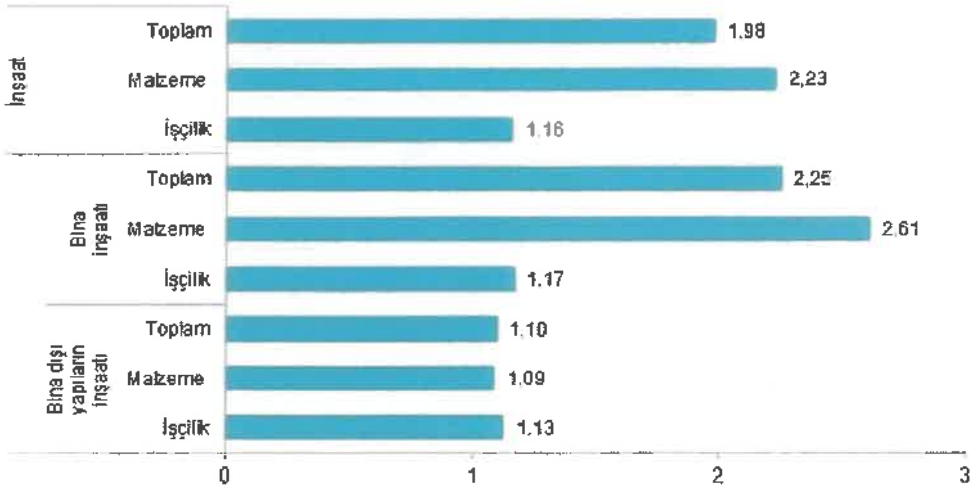
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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



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

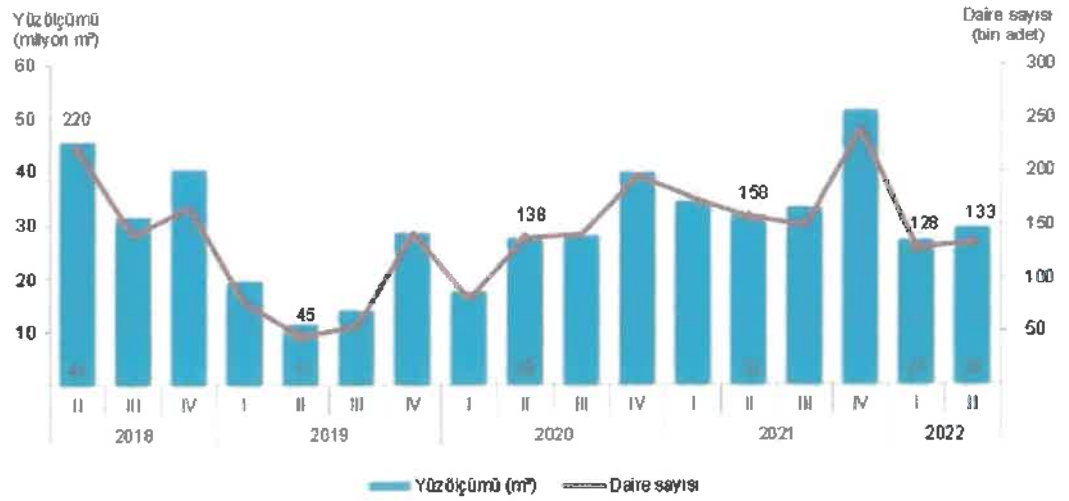


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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

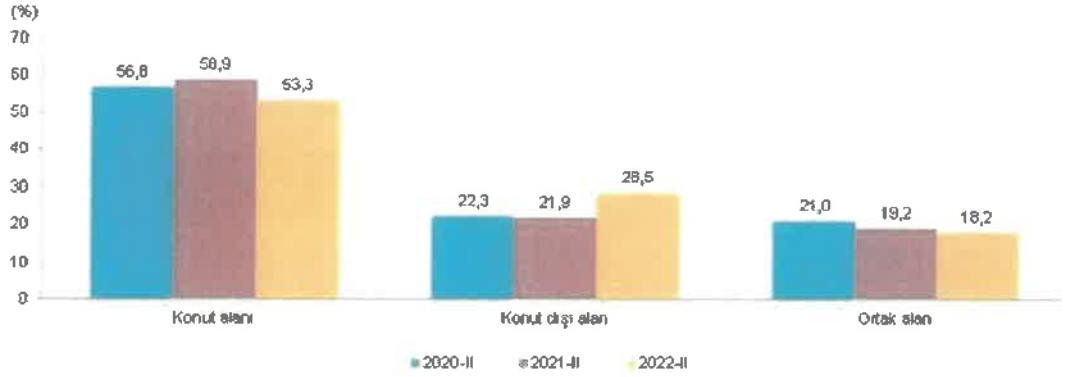
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4

milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

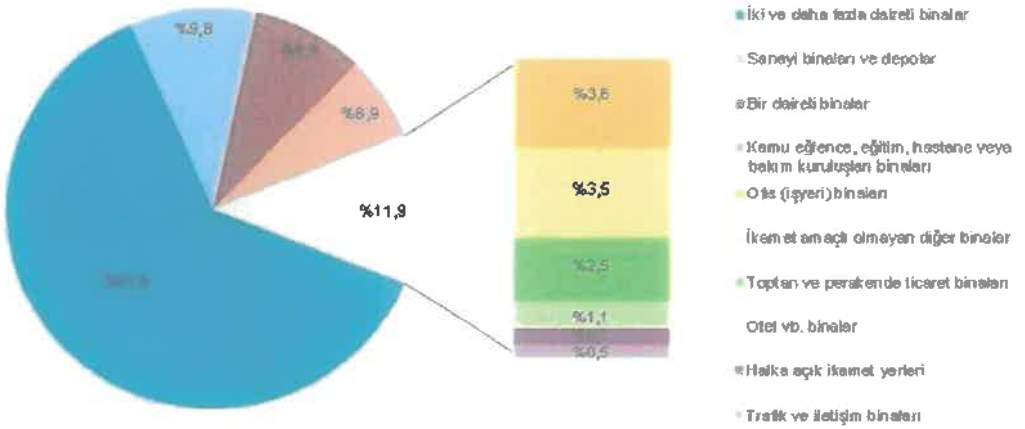
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

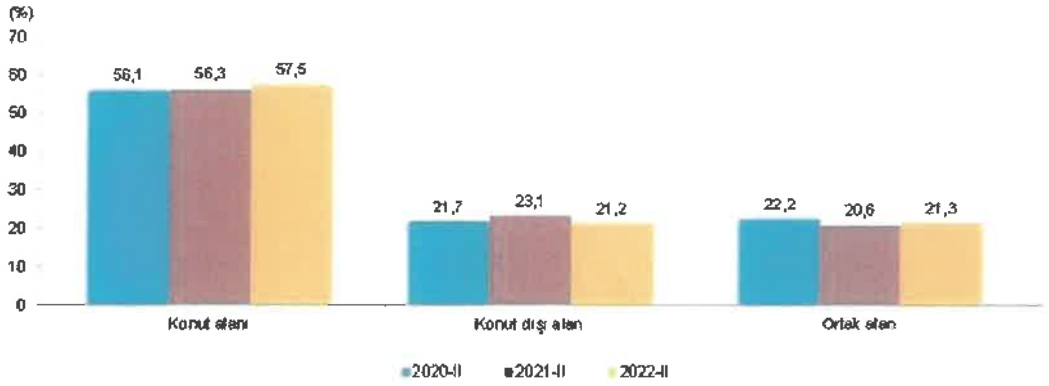
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

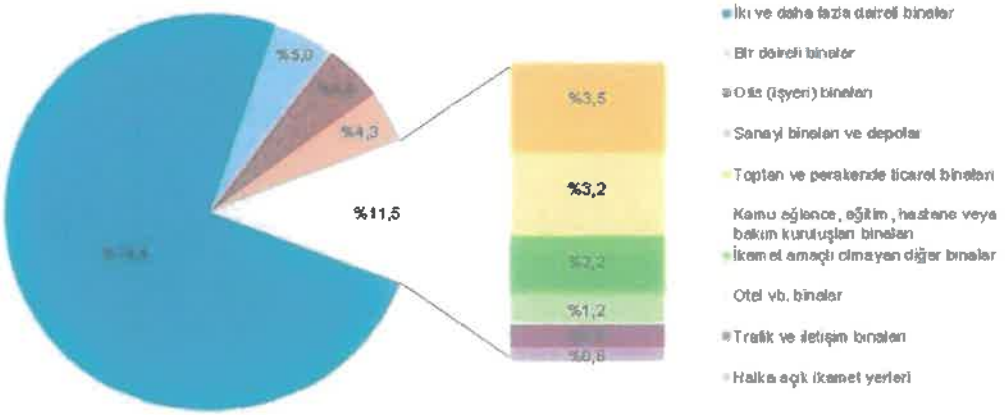
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmar planı içerisinde olması

Olumsuz Faktörler

Yapılaşma şartı olmaması, devam eden bir kamulaştırma süreci olması

Fırsatlar

Alım fırsatı sunulan bölgede doğabilecek değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

366 ada 11 nolu parsel boş arazidir.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arazi niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

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

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

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

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

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

Değerleme konusu taşınmaz gelir getirmeyen boş arazi vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	1.732,00	1.732,00	Ticaret	E:0,35/1,80	5.196.000	3.000,00	Serkan Emlak	0.501.707 04 68
Emsal 2	2.155,00	2.155,00	Ticaret	E:0,35/1,81	4.742.000	2.200,46	Sayın Emlak	0.552.759 14 95
Emsal 3	6.370,00	6.370,00	Konut	E:1,5	10.190.000	1.599,69	TURYAP	0.552.759 00 39
Emsal 4	1.194,00	1.194,00	Konut	E:1,5	3.600.000	3.015,08	Alpak Emlak	0.533.571 35 16

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	1.732	5.196.000	3.000,000	-10%	-5%	0%	0%	0%	-35%	-5%	0%	-10%	1.050,00
Emsal 2	2.155	4.742.000	2.200,464	-10%	-5%	0%	0%	0%	-35%	-5%	0%	-10%	770,16
Emsal 3	6.370	10.190.000	1.599,686	-10%	-5%	0%	0%	0%	-35%	-5%	0%	-10%	559,89
Emsal 4	1.194	3.600.000	3.015,075	-10%	-5%	0%	0%	0%	-35%	-5%	0%	-10%	1.055,28
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**858,83**

Emsal-3 hariç emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Tüm emsaller yapılaşma hakkı bulunan net parsellerdir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
14,557.35	800.00	11,645,000.00
TOPLAM		11,645,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
11.645.000,00	1	2	50,00%	5.822.500,00	5.825.000,00
TOPLAM					5.825.000,00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 taşınmaz boş arazi vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

Değerleme konusu taşınmaz gelir yaratmadığından ve yakın bir gelecekte gelir yaratmaya başlaması beklenmediğinden gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmaz boş arazi vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmaz boş arazi vasıflı olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaz için boş arsa değeri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmemektedir.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır. Boş arazi değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazın imar uygulamasına konu edilerek imarlı net parsele dönüştürülmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında bulunan müşterek pay sahibine ait pay değeri değerleme işlemi kapsamında değildir.

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 değerleme 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 taşınmaz üzerinde izin alınması gereken bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz 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 arazi vasıflı taşınmaz halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

İRTİFAK HAKKI'nın taşınmazın devir edilmesini engelleyen bir etkisi olmadığı değerlendirilmiştir.

Taşınmazın 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 "Arazi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmaz için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
5.825.000,00 TL	**6.291.000,00 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.
Doğu Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:4 Daire:402 Kat:5 Daire 502 Şehitkamil / GAZİANTEP Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
(0342) 215 12 06 Fax: 0342 215 12 06
Doğu Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:4 Daire:402 Kat:5 Daire 502 Şehitkamil / GAZİANTEP Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Gazikent

Ada	Parsel	Nitelik
2188	119	TARLA
2188	120	TARLA
2188	121	TARLA
2188	170	TARLA

2022/ASCE-022

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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 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 13
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 13

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 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29
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 29
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 29
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 29
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 29
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 31
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 32
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36

ç. Diğer Tespit Ve Analizler 36

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 36

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 36

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 36

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 36

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 36

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 36

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 37

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 37

b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37

c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 37

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 37

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38

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 38

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38

8. SONUÇ 39

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39

b. Nihai Değer Takdiri 39

9. RAPOR EKLERİ 40

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-022

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

26.09.2022

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Gazikent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2188 ada 119-120-121 ve 170 nolu parsellerin pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

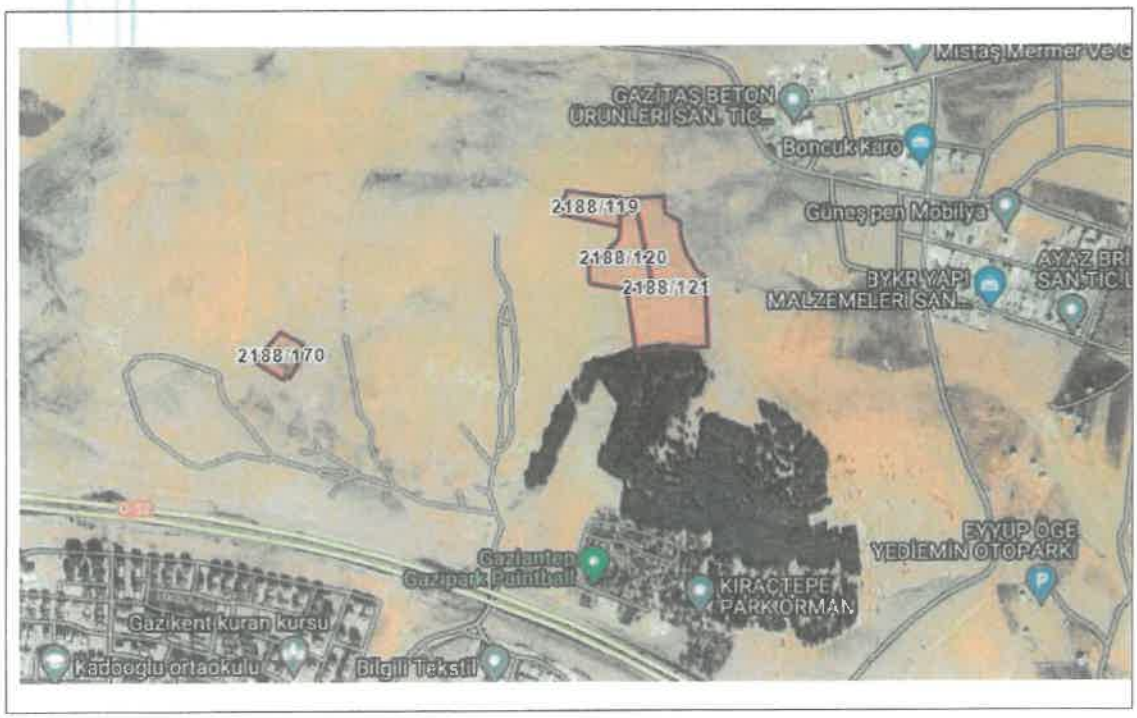
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmazlar ilin kuzey kesiminde yer alan Gazikent-Burak Bölgesi ile Beykent Bölgesi arasında kalan imar dışı arazilerin olduğu kısımdadır. Bölge TAG otoyolu kuzeyindedir. Tamamen imar dışı arazilerden oluşmaktadır. Bölgenin doğusunda Mermerciler Sitesi , Batısında 5. OSB ve Beykent yerleşkesi , güneyinde ise Gazikent-Burak yerleşkesi yer almaktadır. Bölge Eski Nizip Yolu boyunca da uzanmaktadır.

Alt yapı bulunmamaktadır. İmar yolu olmadığından ulaşım kadastro yollarını takip ederek sağlanmaktadır. Bölgede yer yer arazi içlerine bağ evleri yapılmıştır.

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil	Şehitkamil	Şehitkamil	Şehitkamil
Mahalle	Burak	Burak	Burak	Burak
Ada	2188	2188	2188	2188
Parsel	119	120	121	170
Yüzölçüm (m2)	12,386.00	19,256.00	52,413.00	10,223.00
Nitelik	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
Pay	1	1	1	1
Payda	1	1	1	1
Pay Oranı	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Yoktur.

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

2188 ada 119-120-121-170 parseller	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir takyidat veya taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede, taşınmazın imar planı dışında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ Yapı Şartlan Madde 63 Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde, inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayn yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parseller boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 Atabekî 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde

Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

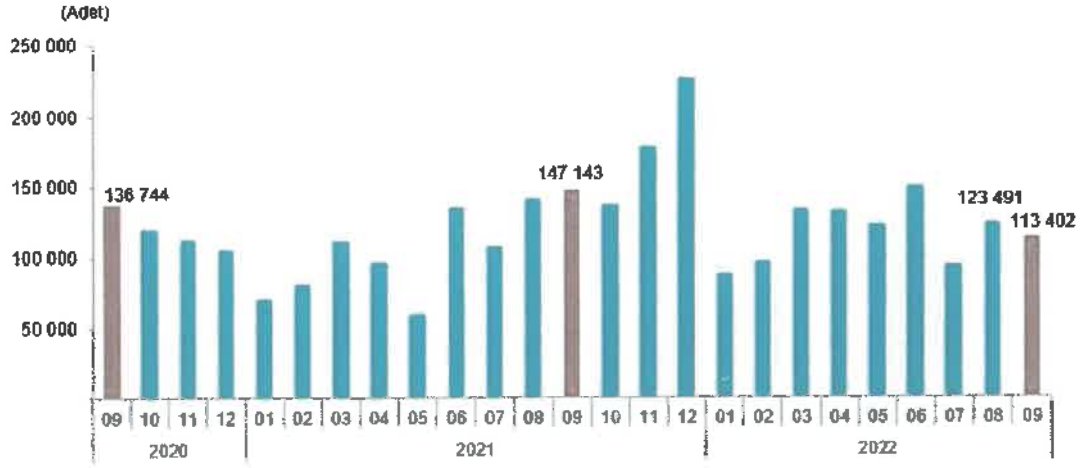
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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

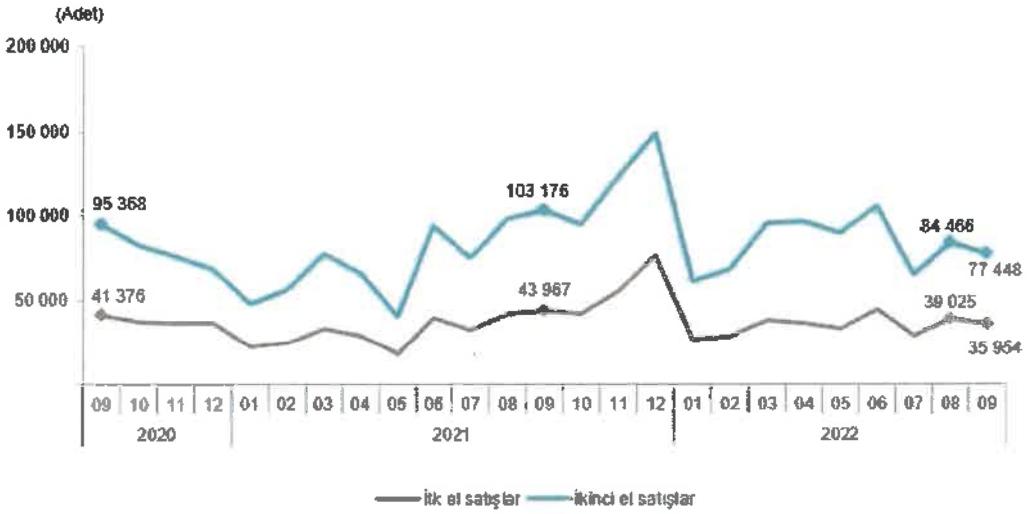
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



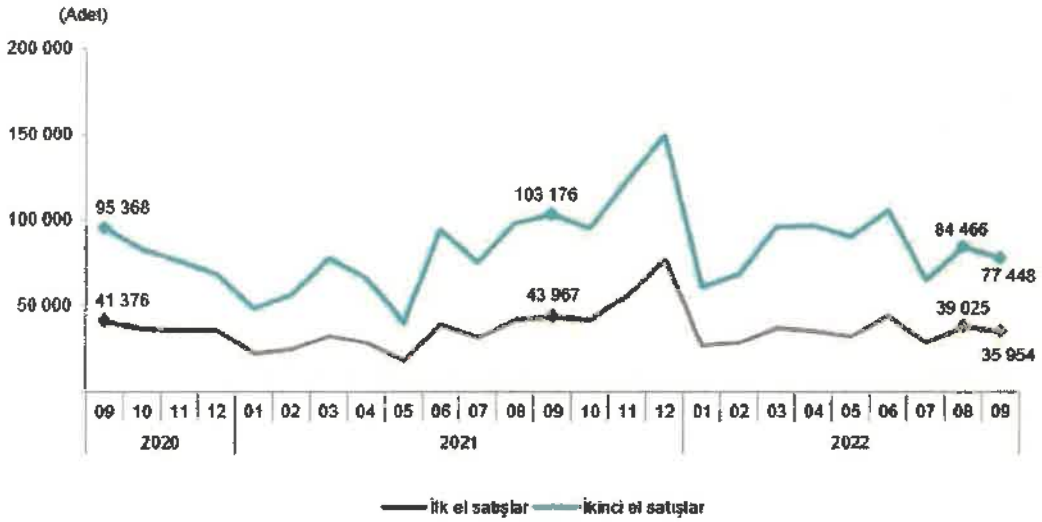
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

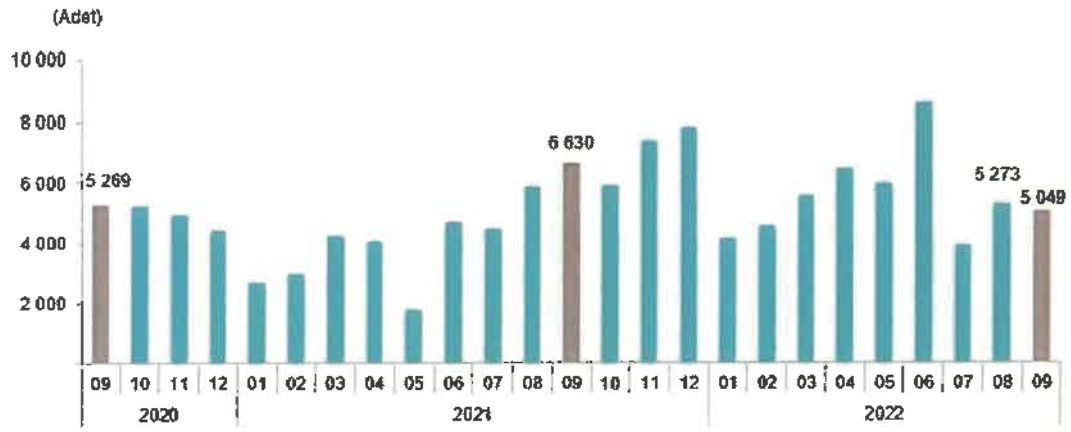
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

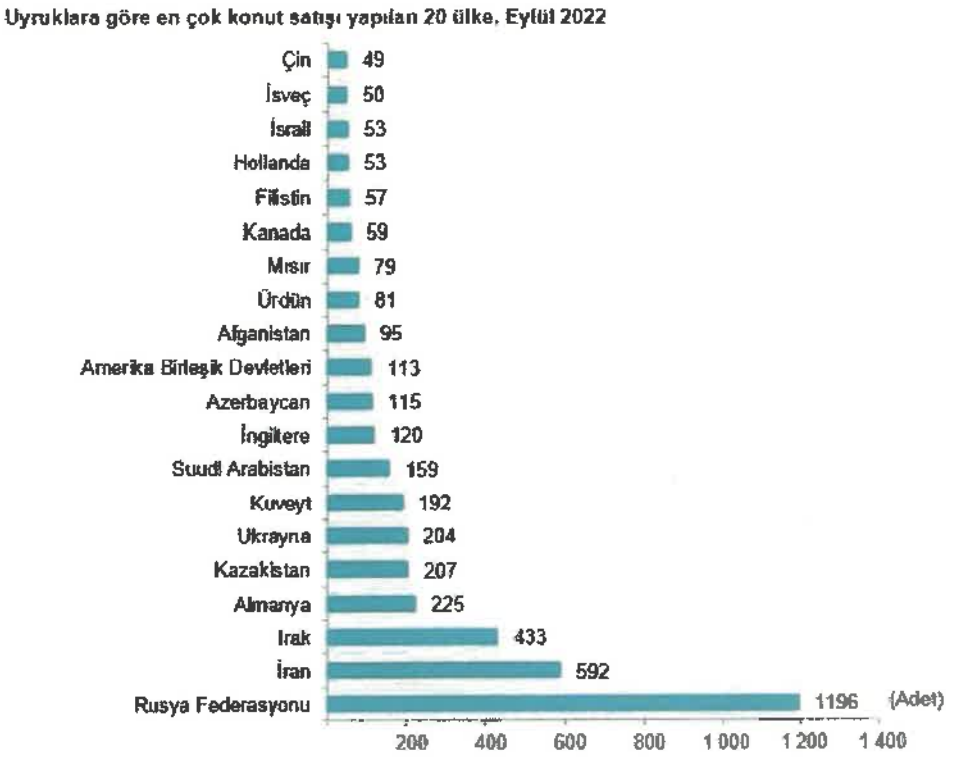
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



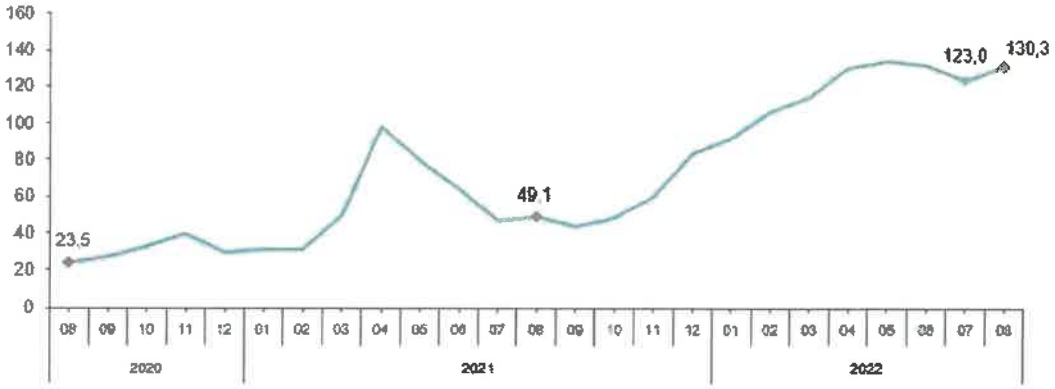
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

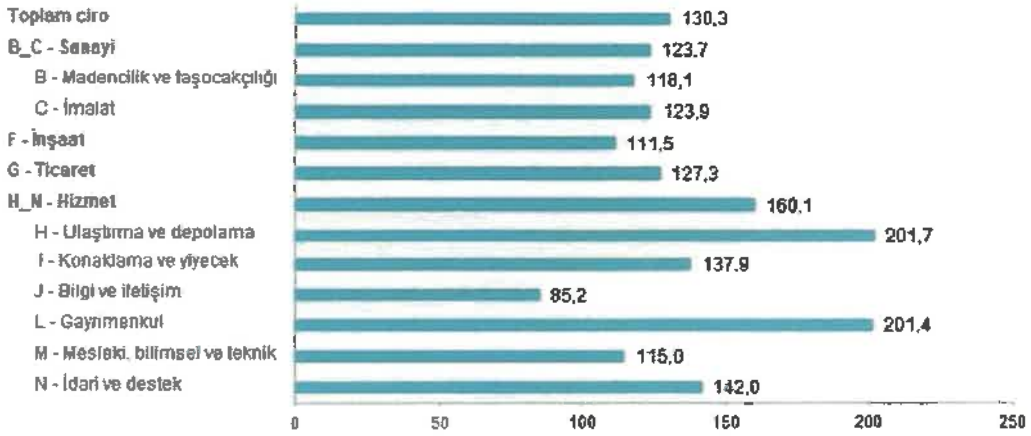
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

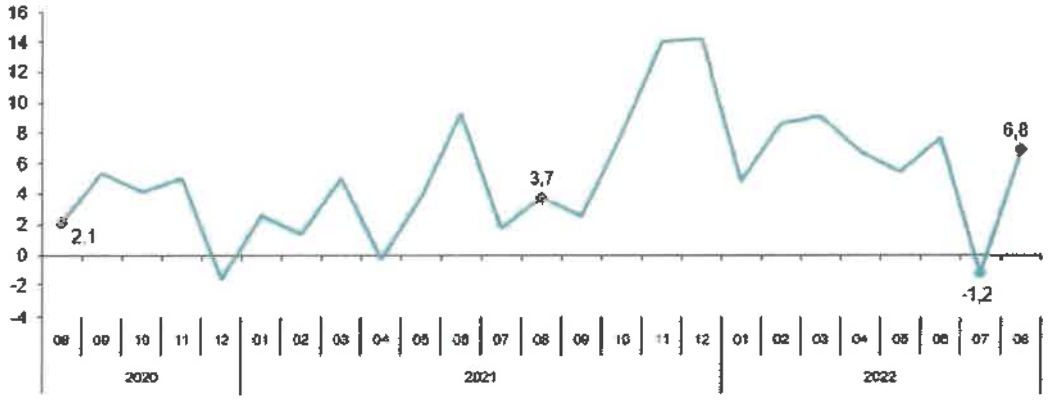


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

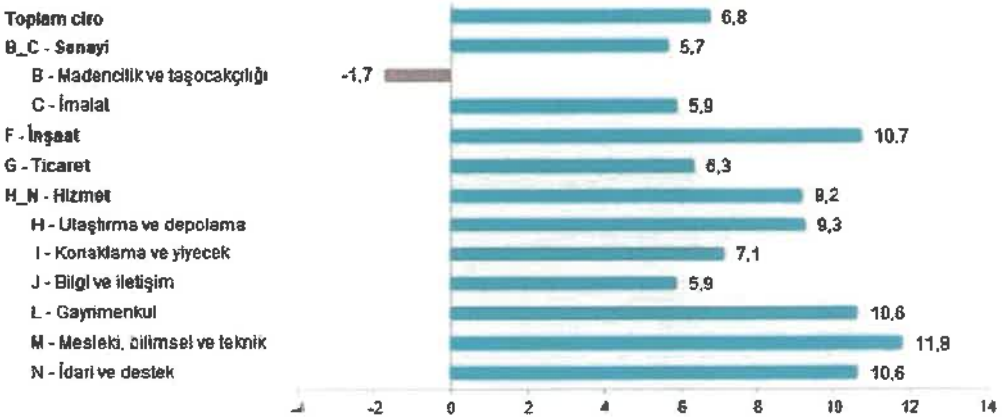
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

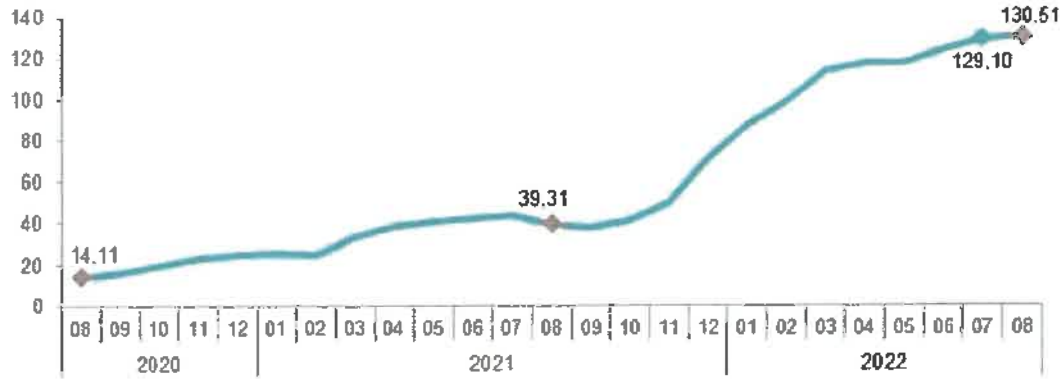
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

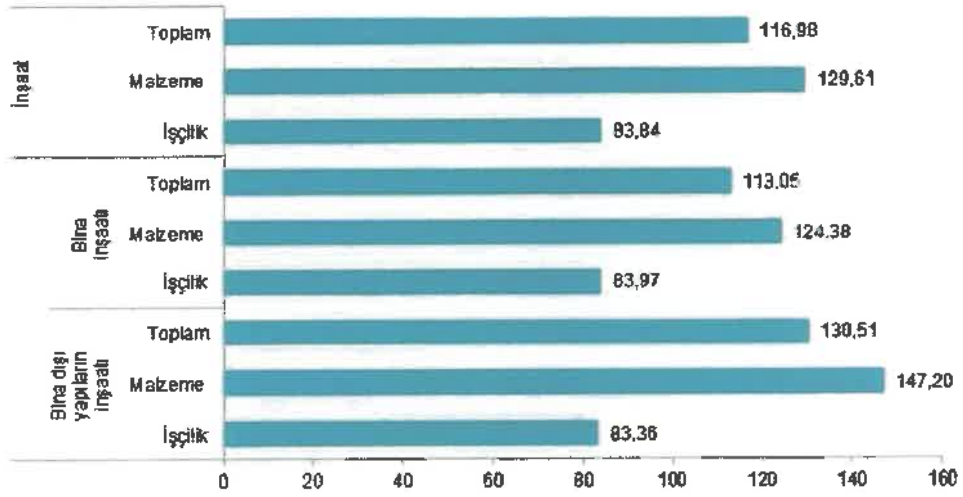
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

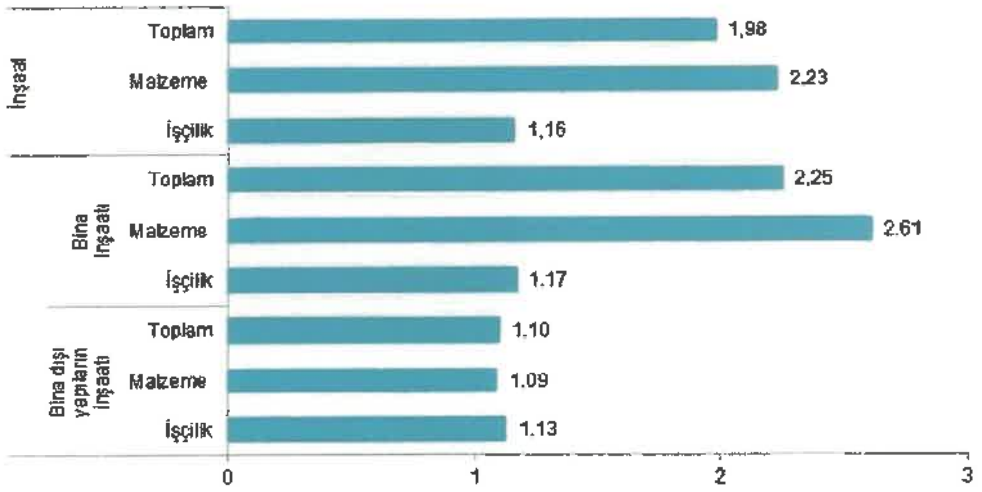
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

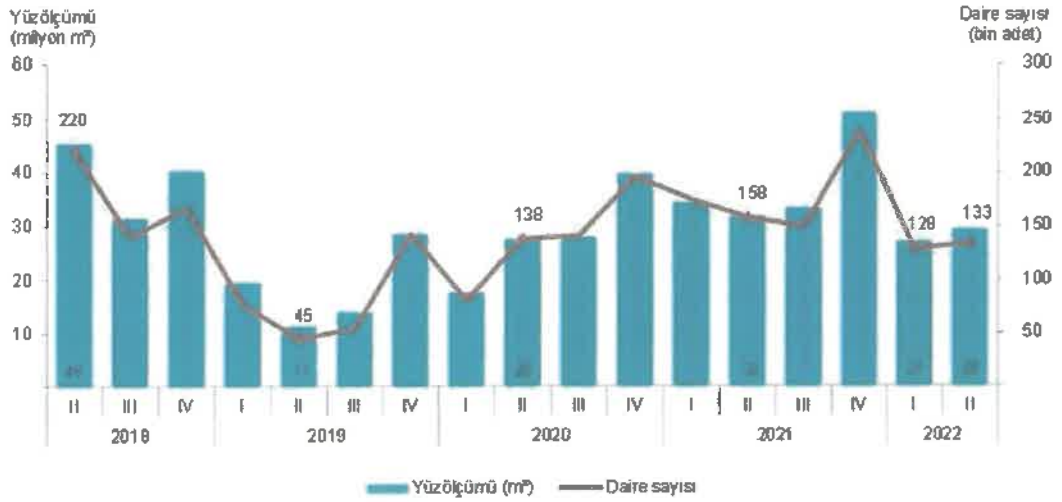


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



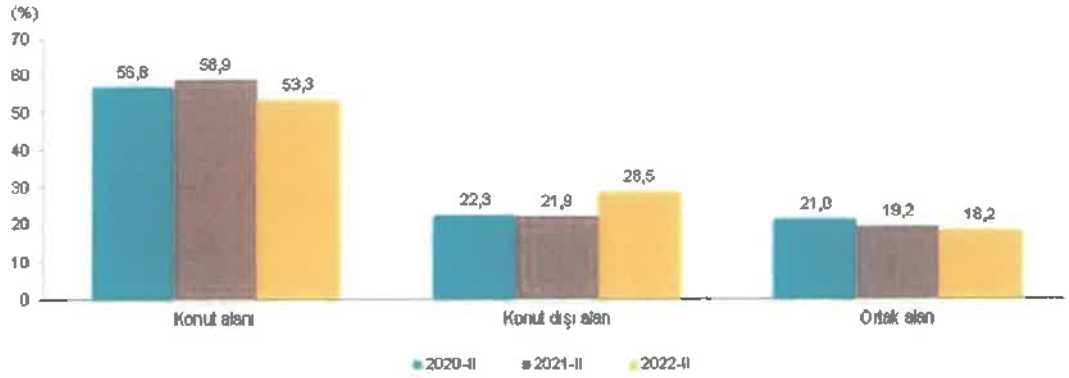
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

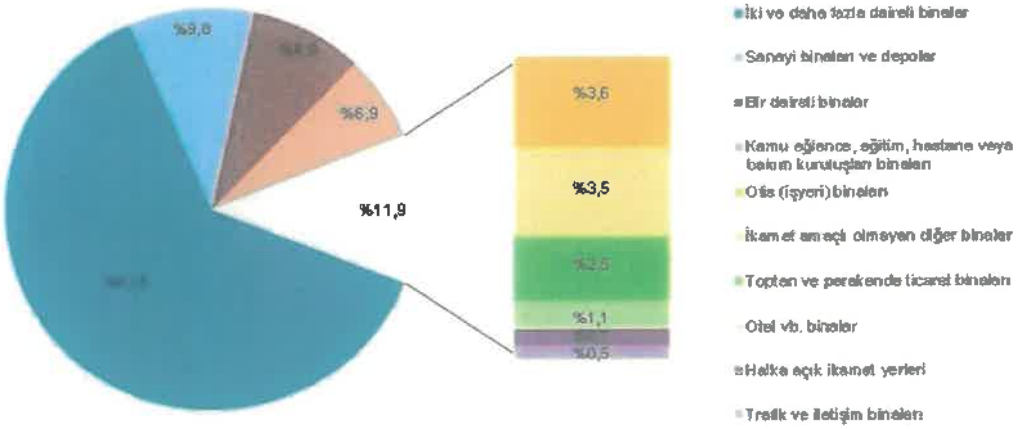
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

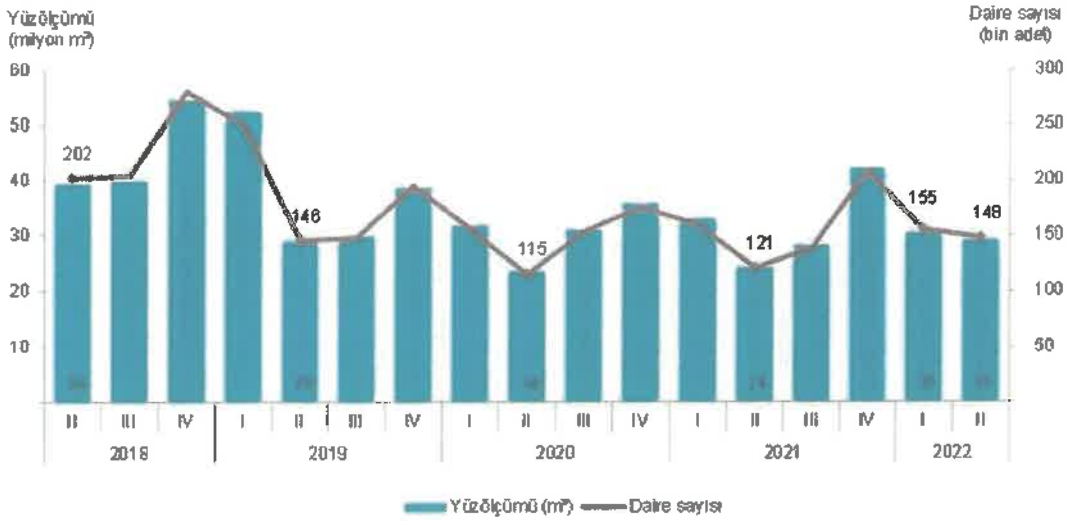


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



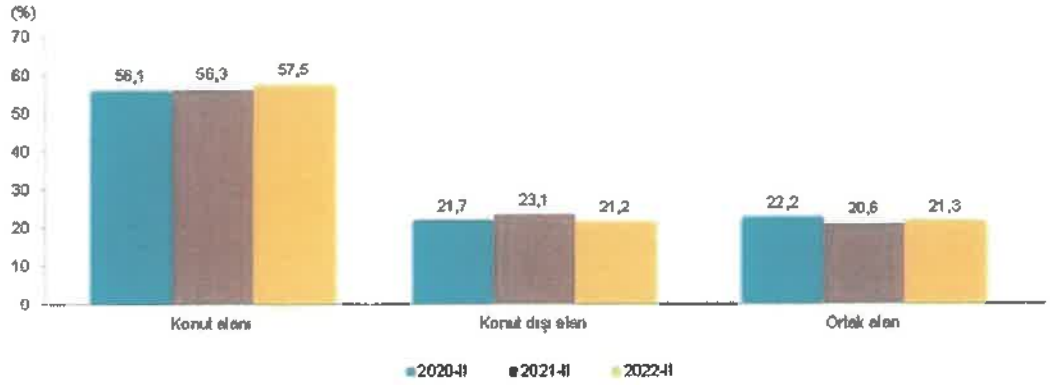
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

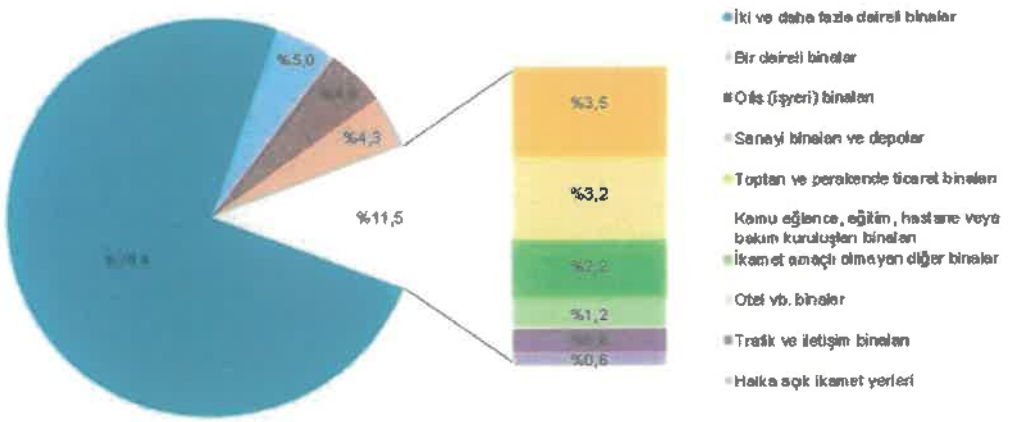
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Bölgenin imara girmesi beklentisi

Olumsuz Faktörler

Kadastro yollarının kapanmış olması, ulaşım güçlüğü

Fırsatlar

Bölgedeki arazilerin bağ evi için kullanılabilir olması

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

2188 ada 119, 120, 121 ve 170 parseller arazi vasfındadır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arazi niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar gelir getirmeyen boş arazi vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	6.360,00	6.360,00	İmarsız	İmarsız	4.600.000,00	723,27	Babil Gayrimenkul	0.553.146 7. 27
Emsal 2	1.000,00	1.000,00	İmarsız	İmarsız	1.180.000,00	1.180,00	Ali Tümer	0.532.540 6: 75
Emsal 3	5.000,00	5.000,00	İmarsız	İmarsız	3.775.000,00	755,00	Armoni Gayrimenkul	0.555.089 8: 82
Emsal 4	5.000,00	5.000,00	İmarsız	İmarsız	3.700.000,00	740,00	MY Yapı Mimarlık	0553.553 93 32

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	6.360,00	4.600.000,00	723,270	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	759,434
Emsal 2	1.000,00	1.180.000,00	1.180,000	-5%	0%	0%	0%	-15%	0%	-5%	0%	0%	885,000
Emsal 3	5.000,00	3.775.000,00	755,000	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	792,750
Emsal 4	5.000,00	3.700.000,00	740,000	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	777,000
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	803,546

Emsallerin tamamında %5 pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsal 2 Üzerinde bina mevcut olup; çevre duvarı ve saha ıslahı yapılmıştır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
2188	119	12,386.00	800.00	9,910,000.00
2188	120	19,256.00	800.00	15,405,000.00
2188	121	52,413.00	800.00	41,930,000.00
2188	170	10,223.00	800.00	8,180,000.00
TOPLAM				75,425,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ	PAY	PAYDA	YÜZDE	HİSSE DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ	KDV'Lİ DEĞERİ (TL)
2188	119	9.910.000,00	1	1	100,00%	9.910.000,00	9.910.000,00	10.702.800,00
2188	120	15.405.000,00	1	1	100,00%	15.405.000,00	15.405.000,00	16.637.400,00
2188	121	41.930.000,00	1	1	100,00%	41.930.000,00	41.930.000,00	45.284.400,00
2188	170	8.180.000,00	1	1	100,00%	8.180.000,00	8.180.000,00	8.834.400,00
					TOPLAM		75.425.000,00	81.459.000,00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmazlar gelir yaratmadığından ve yakın bir gelecekte gelir yaratmaya başlaması beklenmediğinden gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmazlar boş arazi vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmaz boş arazi vasıflı olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmazlar için boş arazi değerleri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır. Boş arazi değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların üzerinde tarımsal faaliyetlerin yapılması en etkin kullanımı olarak analiz edilmiştir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarındaki müşterek pay sahiplerinin değeri değerleme işlemi kapsamı dışında tutulmuştur.

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 değerleme 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 arsa vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

GYO tebliği dikkate alınarak gayrimenkuller incelendiğinde, taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arazi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
75.425.000,00 TL	**81.459.000,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Öğümsöğüt
Ada	145
Parseli	3
Niteliği	Bağ

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 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 11
      3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
   c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
   d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
   e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
   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 12
   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 13

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır. 13

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 İlişkinAçıklama 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29
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 29
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 36
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 36
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 36
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 36
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 36
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 36
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 36
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 37
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 37
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 37
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 37
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 37
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 37
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 38
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 38
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 38
8. SONUÇ 39
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 39
b. Nihai Değer Takdiri 39
9. RAPOR EKLERİ 40

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-023

c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Öğümsöğüt Mahallesi 145 ada 3 parselde kayıtlı "Bağ" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme çalışması gayrimenkulün 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Öğümsöğüt Mahallesi sınırları içerisindedir. Mahalle köy iken yeni büyükşehir kanunu ile mahalle olmuş ve belediye ye bağlanmıştır. İl merkezinden taşınmaza ulaşmak için ilgili işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek OSB Yoluna gelinir. Buradan Sam mezrası yoluna girilip ilerlenir. Mahalle meydanı geçildikten sonra kadastro ve imar yolları takip edilerek taşınmaza ulaşılır.

Enlem	37.1367
Boylam	37.2706

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Öğümsöğüt
Ada	145
Parsel	3
Yüzölçümü (m^2)	25.476,14
Nitelik	Bağ
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1
Payda	1
Pay oranı	100.00%

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Yoktur.

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmaz ile ilgili herhangi bir takyidat veya taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede, taşınmazın imar planı dışında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ Yapı Şartları Madde 63 Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde, inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parsel boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

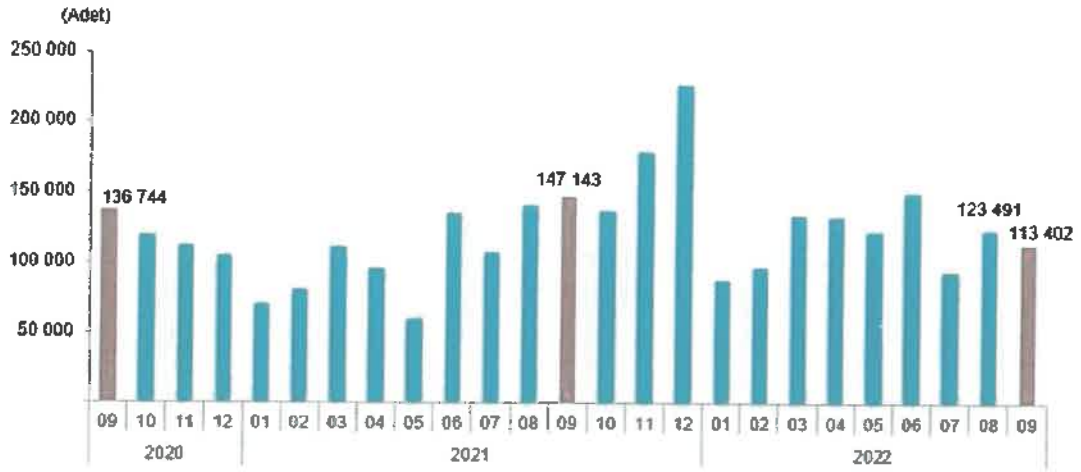
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

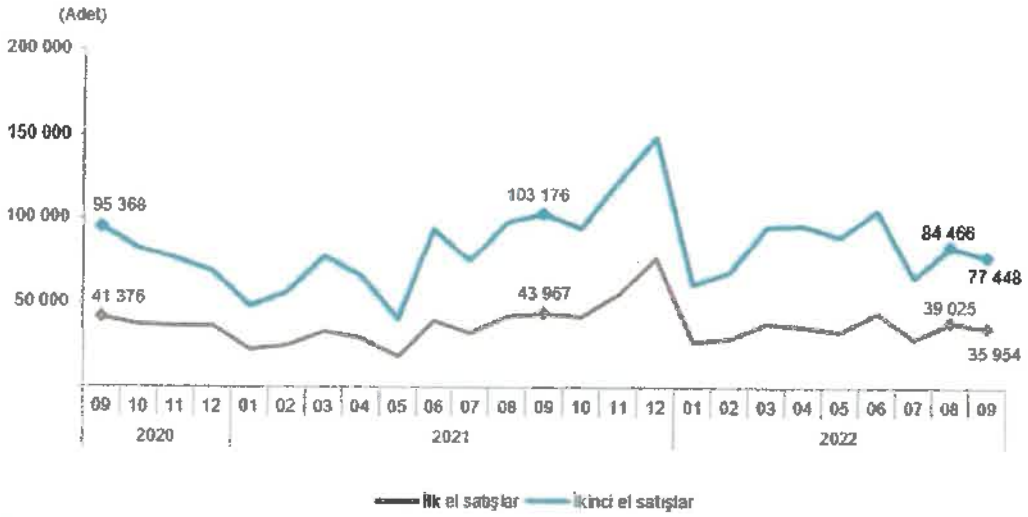
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



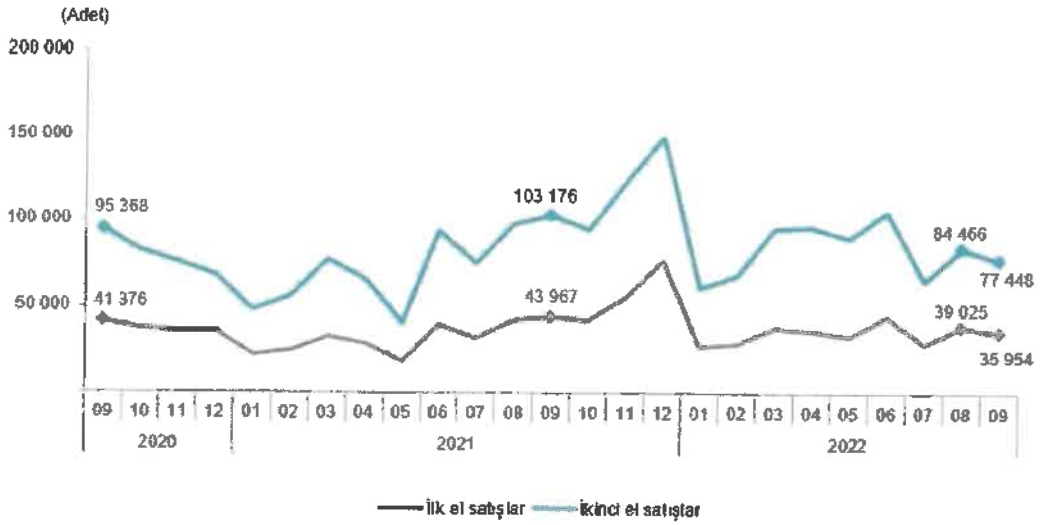
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

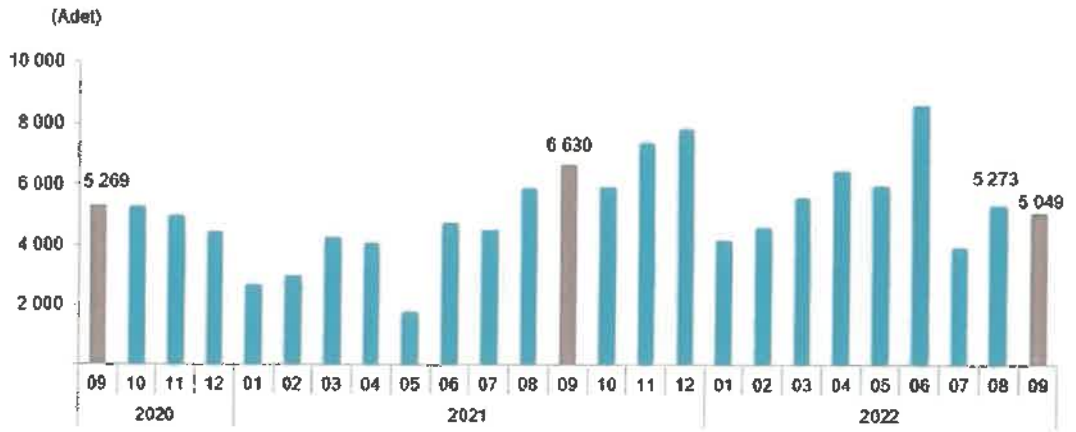
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

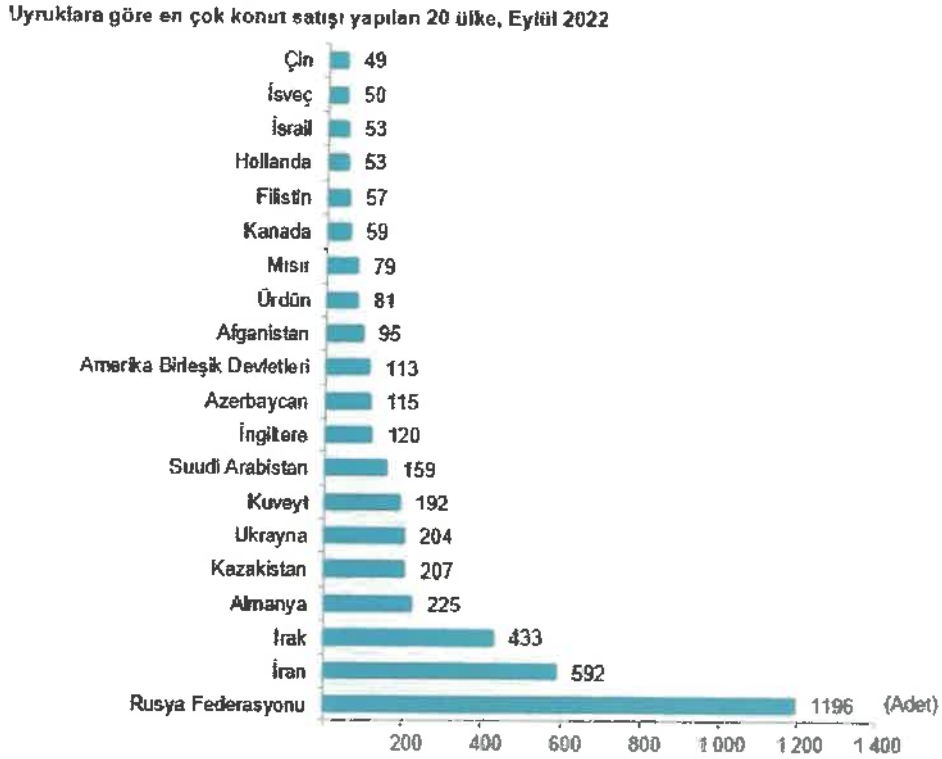
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



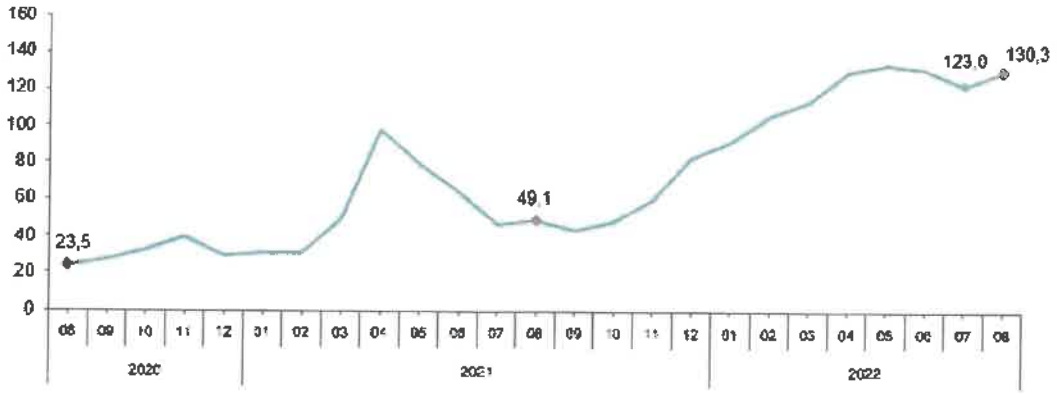
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

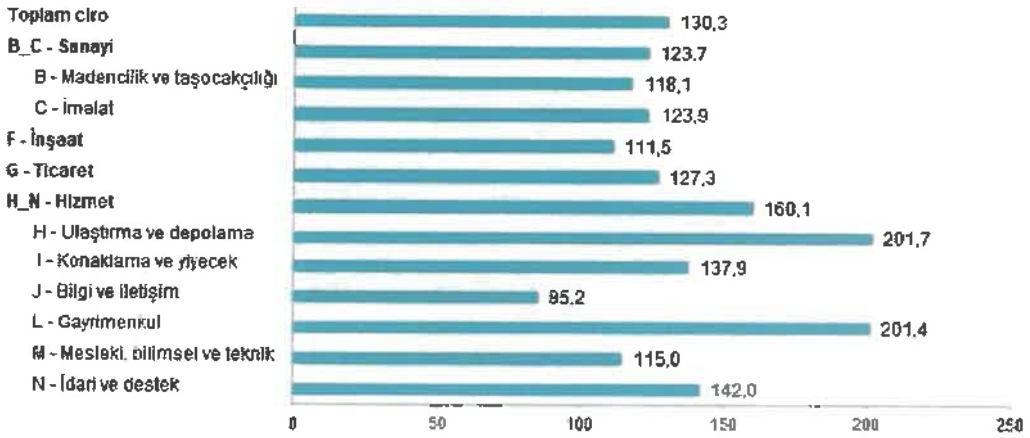
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

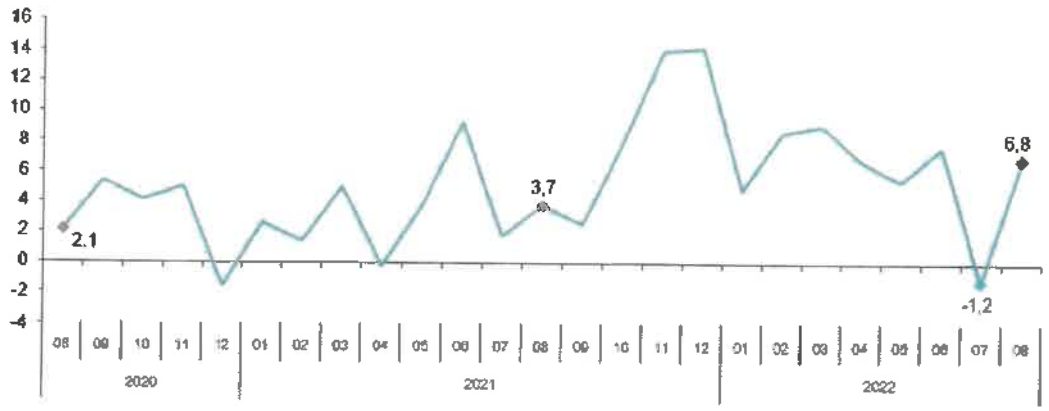


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

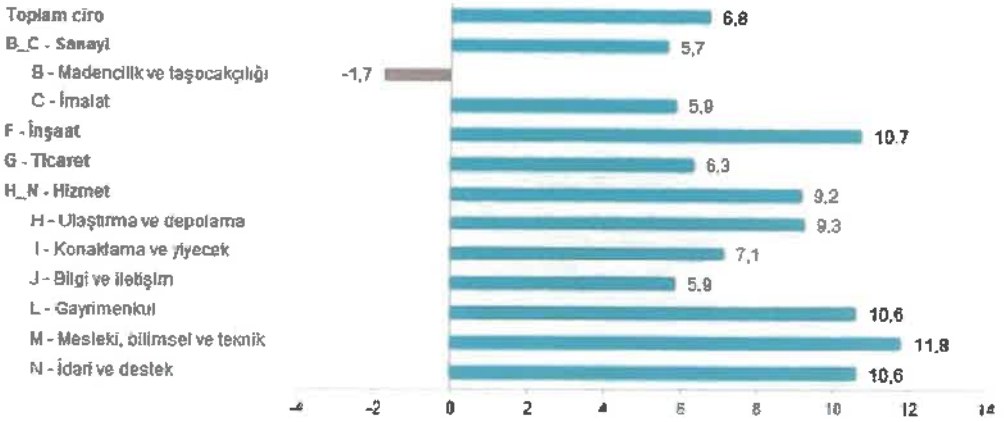
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

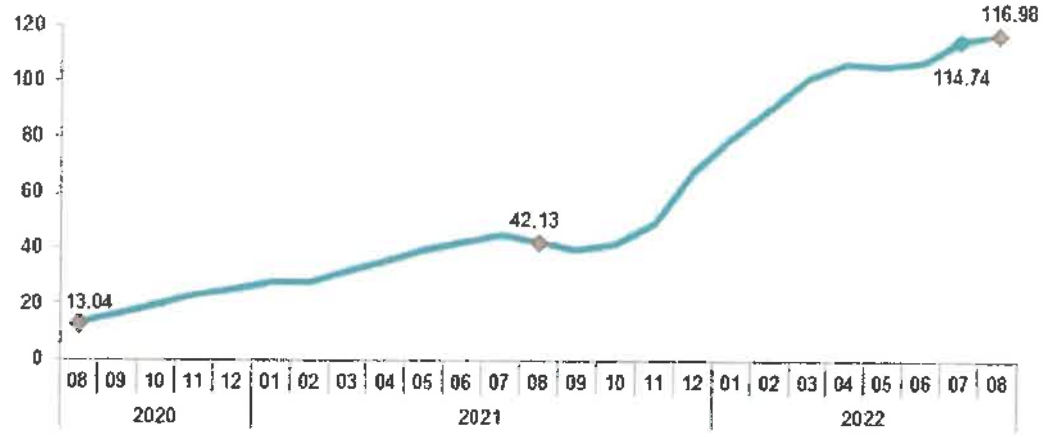


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

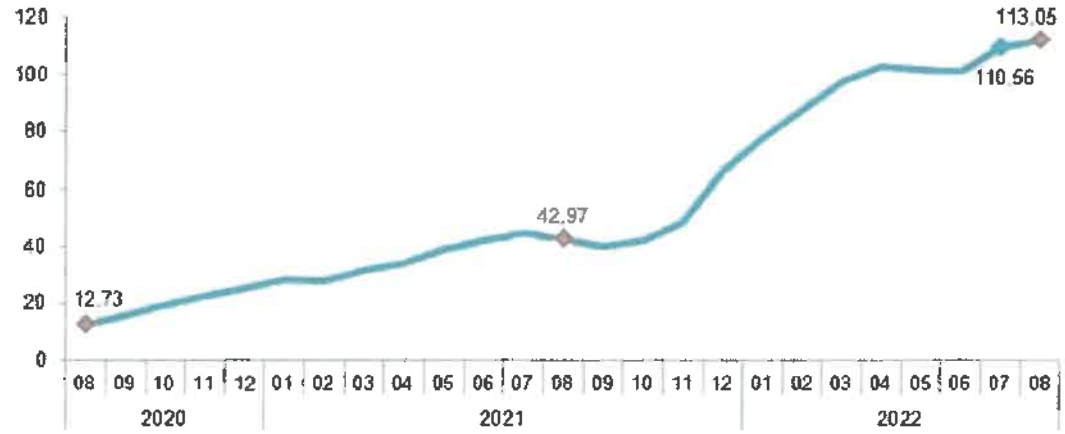
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

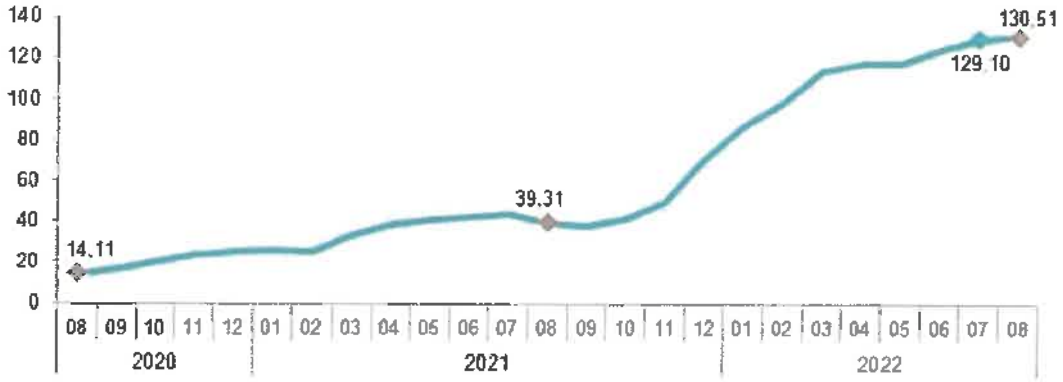
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



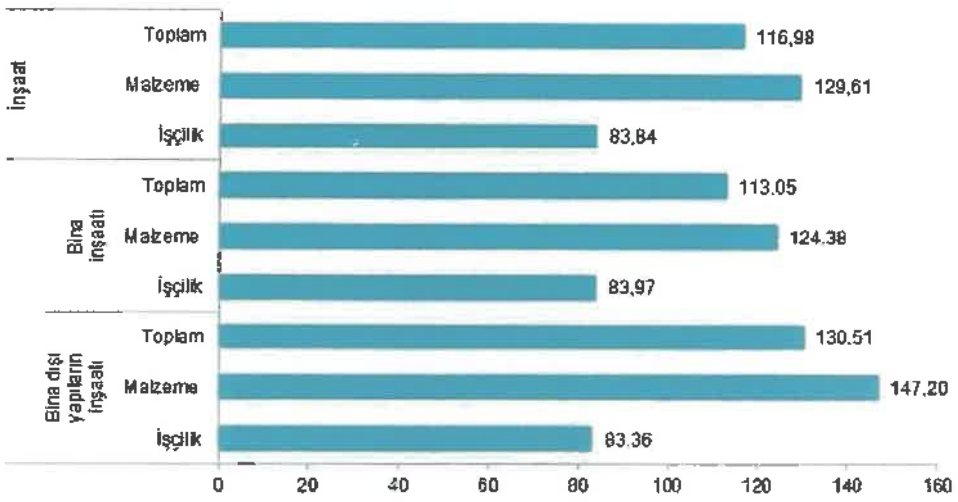
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

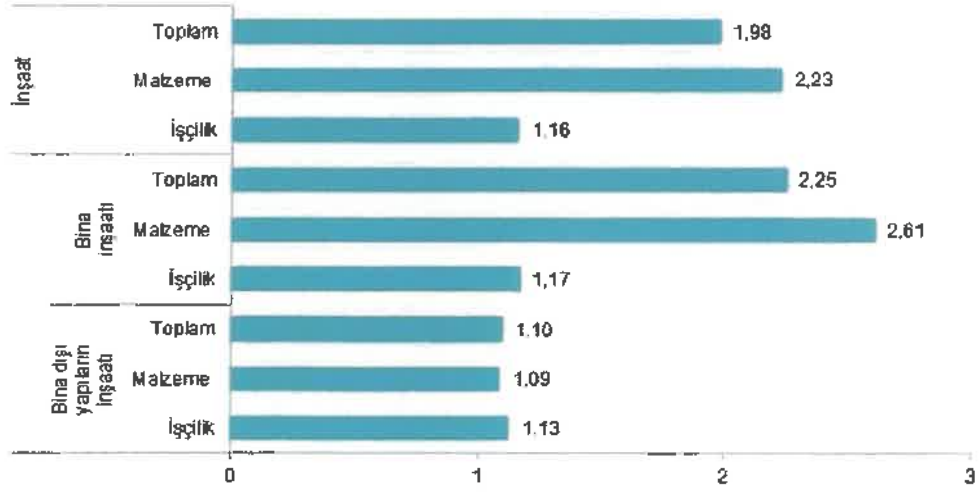
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

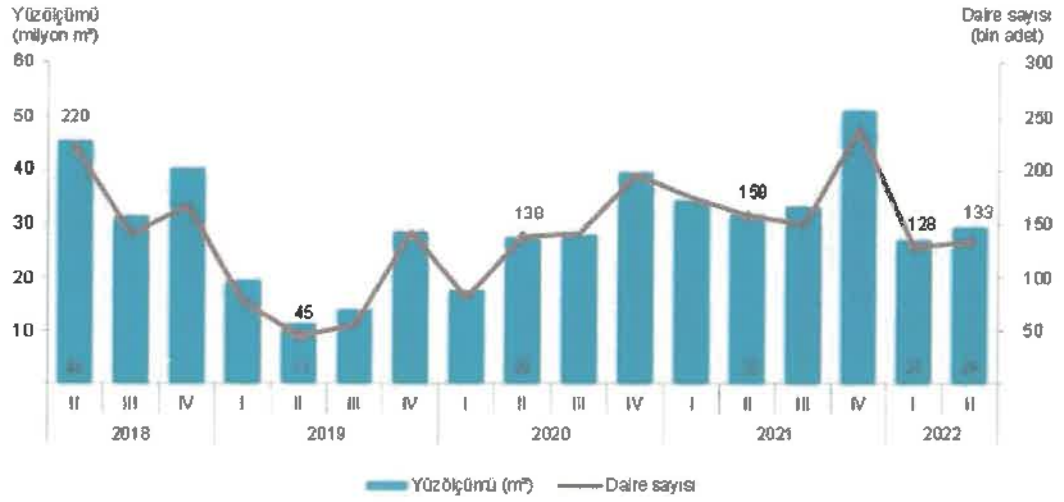


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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 (m²)	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	I	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

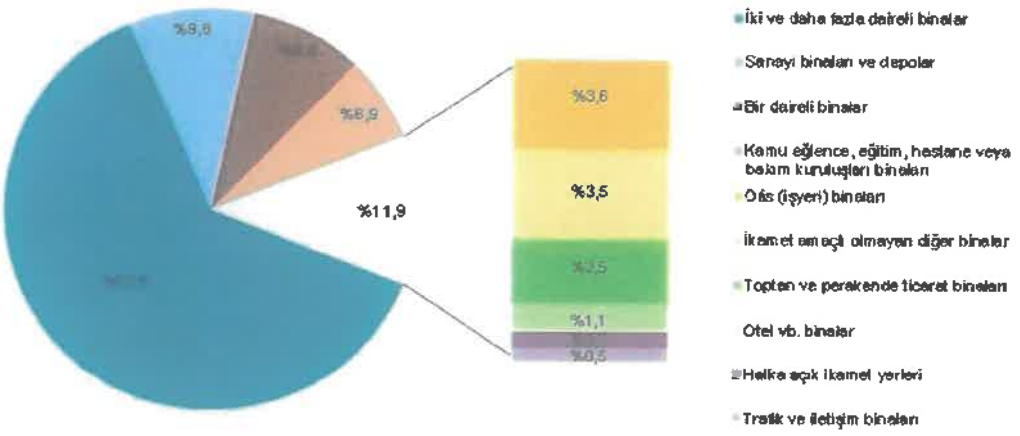
Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,3 milyon m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

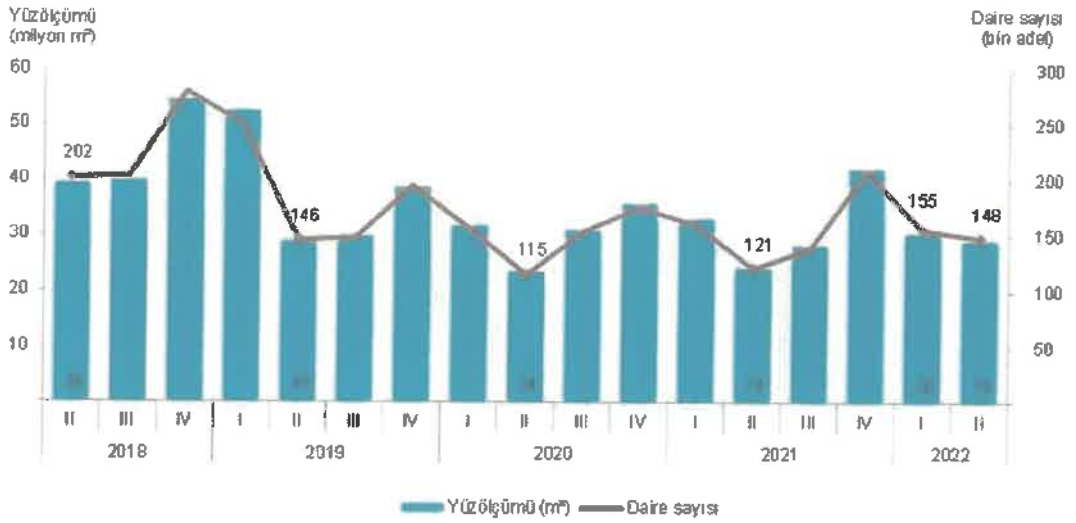


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



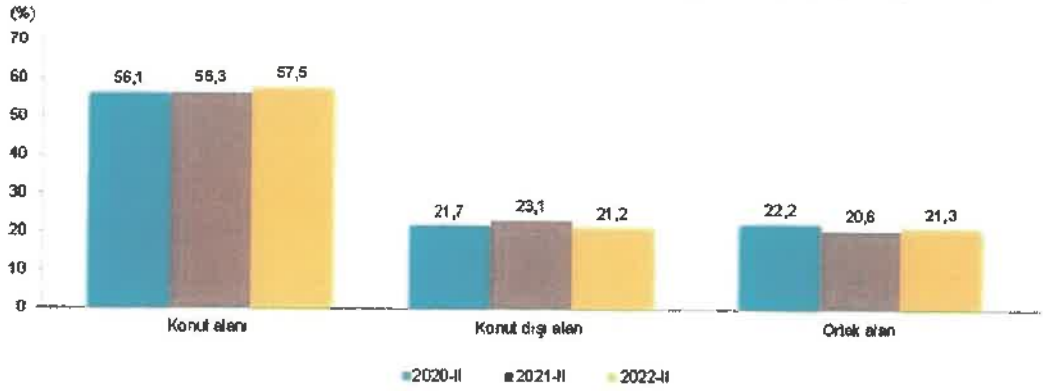
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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	-16,5
	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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

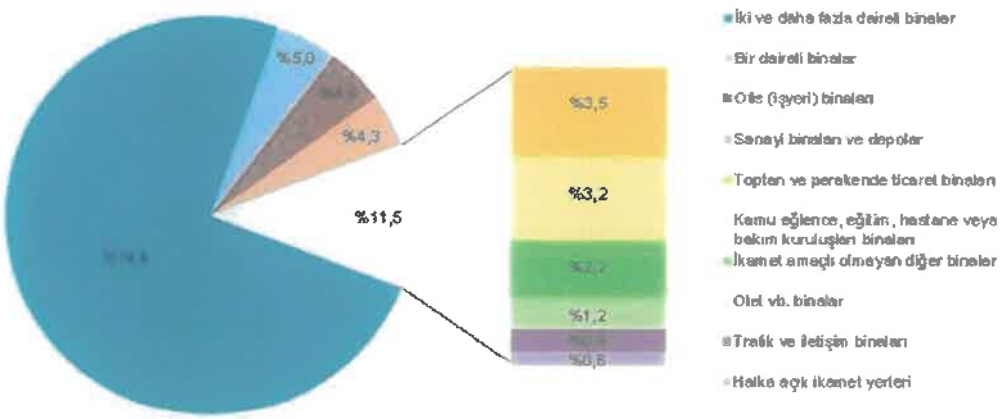
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmar planlı bölgeye yakın olması

Olumsuz Faktörler

Bölgede çok sayıda satılık arazi/arsa olması

Fırsatlar

Alım fırsatı sunulan bölgede doğabilecek değer artış beklentisi

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

145 ada 3 nolu parsel boş arazidir.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arazi niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz gelir getirmeyen boş arazi vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	9.135,00	9.135,00	Tarım	Tarım	7.500.000,00	821,02	BB Emlak	0.507.428 32 16
Emsal 2	12.943,00	12.943,00	Tarım	Tarım	8.575.000,00	662,52	Arslanoğlu Emlak	0.552.292 94 63
Emsal 3	1.617,00	1.617,00	Tarım	Tarım	1.590.000,00	983,30	ROYALEST EMLAK	0.552.759 14 87
Emsal 4	21.462,00	21.462,00	Tarım	Tarım	12.018.720,00	560,00	ARV GAYRİMENKUL	0.552.759 74 37

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	9.135,00	7.500.000	821,018	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-3%	5%	0%	919,54
Emsal 2	12.943,00	8.575.000	662,520	0%	0%	0%	0%	0%	15%	-3%	5%	0%	775,15
Emsal 3	1.617,00	1.590.000	983,302	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	-3%	0%	0%	855,47
Emsal 4	21.462,00	12.018.720	560,000	0%	0%	0%	0%	0%	15%	-3%	0%	0%	627,20
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**794,34**

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
25,476.14	800.00	20,380,000.00
TOPLAM		20,380,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
20,380,000.00	1	1	100.00 %	20,380,000.00	20,380,000.00
TOPLAM					20,380,000.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 taşınmaz boş arazi vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmaz gelir yaratmadığından ve yakın bir gelecekte gelir yaratmaya başlaması beklenmediğinden gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmaz boş arazi vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmaz boş arazi vasıflı olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaz için boş arazi değeri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmemektedir.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır. Boş arazi değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazın üzerinde tarımsal faaliyet yapılması en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 taşınmaz üzerinde izin alınması gereken bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz 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 gayrimenkul 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 arazi vasıflı taşınmaz halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

GYO tebliği dikkate alınarak gayrimenkuller incelendiğinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arazi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmaz için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
20.380.000,00 TL	**22.010.400,00 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 05-48-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Suboğazı
Ada	0
Parseli	1885-1919
Niteliği	Tarla

2022/ASCE-024

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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
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 Tam 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 13
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.... 13

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 13
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. Şehitkamil 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, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 30
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
Değerleme konusu taşınmazlar gelir getirmeyen boş arazi vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır 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 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 34
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 38
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 38
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 38
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 38
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 38
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 38
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 38
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 39
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 39
d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 39
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 39
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 39
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
8. SONUÇ 41
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 41
b. Nihai Değer Takdiri 41
9. RAPOR EKLERİ 42

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-024

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Suboğazı Mahallesi 0 ada 1885-1919 parsellerde kayıtlı "Tarla" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

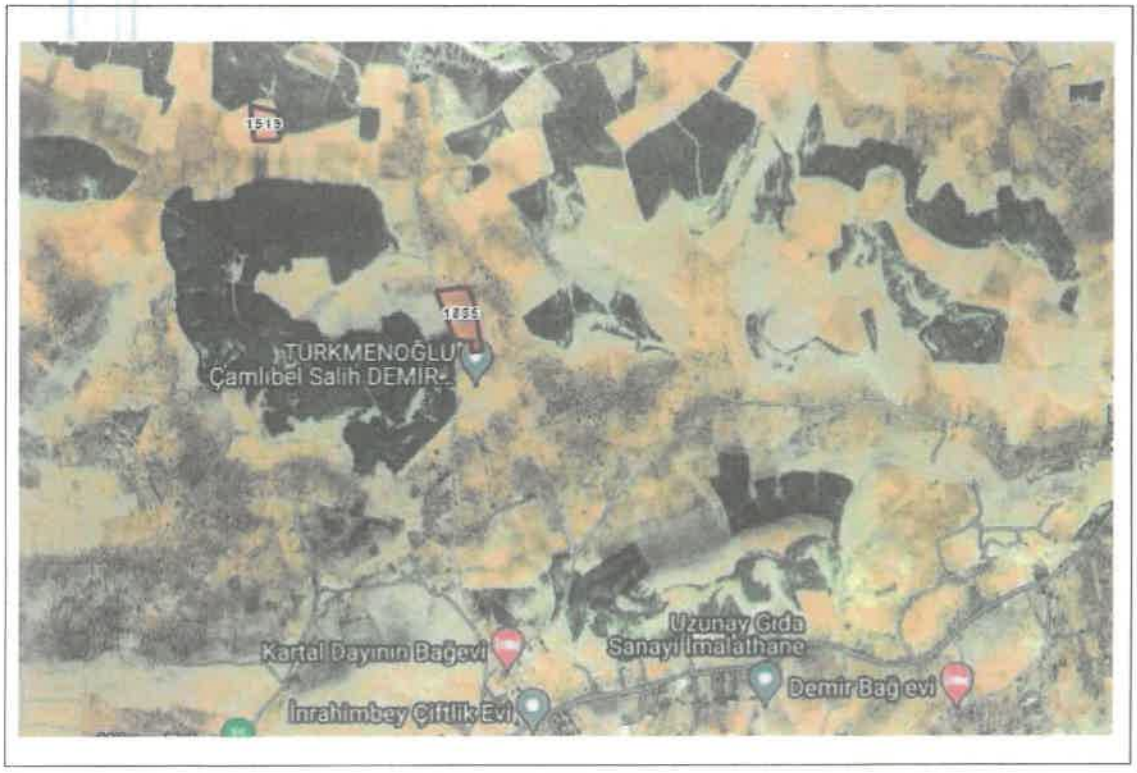
4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Suboğazı Mahallesi sınırları içerisindedir. Mahalle köy iken yeni büyükşehir kanunu ile mahalle olmuş ve belediye ye bağlanmıştır. İl merkezinden taşınmaza ulaşmak için ilgili işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek Eski Yoluna gelinir. Buradan Çamlıbel Korluğuna ayrılan yoldan ilerlenip kadastro ve imar yolları takip edilerek taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil	Şehitkamil
Mahalle	Suboğazı	Suboğazı
Ada	0	0
Parsel	1885	1919
Yüzölçümü (m²)	34.144,00	17.288,00
Nitelik	Tarla	Tarla
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1	1
Payda	1	1
Pay oranı	100.00%	100.00%

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Yoktur.

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

1885 ve 1919 Parseller	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. 06-11-2020 14:08 -63623
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastrosu yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğünce re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz. Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır. Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.

3402 Sayılı Kanun'un 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına ilişkin parseller üzerinde bulunan beyanın taşınmazların değerine önemli bir etkisi bulunmamakta ve devredilebilmelerine engel teşkil etmemektedir.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi ve Gaziantep Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi incelemede, taşınmazın imar planı dışında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ Yapı Şartları Madde 63 Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde, inşaat alanı katsayısı %5

den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parseller boş arazi olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde

Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

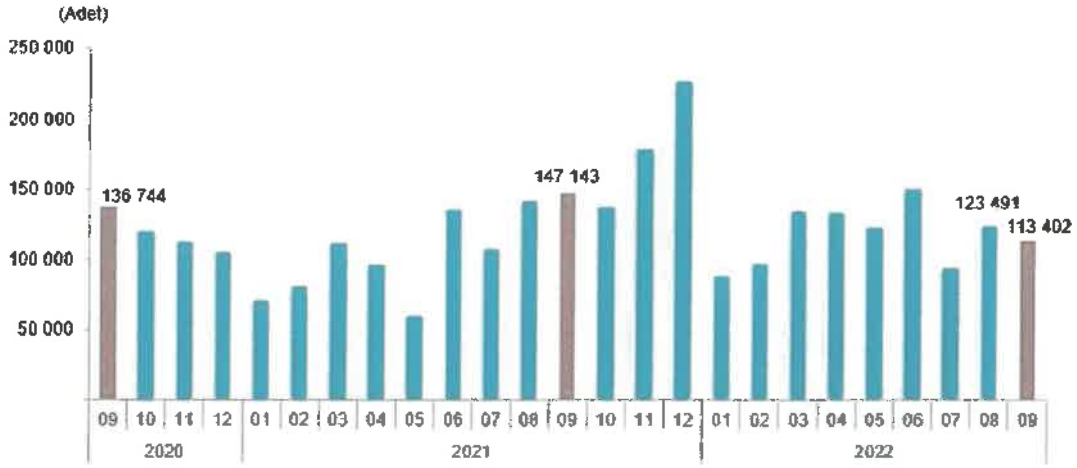
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

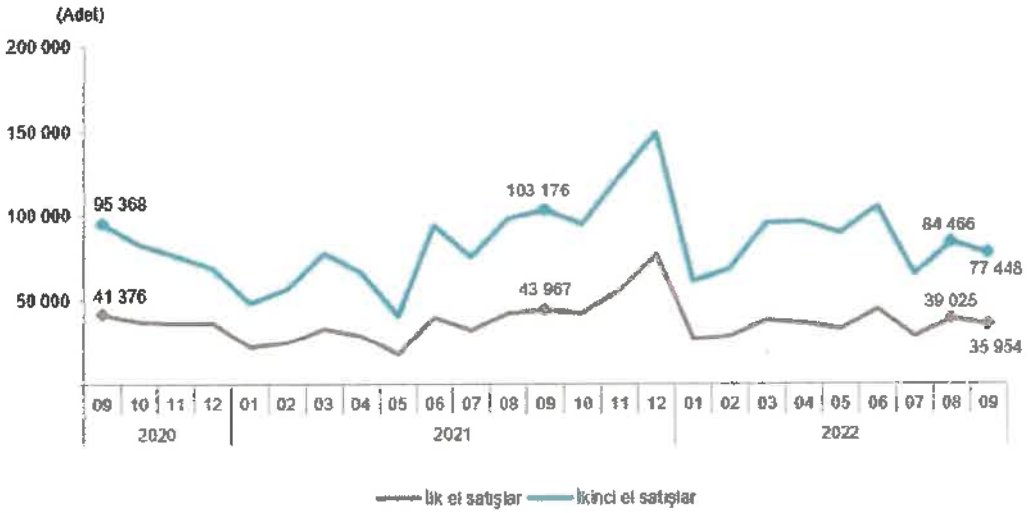
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



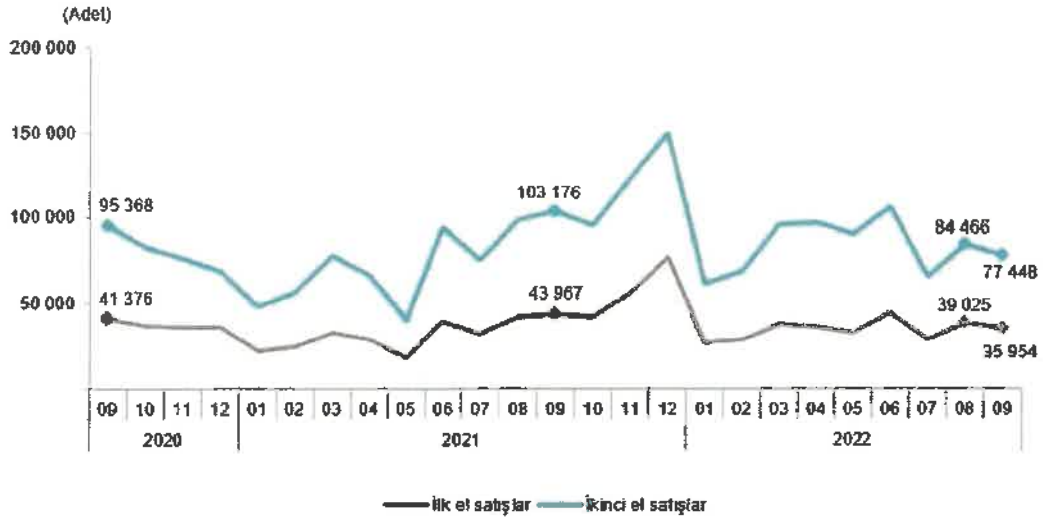
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

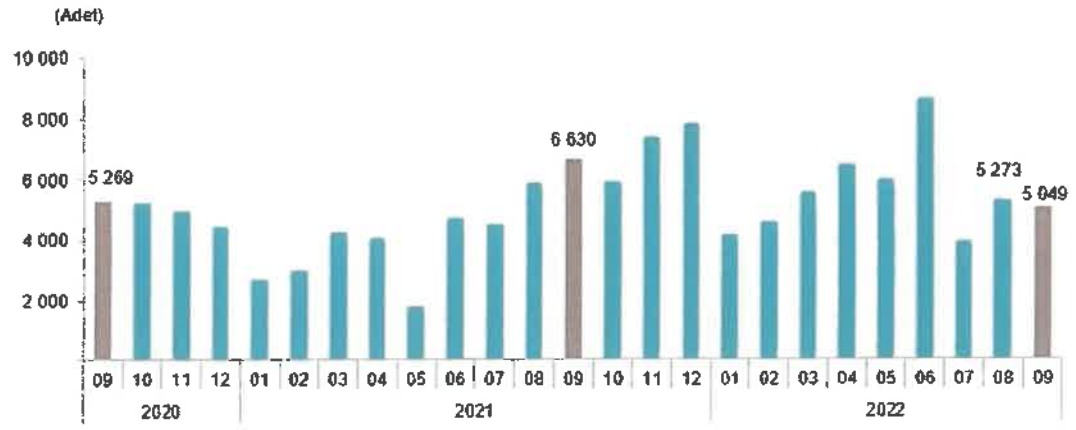
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

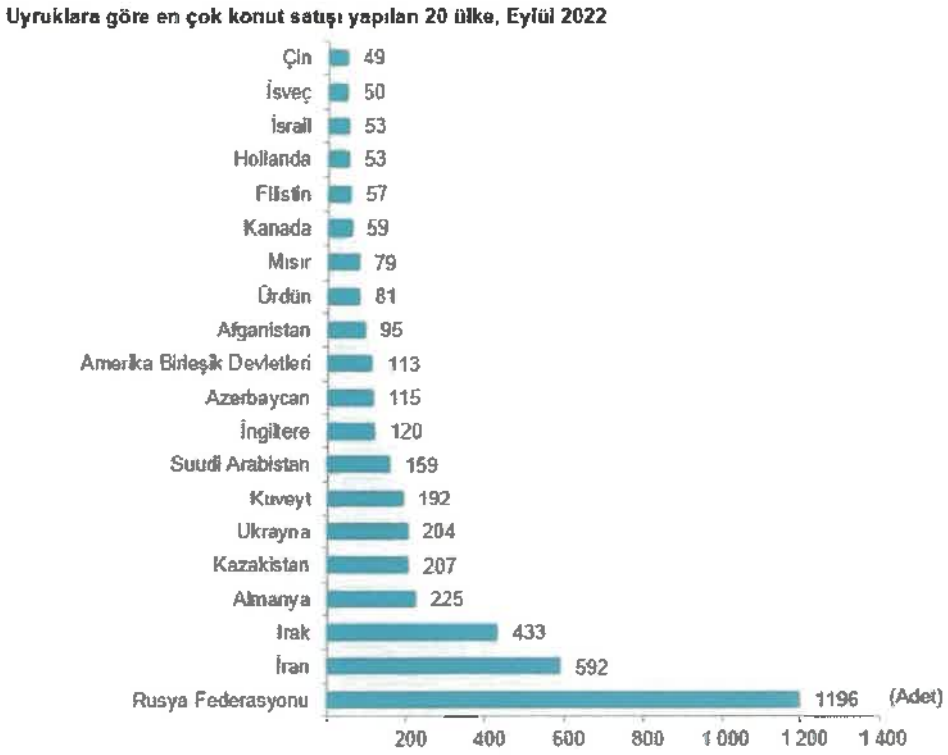
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



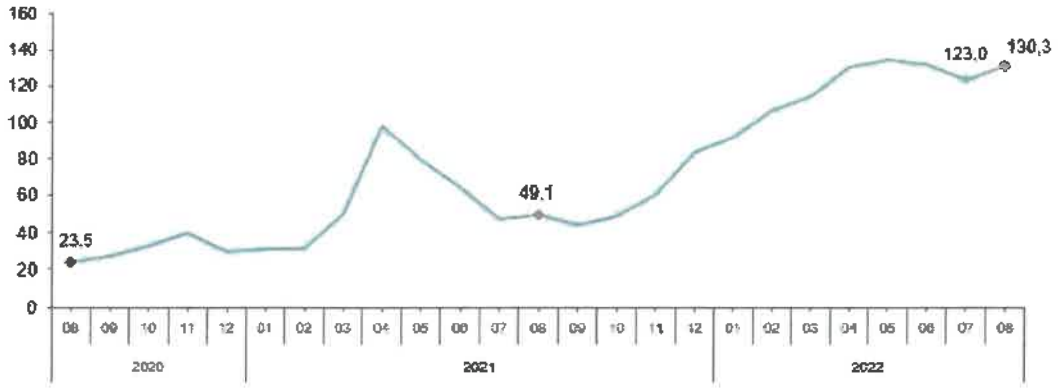
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

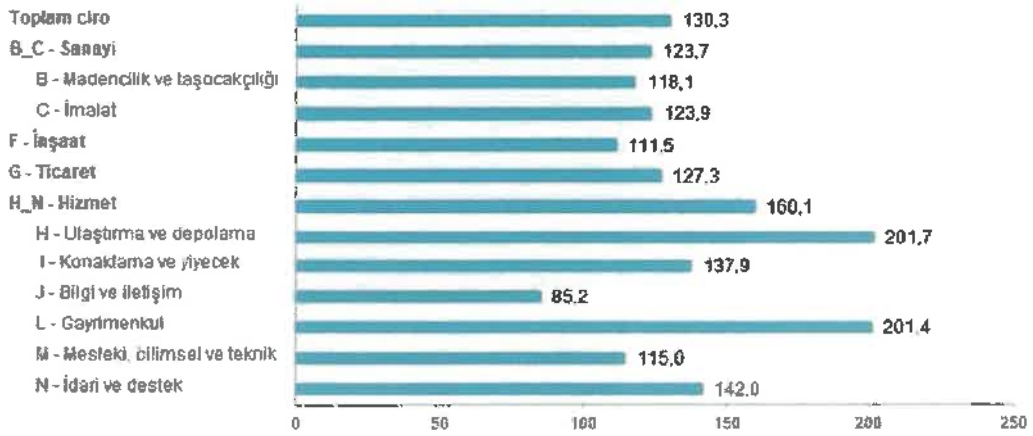
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

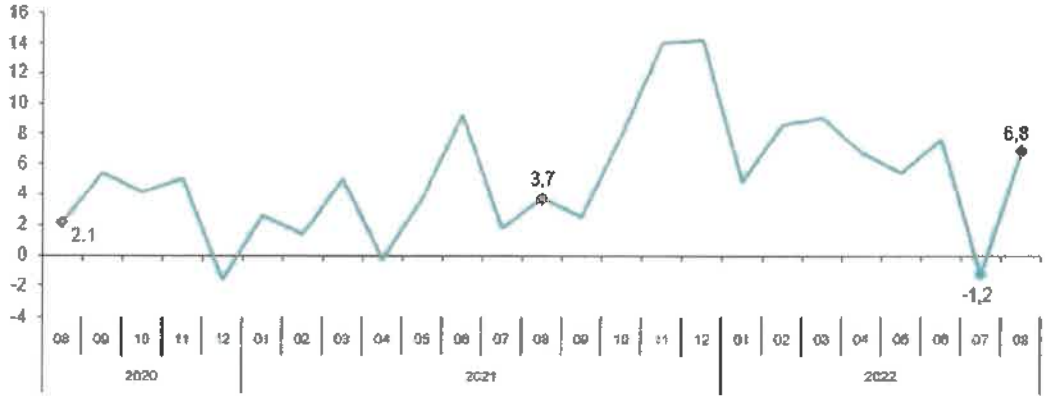


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

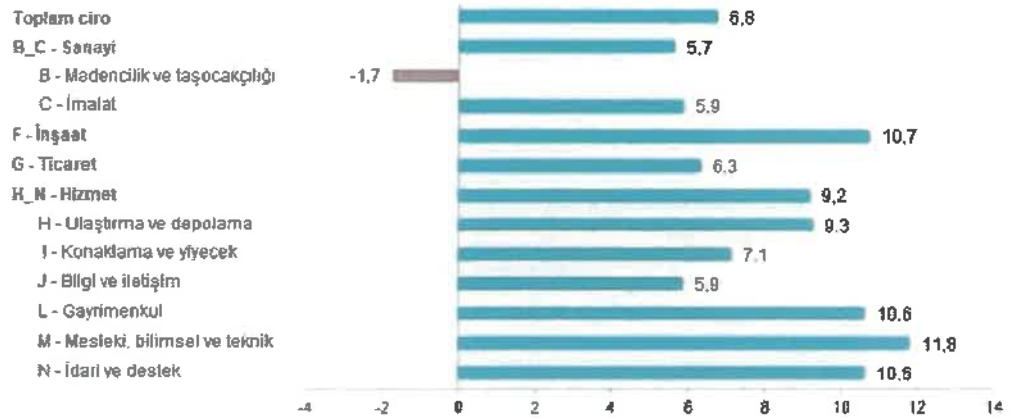
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



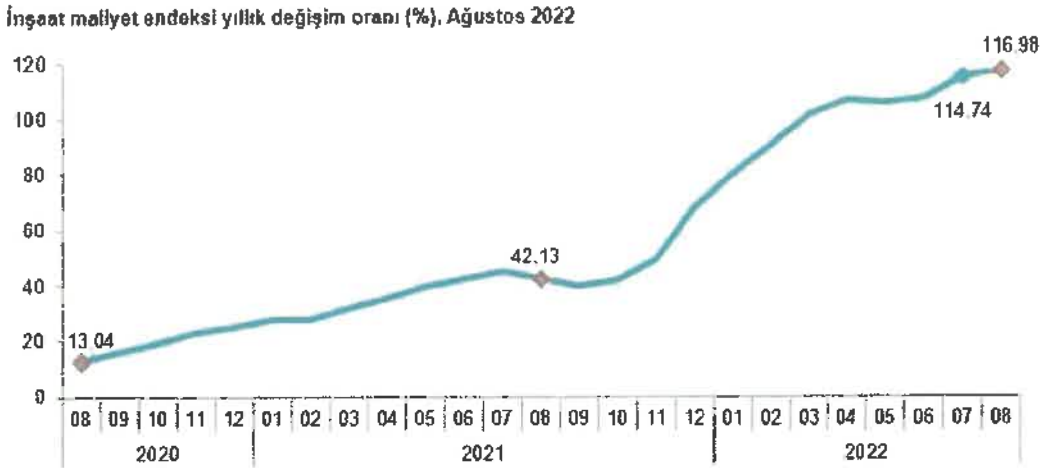
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



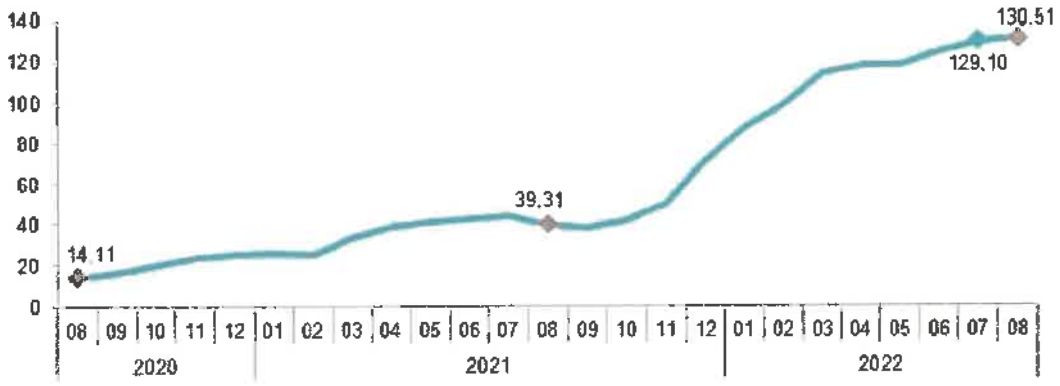
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

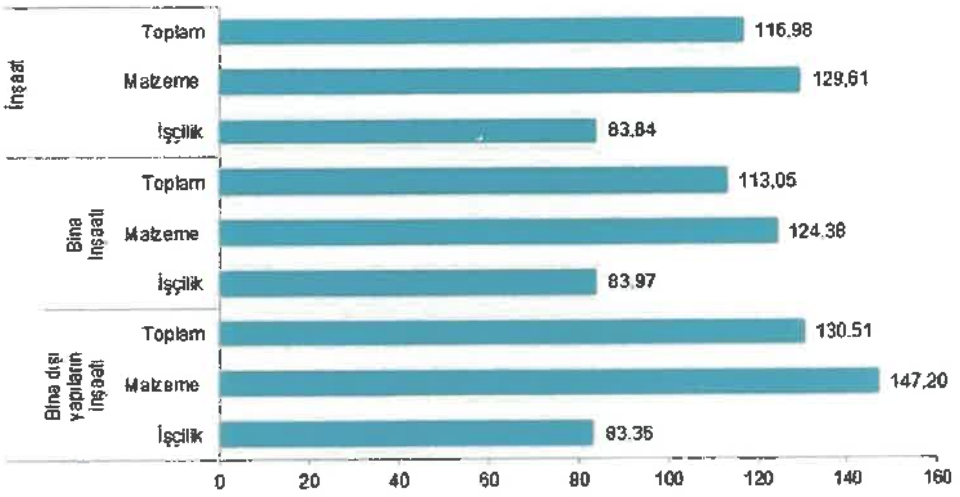
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

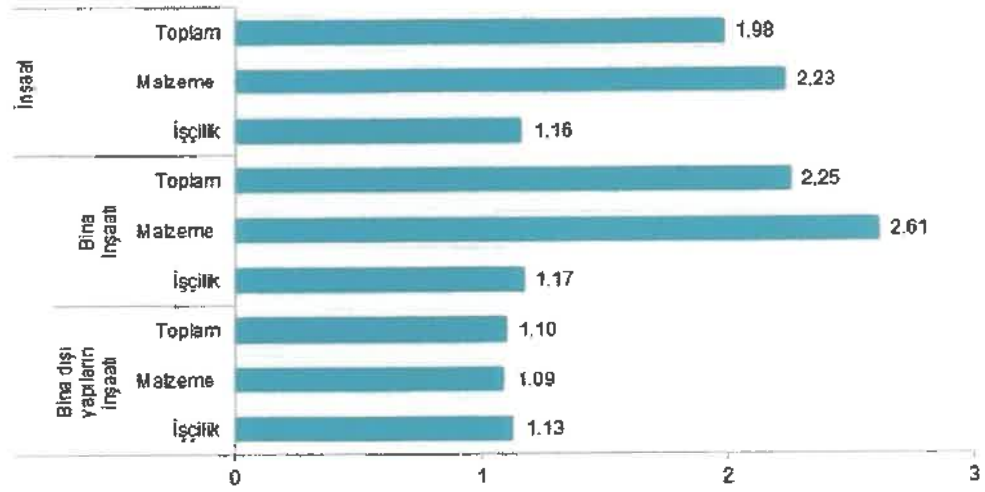
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

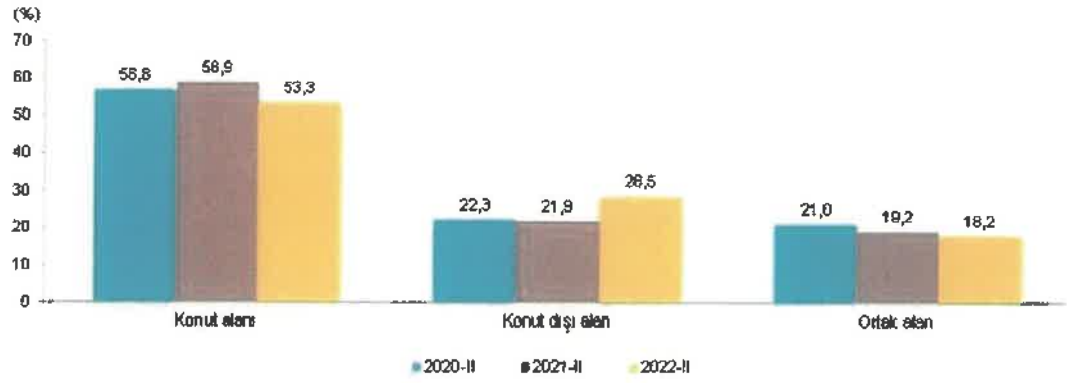
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

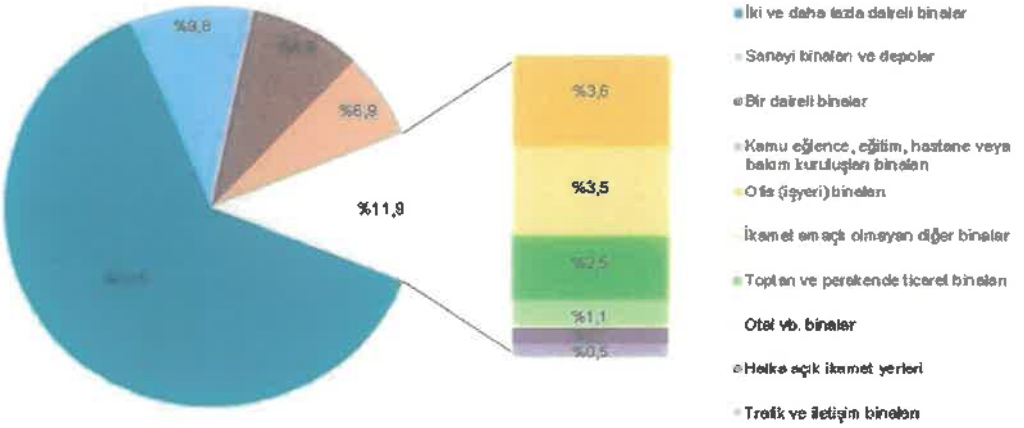
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

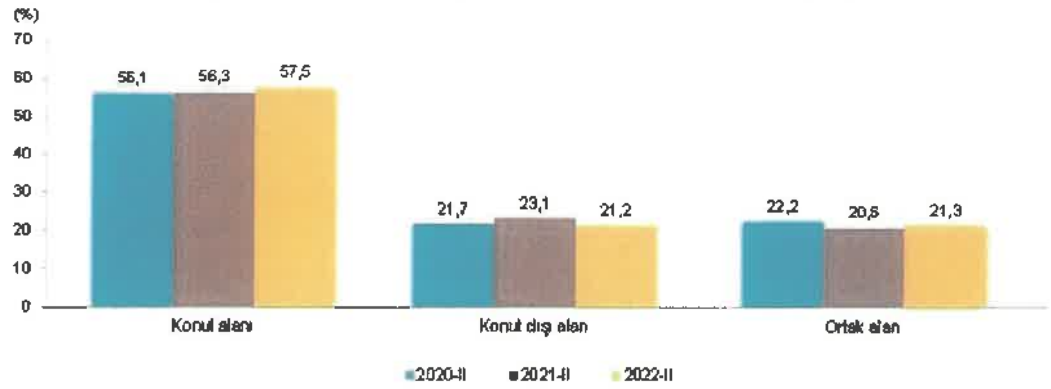
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

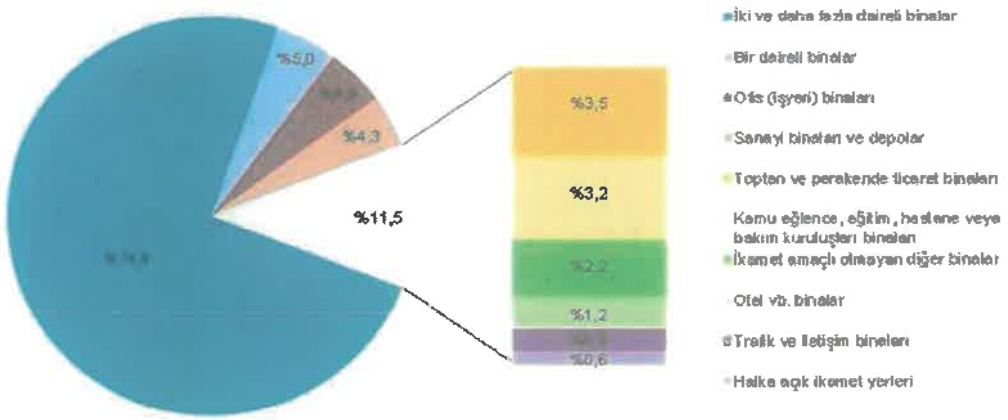
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Ormana yakın konumu

Olumsuz Faktörler

Bölgede çok sayıda satılık arazi/arsa olması

Fırsatlar

Alım fırsatı sunulan bölgede doğabilecek değer artış beklentisi

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

0 ada 1885-1919 nolu parseller boş arazidir.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

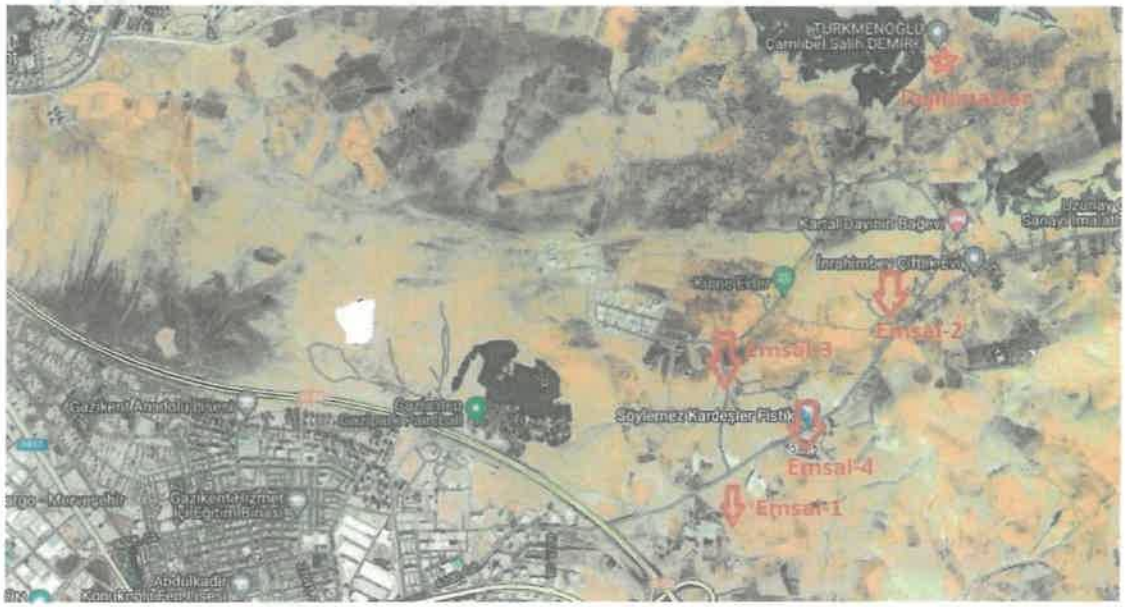
Değerleme konusu taşınmazlar gelir getirmeyen boş arazi vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır

ZEUGMA

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	6.360,00	6.360,00	İmarsız	İmarsız	4.600.000,00	723,27	Babil Gayrimenkul	0.553.146 77 27
Emsal 2	1.000,00	1.000,00	İmarsız	İmarsız	1.180.000,00	1.180,00	Ali Tümer	0.532.540 62 75
Emsal 3	5.000,00	5.000,00	İmarsız	İmarsız	3.775.000,00	755,00	Armoni Gayrimenkul	0.555.089 81 82
Emsal 4	5.000,00	5.000,00	İmarsız	İmarsız	3.700.000,00	740,00	MY Yapı Mimarlık	0553.553 93 32

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	6.360,00	4.600.000,00	723,270	0 %	0%	0%	0%	0%	- 35 %	-5%	0%	- 10%	361.635
Emsal 2	1.000,00	1.180.000,00	1.180.000	- 5 %	0%	0%	0%	- 15 %	- 35 %	-5%	0%	- 10%	354.000
Emsal 3	5.000,00	3.775.000,00	755.000	0 %	0%	0%	0%	0%	- 35 %	-5%	0%	- 10%	377.500
Emsal 4	5.000,00	3.700.000,00	740,000	0 %	0%	0%	0%	0%	- 35 %	-5%	0%	- 10%	370.000
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													365,784

Taşlık Arazi Olması nedeniyle diğer stunda _%10 emsallerden düşülmüştür

Emsallerin tamamında %5 pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsal 2 Üzerinde bina mevcut olup ; çevre duvarı ve saha ıslahı yapılmıştır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
0	1885	34,144.00	350.00	11,950,000.00
0	1919	17,288.00	350.00	6,050,000.00
		TOPLAM		18.000,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
0	1885	11,950,000.00	1	1	100.00%	11,950,000.00	11,950,000.00
0	1919	6,050,000.00	1	1	100.00%	6,050,000.00	6,050,000.00
		TOPLAM					18,000,000.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arazi vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmazlar gelir yaratmadığından ve yakın bir gelecekte gelir yaratmaya başlaması beklenmediğinden gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmazlar boş arazi vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmaz boş arazi vasıflı olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaz için boş arazi değerleri verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır. Boş arazi değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazın üzerinde tarımsal faaliyet yapılması en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 taşınmaz 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 arazi vasıflı taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

GYO tebliği dikkate alınarak gayrimenkuller incelendiğinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir

ZEUGMA

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 "Arazi" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
18.000.000,00 TL	**19.440.000,00 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 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkaya Cad.
No:20 Vekiller - Fernpalye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:6 Daire 602
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep	
İlçesi	Şehitkamil	
Mahallesi	Güvenevler	
Ada	4811	5194
Parseli	5	1
Niteliği	Arsa	Arsa

2022/ASCE-025-Rev-1

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
a. Raporun Tarihi 7
b. Revize Raporun Tarihi 7
c. Raporun Numarası 7
ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
e. Değerleme Tarihi 7
f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
h. 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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 ... 12
Kale 27 Yapı Denetim Lmt. Şti. 12
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 13

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29
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 29
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38

ç. Diğer Tespit Ve Analizler 39
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 39
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 39
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 41
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

22.12.2022

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-025-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

28.09.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımızca 15.12.2022 tarih, ve E-12233903-340.02-30237 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir

h. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi 4811 ada 5 parsel ve 5194 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Güvenevler Mahallesi sınırları içerisindedir. Mahalle il merkezinin kuzey batısındadır. Bölge ilin modern olarak tabir edilen yeni binalarının toplandığı muhittir. Bölgede kuzey-güney ekseninde uzanan Dr.Asım Güzelbey Caddesi en önemli ulaşım arteridir. Bu caddenin etrafında yapılaşmalar toplanmıştır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydalanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil	Şehitkamil
Mahalle	Güvenevler	Güvenevler
Ada	4811	5194
Parsel	5	1
Yüzölçümü (m^2)	1.822,81	567,88
Nitelik	Arsa	Arsa
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1	20299
Payda	1	28394
Pay oranı	100.00%	71.49%

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Değerleme konusu taşınmazlardan 4811 Ada 5 Nolu Parsel için Şehitkamil belediyesince düzenlenen 27.10.2022 Tarih ve 594 sayılı İNŞAAT RUHSATI mevcuttur.

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

4811-5 Parsel ve 5194/1	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir takyidat veya taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda

Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesinde yapılan araştırmaya göre ; 4811-5 parsel Ayrık Nizam 2 Kat konut imarlıdır. Yapılaşma şartları Taks:0,25 , Kaks:0,50 , Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 5 metre , Yan bahçe Çekme Mesafesi :5 Metre , Arka Bahçe Çekme Mesafesi : H/2 şeklindedir.
5194-1 parsel ise ; Trafo alanı içerisindedir. Ön-Arka Çekme Mesafesi : 5 metre , Yan bahçe Çekme Mesafesi :3 metre şeklindedir. (Belediye İnteraktif İmar Plan Sorgulamada bu parsel 5194 ada 2 parsel olarak çıkmaktadır.)

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

4811 Ada 5 Nolu Parsel için Gaziantep 5. Noterliği tarafından 18.10.2022 tarih ve 16765 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ mevcuttur.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 4811 Ada 5 Nolu Parsel için Şehitkamil belediyesince düzenlenen 27.10.2022 Tarih ve 594 sayılı İNŞAAT RUHSATI mevcuttur.

g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Kale 27 Yapı Denetim Lmt. Şti.

İncilipınar Mh. Nişantaşı Sk. Elit İş Merkezi No: 11 B:37

Şehitkamil / 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

Değerlemesi yapılan 4811 Ada 5 Nolu Parsel için mevcut yapılaşmaya uygun olarak planlanan proje baz alınarak hesaplanmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda değerde farlılık gösterebilecektir. 5194 ada 1 parsel boş arsadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

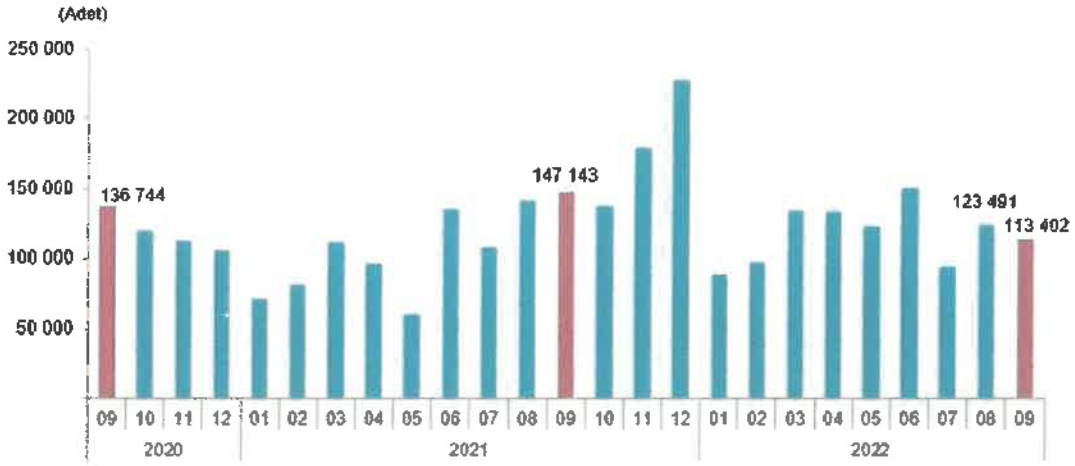
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

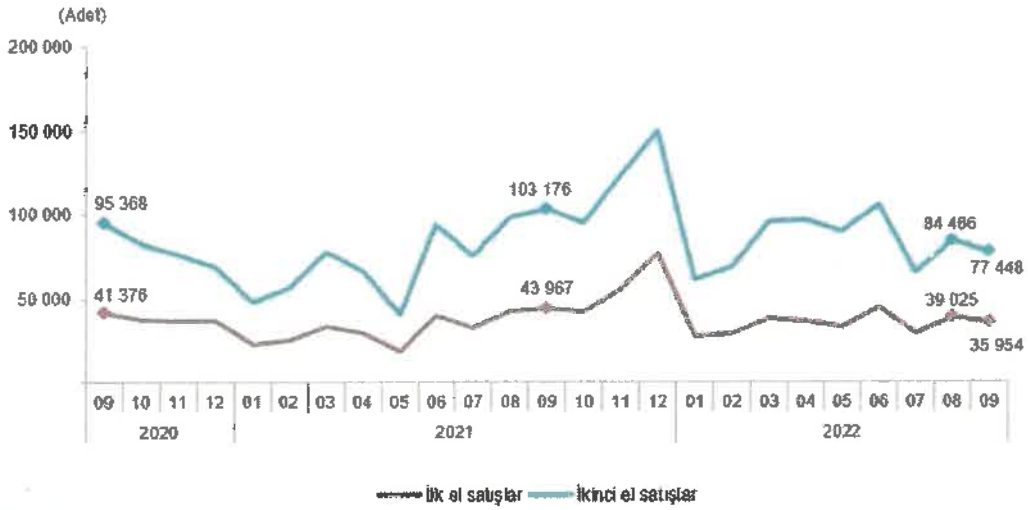
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



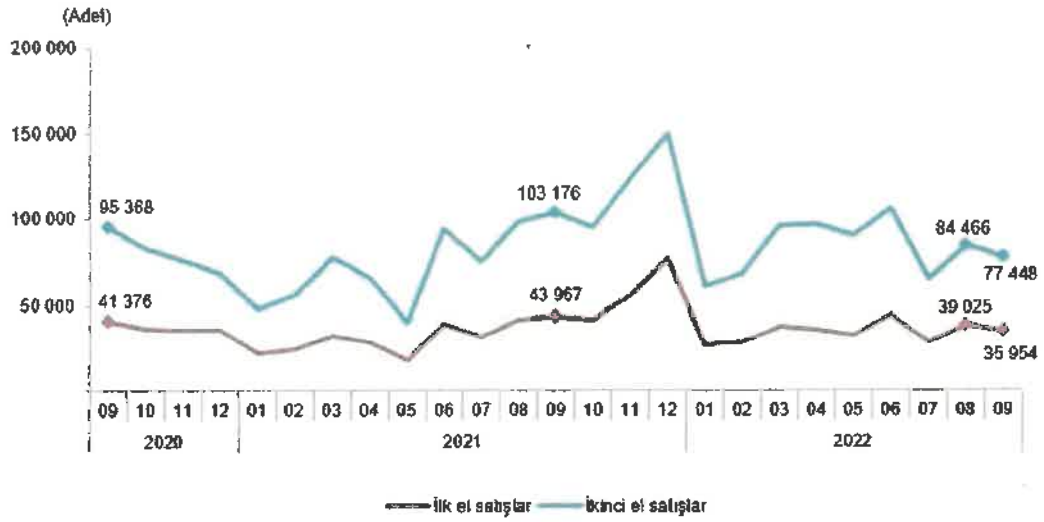
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

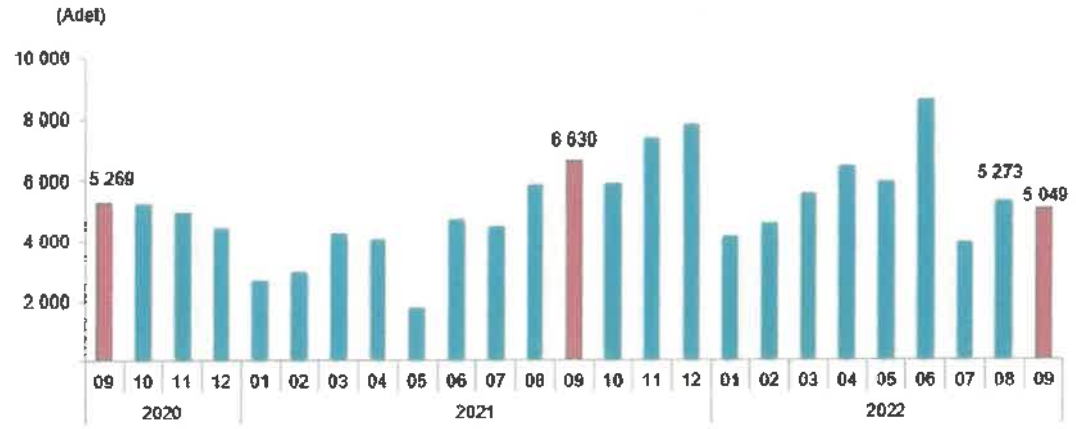
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

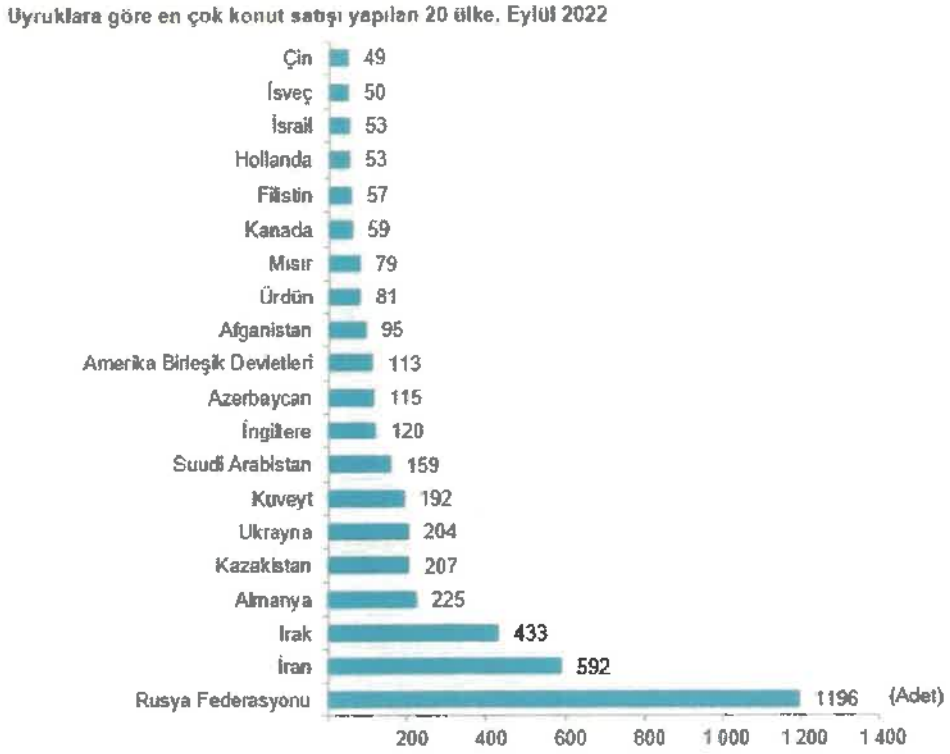
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



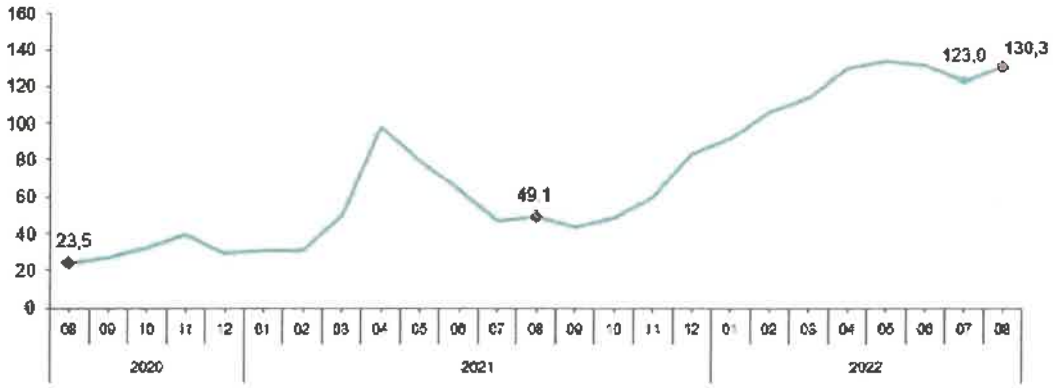
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

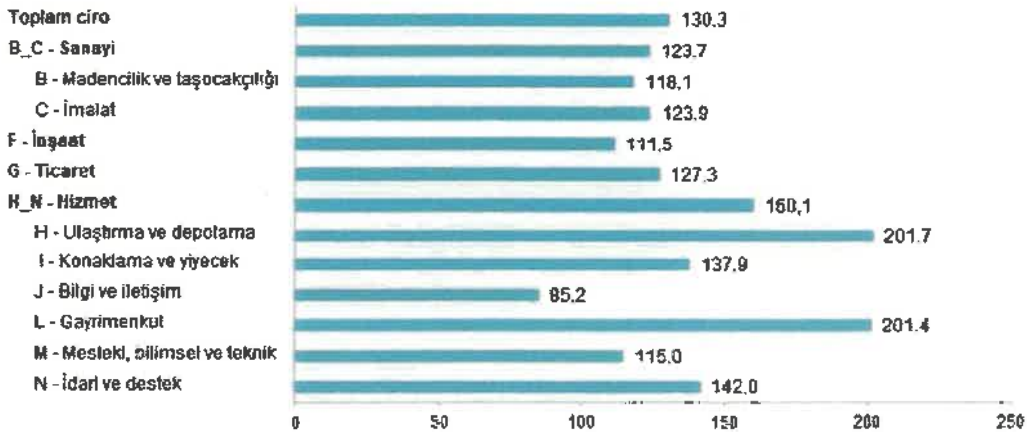
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

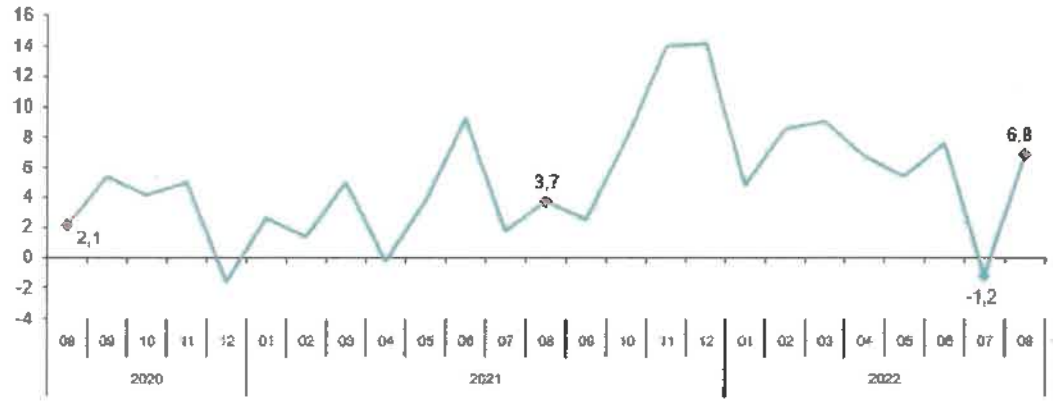


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

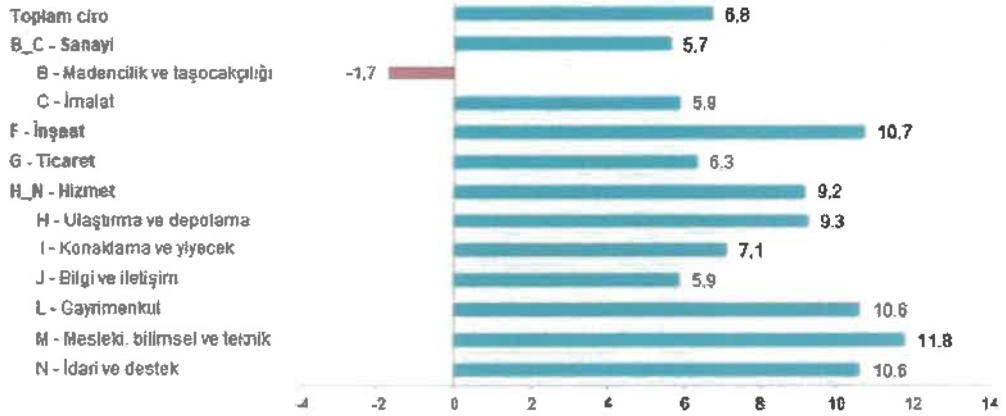
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

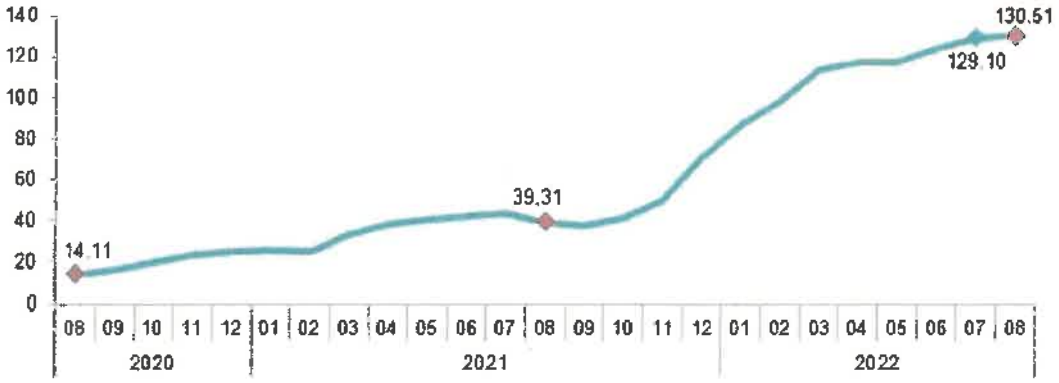
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

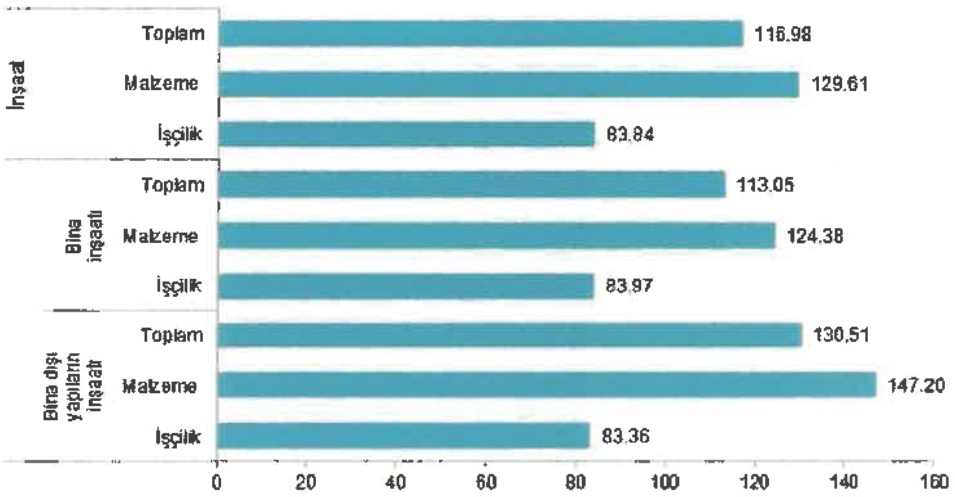
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

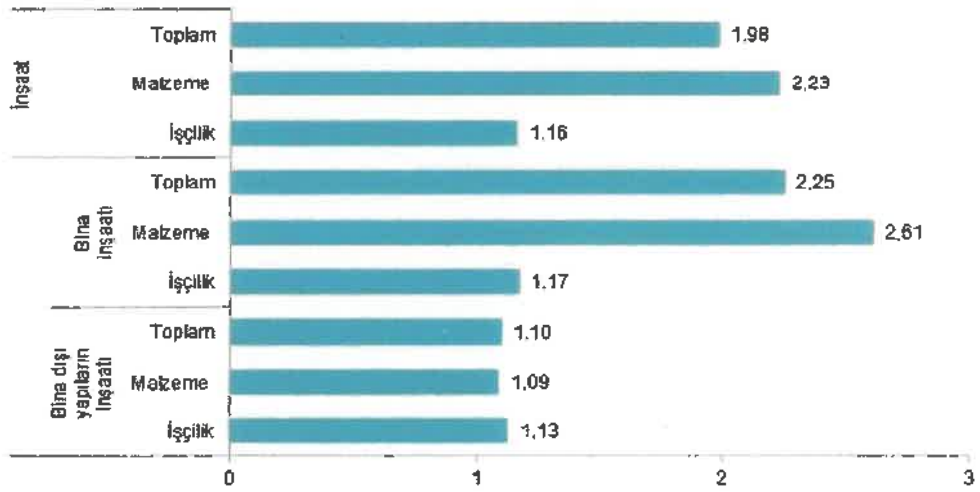
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

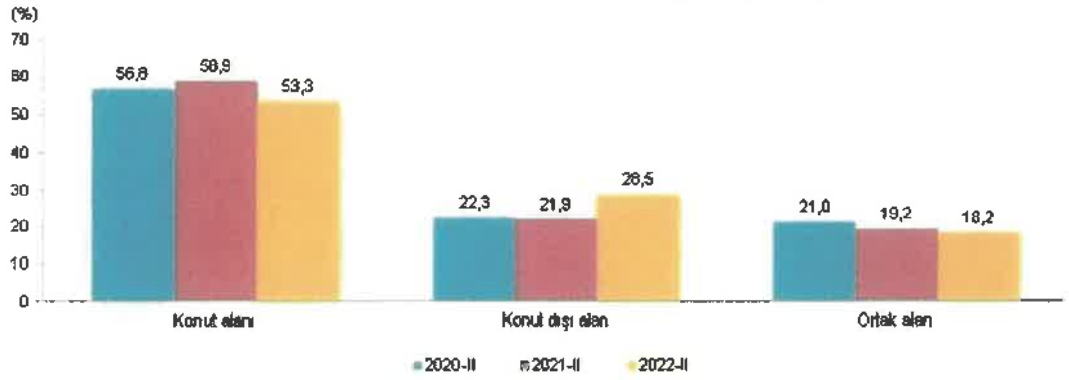
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	150 647 787	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

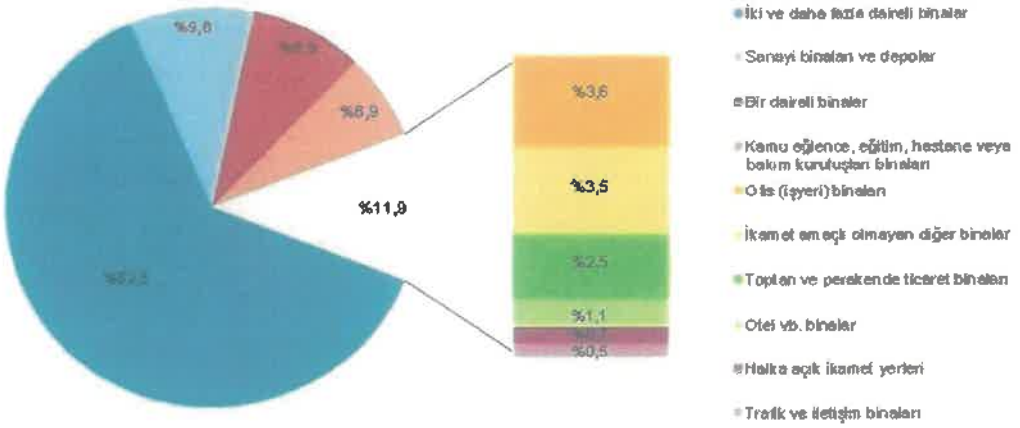
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

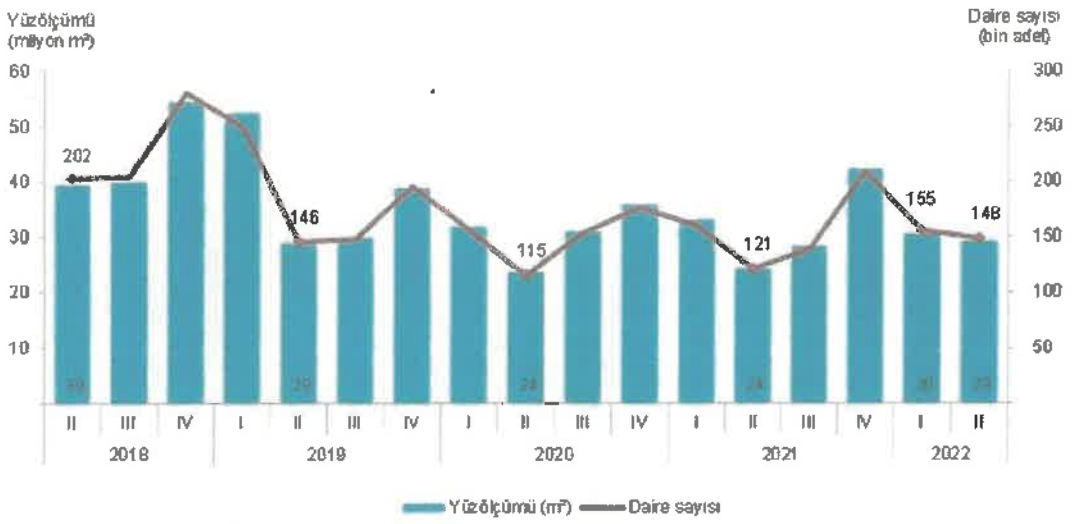


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



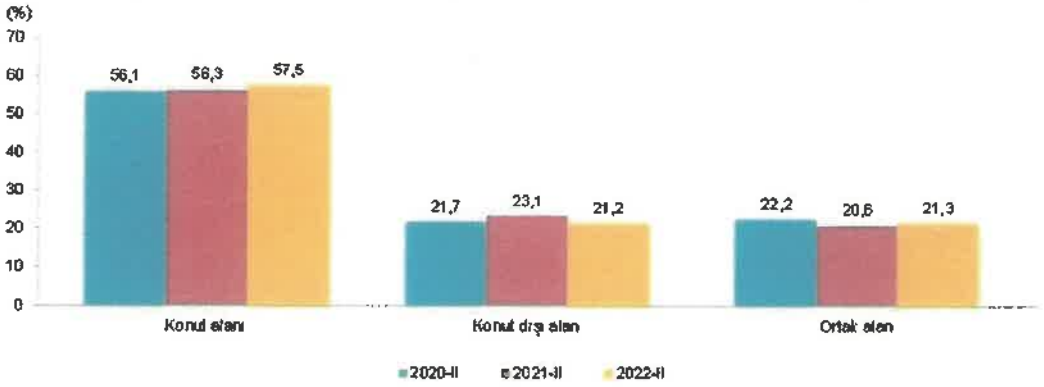
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

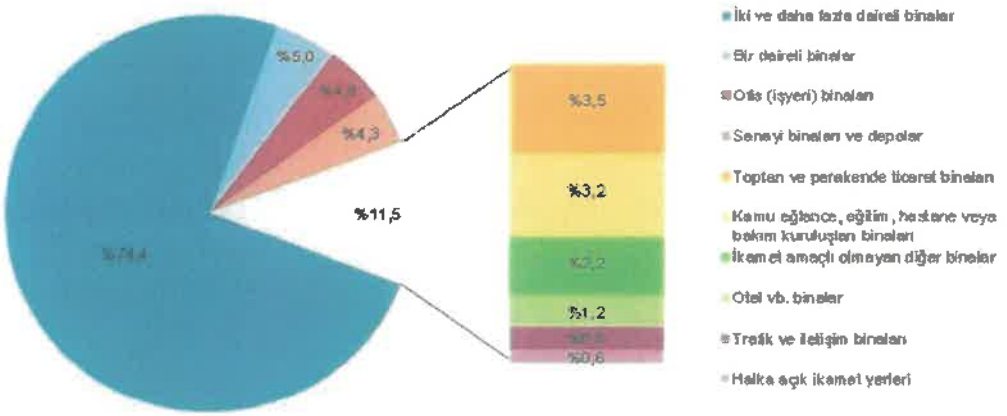
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmar planı içerisinde olmaları

Tercih edilen alanda olmaları

Olumsuz Faktörler

Bölgede çok sayıda satılık arsa olması

5194 ada 1 parselin Trafo Alanı'na denk gelmesi

Fırsatlar

Alım fırsatı sunulan bölgede doğabilecek değer artış beklentisi

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

4811-5 ve 5194-1 Parseller mevcut durumda boş arsadır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

4811 Ada 5 nolu parsel için mevcut imar planı yapılaşma şartlarına uygun olarak proje hazırlanmış olup ; henüz inşaat faaliyetleri başlamamıştır.

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 taşınmazlardan 4811 ada 5 nolu parsel için inşaat ruhsatı mevcut olup ; henüz inşaata başlanmamıştır. Bu nedenle yeni ruhsat gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir. 4811 ada 5 nolu parsel için inşaat ruhsatı alınmıştır. Henüz inşaat başlamamıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	548,00	548,00	Konut	A-2	5.480.000,00	10.000,00	Karınca Emlak	0.507. 990 49 97
Emsal 2	560,00	560,00	Konut	A-2	4.480.000,00	8.000,00	BEİN Emlak	0.542.449 90 30
Emsal 3	782,00	782,00	Konut	A-2	5.900.000,00	7.544,76	İntaş Emlak	0.532. 154 90 19
Emsal 4	873,00	873,00	Konut	A-2	8.295.000,00	9.501,72	ETM Emlak	0.552. 053 47 41

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	548,00	5.480.000,00	10.000,000	0%	0%	0%	0%	0%	20%	-3%	10%	0%	12.700,00
Emsal 2	560,00	4.480.000,00	8.000,000	0%	0%	0%	0%	0%	30%	-3%	10%	0%	10.960,00
Emsal 3	782,00	5.900.000,00	7.544,757	0%	0%	0%	0%	0%	30%	-3%	10%	0%	10.336,32
Emsal 4	873,00	8.295.000,00	9.501,718	0%	0%	0%	0%	0%	30%	-3%	10%	0%	13.017,35
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													11.753,42

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar ana cadde üzerinde olmaları sebebiyle şerefiye ve manzara avantajı mevcuttur.

5194 Ada 1 Nolu parselin birim m2 değeri: Trafo alanı olarak tanımlandığından: bulunan ortalama değerin % 15 olarak ; 1.800,00 Tl./m2 olacağı kanaatindeyiz.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

ADA	PARSEL	Yüzölçüm (m2)	BİRİM FİYAT	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
4811	5	1.822,81	12.000,00	21.875.000,00	21.873.720,00
5194	1	567,88	1.800,00	1.020.000,00	1.022.184,00
			TOPLAM	22.895.000,00	

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ	PAY	PAYDA	YÜZDE	HİSSE DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ	KDV'Lİ DEĞERİ (TL)
4811	5	21.875.000,00	1	1	100,00%	21.875.000,00	21.875.000,00	23.625.000,00
5194	1	1.020.000,00	20299	28394	71,49%	729.202,65	730.000,00	788.400,00
				TOPLAM		**22.605.000,00**		**24.413.400,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5194 ada 1 parsel boş arsa olduğundan gelir yaklaşımı kullanılmamıştır. 4811 ada 5 parsel için kat inşaat ruhsatı mevcuttur. Bu sebeple gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

4811 ada 5 parsel konut imarına sahiptir. Arsaya ilişkin Gaziantep 5. Noterliği tarafından 18.10.2022 tarih ve 16765 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ ve 27.10.2022 Tarih ve 594 sayılı İNŞAAT RUHSATI mevcuttur. Mevcut sözleşme ve yapı ruhsatı dikkate alınarak arsa üzerinden geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin nakit akışı öngörülmüştür.

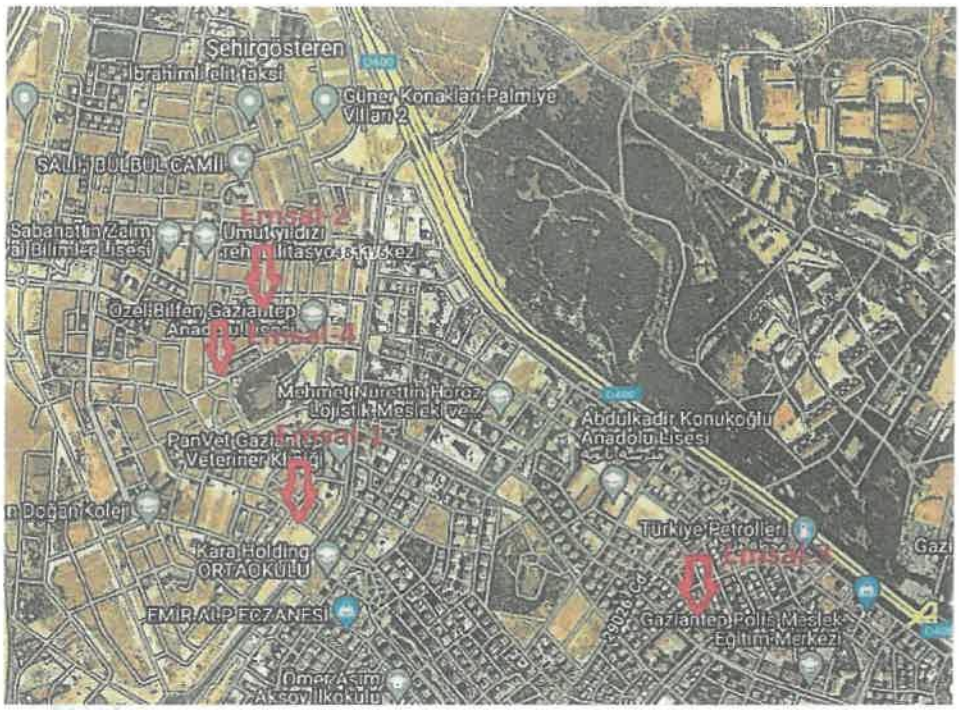
Planlanan projeye ilişkin inşaat alanı ve satış alanı projeksiyonları aşağıda yer aldığı şekilde hesaplanmıştır.

A	Brüt Arsa Alanı (M2)	1.823
B	Terk Alan (M2)	0
C (A+B)	Net Arsa Alanı (M2)	1.823
D	Emsal / KAKS	0,5
E (C*D)	Emsale Esas Alan (m2)	912
F	Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	98%
G (E*F)	Emsal Harici Satılabilir Alan (m2)	897
H (E+G)	Toplam Satılabilir Alan	1.809

Sözleşmeye göre paylaşım oranları aşağıdadır:

a	Arsa Payı Oranı (%)	50 %
b	Yüklenici Payı Oranı (%)	50 %

Konut satış fiyatı tahmininde emsallerden faydalanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere emsal fiyatları uyumlaştırıldığında başlangıç konut satış birim fiyatı 30.000 TL/m2 olarak projeksiyona dahil edilmiştir.



Emsal No	Yüzölçümü (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaş ı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	250	7.250.000	29.000	-5%	0%	5%	-5%	0%	0%	-2%	0%	10%	29.870
Emsal 2	350	9.800.000	28.000	-5%	0%	5%	-5%	0%	0%	-2%	0%	10%	28.840
Emsal 3	330	11.500.000	34.848	-5%	0%	5%	-5%	0%	0%	-2%	0%	10%	35.894
Emsal 4	300	8.000.000	26.667	-5%	0%	5%	-5%	0%	0%	-2%	0%	10%	27.467
Ortalama Birim Değer (TL/m^2)													30.518

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

İskonto oranı=Risksiz Oran + Risk Primi'dir.

Risksiz oran hesaplanırken Türkiye'nin 10 yıllık devlet faizleri referans alınmıştır. Ocak-Ekim 2022 döneminde devlet tahvili faiz ortalaması %19,12 seviyesindedir. Dolayısı ile risksiz oran %19,12 olarak dikkate alınmıştır.

Kaynak: https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data

Son dönemde gerçekleşen halka arzlarda ve şirket değerlemelerinde hisse senedi risk priminin %5,5 civarında olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası, hisse senedi piyasası kadar likit bir yatırım aracı olmadığı için risk priminin daha yüksek olması gerektiği düşünülmüş ve risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak İskonto Oranı %19,12+%8=%27,12 olarak kabul edilmiştir.

Proje geliştirme ve izinler için geçebilecek süreler dikkate alınarak projenin bir yıl sonra satışa çıkarak gelir getirmeye başlayacağı ve satışların tamamlanmasının beş yıla yayılacağı kabul edilmiştir. Satış fiyatı artış hızı yıllık %25 olarak kabul edilmiştir.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu 4811 ada 4 nolu parsel arsanın değeri gelir yaklaşımı ile **25.576.000 TL** (~14.000 TL/m2) olarak hesaplanmıştır.

Arsa Alanı (m2)	1.823
Satılabilir Alan (m2)	1.808
Bugünkü Satış Fiyatı	30.000
Arsa Sahibi Payı	50,00%
Fiyat Artış %	25,00%
İskonto Oranı	27,12%

	1	2	3	4	5	6	Toplam
Satış Hızı	0%	0%	50%	50%	0%	0%	**100%**
Satılan Alan m2	0	0	904	904	0	0	1.808
Satış Fiyatı (TL)	37.500	46.875	58.594	73.242	91.553	114.441	
Toplam Hasılat (bin TL)	0	0	52.981	66.226	0	0	119.207
Arsa Sahibi Payı (bin TL)	0	0	26.490	33.113	0	0	59.604
İskonto Katsayıları	1,27	1,62	2,05	2,61	3,32	4,22	
Arsa Sahibi NBD (bin TL)	0	0	12.896	12.681	0	0	25.577

Arsa Değeri (TL)	25.576.517
Arsa Değeri (TL/m2)	14.031

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

5194 ada 1 parsel boş arsa vasıflı olup hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir. 4811 ada 5 parsele ilişkin Gaziantep 5. Noterliği tarafından 18.10.2022 tarih ve 16765 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ mevcuttur. Paylaşım oranı %50-%50'dir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

5194 ada 1 parsel boş arsa vasıflı olup üzerinde proje geliştirilmemektedir. 4811 ada 5 parsele ilişkin inşaat ruhsatı alınmıştır ancak henüz inşaat faaliyetleri başlamamıştır. Dolayısı ile ayrı bir proje değeri hesaplanmamıştır.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değeri analizi yapılmamıştır. Boş arasa değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

5194 ada 1 parsel imarı "trafo alanı"dır. Bu parselin trafo alanı için kullanılması; 4811 ada 5 parsel üzerinde ise konut projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Taşınmaza dair müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazlardan inşaat ruhsatı alınmış olan 4811 Ada 5 Nolu Parselin değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan veriler öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile bu parsel için sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

4811 Ada 5 Nolu Parsel için

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 21.875.000 TL

Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 25.576.000 TL

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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir. Değerleme çalışmasında 5194 ada 1 parsel için sadece pazar yaklaşımı kullanılmış olup, bu yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğundan bu parsel için 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

5194 ada 1 parsel boş arsadır. 4811 Ada 5 Nolu Parsel için inşaat ruhsatı yasal gereklere uygun olarak alınmıştır.

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 taşınmazlar halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına (GYO) İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir (ç) bendi ise GYO'lara kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin ve hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilmesine imkan tanımaktadır. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği dikkate alınarak değerlendirme yapıldığında taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.
- Taşınmazlardan 5194 ada 1 parsel Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında; İnşaat ruhsatı alınmış 4811 Ada 5 parselin ise "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 8)
22.605.000,00 TL	**24.413.400,00 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.
(0342) 215 12 05-46-47-48 Fax (0342) 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kuşdale Cad.
No:20 Yakıflar Ferhadiye İşhanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8113

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Büyükesat
Ada	29285
Parseli	5
Niteliği	Arsa

2022/ASCE-026-Rev-1

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
a. Raporun Tarihi 7
b. Revize Raporun Tarihi 7
c. Raporun Numarası 7
ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
e. Değerleme Tarihi 7
f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
h. 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret

Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi 13

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 13

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler 14

2. Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 18

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 27

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 30

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 31

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 34

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 39
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 40
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 40
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 40
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 40
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 40
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 40
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 41
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 41
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 42
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 42
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 42
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 42
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 42
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 43
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 43
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
8. SONUÇ 44
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 44
b. Nihai Değer Takdiri 44
9. RAPOR EKLERİ 45

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

18.01.2023

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-026-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

11.10.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-026 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu 17.01.2023 tarihli talebine istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

h. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mah. 29285 Ada 5 Parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazların pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Konu taşınmazlara ulaşım için; Çankaya Köşkü civarından Çankaya Caddesine girilip doğu yönünde ilerlenir. Buradan Mercan Caddesine , buradan da 391. Caddeye girilerek taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır

Taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara benzer nitelikte arsalar ve konut yapıları bulunmaktadır. Ulaşım imkanı her türlü toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkün olup altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

Enlem	39.8896
Boylam	32.8770

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Büyükesat
Ada	29285
Parsel	5
Yüzölçümü (m²)	2.500,00
Nitelik	Arsa
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1
Payda	1
Pay oranı	100,00%

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Değerleme konusu taşınmazlardan 29285 Ada 5 Nolu Parsel için Çankaya belediyesince düzenlenen

a) 29.12.2016 Tarih ve 92 sayılı İLK ,
b) 08.08.2017 Tarih ve 102 sayılı İSİM DEĞİŞİKLİĞİ İNŞAAT RUHSATI mevcuttur.

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	Beyan Diğer (Konusu: GAZİANTEP TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ NÜN 16/06/2017 TARİH 7386 SAYILI ŞİRKET ÜNVANININ ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ OLARAK DEĞİŞTİĞİNE DAİR YAZI DOSYASINDADIR) Tarih: - Sayı:- Çankaya - 21-06-2017 13:49 - 48116
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir takyidat veya taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal :2,00 Hmax : Serbest şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge yakın zamanda imara açılmış olup, taşınmaz ile benzer imara sahiptir.

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parsel boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

29285 Ada 5 Nolu Parsel için Gaziantep 5. Noterliği tarafından 24.07.2017 tarih ve 21782 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ mevcuttur.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 29285 Ada 5 Nolu Parsel için Çankaya belediyesince

düzenlenen

a) 29.12.2016 Tarih ve 92 sayılı İLK ,
b) 08.08.2017 Tarih ve 102 sayılı İSİM DEĞİŞİKLİĞİ İNŞAAT RUHSATI mevcuttur

g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

İŞKA 2 YAPI DENETİM SAN. TİC. LMT. ŞTİ.

Ümit Mh. 2532 Nolu Cd. No: 20 İç Kapı : 2

Çankaya / ANKARA

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan 29285 Ada 5 Nolu Parsel için mevcut yapılaşmaya uygun olarak planlanan proje baz alınarak hesaplanmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda değerde farlılık gösterebilecektir.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

ZEUGMA

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler

Ankara adının kaynağı ile ilgili olarak ilk bilgileri antik yazar Stephanos Byzantinos'dan öğrenmekteyiz. Yazar; kenti, Galatlar'ın kurduğundan bahsederek, ilk adının Grekçe ANKYPA, Latince ANCYRA olduğunu söyler. ANKYPA, Grekçe'de gemi çapası anlamına gelmektedir. Yazara göre kentin kurucuları olan Galatlar, Pontos Kralı Mithradates'in (MÖ 302-265) yanında, Mısır'da hüküm süren Ptolemaioslar'a karşı Karadeniz'de savaşmışlardır. Galat askerlerinin yardımı ile Ptolemaioslar'a galip gelen Mithradates, Galatlar'a hediye olarak, değerli topraklar ve savaşta ganimet olarak ele geçirilen bir gemi çapası hediye ederler. Galatlar kendilerine verilen Ankara ve çevresindeki topraklara yerleşir ve gemi çapasını da kurdukları kenttekl Men Tapınağı'na hediye ederler.

TARİHİ

Helenistik dönemde Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma döneminde taşra örgütünün başkenti, Bizans döneminde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur.

İlk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih-öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir.

Buluntular ve araştırmacıların yaptıkları incelemeler, Ankara'da Hititlerin, Friglerin, Lidyalıların ve Galatların yaşamış olduklarını göstermektedir. Şehrin yerleşik düzeni çok eskilere dayanmasına rağmen tarihi, ancak; Hitit devrinden itibaren takip edilebilmektedir.

Ankara'nın doğusunda bulunan Çorum ili sınırları içinde Boğazköy'de (Hattuşa) yapılan kazılarda, şehirle ilgili önemli ipuçları elde edilmiştir. Bir kısım yabancı tarihçilere göre Hitit eserlerinde sıkça rastlanan Ankuwa, muhtemelen bugünkü Ankara şehrinin bulunduğu yerdedir.

Hititlerden sonra yöreye Friglerin hakim oldukları görülmektedir. Eski çağ kaynaklarındaki bir efsaneye göre de Ankara'yı büyük Frig kralı Midas kurmuştur. Şehir merkezi Ulus'ta yapılan kazılarda, Friglerin oturduğuna dair kesin bilgiler elde edilmiştir. Frig devletinin yıkılmasında birinci derecede rol oynayan Kimmer istilasından sonra Ankara Lidyalıların eline geçmiştir. Fakat bu hakimiyet Pers kralı Kyros'un bütün Anadolu ile birlikte Ankara'yı da zapt etmesi üzerine çok çabuk sona ermiştir. Aradan iki asır geçtikten sonra Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hakimiyetine son vermiştir.

İmparator Augustos'un Ankara'yı kesin olarak almasından sonra burası bir eyalet olarak gelişmiş, mabetler, pazaryerleri, yollar ve suyolları yapılmıştır.

Ankara 334–1073 yılları arasında Bizans İmparatorluğu'nun hakimiyeti altında kalmıştır. Bu süre zarfında da Hıristiyanlığın Anadolu'daki önemli bir merkezi olmuştur. VII. yüzyıldaki Sasani akınlarından sonra Araplar şehri bir süre ellerinde tutmuşlardır.

Ankara'nın kaderi Bizans ordularının Selçuklu Sultanı Alpaslan tarafından 1071 yılında mağlup edilmesiyle sonuçlanan Malazgirt Meydan Muharebesi ile tayin edilmiştir. Bu galibiyet sonucunda şehir Türklerin eline geçmiştir. Ankara'nın Türklerin eline geçmesi son derece önemlidir. Çünkü Ankara Kalesi askeri bakımdan önemli bir konumdaydı. Diğer taraftan, Ege liman kentlerinden başlayarak Mezopotamya ve diğer doğu ülkelerine kadar uzanan önemli yollar üzerinde bulunan bölge, aynı zamanda doğal kaynaklar açısından da zengindi.

Ankara'nın en parlak devri Alâaddin Keykubat zamanıdır. Bu dönemde şehir askeri bakımdan tahkim edilmiş, cami ve medrese gibi dini ve ilmi eserlerle de imar edilmiştir.

Selçuklu sultanı II. Giyaseddin Keyhüsrev zamanında şehir Moğolların istilasına uğramış, tüm çabalara rağmen istilanın önüne geçilememiştir. Sultan Giyasettin Keyhüsrev Moğol saldırıları karşısında Ankara Kalesine sığınmıştır. Moğol saldırıları sonunda Selçuklu devleti zayıf düşmüş ve bu durum Anadolu'nun İlhanlılar devletinin egemenliği altına girmesine kadar sürmüştür. Ankara bir süre İlhanlıların gönderdiği valilerin, sonra da Eretna oğullarının yönetimi altında kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa, şehri Osmanlı ülkesine katmıştır. Yıldırım Beyazıt devrine kadar önemli bir olay olmamıştır. Ankara Savaşı'ndan sonra şehrin kaderi de değişmiştir. Timur Ankara'dan ayrıldığı sırada, Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Mehmet Çelebi padişahlığını ilan etmiş ve böylece Ankara'yı da almıştır.

Kanuni Sultan Süleyman devrinde Anadolu'da bir eyalet örgütü kurulmuş ve Ankara bu Anadolu eyaletlerinden birinin merkezi olmuştur. Şehir 17. y.y. başlarında Celali Ayaklanması sırasında isyancıların eline düşmüştür. II. Mahmut'a isyan eden Mısır valisi Mehmet Ali Paşa'nın kısa bir zaman hakimiyetine giren Ankara, tekrar Osmanlıların eline geçmiş ve artık hiçbir istilaya uğramadan bir Osmanlı vilayeti olarak kalmıştır.

Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı'nın ele geçirilmesi de oldukça kolaylaşmıştı. Bu yüzden devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülerek, başkentin Anadolu içinde başka bir şehre taşınılması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümetinin

merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Milli Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra, giderek büyümüş, yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

Coğrafi Konumu -Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri

26.897 km2'lik bir alana sahip olan Ankara, 39.57 K enlemi ile 32,53 D boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.

Genel İklim Durumu

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır. Bölgeye düşen yağış miktarları Kuzey ve Güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzey yönünde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk ilçeleri Karadeniz Bölgesi yağış rejimi özelliğini; Güney yönünde ise İç Anadolu Bölgesine özgü iklim karakterini gösterir. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler. İl ölçeğinde ortalama sıcaklık 11,7 C olup, yıllık ortalama yağış miktarı 389,1 mm'dir. En yüksek sıcaklık değeri 40,8 C ve en düşük sıcaklık -24,9 C olarak tespit edilmiştir. Don olayı görülen gün sayısı 60-117, karlı günler sayısı ise yılda 30,5 gündür. En yüksek kar kalınlığı 30 cm olarak tespit edilmiştir. İl merkezi ve istasyonların rüzgar durumuna genel olarak bakıldığında; hakim rüzgarın arazi yapısına bağlı olarak değiştiği görülür. Buna göre; hakim rüzgar Ankara (merkez), Esenboğa, Çubuk, Ayaş ve Yenimahalle ilçelerinde kuzeydoğu, Haymana (İkizce), Sincan, Dikmen semti ve Nallıhan ilçelerinde Batı, Polatlı ve Şereflikoçhisar ilçelerinde Kuzey, Etimesgut ve Elmadağ ilçelerinde güneybatı, Kızılcahamam ilçesinde güneydoğu ve Beypazarı ilçesinde kuzeydoğu yönünde eser. Kuvvetli rüzgarların görüldüğü aylar Mart ve Nisan aylarıdır. Ankara'da tespit edilen en yüksek rüzgar hızı 29,2 m/sn'dir. Bu ölçümlerin tek istisnası ise, 2007 yılında Akyurt ilçesinde büyük hasara neden olan hortum afetidir. Normal şartlarda günlük olarak basınç değerlerinde fazla değişiklik görülmez. Ancak; yurdumuzu etkileyen hava kütlelerine bağlı olarak değişimler gözlenir. Uzun yıllar boyunca ölçülen değerlere göre; Ankara'nın ortalama basınç değeri 913,1 mb, tespit edilen en yüksek basınç değeri 935,0 mb ve en düşük basınç değeri 891,0 mb'dir.

Nüfus ve İdari Durum

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 73 yılda 10 kat artarak 2000 yılında 4.007.860 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu 5 kat artmıştır. 1927– 1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990–2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki nüfusun % 53 kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

Ekonomik Durum

Cumhuriyetten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyetin ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkentin sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. M.K.E. , Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece; Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeciler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla işyerinde üretim yapmaktadırlar.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit

ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin, rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile dializ makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarette önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

2. Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Çankaya, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, 925.828 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir

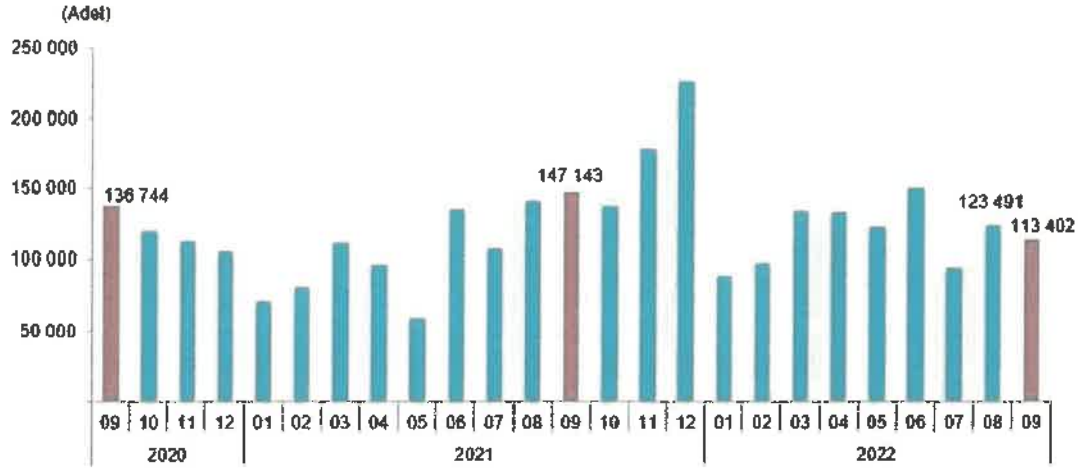
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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

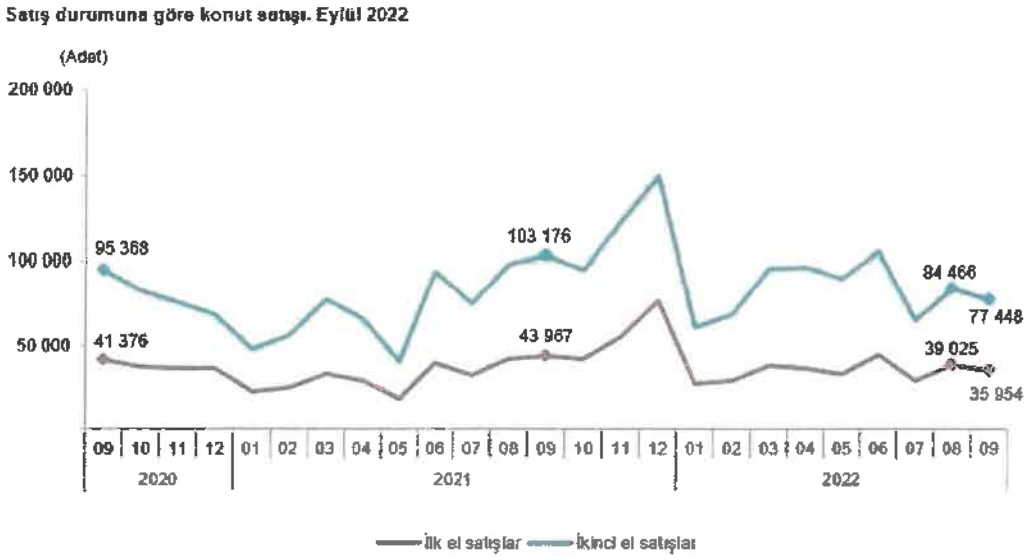
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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.



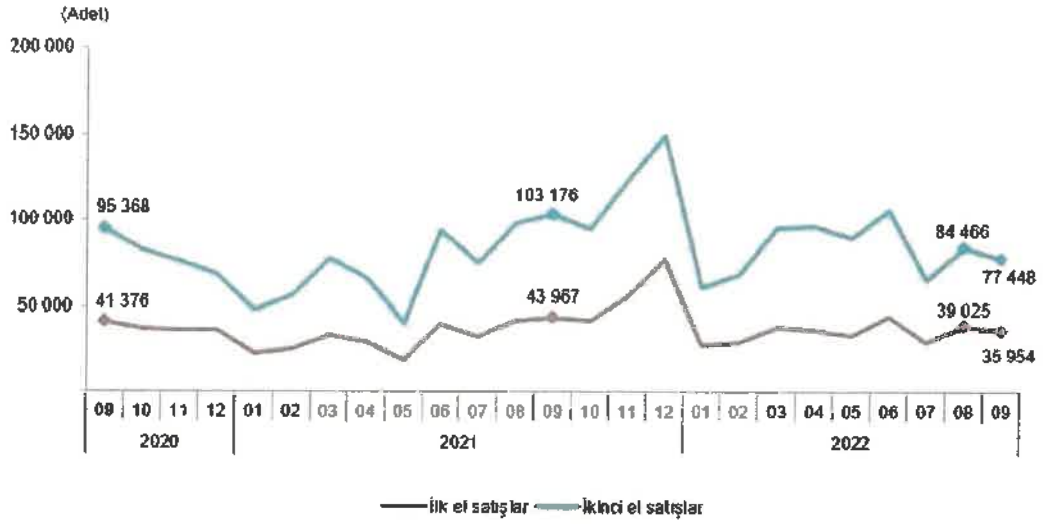
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

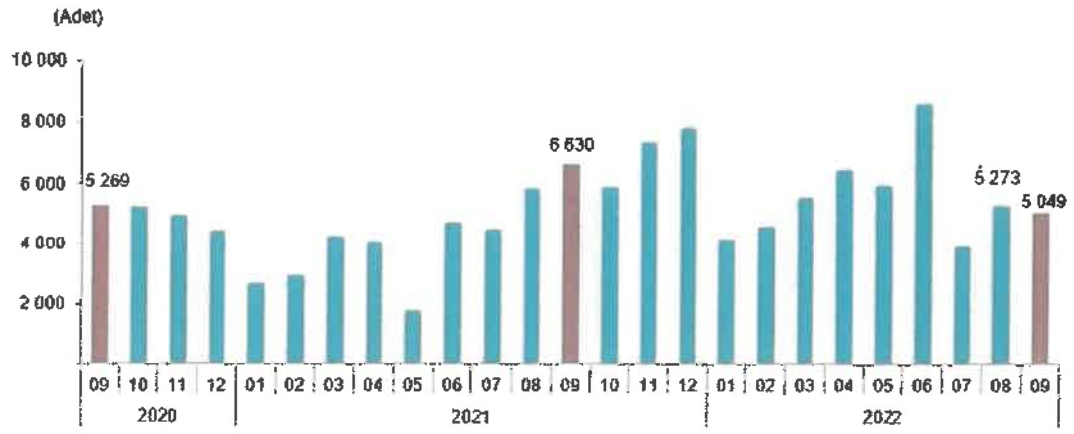
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

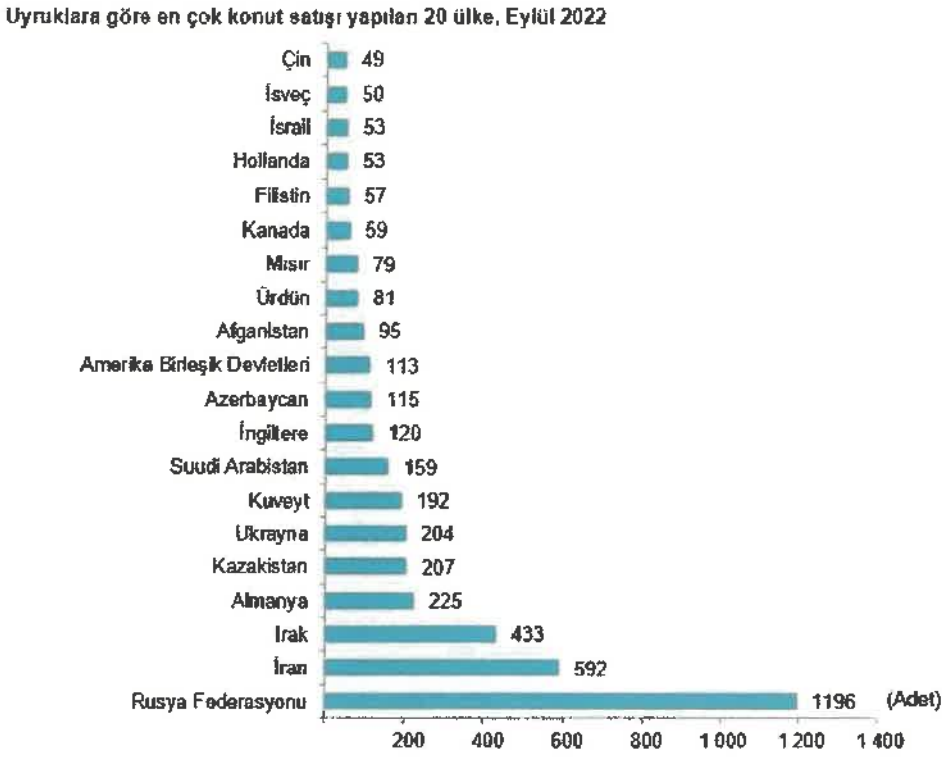
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



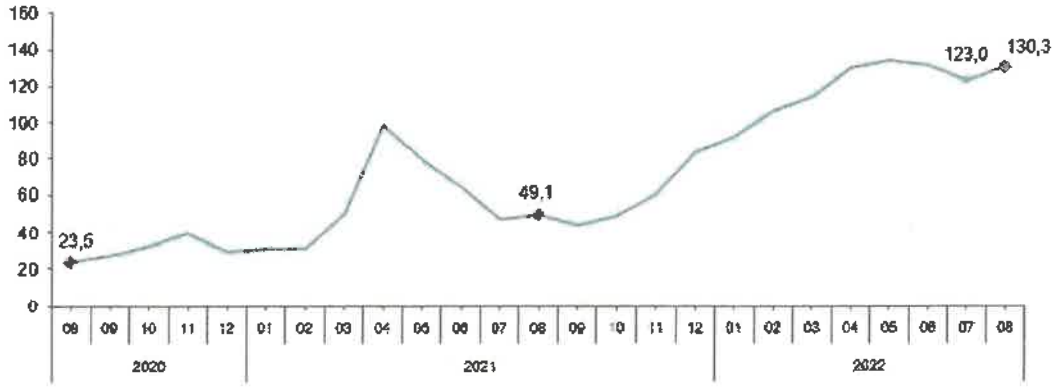
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

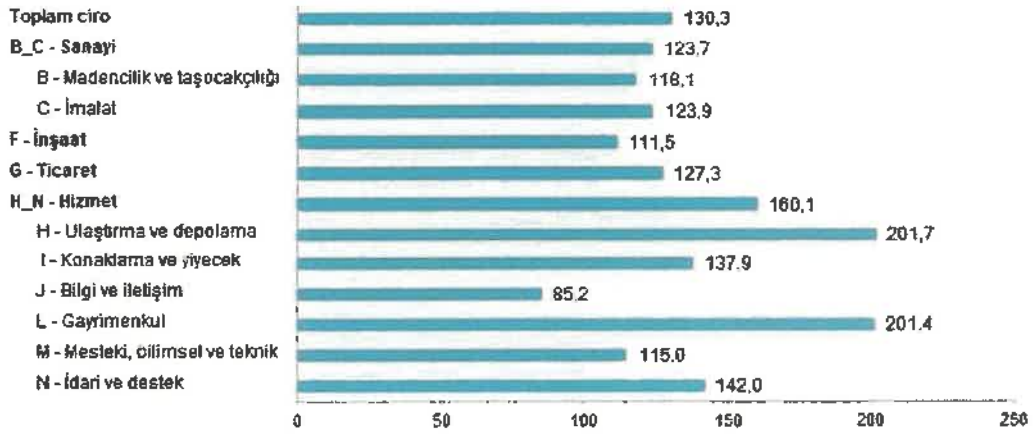
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

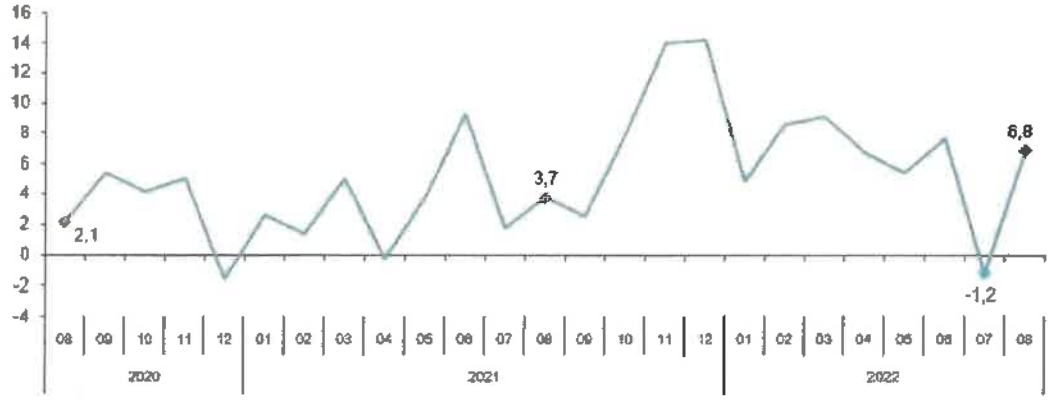


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

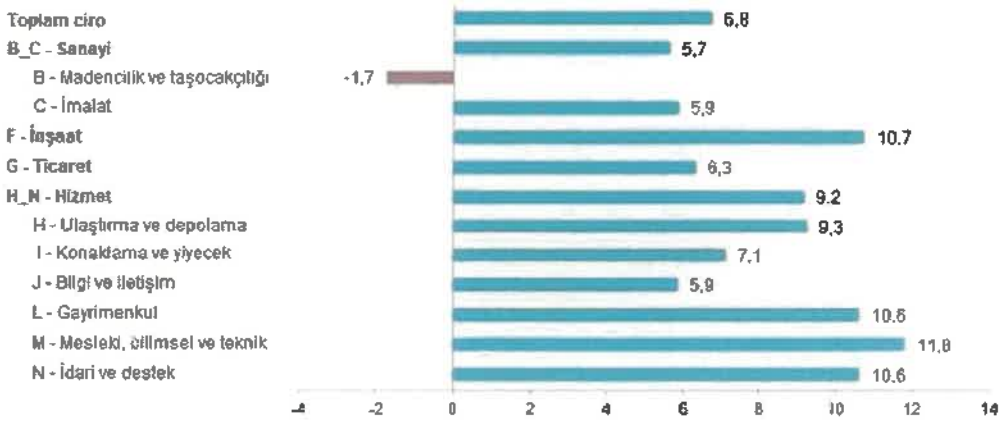
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

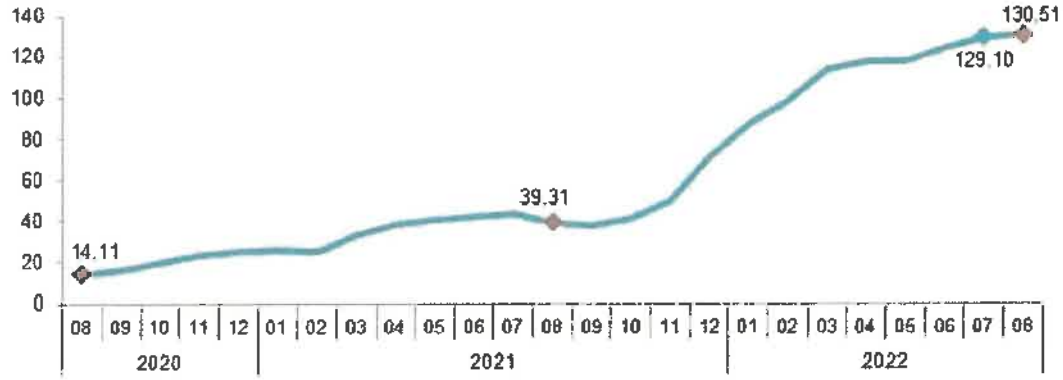
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

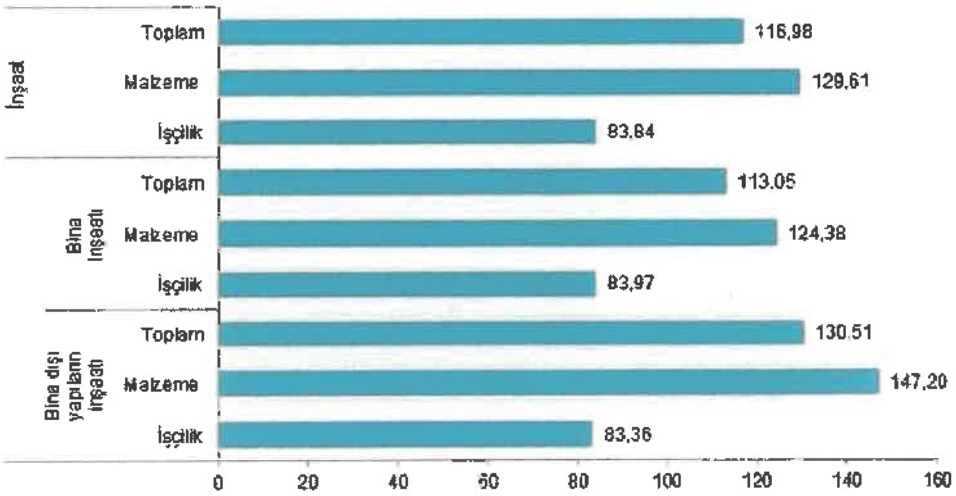
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

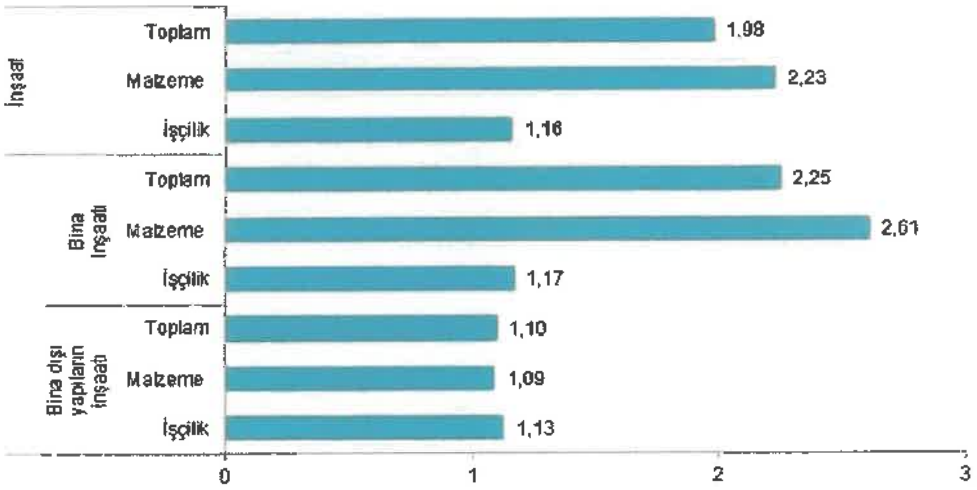
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

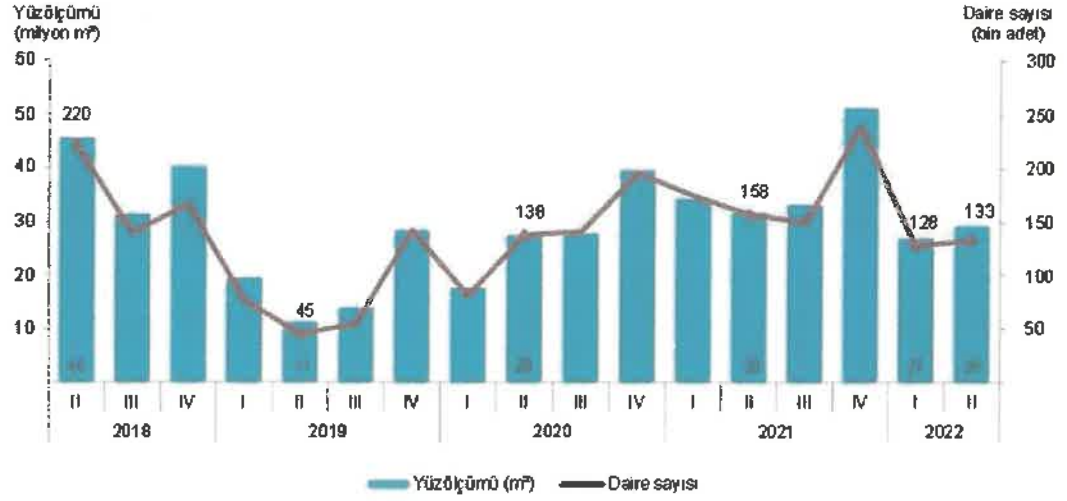


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



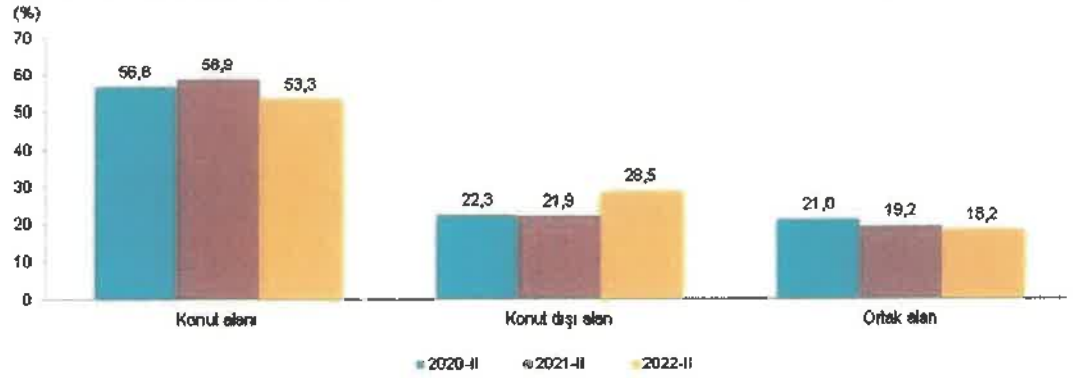
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

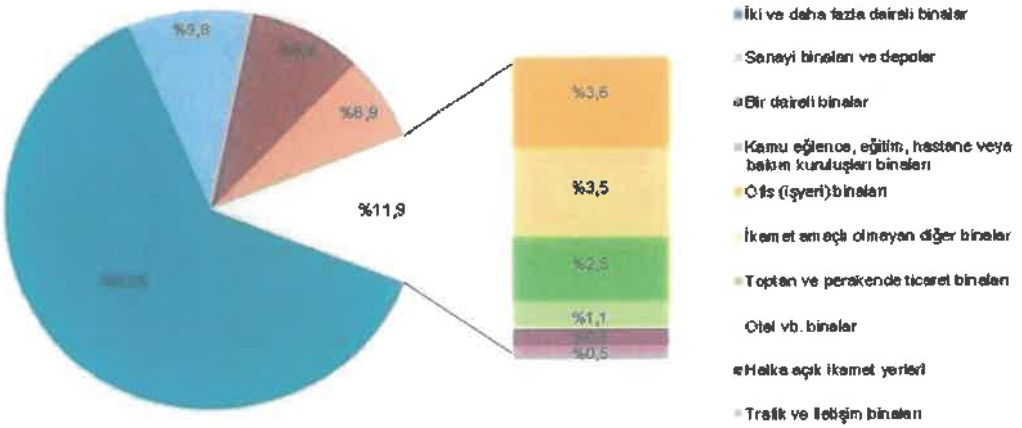
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

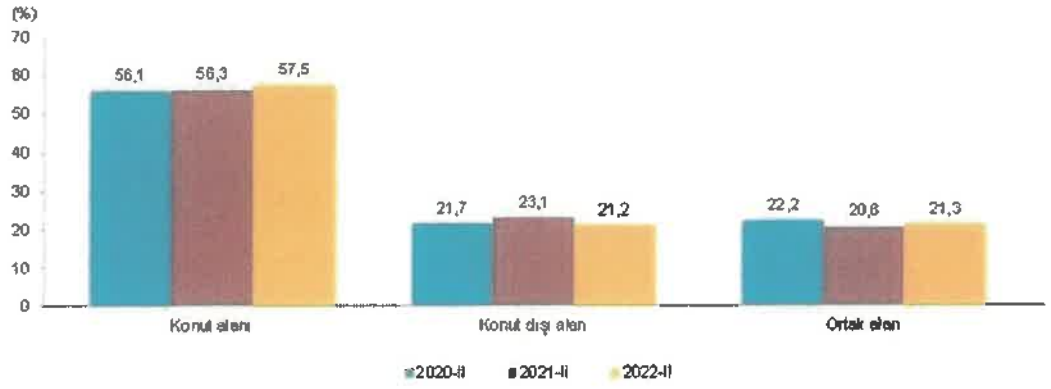
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

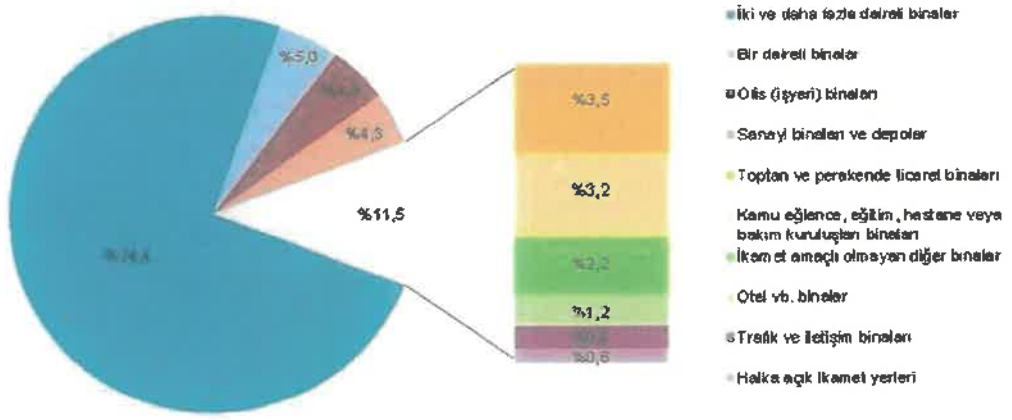
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

İmar yollarının açılmış olması

Bölgede yapılaşmanın başlamış olması

Bulvar Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Alanının küçük olması

Fırsatlar

Yeni ve modern projelerin tamamlanmasının bölgeye olan rağbeti arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz boş arsadır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

29285 Ada 5 nolu parsel için mevcut imar planı yapılaşma şartlarına uygun olarak proje hazırlanmış olup; henüz inşaat faaliyetleri başlamamıştır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 29285 ada 5 nolu parsel için inşaat ruhsatı mevcut olup ; henüz inşaata başlanmamıştır.

Taşınmaz için ;Ankara Çankaya belediyesince düzenlenen

a) 29.12.2016 Tarih ve 92 sayılı İLK ,
b) 08.08.2017 Tarih ve 102 sayılı İSİM DEĞİŞİKLİĞİ İNŞAAT RUHSATI mevcuttur.
Alınan son ruhsatın GEÇERLİLİK SÜRESİ bittiğinden YENİLENMESİ GEREKLİDİR.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğindedir. 29285 ada 5 nolu parsel için inşaat ruhsatı alınmıştır ancak ruhsat süresi dolmuştur. Tekrar ruhsat alınması gerekmektedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

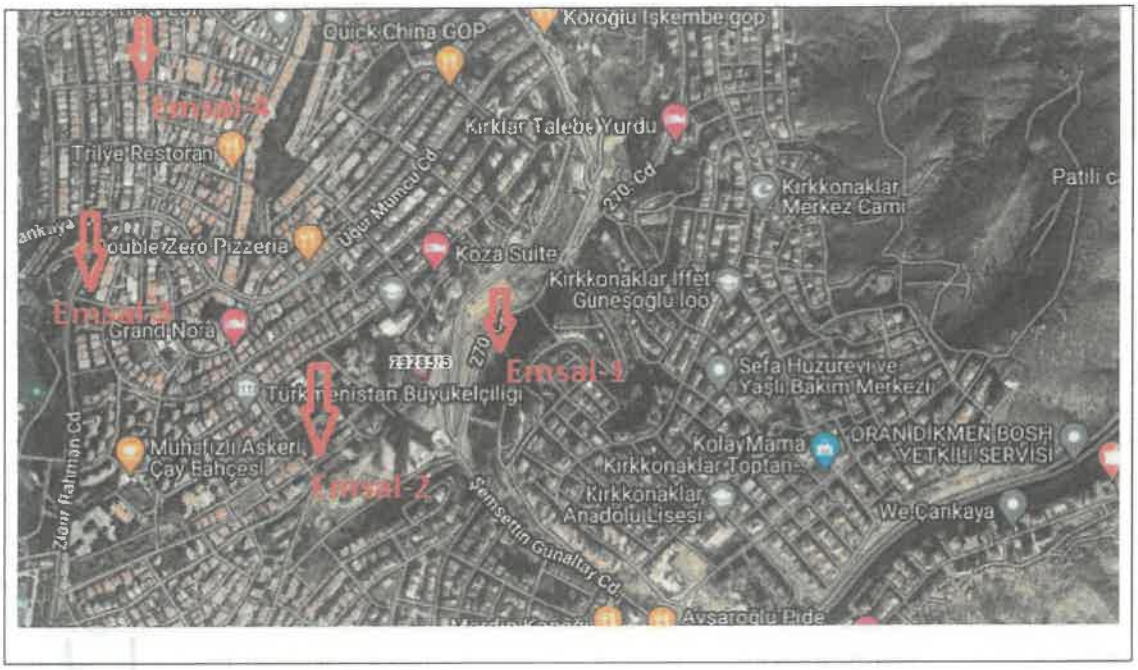
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	4.556,00	4.556,00	E:2,00 Konut	Ayrık	165.000.000,00	36.215,98	Esen Emlak	0 (532) 174 48 44
Emsal 2	360,00	360,00	E;05 Konut	Ayrık	12.500.000,00	34.722,22	ERKAN ÇAKMAK GAYRİMENKUL	0533 714 24 04
Emsal 3	696,00	696,00	E;05 Konut	Ayrık	18.000.000,00	25.862,07	EPA AKARE GAYRİMENKUL	0555 217 17 17
Emsal 4	400,00	400,00	E:2,00 Konut-Ticaret	Ayrık	27.500.000,00	68.750,00	ALİ TOPRAK EMLAK	0 (544) 233 04 73

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	4.556	165.000.000	36.216	0%	0%	15%	0%	0%	15%	-5%	0%	0%	45.270
Emsal 2	360	12.500.000	34.722	50%	0%	15%	0%	0%	15%	-5%	0%	0%	60.764
Emsal 3	696	18.000.000	25.862	50%	35%	15%	0%	0%	20%	-5%	0%	0%	55.603
Emsal 4	400	27.500.000	68.750	-25%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	48.125
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													52.441

Değerleme konusu taşınmaz

1) Konum ve cephe avantajı ile şerefiye avantajı göz önünde bulundurulmuştur.

2) Tüm emsallerde pazarlık payı öngörülmüştür.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
2,500	53.000,00	132.500,000.00

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri (TL)	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)	KDV'Lİ DEĞER
132.500.000,00	1	1	%100	132.500,000.00	132.500,000.00	143.100.000,00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 taşınmaz boş arsa olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

29285 ada 5 parsel için gayrimenkul proje geliştirme planı bulunmaktadır ve kat karşılığı sözleşmesi de mevcuttur. İnşaat ruhsatının süresi dolmuş olmakla birlikte tekrar alınabileceği dikkate alınarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

29285 ada 5 parsel konut imarına sahiptir. Arsaya ilişkin Gaziantep 5. Noterliği tarafından 24.07.2017 ve 21782 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ ve Çankaya belediyesince düzenlenen

a) 29.12.2016 Tarih ve 92 sayılı İLK ,
b) 08.08.2017 Tarih ve 102 sayılı İSİM DEĞİŞİKLİĞİ İNŞAAT RUHSATI mevcuttur.

Planlanan projeye ilişkin inşaat alanı ve satış alanı projeksiyonları aşağıda yer aldığı şekilde hesaplanmıştır.

A	Brüt Arsa Alanı (M2)	2.500
B	Terk Alan (M2)	0
C (A+B)	Net Arsa Alanı (M2)	2.500
D	Emsal / KAKS	2
E (C*D)	Emsale Esas Alan (m2)	5.000
F	Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	97%
G (E*F)	Emsal Harici Satılabilir Alan (m2)	4.853
H (E+G)	Toplam Satılabilir Alan	9.853

Sözleşmeye göre paylaşım oranları aşağıdadır:

a Arsa Sahibi Payı Oranı (%)	46 %
b Yüklenici Payı Oranı (%)	54 %

Konut satış fiyatı tahmininde emsallerden faydalanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere emsal fiyatları uyumlaştırıldığında başlangıç konut satış birim fiyatı 35.000 TL/m2 olarak projeksiyona dahil edilmiştir.

		SATILIK KONUT											
Emsal No	Yüzölçümü (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	90	4.000.000	44.444	0%	0%	-20%	0%	10%	-10%	-2%	0%	0%	34.667
Emsal 2	85	4.100.000	48.235	0%	0%	-20%	0%	10%	-5%	-2%	0%	0%	40.035
Emsal 3	120	6.250.000	52.083	0%	0%	-20%	0%	10%	-20%	-2%	0%	0%	35.417
Emsal 4	185	6.000.000	32.432	0%	0%	-20%	0%	20%	0%	-2%	0%	0%	31.784
Ortalama Birim Değer (TL/m^2)													35.476

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

İskonto oranı=Risksiz Oran + Risk Primi'dir.

Risksiz oran hesaplanırken Türkiye'nin 10 yıllık devlet faizleri referans alınmıştır. Ocak-Ekim 2022 döneminde devlet tahvili faiz ortalaması %19,12 seviyesindedir. Dolayısı ile risksiz oran %19,12 olarak dikkate alınmıştır.

Kaynak: https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data

Son dönemde gerçekleşen halka arzlarda ve şirket değerlemelerinde hisse senedi risk priminin %5,5 civarında olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası, hisse senedi piyasası kadar likit bir yatırım aracı olmadığı için risk priminin daha yüksek olması gerektiği düşünülmüş ve risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak iskonto Oranı %19,12+%8=%27,12 olarak kabul edilmiştir.

Proje geliştirme ve izinler için geçebilecek süreler dikkate alınarak projenin bir yıl sonra satışa çıkarak gelir getirmeye başlayacağı ve satışların tamamlanmasının

beş yıla yayılacağı kabul edilmiştir. Satış fiyatı artış hızı yıllık %25 olarak kabul edilmiştir.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu 29285 ada 5 nolu parsel arsanın değeri gelir yaklaşımı ile **151.348.410 TL** (35.000 TL/m2) olarak hesaplanmıştır.

Arsa Alanı (m2)	2.500
Satılabilir Konut Alan (m2)	9.853
Toplam İnşaat alanı	23.585
Bugünkü m2 Satış Fiyatı	35.000
Arsa Sahibi Hasılat Payı	46%
Fiyat Artış %	25%
İskonto Oranı	27,12%

	1	2	3	4	Toplam
Satış Hızı	0%	40%	40%	20%	100%
Satılan Mesken ve Ofis Alan m2	0	3.941	3.941	1.971	9.853
Satış Fiyatı (TL)	43.750	54.688	68.359	85.449	
Toplam Hasılat (Bin TL)	0	215.534	269.418	168.386	653.339
Arsa Sahibi Payı (Bin TL)	0	99.146	123.932	77.458	300.536
İskonto Katsayıları	1,27	1,62	2,05	2,61	
Taşınmaz değeri NBD (Bin TL)	0	61.355	60.331	29.663	151.348

Arsa Değeri (TL)	**151.348.410**
Arsa Birim m2 değeri	**60.539**

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

29285 ada 5 parsel konut imarına sahiptir. Arsaya ilişkin Gaziantep 5. Noterliği tarafından 24.07.2017 ve 21782 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİ" mevcuttur. Paylaşım oranı %46-%54'dir

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

29285 ada 5 parsel mevcut durumda boş arsadır, dolayısı ile ayrı bir proje değeri hesaplanmamıştır.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır. Boş arazi değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

29285 ada 5 parsel üzerinde ise konut projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

ZEUGMA

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazlardan inşaat ruhsatı alınmış olan 29285 Ada 5 Nolu Parselin değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan veriler öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile bu parsel için sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

29285 Ada 5 Nolu Parsel için

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 132.500.000 TL

Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 151.348.410 TL

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

Taşınmaz için inşaat ruhsatı alınmış ancak süresi dolmuştur. İnşaat faaliyetlerine başlanılmadan önce yeni ruhsat alınması gerekmektedir.

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 gayrimenkul devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa vasıflı taşınmaz halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına (GYO) İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir (ç) bendi ise GYO'lara kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin ve hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilmesine imkan tanımaktadır. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği dikkate alınarak değerlendirme yapıldığında taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Arsa**" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
132.500.000,00TL	**143.100.000,00**

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.
Şehitkamil / GAZİANTEP

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Barak
Ada	5488
Parseli	2
Niteliği	Arsa

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
a. Raporun Tarihi 7
b. Raporun Numarası 7
c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
d. Değerleme Tarihi 7
e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
f. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
g. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi 8
b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi 8
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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 12

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 13

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14

2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

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 29

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 38
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

22.12.2022

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-027-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

28.09.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımızca 15.12.2022 tarih, ve E-12233903-340.02-30237 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir

h. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Barak Mah. 5488 Ada 2 Parselde yer alan arsa niteliğindeki taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmaz Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Barak Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Konu taşınmaza ulaşım için; il merkezinden işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek Havaalanı yoluna girilir. Yeşilvadi Köprülü kavşağının bulunduğu alanda alt yan yola cepheli taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde taşınmaza benzer nitelikte arsalar ve konut yapıları bulunmaktadır. Ulaşım imkanı her türlü toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkün olup altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

Enlem	37.0374
Boylam	37.4224

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Barak
Ada	5488
Parsel	2
Yüzölçümü (m^2)	16.973,10
Nitelik	Arsa
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1
Payda	1
Pay oranı	100,00%

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Yoktur.

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmaz ile ilgili herhangi bir takyidat veya taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal :2,000 Yençok: 10 Kat şartlarında KONUT+TİCARET alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge yakın zamanda imara açılmış olup, taşınmaz ile benzer imara sahiptir.

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parsel boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için ; Gaziantep 5. Noterliğince 01.06.2022 Tarih ve 8589 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI sözleşmesi mevcuttur.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış 28.09.2022 Tarih ve 311 nolu İNŞAAT RUHSATI mevcuttur.

g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

2B Eksen Yapı Denetim Anonim Şirketi

İncilipınar Mh. Nişantaşı Sk. Tekerekoğlu İş Merkezi No: 2 B:35

Şehitkamil/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 hazırlanan proje baz alınarak yapılmış olup ; değişik bir proje hazırlanması durumunda değerde değişiklik gösterebilecektir.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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, ak kuşu, yaban domuzu, tavşan, su kuşları, kirpi ve bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 çiğnemeden 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

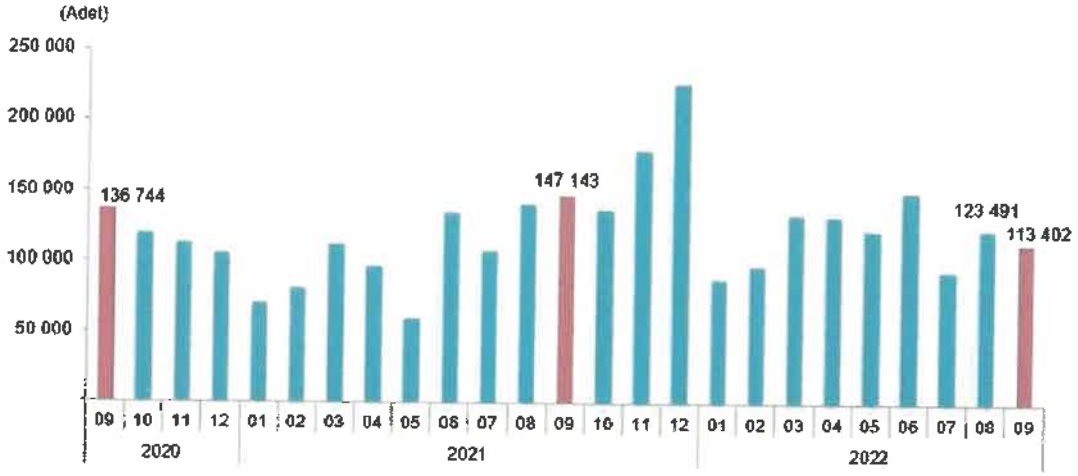
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

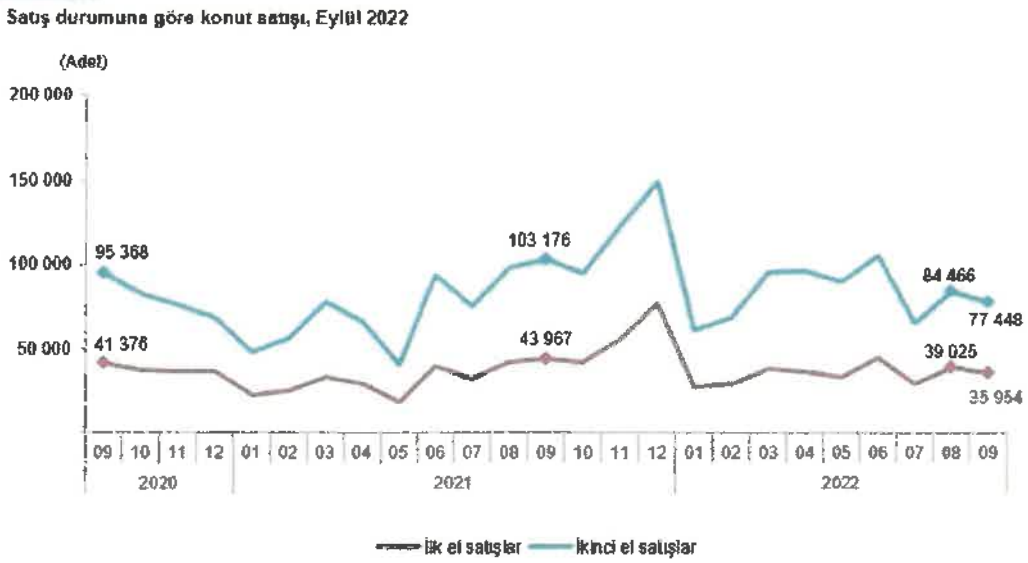
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



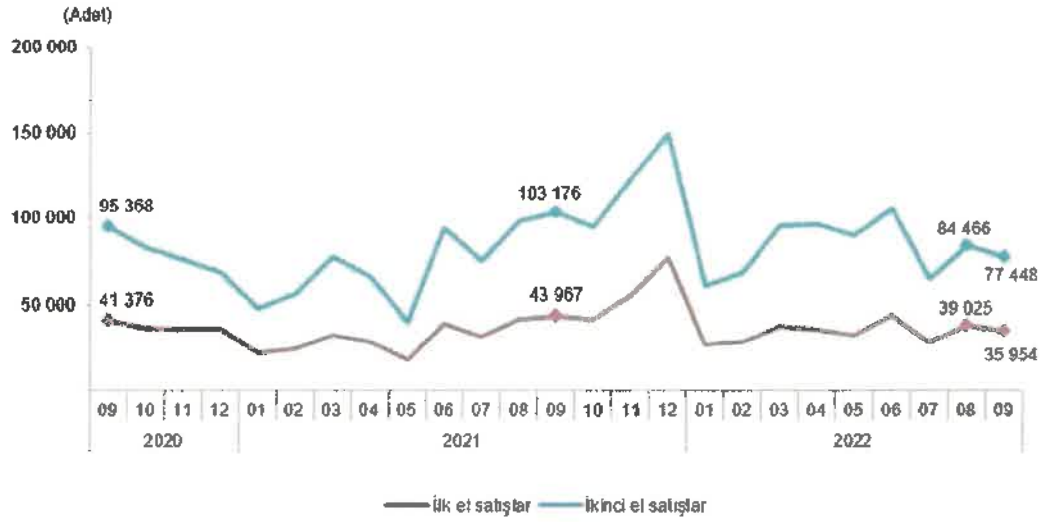
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

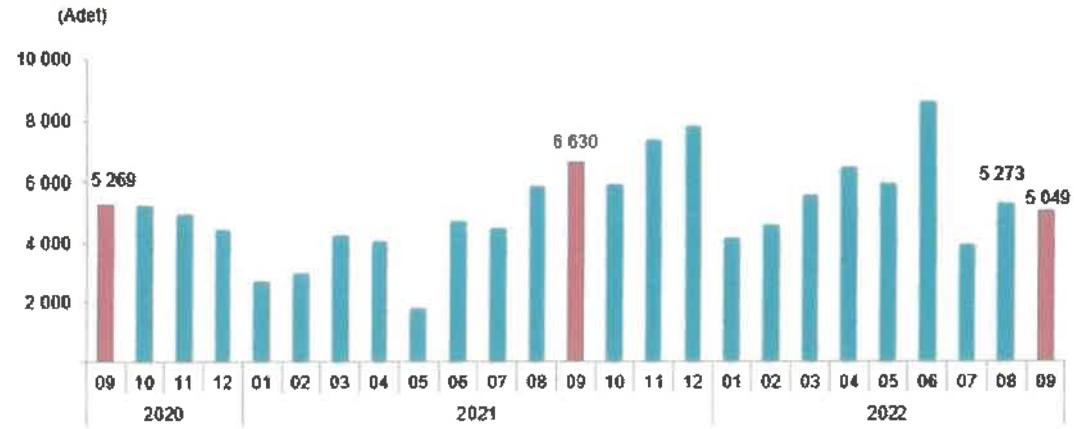
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

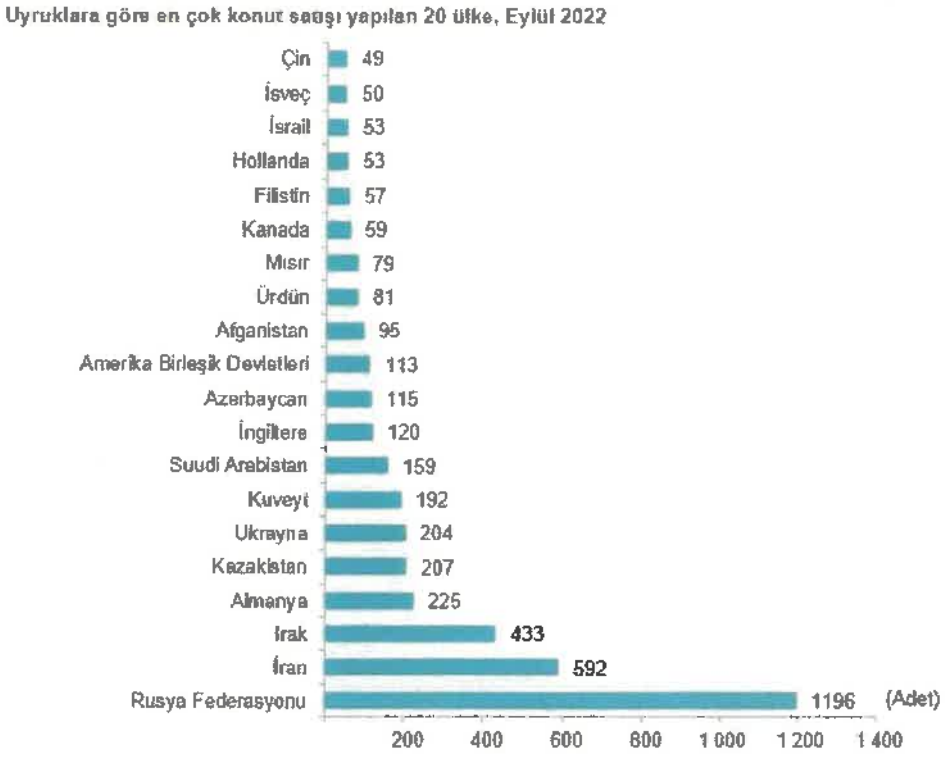
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



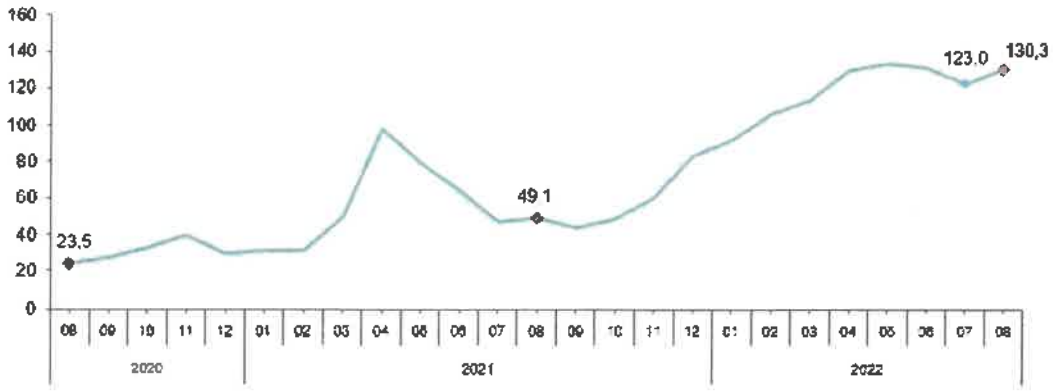
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

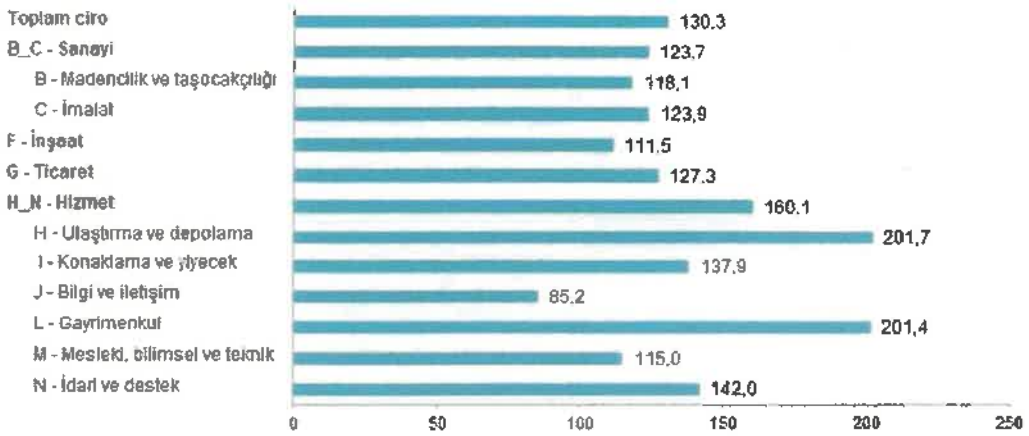
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

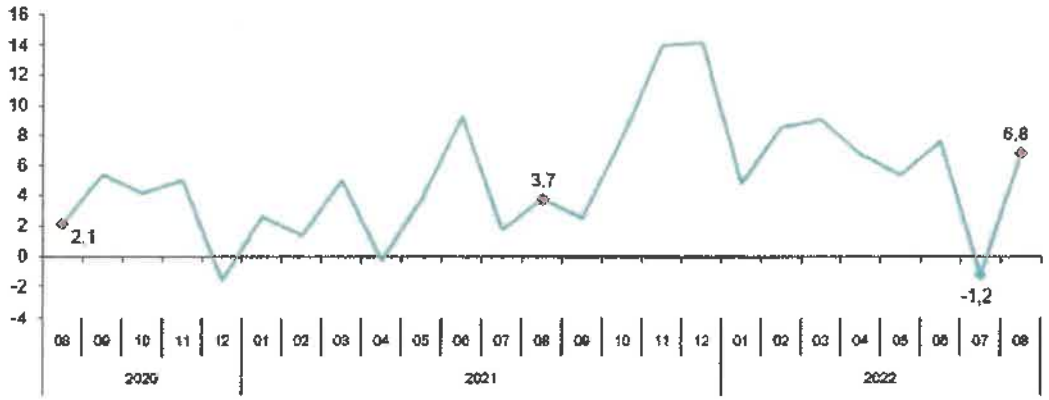


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

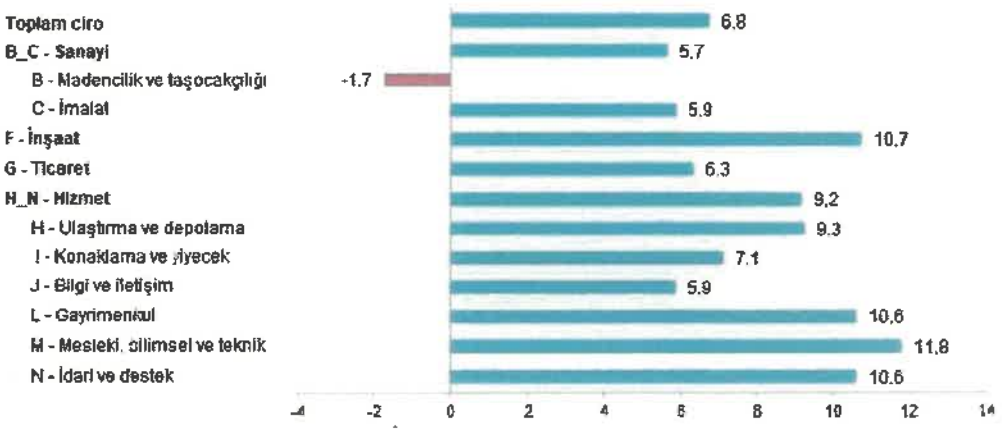
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



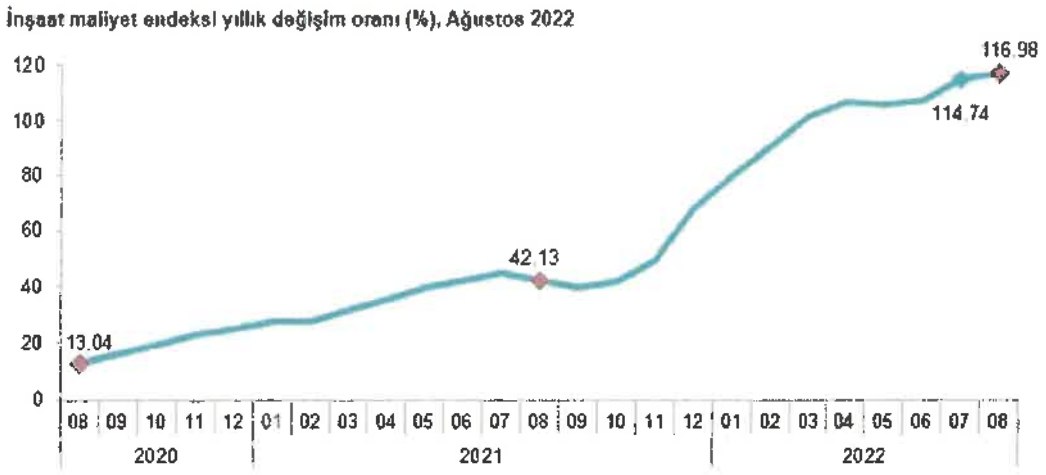
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



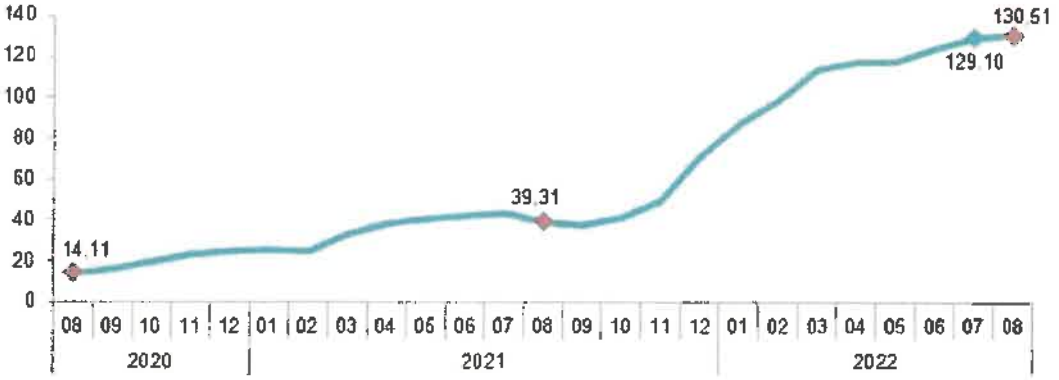
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

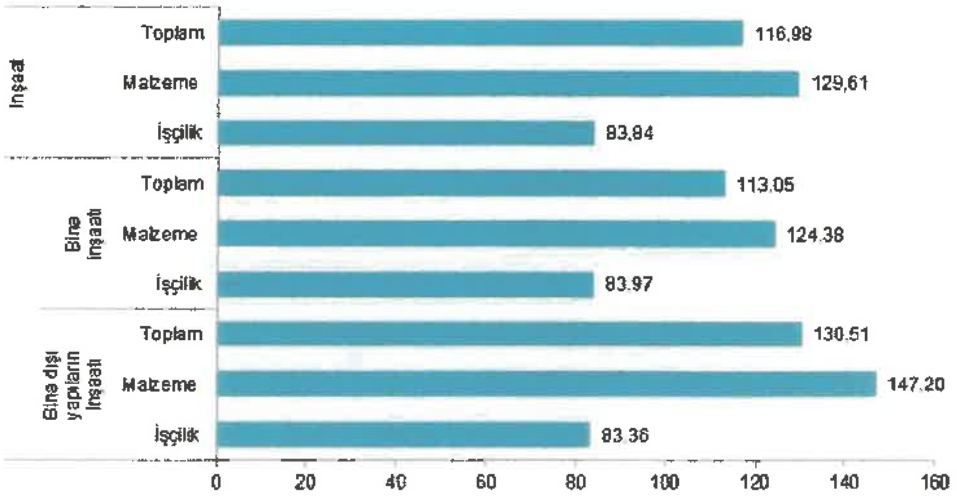
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

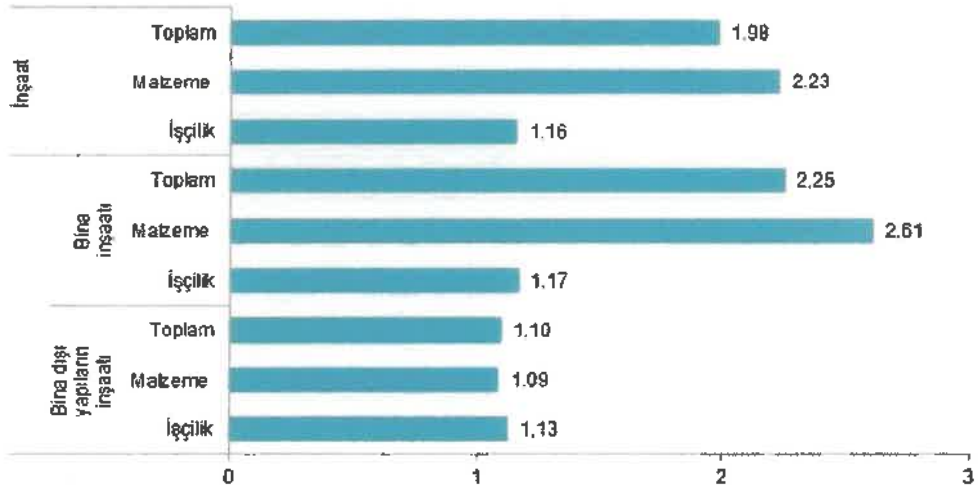
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

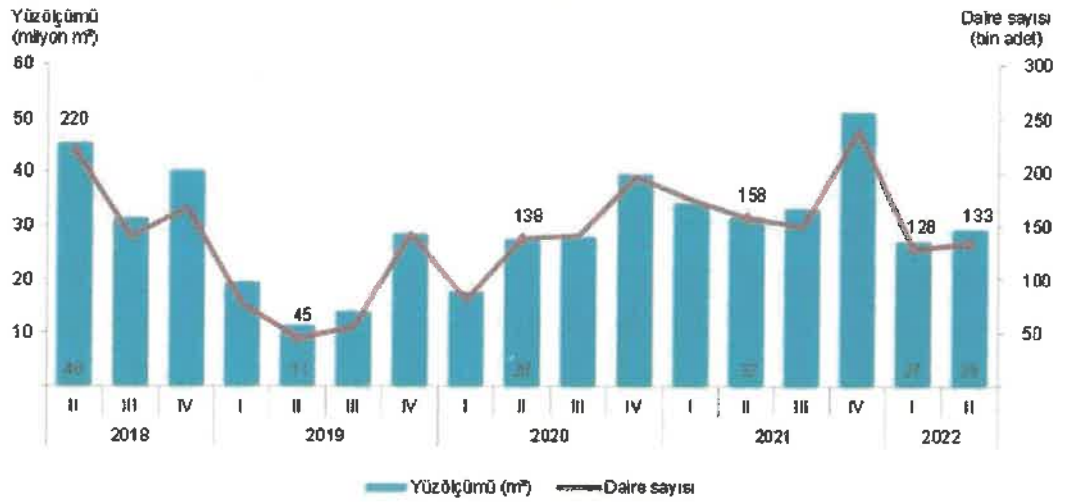


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



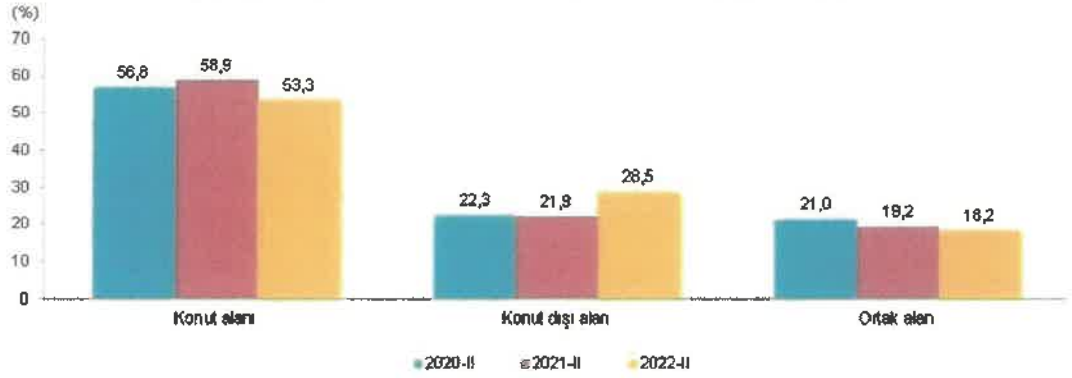
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

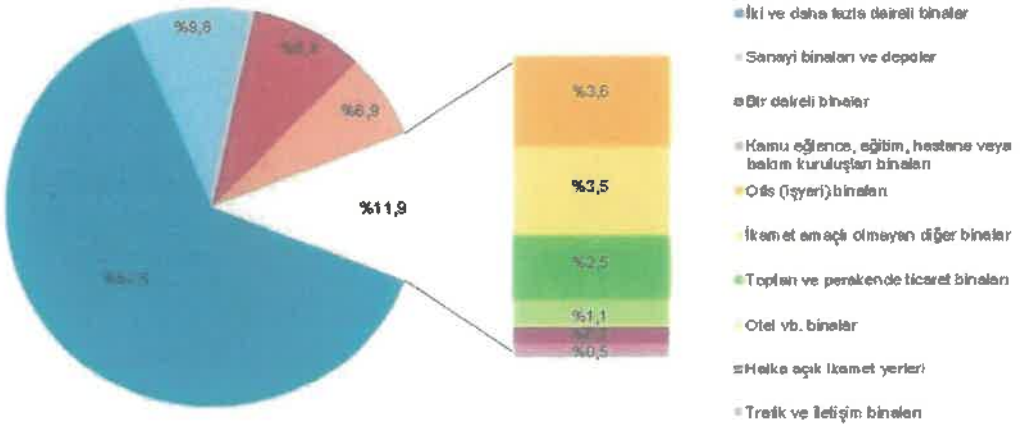
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

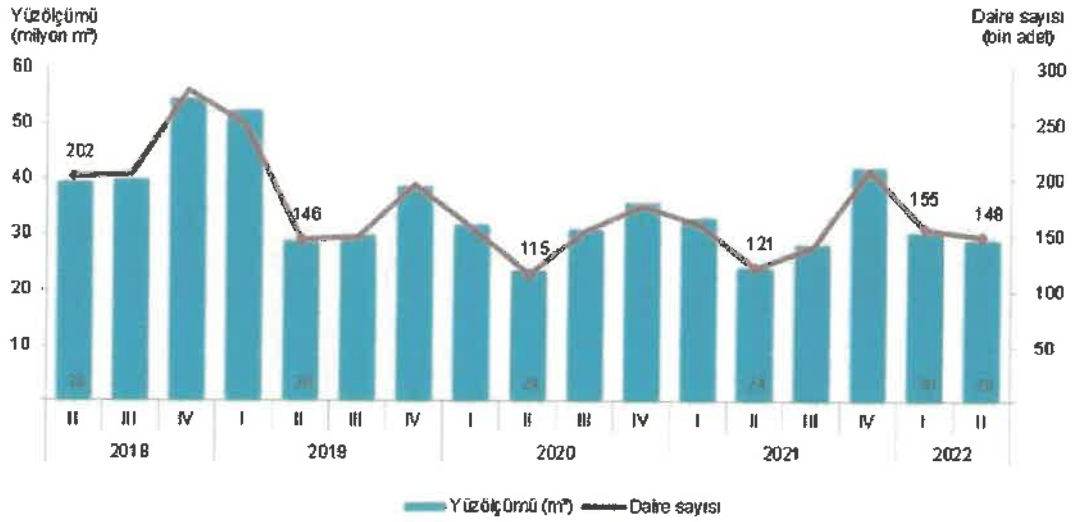


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



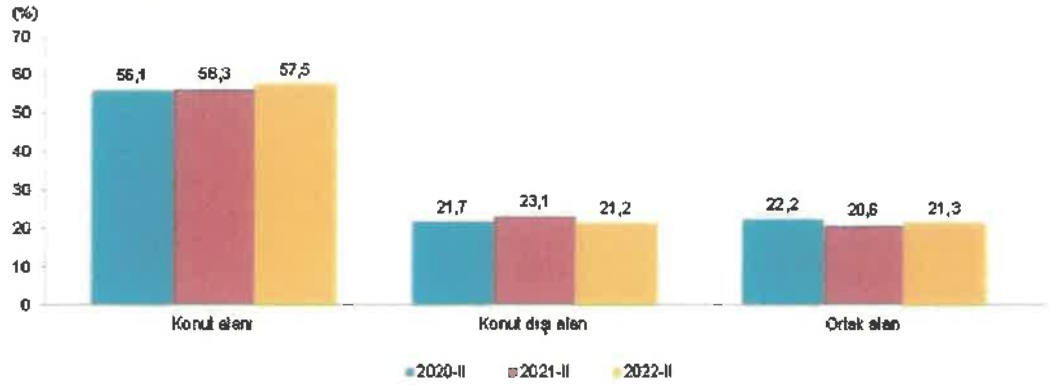
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

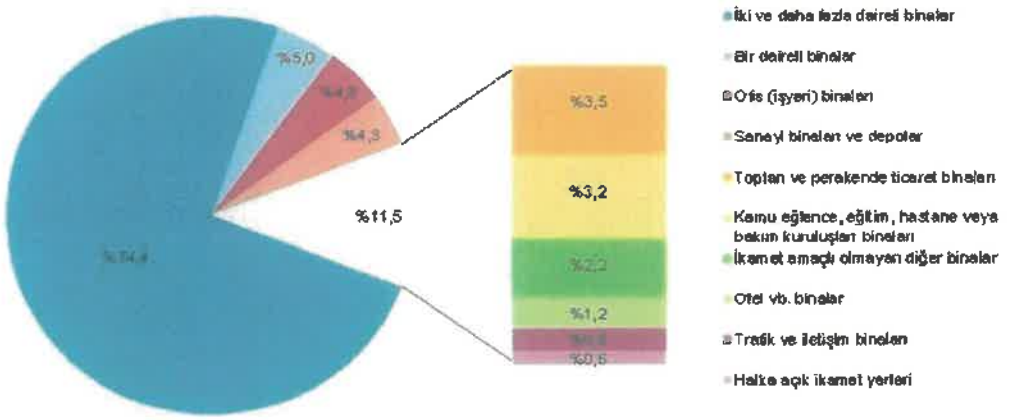
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

İmar yollarının açılmış olması

Bölgede yapılaşmanın başlamış olması

Bulvar Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Yan yolda kalması

Fırsatlar

Yeni ve modern projelerin tamamlanmasının bölgeye olan rağbeti arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin inşaat ruhsatı alınmış olup üzerinden henüz inşaat faaliyetleri başlamamıştır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin inşaat ruhsatı alınmış olup üzerinden henüz inşaat faaliyetleri başlamamıştır.

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 taşınmaza ilişkin inşaat ruhsatı alınmış olup üzerinden henüz inşaat faaliyetleri başlamamıştır. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz boş arsadır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

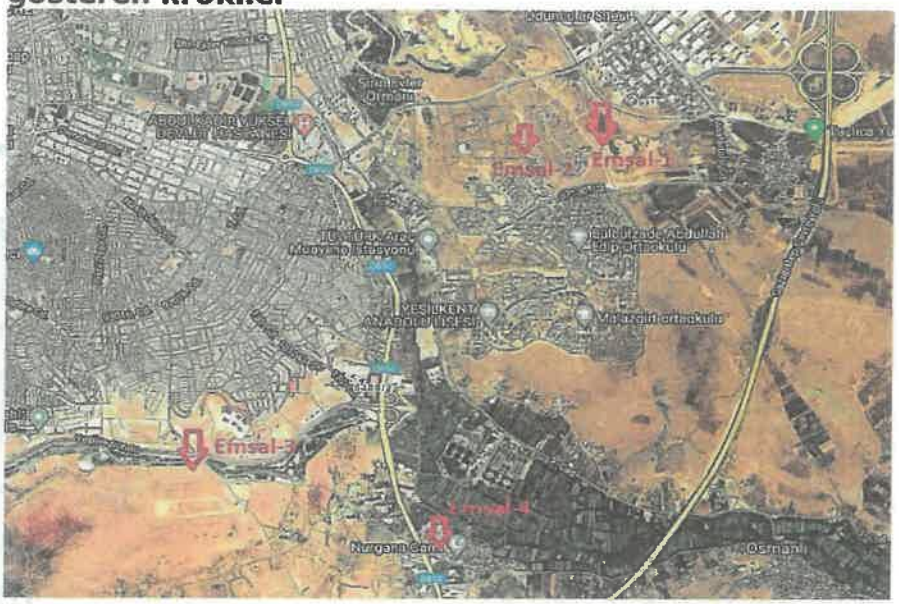
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçüm (m^2)	Hissesi/ Net Parsel (m^2)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	730,00	730,00	Ticari	E:0,70 H:9,50	2.847.000,00	3.900,00	Haydaroğlu Emlak	0.552.759 01 71
Emsal 2	494,00	494,00	Ticari	E:0,70 H:9,50	2.500.000,00	5.060,73	Repa Emlak	0.532.273 42 97
Emsal 3	528,00	528,00	Konut	E:1,80	3.750.000,00	7.102,27	Remax	0 (532) 793 44 93
Emsal 4	4.000,00	4.000,00	Konut+Ticari	E:1,80	16.500.000,00	4.125,00	Çalışkan Emlak	0 (530) 159 99 24

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Konum D.	Pazarlık D.	Manzara D.	İmar Hakkı D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	730	2.847.000	3.900	5%	10%	-5%	10%	185%	11.895
Emsal 2	494	2.500.000	5.061	0%	10%	-5%	10%	185%	15.182
Emsal 3	528	3.750.000	7.102	0%	10%	-3%	10%	10%	9.020
Emsal 4	4.000	16.500.000	4.125	10%	10%	-5%	10%	10%	5.569
								Ortalama Birim Değer (TL/m²)	10.416
								Yuvarlatılmış Ortalama Birim Değer (TL/m²)	10.400

Değerleme konusu taşınmazların imar durumuna göre KAKS (emsal) katsayıları 2,00 iken, piyasada tespit edilen 1 ve 2 nolu emsallerin KAKS (emsal) katsayısı 0,70'tir. Bu nedenle bu iki emsale dair imar hakkı düzeltmesi 2,00/0,70=~%185 alınmıştır.

erleme konusu taşınmazların imar durumuna göre KAKS (emsal) katsayıları 2,00 iken, piyasada tespit edilen 1 ve 2 nolu emsallerin KAKS (emsal) katsayısı 1,80'dir. Bu nedenle bu iki emsale dair imar hakkı düzeltmesi 2,00/1,80 =~%10 alınmıştır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
16,973.10	10.400	176.520.240

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri (TL)	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)	KDV'Lİ DEĞER
176.520.240	1	1	%100	176.520.240	**176.500.000**	**190.620.000**

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 taşınmazda ASCE arsa sahibi konumundadır ve inşaat maliyetlerin müteahhit tarafından yüklenilecektir. Bu sebeple 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmaz için inşaat ruhsatı mevcuttur. Bu sebeple gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Arsa konut+ticaret imarına sahiptir. Taşınmaza ilişkin Gaziantep 5. Noterliğince 01.06.2022 Tarih ve 8589 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI sözleşme ve

28.09.2022 Tarih ve 311 nolu İNŞAAT RUHSATI mevcuttur. Mevcut sözleşme ve yapı ruhsatı dikkate alınarak arsa üzerinden geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin nakit akışı öngörülmüştür.

Projeye ilişkin inşaat alanı ve satış alanı projeksiyonları aşağıda yer aldığı şekilde hesaplanmıştır.

A	Brüt Arsa Alanı (M2)	16.973
B	Terk Alan (M2)	0
C (A+B)	Net Arsa Alanı (M2)	16.973
D	Emsal / KAKS	2,00
E (C*D)	Emsale Esas Alan (m2)	33.946
F	Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	38%
G (E*F)	Emsal Harici Satılabilir Alan (m2)	12.751
H (E+G)	Toplam Satılabilir Alan	46.697

KAT KARŞILIĞI sözleşmesine göre arsa sahibi taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapıların %45'ini alacak olup, değerlemede bu oran dikkate alınmıştır.

PAYLAŞIM BİLGİLERİ

a Arsa Payı Oranı (%)	45%
b Yüklenici Payı Oranı (%)	55%

Konut satış fiyatı tahmininde emsallerden faydalanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere emsal fiyatları uyumlaştırıldığında başlangıç

konut satış birim fiyatı 9.000 TL/m2;

İşyeri satış birim fiyatı 16.000 Tl./m2 olarak projeksiyona dahil edilmiştir.

		SATILIK KONUT											
Emsal No	Yüzölçümü (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	100	860.000	8.600	0%	0%	-5%	0%	10%	0%	-2%	-5%	0%	8.428
Emsal 2	100	1.000.000	10.000	0%	0%	-5%	0%	10%	0%	-2%	-5%	0%	9.800
Emsal 3	100	900.000	9.000	0%	0%	-5%	0%	10%	0%	-2%	-5%	0%	8.820
Emsal 4	100	945.000	9.450	0%	0%	-5%	0%	10%	0%	-2%	-5%	0%	9.261
Ortalama Birim Değer (TL/m^2)													9.077

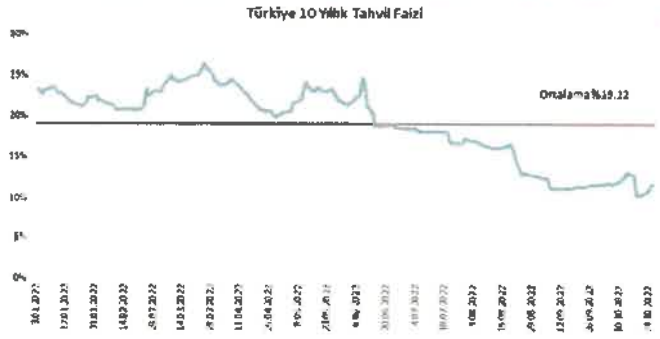
Değerleme konusu taşınmazda bulunan işyerleri için emsal satılık taşınmaz bulunamamıştır. Önceki değerleme tecrübelerimizden işyeri birim m2 değerinin aynı binada bulunan mesken birim m2 değerlerinin 2 ila 2,5 katı olduğunu bilmekteyiz.

Fakat değerleme konusu taşınmazın henüz gelişmekte olan bölge içinde olması sebebiyle bu katsayı 1,77 olarak kabul edilmiş ve değerlemeye tabii tutulmuştur.

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

İskonto oranı=Risksiz Oran + Risk Primi'dir.

Risksiz oran hesaplanırken Türkiye'nin 10 yıllık devlet faizleri referans alınmıştır. Ocak-Ekim 2022 döneminde devlet tahvili faiz ortalaması %19,12 seviyesindedir. Dolayısı ile risksiz oran %19,12 olarak dikkate alınmıştır.



Kaynak: https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data

Son dönemde gerçekleşen halka arzlarda ve şirket değerlemelerinde hisse senedi risk priminin %5,5 civarında olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası, hisse

senedi piyasası kadar likit bir yatırım aracı olmadığı için risk priminin daha yüksek olması gerektiği düşünülmüş ve risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak iskonto Oranı %19,12+%8=%27,12 olarak kabul edilmiştir.

Proje geliştirme ve izinler için geçebilecek süreler dikkate alınarak projenin bir yıl sonra satışa çıkarak gelir getirmeye başlayacağı ve satışların tamamlanmasının beş yıla yayılacağı kabul edilmiştir. Satış fiyatı artış hızı yıllık %25 olarak kabul edilmiştir.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu arsanın değeri gelir yaklaşımı ile **183.950.000 TL** (10.840 TL/m2) olarak hesaplanmıştır.

Arsa Alanı (m2)	16.973
Satılabilir Mesken Alan (m2)	44.917
Satılabilir Dükkan Alan (m2)	1.780
Bugünkü Satış Fiyatı (MESKEN)	9.000
Bugünkü Satış Fiyatı (DÜKKAN)	16.000
Arsa Sahibi Payı	45,00%
Fiyat Artış %	25,00%
İskonto Oranı	27,12%

	1	2	3	4	5	6	Toplam
Satış Hızı	0%	30%	30%	20%	10%	10%	100%
Satılan Mesken Alan m2	0	13.475	13.475	8.983	4.492	4.492	44.917
Satılan Dükkan Alan m2	0	534	534	356	178	178	1.780
Mesken Satış Fiyatı (TL)	11.250	14.063	17.578	21.973	27.466	34.332	
Dükkan Satış Fiyatı (TL)	20.000	25.000	31.250	39.063	48.828	61.035	
Toplam Hasılat (milyon TL)	0	203	254	211	132	165	965
Arsa Sahibi Payı (milyon TL)	0	91	114	95	59	74	434
İskonto Katsayıları	1,27	1,62	2,05	2,61	3,32	4,22	
Arsa Sahibi NBD (milyon TL)	0	56	56	36	18	18	184

Arsa Değeri (TL)	183.949.926
Arsa Değeri (TL/m2)	10.838

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmaza ilişkin Gaziantep 5. Noterliğince 01.06.2022 Tarih ve 8589 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI sözleşme akdedilmiştir. Sözleşmeye göre paylaşım oranı %45 arsa sahibi %55 yüklenici şeklindedir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaza ilişkin inşaat ruhsatı alınmıştır ancak henüz inşaat faaliyetleri başlamamıştır. Dolayısı ile ayrı bir proje değeri hesaplanmamıştır.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değer analizi yapılmamıştır. Boş arazi değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazın üzerinde konut+dükkan projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

ZEUGMA

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan veriler büyük oranda öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 176.500.000 TL

Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 183.950.000 TL

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

Taşınmaza ilişkin inşaat ruhsatı yasal gereklere uygun olarak alınmıştır..

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 taşınmaz halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir, (ç) bendi ise GYO'lara kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin ve hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilmesine imkan tanımaktadır. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği dikkate alınarak değerlendirme yapıldığında taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.
- İnşaat ruhsatı alınmış taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Proje**" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
176.500.000	**190.620.000**

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.
(0342) 215 12 05-45-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıç Kapı Cad.
No:20 Vakıflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 958 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Pancarlı
Ada	5946
Parseli	4
Niteliği	Arsa

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
a. Raporun Tarihi 7
b. Revize Raporun Tarihi 7
c. Raporun Numarası 7
ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
e. Değerleme Tarihi 7
f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
h. 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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 11
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 13

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 13

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14

2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

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 29

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 39
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

22.12.2022

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-028-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

28.09.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımızca 15.12.2022 tarih, ve E-12233903-340.02-30237 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

h. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Pancarlı Mah. 5946 Ada 4 Parselde yer alan arsa niteliğindeki taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

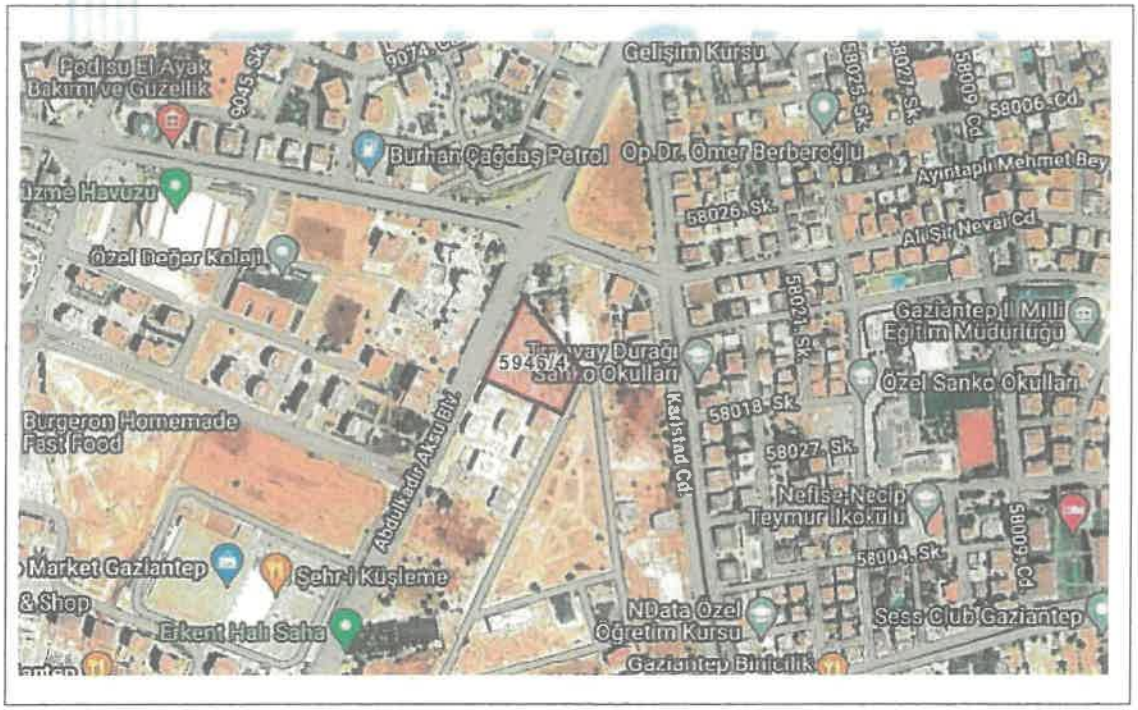
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmaz Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Pancarlı Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Konu taşınmaza ulaşım için; il merkezinden işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek Zübeyde Hanım Bulvarı boyunca devam edilerek , Kadı Değirmeni Kavşağına gelinir. Buradan İbrahimli Bölgesi'ne doğru Abdülkadir Aksu Bulvarına girilir. Bu bulvar ile Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi kesişimine gelmeden 100 metre önce sağ kolda kalan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde taşınmaza benzer nitelikte arsalar ve konut yapıları bulunmaktadır. Ulaşım imkanı her türlü toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkün olup altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

Enlem	37.0667
Boylam	37.3384

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Pancarlı
Ada	5946
Parsel	4
Yüzölçümü (m^2)	8.221,24
Nitelik	Arsa
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1
Payda	1
Pay oranı	100,00%

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapımı devam eden binalarla ilgili alınmış

İlk İnşaat Ruhsatı: 01.08.2022 Tarih ve 397 nolu

Tadilat İnşaat Ruhsatı: 07.10.2022 Tarih ve 543 nolu mevcuttur.

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	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmaz ile ilgili herhangi bir takyidat veya taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda

Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

- Taşınmaz 15.12.2021 tarihli satış işlem ile tapu tesciline işlenmiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal :1,00 Yençok: 4 Kat şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir. Ön-Yan-Arka Bahçe Çekme Mesafesi 5 metre şeklindedir.

Taşınmazın bulunduğu bölge yakın zamanda imara açılmış olup, taşınmaz ile benzer imara sahiptir.

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parsel mevcut imar iznine göre projelendirilmiş olup; zemin iyileştirme çalışmaları başlamıştır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için ;

a) Gaziantep 5. Noterliğince 03.03.2022 Tarih ve 3762 yevmiye ile tescil edilmiş ;
b) Gaziantep 5. Noterliğince 03.03.2022 Tarih ve 3763 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI sözleşmeleri mevcuttur.

Sözleşmelere göre arsa sahibinin payı %50 ve %50,79'dur.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapımı devam eden binalarla ilgili alınmış

İlk İnşaat Ruhsatı : 01.08.2022 Tarih ve 397 nolu

Tadilat İnşaat Ruhsatı : 07.10.2022 Tarih ve 543 nolu 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

Güney Şehir Yapı Denetim Limited Şirketi

Batıkent Mh. 09132 Sk. A Blok No: 7/A

Şehitkamil/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 hazırlanan proje baz alınarak yapılmış olup; değişik bir proje hazırlanması durumunda değerde değişiklik gösterebilecektir.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde inşaatı başlamış proje bulunmakta olup; enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

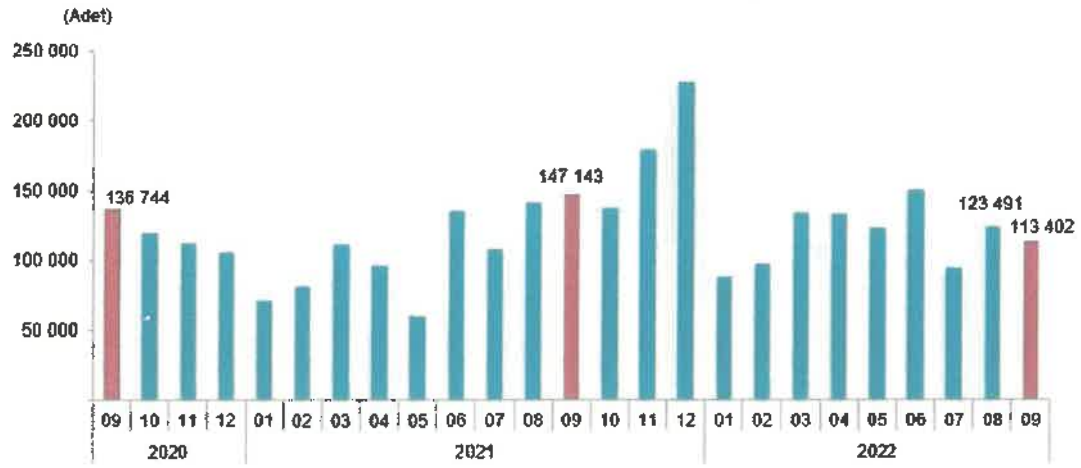
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

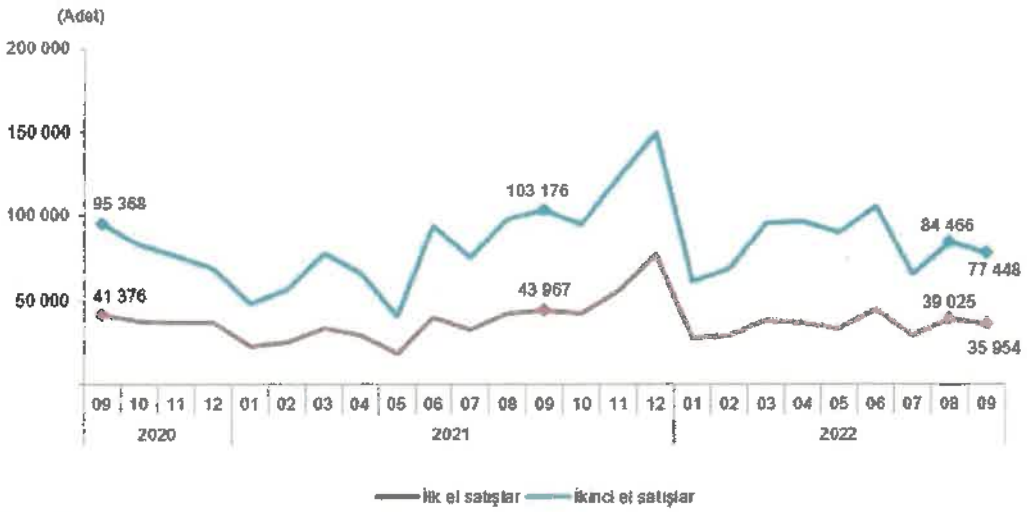
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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

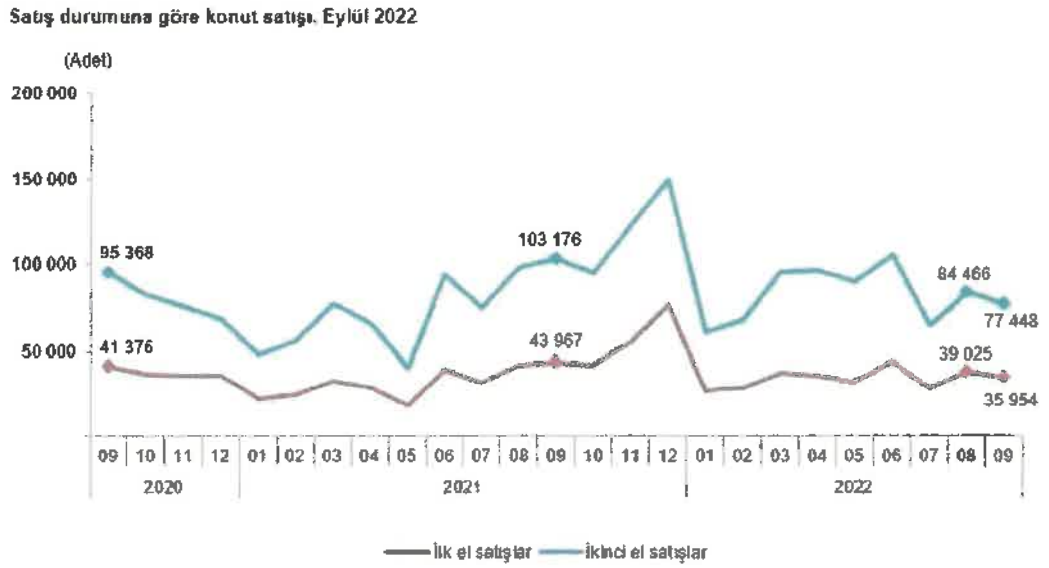


İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

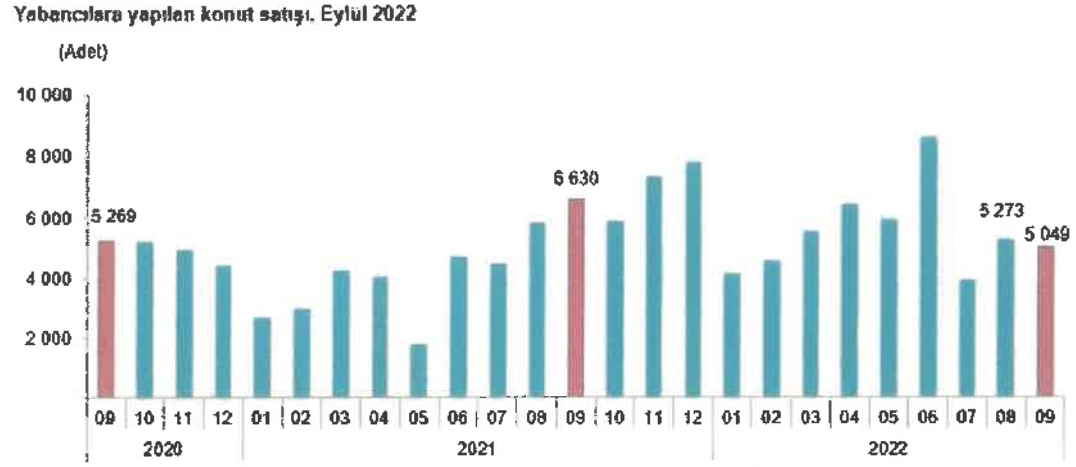
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi.

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.



Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

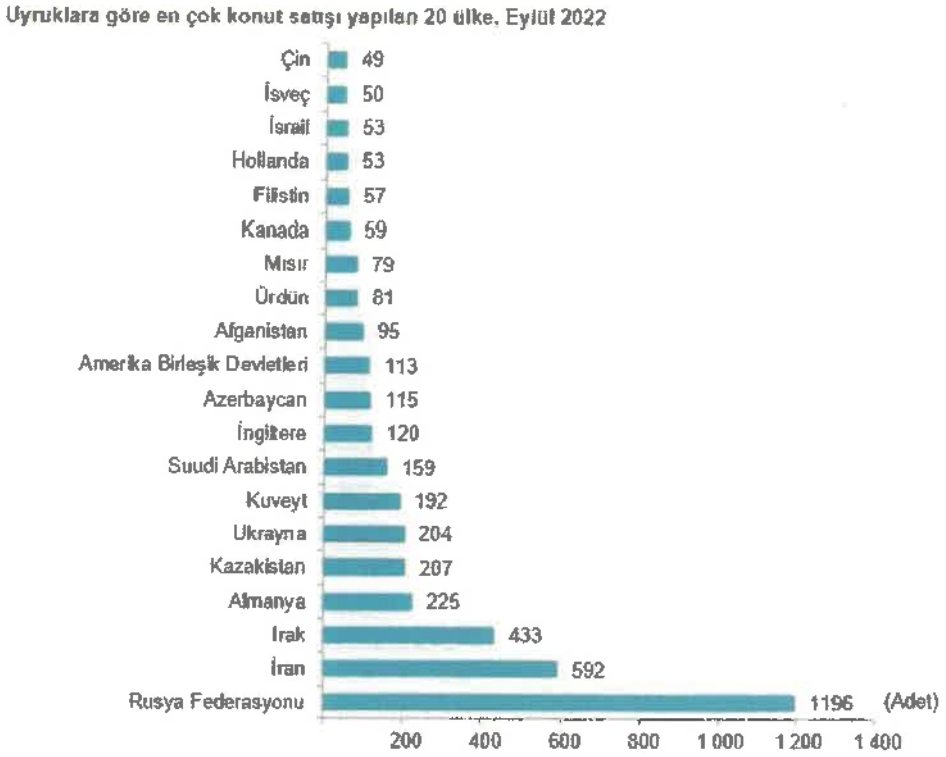
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.



Yabancılara yapılan konut 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.



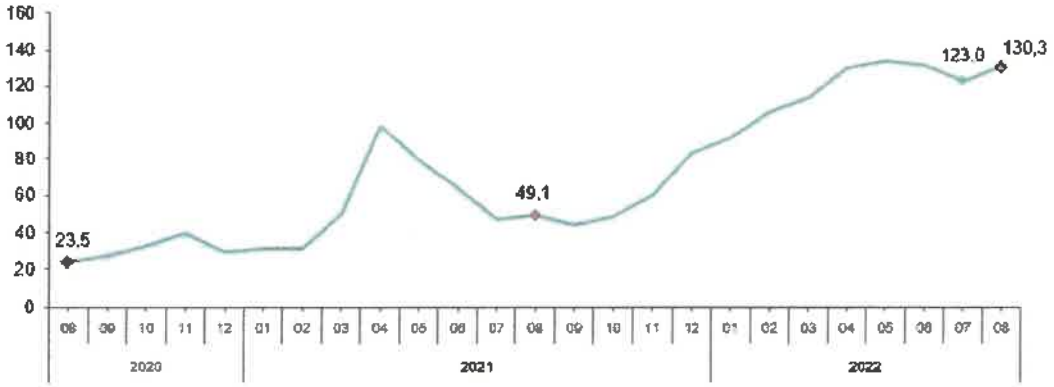
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

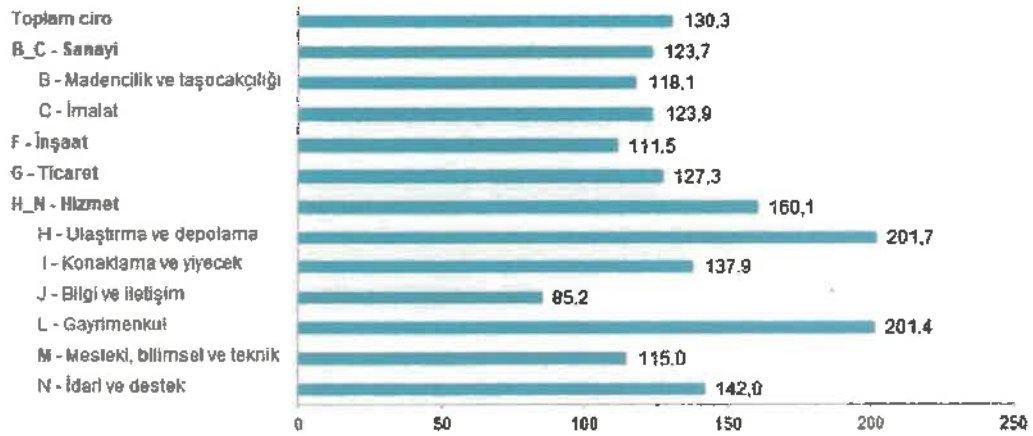
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

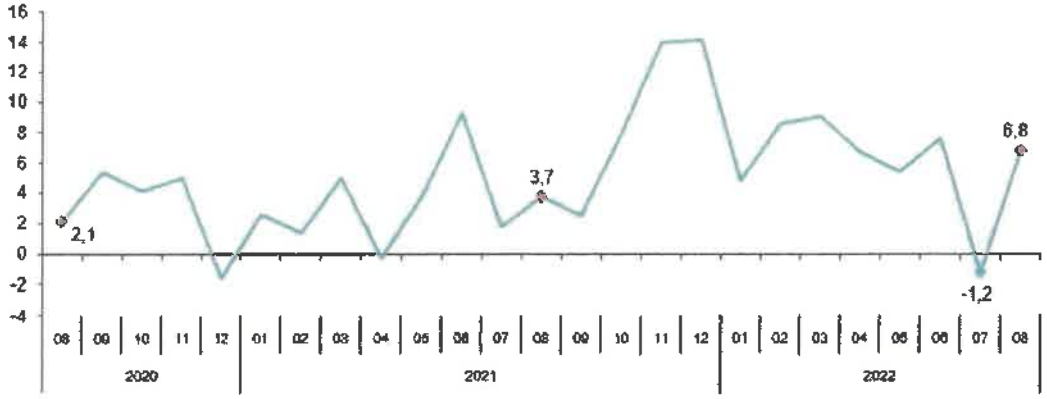


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

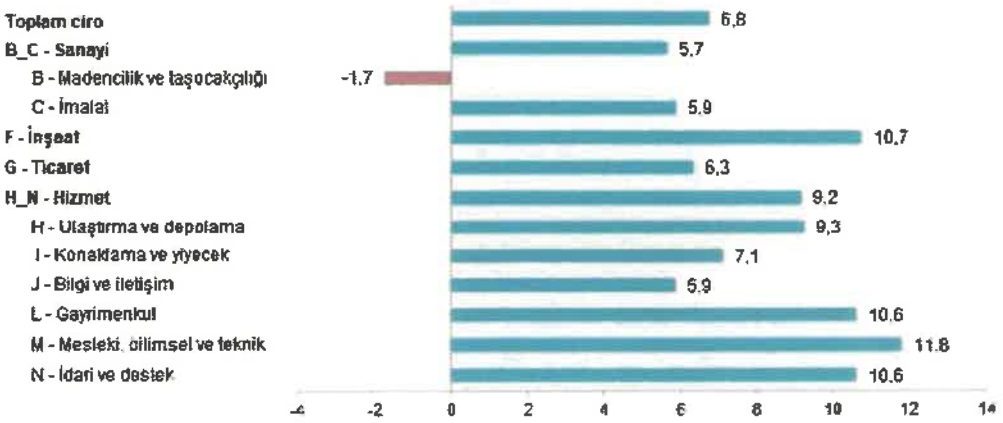
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



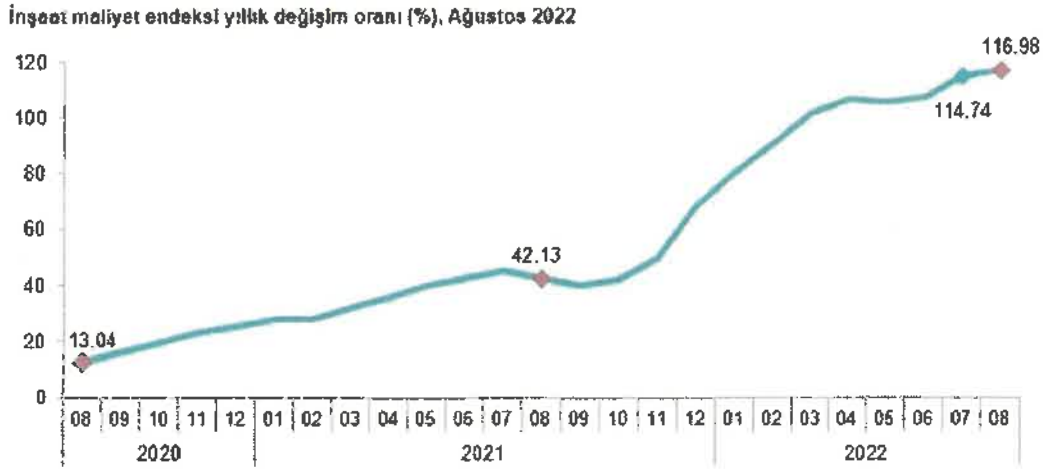
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



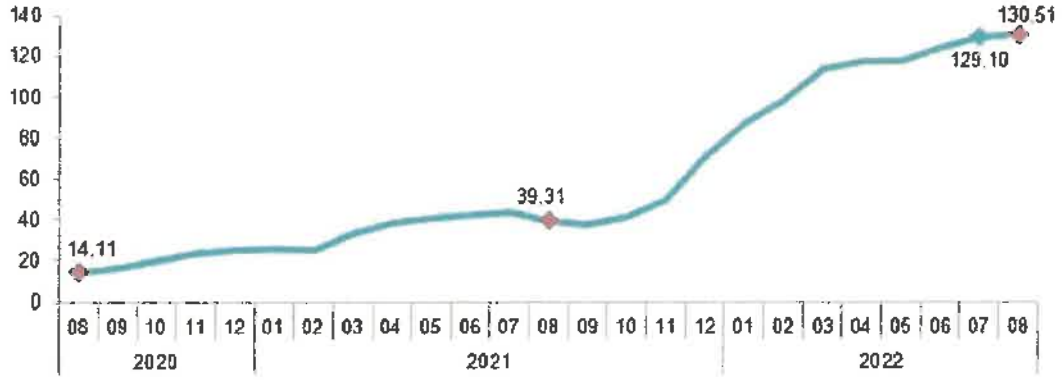
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

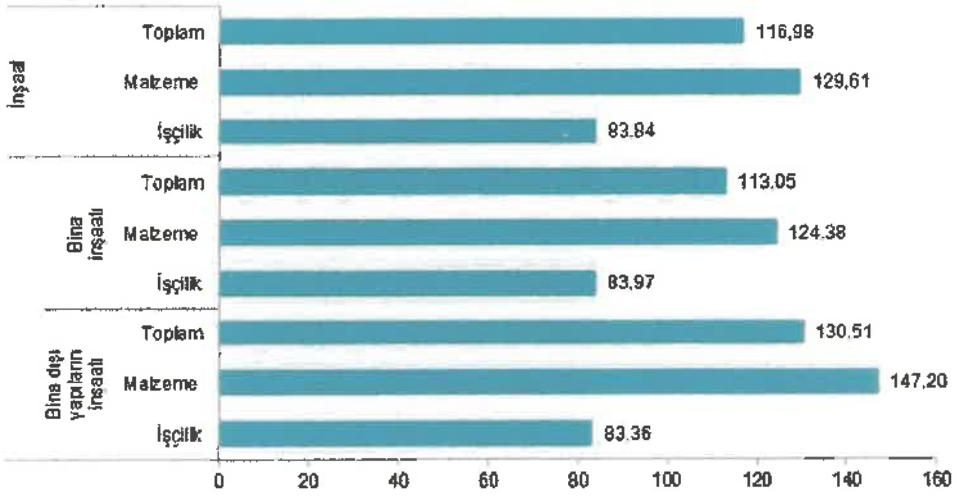
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

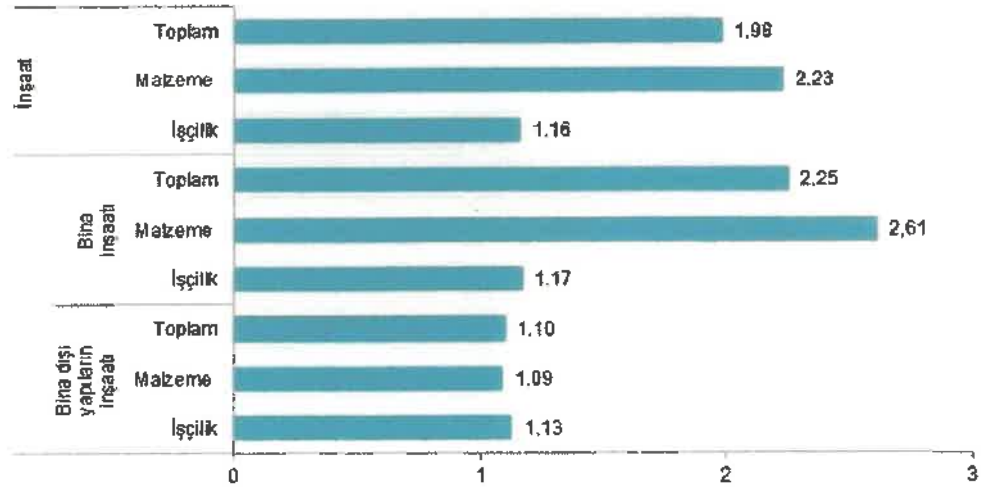
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

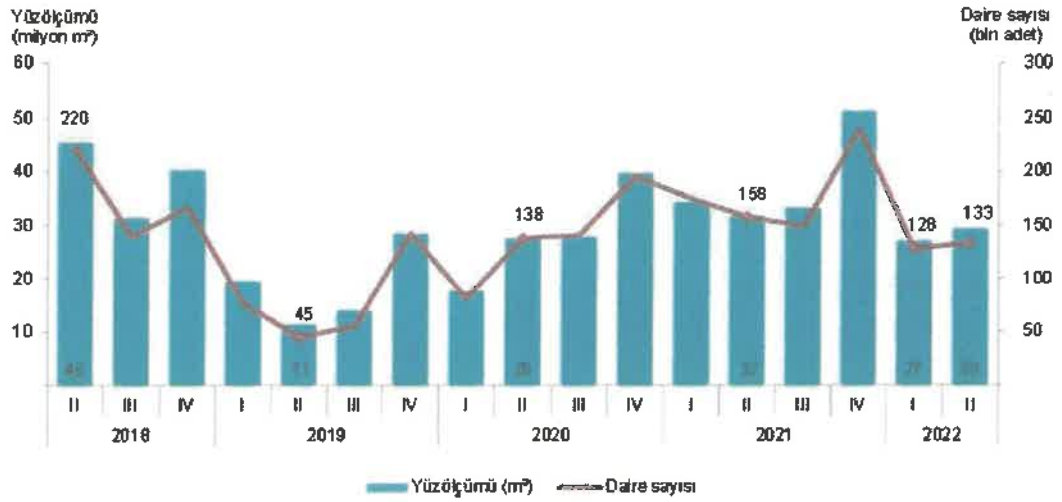


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



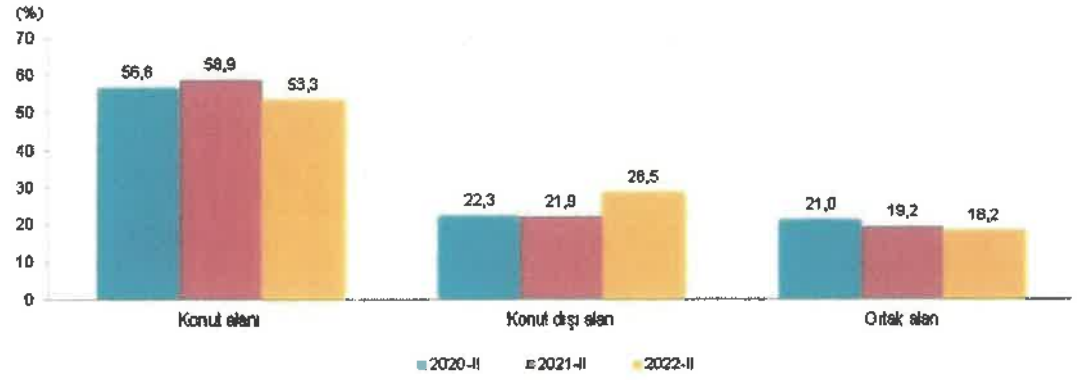
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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		136 309	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

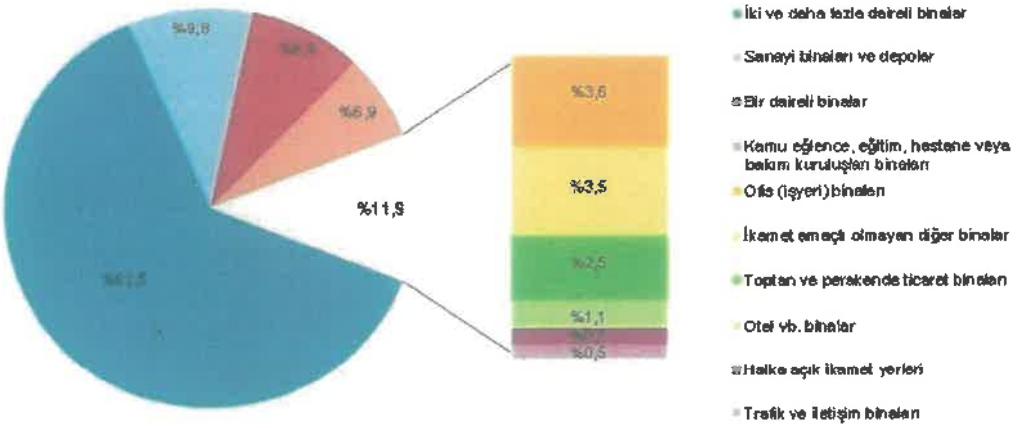
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

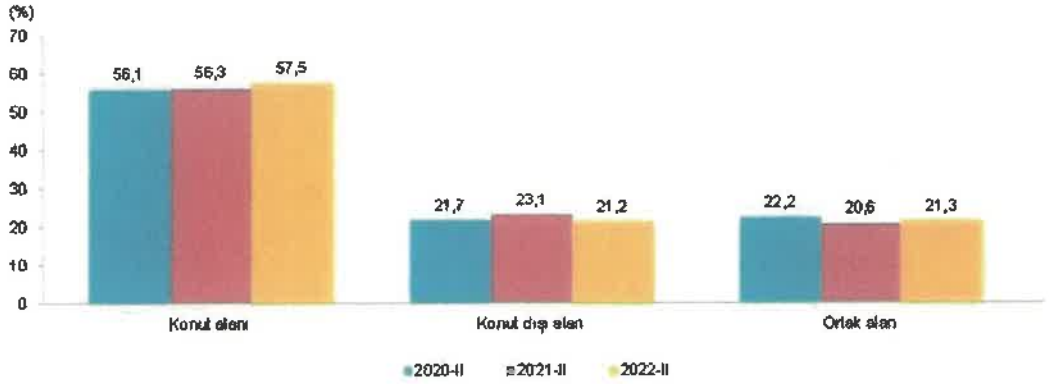
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

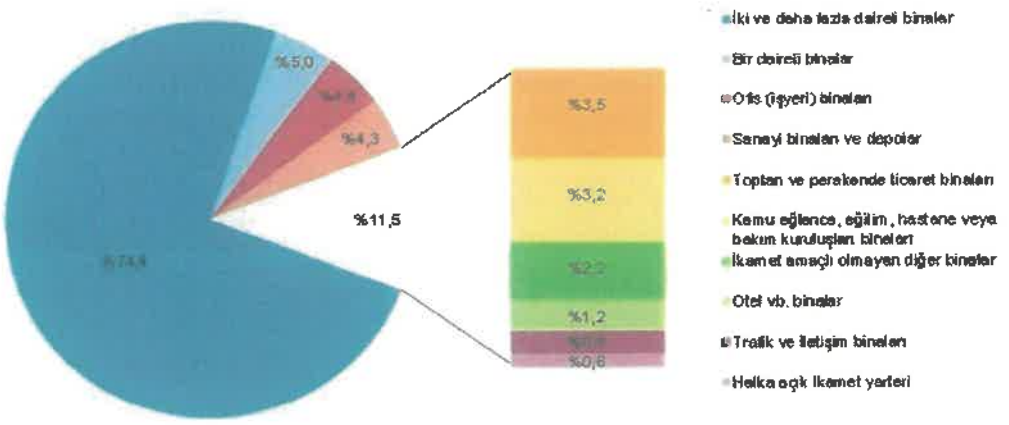
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

İmar yollarının açılmış olması

Bölgede yapılaşmanın başlamış olması

Bulvar Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Yan yolda kalması

Fırsatlar

Yeni ve modern projelerin tamamlanmasının bölgeye olan rağbeti arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Taşınmaz parsel mevcut imar iznine göre projelendirilmiş olup; inşaat faaliyetleri başlamıştır. İnşaat henüz zemin iyileştirme aşamasındadır

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Henüz yapıların imalatı başlamamış olup inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlar 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 üzerinde inşaa edilen yapılara ait inşaat ruhsatları güncel olup; halihazırda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Taşınmaz parsel mevcut imar iznine göre projelendirilmiş olup ; inşaat faaliyetleri başlamıştır. İmar izni gereği MESKEN amaçlı kullanılacak yapılar inşa edilmektedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz inşaat faaliyeti henüz yeni başladığı için değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçüm (m^2)	Hissesi/ Net Parsel (m^2)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	200,00	200,00	Konut	E:1,00	2.850.000,00	14.250,00	Mirac Mutlu	0532 744 91 37
Emsal 2	641,00	641,00	Konut	E:1,00	4.400.000,00	6.864,27	Mehmet Nedim	0532 472 28 21
Emsal 3	1.050,00	1.050,00	Konut	E:0,50	10.505.000,00	10.004,76	Etm Emlak	0552 053 47 41
Emsal 4	2.007,00	2.007,00	Konut	E:0,70	21.000.000,00	10.463,38	İntaş Emlak	0532 154 90 19

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	200,00	2.850.000	14.250,000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	5%	0%	12.113
Emsal 2	641,00	4.400.000	6.864,275	20%	0%	0%	0%	0%	40%	-5%	0%	0%	10.640
Emsal 3	1.050,00	10.505.000	10.004,762	5%	0%	0%	0%	0%	20%	-5%	0%	0%	12.006
Emsal 4	2.007,00	21.000.000	10.463,378	5%	0%	0%	0%	0%	20%	-5%	0%	0%	12.556
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**11.828**

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
8,221.24	12,000	98.654.880

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri (TL)	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)	KDV'Lİ DEĞERİ
98.654.880	1	1	%100	98.654.880	**98.655.000**	**106.547.400**

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 taşınmazda ASCE arsa sahibi konumundadır ve inşaat maliyetlerin müteahhit tarafından yüklenilecektir. Bu sebeple 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Değerleme konusu taşınmaz için inşaat ruhsatı mevcuttur. Bu sebeple gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Arsa konut imarına sahiptir. Taşınmaza ilişkin a) Gaziantep 5. Noterliğince 03.03.2022 Tarih ve 3762 yevmiye ile tescil edilmiş ve b) Gaziantep 5. Noterliğince 03.03.2022 Tarih ve 3763 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI sözleşmeleri mevcuttur. Mevcut sözleşme ve yapı ruhsatı dikkate alınarak arsa üzerinden geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin nakit akışı öngörülmüştür.

Projeye ilişkin inşaat alanı ve satış alanı projeksiyonları aşağıda yer aldığı şekilde hesaplanmıştır.

A	Brüt Arsa Alanı (M2)	8.221
B	Terk Alan (M2)	0
C (A+B)	Net Arsa Alanı (M2)	8.221
D	Emsal / KAKS	1
E (C*D)	Emsale Esas Alan (m2)	8.221
F	Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	30%
G (E*F)	Emsal Harici Satılabilir Alan (m2)	2.466
H (E+G)	Toplam Satılabilir Alan	10.687

Sözleşmelere göre arsa sahibinin payı %50 ve %50,79'dur. Bu sebeple değerlemede aşağıda yer alan paylaşım oranı alınmıştır.

PAYLAŞIM BİLGİLERİ	
a Arsa Payı Oranı (%)	50%
b Yüklenici Payı Oranı (%)	50%

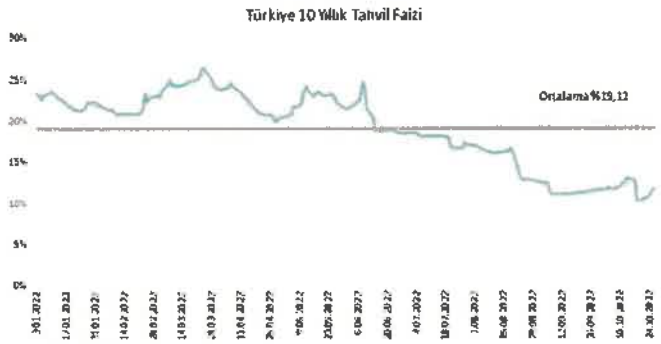
Konut satış fiyatı tahmininde emsallerden faydalanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere emsal fiyatları uyumlaştırıldığında başlangıç konut satış birim fiyatı 20.000 TL/m2 olarak projeksiyona dahil edilmiştir.

		SATILIK KONUT											
Emsal No	Yüzölçümü (m^2)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	170	4.100.000	24.118	0%	0%	0%	-10%	10 %	0%	-2%	-5%	0%	22.429
Emsal 2	190	4.000.000	21.053	0%	0%	0%	-10%	10 %	0%	-2%	0%	0%	20.632
Emsal 3	160	4.150.000	25.938	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	-2%	-10%	0%	20.231
Emsal 4	240	4.875.000	20.313	0%	0%	0%	-10%	15 %	0%	-2%	-10%	0%	18.891
Ortalama Birim Değer (TL/m^2)													20.546

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

İskonto oranı=Risksiz Oran + Risk Primi'dir.

Risksiz oran hesaplanırken Türkiye'nin 10 yıllık devlet faizleri referans alınmıştır. Ocak-Ekim 2022 döneminde devlet tahvili faiz ortalaması %19,12 seviyesindedir. Dolayısı ile risksiz oran %19,12 olarak dikkate alınmıştır.



Kaynak: https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data

Son dönemde gerçekleşen halka arzlarda ve şirket değerlemelerinde hisse senedi risk priminin %5,5 civarında olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası, hisse senedi piyasası kadar likit bir yatırım aracı olmadığı için risk priminin daha yüksek olması gerektiği düşünülmüş ve risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak iskonto Oranı %19,12+%8=%27,12 olarak kabul edilmiştir.

Proje geliştirme ve izinler için geçebilecek süreler dikkate alınarak projenin bir yıl sonra satışa çıkarak gelir getirmeye başlayacağı ve satışların tamamlanmasının beş yıla yayılacağı kabul edilmiştir. Satış fiyatı artış hızı yıllık %25 olarak kabul edilmiştir.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu arsanın değeri gelir yaklaşımı ile **101.120.546 TL** (12.300 TL/m2) olarak hesaplanmıştır.

Arsa Alanı (m2)	8.221						
Satılabilir Alan (m2)	10.687						
Bugünkü Satış Fiyatı	20.000						
Arsa Sahibi Payı	50%						
Fiyat Artış %	25%						
İskonto Oranı	27,12%						
		1	2	3	4	5	Toplam
Satış Hızı		0%	30%	30%	20%	20%	100%
Satılan Alan m2		0	3.206	3.206	2.137	2.137	10.687
Satış Fiyatı (TL)		25.000	31.250	39.063	48.828	61.035	
Toplam Hasılat (milyon TL)		0	100	125	104	130	460
Arsa Sahibi Payı (milyon TL)		0	50	63	52	65	230
İskonto Katsayıları		1,27	1,62	2,05	2,61	3,32	
Arsa Sahibi NBD (milyon TL)		0	31	30	20	20	101
Arsa Değeri (TL)	101.120.546						
Arsa Değeri (TL/m2)	12.300						

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmaz ile benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmaza ilişkin a) Gaziantep 5. Noterliğince 03.03.2022 Tarih ve 3762 yevmiye ile tescil edilmiş ve b) Gaziantep 5. Noterliğince 03.03.2022 Tarih ve 3763 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI sözleşmeleri mevcuttur. Sözleşmelere göre arsa sahibinin payı %50 ve %50,79'dur.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaza ilişkin inşaat ruhsatı alınmıştır ancak inşaat faaliyetleri henüz yeni başlamıştır. Dolayısı ile ayrı bir proje değeri hesaplanmamıştır.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değeri analizi yapılmamıştır. Boş arazi değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların üzerinde konut projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan veriler büyük oranda öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 98.655.000 TL

Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 101.120.500 TL

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 taşınmaz için inşaat ruhsatı alınmıştır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir, (ç) bendi ise GYO'lara kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin ve hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilmesine imkan tanımaktadır. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği dikkate alınarak değerlendirme yapıldığında taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.
- İnşaat ruhsatı alınmış taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Proje**" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
98.655.000	**106.547.400**

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: (342) 215 12 05-46-47-48 Fax: 0 342 215 12 06
Doğu Mahallesi Mah. Doktor Emin Kılıçoğlu Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8415

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Bağlarbaşı
Ada	208
Parseli	3
Niteliği	A ve C Bloklar 16 Katlı B Blok 15 Katlı D ve E Blok 13 Katlı Betonarme Apartman F Blok 1 Katlı Betonarme Ofis -İş yeri G Blok 1 Katlı Trafo Binası ve Arsası

2022/ASCE-030

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 6
2. RAPOR BİLGİLERİ 8
a. Raporun Tarihi 8
b. Raporun Numarası 8
c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 8
ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 8
d. Değerleme Tarihi 8
e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 8
f. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 8
g. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 8
3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 9
a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi 9
b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi 9
c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 10
ç. İşin Kapsamı 10
4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 11
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 11
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı 11
2. Tapu Kayıtları 12
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 13
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 15
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 15
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 15
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 16
f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16
g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 16

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 16
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 16
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 17
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 17
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 17
2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 18
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 19
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 19
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 23
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 25
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 28
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 31
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 32
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 32
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 33
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 36
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 37
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 40
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 40
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 41

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 41
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 41
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 41
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 41
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 42
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 42
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 42
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 42
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 42
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 46
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 47
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 47
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 47
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 47
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 48
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 49
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 49
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 49
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 49
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 49
d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 49
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 50
f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 50
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 50
8. SONUÇ 51
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 51

b. Nihai Değer Takdiri..... 51
9. RAPOR EKLERİ..... 52

ZEUGMA

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-030

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mah. 208 Ada 3 Parselde yer alan " A ve C Bloklar 16 Katlı B Blok 15 Katlı D ve E Blok 13 Katlı Betonarme Apartman F Blok 1 Katlı Betonarme Ofis -İş yeri G Blok 1 Katlı Trafo Binası ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 57 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

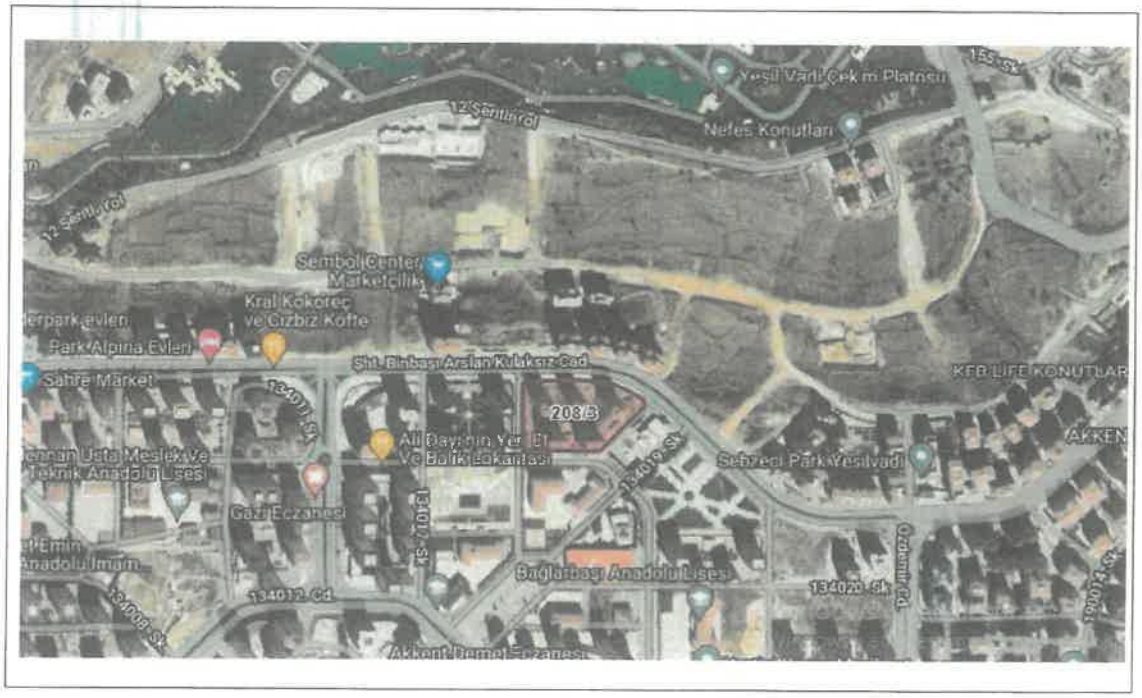
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

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. Akkent mevkiinde bu bulvarı dik kesen 135015 nolu caddeye oradan da 134016 nolu sokağa girilerek taşınmaza ulaşılır.

Enlem	37.0202
Boylam	37.3721

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Bağlarbaşı
Ada	208
Parsel	3
Yüzölçümü (m²)	14.882,23
Nitelik	A Ve C Bloklar 16 Katlı B Blok 15 Katlı D Ve E Blok 13 Katlı Betonarme Apartman F Blok 1 Katlı Betonarme Ofis -İş Yeri G Blok 1 Katlı Trafo Binası Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
A BLOK	1	1	80/14881	MESKEN
A BLOK	1	2	80/14881	MESKEN
A BLOK	2	3	82/14881	MESKEN
A BLOK	2	4	82/14881	MESKEN
A BLOK	3	5	82/14881	MESKEN
A BLOK	3	6	82/14881	MESKEN
A BLOK	4	7	82/14881	MESKEN
B BLOK	1	1	80/14881	MESKEN
B BLOK	1	2	80/14881	MESKEN
B BLOK	2	3	82/14881	MESKEN
B BLOK	2	4	82/14881	MESKEN
B BLOK	3	5	82/14881	MESKEN
B BLOK	3	6	82/14881	MESKEN
B BLOK	4	7	82/14881	MESKEN
B BLOK	4	8	82/14881	MESKEN
B BLOK	5	10	82/14881	MESKEN
C BLOK	1	1	80/14881	MESKEN
C BLOK	1	2	80/14881	MESKEN
C BLOK	2	3	82/14881	MESKEN
C BLOK	2	4	82/14881	MESKEN
C BLOK	3	5	82/14881	MESKEN
C BLOK	4	7	82/14881	MESKEN
C BLOK	5	9	82/14881	MESKEN
D BLOK	1	1	76/14881	MESKEN
D BLOK	1	2	76/14881	MESKEN

D BLOK	1	3	76/14881	MESKEN
D BLOK	1	4	76/14881	MESKEN
D BLOK	2	5	78/14881	MESKEN
D BLOK	2	6	78/14881	MESKEN
D BLOK	2	7	78/14881	MESKEN
D BLOK	2	8	78/14881	MESKEN
D BLOK	3	11	78/14881	MESKEN
D BLOK	4	15	78/14881	MESKEN
D BLOK	12	47	78/14881	MESKEN
D BLOK	12	48	78/14881	MESKEN
E BLOK	1	1	76/14881	MESKEN
E BLOK	1	2	76/14881	MESKEN
E BLOK	1	3	76/14881	MESKEN
E BLOK	1	4	76/14881	MESKEN
E BLOK	2	5	78/14881	MESKEN
E BLOK	2	6	78/14881	MESKEN
E BLOK	2	7	78/14881	MESKEN
E BLOK	2	8	78/14881	MESKEN
E BLOK	3	9	78/14881	MESKEN
E BLOK	3	10	78/14881	MESKEN
E BLOK	3	11	78/14881	MESKEN
E BLOK	3	12	78/14881	MESKEN
E BLOK	4	13	78/14881	MESKEN
E BLOK	4	16	78/14881	MESKEN
E BLOK	5	20	78/14881	MESKEN
E BLOK	12	47	78/14881	MESKEN
E BLOK	12	48	78/14881	MESKEN
F BLOK	ZEMİN	1	47/14881	DÜKKAN
F BLOK	ZEMİN	2	47/14881	DÜKKAN
F BLOK	ZEMİN	3	46/14881	DÜKKAN
F BLOK	ZEMİN	4	46/14881	DÜKKAN
F BLOK	ZEMİN	5	46/14881	DÜKKAN

Değerleme konusu taşınmazlar, 52 mesken 5 dükkandan oluşan toplamda 57 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	30 Haziran 2017	261
Tadilat Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	30 Eylül 2017	457

İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	07 Şubat 2019	25
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	18 Şubat 2021	13

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	Beyan ....KM ne Çevrilmiştir. Şahinbey - 01-04-2021 09:29 – 28116 Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 9.3.2020 Şahinbey - 17-03-2020 14:12 - 20242
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Kat irtifakının kurulması:

Madde 14 – (Değişik birinci fıkra: 23/6/2009-5912/3 md.) Henüz yapı yapılmamış veya yapısı tamamlanmamış bir arsa üzerinde kat irtifakının kurulması ve tapu siciline tescil edilmesi için o arsanın malikinin veya bütün paydaşlarının buna ait istem ile birlikte 12 nci maddenin birinci fıkrasının (a) bendine uygun olarak düzenlenen, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen proje ile (b) bendindeki yönetim planını tapu idaresine vermeleri lazımdır. Kat mülkiyetine geçişte ayrıca yönetim planı istenmez.

Bir arsa üzerinde kat irtifakları ancak sözleşmede veya dilekçede her kat irtifakının ilgili bulunduğu bağımsız bölüme tahsisi istenen arsa payı, arsanın kayıtlı olduğu kütüğün (Beyanlar) hanesinde belirtilmek suretiyle kurulur ve yapının, verilen projeye göre tamamlanmasından sonra kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün beyanlar hanesinde belirtilir.

Kat mülkiyetinin ve kat irtifakının niteliği:

Madde 3 – Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

(Değişik ikinci fıkra: 14/11/2007-5711/1 md.) Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak

projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez. 44 üncü madde hükmü saklıdır.

(Değişik üçüncü fıkra: 23/6/2009-5912/1 md.) Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem, arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.

Maddede geçen beyanlar kat irtifakının kurulması ve kat mülkiyetinin tescili için şart olan bir beyan olduğu ve 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal: 1,35 şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1.35
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	8.5	H/2		

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 iskân alarak 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: Y22272D6E1F77

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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 çiğnemeden 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 zıkzağın 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

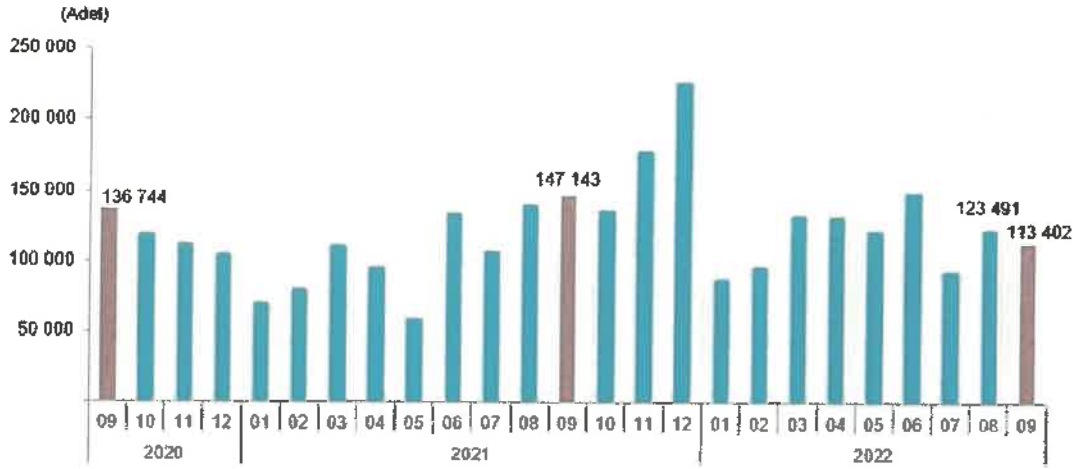
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

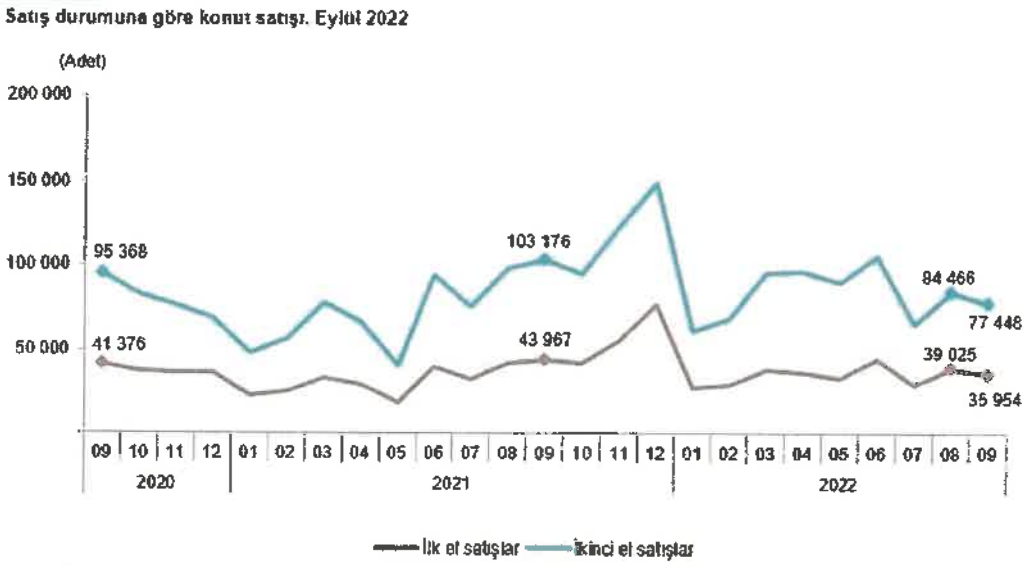
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



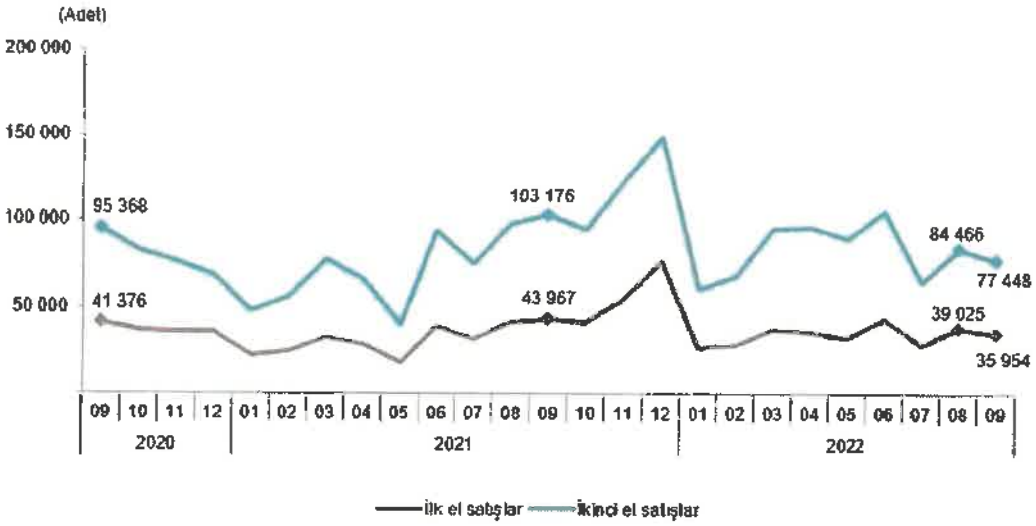
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

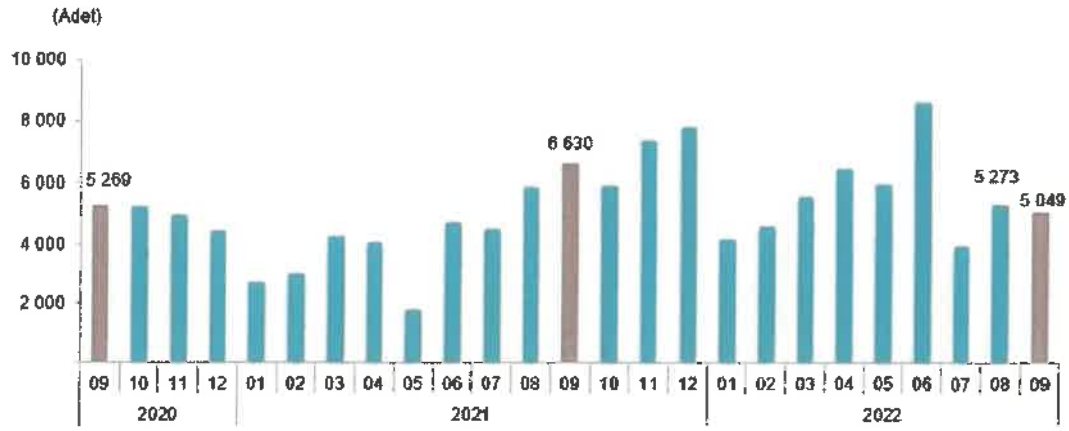
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

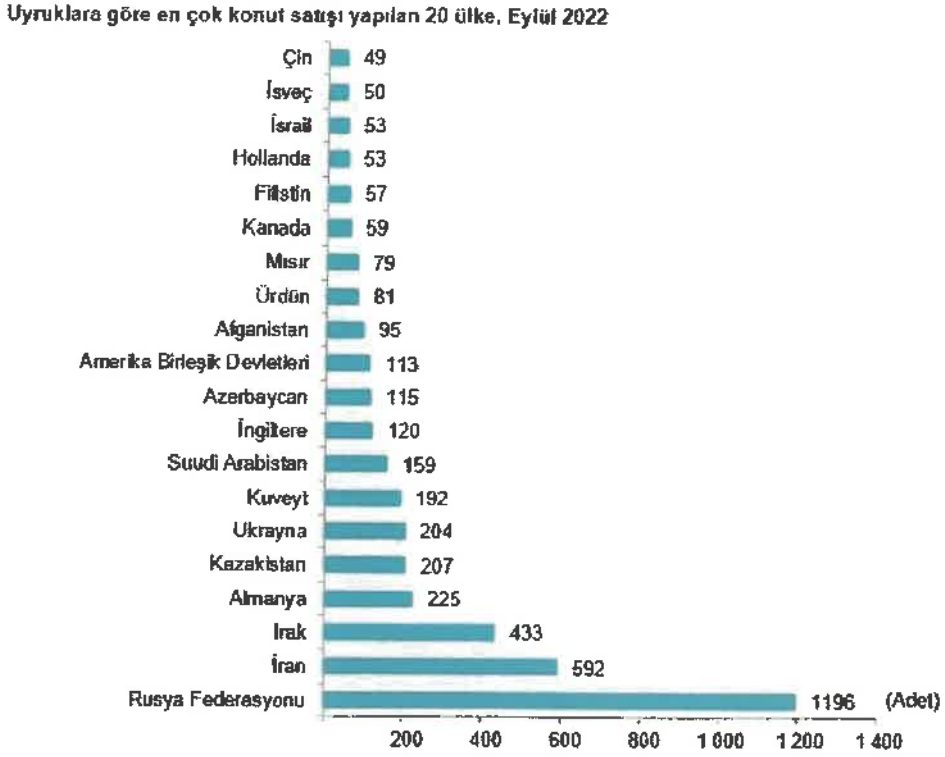
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



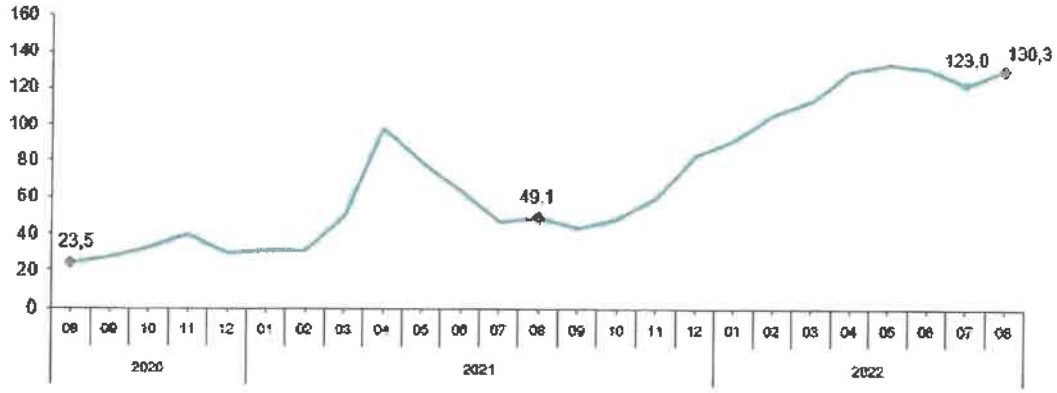
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

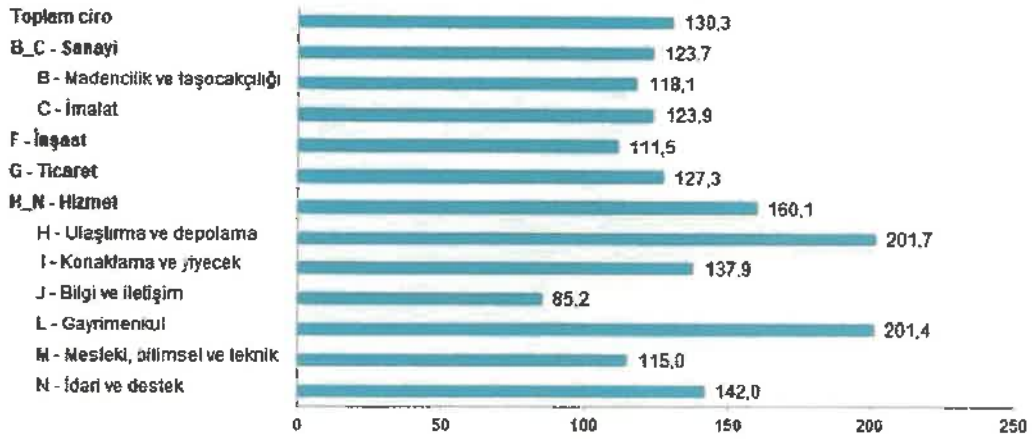
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

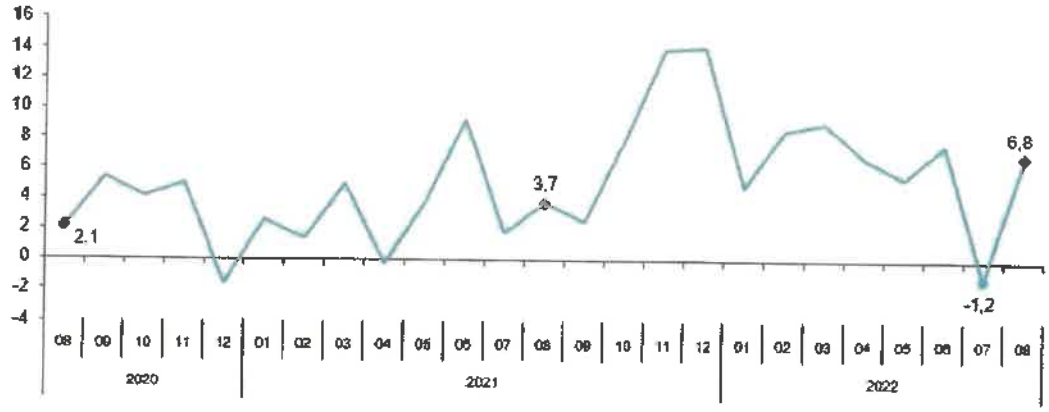


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

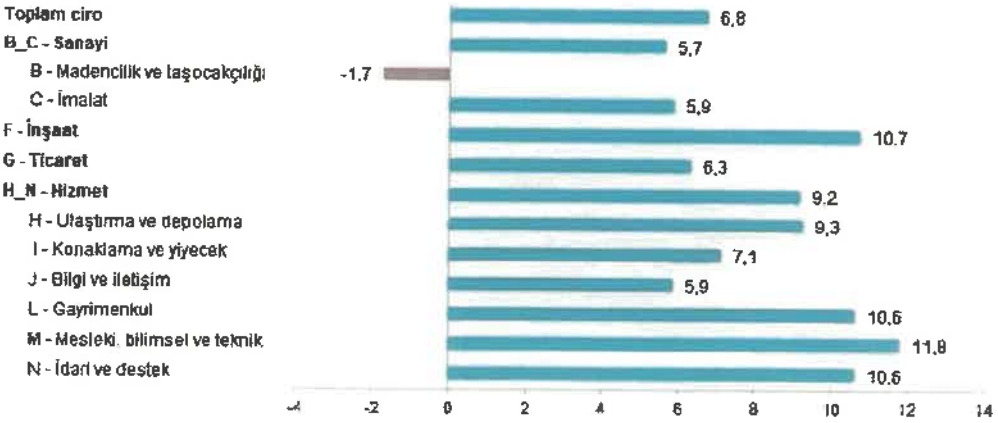
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

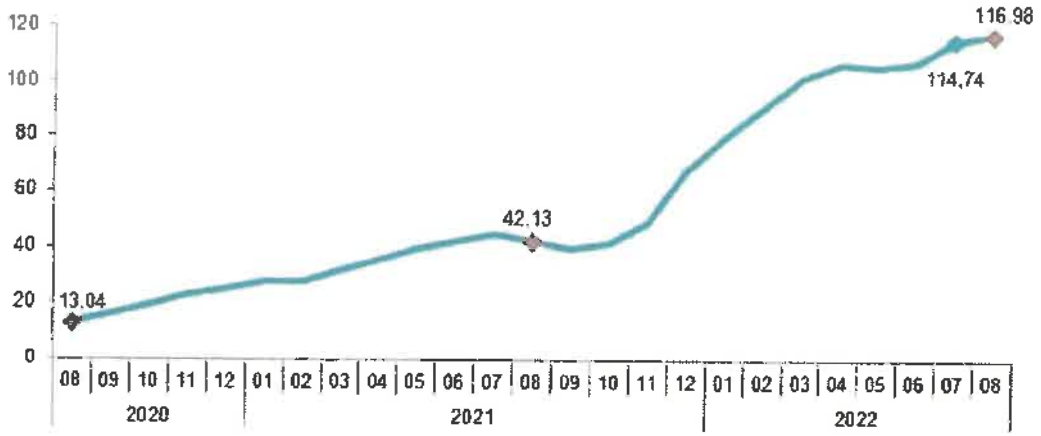


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

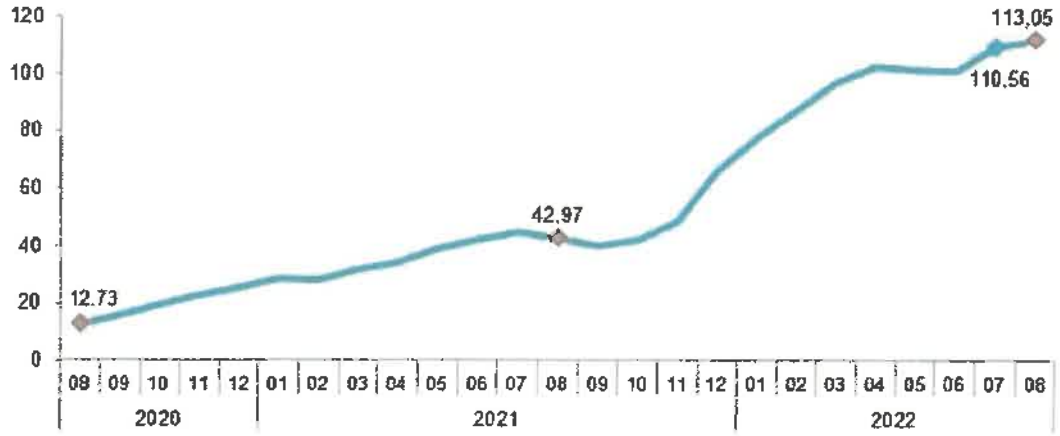
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

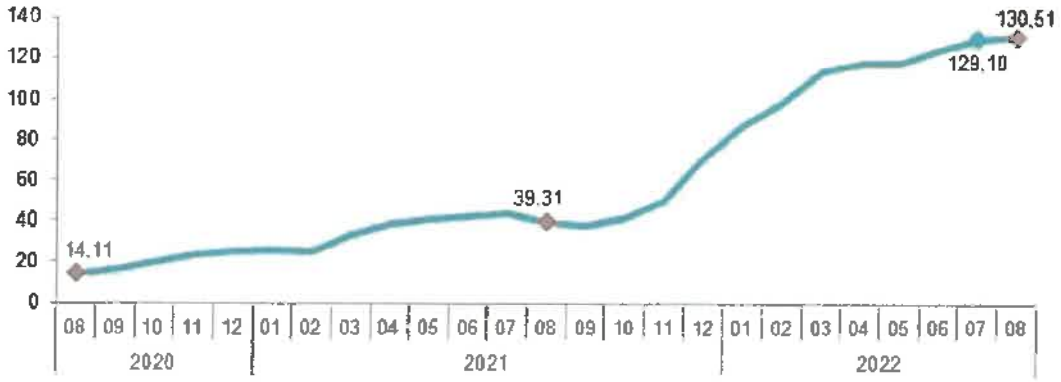
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



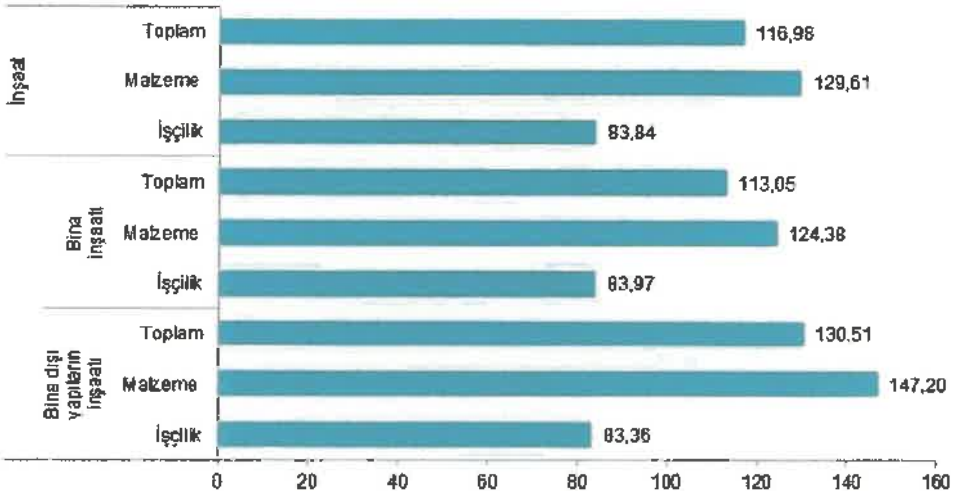
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

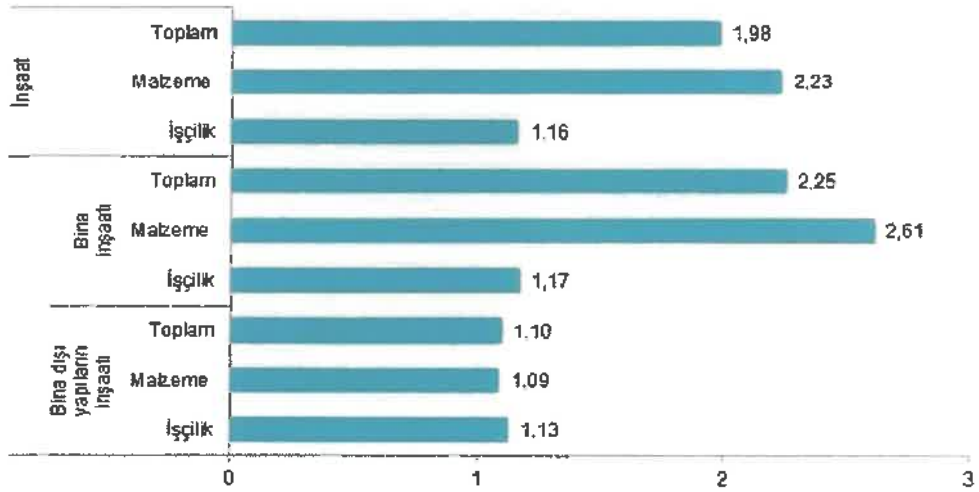
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

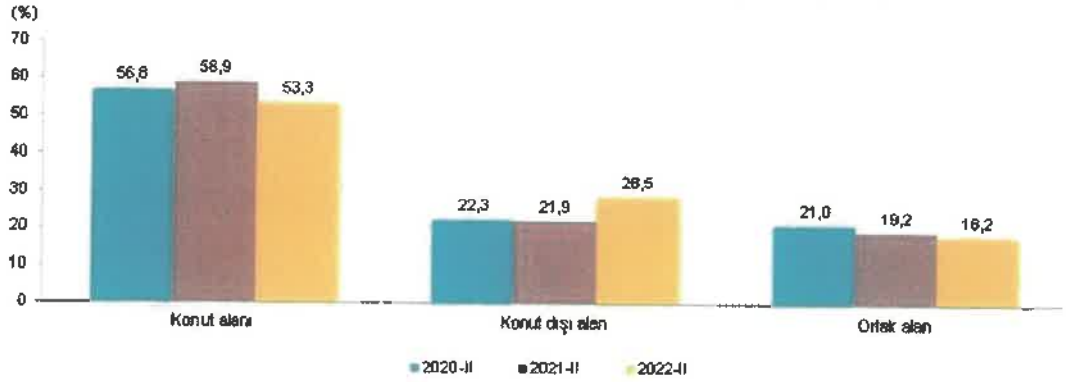
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

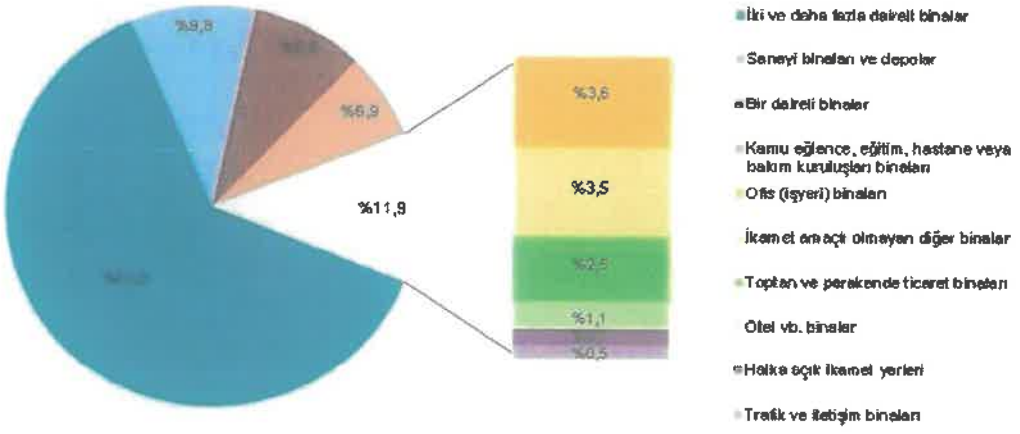
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

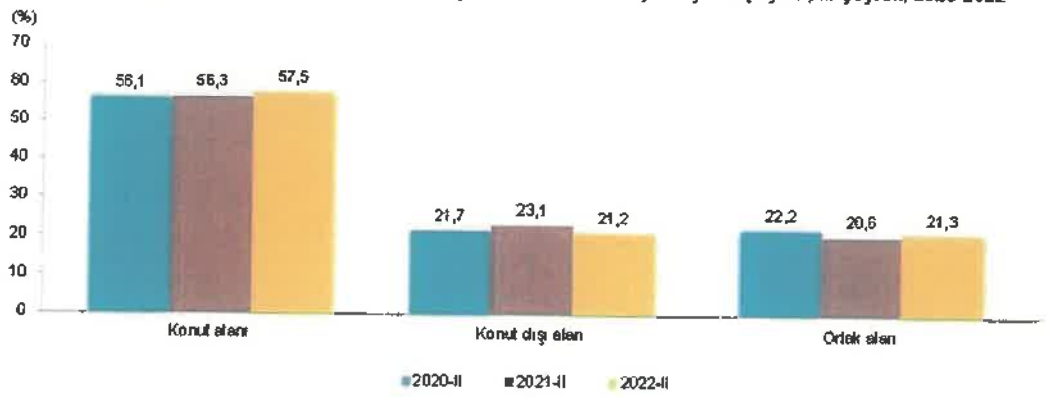
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

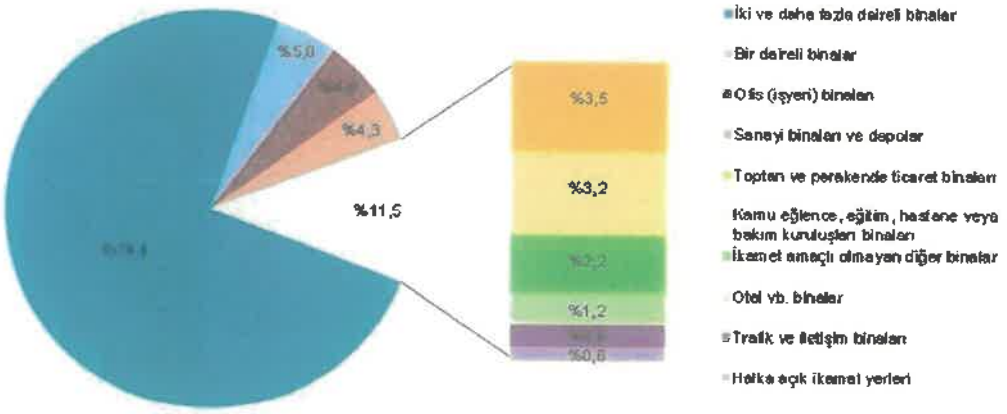
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Olumsuz Faktörler

Bulvardan kaynaklanan araç sesi

Güney cephe meskenlerin manzarasının olmaması

Fırsatlar

Yeni Şehir Hastanesinin bitmesi durumunda bölgeye olan rağbeti arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 14882,23 m2 parsel alanı üzerine A ve C Bloklar 16 Katlı , B Blok 15 Katlı D ve E Blok 13 Katlı , F Blok 1 Katlı Ofis -İş yeri G Blok 1 Katlı Trafo Binası şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul A-C Blok ; Zemin + 15 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Zemin kat: Ortak alanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 1-2 B.B. Nolu 2 adet mesken,

2.Normal kat: 3-4 B.B. Nolu 2 adet mesken,

3.Normal kat: 5-6 B.B. Nolu 2 adet mesken,

.....

15.Normal kat: 29-30 B.B. Nolu 2 adet mesken ,bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul B Blok ; Zemin + 14 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Zemin kat: Ortak alanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 1-2 B.B. Nolu 2 adet mesken,

2.Normal kat: 3-4 B.B. Nolu 2 adet mesken,

3.Normal kat: 5-6 B.B. Nolu 2 adet mesken,

.....

14.Normal kat: 27-28 B.B. Nolu 2 adet mesken ,bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul D-E Blok ; Zemin + 12 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Zemin kat: Ortak alanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

3.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

.....

12.Normal kat: 45-46-47-48 B.B. Nolu 4 adet mesken ,bulunmaktadır.

F blokta yatak kat irtifakında 1-2-3-4-5 B.B. nolu dükkanlar bulunmaktadır.

G blok trafo bloğudur.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

A-B-C-D-E Bloklardaki ana gayrimenkullerde bulunan bağımsız bölümlerde; 3 oda, 1 salon, antre giriş holü, mutfak, banyo, wc+lavabo ve 1 adet balkonu ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

F bloktaki dükkanlar; açık çalışma alanı ve wc-lavabodan oluşmaktadır.

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerleme 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 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/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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Konut Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	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

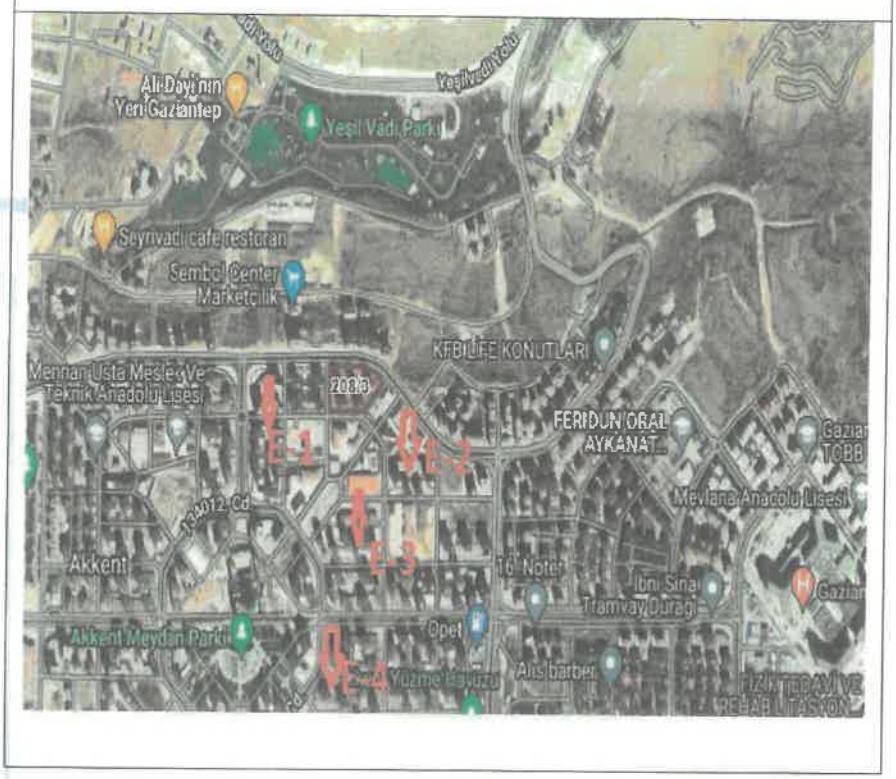
Dükkan Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	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



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 (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	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/m²)	15.867
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**15.850**

Dükkan Satış Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	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/m²)	30.147
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**30.150**

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)	Bağımsız Bölüm Değeri	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'li Değer (TL)
A BLOK	1	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
A BLOK	2	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
A BLOK	3	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
A BLOK	4	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
A BLOK	5	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
A BLOK	6	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
A BLOK	7	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
B BLOK	1	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
B BLOK	2	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
B BLOK	3	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
B BLOK	4	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
B BLOK	5	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
B BLOK	6	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
B BLOK	7	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
B BLOK	8	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000

B BLOK	10	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
C BLOK	1	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
C BLOK	2	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
C BLOK	3	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
C BLOK	4	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
C BLOK	5	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
C BLOK	7	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
C BLOK	9	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	1	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	2	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	3	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	4	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	5	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	6	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	7	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	8	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	11	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	15	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	47	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
D BLOK	48	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	1	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	2	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	3	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	4	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	5	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	6	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	7	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	8	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	9	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	10	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	11	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	12	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	13	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	16	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	20	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	47	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
E BLOK	48	145	15.850	2.298.250	2.300.000	2.323.000
F BLOK	1	27	30.150	814.050	800.000	944.000
F BLOK	2	27	30.150	814.050	800.000	944.000
F BLOK	3	27	30.150	814.050	800.000	944.000
F BLOK	4	27	30.150	814.050	800.000	944.000
F BLOK	5	27	30.150	814.050	800.000	944.000
TOPLAM					123.600.000	125.516.000

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Bölgede kiralık gayrimenkullerin portföyde bekleme süresi çok düşüktür. (En kötü konumdaki mesken/dükkanın dahi istenilen fiyattan kiralanabilmesi) Bu sebeple gayrimenkullerin kira tespitinde taşınmazların kat ve kattaki konumları dikkate alınmamıştır.

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	105,00	85,00	Mesken	3.600,00	42,35	Bir yapı emlak	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 (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1							
Emsal 2							
Emsal 3							

ZEUGMA

Konut Kira Emsalleri

Dükkan Kira Emsalleri

ZEUGMA

Konut Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Serefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	85	3.600	42	0%	0 %	0%	0%	5 %	10%	0%	10%	0%	53
Emsal 2	105	4.100	39	0%	0 %	0%	0%	5 %	10%	0%	10%	0%	49
Emsal 3	145	5.200	36	0%	0 %	0%	0%	5 %	10%	0%	10%	0%	45
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													49

Dükkan Kira Emsalleri Analizi

Değereleme konusu dükkan vasıflı taşınmazlara emsal nitelikli taşınmaz bulunamamıstır.

Konu taşınmazlar site içinde ve sadece siteye yönelik hizmet vereceğinden site harici ticari alanla iliskileri yok denecek kadar azdır. Daha cok depo amaclı kullanılan dükkanların birim m2 değerlerinin Mesken birim m2 değerinin % 60 kadar olacağı değerlendirilmistir.

Bu kanaatle dükkan aylık birim m2 kira değerinin 30.- Tl.7ay olacağı kanaatine ulasılmıstır. I

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
A BLOK	1	145	50	7.250
A BLOK	2	145	50	7.250
A BLOK	3	145	50	7.250
A BLOK	4	145	50	7.250
A BLOK	5	145	50	7.250
A BLOK	6	145	50	7.250
A BLOK	7	145	50	7.250
B BLOK	1	145	50	7.250
B BLOK	2	145	50	7.250
B BLOK	3	145	50	7.250
B BLOK	4	145	50	7.250
B BLOK	5	145	50	7.250
B BLOK	6	145	50	7.250
B BLOK	7	145	50	7.250
B BLOK	8	145	50	7.250
B BLOK	10	145	50	7.250
C BLOK	1	145	50	7.250
C BLOK	2	145	50	7.250
C BLOK	3	145	50	7.250
C BLOK	4	145	50	7.250
C BLOK	5	145	50	7.250
C BLOK	7	145	50	7.250
C BLOK	9	145	50	7.250
D BLOK	1	145	50	7.250
D BLOK	2	145	50	7.250
D BLOK	3	145	50	7.250
D BLOK	4	145	50	7.250
D BLOK	5	145	50	7.250
D BLOK	6	145	50	7.250
D BLOK	7	145	50	7.250
D BLOK	8	145	50	7.250
D BLOK	11	145	50	7.250
D BLOK	15	145	50	7.250
D BLOK	47	145	50	7.250

D BLOK	48	145	50	7.250
E BLOK	1	145	50	7.250
E BLOK	2	145	50	7.250
E BLOK	3	145	50	7.250
E BLOK	4	145	50	7.250
E BLOK	5	145	50	7.250
E BLOK	6	145	50	7.250
E BLOK	7	145	50	7.250
E BLOK	8	145	50	7.250
E BLOK	9	145	50	7.250
E BLOK	10	145	50	7.250
E BLOK	11	145	50	7.250
E BLOK	12	145	50	7.250
E BLOK	13	145	50	7.250
E BLOK	16	145	50	7.250
E BLOK	20	145	50	7.250
E BLOK	47	145	50	7.250
E BLOK	48	145	50	7.250
F BLOK	1	27	30	810
F BLOK	2	27	30	810
F BLOK	3	27	30	810
F BLOK	4	27	30	810
F BLOK	5	27	30	810
			TOPLAM	381.050,00

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 değerleme 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 değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Konut/Dükkân" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 (% 1) ve(%18)
123.600.000,00 TL	**125.516.000,00 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 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmicem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No 20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmicem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No 20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:6 Daire 602
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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. 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 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

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 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 değerleme 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 Gereklerin 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 tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

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:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Bağlarbaşı
Ada	211
Parsel	7
Yüzölçümü (m^2)	8.970,62
Nitelik	A,B,C,D,E,F,G,H,Bloklar 9'ar katlı Betonarme Apartman I Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İş yeri

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
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

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.
Muhdesat 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar 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 alarak 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 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 çiğnemeden 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.

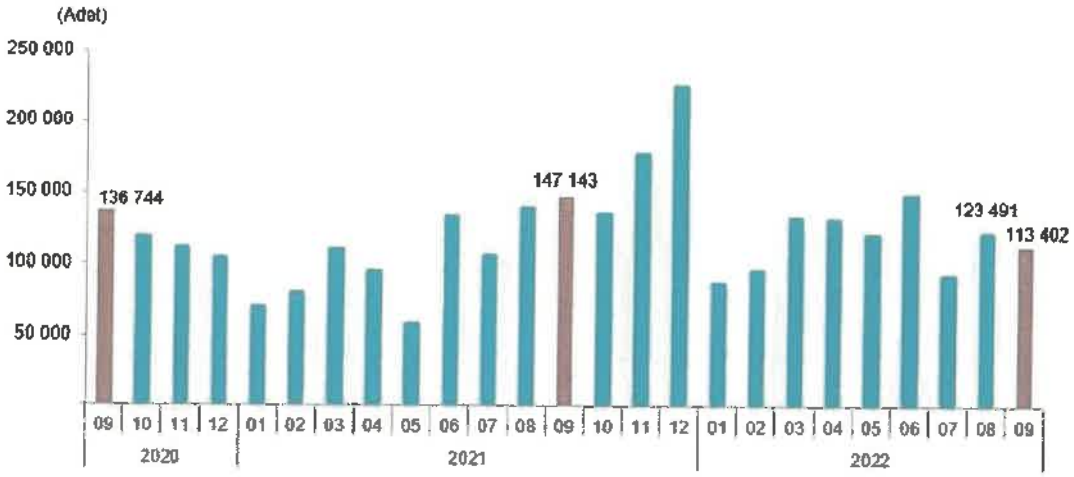
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

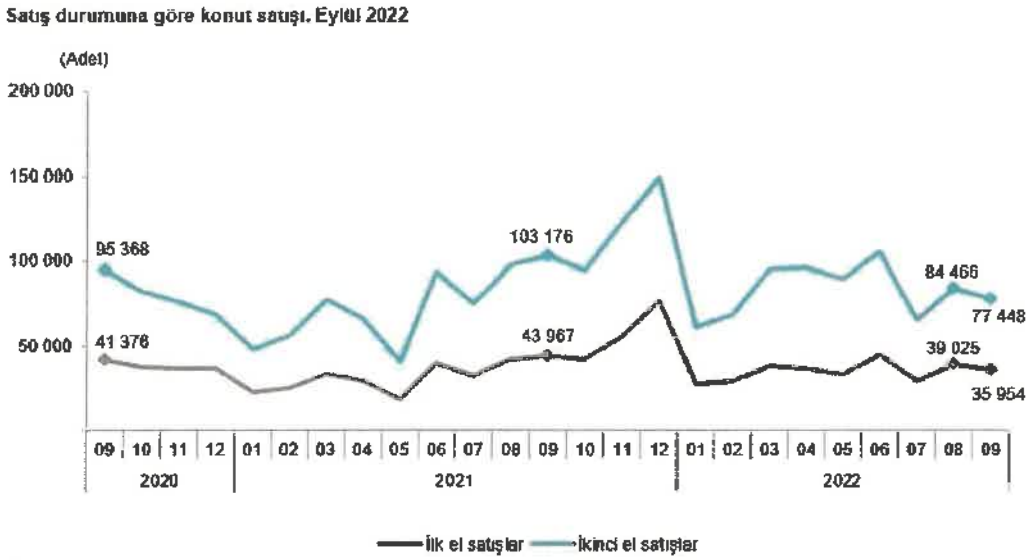
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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.



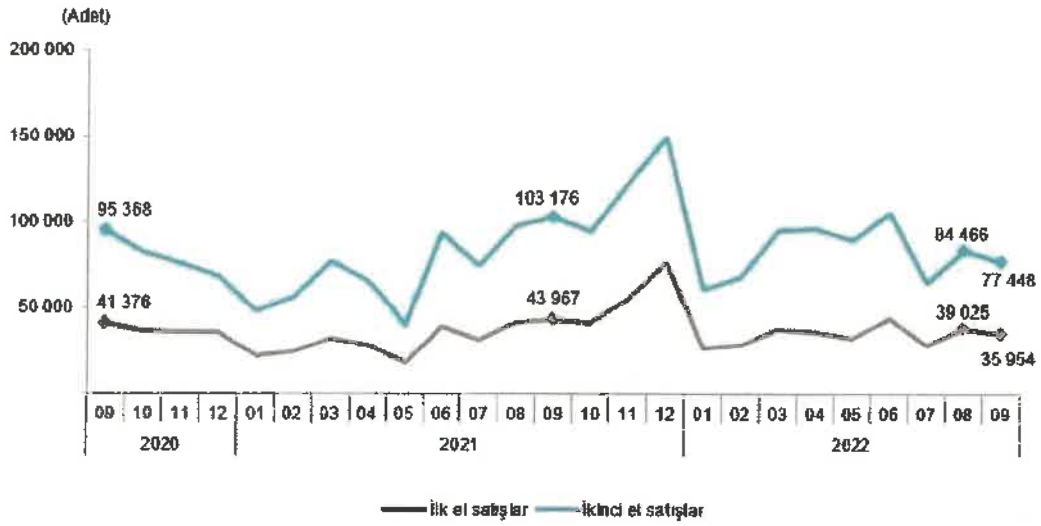
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

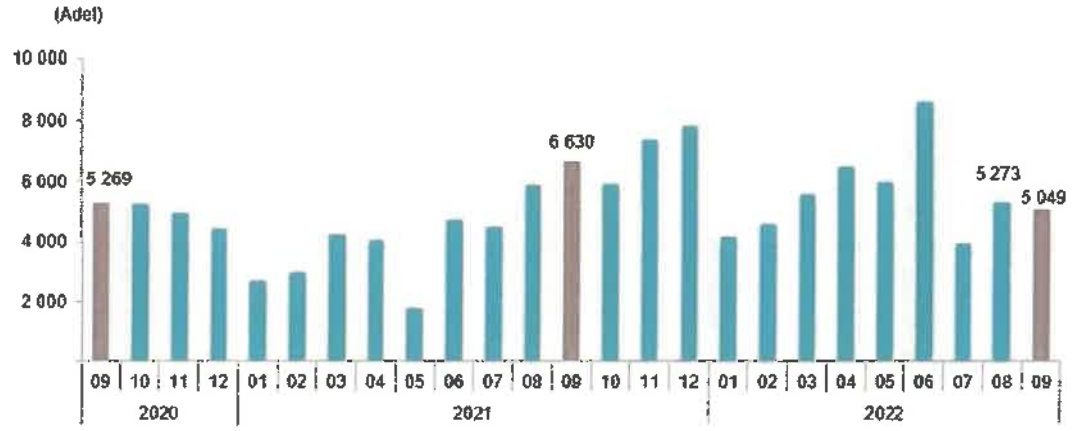
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

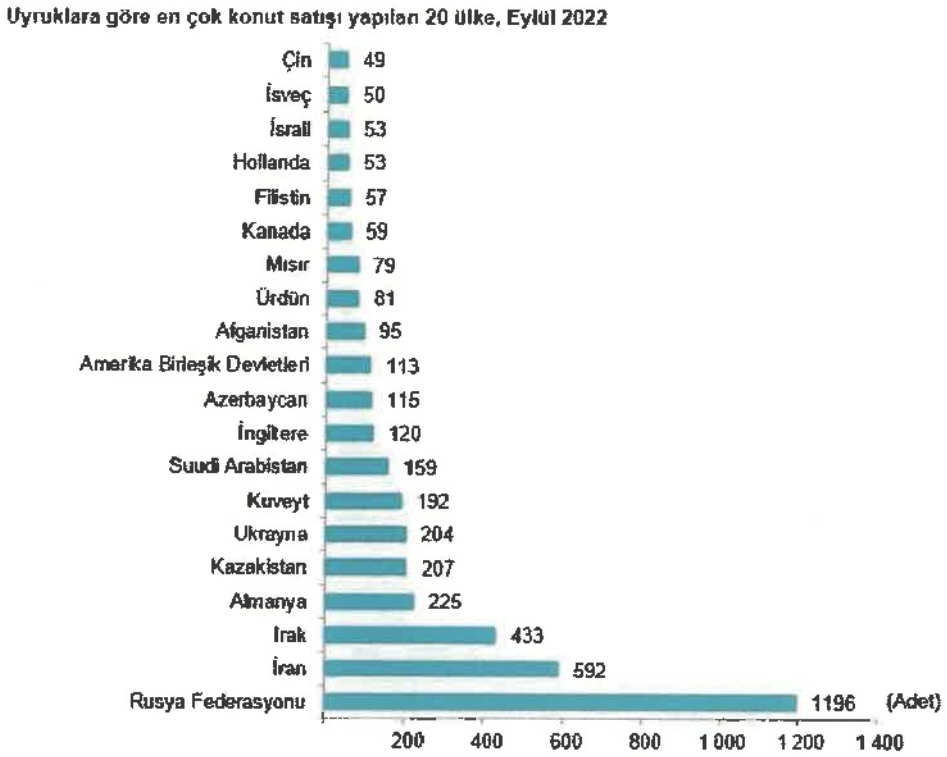
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



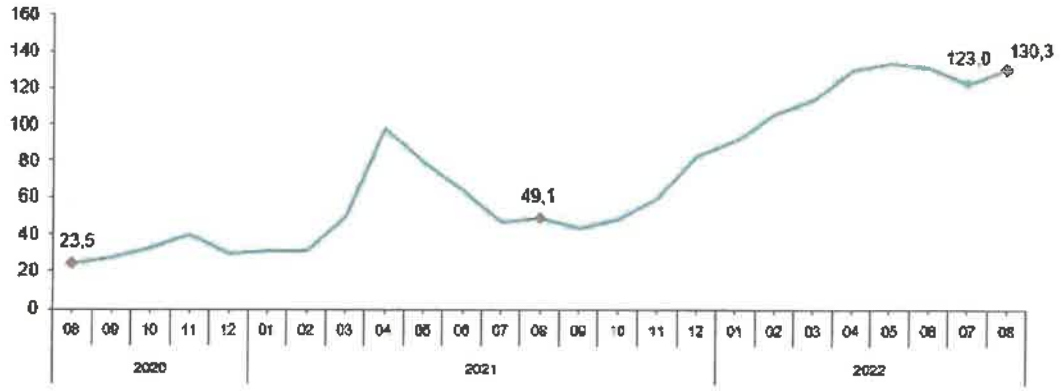
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

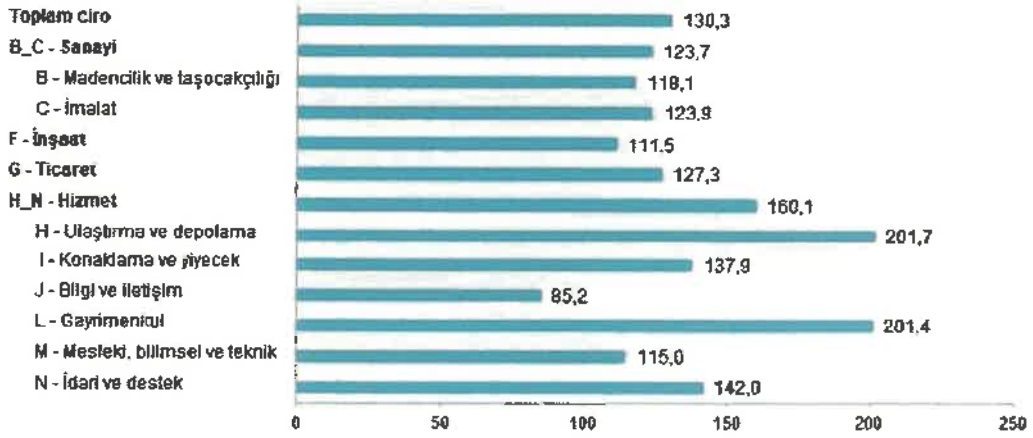
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

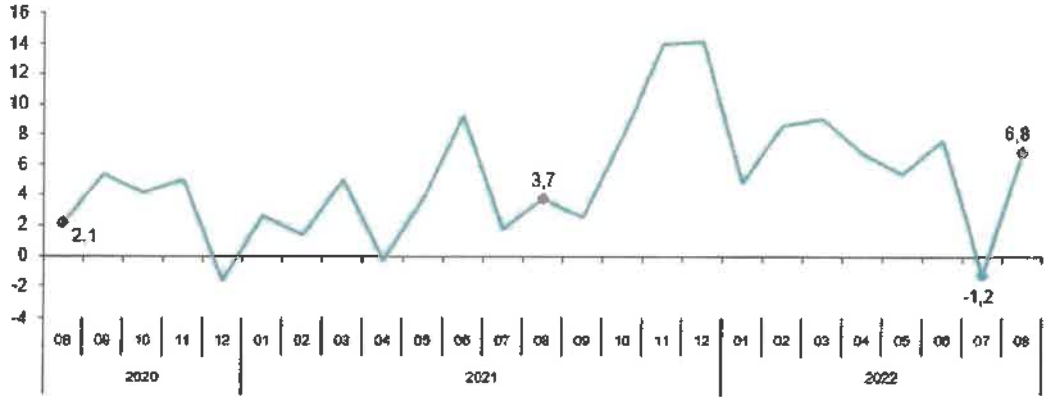


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

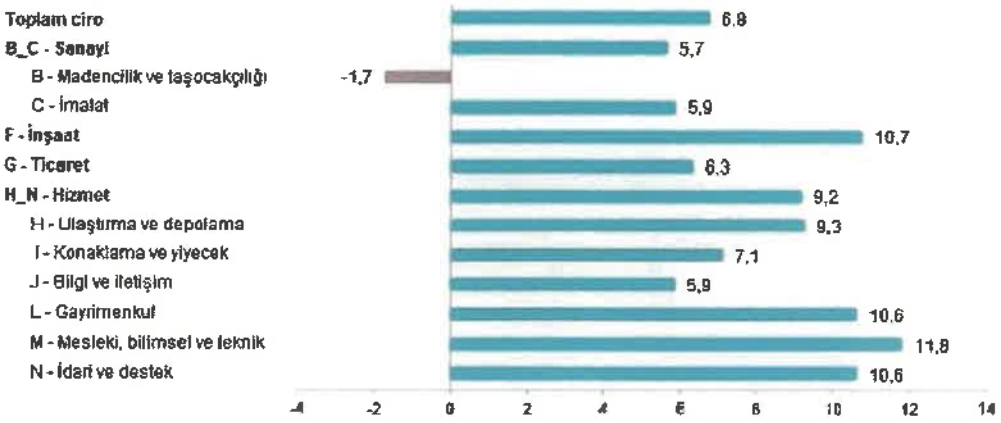
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

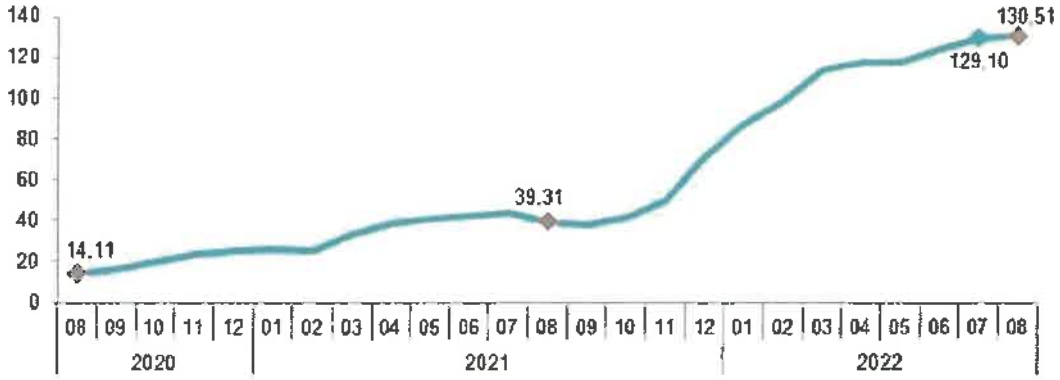
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

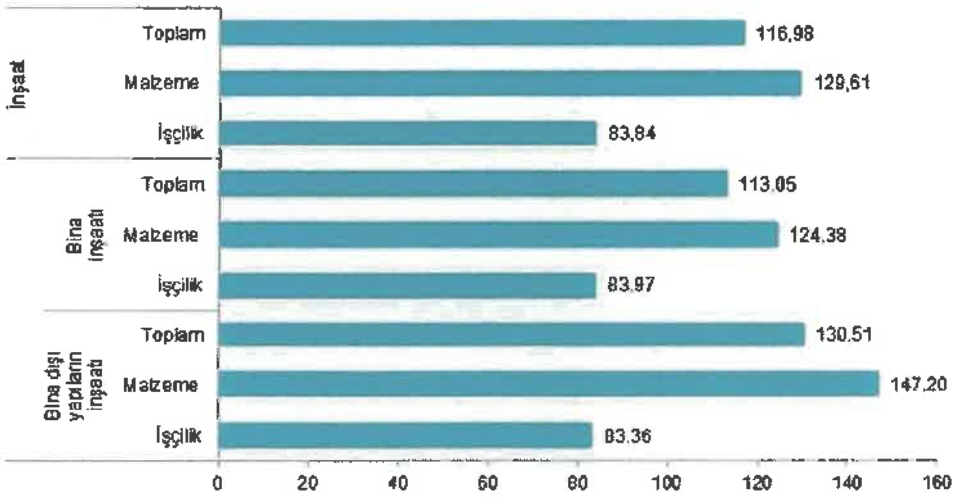
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

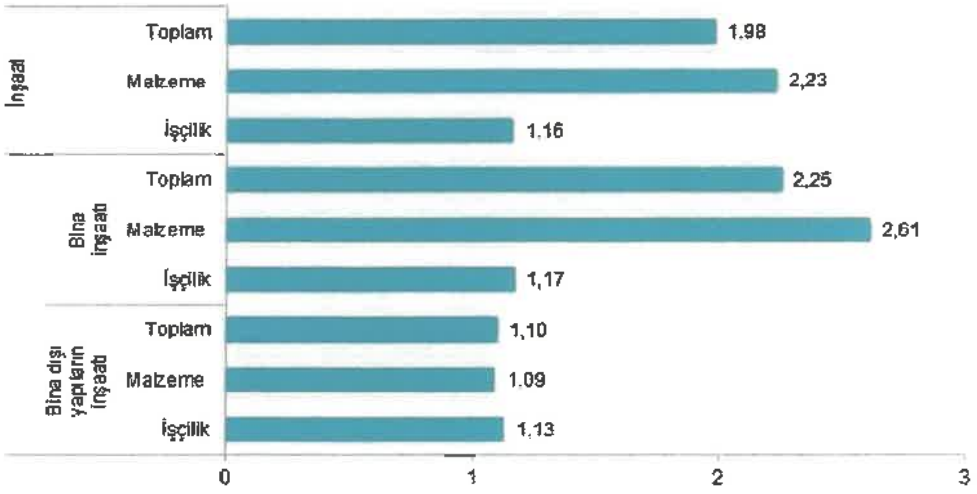
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

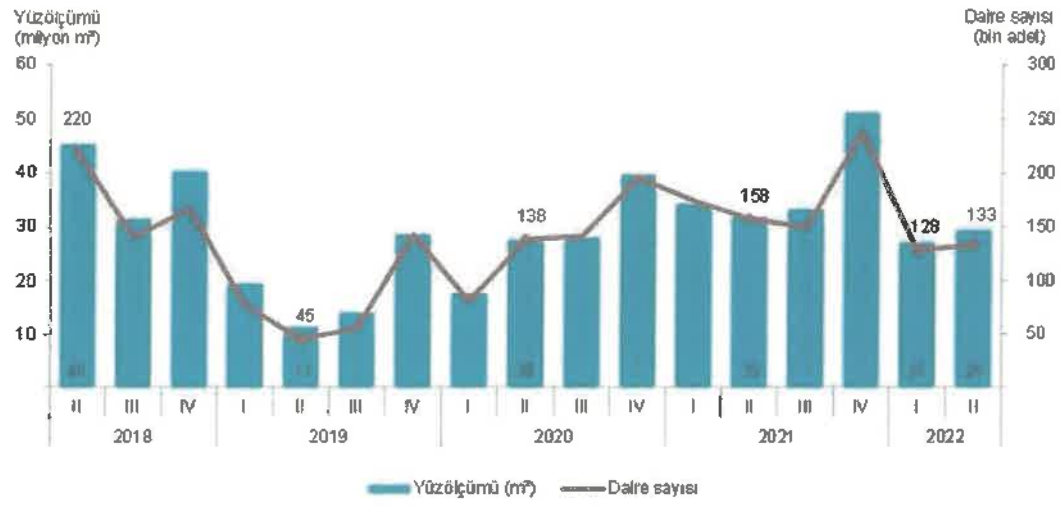


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



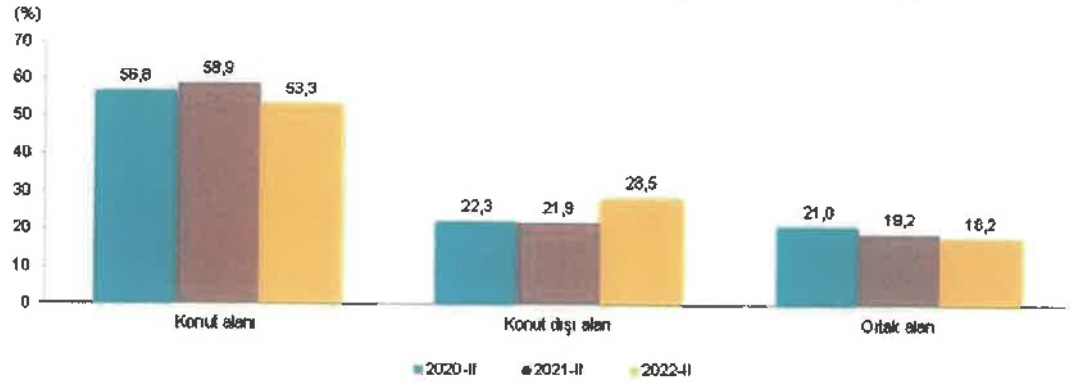
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

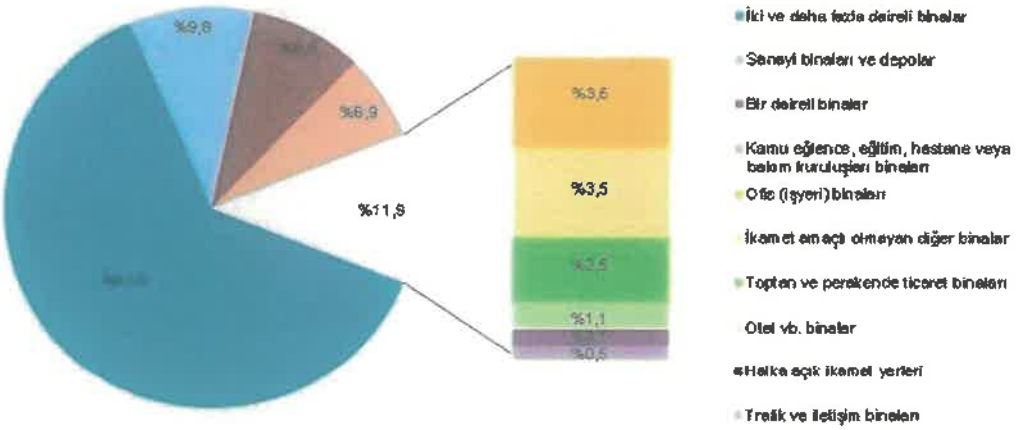
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

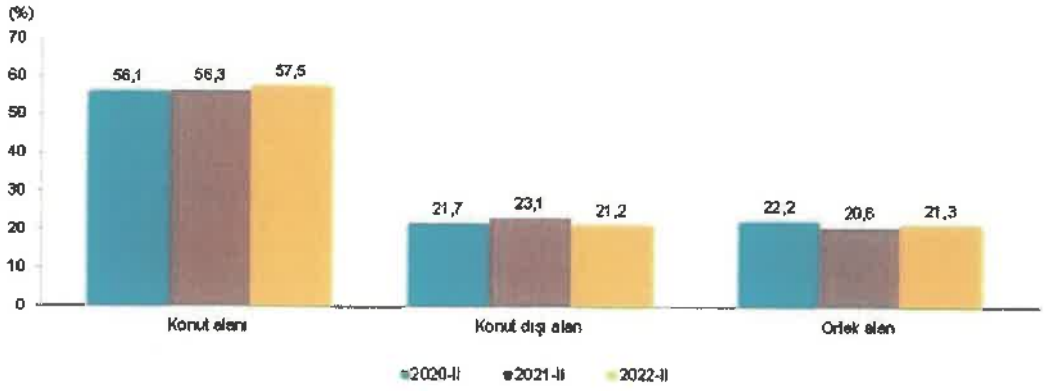
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

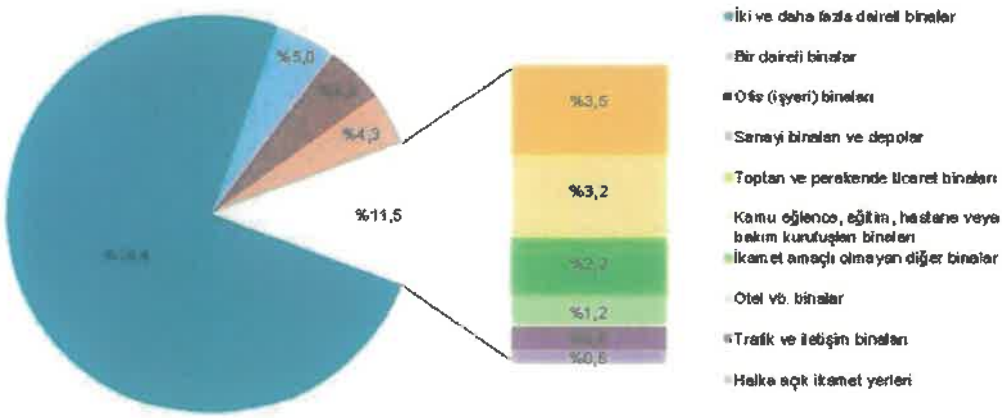
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Olumsuz Faktörler

Bulvardan kaynaklanan araç sesi

Güney cephe meskenlerin manzarasının olmaması

Fırsatlar

Yeni Şehir Hastanesinin bitmesi durumunda bölgeye olan rağbeti arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 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 ayrık 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 değerleme 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 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/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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme 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 (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	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 (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	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

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 (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	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/m²)	15.867
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**15.850**

Dükkan Satış Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	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/m²)	30.147
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**30.150**

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

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

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

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 (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	105,00	85,00	Mesken	3.600,00	42,35	Bir yazı emlak	0 (552) 515 04 60
Emsal 2	142,00	105,00	Mesken	4.100,00	39,05	Reşit 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 (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1							
Emsal 2							
Emsal 3							

ZEUGMA

Konut Kira Emsalleri

Dükkan Kira Emsalleri

Konut Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Serefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	85	3.600	42	0%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	10%	0%	53
Emsal 2	105	4.100	39	0%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	10%	0%	49
Emsal 3	145	5.200	36	0%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	10%	0%	45
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													49

ZEUGMA

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

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

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 değerleme 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 değerleme 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 fıkrada 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 "Konut/Dükkan" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.

- Bu sayfa, bu değerleme 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)
116.125.000,00 TL	**117.966.250,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ŞELALE EVLERİ PROJESİ

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Şahintepe
Ada	923
Parseli	1
Ana G.M. Niteliği	Arsa

2022/ASCE-032

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 6
2. RAPOR BİLGİLERİ 8
a. Raporun Tarihi 8
b. Raporun Numarası 8
c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 8
ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 8
d. Değerleme Tarihi 8
e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 8
f. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 8
g. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 8
3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 9
a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi 9
b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi 9
c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 10
ç. İşin Kapsamı 10
4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 11
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 11
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı 11
2. Tapu Kayıtları 12
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 15
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16
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 16
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 16
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 17
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 17
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 17
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 17

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 17

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 18

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 19

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 19

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 19

2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 21

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 22

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 22

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 25

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 27

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 30

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 33

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 34

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 34

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 35

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 35

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 35

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 35

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 36

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 37

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 38

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 43

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 43

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 44
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 44
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 44
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 44
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 44
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 45
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 45
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 46
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 46
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 46
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 48
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 52
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 52
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 52
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 52
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 52
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 53
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 53
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 53
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 53
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 53
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 53
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 54
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 54
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 54

8. SONUÇ 55
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 55
b. Nihai Değer Takdiri 55
9. RAPOR EKLERİ 56

ZEUGMA

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-032

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

30.09.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Şahintepe Mah. 923 Ada 1 Parselde geliştirilmekte olan Şelale Evleri projesinin pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep Üniversitesi giriş kapısı karşısından Adnan Menderes Bulvarına dönülür.2200 mt sonra bu caddenin devamı olan 400 nolu caddeye devam edilir.880 mt sonra ,Uğru AVM yanından 428 nolu sokağa dönülüp 225 mt devam edilir.Buradan 384 nolu caddeye dönülüp 425 mt sonra sağ yöne 426 nolu caddeye oradan da 133366 nolu sokağa girilerek taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz çevre yoluna cepheli konumdadır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0102
Boylam	37.3442

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Şahintepe
Ada	923
Parsel	1
Yüzölçümü (m^2)	9.869,31
Nitelik	Arsa

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
A BLOK	1	1	47/9869	MESKEN
A BLOK	1	2	47/9869	MESKEN
A BLOK	1	3	47/9869	MESKEN
A BLOK	1	4	47/9869	MESKEN
A BLOK	2	5	47/9869	MESKEN
A BLOK	2	6	47/9869	MESKEN
A BLOK	2	7	47/9869	MESKEN
A BLOK	2	8	47/9869	MESKEN
A BLOK	3	9	47/9869	MESKEN
A BLOK	3	10	47/9869	MESKEN
A BLOK	3	11	47/9869	MESKEN
A BLOK	3	12	47/9869	MESKEN
A BLOK	4	13	47/9869	MESKEN
A BLOK	4	14	47/9869	MESKEN
A BLOK	4	15	47/9869	MESKEN
A BLOK	4	16	47/9869	MESKEN
A BLOK	5	18	47/9869	MESKEN
A BLOK	5	19	47/9869	MESKEN
A BLOK	5	20	47/9869	MESKEN
A BLOK	6	22	47/9869	MESKEN
A BLOK	6	23	47/9869	MESKEN
A BLOK	6	24	47/9869	MESKEN
A BLOK	7	26	47/9869	MESKEN
A BLOK	7	27	47/9869	MESKEN

A BLOK	7	28	47/9869	MESKEN
A BLOK	8	30	47/9869	MESKEN
A BLOK	8	31	47/9869	MESKEN
A BLOK	8	32	47/9869	MESKEN
A BLOK	9	33	47/9869	MESKEN
A BLOK	9	34	47/9869	MESKEN
A BLOK	9	35	47/9869	MESKEN
A BLOK	10	39	48/9869	MESKEN
A BLOK	11	42	48/9869	MESKEN
A BLOK	11	43	48/9869	MESKEN
A BLOK	12	46	48/9869	MESKEN
A BLOK	12	47	48/9869	MESKEN
A BLOK	13	49	48/9869	MESKEN
A BLOK	13	50	48/9869	MESKEN
A BLOK	14	54	48/9869	MESKEN
A BLOK	15	58	48/9869	MESKEN
A BLOK	16	62	48/9869	MESKEN
A BLOK	16	63	48/9869	MESKEN
A BLOK	17	66	48/9869	MESKEN
A BLOK	18	69	48/9869	MESKEN
B BLOK	1	1	47/9869	MESKEN
B BLOK	1	2	47/9869	MESKEN
B BLOK	1	3	47/9869	MESKEN
B BLOK	1	4	47/9869	MESKEN
B BLOK	2	5	47/9869	MESKEN
B BLOK	2	6	47/9869	MESKEN
B BLOK	2	7	47/9869	MESKEN
B BLOK	2	8	47/9869	MESKEN
B BLOK	3	9	47/9869	MESKEN
B BLOK	3	10	47/9869	MESKEN
B BLOK	3	11	47/9869	MESKEN
B BLOK	3	12	47/9869	MESKEN
B BLOK	4	13	47/9869	MESKEN
B BLOK	4	14	47/9869	MESKEN
B BLOK	4	15	47/9869	MESKEN
B BLOK	4	16	47/9869	MESKEN
B BLOK	5	17	47/9869	MESKEN
B BLOK	5	18	47/9869	MESKEN
B BLOK	5	19	47/9869	MESKEN
B BLOK	5	20	47/9869	MESKEN
B BLOK	6	21	47/9869	MESKEN
B BLOK	6	22	47/9869	MESKEN
B BLOK	6	23	47/9869	MESKEN
B BLOK	6	24	47/9869	MESKEN
B BLOK	7	25	47/9869	MESKEN
B BLOK	7	26	47/9869	MESKEN
B BLOK	7	27	47/9869	MESKEN
B BLOK	7	28	47/9869	MESKEN

B BLOK	8	29	47/9869	MESKEN
B BLOK	8	30	47/9869	MESKEN
B BLOK	8	32	47/9869	MESKEN
B BLOK	9	33	47/9869	MESKEN
B BLOK	9	34	47/9869	MESKEN
B BLOK	9	35	47/9869	MESKEN
B BLOK	9	36	47/9869	MESKEN
B BLOK	10	37	48/9869	MESKEN
B BLOK	10	38	48/9869	MESKEN
B BLOK	11	41	48/9869	MESKEN
B BLOK	11	42	48/9869	MESKEN
B BLOK	11	43	48/9869	MESKEN
B BLOK	12	45	48/9869	MESKEN
B BLOK	12	46	48/9869	MESKEN
B BLOK	12	47	48/9869	MESKEN
B BLOK	12	48	48/9869	MESKEN
B BLOK	13	49	48/9869	MESKEN
B BLOK	13	51	48/9869	MESKEN
B BLOK	13	53	48/9869	MESKEN
B BLOK	14	54	48/9869	MESKEN
B BLOK	14	55	48/9869	MESKEN
B BLOK	15	57	48/9869	MESKEN
B BLOK	15	58	48/9869	MESKEN
B BLOK	15	59	48/9869	MESKEN
B BLOK	16	61	48/9869	MESKEN
B BLOK	16	62	48/9869	MESKEN
B BLOK	16	63	48/9869	MESKEN
B BLOK	16	64	48/9869	MESKEN
B BLOK	17	65	48/9869	MESKEN
B BLOK	17	66	48/9869	MESKEN
B BLOK	17	67	48/9869	MESKEN
B BLOK	18	68	48/9869	MESKEN
B BLOK	18	69	48/9869	MESKEN
C BLOK	Z	1	47/9869	MESKEN
C BLOK	Z	2	47/9869	MESKEN
C BLOK	Z	3	47/9869	MESKEN
C BLOK	Z	4	47/9869	MESKEN
C BLOK	1	5	47/9869	MESKEN
C BLOK	1	6	47/9869	MESKEN
C BLOK	1	7	47/9869	MESKEN
C BLOK	1	8	47/9869	MESKEN
C BLOK	2	9	47/9869	MESKEN
C BLOK	2	10	47/9869	MESKEN
C BLOK	2	11	47/9869	MESKEN
C BLOK	2	12	47/9869	MESKEN
C BLOK	3	13	47/9869	MESKEN
C BLOK	3	14	47/9869	MESKEN
C BLOK	3	15	47/9869	MESKEN

C BLOK	3	16	47/9869	MESKEN
C BLOK	4	18	47/9869	MESKEN
C BLOK	4	19	47/9869	MESKEN
C BLOK	4	20	47/9869	MESKEN
C BLOK	5	21	47/9869	MESKEN
C BLOK	5	22	47/9869	MESKEN
C BLOK	5	23	47/9869	MESKEN
C BLOK	5	24	47/9869	MESKEN
C BLOK	6	25	47/9869	MESKEN
C BLOK	6	26	47/9869	MESKEN
C BLOK	6	28	47/9869	MESKEN
C BLOK	7	29	47/9869	MESKEN
C BLOK	7	30	47/9869	MESKEN
C BLOK	7	32	47/9869	MESKEN
C BLOK	8	33	47/9869	MESKEN
C BLOK	8	34	47/9869	MESKEN
C BLOK	8	35	47/9869	MESKEN
C BLOK	9	37	47/9869	MESKEN
C BLOK	9	38	47/9869	MESKEN
C BLOK	9	39	47/9869	MESKEN
C BLOK	10	41	48/9869	MESKEN
C BLOK	10	42	47/9869	MESKEN
C BLOK	10	43	48/9869	MESKEN
C BLOK	10	44	47/9869	MESKEN
C BLOK	11	45	48/9869	MESKEN
C BLOK	11	46	48/9869	MESKEN
C BLOK	11	47	48/9869	MESKEN
C BLOK	12	50	48/9869	MESKEN
C BLOK	12	51	48/9869	MESKEN
C BLOK	13	54	48/9869	MESKEN
C BLOK	13	55	48/9869	MESKEN
C BLOK	14	58	48/9869	MESKEN
C BLOK	14	59	48/9869	MESKEN
C BLOK	15	62	48/9869	MESKEN
C BLOK	15	64	48/9869	MESKEN
C BLOK	16	65	48/9869	MESKEN
C BLOK	16	66	48/9869	MESKEN
C BLOK	16	67	48/9869	MESKEN
C BLOK	17	69	48/9869	MESKEN
C BLOK	17	70	48/9869	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		

İlk Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	27.07.2018	295
İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	09.03.2020	61
İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	30.11.2020	410

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	Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 2.08.2021 Şahinbey - 07-09-2021 10:34 -72087 Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 15.05.2020 Şahinbey - 09-07-2020 14:36 - 37577
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Tapu kayıtlarında sadece yönetim planına dair beyan bulunmakta olup, gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal: 1,50 şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
TAKS		**Hmax**	

KAKS				EMSAL	2.50
ÇEKME MESAFELERİ	Ön	Yan	Arka	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
	5	8,5	H/2		

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 irtifaklı 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 iskan alma aşamasındadır.

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

923 ada 1 parsel üzerinde 160 adet bağımsız bölümden oluşan Şelale Evleri projesi geliştirilmektedir. Proje inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış olup bağımsız bölümler iskan alınma aşamasındadır. Takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi UAVT numarası ile https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

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 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, ak kuşu, yaban domuzu, tavşan, su kuşları, kirpi ve bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 çiğnemeden 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.

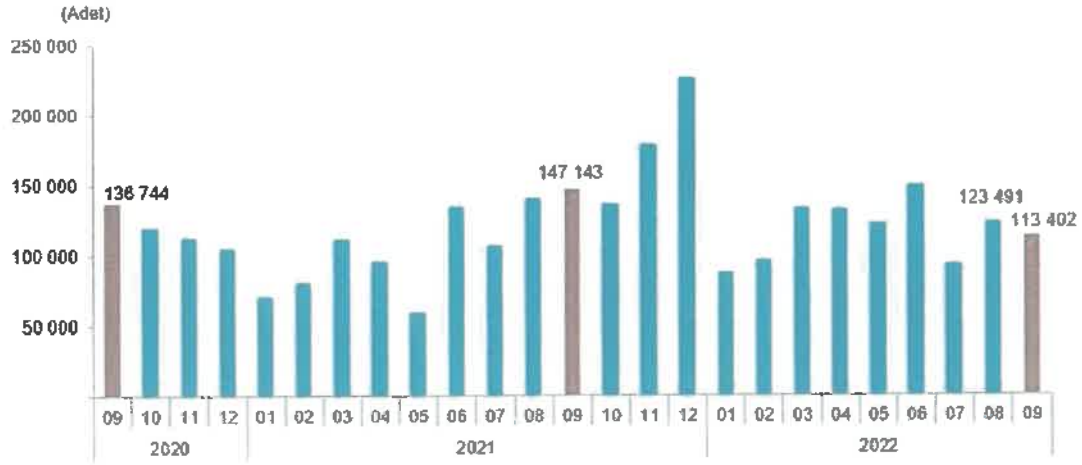
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

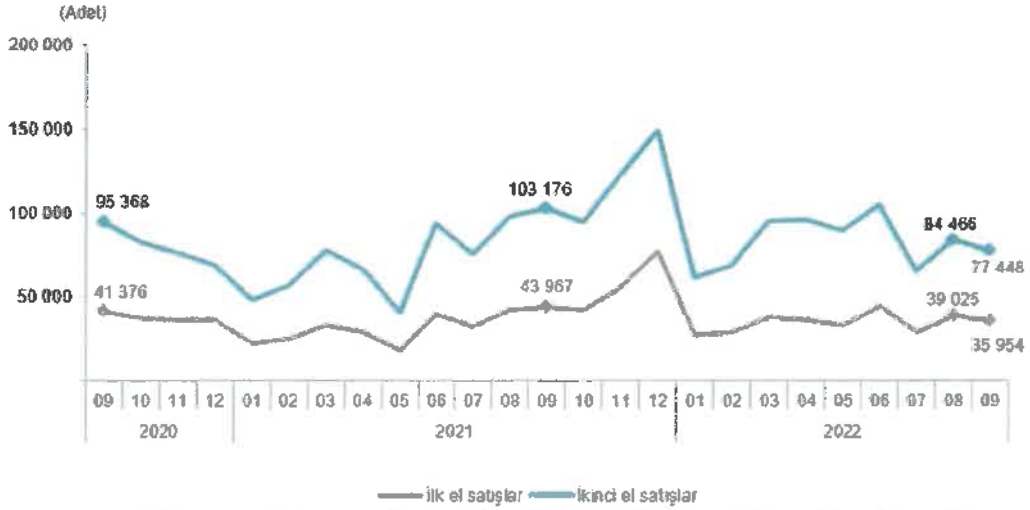
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



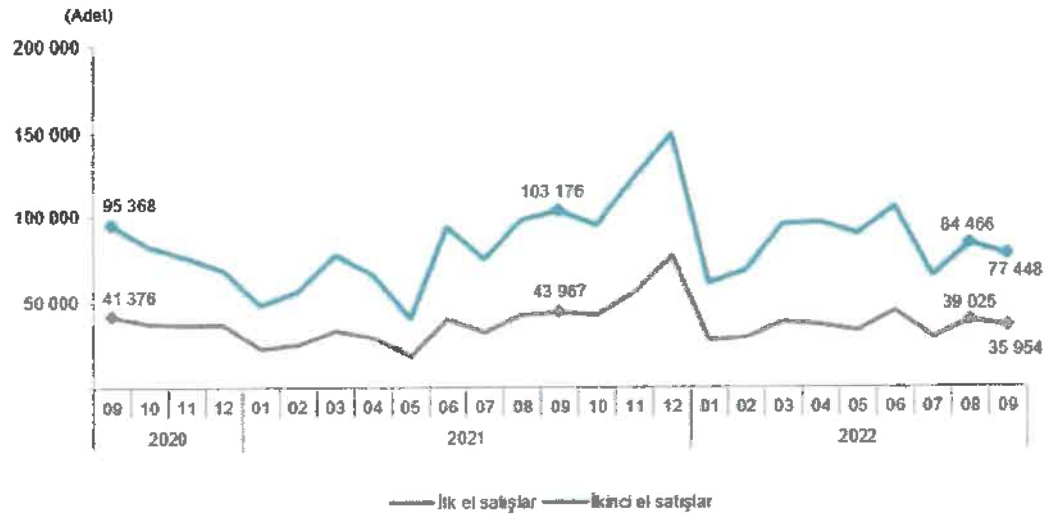
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

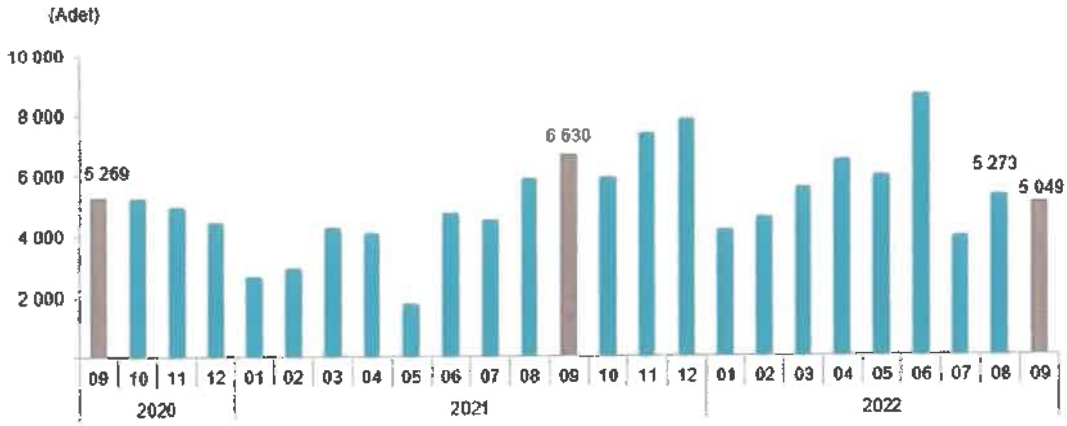
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

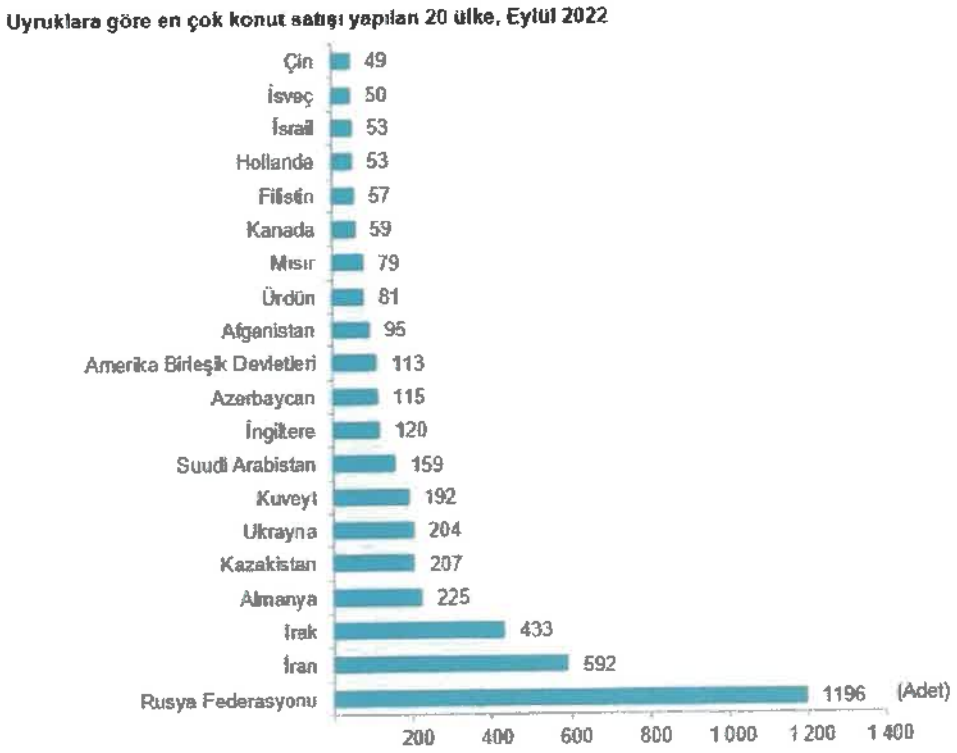
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



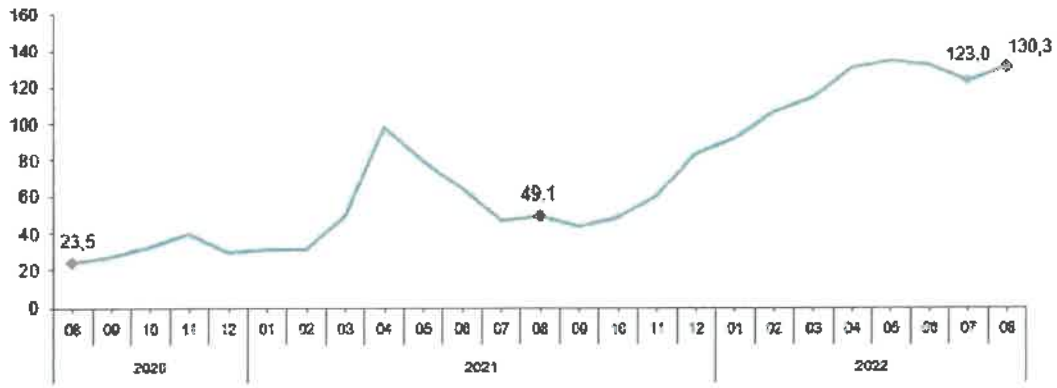
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

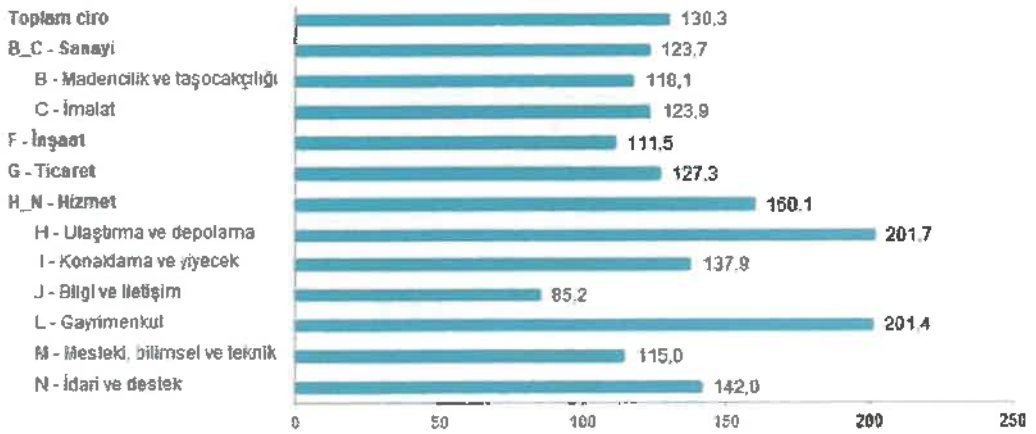
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

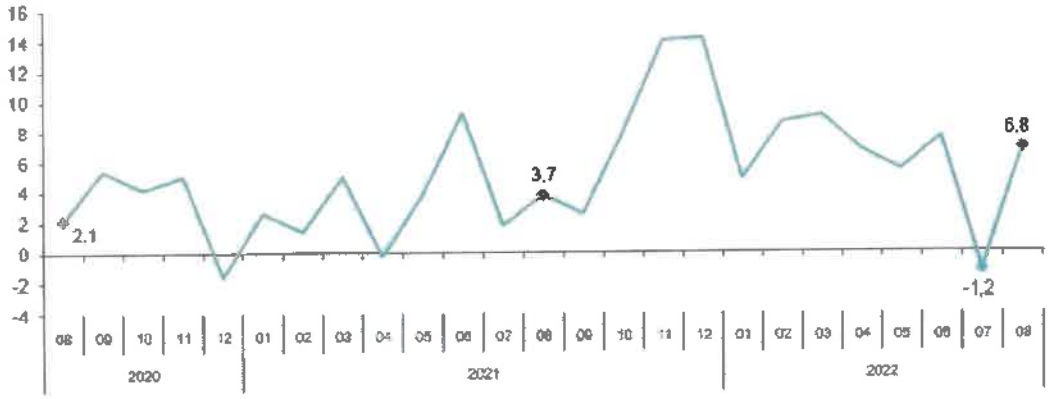


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

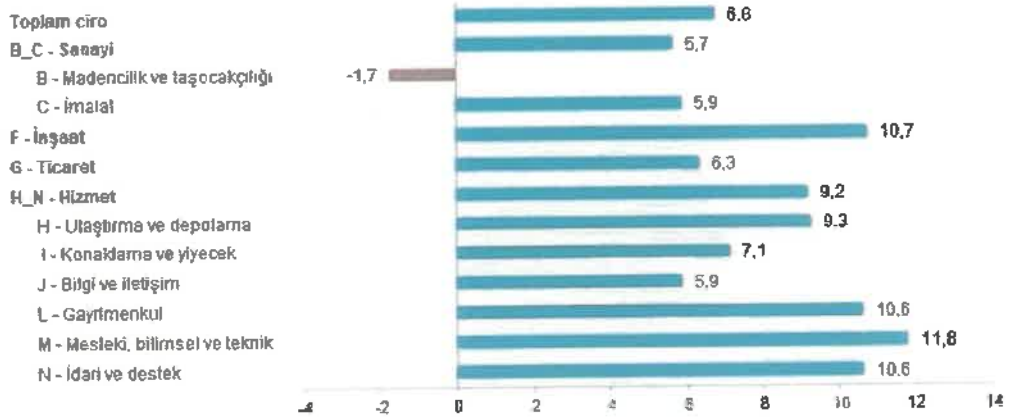
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

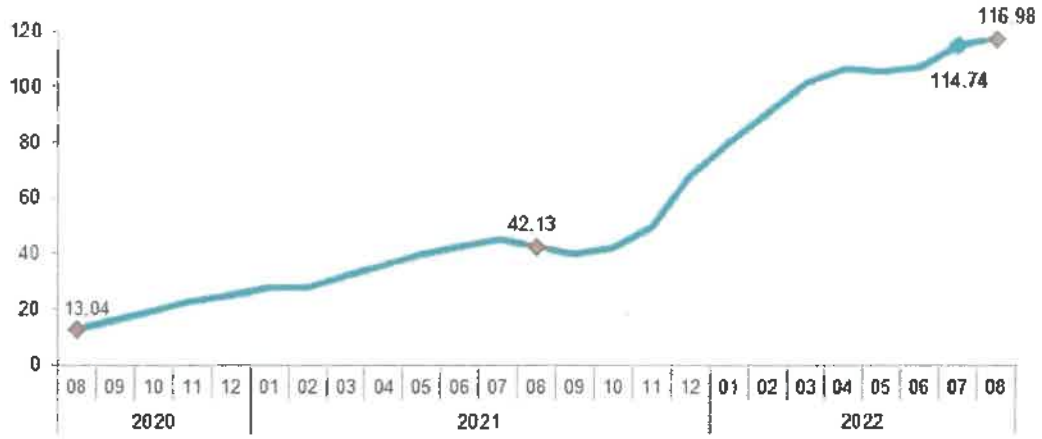


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

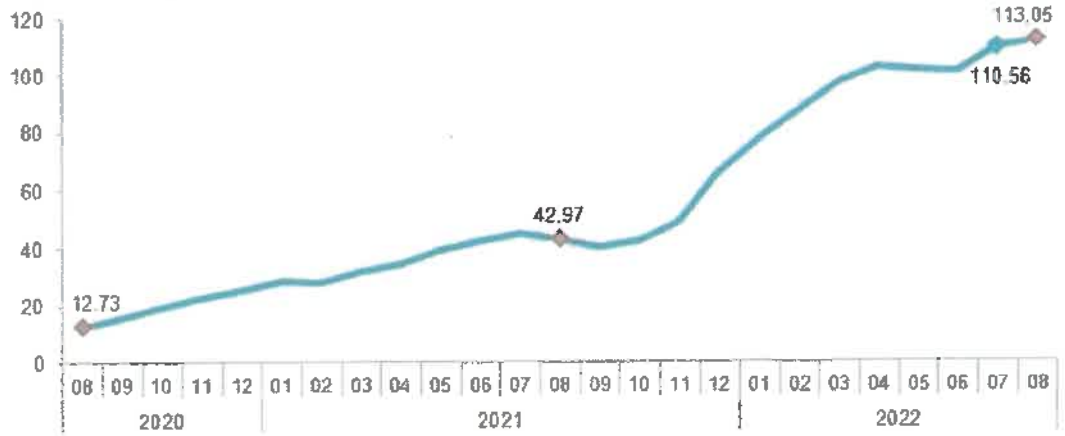
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

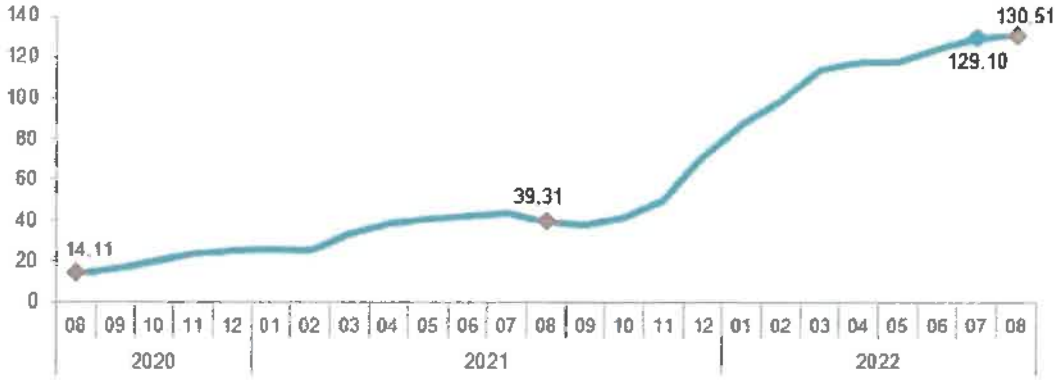
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



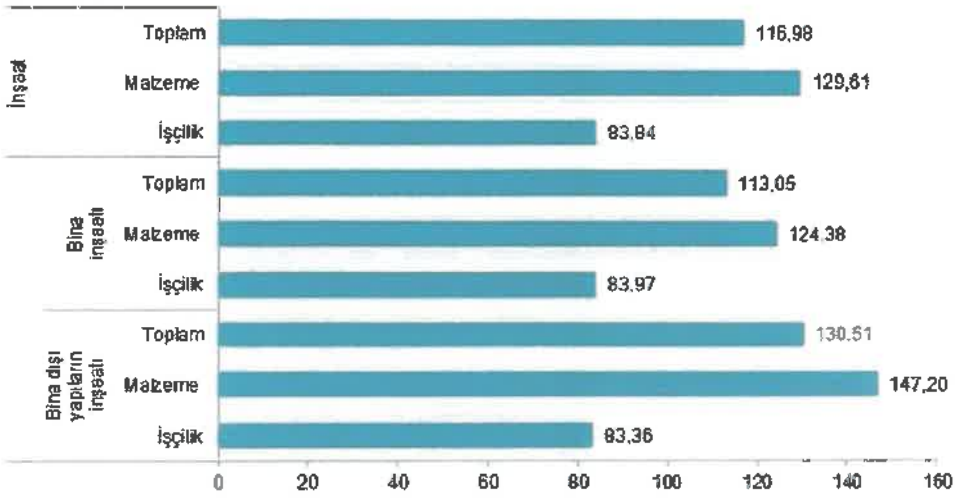
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

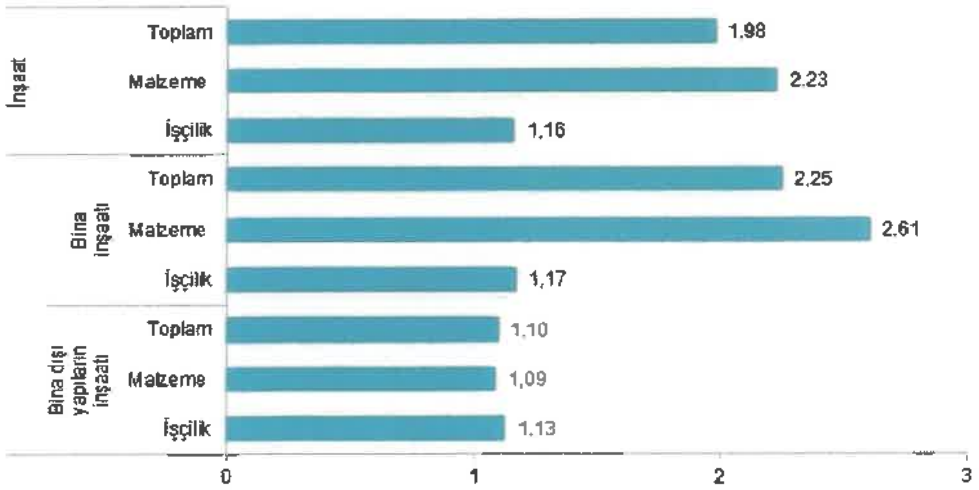
Bina dışı yapılar için İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

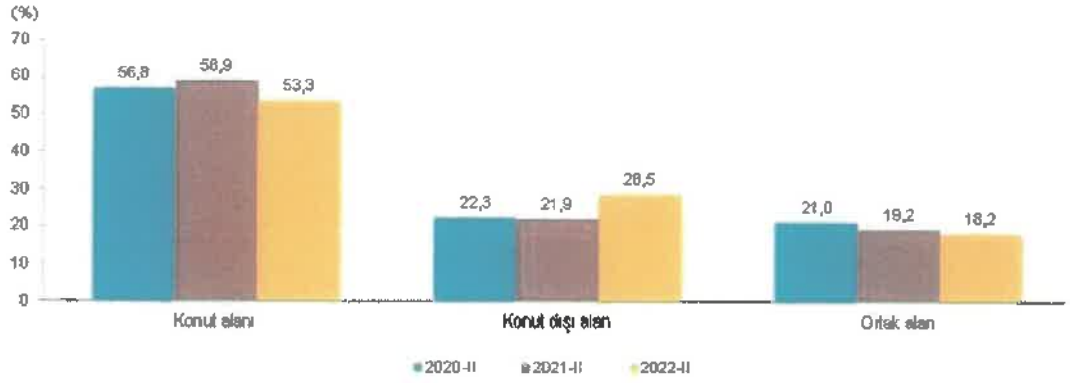
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

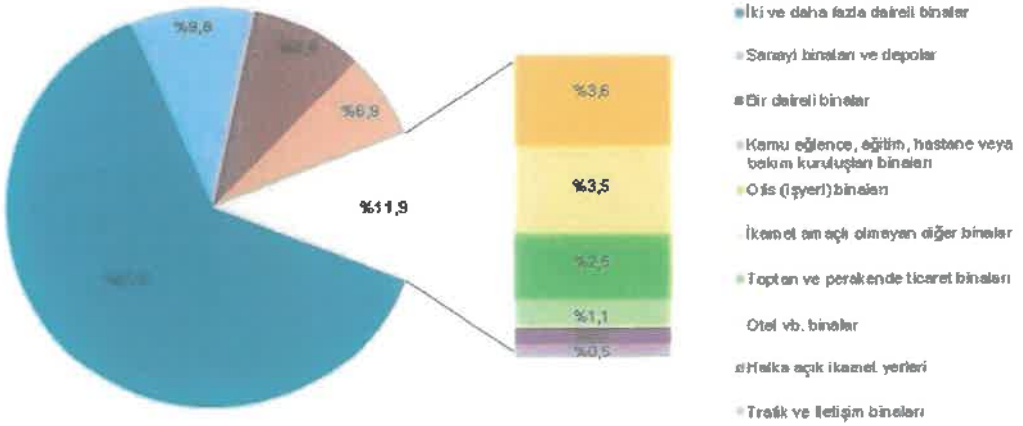
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

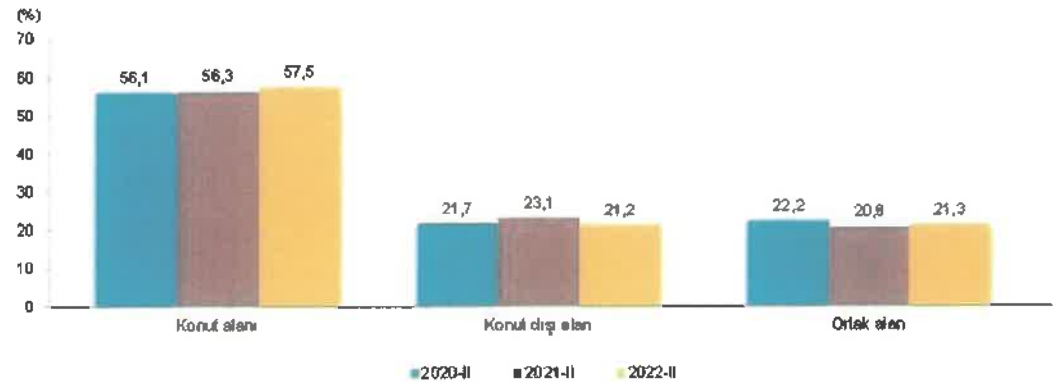
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

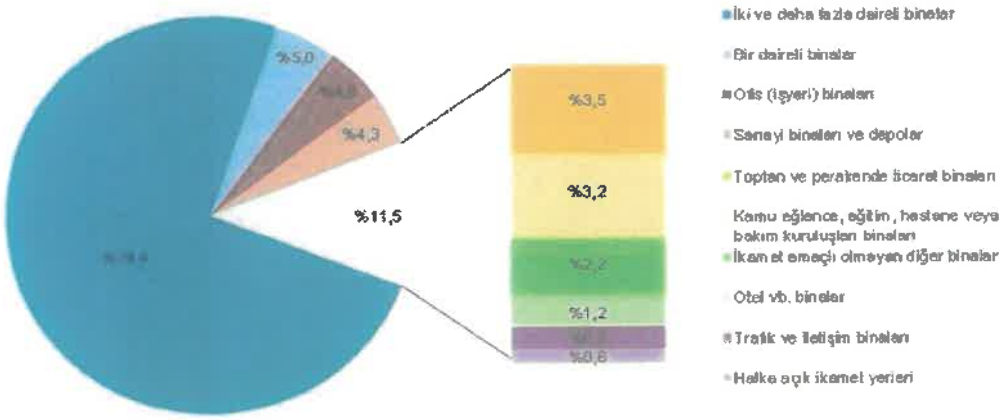
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Çevre yolu Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Çevre yolundan kaynaklanan araç sesi

Kuzey cephe meskenlerin manzarasının olmaması

Fırsatlar

Bölgede yeni sayılabilecek ender yapılardan olması dolayısıyla taşınmazlara olan rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 9869,31 m2 parsel alanı üzerine A,B,C,Bloklar Betonarme Apartman , D Blok 1 Katlı Trafo Binası şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

A ve B Blok ; bodrum + Zemin + 18 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : Otopark ve müşterek alanlar ,

Zemin kat: Ortak alanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

3.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

.....

.....

.....

.....

16.Normal kat: 61-62-63-64 B.B. Nolu 4 adet mesken ,

17.Normal kat: 65-66-67 B.B. Nolu 3 adet mesken ,

18.Normal kat: 68-69 B.B. Nolu 2 adet mesken bulunmaktadır.

C Blok ; 2 bodrum + Zemin + 17 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

2.Bodrum kat : Otopark ve müşterek alanlar ,

1. Bodrum kat: Ortak alanlar ve bina girişi ,

Zemin kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

1.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

.....

.....

.....

.....

17.Normal kat: 69-70 B.B. Nolu 2 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Tüm meskenler : 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo , 1 adet balkon ve 1 adet kat bahçesi bulunmaktadır.

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerleme tablosunda yazılmıştır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devam eden Şelale Evleri projesiyle ilgili ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

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 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 taşınmaz üzerinde Şelale Evleri isimli 160 bağımsız bölümden oluşan konut projesi geliştirilmektedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde projelendirilmiş bağımsız bölümlerin inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış olup proje iskan aşamasında olduğu için değer tespitinde pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	215,00	155,00	Mesken	2.150.000,00	10.000,00	ND 27Emlak	0 (507) 444 00 27
Emsal 2	200,00	155,00	Mesken	2.200.000,00	11.000,00	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13
Emsal 3	190,00	155,00	Mesken	2.000.000,00	10.526,32	Çöçelli Emlak	0 (530) 069 93 92
Emsal 4	190,00	150,00	Mesken	1.950.000,00	10.263,16	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüz ölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	155	2.150.000	13.871	5%	0%	10%	0%	5%	5%	-5%	15%	0%	18.726
Emsal 2	155	2.200.000	14.194	5%	0%	10%	0%	5%	5%	-5%	15%	0%	19.161
Emsal 3	155	2.000.000	12.903	5%	0%	10%	0%	5%	5%	-5%	15%	0%	17.419
Emsal 4	150	1.950.000	13.000	5%	0%	10%	0%	5%	5%	-5%	15%	0%	17.550
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													18.214

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)**
A BLOK	1	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	2	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	3	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	4	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
A BLOK	5	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	6	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	7	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	8	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
A BLOK	9	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	10	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	11	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	12	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
A BLOK	13	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	14	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	15	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	16	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
A BLOK	18	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	19	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	20	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
A BLOK	22	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	23	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	24	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
A BLOK	26	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	27	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	28	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
A BLOK	30	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	31	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	32	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
A BLOK	33	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	34	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**

A BLOK	35	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	39	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	42	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	43	145	18.250	2.646.250,00	**2.645.000**
A BLOK	46	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	47	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	49	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	50	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	54	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	58	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	62	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	63	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
A BLOK	66	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
A BLOK	69	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	1	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	2	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	3	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	4	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	5	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	6	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	7	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	8	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	9	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	10	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	11	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	12	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	13	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	14	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	15	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	16	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	17	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	18	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	19	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	20	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	21	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	22	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	23	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	24	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	25	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	26	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**

B BLOK	27	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	28	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	29	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	30	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	32	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	33	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	34	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	35	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	36	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	37	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	38	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	41	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	42	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	43	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	45	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	46	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	47	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	48	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	49	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	51	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	53	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	54	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	55	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	57	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	58	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	59	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	61	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	62	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	63	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	64	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	65	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
B BLOK	66	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	67	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
B BLOK	68	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
B BLOK	69	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	1	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	2	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	3	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	4	126	18.250	2.299.500,00	**2.300.000**
C BLOK	5	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**

C BLOK	6	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	7	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	8	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	9	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	10	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	11	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	12	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	13	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	14	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	15	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	16	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	18	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	19	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	20	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	21	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	22	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	23	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	24	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	25	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	26	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	28	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	29	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	30	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	32	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	33	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	34	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	35	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	37	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	38	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	39	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	41	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	42	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	43	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	44	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	45	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	46	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	47	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	50	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	51	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	54	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**

C BLOK	55	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	58	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	59	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	62	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	64	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
C BLOK	65	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	66	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	67	149	18.250	2.719.250,00	**2.720.000**
C BLOK	69	156	18.250	2.847.000,00	**2.845.000**
C BLOK	70	153	18.250	2.792.250,00	**2.790.000**
			TOPLAM		**443.460.000**

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Bölgede kiralık gayrimenkullerin portföyde bekleme süresi çok düşüktür. Bu sebeple gayrimenkullerin kira tespitinde taşınmazların kat ve kattaki konumları dikkate alınmamıştır.

ZEUGMA

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	185,00	150,00	Mesken	6.500,00	35,14	Ekonomi Emlak	0 (543) 241 35 20
Emsal 2	175,00	140,00	Mesken	6.000,00	34,29	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24
Emsal 3	185,00	150,00	Mesken	7.500,00	40,54	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13

Emsal No	**Yüzölçümü (m²)**	**Kiraya Sunulan Değeri (TL)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Cephe D.**	**Alan D.**	**Konum D.**	**Zaman D.**	**Yapı Yaşı D.**	**Şerefiye D.**	**Pazarlık D.**	**Manzara D.**	**Diğer D.**	**Düzeltilmiş Birim Değer**
Emsal 1	150	6.500	43	5%	0 %	10%	0%	5 %	5%	-5%	15%	0%	59
Emsal 2	140	6.000	43	5%	0 %	10%	0%	5 %	5%	-5%	15%	0%	58
Emsal 3	150	7.500	50	5%	0 %	10%	0%	5 %	5%	-5%	15%	0%	68
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**61**

Kira Emsalleri Krokisi

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	KİRA DEĞERİ (TL/ay)	**YUVARLATIMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/ay)**
A BLOK	1	149	61	9.089	9.000
A BLOK	2	156	61	9.516	9.500
A BLOK	3	149	61	9.089	9.000
A BLOK	4	153	61	9.333	9.250
A BLOK	5	149	61	9.089	9.000
A BLOK	6	156	61	9.516	9.500
A BLOK	7	149	61	9.089	9.000
A BLOK	8	153	61	9.333	9.250
A BLOK	9	149	61	9.089	9.000
A BLOK	10	156	61	9.516	9.500
A BLOK	11	149	61	9.089	9.000
A BLOK	12	153	61	9.333	9.250
A BLOK	13	149	61	9.089	9.000
A BLOK	14	156	61	9.516	9.500
A BLOK	15	149	61	9.089	9.000
A BLOK	16	153	61	9.333	9.250
A BLOK	18	156	61	9.516	9.500
A BLOK	19	149	61	9.089	9.000
A BLOK	20	153	61	9.333	9.250
A BLOK	22	156	61	9.516	9.500

A BLOK	23	149	61	9.089	9.000
A BLOK	24	153	61	9.333	9.250
A BLOK	26	156	61	9.516	9.500
A BLOK	27	149	61	9.089	9.000
A BLOK	28	153	61	9.333	9.250
A BLOK	30	156	61	9.516	9.500
A BLOK	31	149	61	9.089	9.000
A BLOK	32	153	61	9.333	9.250
A BLOK	33	149	61	9.089	9.000
A BLOK	34	156	61	9.516	9.500
A BLOK	35	149	61	9.089	9.000
A BLOK	39	149	61	9.089	9.000
A BLOK	42	156	61	9.516	9.500
A BLOK	43	145	61	8.845	8.750
A BLOK	46	156	61	9.516	9.500
A BLOK	47	149	61	9.089	9.000
A BLOK	49	149	61	9.089	9.000
A BLOK	50	156	61	9.516	9.500
A BLOK	54	156	61	9.516	9.500
A BLOK	58	156	61	9.516	9.500
A BLOK	62	156	61	9.516	9.500
A BLOK	63	149	61	9.089	9.000
A BLOK	66	156	61	9.516	9.500
A BLOK	69	153	61	9.333	9.250
B BLOK	1	149	61	9.089	9.000
B BLOK	2	156	61	9.516	9.500
B BLOK	3	149	61	9.089	9.000
B BLOK	4	153	61	9.333	9.250
B BLOK	5	149	61	9.089	9.000
B BLOK	6	156	61	9.516	9.500
B BLOK	7	149	61	9.089	9.000
B BLOK	8	153	61	9.333	9.250
B BLOK	9	149	61	9.089	9.000
B BLOK	10	156	61	9.516	9.500
B BLOK	11	149	61	9.089	9.000
B BLOK	12	153	61	9.333	9.250
B BLOK	13	149	61	9.089	9.000
B BLOK	14	156	61	9.516	9.500
B BLOK	15	149	61	9.089	9.000
B BLOK	16	153	61	9.333	9.250
B BLOK	17	156	61	9.516	9.500
B BLOK	18	149	61	9.089	9.000
B BLOK	19	153	61	9.333	9.250
B BLOK	20	156	61	9.516	9.500
B BLOK	21	149	61	9.089	9.000
B BLOK	22	153	61	9.333	9.250
B BLOK	23	156	61	9.516	9.500
B BLOK	24	149	61	9.089	9.000

B BLOK	25	153	61	9.333	9.250
B BLOK	26	156	61	9.516	9.500
B BLOK	27	149	61	9.089	9.000
B BLOK	28	153	61	9.333	9.250
B BLOK	29	149	61	9.089	9.000
B BLOK	30	156	61	9.516	9.500
B BLOK	32	153	61	9.333	9.250
B BLOK	33	149	61	9.089	9.000
B BLOK	34	156	61	9.516	9.500
B BLOK	35	149	61	9.089	9.000
B BLOK	36	153	61	9.333	9.250
B BLOK	37	149	61	9.089	9.000
B BLOK	38	156	61	9.516	9.500
B BLOK	41	149	61	9.089	9.000
B BLOK	42	156	61	9.516	9.500
B BLOK	43	149	61	9.089	9.000
B BLOK	45	149	61	9.089	9.000
B BLOK	46	156	61	9.516	9.500
B BLOK	47	149	61	9.089	9.000
B BLOK	48	153	61	9.333	9.250
B BLOK	49	153	61	9.333	9.250
B BLOK	51	149	61	9.089	9.000
B BLOK	53	149	61	9.089	9.000
B BLOK	54	149	61	9.089	9.000
B BLOK	55	149	61	9.089	9.000
B BLOK	57	149	61	9.089	9.000
B BLOK	58	156	61	9.516	9.500
B BLOK	59	149	61	9.089	9.000
B BLOK	61	149	61	9.089	9.000
B BLOK	62	156	61	9.516	9.500
B BLOK	63	149	61	9.089	9.000
B BLOK	64	153	61	9.333	9.250
B BLOK	65	149	61	9.089	9.000
B BLOK	66	156	61	9.516	9.500
B BLOK	67	153	61	9.333	9.250
B BLOK	68	156	61	9.516	9.500
B BLOK	69	153	61	9.333	9.250
C BLOK	1	149	61	9.089	9.000
C BLOK	2	156	61	9.516	9.500
C BLOK	3	149	61	9.089	9.000
C BLOK	4	126	61	7.686	7.750
C BLOK	5	149	61	9.089	9.000
C BLOK	6	156	61	9.516	9.500
C BLOK	7	149	61	9.089	9.000
C BLOK	8	153	61	9.333	9.250
C BLOK	9	149	61	9.089	9.000
C BLOK	10	156	61	9.516	9.500
C BLOK	11	149	61	9.089	9.000

C BLOK	12	153	61	9.333	9.250
C BLOK	13	149	61	9.089	9.000
C BLOK	14	156	61	9.516	9.500
C BLOK	15	149	61	9.089	9.000
C BLOK	16	153	61	9.333	9.250
C BLOK	18	156	61	9.516	9.500
C BLOK	19	149	61	9.089	9.000
C BLOK	20	153	61	9.333	9.250
C BLOK	21	149	61	9.089	9.000
C BLOK	22	156	61	9.516	9.500
C BLOK	23	149	61	9.089	9.000
C BLOK	24	153	61	9.333	9.250
C BLOK	25	149	61	9.089	9.000
C BLOK	26	156	61	9.516	9.500
C BLOK	28	153	61	9.333	9.250
C BLOK	29	149	61	9.089	9.000
C BLOK	30	156	61	9.516	9.500
C BLOK	32	153	61	9.333	9.250
C BLOK	33	149	61	9.089	9.000
C BLOK	34	156	61	9.516	9.500
C BLOK	35	149	61	9.089	9.000
C BLOK	37	149	61	9.089	9.000
C BLOK	38	156	61	9.516	9.500
C BLOK	39	149	61	9.089	9.000
C BLOK	41	149	61	9.089	9.000
C BLOK	42	156	61	9.516	9.500
C BLOK	43	149	61	9.089	9.000
C BLOK	44	153	61	9.333	9.250
C BLOK	45	149	61	9.089	9.000
C BLOK	46	156	61	9.516	9.500
C BLOK	47	149	61	9.089	9.000
C BLOK	50	156	61	9.516	9.500
C BLOK	51	149	61	9.089	9.000
C BLOK	54	156	61	9.516	9.500
C BLOK	55	149	61	9.089	9.000
C BLOK	58	156	61	9.516	9.500
C BLOK	59	149	61	9.089	9.000
C BLOK	62	156	61	9.516	9.500
C BLOK	64	153	61	9.333	9.250
C BLOK	65	149	61	9.089	9.000
C BLOK	66	156	61	9.516	9.500
C BLOK	67	149	61	9.089	9.000
C BLOK	69	156	61	9.516	9.500
C BLOK	70	153	61	9.333	9.250
			TOPLAM		**1.472.500**

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

Değerleme konusu 923 ada 1 parsel üzerinde yer alan Şelale Evleri projesindeki bağımsız bölümlerin inşaatı büyük ölçüde tamamlanmış ve proje iskan alma aşamasına gelmiştir. Bu sebeple bağımsız bölümler için pazar yaklaşımı kullanılarak tespit edilen değerler toplamının, geldiği seviye itibariyle projenin değerini yansıttığı kabul edilmiştir. Boş arsa değeri ise yine pazar yaklaşımıyla bölgedeki emsaller dikkate alınarak belirlenmiştir.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların konut olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme 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 değerleme 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 geliştirilen Şelale Evleri isimli proje için yasal gerekler yerine getirilmiştir ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar ve buna dair görüşlere rapor'da "Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" başlığı altında yer verilmiştir.

d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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 gayrimenkul üzerinde Şelale Evleri projesi geliştirilmektedir.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller "Üst hakkı veya devremülk hakkı" değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre GYO'lar mülkiyetlerindeki arsalar üzerinde proje geliştirebilirler. Aynı fıkranın (d) bendine göre gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Şelale Evleri isimli konut projesi geliştirilmekte olup ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Anılan fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Değerleme konusu taşınmaz için yukarıda belirtilen şekilde bir sınırlama bulunamamakta olup, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı ön görülmektedir.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 160 adet bağımsız bölümden oluşan Şelale Evleri Projesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (Tamamı %1 KDV)
443.460.000,00 TL	**447.894.600,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Öğretmenevleri
Ada	8707
Parseli	14
Ana G.M. Niteliği	6 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri ve Arsası

6 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-033

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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 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 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
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 Tam 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 ... 13
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 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14
1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14

2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 34
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 37
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 37
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 38
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 38
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 41

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 41

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 41

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 41

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 41

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 41

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 42

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 42

b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 42

c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 42

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 42

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 43

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 43

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43

8. SONUÇ 44

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 44

b. Nihai Değer Takdiri 44

9. RAPOR EKLERİ 45

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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.

2. RAPOR BİLGİLERİ

a. Raporun Tarihi

07.11.2022

b. Raporun Numarası

2022/ASCE-033

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

30.09.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Öğretmenevleri Mah. 8707 Ada 14 Parselde yer alan "6 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 2 adet dükkan ve 4 adet mesken niteliğinde bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; şehir merkezinde bulunan Başkarakol Kavşağı (Gaziantep Lisesi Kavşağı)'ndan Ordu Caddesine girilerek Gaziantep Üniversitesi istikametinde ilerlenir. Kavşaktan itibaren yaklaşık 1km. ilerlendiğinde sağ kolda konumlu taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0589
Boylam	37.3539

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Öğretmenevleri
Ada	8707
Parsel	14
Yüzölçümü (m^2)	528,31
Nitelik	6 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
-	Zemin-Bodrum	13	50/528	Dükkan
-	Zemin-Bodrum	14	50/528	Dükkan
-	1	2	36/528	MESKEN
-	1	3	35/528	MESKEN
-	3	9	35/528	MESKEN
-	4	12	35/528	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	**İncelendiği Kurum**	**Belge Tarihi**	**Belge Sayısı**
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	27.05.2020	156
Yapı Kullanım İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	04.10.2022	115

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	Beyan Yönetim Planı : 26/02/2021 Şahinbey -03-03-2021 10:16 -18660
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Maddede geçen beyanlar kat irtifakının kurulması ve kat mülkiyetinin tescili için şart olan bir beyan olduğu ve 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Ayrık Nizam 5 kat imarlı KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	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 Güneyşehir Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir.

Adres: Gazi Mah. 24006 Nl. Sk. Kardelen Apt. N:22/B 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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi UAVT numarası ile https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 çiğnemeden 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

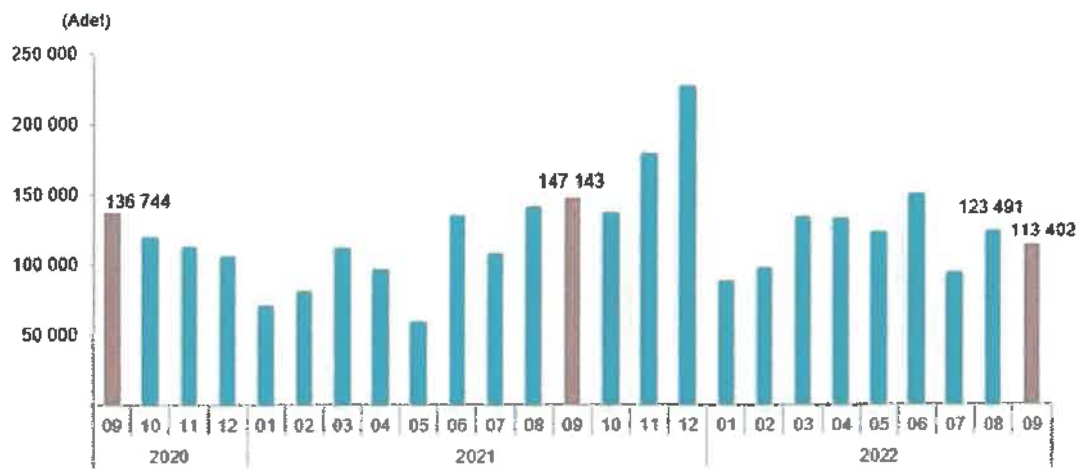
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

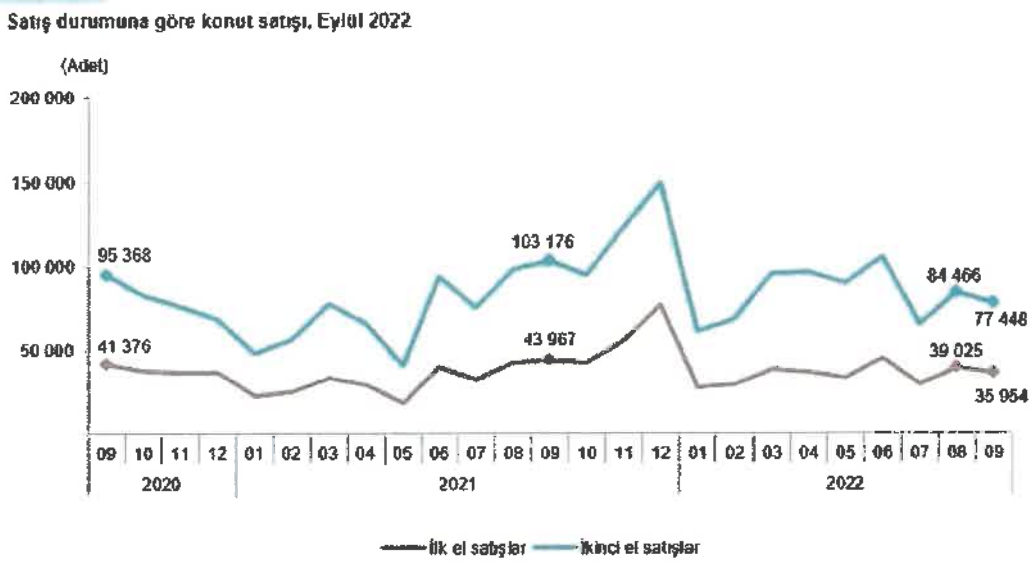
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



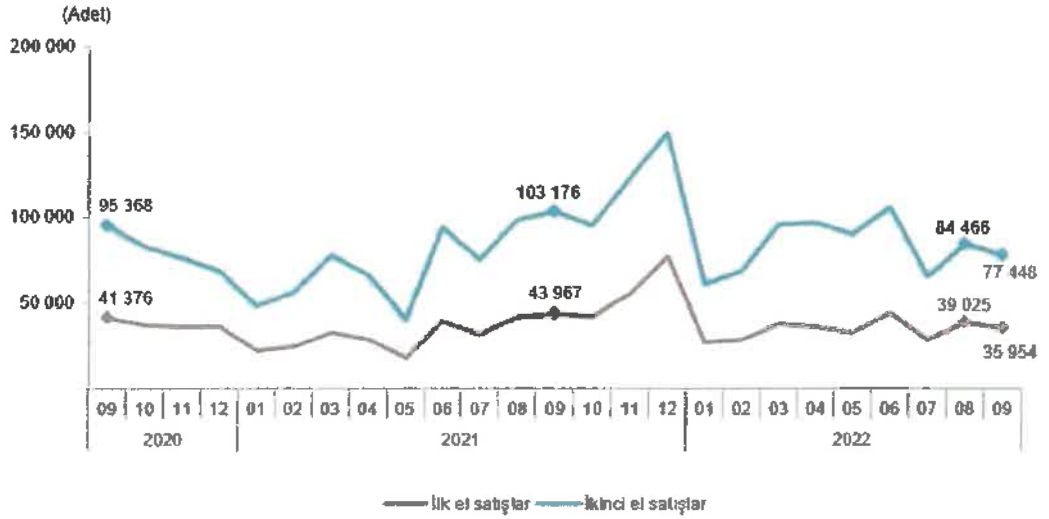
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

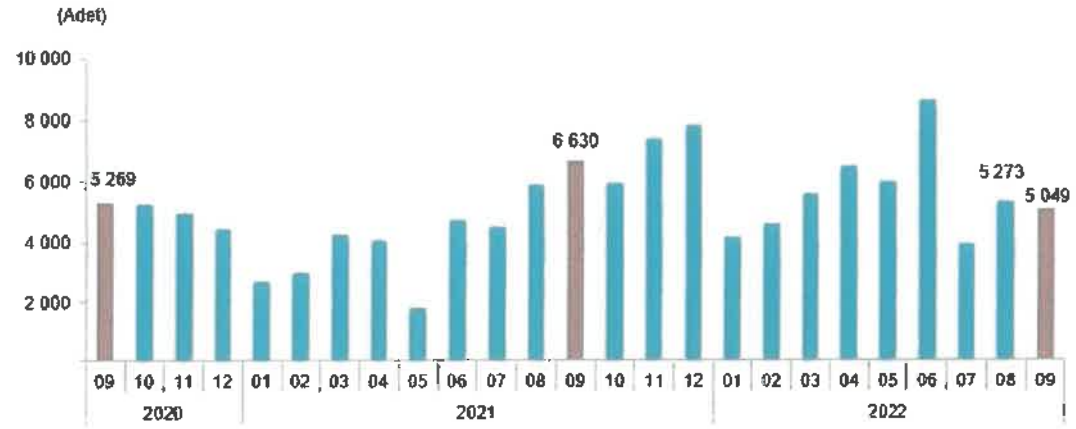
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

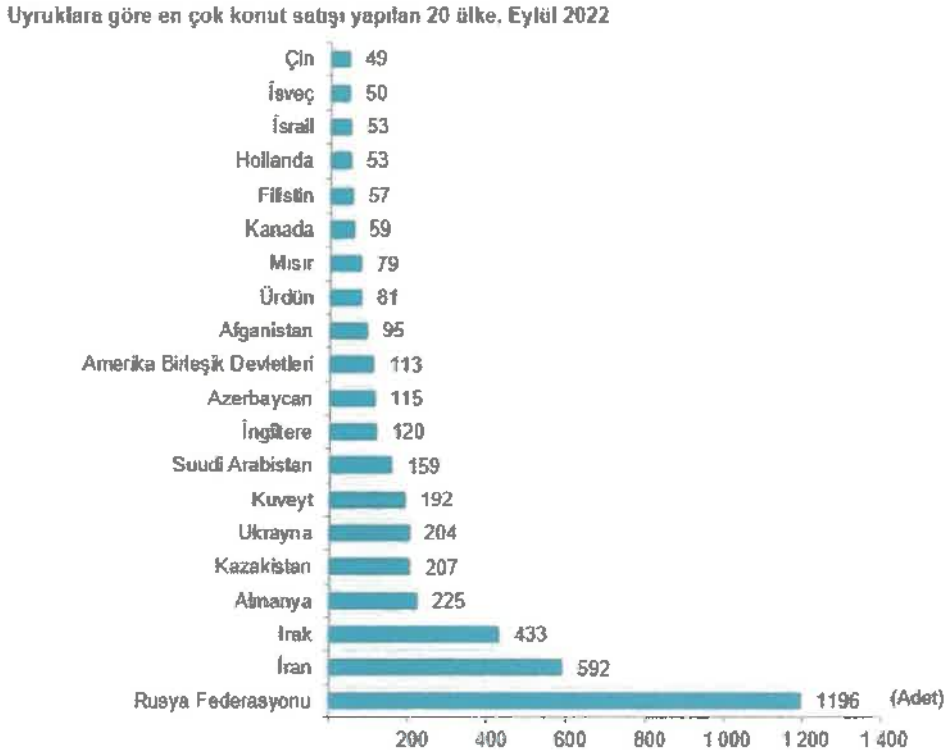
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



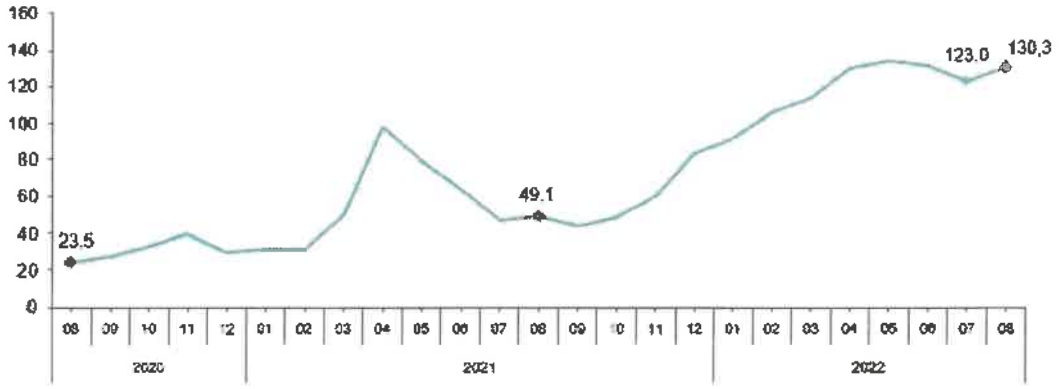
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

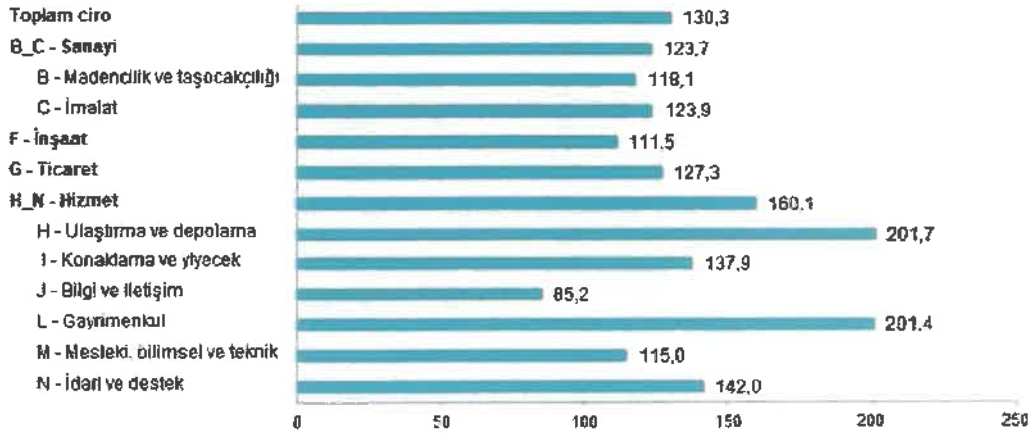
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

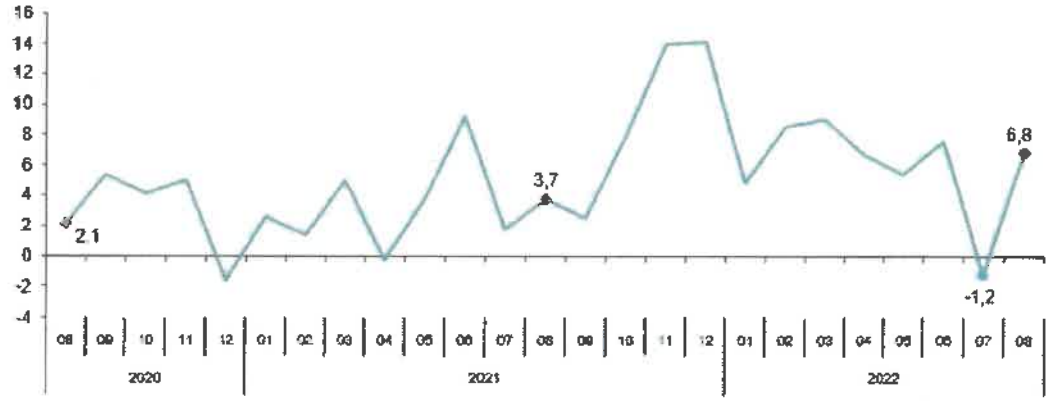


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

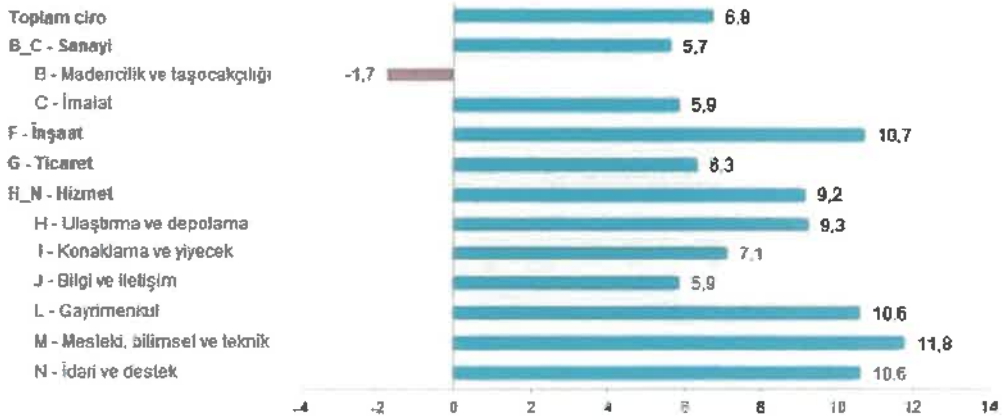
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

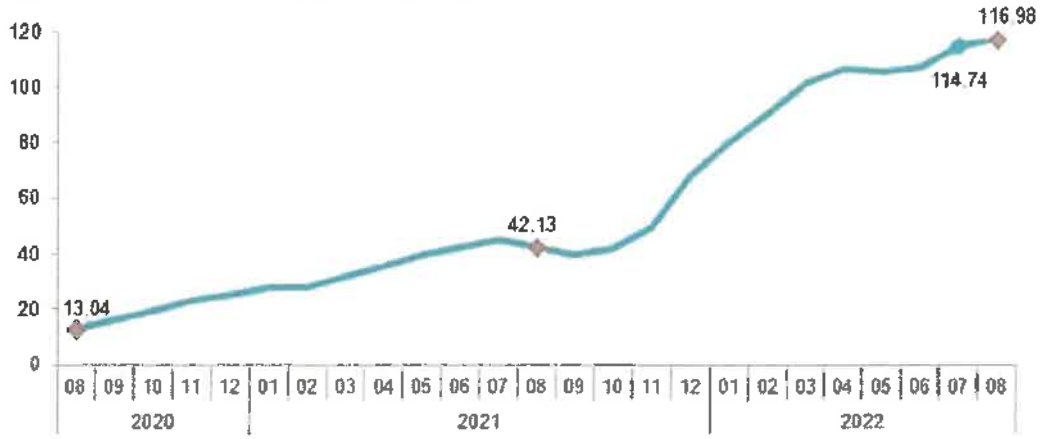


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

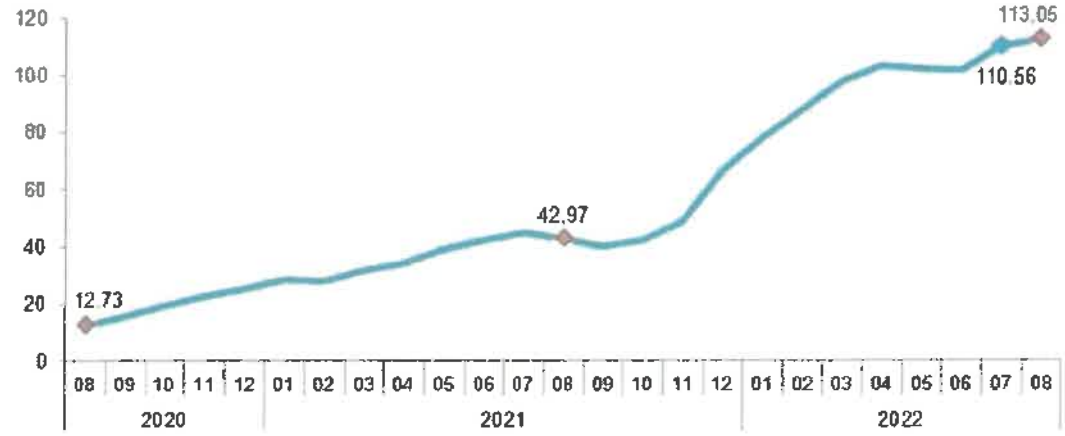
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina İnşaatı 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.

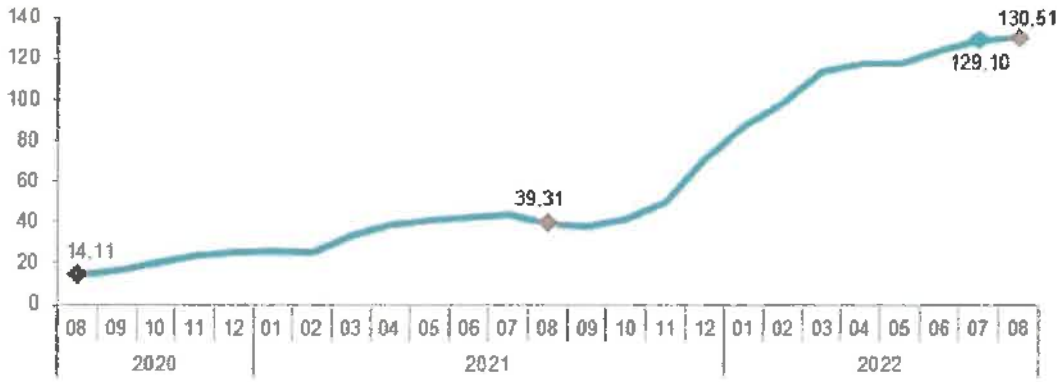
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



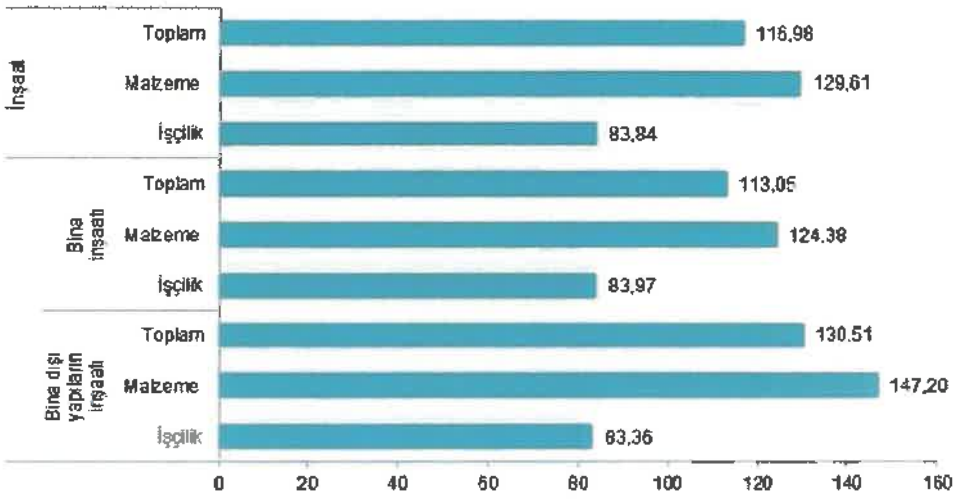
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

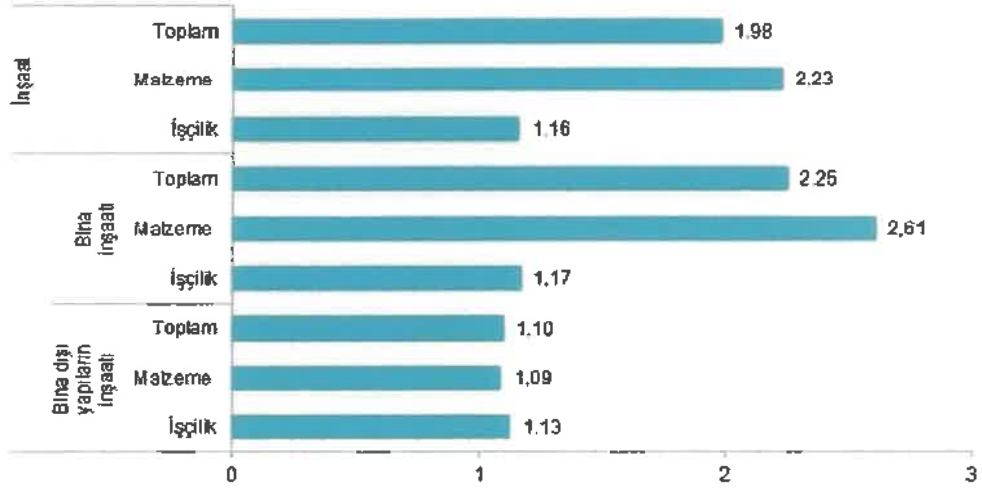
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

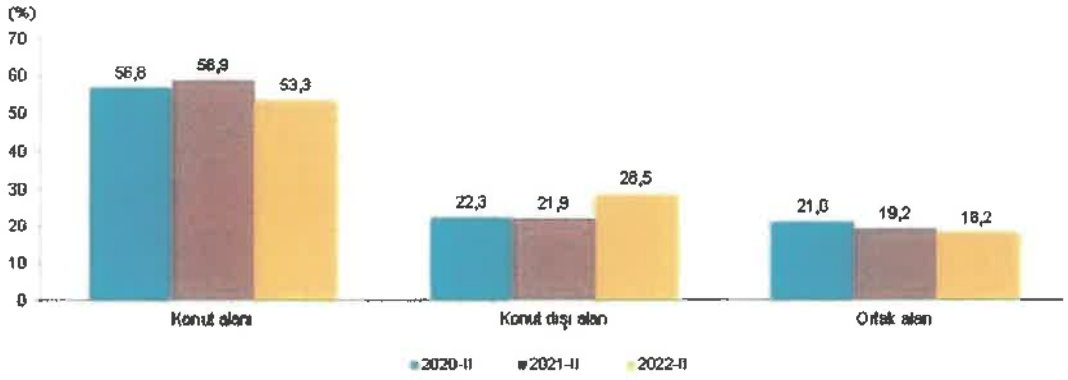
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

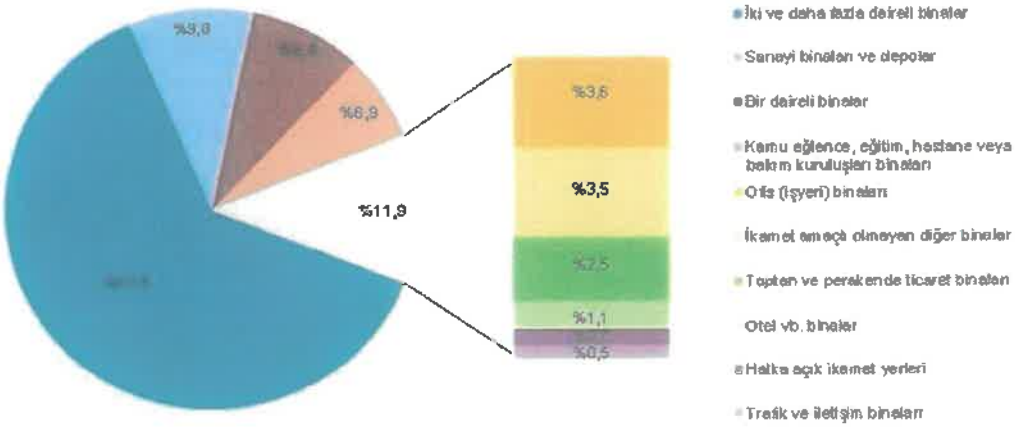
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

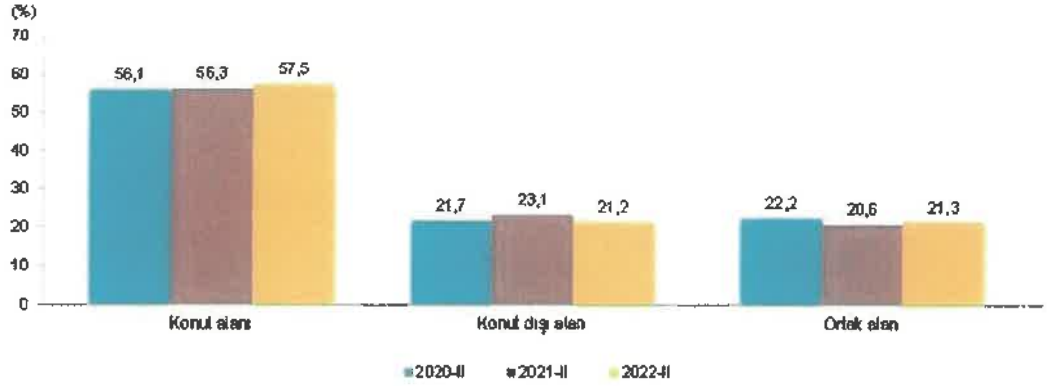
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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	-16,6
	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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

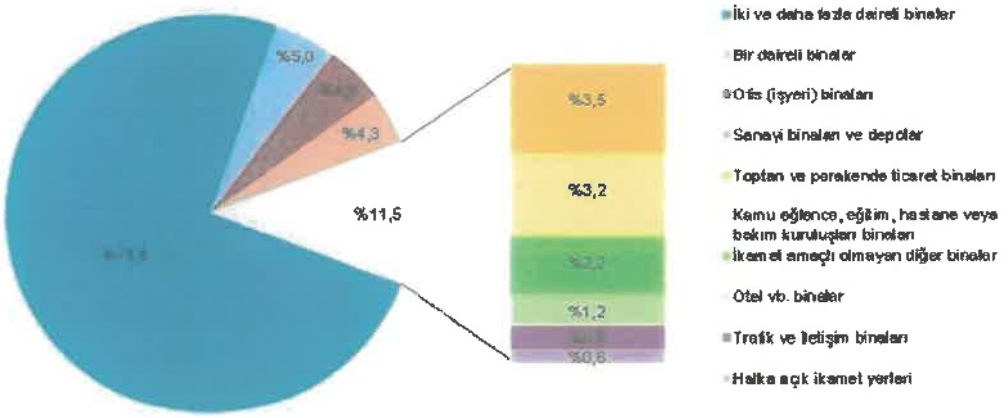
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Ordu Caddesi cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Bölgenin otopark sorunu

Fırsatlar

Bölgede yeni sayılabilecek ender yapılardan olması dolayısıyla taşınmazlara olan rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 528,15 m2 parsel alanı üzerine Betonarme Apartman şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul ; Bodrum+ Zemin + 4 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat: Sığınak ,Su deposu,Otopark,ve 13 ve 14 nolu dükkan eklentileri ,

Zemin kat : 13-14 B.B. Nolu 2 adet dükkan ve bina girişi

1.Normal kat: 1-2-3 B.B. Nolu 3 adet mesken,

2.Normal kat: 4-5-6 B.B. Nolu 3 adet mesken,

3.Normal kat: 7-8-9 B.B. Nolu 3 adet mesken,

4.Normal kat: 10-11-12 B.B. Nolu 3 adet mesken ,bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Değerlemesi yapılan taşınmazların her ikisi de aynı alanlı ve aynı mimari yapıya sahiptir. Taşınmazların her biri ; bodrum ve zemin katta yer almaktadır.

Bodrum kat 33.00 m^2 , zemin kat 92.00 m^2 olmak üzere toplam 125 m^2' lik bürüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; açık çalışma alanı ve wc-lavabo bulunmaktadır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşaatı tamamlanmış olan yapılarla ilgili ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

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 bağımsız bölümler dükkan/mesken niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme 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 (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	90,00	80,00	Mesken	1.250.000,00	15.625,00	Orbay Eryol	0532 323 01 13
Emsal 2	75,00	55,00	Mesken	750.000,00	13.636,36	Zeki Emlak	0532 275 00 51
Emsal 3	100,00	75,00	Mesken	785.000,00	10.466,67	Zeki Emlak	0532 275 00 51
Emsal 4	120,00	95,00	Mesken	790.000,00	8.315,79	CG GAYRİMENKUL	0552 405 68 75

Satılık Dükkan

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	30,00	25,00	Dükkan	500.000,00	20.000,00	Gülenler Emlak	0 (542) 679 61 25
Emsal 2	135,00	70,00	Dükkan	2.050.000,00	29.285,71	Akmeşe Emlak	0 (505) 072 27 00
Emsal 3	100,00	60,00	Dükkan	1.950.000,00	32.500,00	Anta Emlak	0 (533) 151 27 79
Emsal 4	170,00	80,00	Dükkan	2.750.000,00	34.375,00	Akmeşe Emlak	0 (505) 072 27 00

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

Satılık Dükkan

Satılık Mesken

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 (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	80	1.250.000	15.625	0%	0 %	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	16.406
Emsal 2	55	750.000	13.636	0%	0 %	20%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	17.045
Emsal 3	75	785.000	10.467	0%	0 %	30%	0%	25%	0%	-5%	0%	0%	15.700
Emsal 4	95	790.000	8.316	0%	0 %	30%	0%	25%	0%	-5%	0%	0%	12.474
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**15.406**

Satılık Dükkan

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	25	500.000	20.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	19.000
Emsal 2	70	2.050.000	29.286	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	30.750
Emsal 3	60	1.950.000	32.500	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	34.125
Emsal 4	80	2.750.000	34.375	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	36.094
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													29.992

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.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Mimari Kullanım	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'li Değer
Dükkan	1	125	30.000	3.750.000	3.750.000	4.425.000
Dükkan	2	125	30.000	3.750.000	3.750.000	4.425.000
Mesken	2	87	15.500	1.348.500	1.350.000	1.363.500
Mesken	3	85	15.500	1.317.500	1.320.000	1.333.200
Mesken	9	85	15.500	1.317.500	1.320.000	1.333.200
Mesken	12	85	15.500	1.317.500	1.320.000	1.333.200
					12.810.000	14.213.100

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	70,00	60,00	Meskeн	7.000,00	100,00	Nadir Duru Emlak	0 (538) 073 86 16

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	60	7.000	117	0%	0 %	0%	0%	5 %	0%	-3%	0%	0 %	119
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**119**

KİRALIK KONUT							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	85,00	75,00	Mesken	6.500,00	86,67	Ekonomi Emlak	0 (543) 241 35 20
Emsal 2	72,00	50,00	Mesken	4.250,00	85,00	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24
Emsal 3	118,00	100,00	Mesken	6.000,00	60,00	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13

		KİRALIK KONUT											
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	75	6.500	87	0%	0 %	0%	0%	0 %	0%	0%	0%	- 20 %	69
Emsal 2	50	4.250	85	0%	0 %	0%	0%	0 %	0%	0%	0%	- 20 %	68
Emsal 3	100	6.000	60	0%	0 %	0%	0%	0 %	0%	0%	0%	0%	60
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													66

Kira Emsalleri Krokisi

Kiralık Dükkan

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL/ay)	**YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/ay)**
13	125,00	120	15.000,00	**15.000,00**
14	125,00	120	15.000,00	**15.000,00**
2	87	66	5.742,00	**5.700,00**
3	85	66	5.610,00	**5.600,00**
9	85	66	5.610,00	**5.600,00**
12	85	66	5.610,00	**5.600,00**
		TOPLAM		**52.500**

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 mesken ve dükkan olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 gayrimenkullerde proje geliştirilmiştir.

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 fıkrada 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" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 6 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (%1) ve (% 18)
12.810.000,00 TL	**14.213.100,00 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 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Bağlarbaşı
Ada	236
Parseli	2
Ana G.M. Niteliği	A Ve B Blok 14'Er Katlı C Ve D Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, E Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası

3 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-034

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 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 11
      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 12
   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 Tam 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 ... 13
   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, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 26
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 : 31
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 32
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 32
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 34
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 35
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 36
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 37
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 37
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 37
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
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 40
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 41
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 41
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 41
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 41
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 41
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 42
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 42
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 42
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 42
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 42
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 43
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 43
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
8. SONUÇ 44
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 44
b. Nihai Değer Takdiri 44
9. RAPOR EKLERİ 45

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-034

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

30.09.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mah. 236 Ada 2 Parselde yer alan "__A Ve B Blok 14'Er Katlı C Ve D Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, E Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

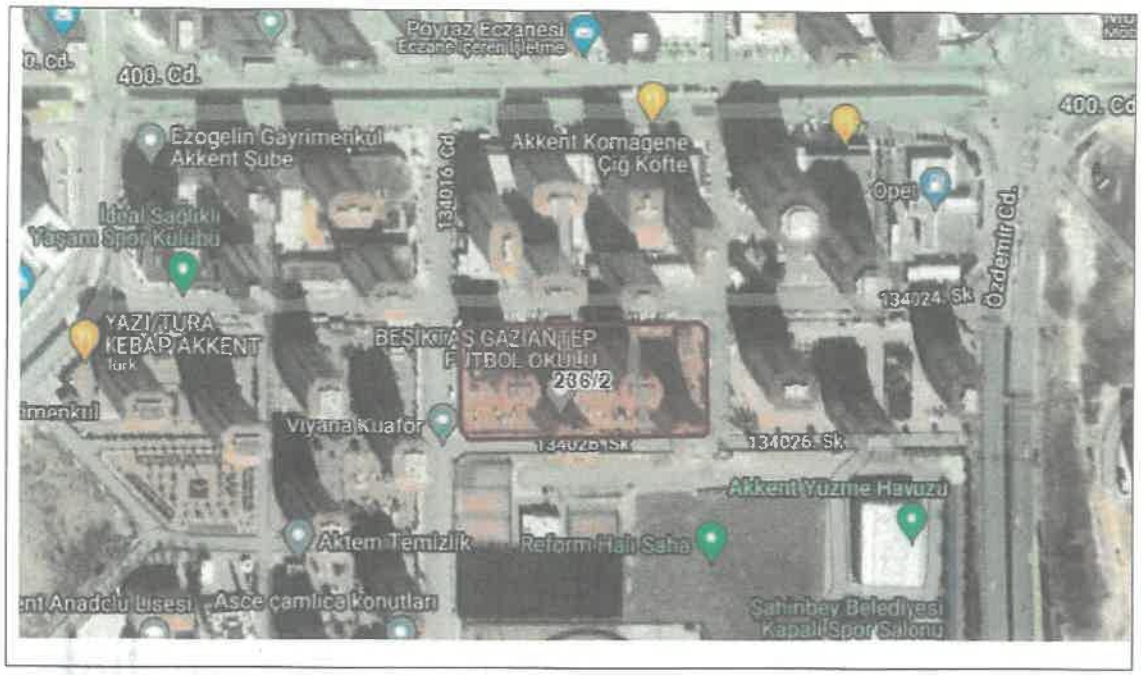
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Akkent Mahallesi, Gaziantep ilinin güneybatısına düşmektedir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep Üniversitesinden, Karataş Bölgesine ulaşımı sağlayan Üniversite Bulvarından, Adnan Menderes Bulvarına dönülür. Bulvar takip edilerek devamı olan 400 Nolu Cadde üzerinde ilerlenir. İbni sina kavşağına varmadan sırasıyla 134016 nolu cadde ve 134024 nolu sokağa girilerek taşınmazın bulunduğu siteye ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0140
Boylam	37.3724

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Bağlarbaşı
Ada	236
Parsel	2
Yüzölçümü (m²)	10.475,77
Nitelik	A Ve B Blok 14'Er Katlı C Ve D Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, E Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
A BLOK	Zemin	1	46/10476	MESKEN
B BLOK	Zemin	1	46/10476	MESKEN
D BLOK	13	53	46/10476	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	09.01.2014	7
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	21.06.2016	155

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 - 24-11-2017 15:42 - 53310 Yönetim Planı : 16/01/2015 Şahinbey - 18-02-2015 15:58 - 6658
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.

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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal: 1,35 şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1.35
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	8,5	H/2		

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 Şahinbey Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir.

Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almıştır.

Adres: Gazi 24010 Nolu Sk. Gözaçan Apt. N:31/B 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 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: S34285C0E9007

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 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

Genel Bilgiler: Güneydoğu Torosların uzantısı olan Sofdağları'nın bulunduğu ilde; Düğükbaba, 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 bıldırcın 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'î 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, 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 çiğnemeden 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

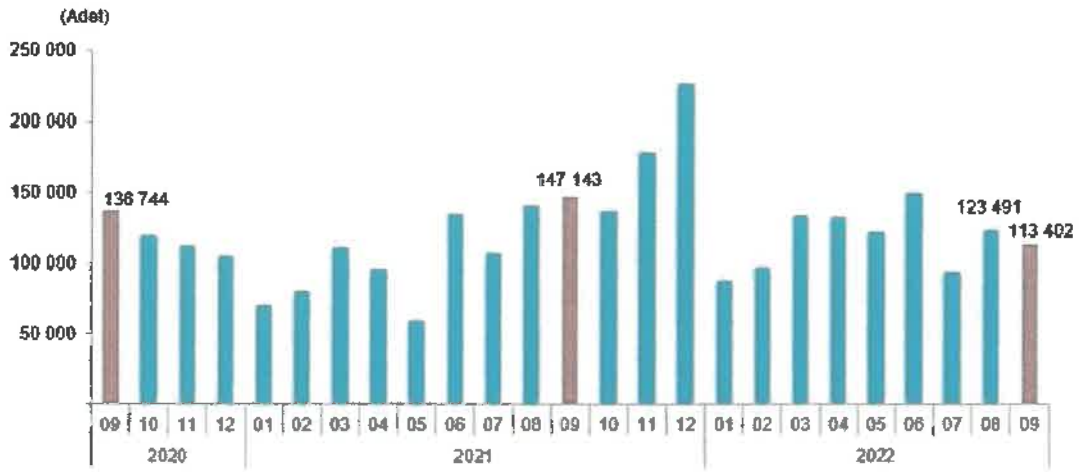
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

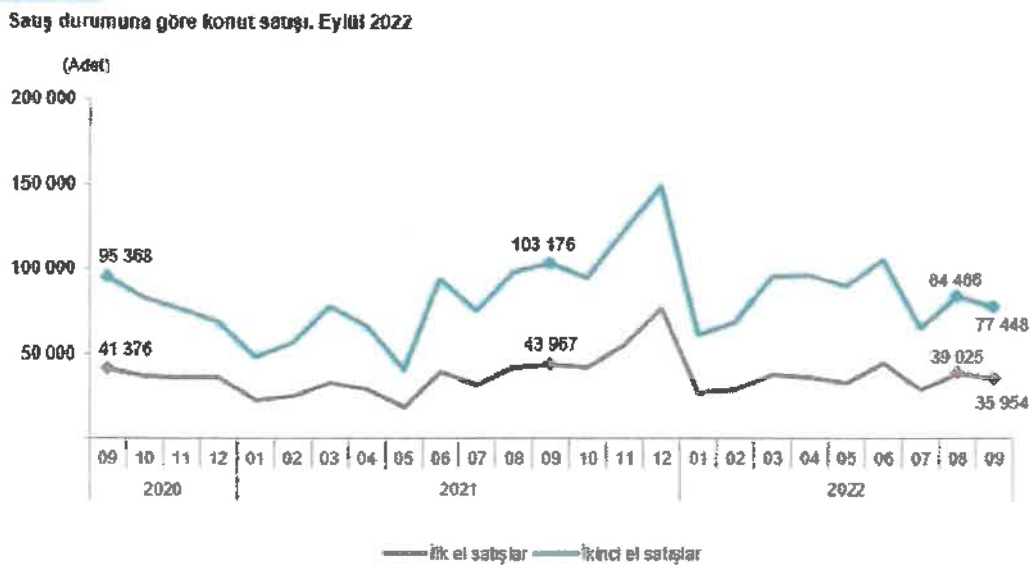
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



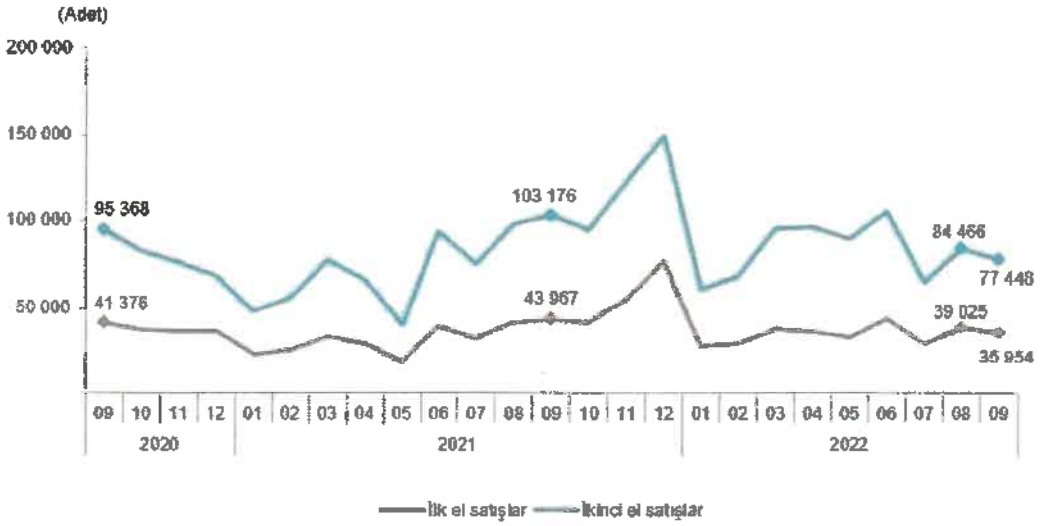
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

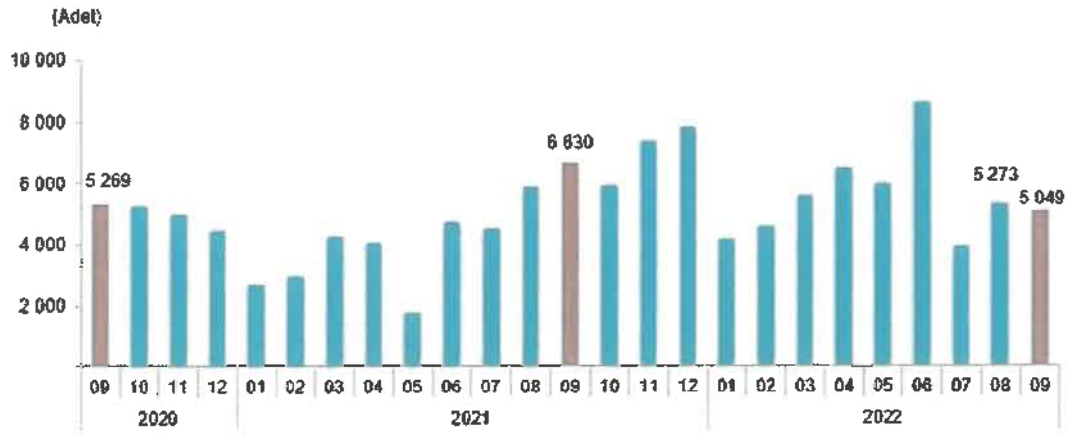
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

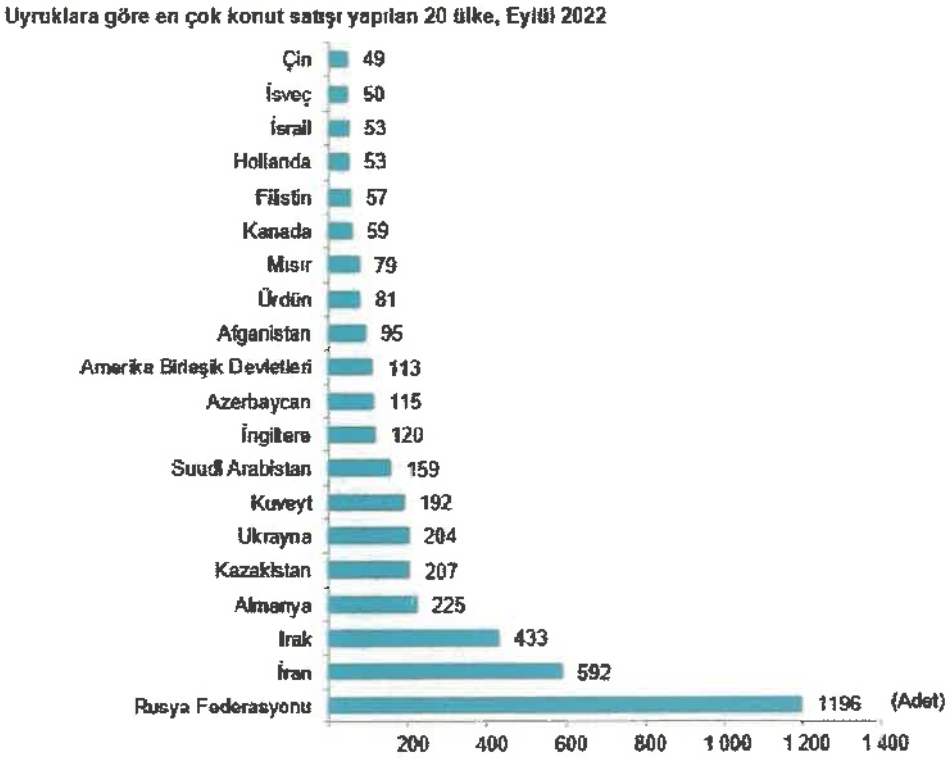
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



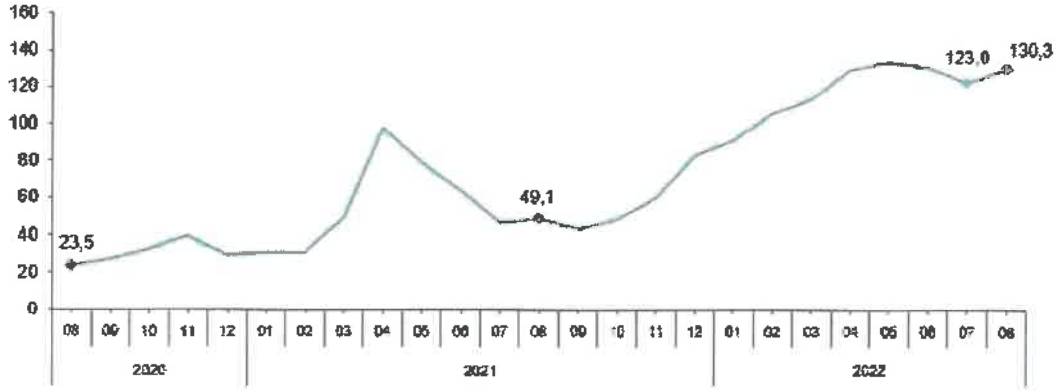
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

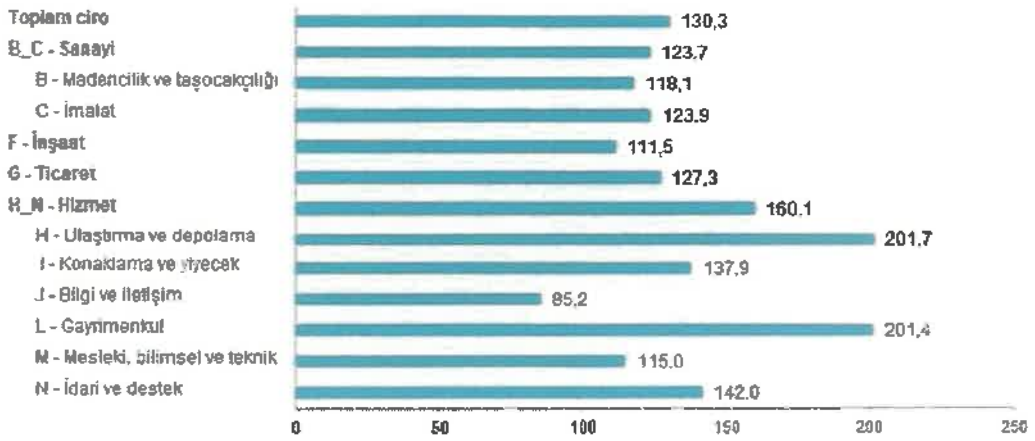
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

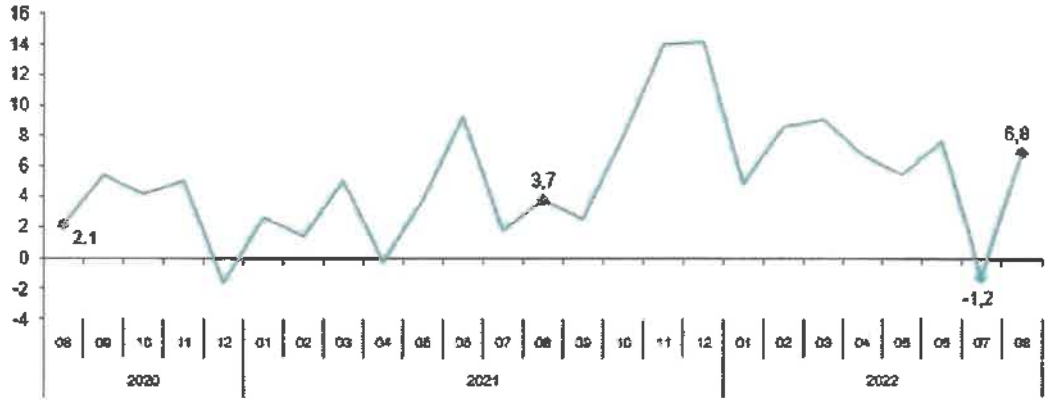


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

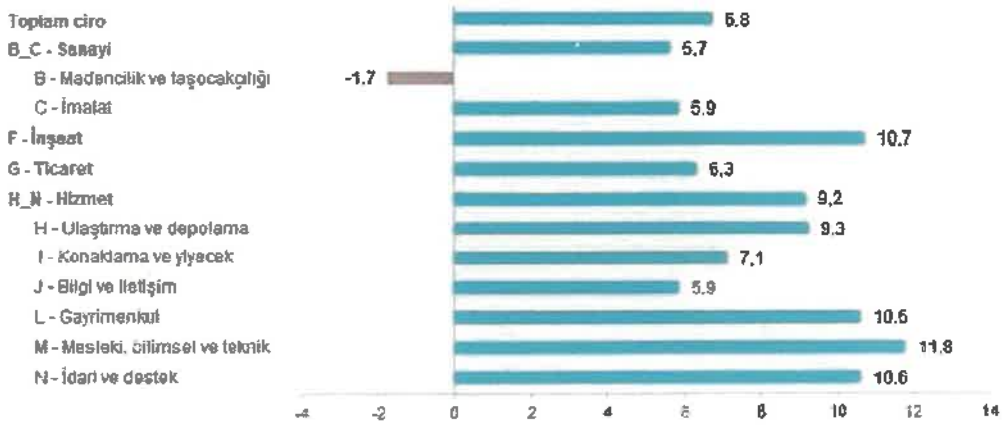
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



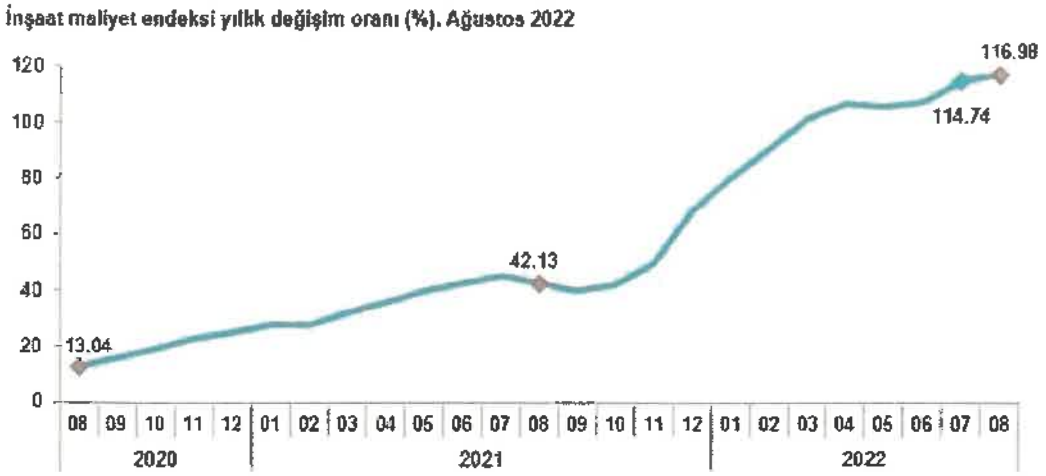
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



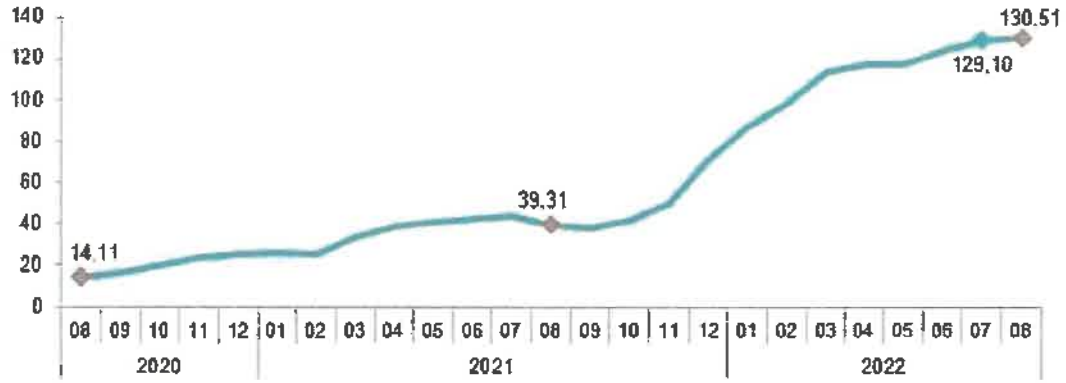
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

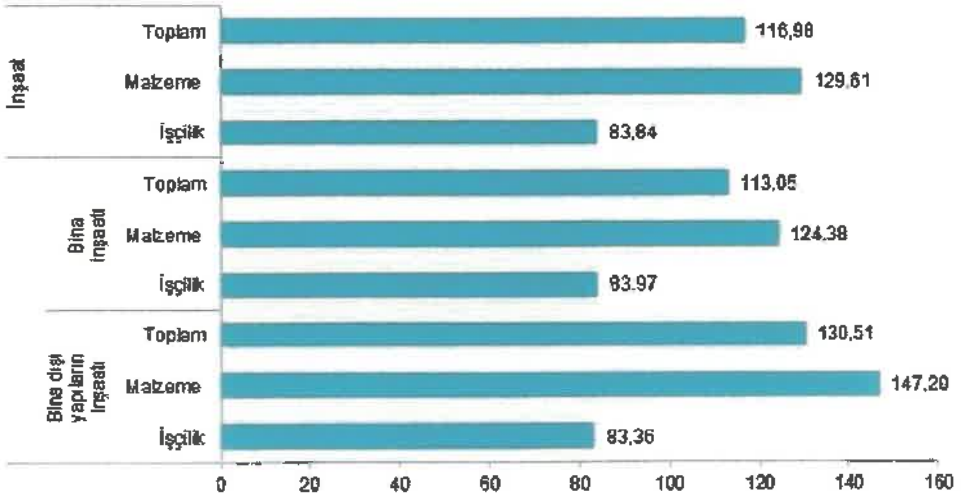
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

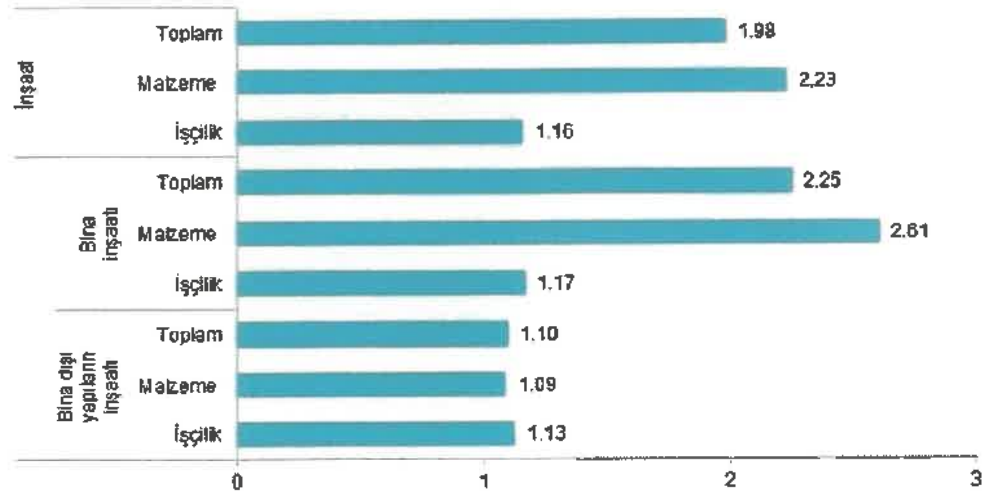
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

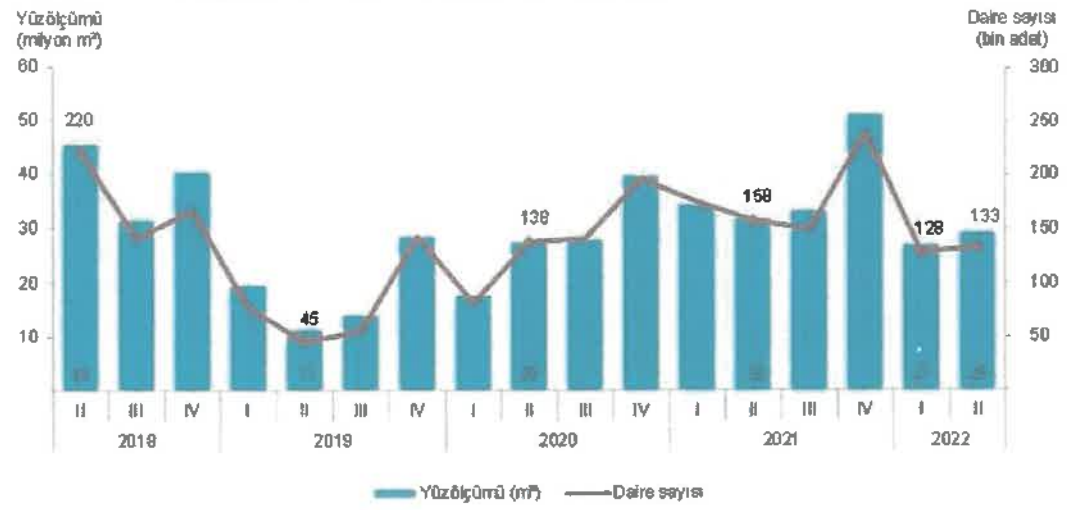


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



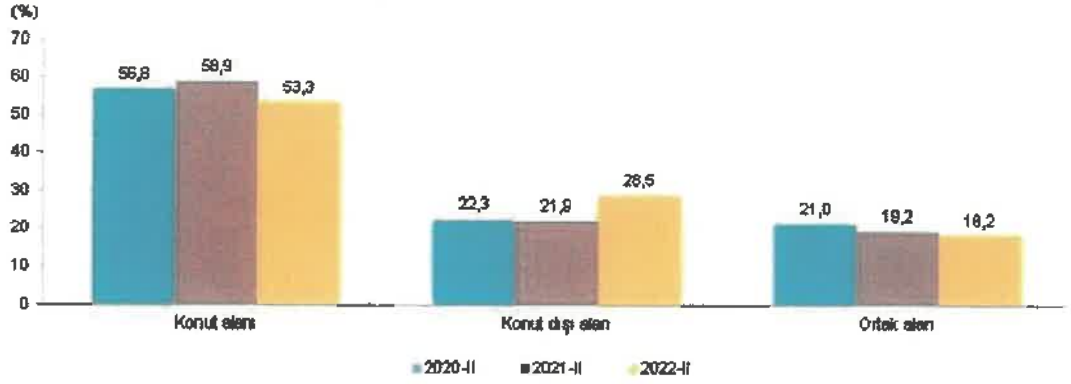
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

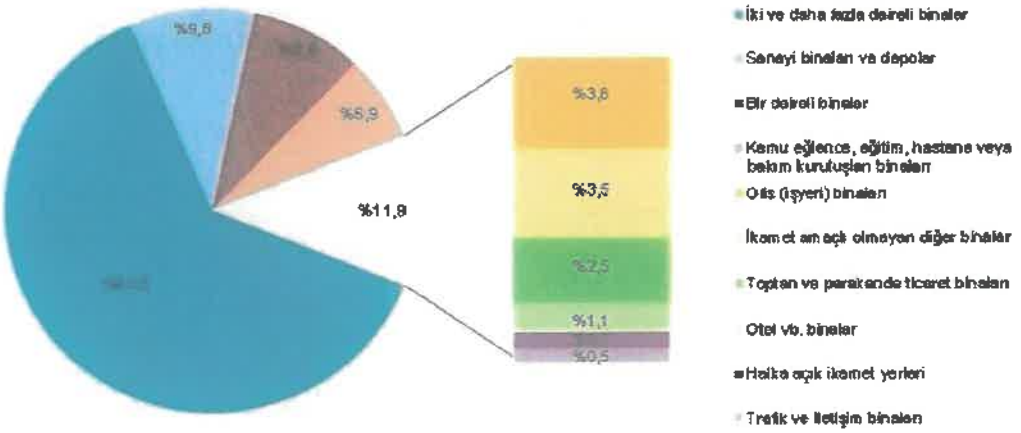
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

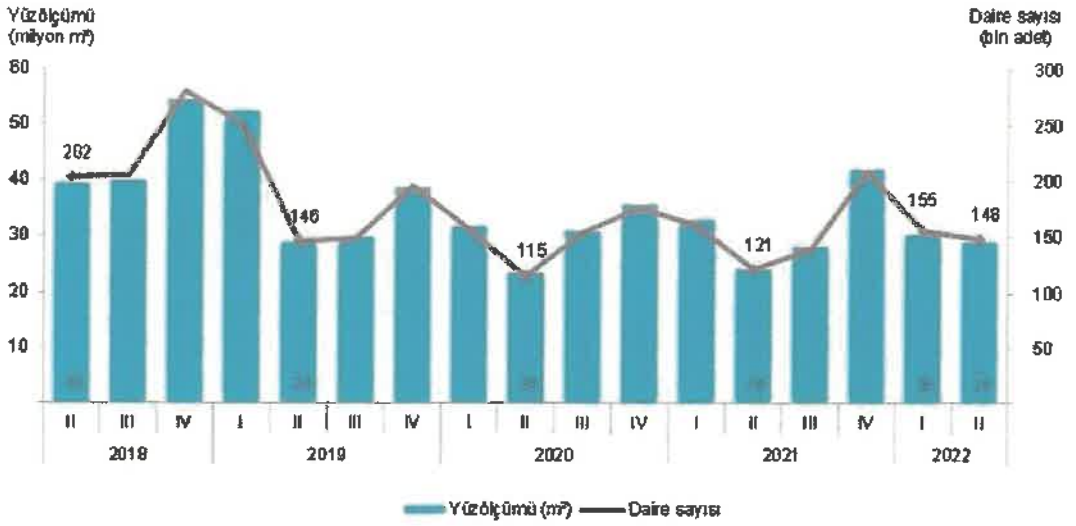


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



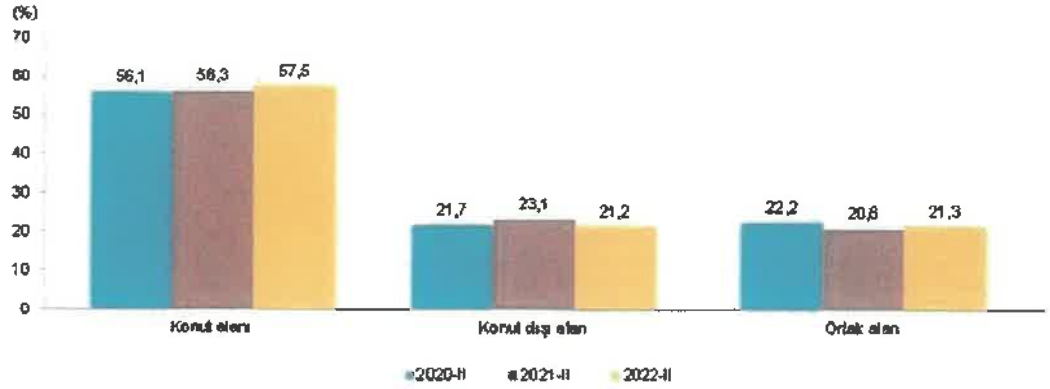
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**77 865**	**-17,1**	**600 096**	**-16,8**	**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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

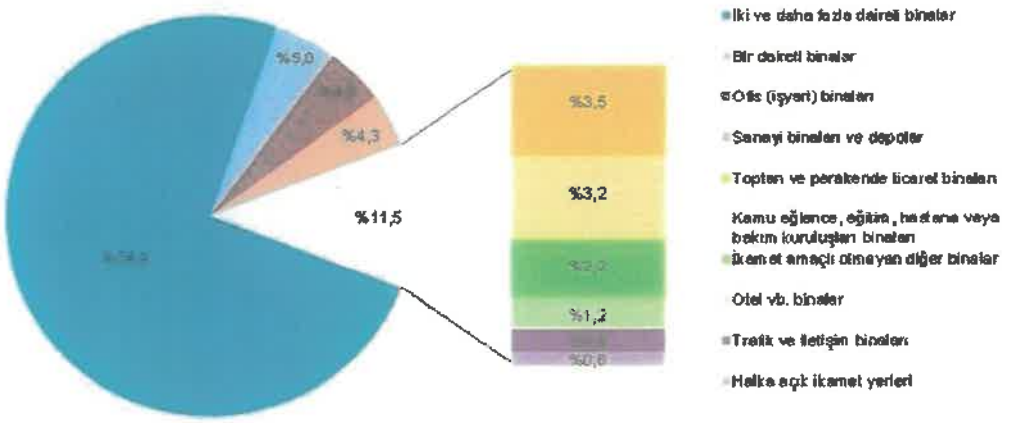
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Sosyal donatı alanlarına yakın olması

Olumsuz Faktörler

Çevre yolundan kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Yeni Şehir Hastanesinin tamamlanması sonrası bölgeye olan rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 10475,77 m2 parsel alanı üzerine "A Ve B Blok 14'Er Katlı C Ve D Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, E Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası, D Blok 1 Katlı Trafo Binası" şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

A Blok ;2 bodrum + Zemin + 11 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

2.Bodrum kat : Otopark ve müşterek alanlar ,

1.Bodrum kat : Ortak alanlar , kapıcı dairesi ve bina girişi ,

Zemin kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

1.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

.....

.....

.....

.....

11.Normal kat: 45-46-47-48 B.B. Nolu 4 adet mesken bulunmaktadır.

B Blok ; bodrum + Zemin + 12 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : Ortak alanlar , kapıcı dairesi ve bina girişi ,

Zemin kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

1.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

.....

.....

.....

.....

12.Normal kat: 49-50-51-52 B.B. Nolu 4 adet mesken bulunmaktadır.

D Blok ; bodrum + Zemin + 13 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : Ortak alanlar , kapıcı dairesi ve bina girişi ,

Zemin kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

1.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

.....

.....

.....

.....

13.Normal kat: 53-54-55-56 B.B. Nolu 4 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

A blok 1 B.B. nolu : 2 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo , 1 adet balkon bulunmaktadır. Taşınmaz brüt 110 m² alanlıdır.

B blok 1 B.B. nolu : 2 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo , 1 adet balkon bulunmaktadır. Taşınmaz brüt 110 m² alanlıdır.

D blok 53 B.B. nolu : 2 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo , 1 adet balkon bulunmaktadır. Taşınmaz brüt 100 m² alanlıdır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	130,00	115,00	Mesken	1.390.000,00	10.692,31	Ev Aşan Emlak	0 (537) 641 89 31
Emsal 2	110,00	85,00	Mesken	1.150.000,00	10.454,55	Mosanka Emlak	0 (552) 653 40 27
Emsal 3	110,00	90,00	Mesken	1.200.000,00	10.909,09	Ataşehir Emlak Evi	0 (507) 224 40 24
Emsal 4	130,00	110,00	Mesken	1.375.000,00	10.576,92	Diva Emlak	0 (532) 786 38 27

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	115	1.390.000	12.087	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-5%	0%	0%	12.087
Emsal 2	85	1.150.000	13.529	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-5%	0%	0%	13.529
Emsal 3	90	1.200.000	13.333	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-5%	0%	0%	13.333
Emsal 4	110	1.375.000	12.500	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	13.125
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	13.029
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	13.000

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır. Taşınmazlar emsallere göre site kalitesi bakımından daha şerefiyelidir.

Zemin katta bulunan meskenler emsallere göre %5-6 daha değersizidir.

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 (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'li Değeri (TL)
A BLOK	1	110	12.250	1.347.500	1.350.000	1.363.500
B BLOK	1	110	12.250	1.347.500	1.350.000	1.363.500
D BLOK	53	100	13.000	1.300.000	1.300.000	1.313.000
TOPLAM					**4.000.000**	**4.040.000**

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Bölgede kiralık gayrimenkullerin portföyde bekleme süresi çok düşüktür. (En kötü konumdaki mesken dahi istenilen fiyattan kiralanabilmesi) Bu sebeple gayrimenkullerin kira tespitinde taşınmazların kat ve kattaki konumları dikkate alınmamıştır.

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	110,00	85,00	Mesken	3.500,00	31,82	Mosanka Emlak	0 (552) 653 40 27
Emsal 2	110,00	90,00	Mesken	3.500,00	31,82	Ataşehir Emlak Evi	0 (507) 224 40 24
Emsal 3	130,00	110,00	Mesken	4.000,00	30,77	Diva Emlak	0 (532) 786 38 27

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	85	3.500	41	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-3%	0%	0%	42
Emsal 2	90	3.500	39	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-3%	0%	0%	40
Emsal 3	110	4.000	36	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-3%	0%	0%	37
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													40
Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)													40

Kira Emsalleri Krokisi

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
A BLOK	1	110	40	4.400
B BLOK	1	110	40	4.400
D BLOK	53	100	40	4.000
TOPLAM				**12.800,00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme 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 değerleme 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 fıkrada 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 düşünülmektedir.

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 "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 3 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 1)
4.000.000,00 TL	**4.040.000,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel. (0342) 215 12 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Atatürk
Ada	4683
Parseli	1
Ana G.M. Niteliği	A Blok 10 Katlı ve B Blok 8 Katlı Betonarme Mesken ve Arsası

1 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-035

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 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 11
      3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 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 12
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
   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 Deetimler Hakkında Bilgi 13
   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 İlişkinAçıklama 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. Şehitkamil 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, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 26
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 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 31
f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 31
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 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 34
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38
Bağımsız Bölüm Kira Değeri 39
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 39
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 40
f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-035

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

26.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Atatürk Mah. 4683 Ada 1 Parselde yer alan "A BLOK 10 KATLI B BLOK 8 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

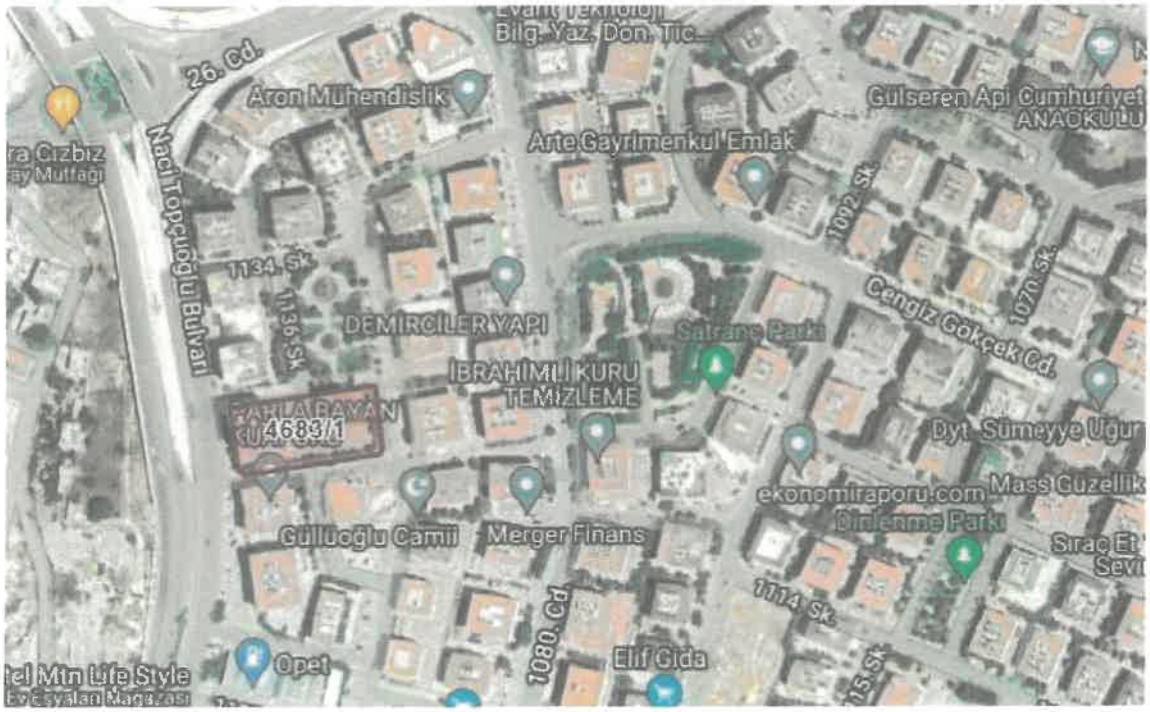
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazlar, Atatürk Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölge Gaziantep şehir merkezinin şehrin kuzeybatı istikametinde bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinden İbrahimli 2 bölgesine Naci Topçuoğlu Bulvarı boyunca ilerlenir. Güvenevler kavşağına gelmeden 100 m. önce taşınmazların bulunduğu Ada Konutları Sitesine ulaşılır.

Belediye ve alt yapı hizmetlerinin faydalınım tamdır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge; genelde orta ve üst gelirli vatandaşların tercih ettiği yerleşim yeridir.

Enlem	37.0842
Boylam	37.3276

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Atatürk
Ada	4683
Parsel	1
Yüzölçümü (m²)	2.805,96
Nitelik	A Blok 10 Katlı B Blok 8 Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası

Bağımsız Bölüm

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
A BLOK	6	13	102/2806	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	**İncelendiği Kurum**	**Belge Tarihi**	**Belge Sayısı**
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	30.01.2014	53
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	17.07.2017	146

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	....KM ne Çevrilmiştir. Şehitkamil - 11-08-2017 08:24 - 28622 Yönetim Planı : 05/01/2015 Şehitkamil - 07-01-2015 16:54 - 445
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtlarında

Bağımsız bölümün devredilebilmesi ve değerine engel teşkil eden bir unsur bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin ;
Doğusu Ayrık Nizam 3 kat KONUT alanı Taks:0,35 Kaks:1,80 yapılaşma şartındadır.
Batısı Ayrık Nizam 5 kat KONUT alanı Taks:0,35 Kaks:1,35 yapılaşma şartındadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,35			**Hmax**	
KAKS	1,35-1,80			**EMSAL**	1
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	8,5-13,5	H/2		

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 taşınmaz 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 Şehitkamil 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 Başarı Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir.

Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almıştır.

Adres: Binevler Mah. Abdülkadir Aksu Blv. Gözükara Apt. No:101 Şahinbey/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 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:S34291920A452

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 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

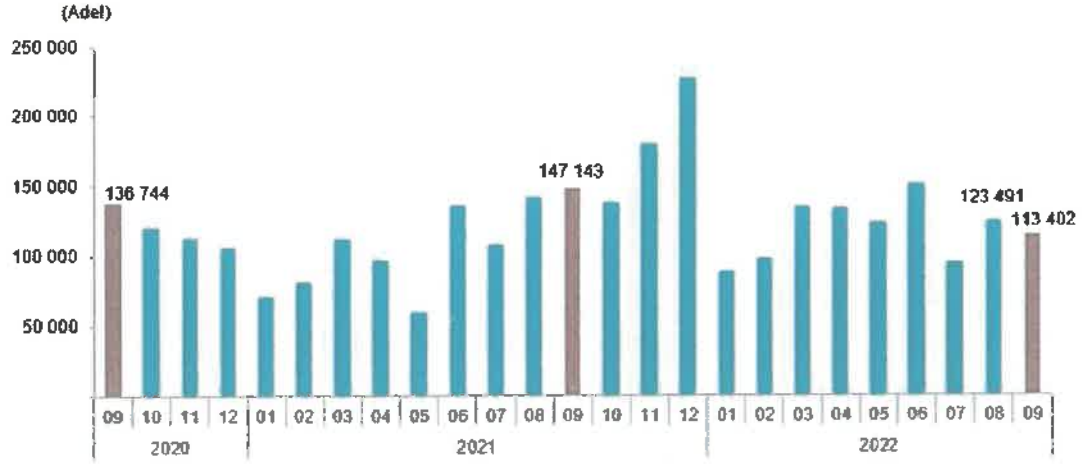
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

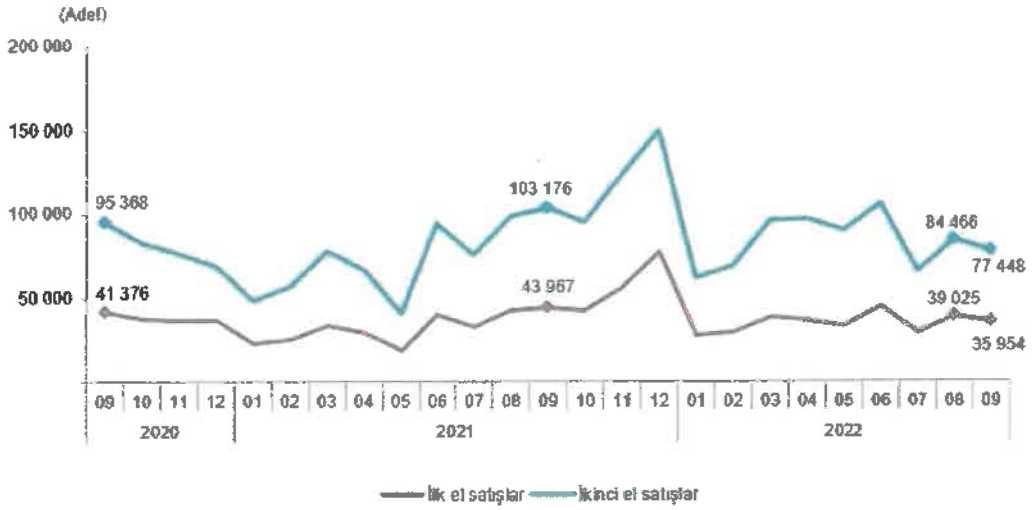
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



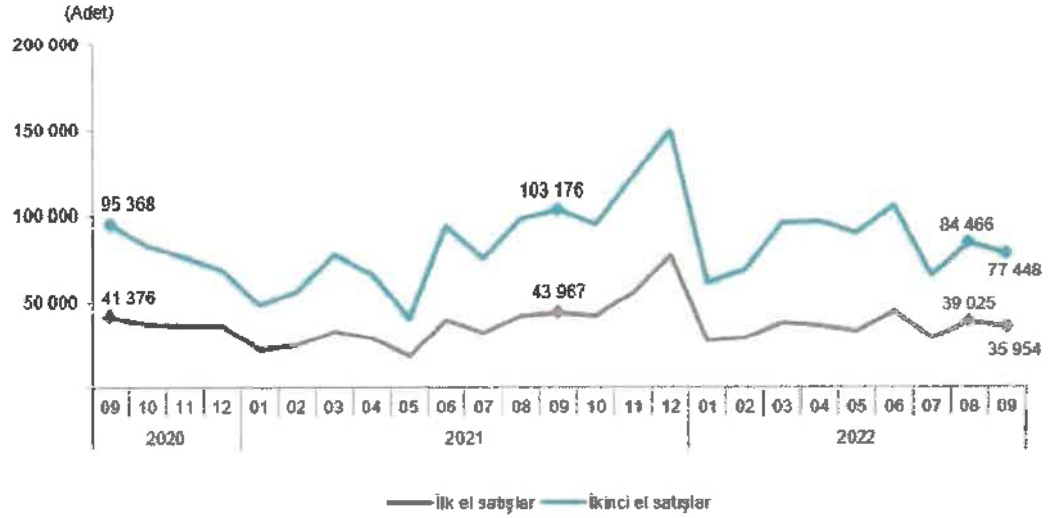
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

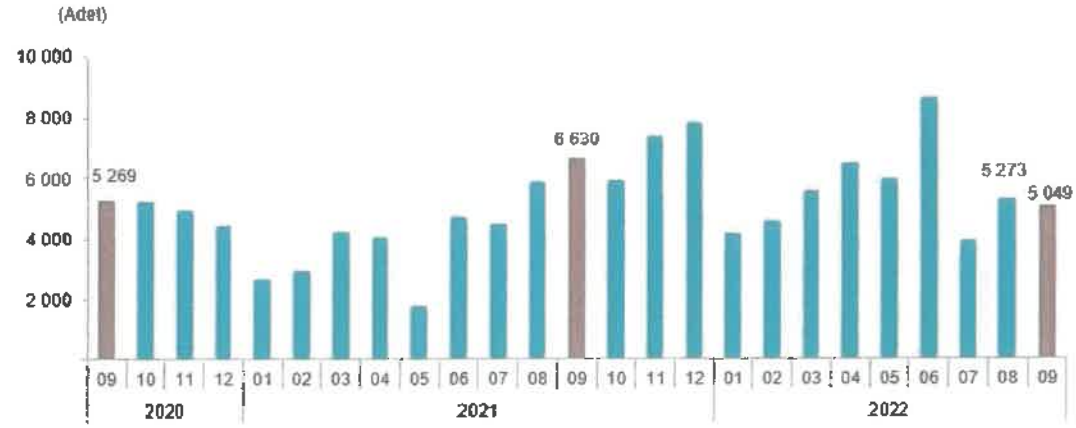
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

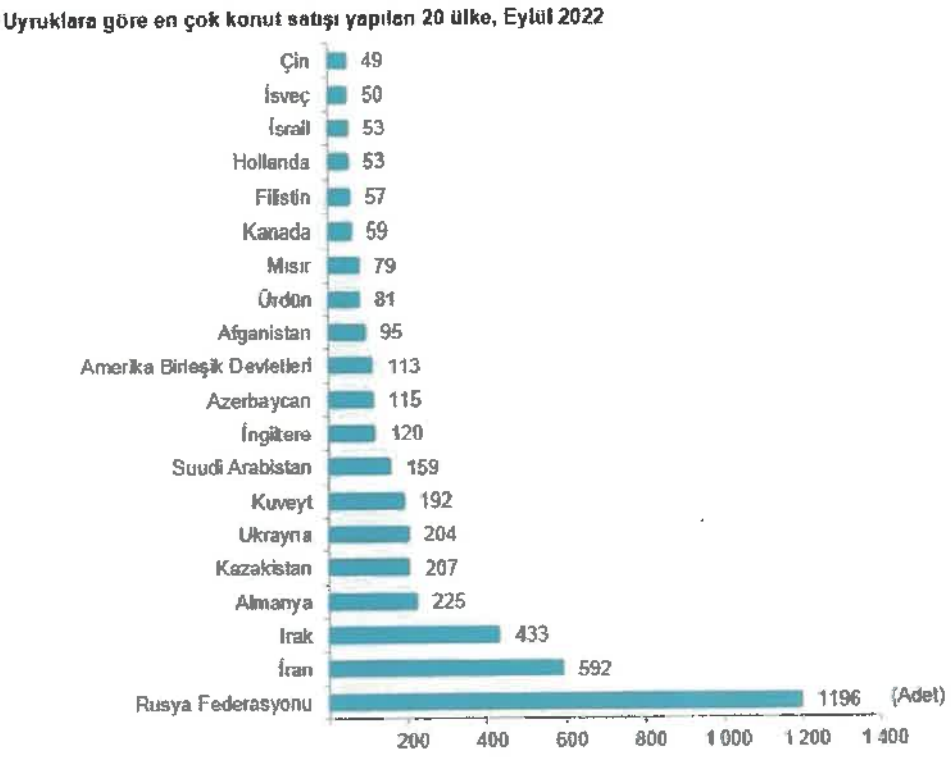
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



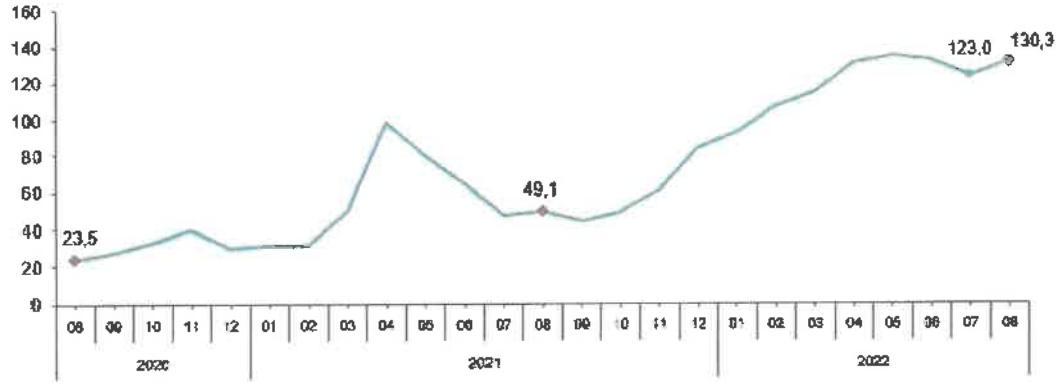
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

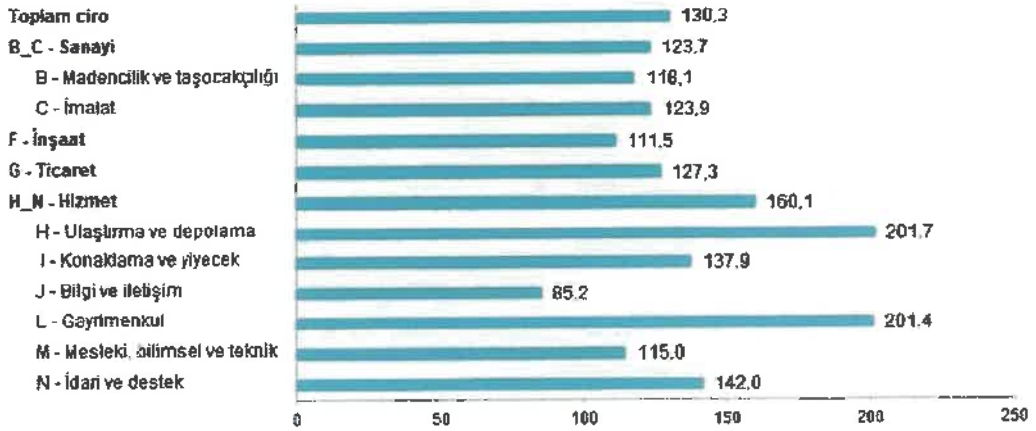
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

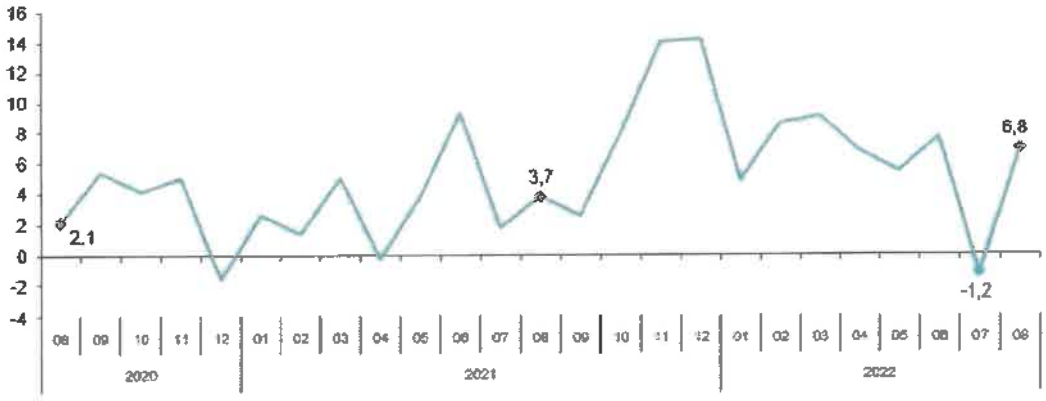


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

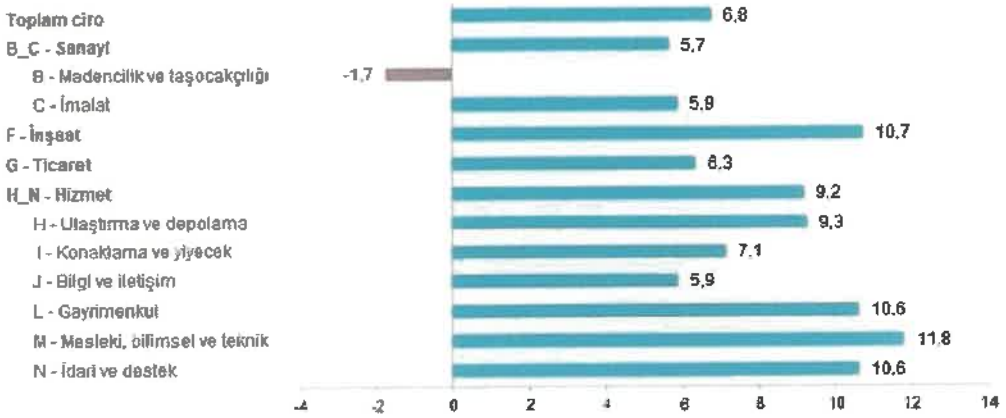
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



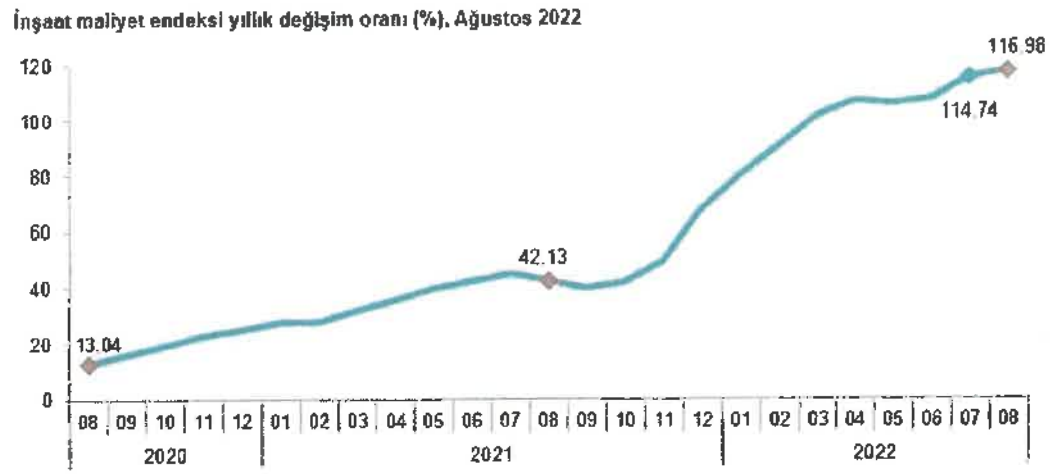
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



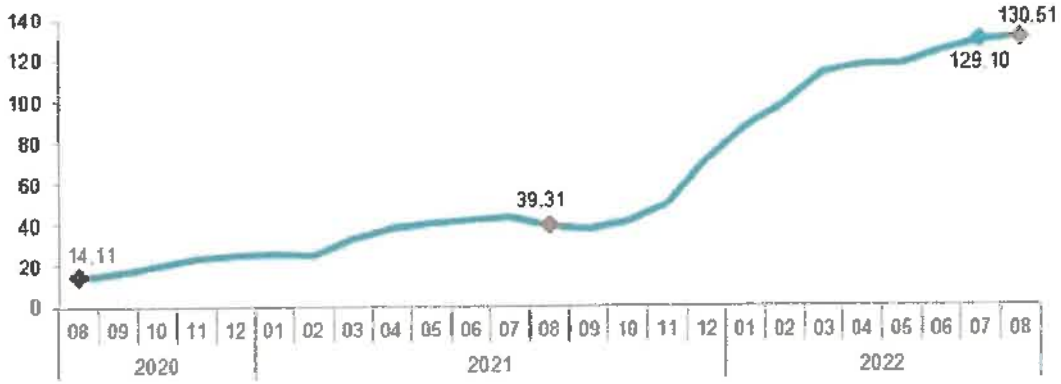
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

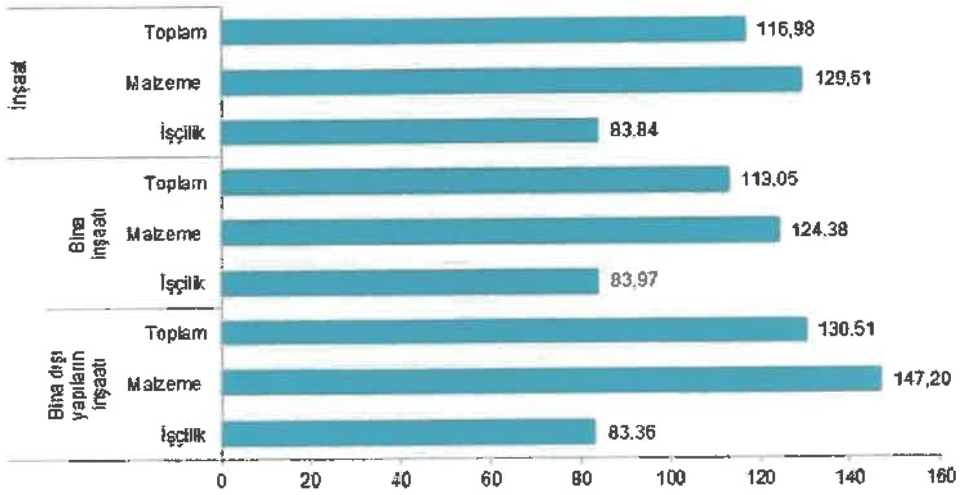
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

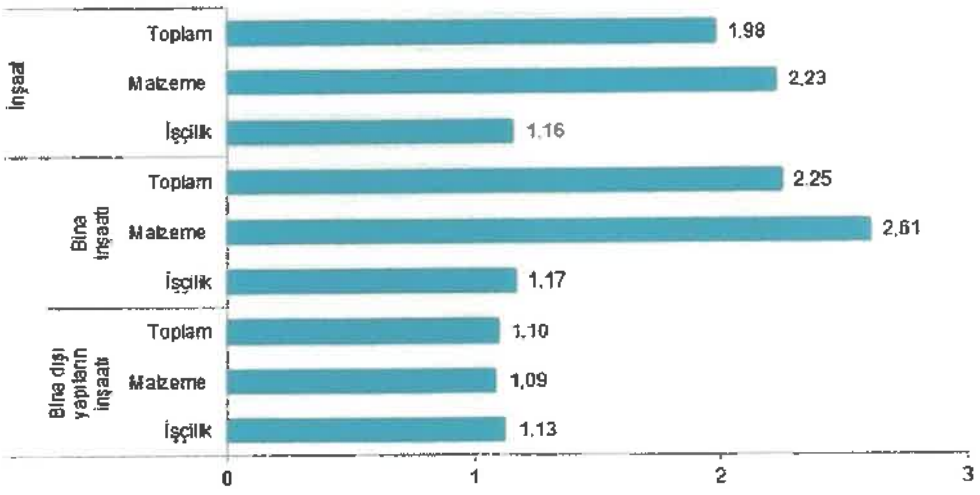
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

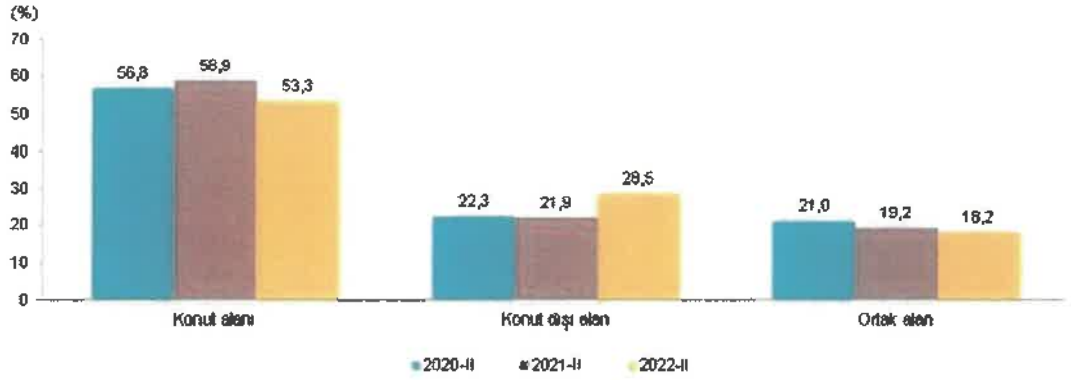
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

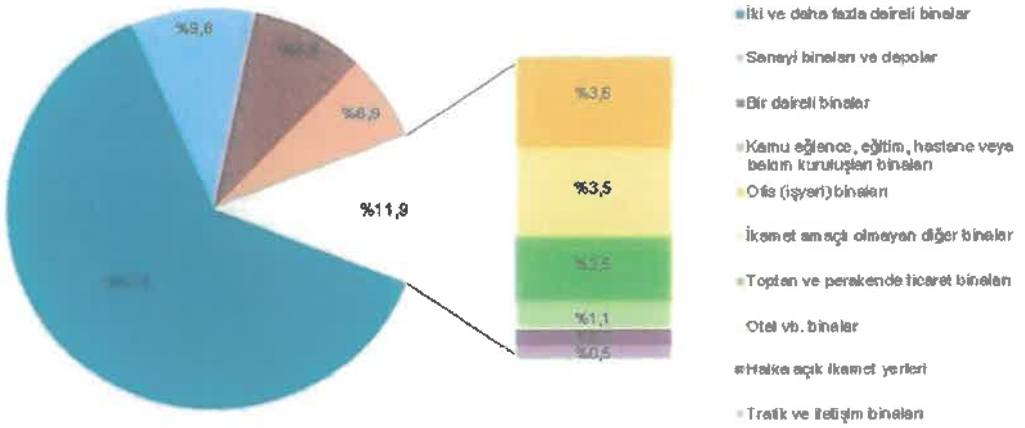
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

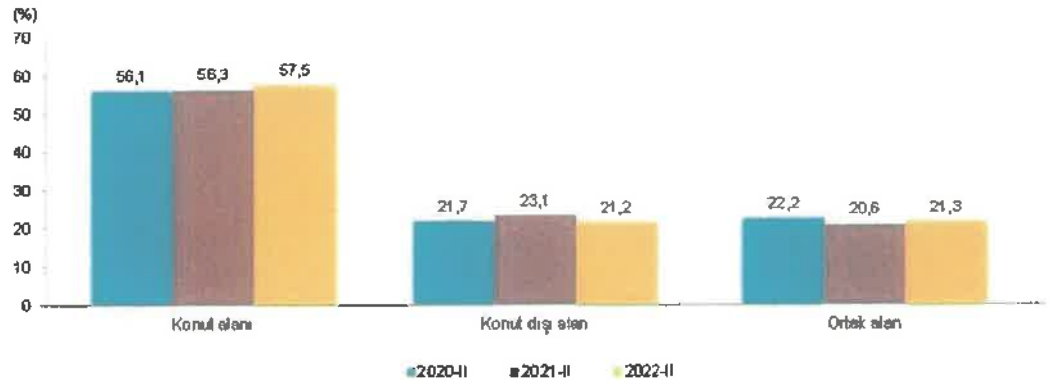
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

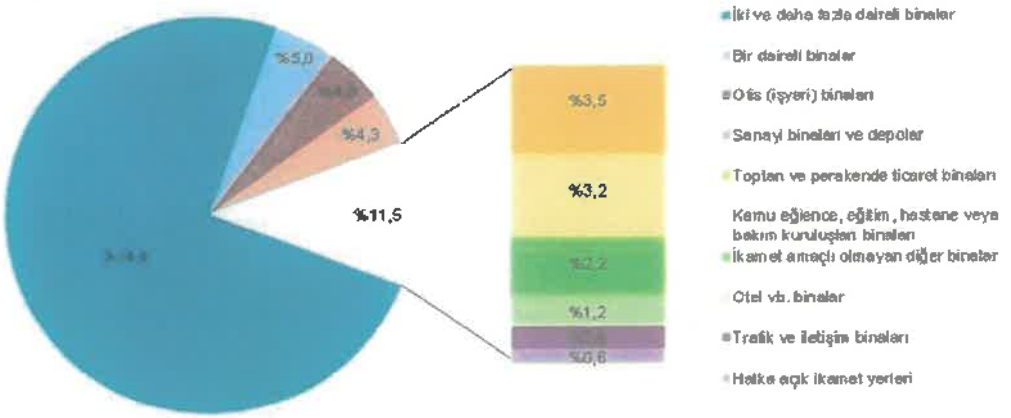
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Site içerisinde olması

Olumsuz Faktörler

Çevre yolundan kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Devam eden villa inşaatlarının tamamlanması sonrası bölgeye olan rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 2805,96 m² parsel alanı üzerine A-B bloktan oluşan yapılardan ibarettir. A blok 2 bodrum + zemin + 7 normal kattan ibarettir.

A Blok üzerindeki B.B lerin katlara göre dağılımı;

2.Bodrum kat : Otopark ve müşterek alanlar ,

1.Bodrum kat : Bina girişi , kapıcı dairesi ve müşterek alanlar ,

Zemin kat: 1-2 Nolu 2 adet mesken ,

2.Normal kat: 3-4 B.B. Nolu 2 adet mesken,

.....

.....

.....

6.Normal kat: 13-14 B.B. Nolu 2 adet mesken,

7.Normal kat: 15-16 B.B. Nolu 2 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Tüm meskenler ayni mimari özelliktedir. Meskenler ; 4 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo , 2 adet balkon bulunmaktadır. Taşınmazların her biri brüt 208,20 m² alanlıdır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	250,00	220,00	Mesken	4.000.000,00	16.000,00	Çırağan Emlak	0 (532) 449 73 27
Emsal 2	230,00	200,00	Mesken	3.650.000,00	15.869,57	Arte Emlak	0 (532) 681 54 77
Emsal 3	220,00	185,00	Mesken	3.600.000,00	16.363,64	Ezogelin Emlak	0 (505) 144 63 20
Emsal 4	220,00	185,00	Mesken	3.750.000,00	17.045,45	Oluşum Emlak	0 (532) 498 03 18

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	220	4.000.000	18.182	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	17.273
Emsal 2	200	3.650.000	18.250	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	17.338
Emsal 3	185	3.600.000	19.459	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	18.486
Emsal 4	185	3.750.000	20.270	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	19.257
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	18.088
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**18.025**

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 (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
A BLOK	13	208	18.025	3.750.000
			TOPLAM	**3.750.000,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet

yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal-1	250,00	220,00	Mesken	15.000,00	60,00	Çırağan Emlak	0 (532) 449 73 27
Emsal-2	230,00	200,00	Mesken	13.000,00	56,52	Arte Emlak	0 (532) 681 54 77
Emsal-3	220,00	185,00	Mesken	11.000,00	50,00	Ezogelin Emlak	0 (505) 144 63 20

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	220	15.000	68	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	66
Emsal 2	200	13.000	65	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	63
Emsal 3	185	11.000	59	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	58
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	62
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	62

Kira Emsalleri Krokisi

Bağımsız Bölüm Kira Değeri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
A BLOK	13	208	62	12.900
TOPLAM				**12.900**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 takyidat bulunmamaktadır.

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 bağımsız bölümün devredilmesi ve değerini önemli ölçüde etkileyecek bir husus bulunmamaktadır.

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 fıkrada 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.

Bağımsız bölümün; 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 bulunmamaktadır.

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" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 1 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
3.750.000,00 TL	**4.425.000,00 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 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmençem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:5 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

2022/ASCE-035

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Gazikent
Ada	2122
Parseli	1
Ana G.M. Niteliği	On Üç Bloklu Bahçeli Kargir Apartman

1 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-036

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 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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 ... 13
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 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
Bağımsız Bölüm Kira Değeri 38
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 38
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 38
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-036

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

07.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Gazikent 2122 Ada 1 Parselde yer alan "On Üç Bloklu Bahçeli Kargir Apartman"niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

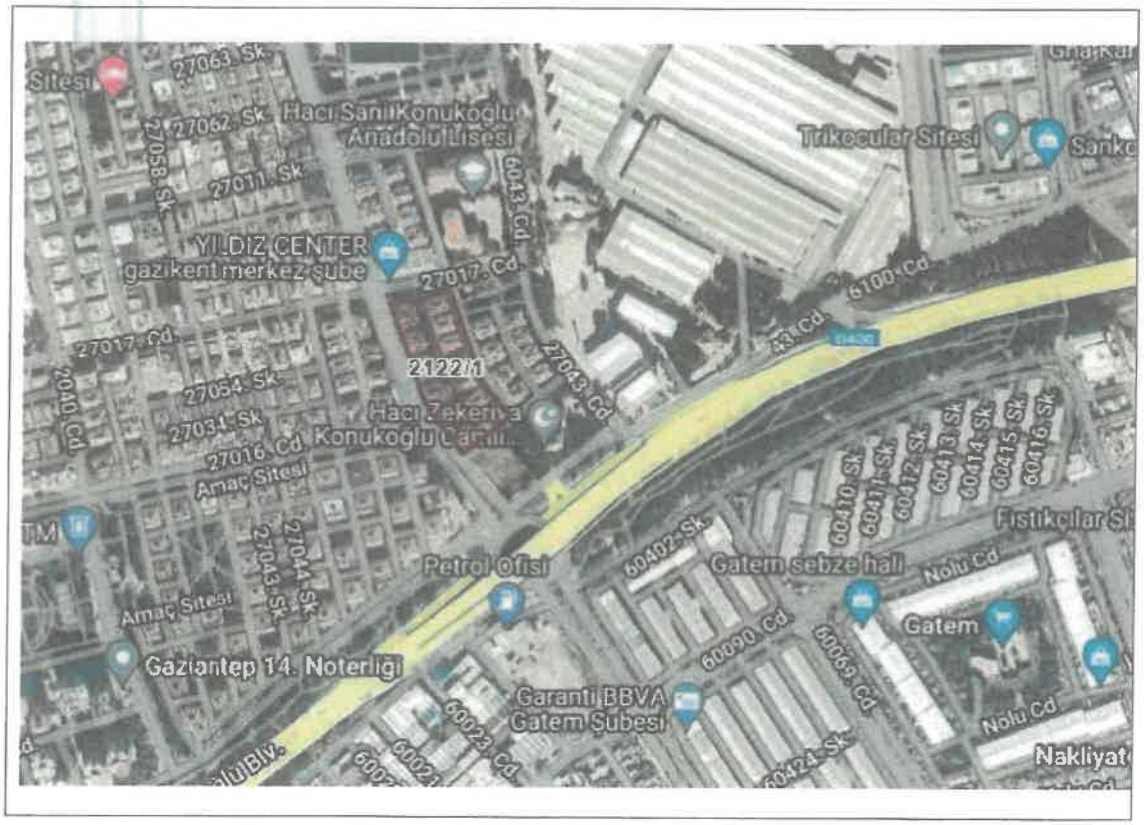
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinden Sani Konukoğlu Bulvarı boyunca ilerlenir. Gazikent kavşağından Şehit Serdal Şakir Caddesine girildiğinde taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0901
Boylam	37.4327

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Gazikent
Ada	2122
Parsel	1
Yüzölçümü (m^2)	10.660,00
Nitelik	On Üç Bloklu Bahçeli Kargir Apartman

Bağımsız Bölüm

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
4TİP4C	Zemin	1	6357/1066100	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	**İncelendiği Kurum**	**Belge Tarihi**	**Belge Sayısı**
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	30.12.1988	62/46
Yapı İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	03.11.1994	

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	YÖNETİM PLANI :13.02.1990
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Yönetim planı beyanının 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık Nizam Taks:0,35 Emsal 2,00 şartlarında Konut Alanı'nda kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,35			**Hmax**	15,5
KAKS				**EMSAL**	2,00
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5	H/2		

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 taşınmaz 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 Şehitkamil 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

Değerlemesi Yapılan Projeler 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunundan önce yapılmıştır.

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 bulunmamaktadır.

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 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

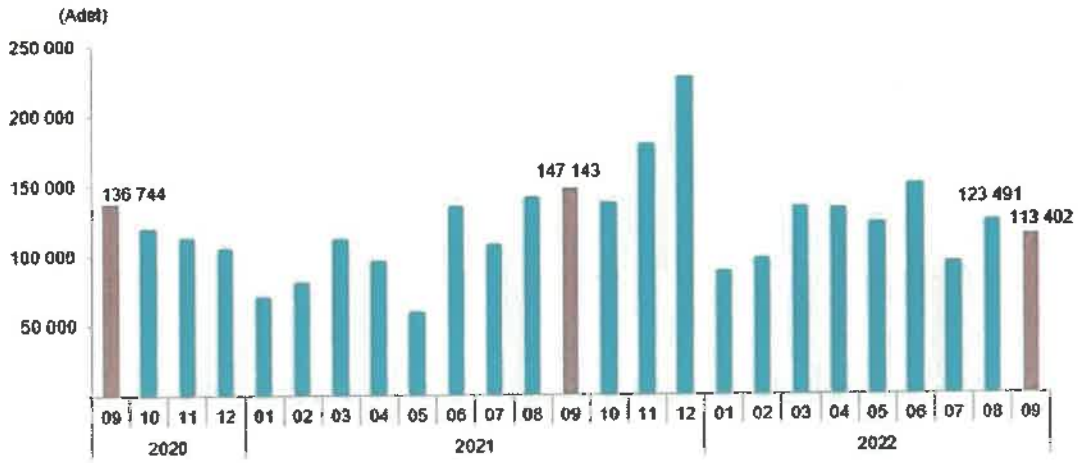
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

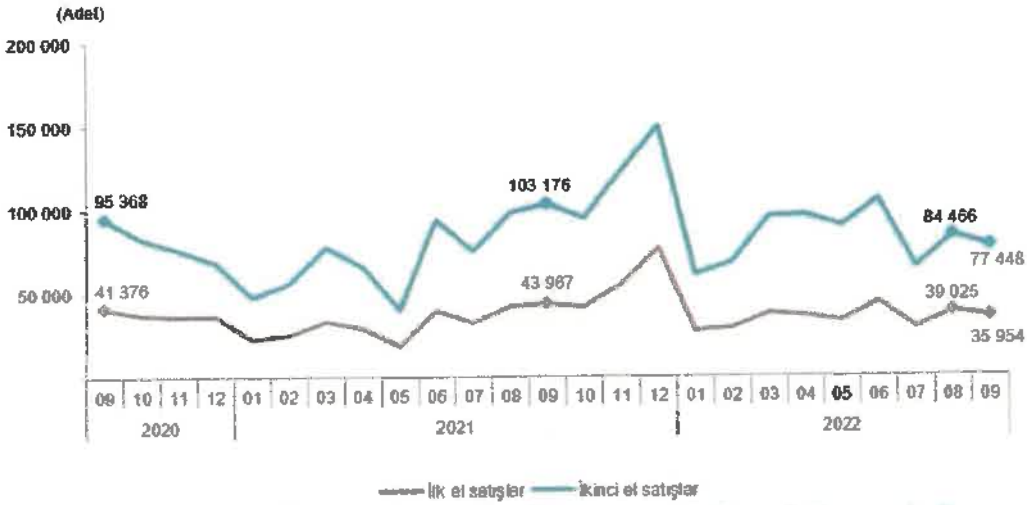
gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

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



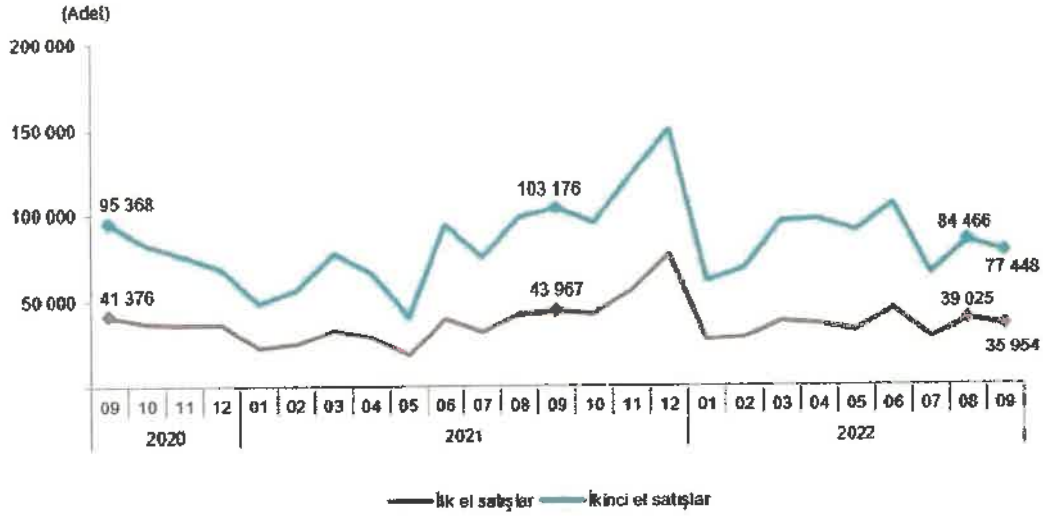
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

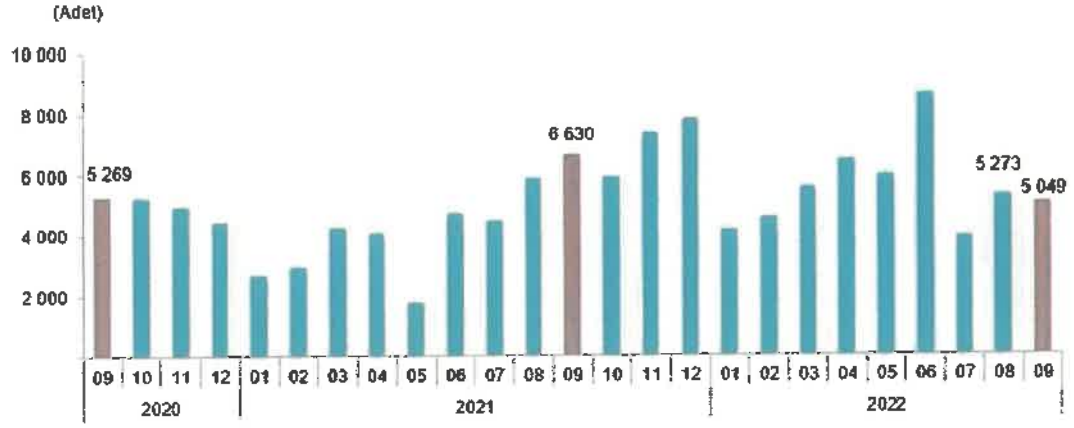
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

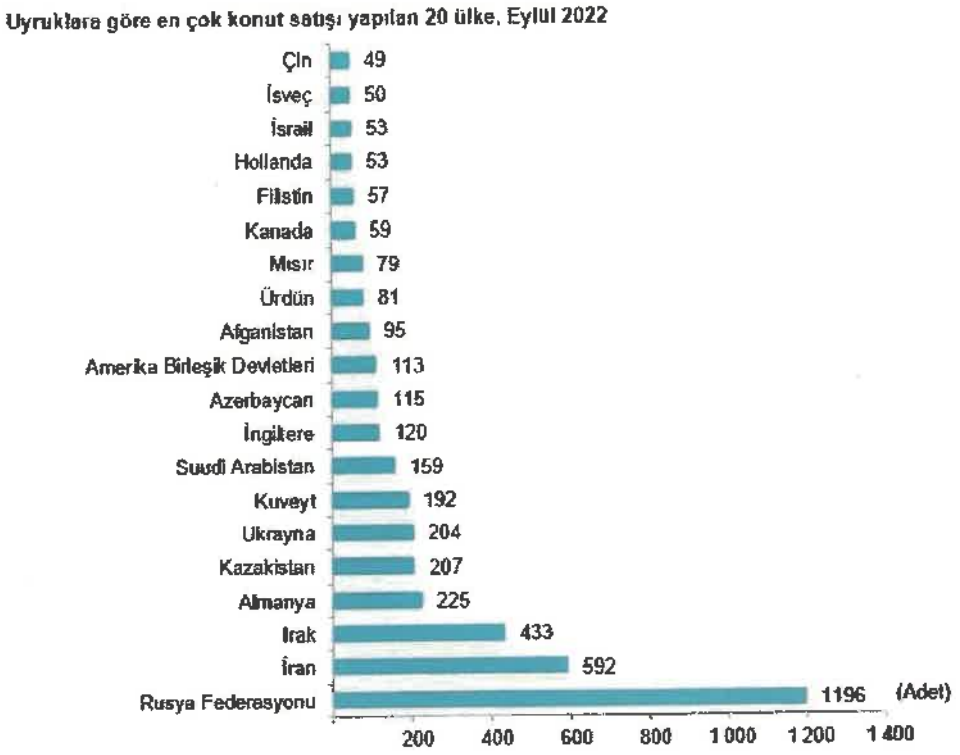
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



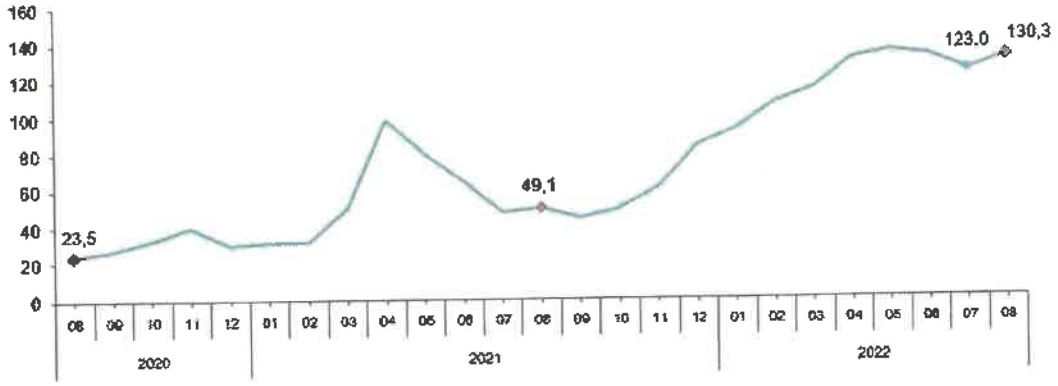
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

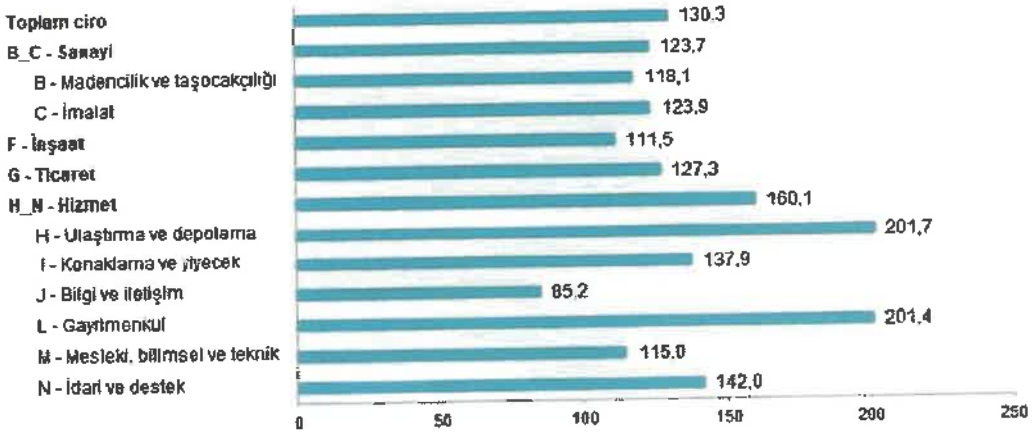
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

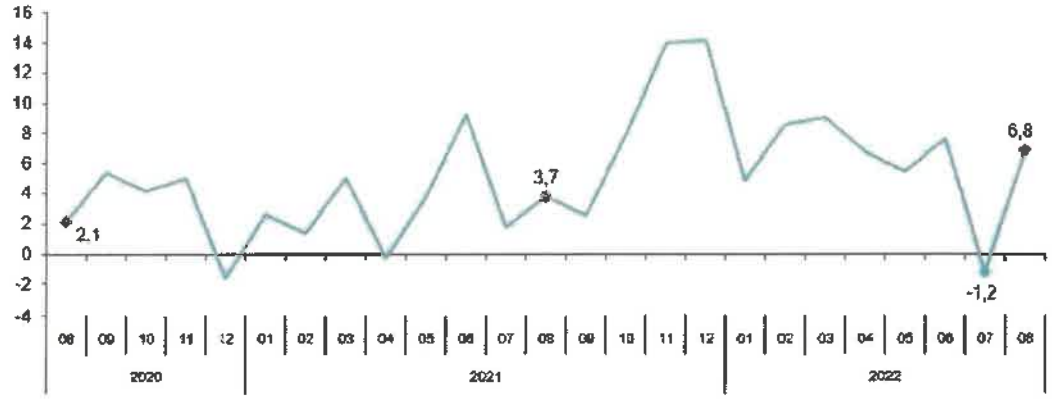


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

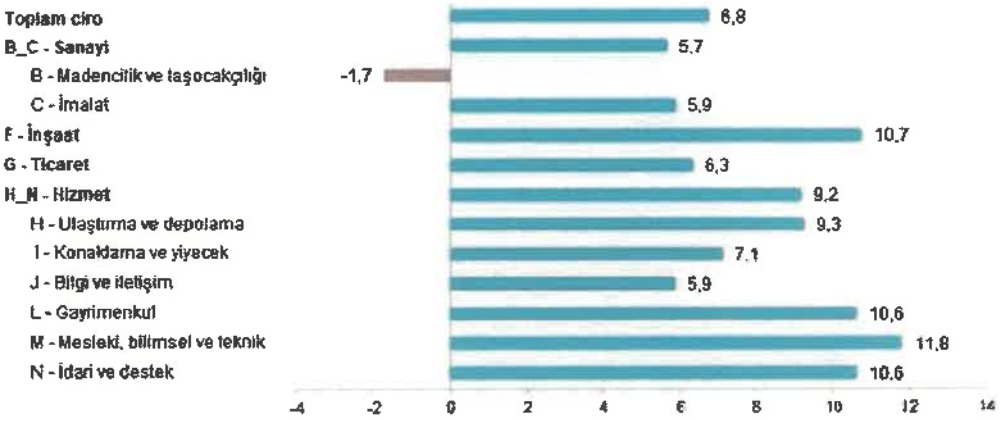
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

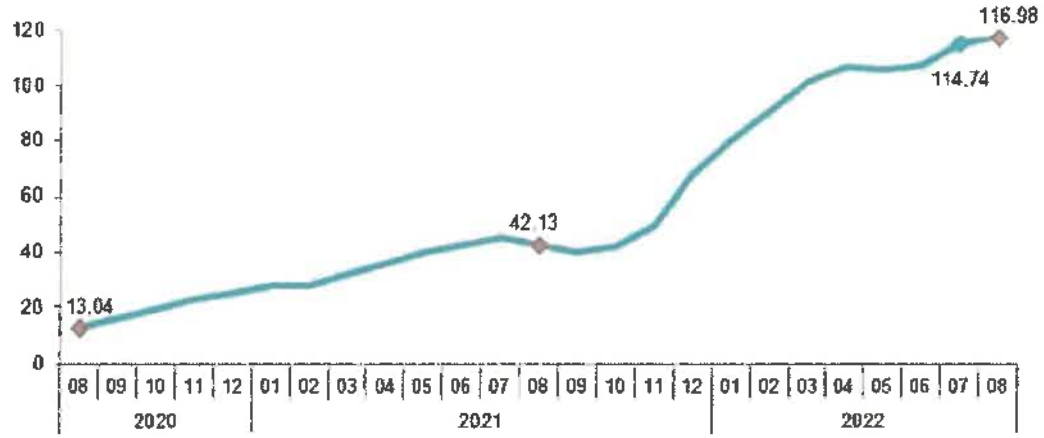


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

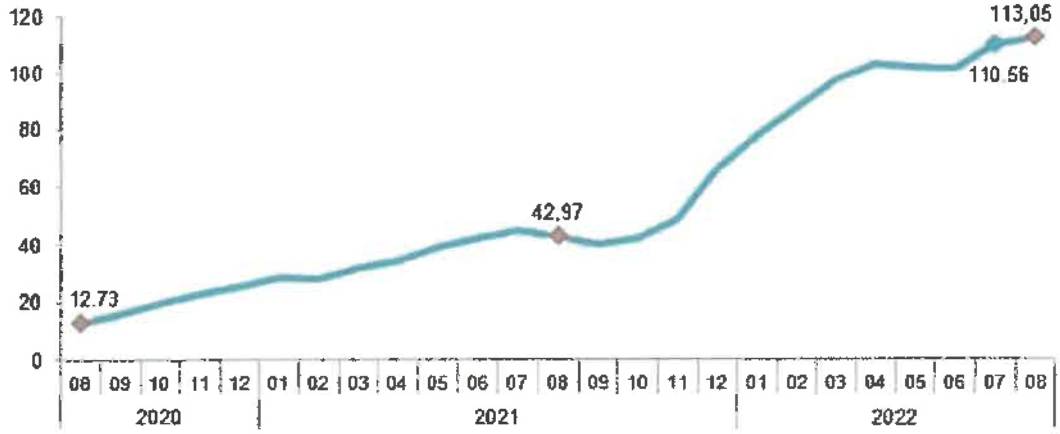
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

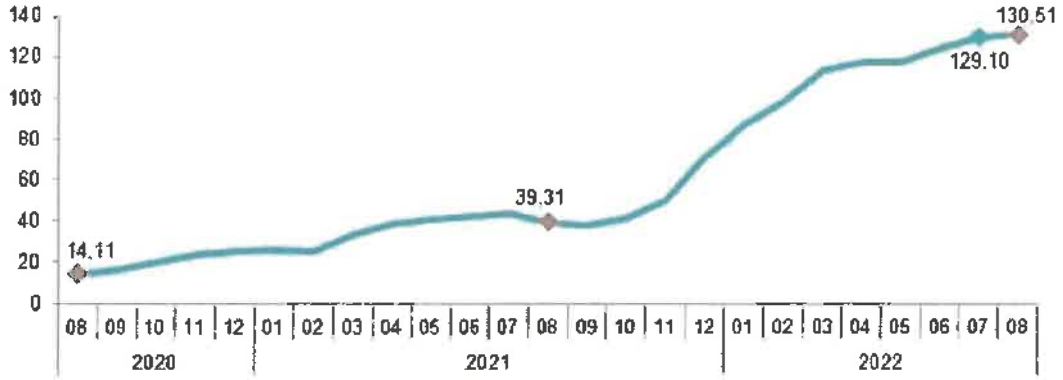
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



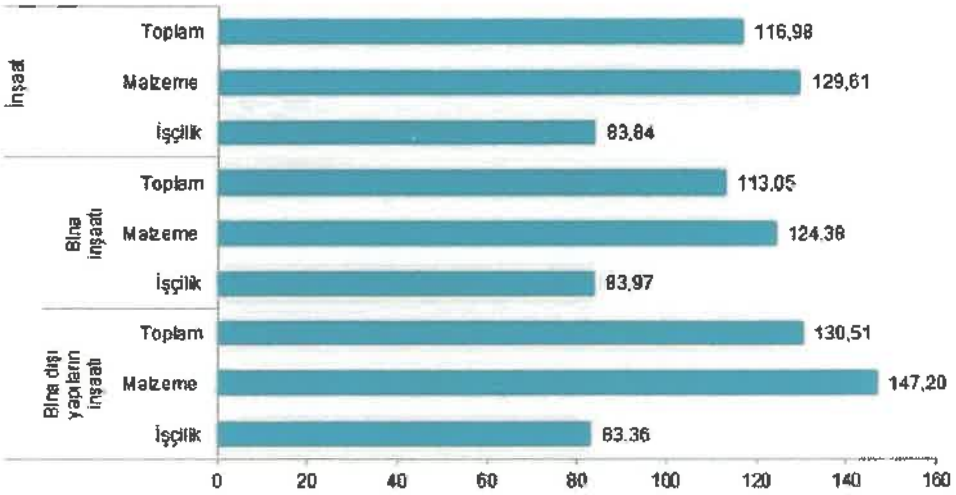
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

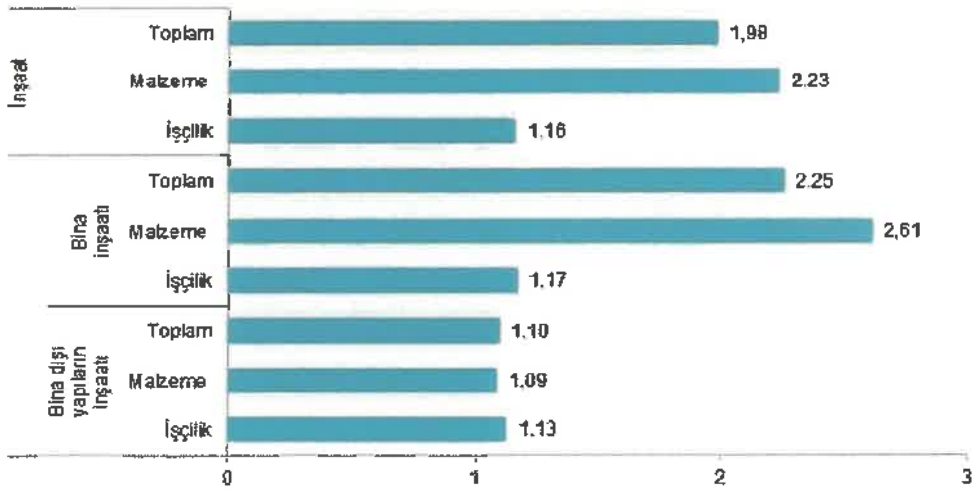
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

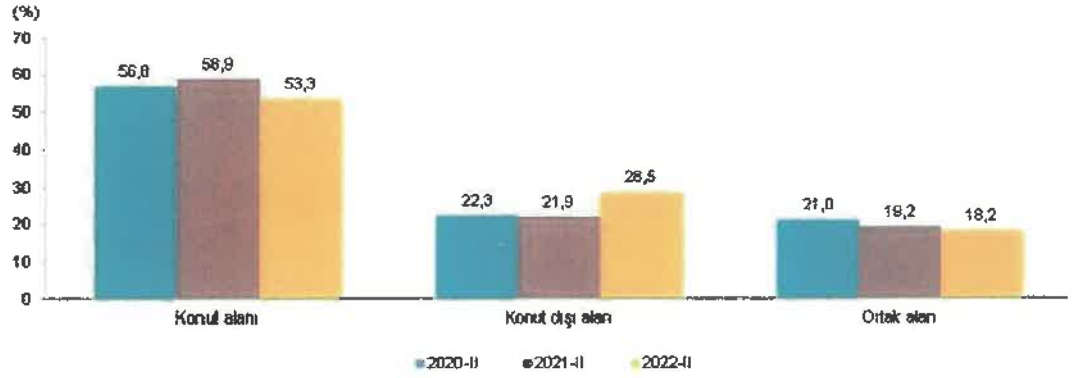
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

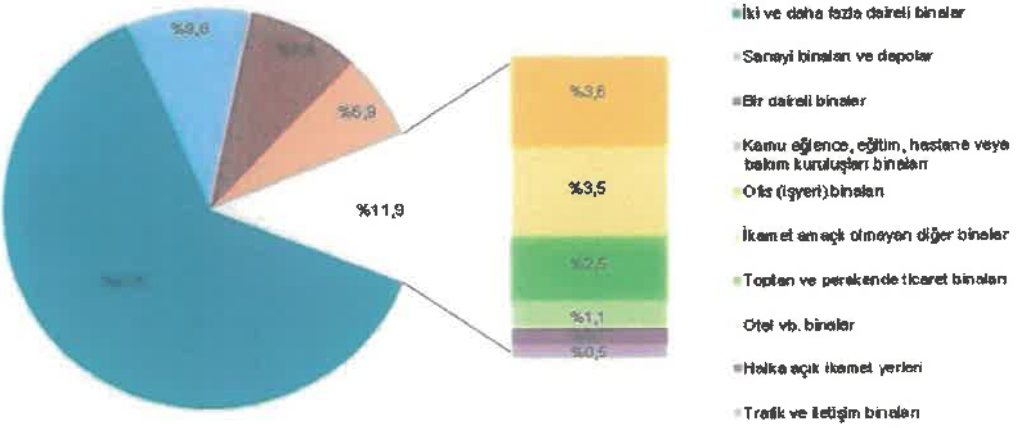
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

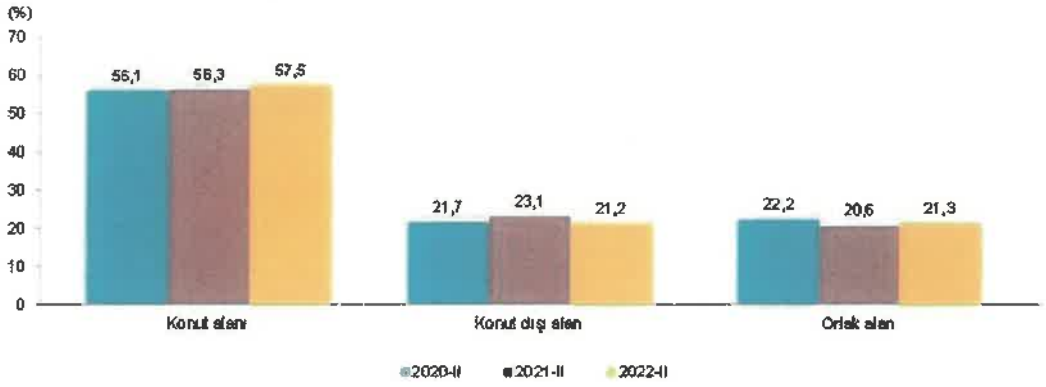
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

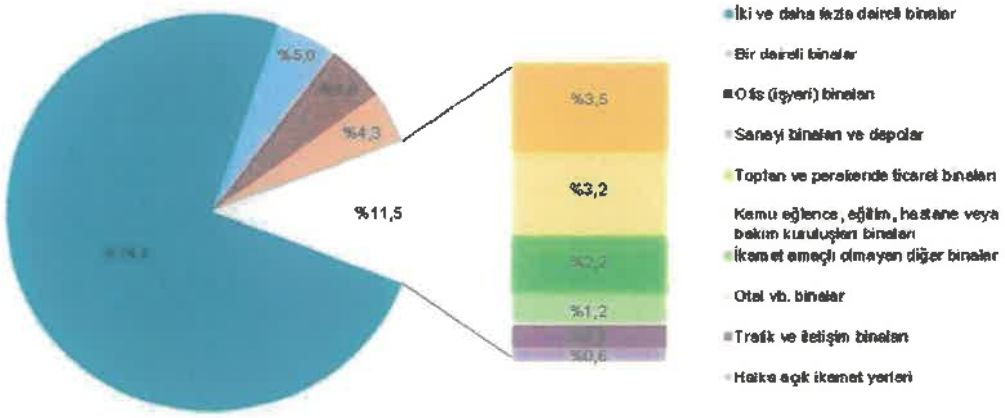
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Olumsuz Faktörler

Eski binada olması

Fırsatlar

Artan maliyetler sebebiyle eski binalara ilgilinin artması ön görüsü.

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 10660,00 m2 parsel alanı üzerine onüç blok şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 4Tip4C blok ; Bodrum kat + Zemin + 4 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : Ortak alanlar ve bina girişi ,

Zemin kat: 1-2-3 B.B. Nolu meskenler ,

1.Normal kat: 4-5-6 B.B. Nolu 3 adet mesken,

2.Normal kat: 7-8-9 B.B. Nolu 3 adet mesken,

3.Normal kat: 10-11-12 B.B. Nolu 3 adet mesken,

4.Normal kat: 13-14-15 B.B. Nolu 3 adet mesken ,bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Değerlemesi yapılan taşınmaz zemin katta 90 m2' lik bürüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 2 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet balkonu bulunmaktadır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 taşınmaz mesken niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

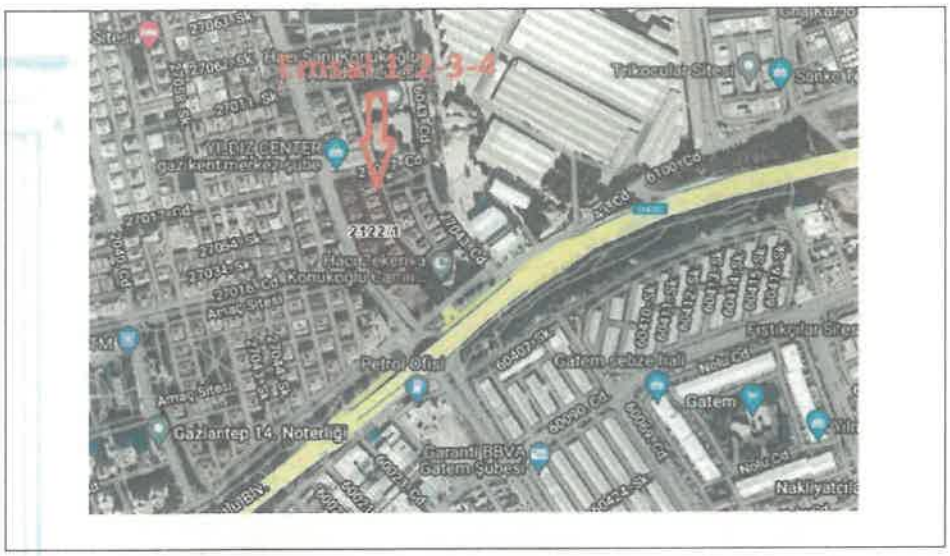
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	120,00	90,00	Mesken	625.000,00	5.208,33	Sahibinden	0 (507) 504 83 83
Emsal 2	120,00	90,00	Mesken	635.000,00	5.291,67	Sururoğlu Emlak	0 (532) 558 05 25
Emsal 3	120,00	90,00	Mesken	635.000,00	5.291,67	Fatih Emlak	0 (541) 716 20 11
Emsal 4	120,00	90,00	Mesken	650.000,00	5.416,67	Cizre Emlak	0 (535) 957 15 45

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	90	625.000	6.944	-3%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	6.389
Emsal 2	90	635.000	7.056	-3%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	6.491
Emsal 3	90	635.000	7.056	-3%	0%	0%	0%	5%	0%	-5%	0%	0%	6.844
Emsal 4	90	650.000	7.222	-3%	0%	0%	0%	5%	0%	-5%	0%	0%	7.006
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	6.682
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**6.680**

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 (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
4TİP4C	1	90	6.680	600.000
			TOPLAM	**600.000,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet

yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal-1	120,00	90,00	Mesken	2.500,00	20,83	Sururoğlu Emlak	0 (532) 558 05 25
Emsal-2	120,00	90,00	Mesken	2.650,00	22,08	Fatih Emlak	0 (541) 716 20 11
Emsal-3	120,00	90,00	Mesken	2.400,00	20,00	Cizre Emlak	0 (535) 957 15 45

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	90	2.500	28	-3%	0%	0%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	28
Emsal 2	90	2.650	29	-3%	0%	0%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	29
Emsal 3	90	2.400	27	-3%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	25
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	27
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	27

Kira Emsalleri Krokisi

Bağımsız Bölüm Kira Değeri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
4TİP4C	1	90	27	2.430
TOPLAM				**2.430,00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme 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 değerleme 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 fıkrada 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 "Konut" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 1 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 1)
600.000,00 TL	**606.000,00 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.
(0342) 215 12 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Doğantepem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yeşiltepe - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Güneykent
Ada	4071
Parseli	6
Ana G.M. Niteliği	6 Katlı Betonarme Apartmanı Ve Arsası

40 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-037

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 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 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 Tam 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, Ağustos 2022 18
2. Ciro Endeksleri, Temmuz 2022 22
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2022 24
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 27
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 31
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 32
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
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 32
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 34
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 35
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 36
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 37
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 37
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 38
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
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
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 41
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 42
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 42
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 42
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 42
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 43
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 43
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 43
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 43
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 43
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 44
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 44
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 44
8. SONUÇ 44
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 45
b. Nihai Değer Takdiri 45
9. RAPOR EKLERİ 46

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-037

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

30.09.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi,Güneykent Mah. 4071 Ada 6 Parselde yer alan "6 Katlı Betonarme Apartmanı Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 40 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

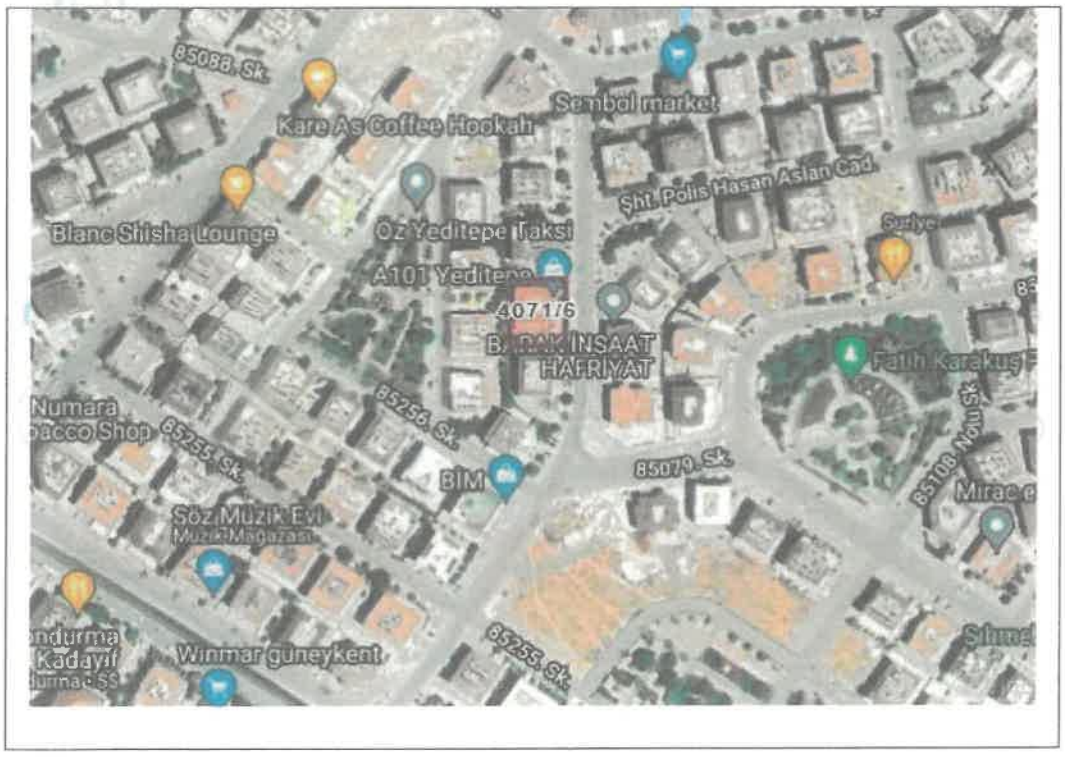
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; şehir merkezinde bulunan Ordu Caddesi ve devamı olan Üniversite bulvarına girilerek Kampüs önüne gelinir. Burdan Adnan Menderes Bulvarı boyunca Karataş istikametine ilerlenir. Bu bulvarı dik kesen 85066 nolu sokağa girilip ilerlendiğinde taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0334
Boylam	37.3259

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Güneykent
Ada	4071
Parsel	6
Yüzölçümü (m^2)	1.157,20
Nitelik	6 Katlı Betonarme Apartmanı Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

ZEUGMA

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Bağımsız Bölüm Niteliği
Zemin	1	97/2400	DÜKKAN
Zemin	2	72/2400	DÜKKAN
Zemin	3	67/2400	DÜKKAN
Zemin	4	133/2400	DÜKKAN
1	5	57/2400	MESKEN
1	6	54/2400	MESKEN
1	7	54/2400	MESKEN
1	8	58/2400	MESKEN
1	9	49/2400	MESKEN
1	10	57/2400	MESKEN
1	11	48/2400	MESKEN
1	12	57/2400	MESKEN
1	13	49/2400	MESKEN
2	14	77/2400	MESKEN
2	15	54/2400	MESKEN
2	16	54/2400	MESKEN
2	17	80/2400	MESKEN
2	18	49/2400	MESKEN
2	19	47/2400	MESKEN
2	20	48/2400	MESKEN
2	21	57/2400	MESKEN
2	22	49/2400	MESKEN
3	23	85/2400	MESKEN
3	24	54/2400	MESKEN
3	25	54/2400	MESKEN
3	26	87/2400	MESKEN
3	27	49/2400	MESKEN
3	28	57/2400	MESKEN
3	29	48/2400	MESKEN
3	30	57/2400	MESKEN
3	31	49/2400	MESKEN
4	32	57/2400	MESKEN
4	33	54/2400	MESKEN
4	34	54/240	MESKEN
4	35	58/2400	MESKEN
4	36	49/2400	MESKEN
4	37	57/2400	MESKEN
4	38	48/2400	MESKEN
4	39	57/2400	MESKEN
4	40	49/2400	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	19.10.2012	468
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	31.12.2013	231

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	Yönetim Planı : 14/01/2013 Şahinbey - 17-01-2013 16:49 - 2187 ....KM ne Çevrilmiştir. Şahinbey - 13-02-2014 09:57 - 6282
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	ÜZERİNDEKİ BAĞ MEHMET ALİ OĞLU ŞÜKRÜ ZORDAĞLAR A AİTTİR.

Muhdesat, 766 Sayılı Tapulama Kanunu'na göre, tapu kütüğünün beyanlar sütununa konur ve ağaçların taşınmazın malikinden başkasına ait olduğunu gösterir. Taşınmaz bağ vasfını kaybetmiş olduğundan ilgili beyanın hükmü kalmadığı ve taşınmazın değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmadığı düşünülmektedir.

Kat mülkiyetine geçiş ve yönetim planına dair beyanları da yine 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin E:1,35 şartlarında KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1,35
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	3+3	h/2		

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 MBK Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almıştır.

Adres: İncilipınar Mah. Gazimuhtarpaşa Blv. 14 Nl. Sk. Efes İşi Merkezi N:8 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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi UAVT numarası ile https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

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 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 bıldırcın 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 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'î 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, 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 çiğnemeden 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 zıkzağın 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

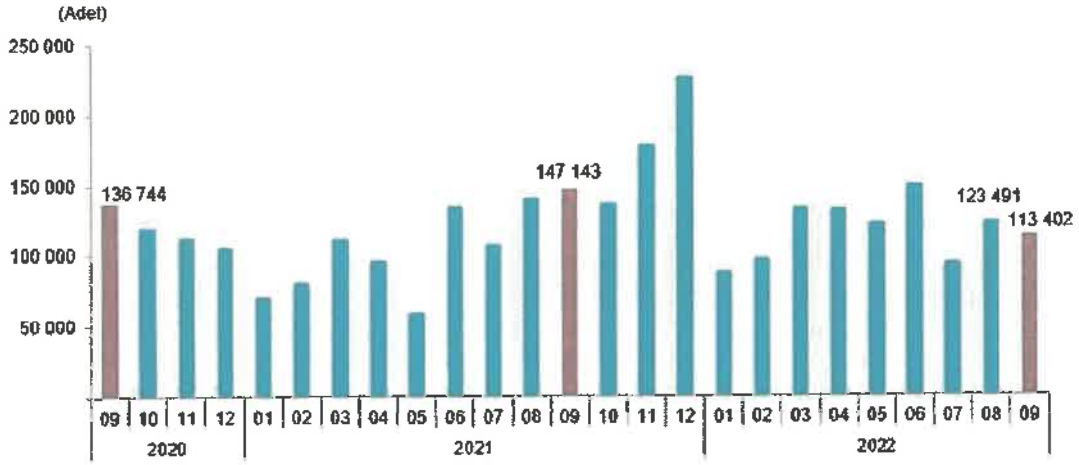
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

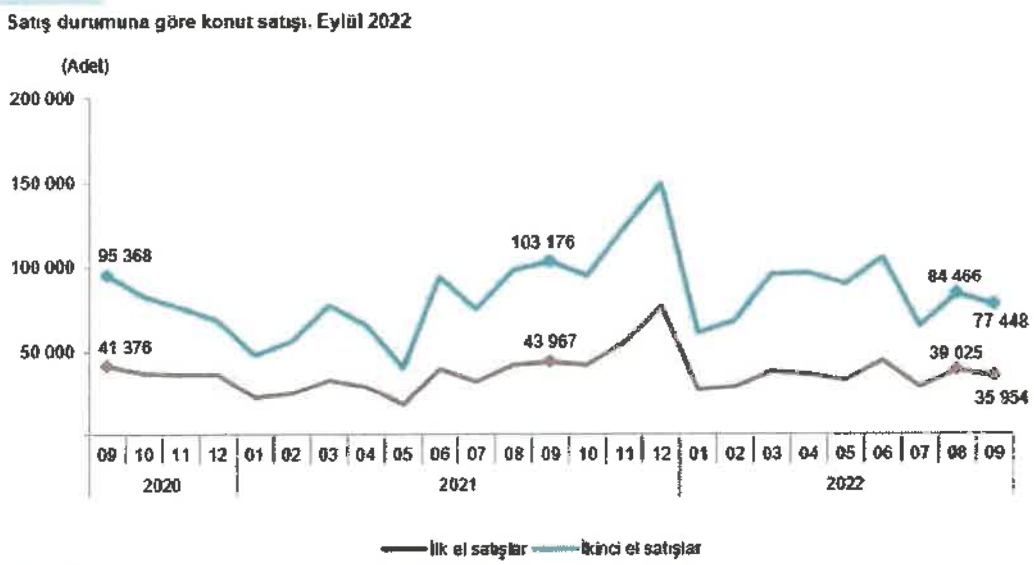
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



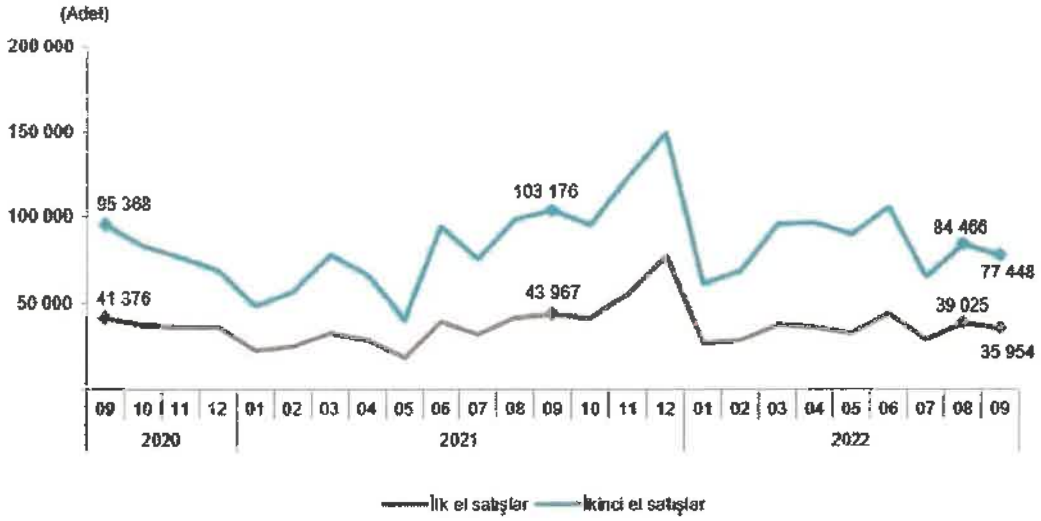
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

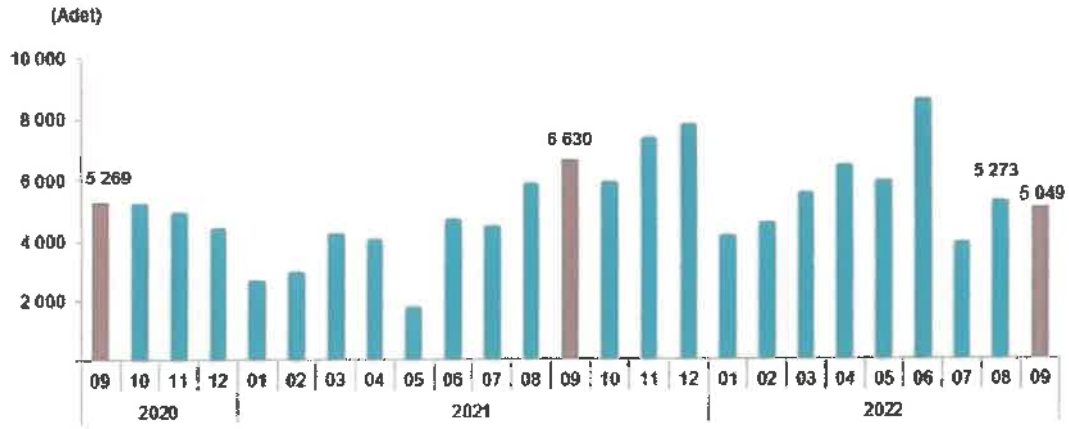
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

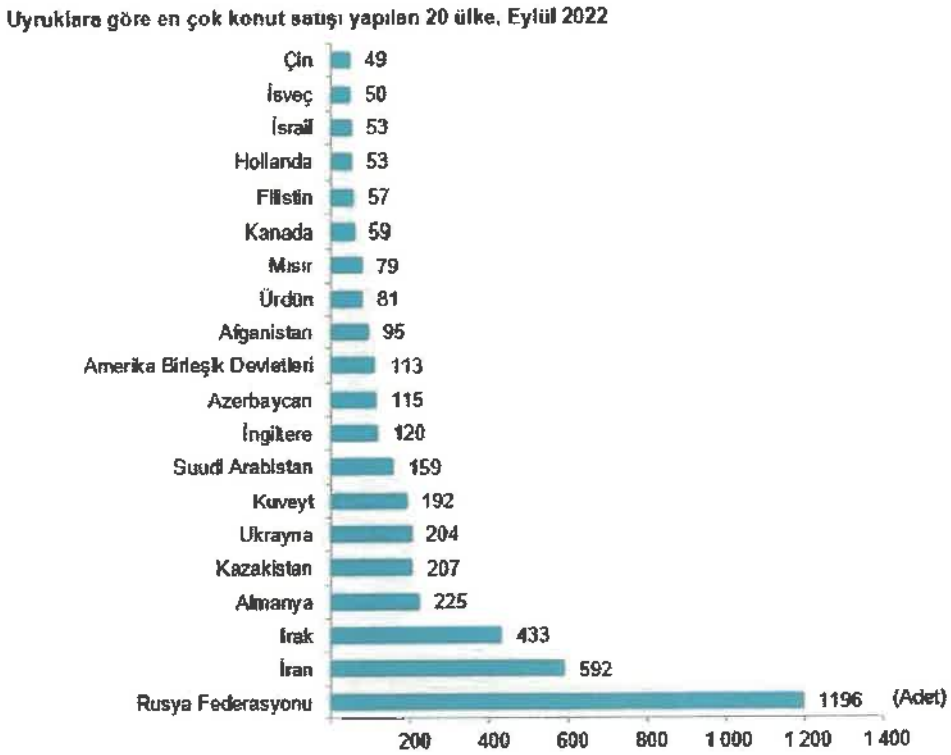
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



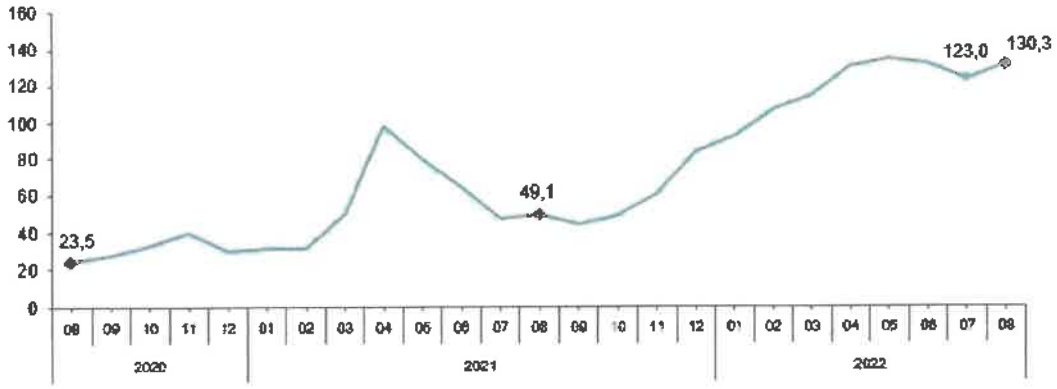
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

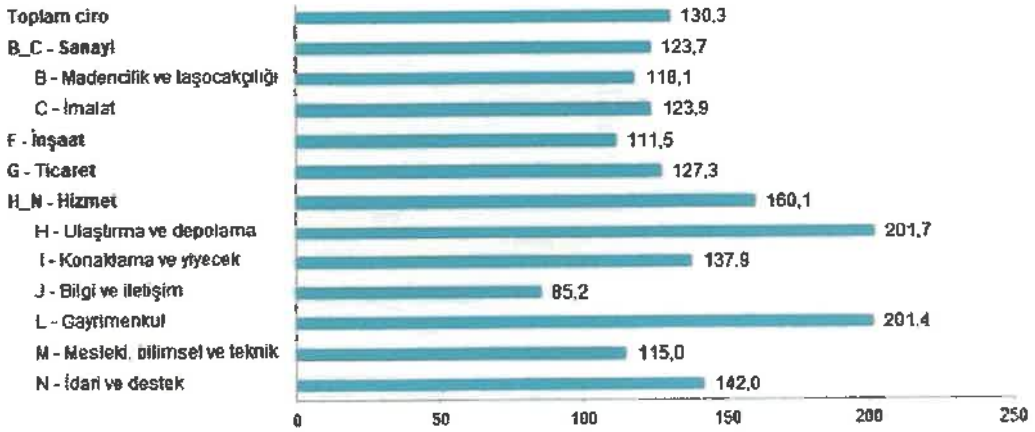
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

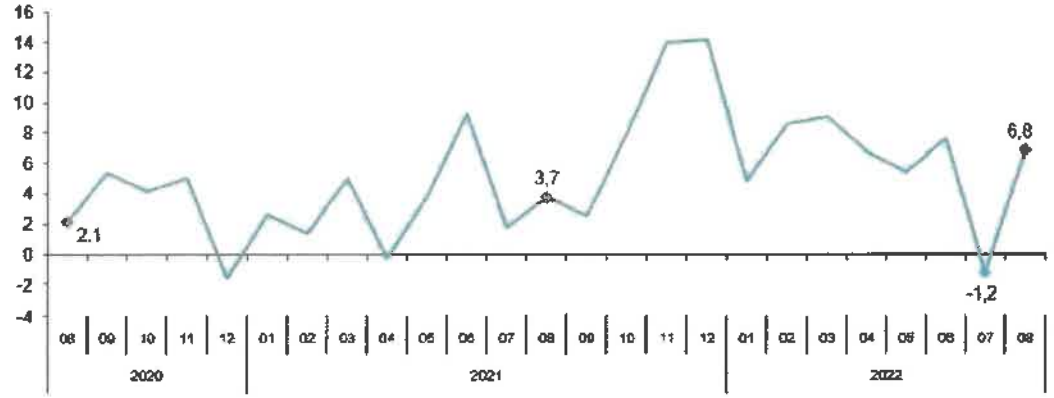


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

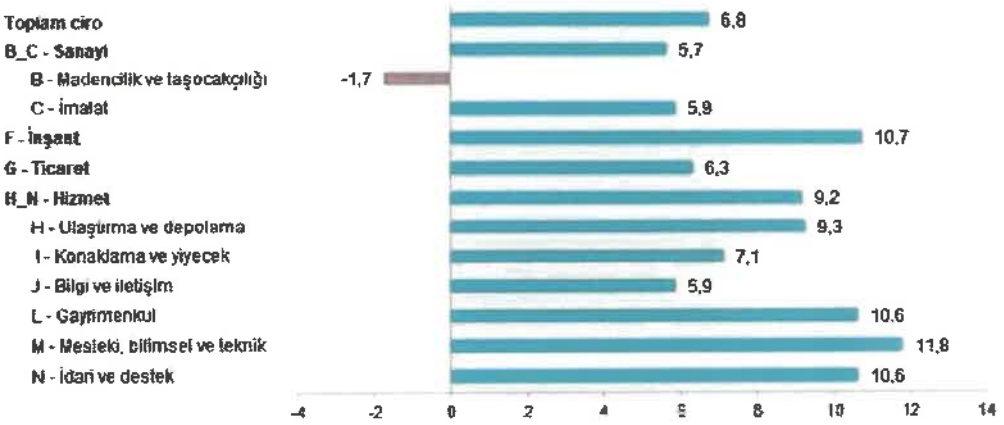
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



2. 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.

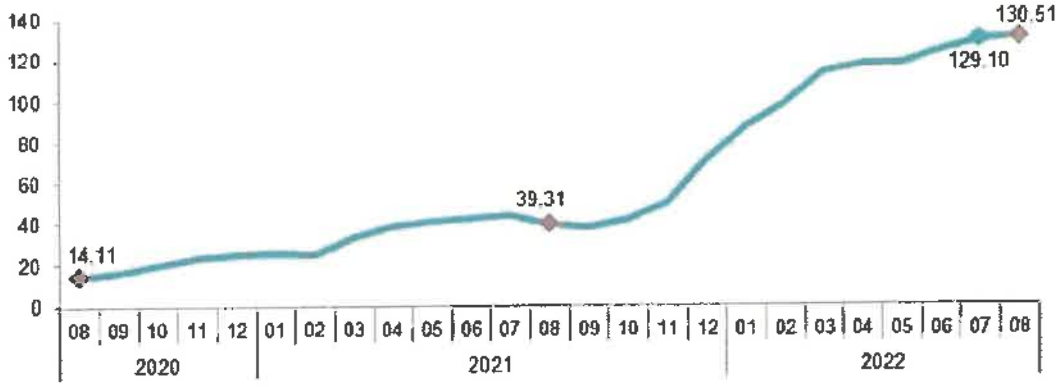
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

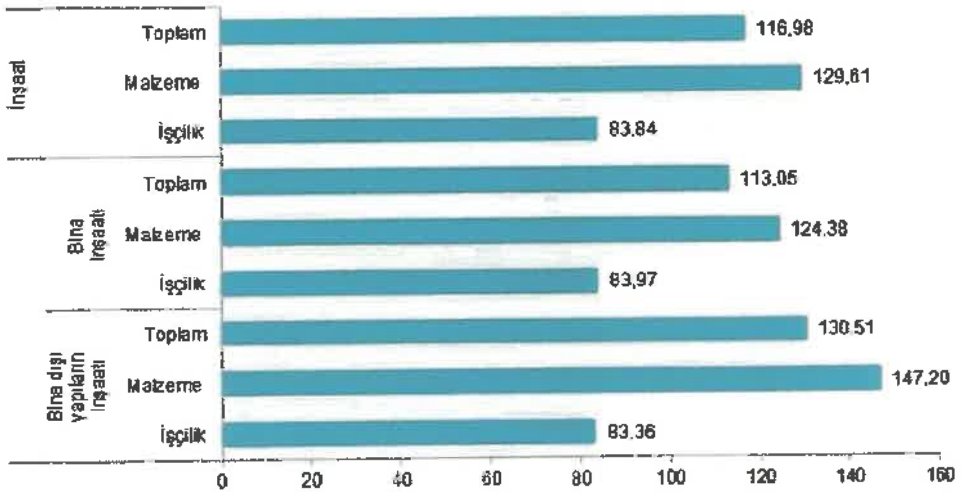
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

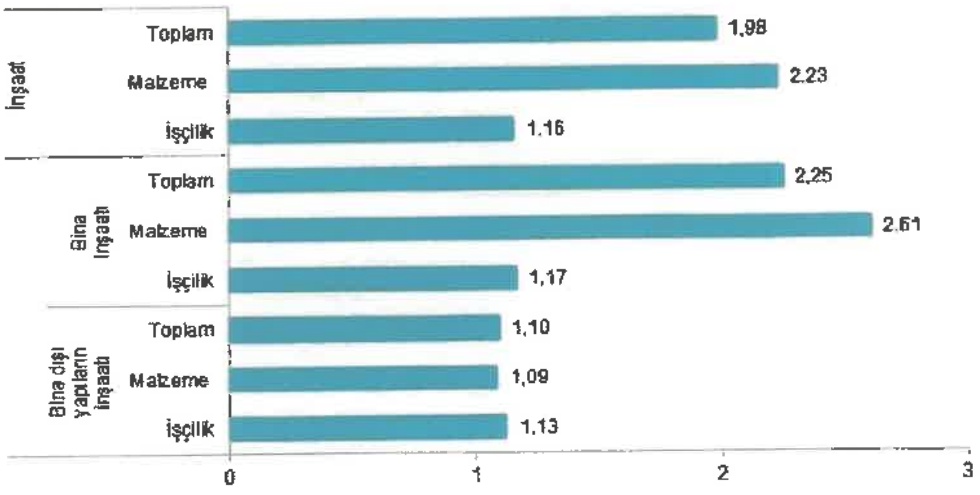
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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

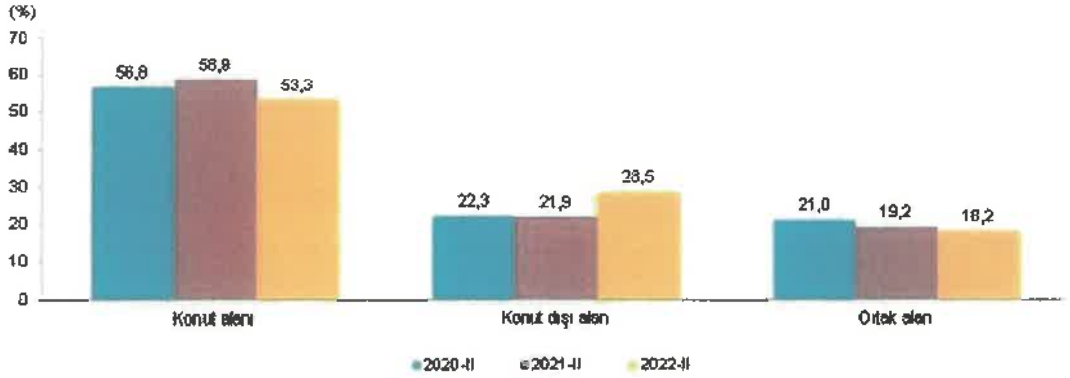
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

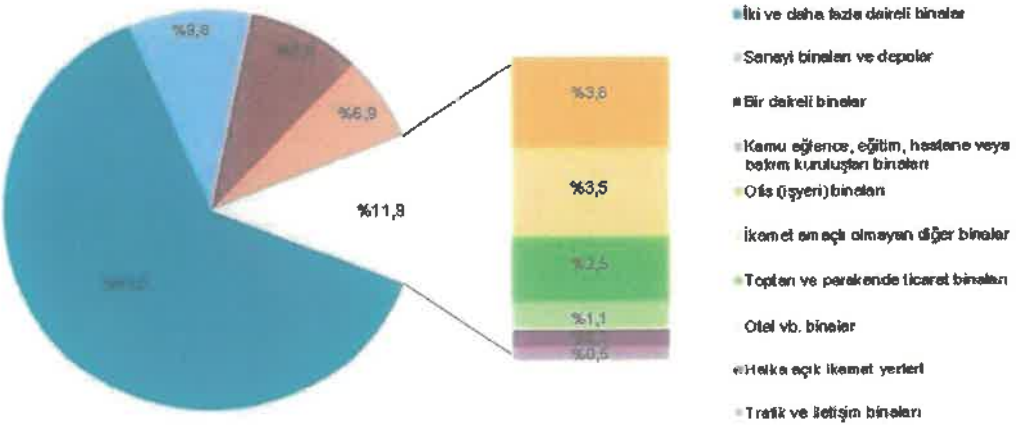
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

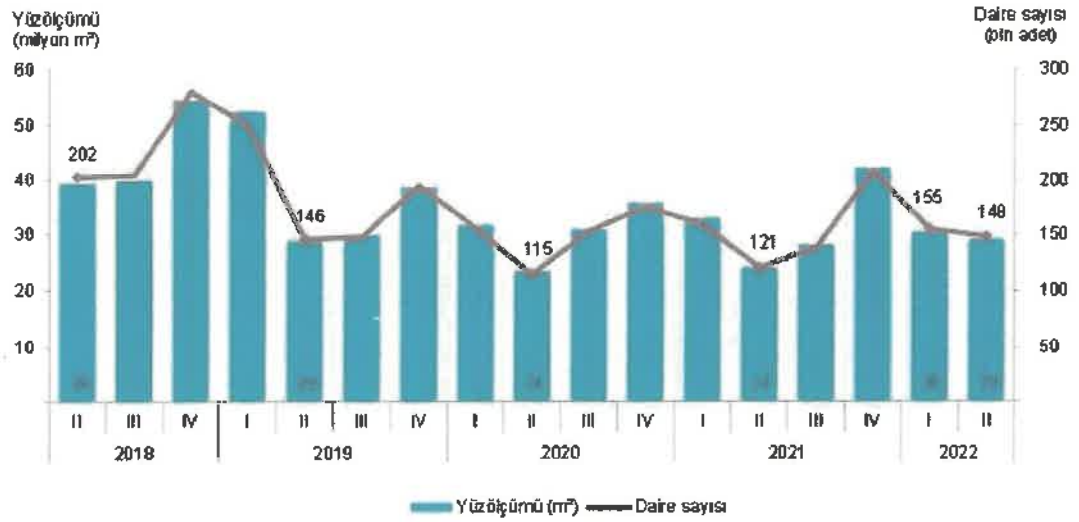


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



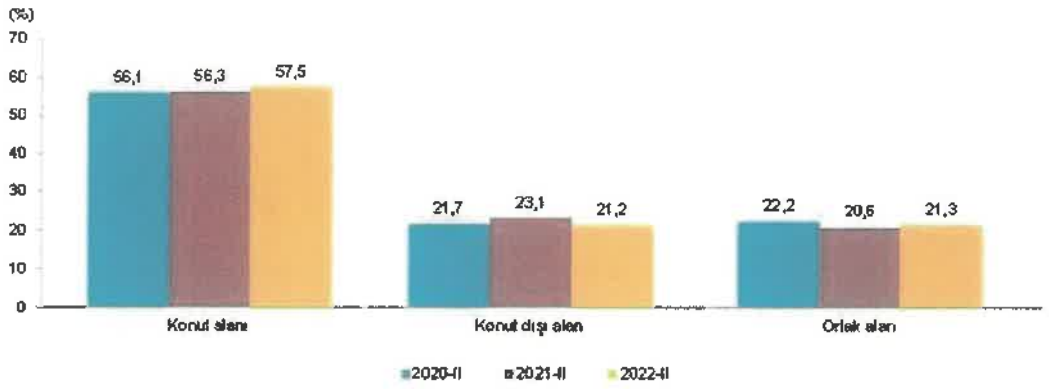
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

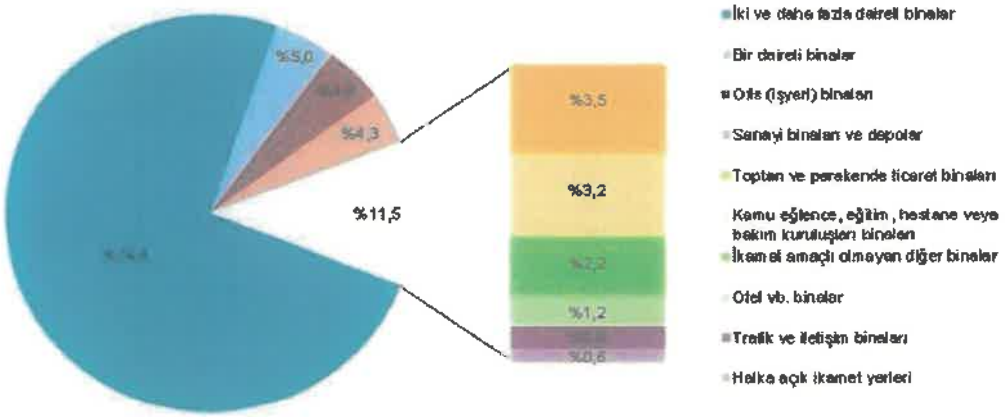
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Dükkanların cadde cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Yoğunluklu talebin öğrenci kitlesinden oluşması sebebiyle dönemsel bazda durağanlık yaşanması

Fırsatlar

Rezidans tipi dairelerin kira getirisi sebebiyle bu tip dairelere olan rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 1157,20 m2 parsel alanı üzerine tek 4 blok seklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Bodrum kat + Zemin kat + 4 normal kattan oluşmuştur.

Bodrum katında: Eklenti garajlar, ve müşterek alanlar

Zemin kat: 1-2-3-4 Nolu dükkanlar, ve bina girişi ,

1.Normal kat: 5-6-7-8-9-10-11-12 -13 B.B. Nolu meskenler, olmak üzere her katta 9 ar meskenden 36 BB mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

1-2-3-4 B.B. nolu Dükkanlar : Açık dükkan alanından ve wc-lavabo alanından oluşmaktadır. Taşınmaz alanları ve eklentileri değerleme tablosunda verilmiştir.

5-6...39-40 B.B. nolu Meskenler : Salon – Amerikan Mutfak , oda , banyo-wc ve balkon alanından ibarettirler. Taşınmaz alanları değerleme tablosunda verilmiştir.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	65,00	40,00	Mesken	650.000,00	16.250,00	Ekici Emlak	0 (532) 215 50 25
Emsal 2	48,00	35,00	Mesken	715.000,00	20.428,57	Selçuk Yılmaz	0 (536) 811 35 32
Emsal 3	55,00	35,00	Mesken	640.000,00	18.285,71	Paribus Emlak	0 (542) 729 30 34
Emsal 4	55,00	45,00	Mesken	700.000,00	15.555,56	Uğurlu Emlak	0 (535) 074 93 77

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Mesken Emsalleri

SATILIK KONUT													
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Sereviye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	40	650.000	16.250	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	17.063
Emsal 2	35	715.000	20.429	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	21.450
Emsal 3	35	640.000	18.286	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	19.200
Emsal 4	45	700.000	15.556	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	16.333
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													18.511

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:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Bağımsız Bölüm Eklentisi Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'li DEĞER (TL)
1	58	17	17.200	997.600,00	1.000.000	1.180.000
2	39	17	20.500	799.500,00	800.000	944.000
3	38	17	21.100	801.800,00	800.000	944.000
4	86	15	22.100	1.900.600,00	1.900.000	2.242.000
5	45		14.400	648.000,00	650.000	656.500
6	42		15.500	651.000,00	650.000	656.500
7	42		15.500	651.000,00	650.000	656.500
8	45		14.400	648.000,00	650.000	656.500
9	38		17.100	649.800,00	650.000	656.500
10	45		14.400	648.000,00	650.000	656.500
11	38		17.100	649.800,00	650.000	656.500
12	45		14.400	648.000,00	650.000	656.500
13	35		18.600	651.000,00	650.000	656.500
14	45	15	15.600	702.000,00	700.000	707.000
15	43		16.300	700.900,00	700.000	707.000
16	43		16.300	700.900,00	700.000	707.000
17	45	16	15.600	702.000,00	700.000	707.000
18	38		18.400	699.200,00	700.000	707.000
19	45		15.600	702.000,00	700.000	707.000
20	37		18.900	699.300,00	700.000	707.000
21	45		15.600	702.000,00	700.000	707.000
22	38		18.400	699.200,00	700.000	707.000
23	45	20	15.600	702.000,00	700.000	707.000
24	42		16.700	701.400,00	700.000	707.000
25	42		16.700	701.400,00	700.000	707.000
26	45	22	15.600	702.000,00	700.000	707.000
27	38		18.400	699.200,00	700.000	707.000
28	45		15.600	702.000,00	700.000	707.000
29	38		18.400	699.200,00	700.000	707.000
30	45		15.600	702.000,00	700.000	707.000
31	38		18.400	699.200,00	700.000	707.000
32	45		15.000	675.000,00	675.000	681.750
33	42		16.100	676.200,00	675.000	681.750
34	42		16.100	676.200,00	675.000	681.750
35	45		15.000	675.000,00	675.000	681.750

36	38		17.800	676.400,00	675.000	681.750
37	45		15.000	675.000,00	675.000	681.750
38	38		17.800	676.400,00	675.000	681.750
39	45		15.000	675.000,00	675.000	681.750
40	38		17.800	676.400,00	675.000	681.750
			TOPLAM		29.025.000	30.080.250

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Mesken Emsalleri

KİRALIK KONUT							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	75,00	65,00	Mesken	4.000,00	53,33	Nadir Emlak	0 (507) 373 46 63
Emsal 2	70,00	70,00	Mesken	3.350,00	47,86	Word House Emlak	0 (552) 733 72 82
Emsal 3	75,00	65,00	Mesken	4.000,00	53,33	Sercan İnşaat	0 (549) 278 27 09

Mesken Emsalleri

		KİRALIK KONUT											
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Sereflikoçhisar D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	65	4.000	62	0%	0 %	5%	0%	0 %	0%	0%	0%	0%	65
Emsal 2	70	3.350	48	0%	0 %	5%	0%	0 %	0%	0%	0%	0%	50
Emsal 3	65	4.000	62	0%	0 %	5%	0%	0 %	0%	0%	0%	0%	65
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													60

Kira Emsalleri Krokisi

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	Bağımsız Bölüm Eklentisi Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/ay)
1	58	17	60	4.500	4.500
2	39	17	40	2.240	2.250
3	38	17	40	2.200	2.200
4	86	15	85	8.585	8.500
5	45		45	2.025	2.050
6	42		40	1.680	1.700
7	42		40	1.680	1.700
8	45		45	2.025	2.050
9	38		40	1.520	1.500
10	45		45	2.025	2.050
11	38		40	1.520	1.500
12	45		45	2.025	2.050
13	35		35	1.225	1.250
14	60	15	60	4.500	4.500
15	43		45	1.935	1.950
16	43		45	1.935	1.950
17	61	16	60	4.620	4.600
18	38		40	1.520	1.500
19	45		45	2.025	2.050
20	37		35	1.295	1.300
21	45		45	2.025	2.050
22	38		40	1.520	1.500
23	65	20	65	5.525	5.500

24	42		40	1.680	1.700
25	42		40	1.680	1.700
26	67	22	65	5.785	5.800
27	38		40	1.520	1.500
28	45		45	2.025	2.050
29	38		40	1.520	1.500
30	45		45	2.025	2.050
31	38		40	1.520	1.500
32	45		45	2.025	2.050
33	42		40	1.680	1.700
34	42		40	1.680	1.700
35	45		45	2.025	2.050
36	38		40	1.520	1.500
37	45		45	2.025	2.050
38	38		40	1.520	1.500
39	45		45	2.025	2.050
40	38		40	1.520	1.500
			TOPLAM		94.100

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 değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 gellştirme 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 fıkrada 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 "Dükkan/Mesken" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 2 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (Meskenler : % 1 Dükkanlar % 18)
29,025,000.00 TL	**30.080.250 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Doğumçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET 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

2022/ASCE-038

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 6
2. RAPOR BİLGİLERİ 8
a. Raporun Tarihi 8
b. Raporun Numarası 8
c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 8
ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 8
d. Değerleme Tarihi 8
e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 8
f. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 8
g. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 8
3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 9
a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi 9
b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi 9
c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 10
ç. İşin Kapsamı 10
4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 11
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 11
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı 11
2. Tapu Kayıtları 12
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 13
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 14
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 14
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 15
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 15

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 15

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 15

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 .. 16

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 18

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 19

1. Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2022 19

2. Ciro Endeksleri, Temmuz 2022 23

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2022 24

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 27

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 31

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 32

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 33
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
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 36
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 37
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 39
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 39
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 40
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 40
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 40
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 41
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 41
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 42
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 42
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 42
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 42
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 42
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 46
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 47
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 47
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 47
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 47
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 47

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 48
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 48
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 48
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 48
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 48
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 48
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 49
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 49
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 49
8. SONUÇ 50
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 50
b. Nihai Değer Takdiri 50
9. RAPOR EKLERİ 51

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-038

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

30.09.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; şehir merkezinde bulunan Başkarakol Kavşağı (Gaziantep Lisesi Kavşağı)'ndan Ordu Caddesine girilerek Gaziantep Üniversitesi istikametinde ilerlenir. Kavşaktan itibaren yaklaşık 1km. ilerlenip Kavaklık Caddesine oradan da Safi Erselim Sokağa girilerek ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0598
Boylam	37.3559

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

ZEUGMA

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Öğretmenevleri
Ada	8706
Parsel	6
Yüzölçümü (m²)	1.174,39
Nitelik	A Ve B Blokta 5'Er Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsaları

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. 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
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.

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 İşleminden tapu tescili yapılmıştır.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Ayrık Nizam 4 kat imarlı KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
TAKS		**Hmax**	
KAKS		**EMSAL**	

ÇEKME MESAFELERİ	Ön	Yan	Arka	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
	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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi UAVT numarası ile https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

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 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 çiğnemeden 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

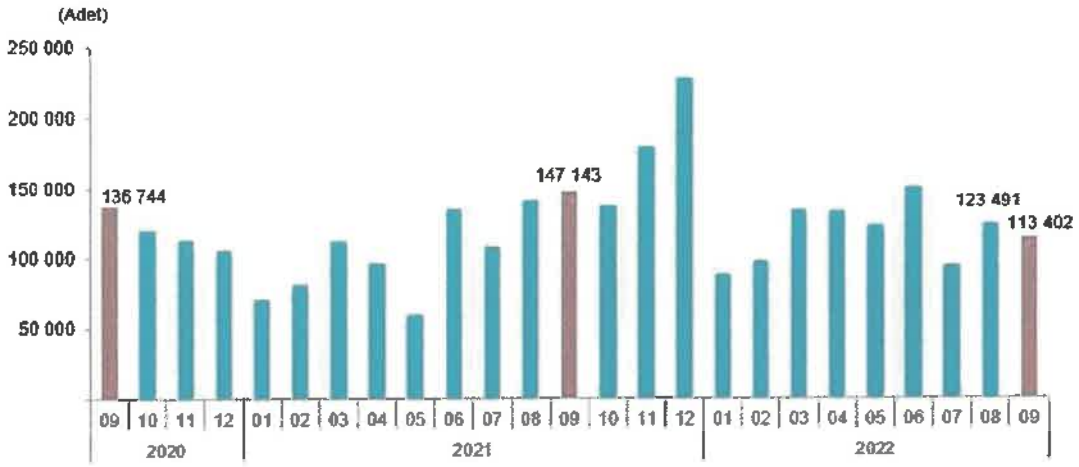
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

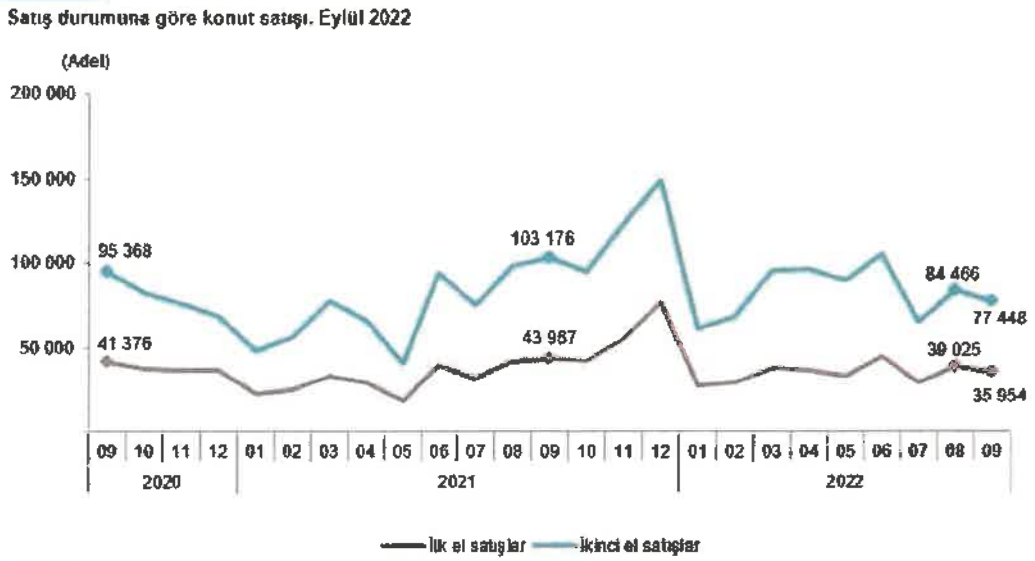
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



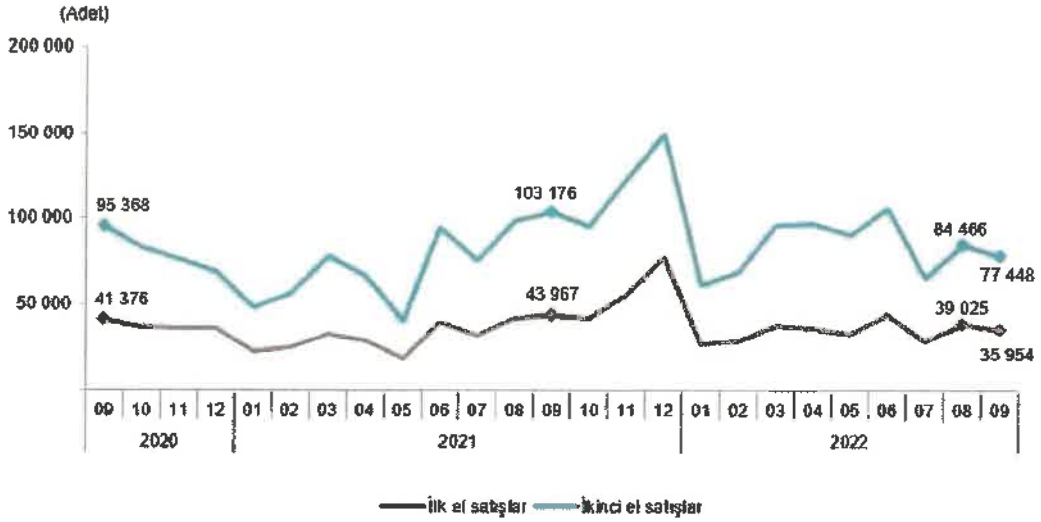
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

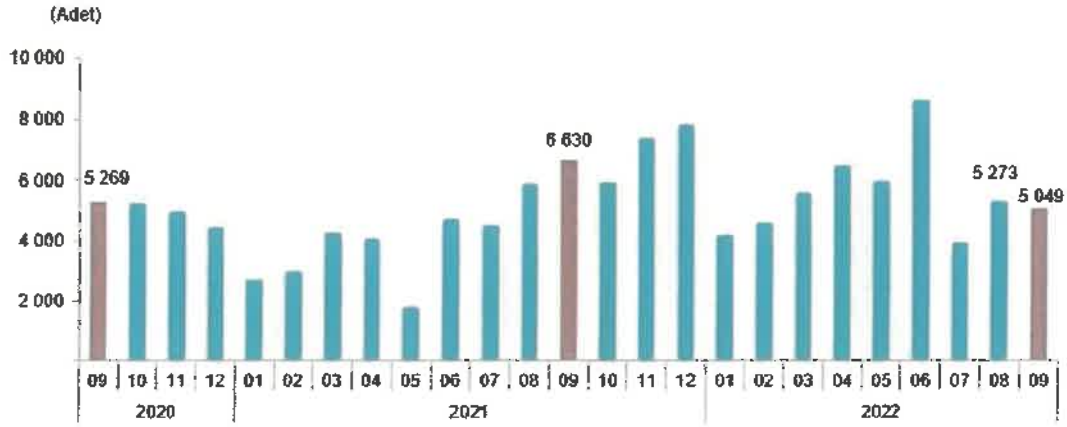
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

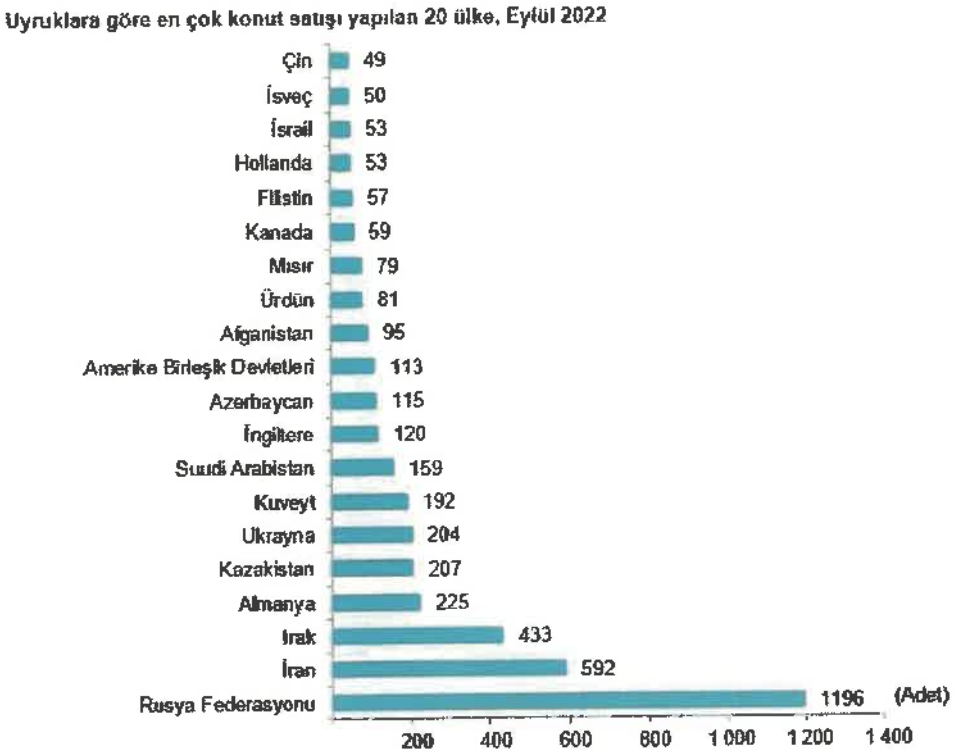
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



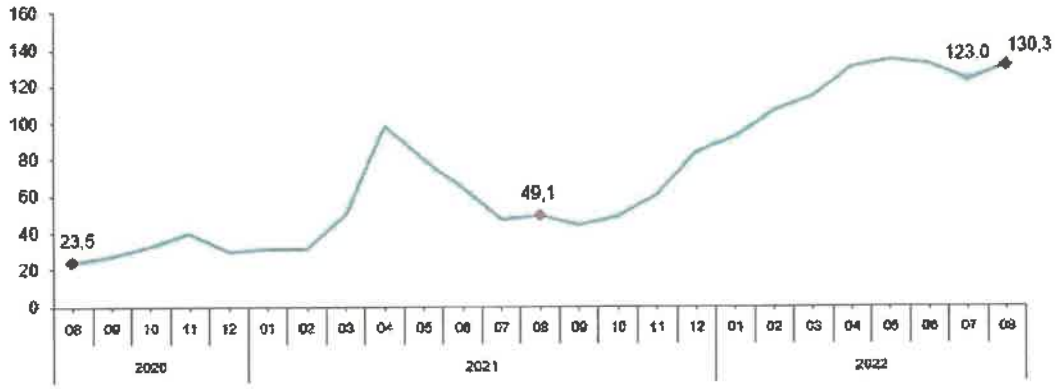
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

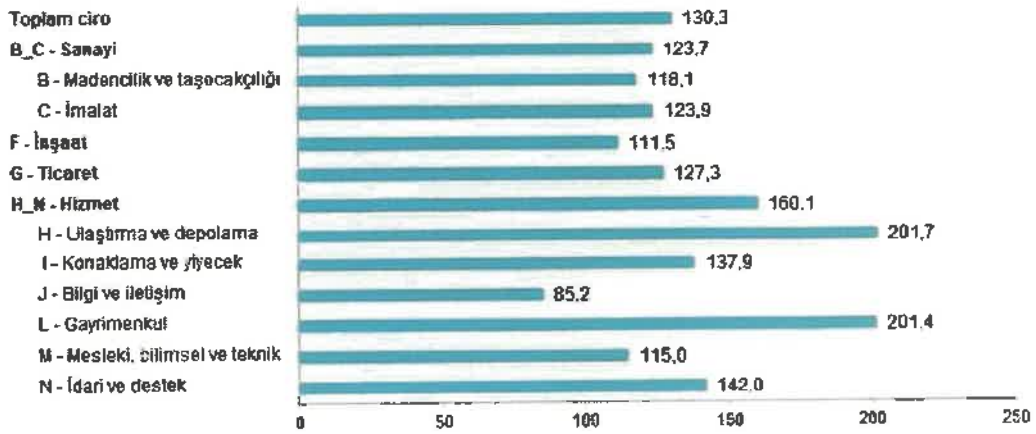
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

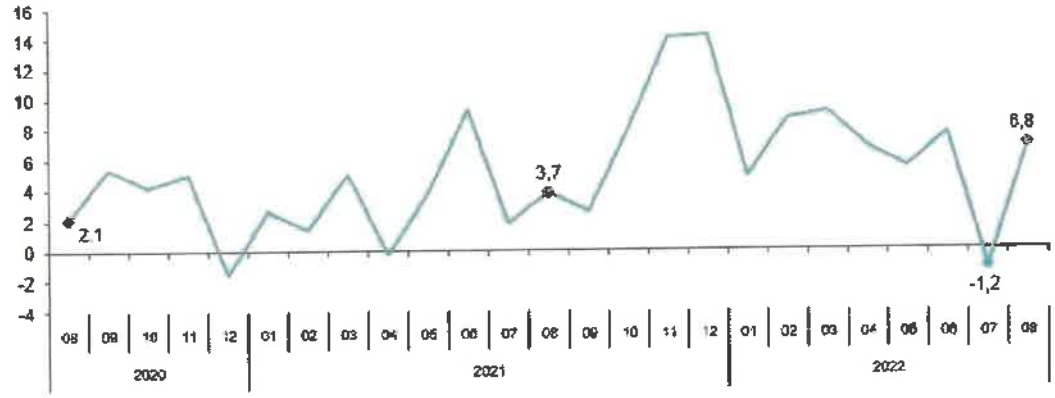


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

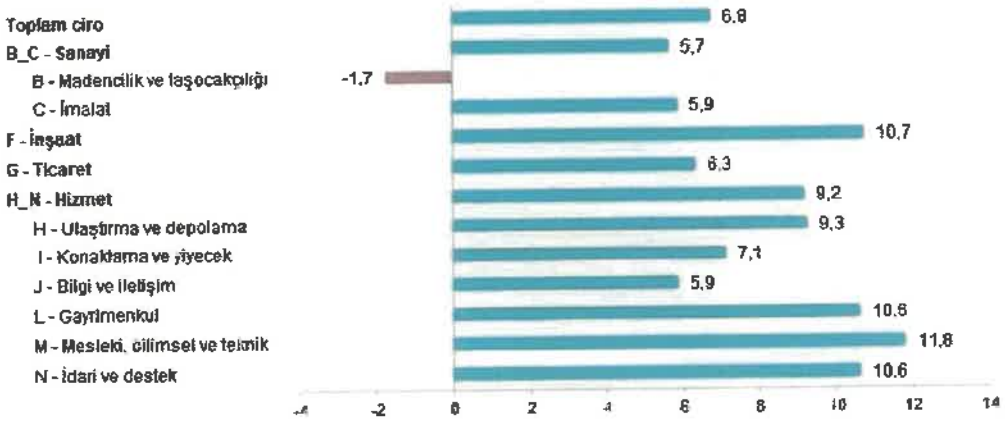
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

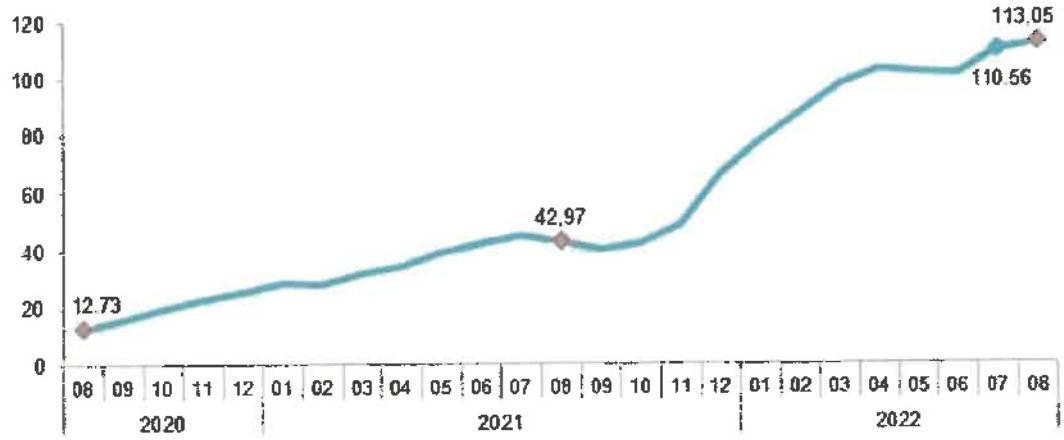
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

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.

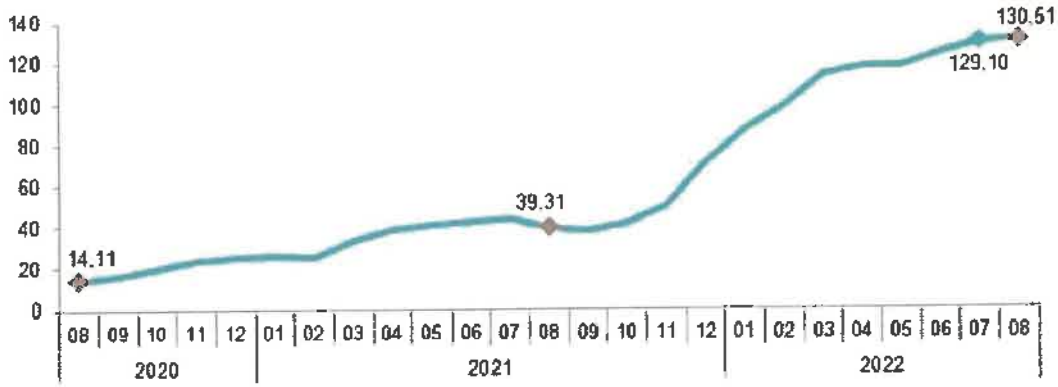
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



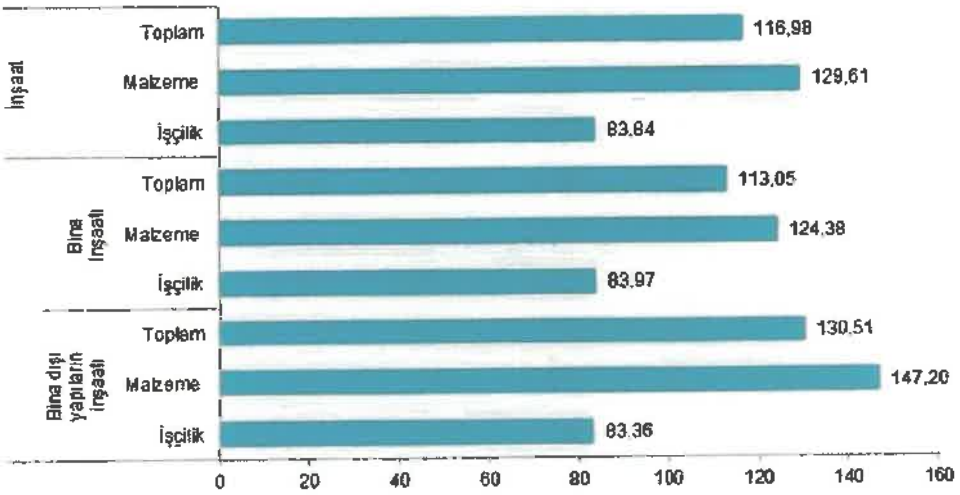
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

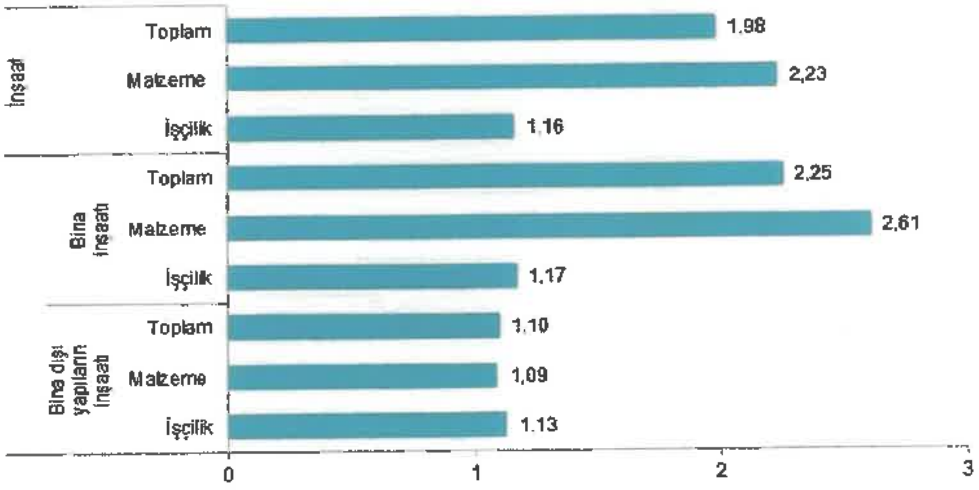
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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

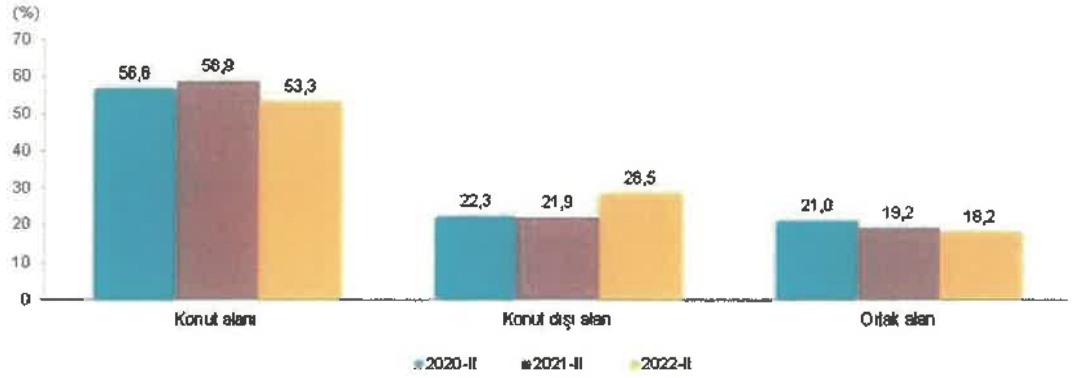
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

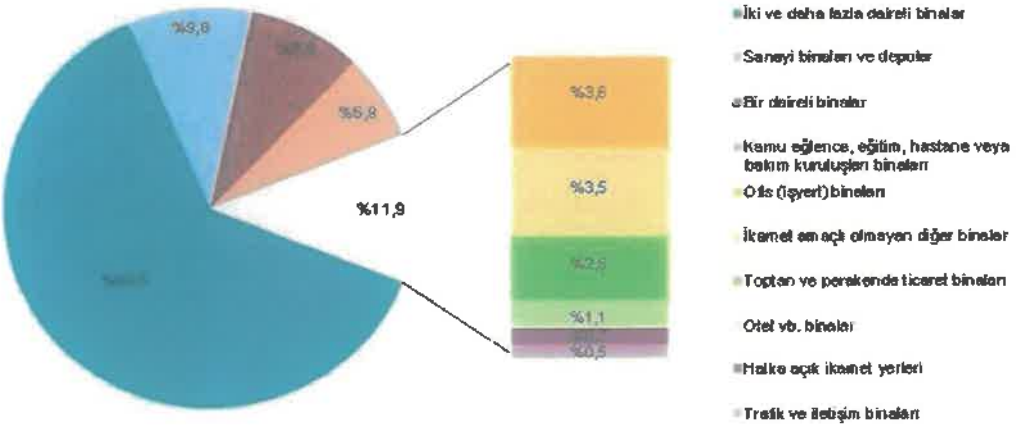
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

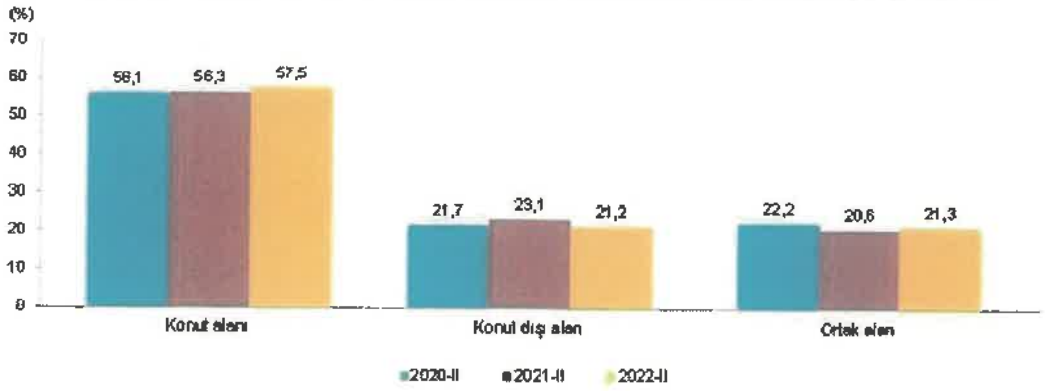
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

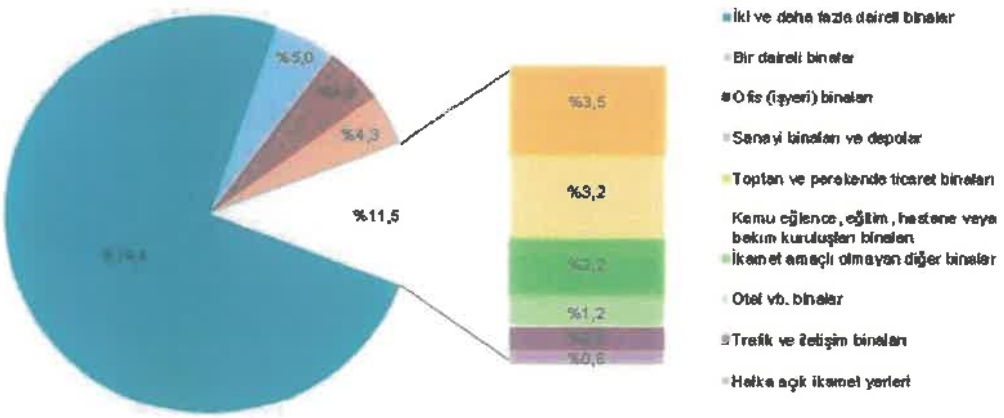
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Ordu Caddesine yakın olması

Olumsuz Faktörler

Bölgenin otopark sorunu

Sokak cepheli olması

Fırsatlar

Bölgede yeni sayılabilecek ender yapılardan olması dolayısıyla taşınmazlara olan rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 1174,39 m2 parsel alanı üzerine Betonarme Apartman şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık 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 :

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 değerleme listesinde verilmiştir.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate alınmak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme 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 (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	120,00	95,00	Mesken	1.900.000,00	20.000,00	İnfinitiy Emlak	0 (533) 388 10 70
Emsal 2	200,00	160,00	Mesken	2.400.000,00	15.000,00	Gültaç Emlak	0 (532) 466 79 18
Emsal 3	70,00	45,00	Mesken	750.000,00	16.666,67	Asya Emlak	0 (535) 665 13 26
Emsal 4	300,00	250,00	Mesken	3.250.000,00	13.000,00	Gökdeniz Emlak	0(532) 599 14 89

SATILIK DÜKKAN							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	30,00	25,00	Dükkan	500.000,00	20.000,00	Gülenler Emlak	0 (542) 679 61 25

Emsal 2	135,00	70,00	Dükkan	2.050.000,00	29.285,71	Akmeşe Emlak	0 (505) 072 27 00
Emsal 3	100,00	60,00	Dükkan	1.950.000,00	32.500,00	Anta Emlak	0 (533) 151 27 79
Emsal 4	170,00	80,00	Dükkan	2.750.000,00	34.375,00	Akmeşe Emlak	0 (505) 072 27 00

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

Konut Emsalleri

Dükkan Emsalleri

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Konut Emsalleri

SATILIK KONUT													
Emsal No	**Yüzölçümü (m²)**	**Satışa Sunulan Değeri (TL)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Cephe D.**	**Alan D.**	**Konum D.**	**Zaman D.**	**Yapı Yaşı D.**	**Şerefiye D.**	**Pazarlık D.**	**Manzara D.**	**Diğer D.**	**Düzeltilmiş Birim Değer**
Emsal 1	95	2.150.000	22.632	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	19.237
Emsal 2	160	2.200.000	13.750	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	11.688
Emsal 3	45	2.000.000	44.444	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	37.778
Emsal 4	250	1.950.000	7.800	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	6.630
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**18.833**

SATILIK DÜKKAN													
Emsal No	**Yüz ölçümü (m²)**	**Satışa Sunulan Değeri (TL)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Cephe D.**	**Alan D.**	**Konum D.**	**Zaman D.**	**Yapı Yaşı D.**	**Şerefiye D.**	**Pazarlık D.**	**Manzara D.**	**Diğer D.**	**Düzeltilmiş Birim Değer**
Emsal 1	25	500.000	20.000	0 %	0 %	10%	0%	20%	0%	0%	15%	0%	29.000
Emsal 2	70	2.050.000	29.286	0 %	0 %	-5%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	29.286
Emsal 3	60	1.950.000	32.500	0 %	0 %	-10%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	30.875
Emsal 4	80	2.750.000	34.375	0 %	0 %	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	29.219
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**29.595**

ZEUGMA

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 30m²/5=6.00m²,zemin kat 70.00m² toplam=76.00m²

B blok 15 nolu B.B için Bodrum kat 33m²/5= ~ 6.60m²,zemin kat 45.40m² toplam=52.00m²

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)	KDV 'li DEĞER
A BLOK	1	53,00	17.000	900.000,00	901.000,00	909.000,00
A BLOK	2	53,00	17.000	900.000,00	901.000,00	909.000,00
A BLOK	3	63,00	17.500	1.105.000,00	1.102.500,00	1.116.050,00
A BLOK	4	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
A BLOK	5	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
A BLOK	6	70,00	18.500	1.295.000,00	1.295.000,00	1.307.950,00
A BLOK	7	70,00	18.500	1.295.000,00	1.295.000,00	1.307.950,00
A BLOK	8	70,00	18.500	1.295.000,00	1.295.000,00	1.307.950,00
A BLOK	9	70,00	18.500	1.295.000,00	1.295.000,00	1.307.950,00
A BLOK	10	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
A BLOK	11	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
A BLOK	12	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
A BLOK	13	70,00	30.000	2.100.000,00	2.100.000,00	2.121.000,00
A BLOK	14	53,00	30.500	1.615.000,00	1.616.500,00	1.905.700,00
A BLOK	15	53,00	30.500	1.615.000,00	1.616.500,00	1.905.700,00
B BLOK	1	74,00	18.000	1.330.000,00	1.332.000,00	1.343.300,00

B BLOK	2	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
B BLOK	3	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
B BLOK	4	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
B BLOK	5	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
B BLOK	6	70,00	18.500	1.295.000,00	1.295.000,00	1.307.950,00
B BLOK	7	70,00	18.500	1.295.000,00	1.295.000,00	1.307.950,00
B BLOK	8	70,00	18.500	1.295.000,00	1.295.000,00	1.307.950,00
B BLOK	9	70,00	18.500	1.295.000,00	1.295.000,00	1.307.950,00
B BLOK	10	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
B BLOK	11	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
B BLOK	12	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
B BLOK	13	70,00	18.000	1.260.000,00	1.260.000,00	1.272.600,00
B BLOK	14	100,00	30.000	3.000.000,00	3.000.000,00	3.540.000,00
B BLOK	15	77,00	29.000	2.235.000,00	2.233.000,00	2.637.300,00
			TOPLAM	41.540.000,00		43.394.450,00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Konut Kira Emsalleri

KİRALIK KONUT							
Emsal No	***Beyan Edilen Alan (m²)***	***Gözlemlenen Alan (m²)***	***Niteliği***	***Kira Değeri (TL/ay)***	***Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)***	***İlgilisi***	***İletişim***
Emsal 1	***95,00***	***75,00***	***Mesken***	***6.000,00***	***63,16***	***Zoom Emlak***	***0 (530) 469 46 85***
Emsal 2	***100,00***	***70,00***	***Mesken***	***6.000,00***	***60,00***	***Word House Emlak***	***0 (552) 733 72 82***
Emsal 3	***60,00***	***40,00***	***Mesken***	***4.000,00***	***66,67***	***Prestige Emlak***	***0 (552) 362 30 88***

Dükkan Kira Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN							
Emsal No	***Beyan Edilen Alan (m²)***	***Gözlemlenen Alan (m²)***	***Niteliği***	***Kira Değeri (TL/ay)***	***Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)***	***İlgilisi***	***İletişim***
Emsal 1	***70,00***	***60,00***	***Mesken***	***7.000,00***	***100,00***	***Nadir Duru Emlak***	***0 (538) 073 86 16***
Emsal 2							

Konut Kira Emsalleri

Dükkan Kira Emsalleri

KİRALIK KONUT													
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	95	6.000	63	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	51
Emsal 2	100	6.000	60	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	48
Emsal 3	60	4.000	67	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	53
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													51

KİRALIKDÜKKAN													
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	70	7.000	100	0%	0%	-15%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	95
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													95

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/ay)
A BLOK	1	53,00	55	2.915	2.900
A BLOK	2	53,00	55	2.915	2.900
A BLOK	3	63,00	57	3.591	3.600
A BLOK	4	70,00	58	4.060	4.100
A BLOK	5	70,00	58	4.060	4.100
A BLOK	6	70,00	60	4.200	4.200
A BLOK	7	70,00	60	4.200	4.200
A BLOK	8	70,00	60	4.200	4.200
A BLOK	9	70,00	60	4.200	4.200
A BLOK	10	70,00	58	4.060	4.100
A BLOK	11	70,00	58	4.060	4.100
A BLOK	12	70,00	58	4.060	4.100
A BLOK	13	70,00	97	6.790	6.800
A BLOK	14	53,00	98	5.194	5.200
A BLOK	15	53,00	98	5.194	5.200
B BLOK	1	74,00	58	4.292	4.300
B BLOK	2	70,00	58	4.060	4.100
B BLOK	3	70,00	58	4.060	4.100
B BLOK	4	70,00	58	4.060	4.100
B BLOK	5	70,00	58	4.060	4.100
B BLOK	6	70,00	60	4.200	4.200
B BLOK	7	70,00	60	4.200	4.200
B BLOK	8	70,00	60	4.200	4.200
B BLOK	9	70,00	60	4.200	4.200
B BLOK	10	70,00	58	4.060	4.100
B BLOK	11	70,00	58	4.060	4.100
B BLOK	12	70,00	58	4.060	4.100
B BLOK	13	70,00	58	4.060	4.100
B BLOK	14	100,00	97	9.700	9.700
B BLOK	15	77,00	94	7.238	7.200
			TOPLAM		134.700

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 değerleme 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 değerleme 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 fıkrada 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 değerleme 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 30 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 1)
41,540,000.00 TL	**43.394.450,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Valiler - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Çakmak
Ada	5809
Parseli	3
Ana G.M. Niteliği	3 KATLI BETONARME OFİS , İŞYERİ VE ARSASI

18 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-039

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 11
      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 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 Tam 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 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. Şehitkamil 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, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 26
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 32
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
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 32
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 34
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 35
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 37
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 38
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 38
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 39
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 39
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 39
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 39
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 39
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 40
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 40
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 40
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 40

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 40
Bağımsız Bölüm Kira Değeri 43
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 44
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 44
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 44
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 44
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 44
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 45
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 45
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 45
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 45
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 45
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 45
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 46
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 46
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 46
8. SONUÇ 47
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 47
b. Nihai Değer Takdiri 47
9. RAPOR EKLERİ 48

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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

08.11.2022

b. Raporun Numarası

2022/ASCE-039

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

03.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Çakmak Mah. 5809 Ada 3 Parselde yer alan "3 KATLI BETONARME OFİS , İŞYERİ VE ARSASI" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 18 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinden Sani Konukoğlu Bulvarına girilerek doğu yönünde ilerlenir Zeugma müzesini geçtikten sonra 350m ileride sağ kolda bulunan taşınmaza ulaşılır.

Belediye ve alt yapı hizmetlerinin faydalınım tamdır.

Enlem	37.0739
Boylam	37.3889

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

ZEUGMA

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Çakmak
Ada	5809
Parsel	3
Yüzölçümü (m²)	5.451,75
Nitelik	3 KATLI BETONARME OFİS , İŞYERİ VE ARSASI

Bağımsız Bölüm

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
-	ZEMİN+ASMA	1	511/5451	DÜKKAN

-	ZEMİN+ASMA	2	312/5451	DÜKKAN
-	ZEMİN+ASMA	3	312/5451	DÜKKAN
-	ZEMİN+ASMA	4	312/5451	DÜKKAN
-	ZEMİN+ASMA	5	312/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	6	308/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	7	308/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	8	312/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	9	276/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	10	263/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	11	310/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	12	288/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	13	276/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	14	295/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	15	254/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	16	244/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	17	236/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	18	322/5451	DÜKKAN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	29.08.2019	214
Tadilat Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	18.01.2021	025
Yapı Kullanım İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	08.09.2022	294

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü	Diğer (Konusu: Taşınmazın üzerinde 07.05.2014 tarih ve 3433 sayı ile hisse hatası vardır.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - Yönetim Planı : 09/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Şehitkamil - 05-11-2021 14:42 – 79093 Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır. Şehitkamil - 08-03-2012 16:31 -7094
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazların tamamının tek kişi-firma olması sebebiyle HİSSE HATASI beyanı geçerliliğini yitirmiştir.

Ekte yer alan Tapu Kayıtlarından görüleceği üzere söz konusu taşınmazların tamamının Kat Mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

Beyanların taşınmazların değerini menfi yönde etkilemeyeceği ve gayrimenkullerin 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Hmaks 5.50 şartlarında T2 Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.

Bölge kentsel dönüşüm alanı içerisinde olup dönüşümü tamamlanan parseller düzenlenerek imara açılmaktadır.

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 Şehitkamil 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 Teorem Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar Kat Mülkiyetine geçmiştir.

Adres: İncilipınar Mah. Şehit Mehmet Öter Cad. Yüncüler İş Merkezi B Blok N:6/58 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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi UAVT numarası ile https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

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 bıldırcın 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 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

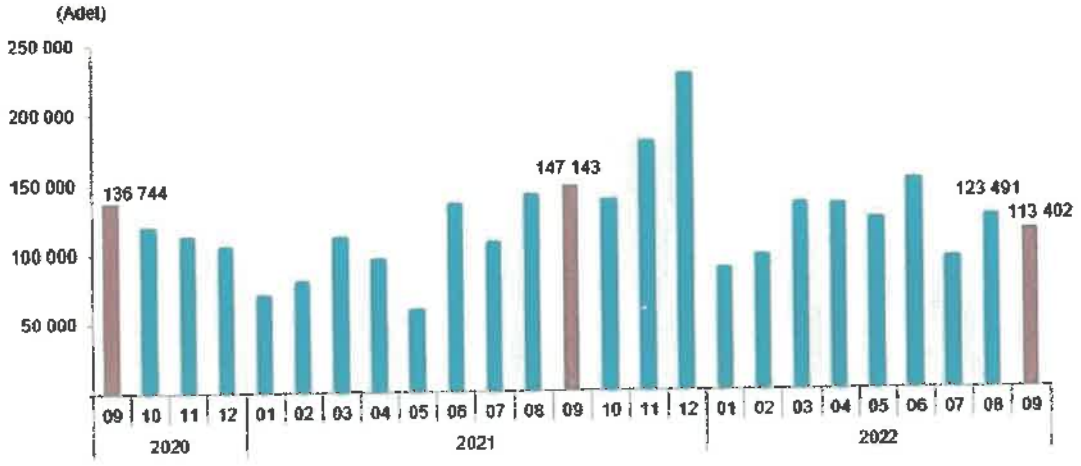
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

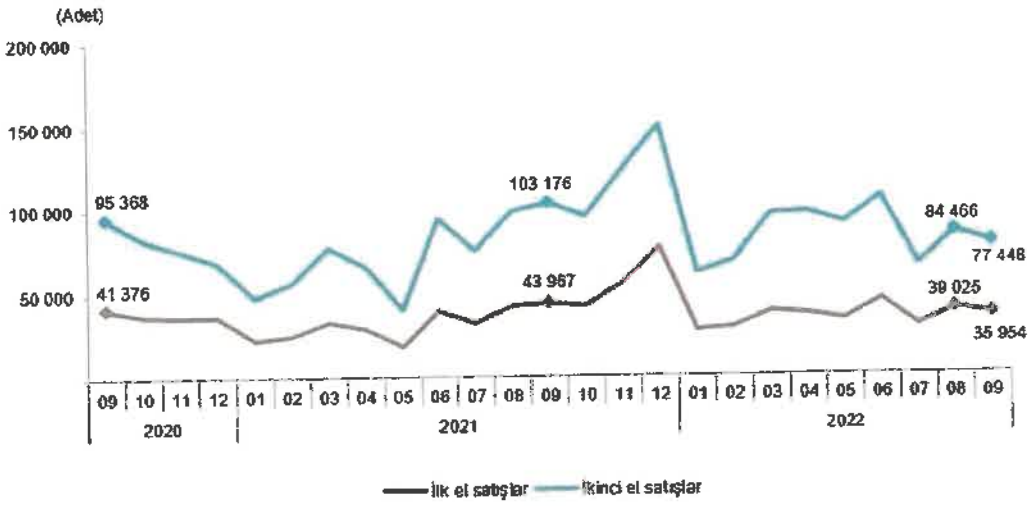
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



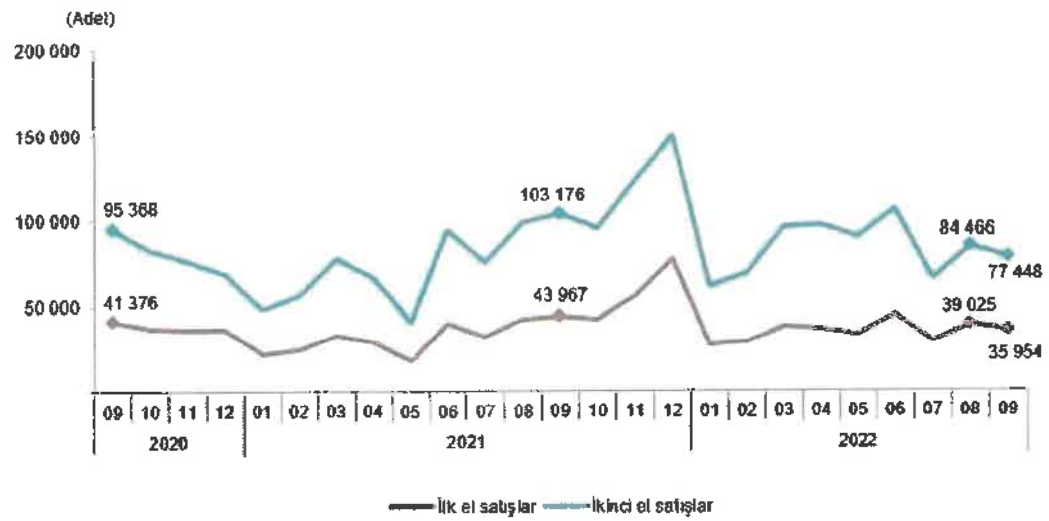
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

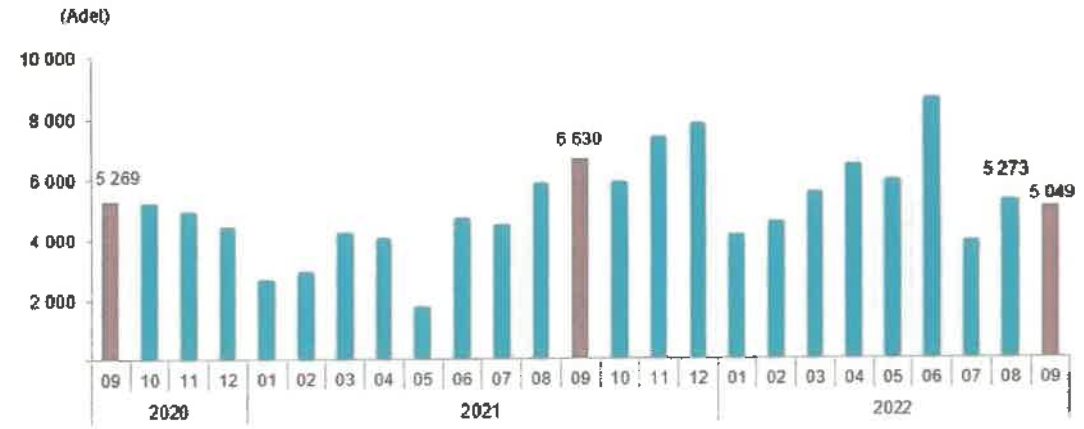
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

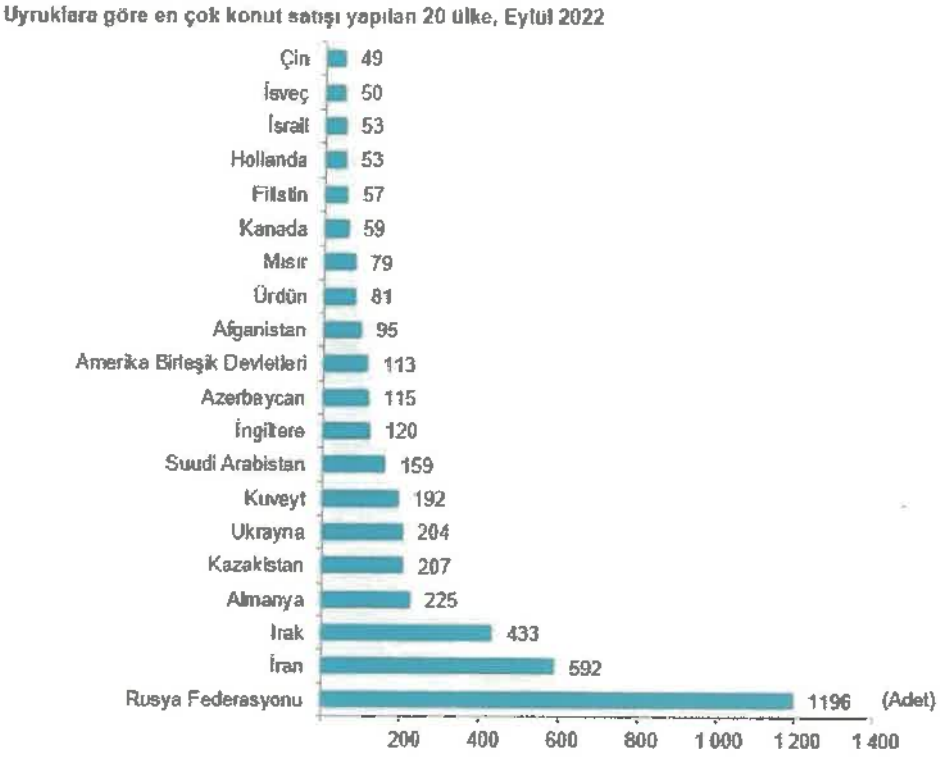
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



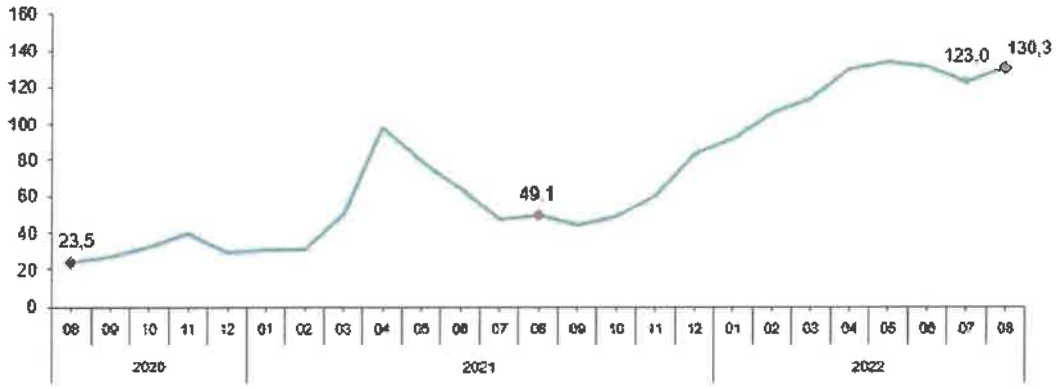
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

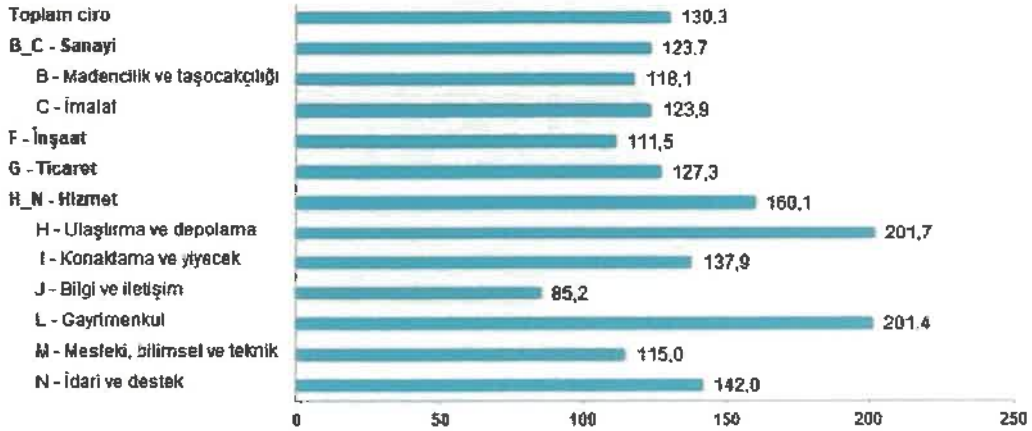
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

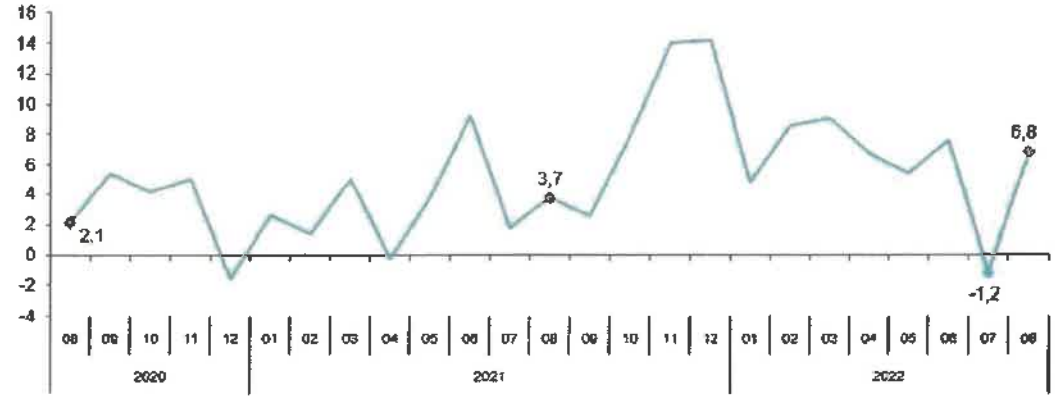


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

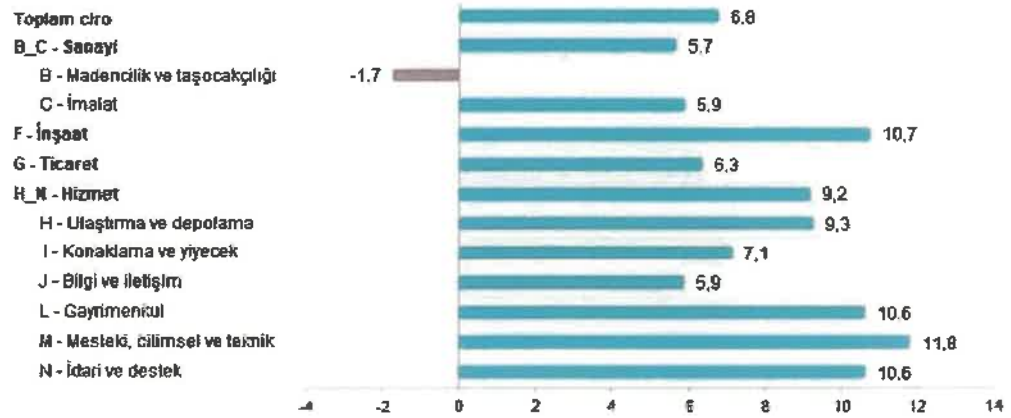
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

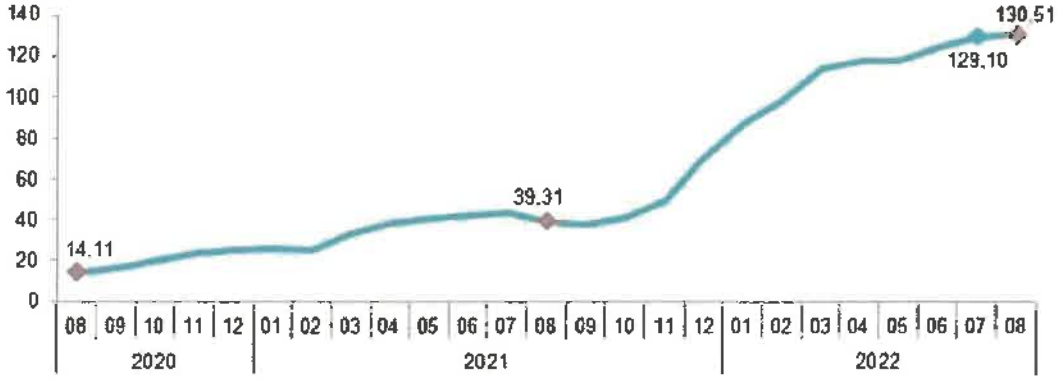
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

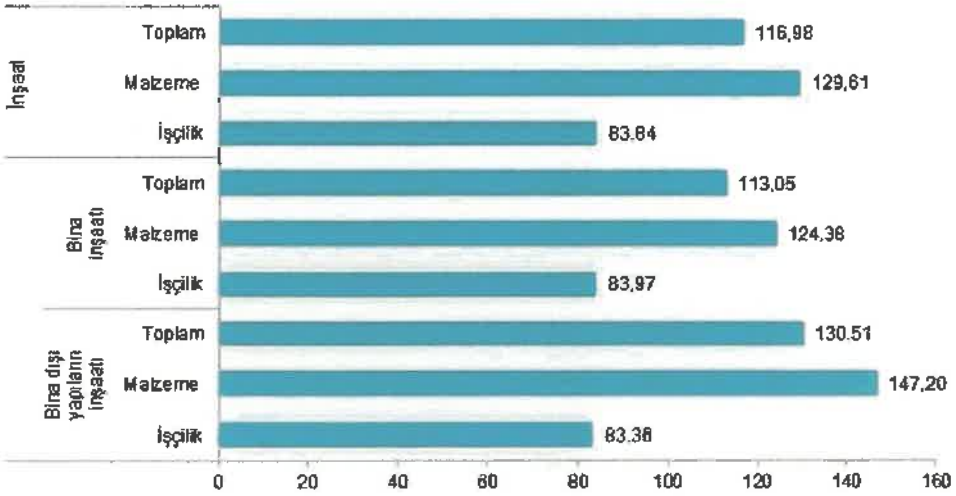
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

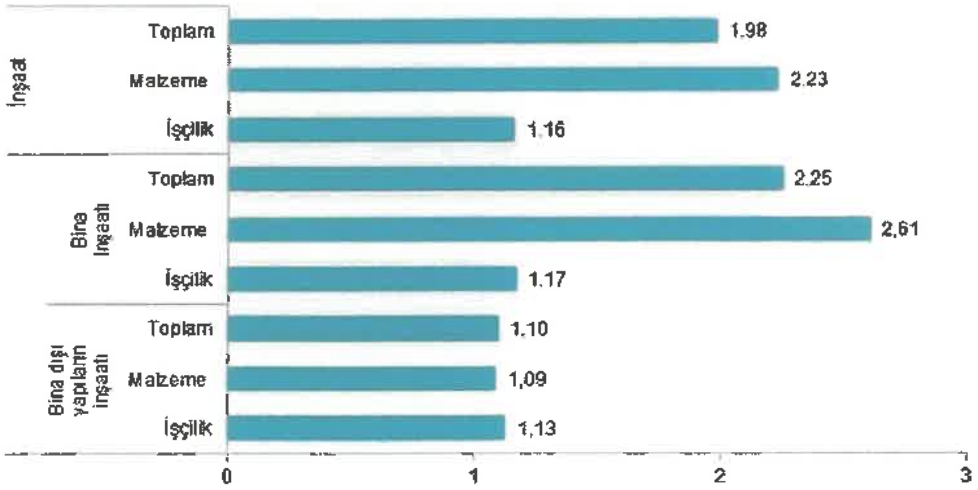
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

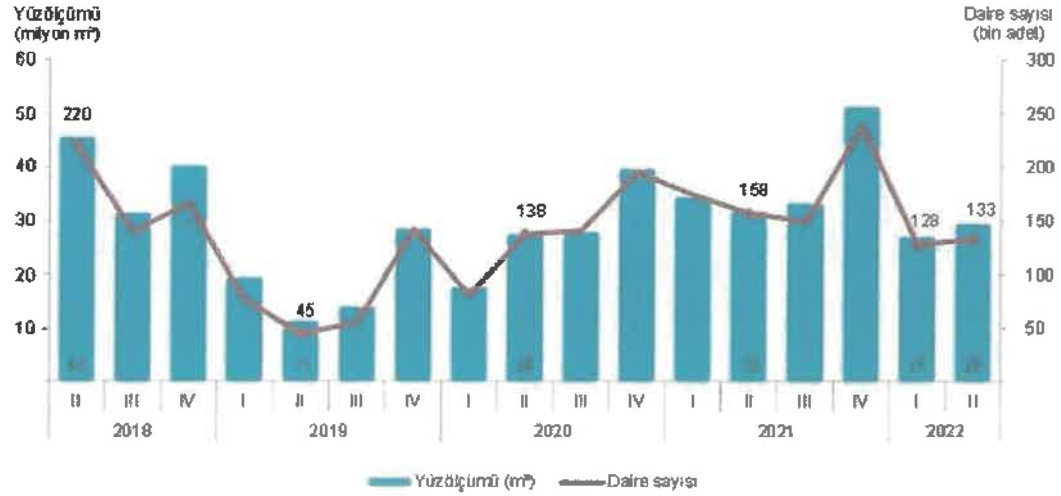


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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

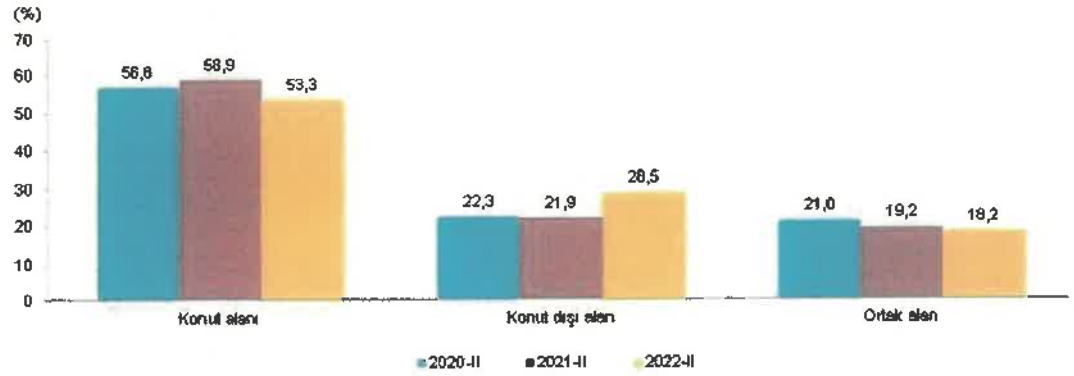
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4

milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

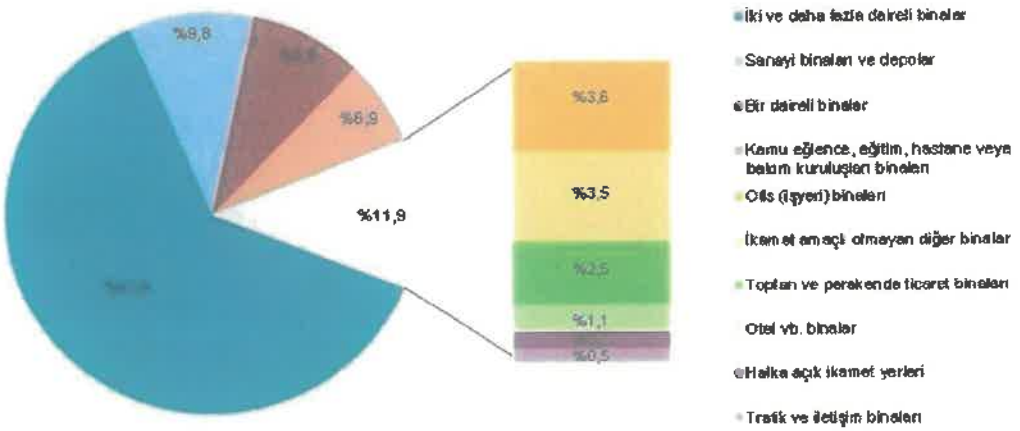
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

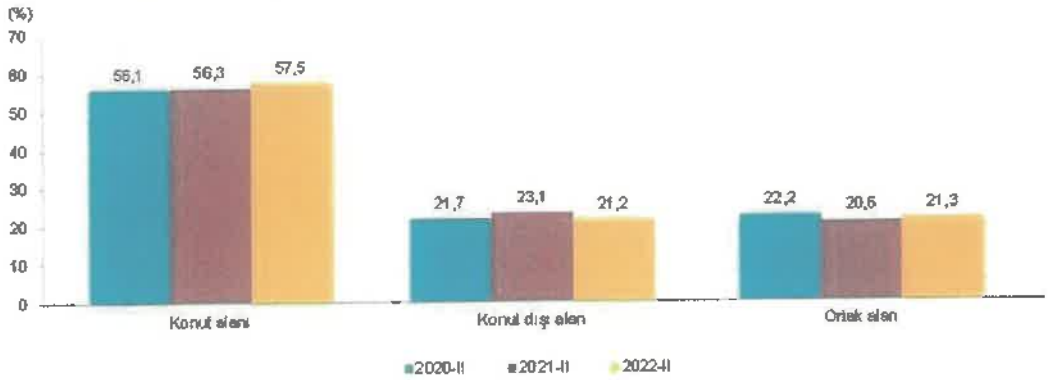
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 815	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

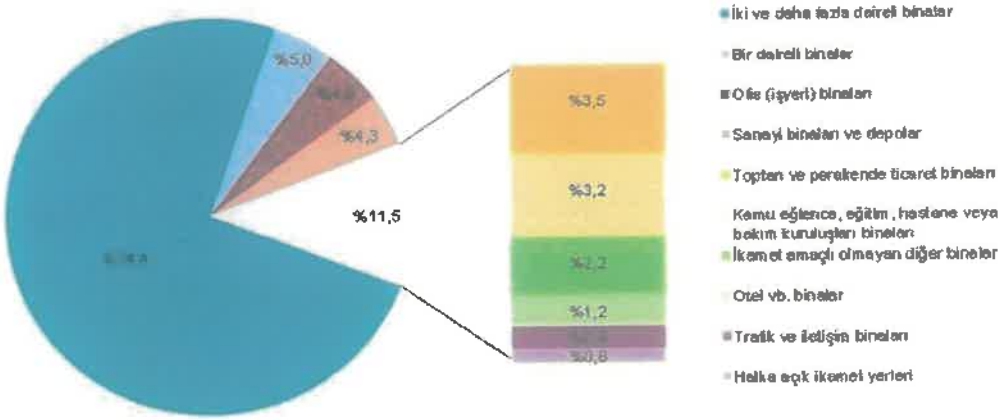
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Çevre yolundan kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Devam eden kentsel dönüşümün tamamlanması sonrası bölgeye olan rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 5451,75 m2 parsel alanı üzerine 3 Katlı B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul ; 2 Bodrum+ Zemin-asma kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

1 ve 2. Bodrum kat: Müşterek Otopark

Zemin +asma kat : 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 B.B. Nolu 18 adet dükkan bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

1 Nolu B.B ; Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 290.00m, asma kat 262.00m2 , toplam 552,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 290.00m2, asma kat 262.00m2/3=377.00m2.

2 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 155.00m2 , toplam 337,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 155.00m2/3=234.00m2

3 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 155.00m2 , toplam 337,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 155.00m2/3=234.00m2

4 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 155.00m2 , toplam 337,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 155.00m2/3=234.00m2

5 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 155.00m2 , toplam 337,00 m2' lik brüt alana

sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 155.00m2/3=234.00m2

6 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 180.00m, asma kat 153.00m2 , toplam 333,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 180.00m2, asma kat 155.00m2/3=231.00m2

7 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 180.00m, asma kat 153.00m2 , toplam 333,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 180.00m2, asma kat 155.00m2/3=231.00m2

8 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 154.00m2 , toplam 336,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 154.00m2/3=233.00m2

9 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 161.00m, asma kat 136.00m2 , toplam 297,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 161.00m2, asma kat 136.00m2/3=206.00m2

10 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 150.00m, asma kat 133.00m2 , toplam 283,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 150.00m2, asma kat 133.00m2/3=194.00m2

11 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 181.00m, asma kat 153.00m2 , toplam 334,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 181.00m2, asma kat 153.00m2/3=232.00m2

12 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 170.00m, asma kat 142.00m2 , toplam 312,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 170.00m2, asma kat 142.00m2/3=217.00m2

13 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 163.00m, asma kat 135.00m2 , toplam 298,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 163.00m2, asma kat 135.00m2/3=208.00m2

14 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 170.00m, asma kat 146.00m2 , toplam 316,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 170.00m2, asma kat 146.00m2/3=218.00m2

15 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 150.00m, asma kat 122.00m2 , toplam 272,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 150.00m2, asma kat 122.00m2/3=190.00m2

16 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 144.00m, asma kat 117.00m2 , toplam 261,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 144.00m2, asma kat 117.00m2/3=183.00m2

17 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 140.00m, asma kat 112.00m2 , toplam 252,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 140.00m2, asma kat 112.00m2/3=177.00m2

18 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 187.00m, asma kat 160.00m2 , toplam 347,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 187.00m2, asma kat 160.00m2/3=240.00m2

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	305,00	180,00	Dükkan	5.500.000,00	18.032,79	Hasan Bilmez Emlak	0 (507) 910 40 51
Emsal 2	150,00	150,00	Dükkan	3.200.000,00	21.333,33	Yaşar Mercanoğlu	0 (533) 404 93 84
Emsal 3	850,00	450,00	Dükkan	11.750.000,00	13.823,53	Repa Emlak	0(532) 273 42 97
Emsal 4	65,00	55,00	Dükkan	1.300.000,00	20.000,00	Hüner Emlak	0532 370 80 27

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

		SATILIK											
Emsal No	**Yüzölçümü (m²)**	**Satışa Sunulan Değeri (TL)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Cephe D.**	**Alan D.**	**Konum D.**	**Zaman D.**	**Yapı Yaşı D.**	**Şerefiye D.**	**Pazarlık D.**	**Manzara D.**	**Diğer D.**	**Düzeltilmiş Birim Değer**
Emsal 1	180	5.500.000	30.556	10%	0%	10%	0%	10%	0%	-2%	10%	10%	45.222
Emsal 2	150	3.200.000	21.333	10%	0%	10%	0%	10%	0%	-2%	10%	10%	31.573
Emsal 3	450	11.750.000	26.111	10%	0%	10%	0%	10%	0%	-2%	10%	10%	38.644
Emsal 4	55	1.300.000	23.636	10%	0%	10%	0%	10%	0%	-2%	10%	10%	34.982
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**37.605**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

		1 NOLU B.B.						
Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)								
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
290	m²		m²	1/6	262	m²	1/3	377,33	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat				
377,33	m²	37.600	552	m²	25.702,42	TL/m²			

Bulunan dükkan birim m2 değerinin dükkan büyüklüğüne çevrilmesi

ZEUGMA

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Bağımsız Bölüm No	**Bağımsız Bölüm Alanı (m2)**	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	**Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)**	HESAPLANAN DEĞER (TL)	KDV.'li Değer
1	**552**	25.700	**14.185.000**	14.186.400,00	16.738.300,00
2	**337**	25.700	**8.660.000**	8.660.900,00	10.218.800,00
3	**337**	25.700	**8.660.000**	8.660.900,00	10.218.800,00
4	**337**	25.700	**8.660.000**	8.660.900,00	10.218.800,00
5	**337**	25.700	**8.660.000**	8.660.900,00	10.218.800,00
6	**333**	25.700	**8.560.000**	8.558.100,00	10.100.800,00
7	**333**	25.700	**8.560.000**	8.558.100,00	10.100.800,00
8	**336**	25.700	**8.635.000**	8.635.200,00	10.189.300,00
9	**297**	25.700	**7.635.000**	7.632.900,00	9.009.300,00
10	**282**	25.700	**7.245.000**	7.247.400,00	8.549.100,00
11	**334**	25.700	**8.585.000**	8.583.800,00	10.130.300,00
12	**312**	25.700	**8.020.000**	8.018.400,00	9.463.600,00
13	**298**	25.700	**7.660.000**	7.658.600,00	9.038.800,00
14	**316**	25.700	**8.120.000**	8.121.200,00	9.581.600,00
15	**272**	25.700	**6.990.000**	6.990.400,00	8.248.200,00
16	**261**	25.700	**6.710.000**	6.707.700,00	7.917.800,00
17	**252**	25.700	**6.475.000**	6.476.400,00	7.640.500,00
18	**197**	25.700	**5.065.000**	5.062.900,00	5.976.700,00
		TOPLAM	**147.085.000,00**		**173.560.300,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Kira Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	20,00	20,00	Dükkan	1.050,00	52,50	Akyol Emlak	0530 242 55 08
Emsal 2	180,00	180,00	Dükkan	15.000,00	83,33	Repa Emlak	0 (532) 273 42 97
Emsal 3	200,00	200,00	Dükkan	40.000,00	200,00	Erhan Özeren	0 (533) 349 48 32

		KİRALIK											
Emsal No	***Yüzölçümü (m²)***	***Kiraya Sunulan Değeri (TL)***	***Birim Değer (TL/m²)***	***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***	***1.050***	***53***	***10 %***	***0 %***	***10%***	***0 %***	***15 %***	***0%***	***0%***	***10%***	***0%***	***76***
Emsal 2	***180***	***15.000***	***83***	***0%***	***0 %***	***0%***	***0 %***	***0 %***	***0%***	***0%***	***0%***	***0%***	***83***
Emsal 3	***200***	***40.000***	***200***	***0%***	***0 %***	***-50%***	***0 %***	***0 %***	***0%***	***-5%***	***0%***	***0%***	***90***
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													***83***

KİRALIK									
		1 NOLU B.B.							
Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
290	m²		m²	1/6	262	m²	1/3	377,33	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat				
377,33	m²	83	552	m²	56,74	TL/m²			

Bulunan dükkan birim m2 değerinin dükkan büyüklüğüne çevrilmesi

Kira Emsalleri Krokisi

Bağımsız Bölüm Kira Değeri

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	KİRA DEĞERİ (TL/ay)	Yuvarlatılmış KİRA DEĞERİ (TL/ay)
1	552	56	30.912	30.900
2	337	56	18.872	18.900
3	337	56	18.872	18.900
4	337	56	18.872	18.900
5	337	56	18.872	18.900
6	333	56	18.648	18.600
7	333	56	18.648	18.600
8	336	56	18.816	18.800
9	297	56	16.632	16.600
10	282	56	15.792	15.800
11	334	56	18.704	18.700
12	312	56	17.472	17.500
13	298	56	16.688	16.700
14	316	56	17.696	17.700
15	272	56	15.232	15.200
16	261	56	14.616	14.600
17	252	56	14.112	14.100
18	197	56	11.032	11.000
		TOPLAM		**320.400**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme 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 değerleme 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 fıkrada 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 "Dükkan" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 18 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
147.085.000,00 TL	**173.560.300,00 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 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yesiller - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Emek
Ada	127
Parseli	643
Niteliği	10 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası

30 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-040-Rev-1

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
a. Raporun Tarihi 7
b. Revize Raporun Tarihi 7
c. Raporun Numarası 7
ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
e. Değerleme Tarihi 7
f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
h. 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 11
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 Tam 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 17
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 17
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 18
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
3. 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 30
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 30
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 31
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 32
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 34
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 36
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 37
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 39
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 39
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 40
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 40
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 40
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 40
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 40
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 41
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 41

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 41
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 41
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 41
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 44
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 45
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 45
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 45
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 45
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 45
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 46
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 46
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 46
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 46
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 46
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 46
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 47
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 47
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 47
8. SONUÇ 48
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 48
b. Nihai Değer Takdiri 48
9. RAPOR EKLERİ 49

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

18.01.2023

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-040-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

03.10.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-040 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu 17.01.2023 tarihli talebine istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

h. 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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Emek Mah. 208 Ada 3 Parselde yer alan " 10 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 30 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinden Fevzi Çakmak Bulvarına girilerek kuzey yönünde ilerlenir sola Nükhet Celal Ersoy caddesine dönülür 140m ilerlenir sol kolda köşe başı binada bulunan taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0822
Boylam	37.3499

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Emek
Ada	127
Parsel	643
Yüzölçümü (m^2)	999,00
Nitelik	10 Katlı Betonarme Mesken Ofis İşyeri Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
-	1	1	33/999	MESKEN
-	1	2	33/999	MESKEN
-	1	3	33/999	MESKEN
-	1	4	33/999	MESKEN
-	2	5	33/999	MESKEN
-	2	6	33/999	MESKEN
-	2	7	33/999	MESKEN
-	2	8	33/999	MESKEN
-	3	9	33/999	MESKEN
-	3	10	33/999	MESKEN
-	3	11	33/999	MESKEN
-	3	12	33/999	MESKEN
-	4	13	33/999	MESKEN
-	4	14	33/999	MESKEN
-	4	15	33/999	MESKEN
-	4	16	33/999	MESKEN
-	5	17	33/999	MESKEN
-	5	18	33/999	MESKEN
-	5	19	33/999	MESKEN
-	5	20	33/999	MESKEN
-	6	21	33/999	MESKEN
-	6	22	33/999	MESKEN
-	6	23	33/999	MESKEN

-	6	24	33/999	MESKEN
-	Zemin-Asma	25	45/999	DÜKKAN
-	Zemin-Asma	26	14/999	DÜKKAN
-	Zemin-Asma	27	12/999	DÜKKAN
-	Zemin-Asma	28	65/999	DÜKKAN
-	Zemin-Asma	29	35/999	DÜKKAN
-	Zemin-Asma	30	36/999	DÜKKAN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	31.12.2018	681
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	17.12.2020	289

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. Şehitkamil - 16-02-2021 10:29 - 11488 Diğer (Konusu: -30 adet mesken için 10.578,00 TL harç alındısı) Tarih: 14/10/2020 Sayı: 55982 Şehitkamil -16-10-2020 15:11 - 58688 Yönetim Planı : 14/05/2020 Şehitkamil - 29-05-2020 09:53 - 22270
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan 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.
- 29.05.2020 tarihinde kat irtifakı sebebiyle tapu tescili yapılmıştır.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık nizam 5 kat Taks 0.65,Emsal 2.30 şartlarında Ticaret+Konut Alanı'nda kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,65			**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1.2,30
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5+3	H/2		

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 Şehitkamil 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 Kale 27 Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir.

Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskân alarak kat mülkiyetine geçmiştir.

Adres: İncilipınar Mah. Nişantaşı Sk. Elit İş Merkezi 11/37 Şehitkamil/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: Y2227C4F89372

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 bıldırcın 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 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

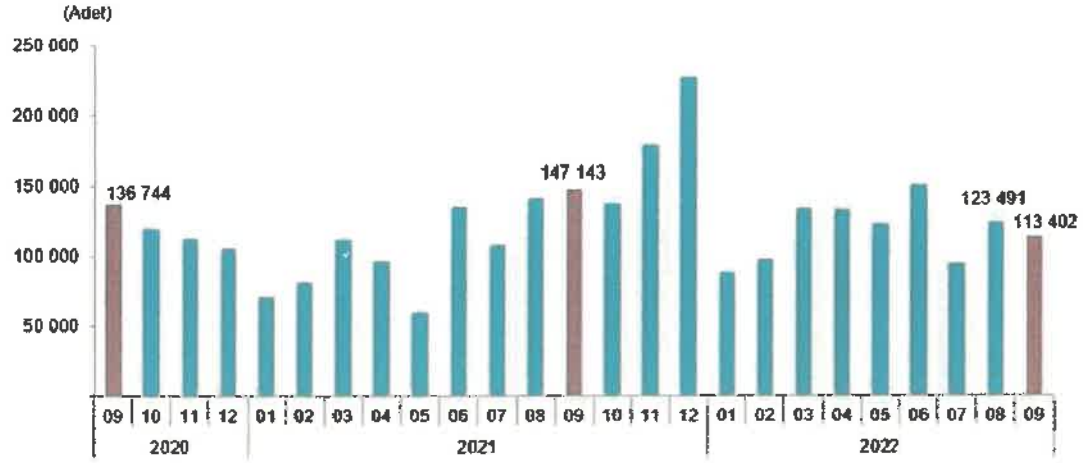
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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 İpotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde

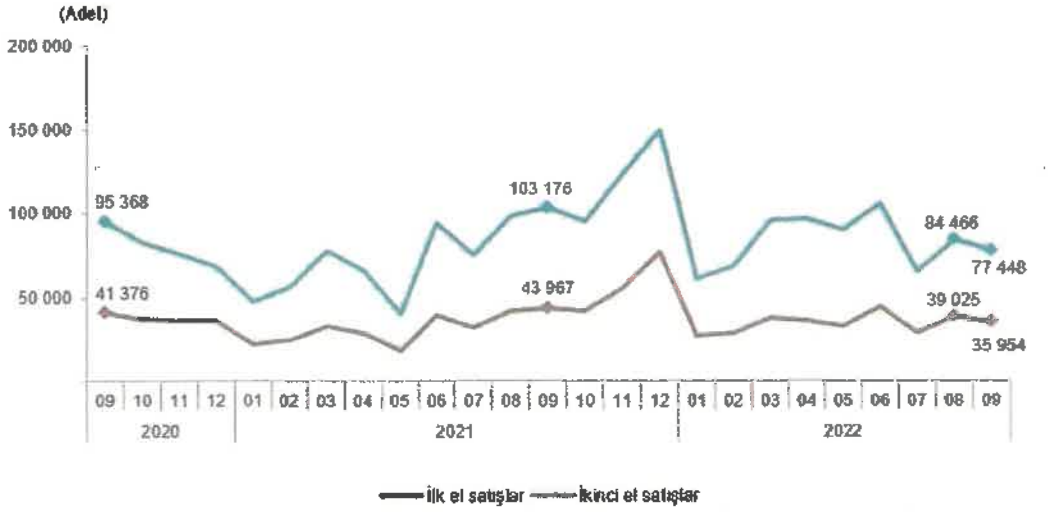
gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

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



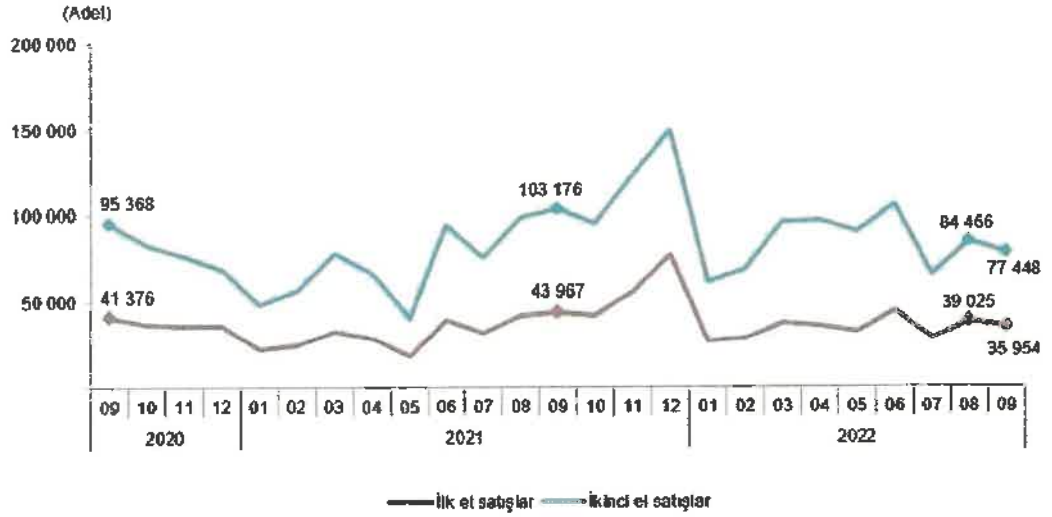
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

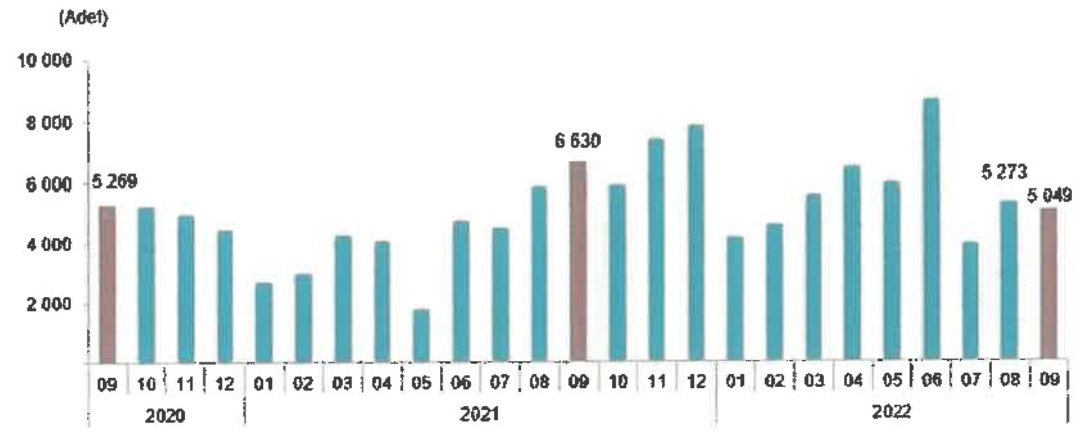
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

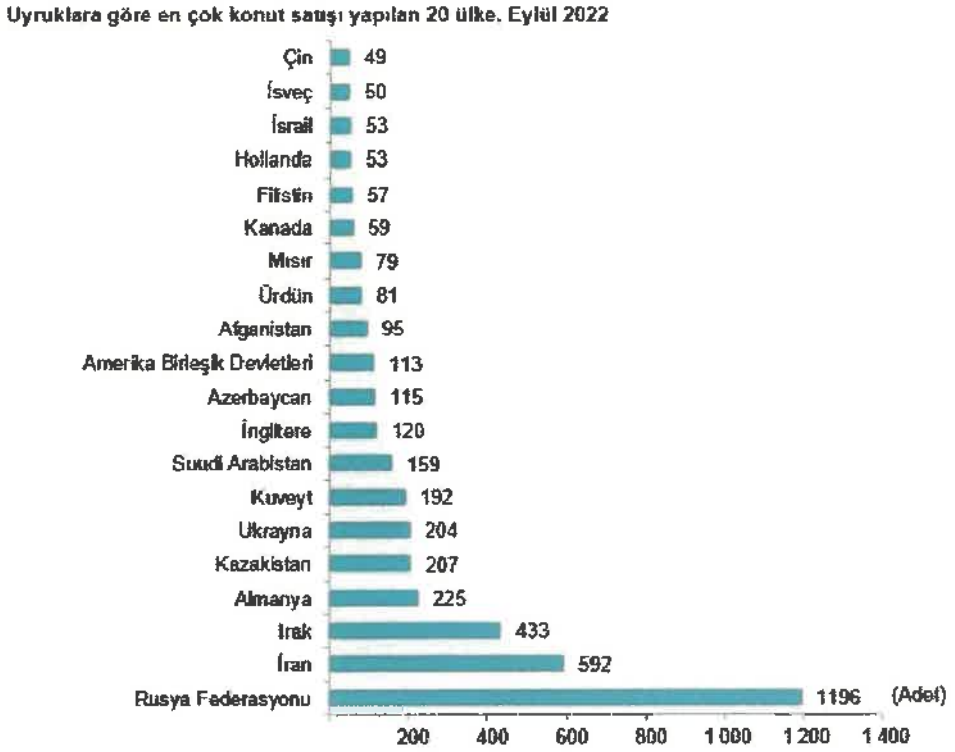
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



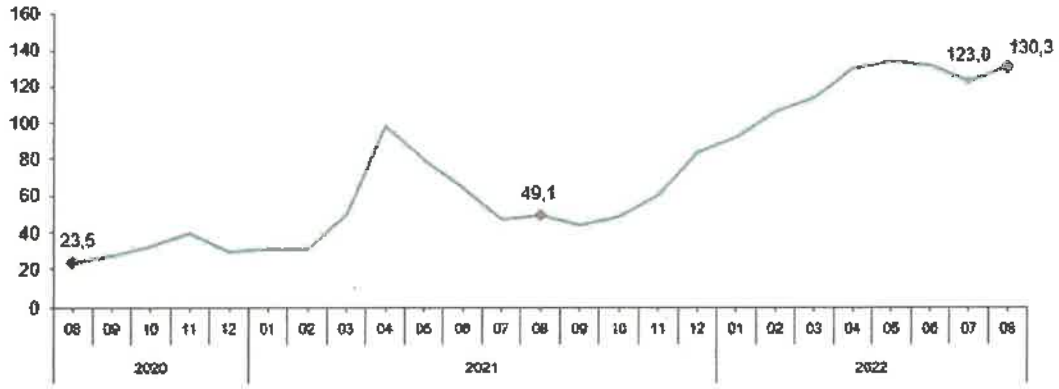
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

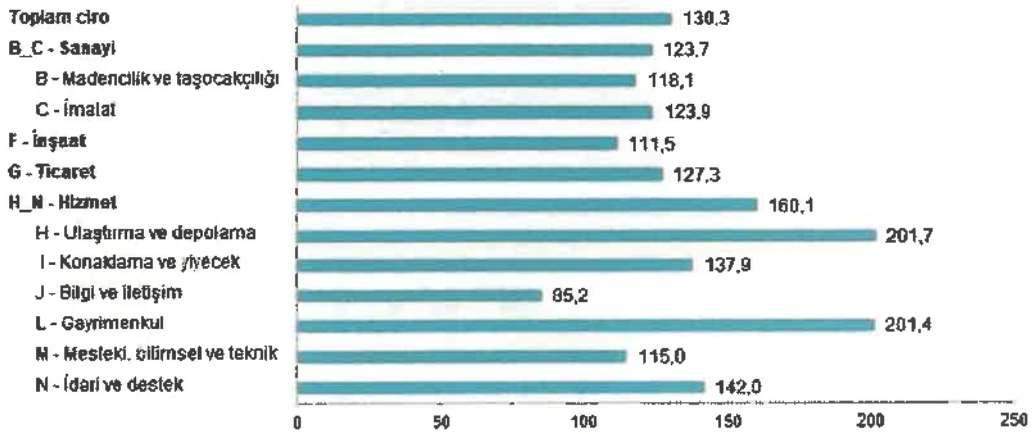
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

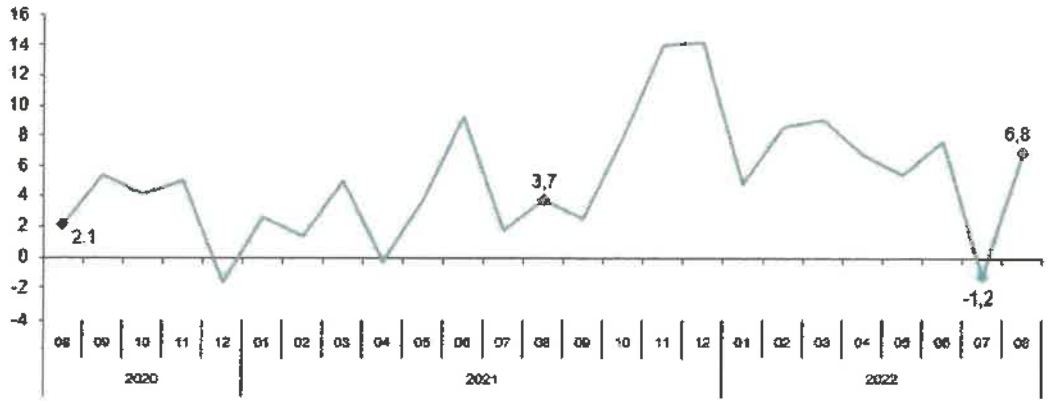


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

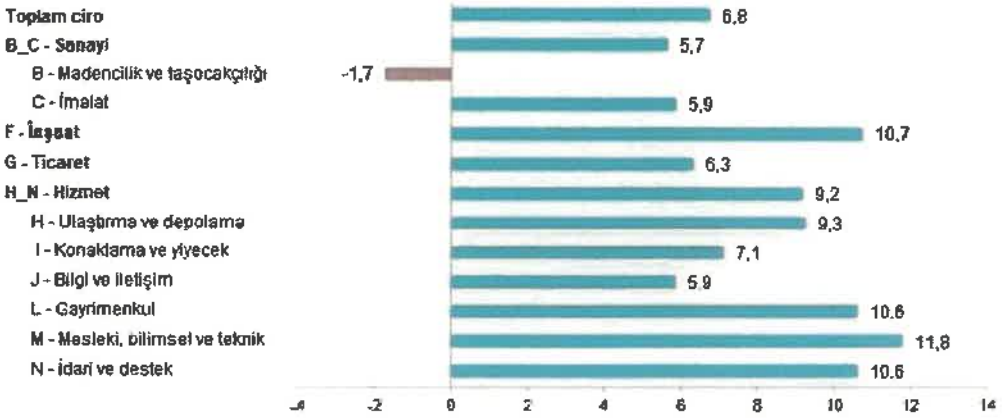
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

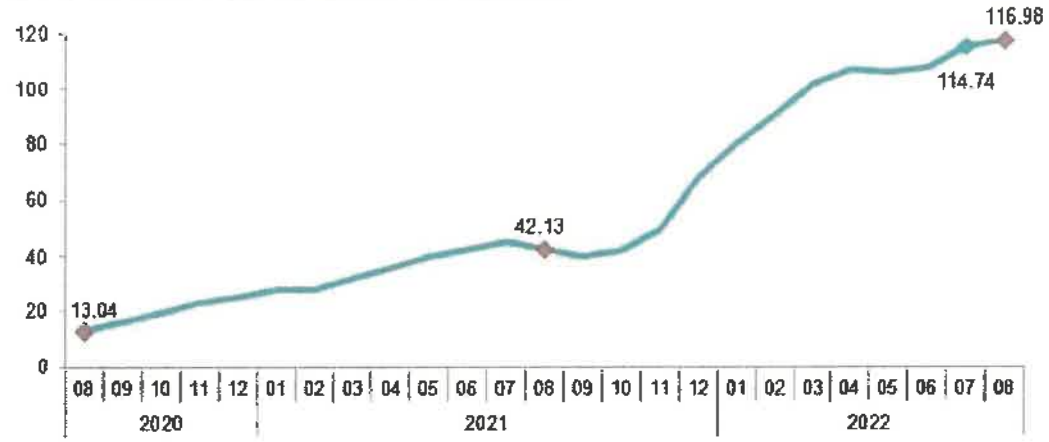


2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

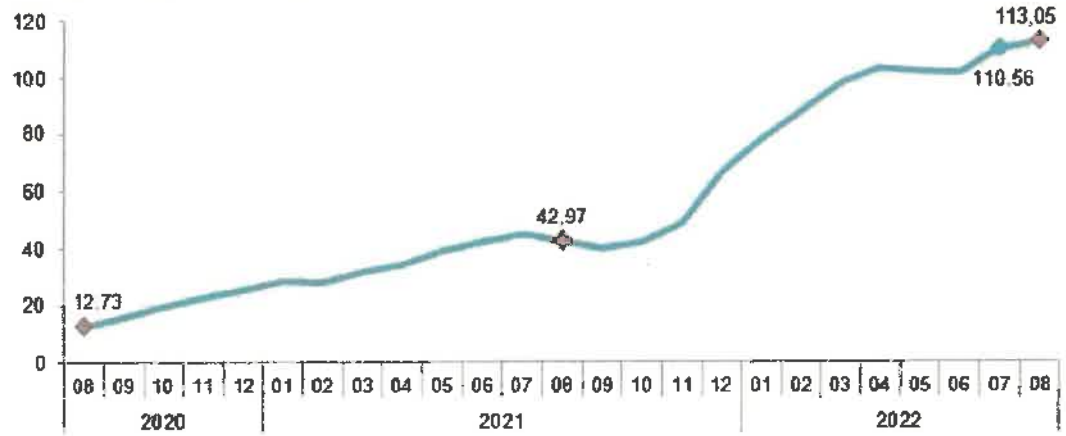
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

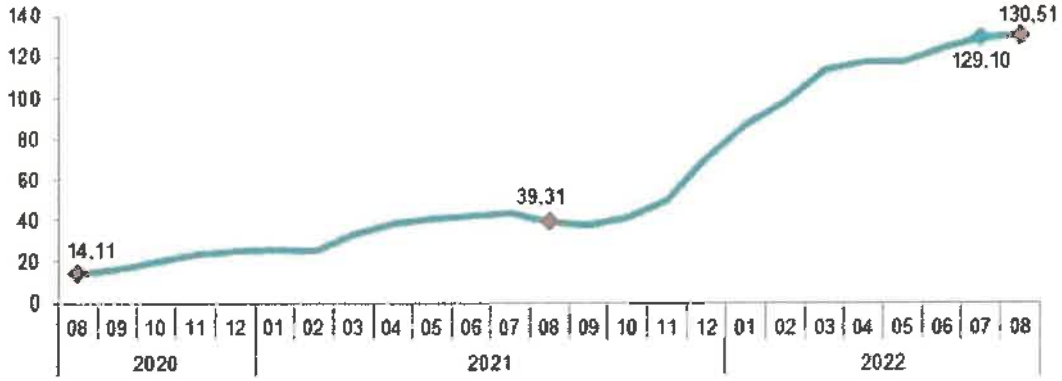
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



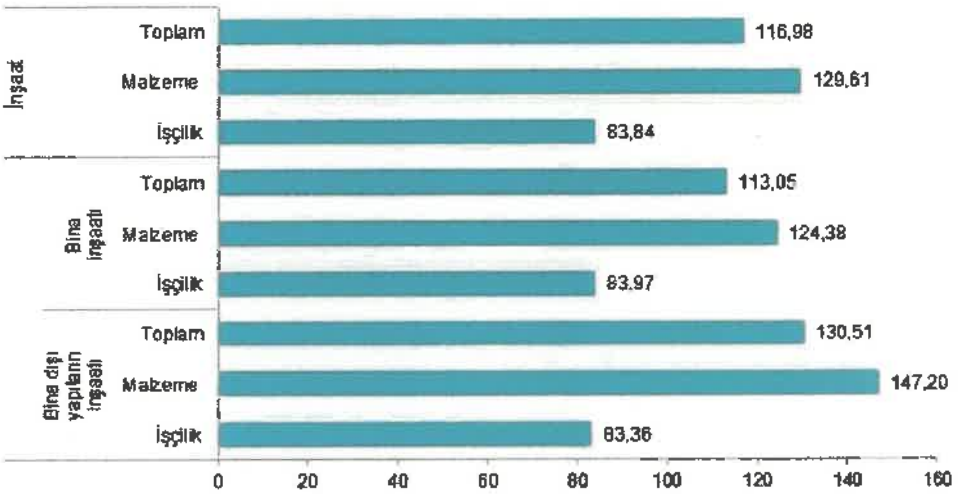
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

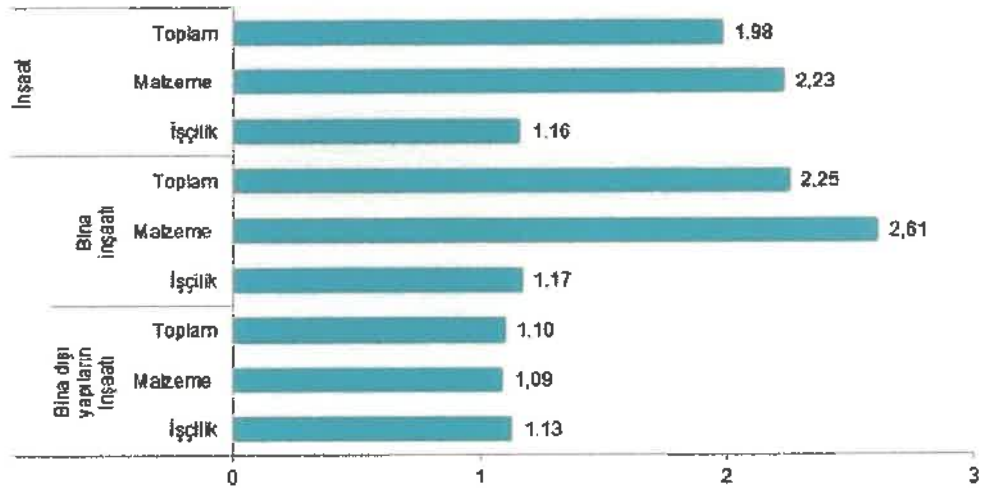
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

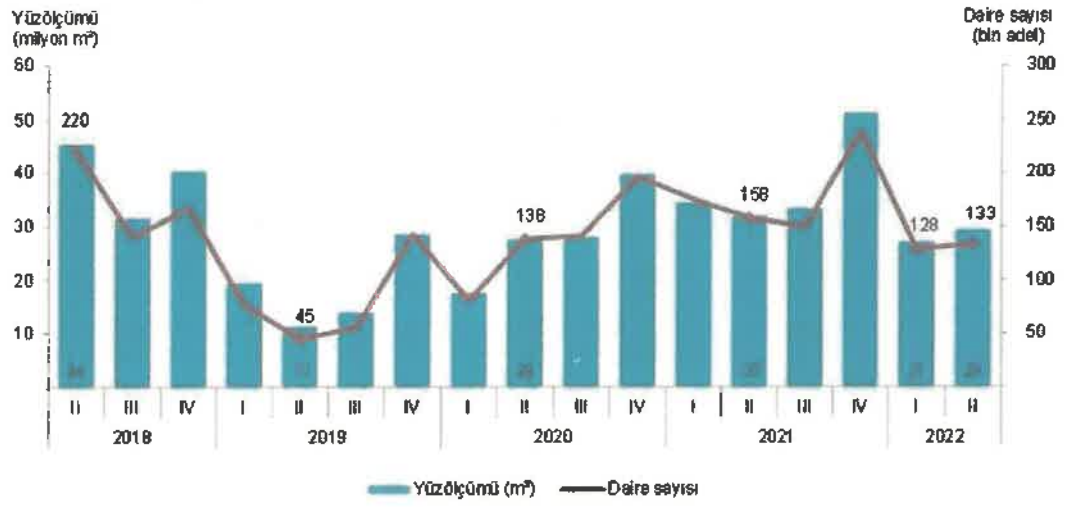


3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



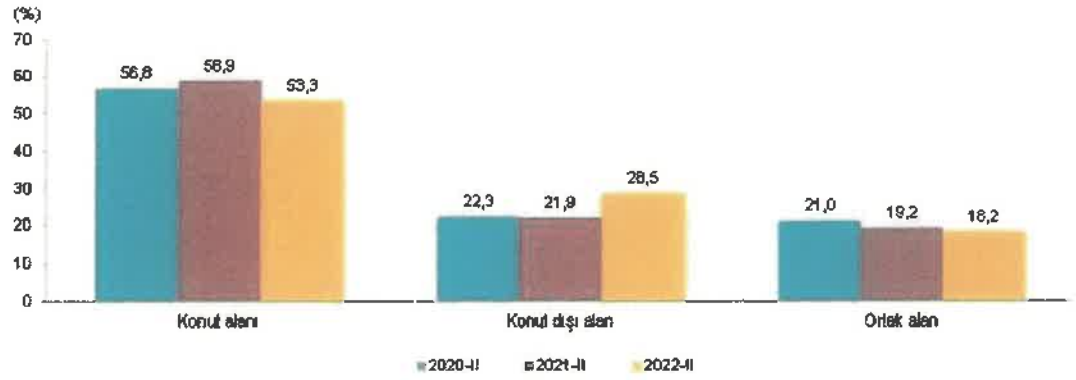
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

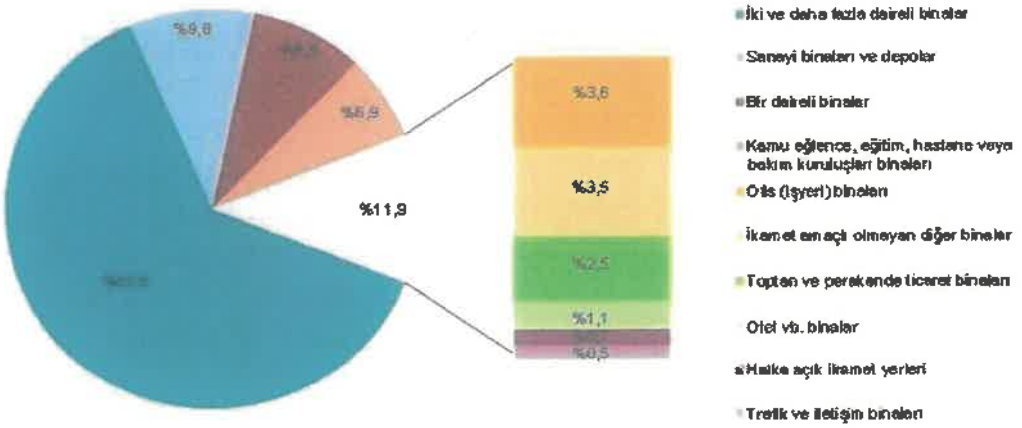
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

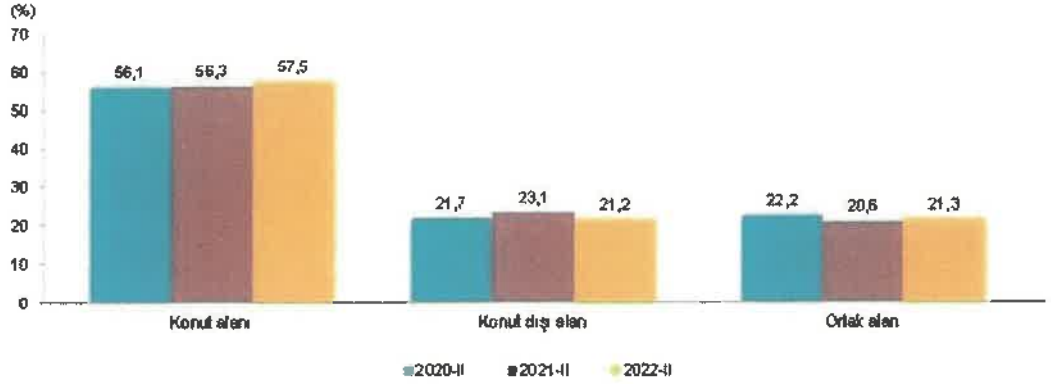
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

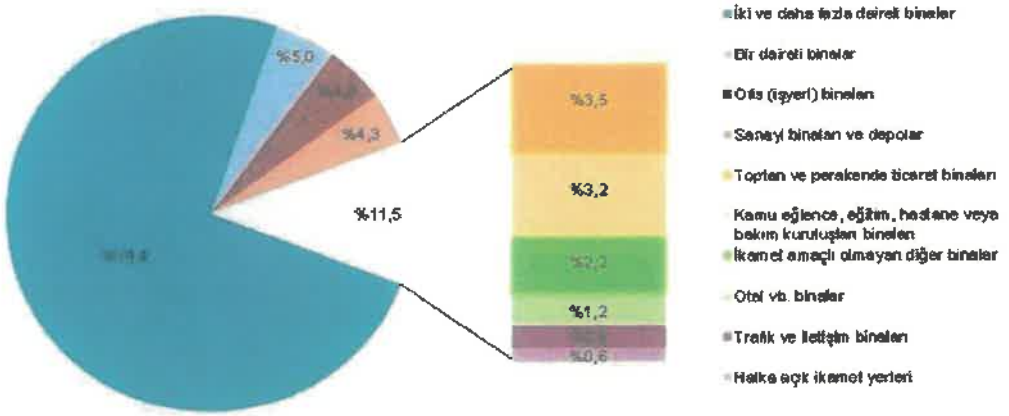
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Cadde Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Caddeden kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Bölgede yapılaşmanın bitmesi sebebiyle taşınmaz değerlerinin ortalamadan daha fazla prim yapması

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 999,00 m2 parsel alanı üzerine 10 Katlı bina B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul ; 1-2-3 Bodrum+ Zemin + 6 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

1-2-3 Bodrum kat: Müşterek Otopark

Zemin kat : 1-2-3-4-5-6 B.B. Nolu 6 adet dükkan ve bina girişi

1.Normal kat: 1-2-3-4 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 5-6-7-8 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 9-10-11-12 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 13-14-15-16 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 17-18-19-20 B.B. Nolu 4 adet mesken,

6.Normal kat: 21-22-23-24 B.B. Nolu 4 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Değerlemesi yapılan taşınmaz meskenler 82 m2' lik bürüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 2 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, duş, ve 1 adet balkonu bulunmaktadır.

25 Nolu B.B : Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 78.00m, asma kat 29.00m2 , toplam 107,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan ve 1 adet Wc bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 78.00m2, asma kat 29.00m2/3=~10.00m2=88,00m2

26 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 19.00m, asma kat 8.00m2 , toplam 27,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan ve 1 adet Wc bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 19.00m2, asma kat 8.00m2/3=~3.00m2=22,00m2

27 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 13.00m, asma kat 9.00m2 , toplam 22,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan ve 1 adet Wc bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 13.00m2, asma kat 9.00m2/3=~3.00m2=16,00m2

28 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 111.00m, asma kat 42.00m2 , toplam 153,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan ve 1 adet Wc bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 111.00m2, asma kat 42.00m2/3=~14.00m2=125,00m2

29 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 60.00m, asma kat 22.00m2 , toplam 82,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan ve 1 adet Wc bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 60.00m2, asma kat 22.00m2/3=~7.00m2=67,00m2

30 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 61.00m, asma kat 24.00m2 , toplam 85,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan ve 1 adet Wc bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 61.00m2, asma kat 24.00m2/3=~8.00m2=69,00m2

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerleme 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 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/dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Konut Satış Emsalleri

SATILIK KONUT							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	280,00	210,00	Mesken	2.800.000,00	13.333,33	Altuğ 27 Emlak	0 (531) 353 90 12
Emsal 2	250,00	180,00	Mesken	2.700.000,00	15.000,00	Lion Emlak	0 (555) 553 98 99
Emsal 3	250,00	190,00	Mesken	2.415.000,00	12.710,53	Akmeşe Emlak	0 (505) 072 27 00
Emsal 4	240,00	175,00	Mesken	2.850.000,00	16.285,71	Premium Emlak	0 (532) 698 07 57

Dükkan Satış Emsalleri

SATILIK DÜKKAN							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	60,00	60,00	Dükkan	1.750.000,00	29.166,67	İlter Süküroğlu	0.532.604 60 40
Emsal 2	60,00	60,00	Dükkan	1.800.000,00	30.000,00	Ramazan By	0.532.387 81 73
Emsal 3	65,00	50,00	Dükkan	1.300.000,00	26.000,00	Hüner Emlak	0532 370 80 27
Emsal 4	125,00	125,00	Dükkan	4.750.000,00	38.000,00	Malak 342 Gayrimenkul	0 (532) 351 91 33

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

Konut Emsalleri

Dükkan Emsalleri

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 (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	210	2.800.000	13.333	0%	15%	15%	0%	10%	10%	-2%	2%	0%	20.000
Emsal 2	180	2.700.000	15.000	0%	15%	15%	0%	10%	10%	-2%	2%	0%	22.500
Emsal 3	190	2.415.000	12.711	0%	15%	15%	0%	10%	10%	-2%	2%	0%	19.066
Emsal 4	175	2.850.000	16.286	0%	15%	15%	0%	10%	10%	-2%	2%	0%	24.429
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	21.499

Dükkan Satış Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	60	1.750.000	29.167	0%	0%	5%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	33.542
Emsal 2	60	1.800.000	30.000	0%	0%	5%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	34.500
Emsal 3	50	1.300.000	26.000	0%	0%	10%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	31.200
Emsal 4	125	4.750.000	38.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	34.200
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	33.360

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:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV 'Lİ DEĞER
1	82	21.000	1.722.000	1.720.000	1.737.200
2	82	21.000	1.722.000	1.720.000	1.737.200
3	82	21.000	1.722.000	1.720.000	1.737.200
4	82	21.000	1.722.000	1.720.000	1.737.200
5	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
6	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
7	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
8	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
9	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
10	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
11	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
12	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
13	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
14	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
15	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
16	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
17	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
18	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
19	82	21.500	1.763.000	1.765.000	1.782.650
20	82	21.250	1.742.500	1.745.000	1.762.450
21	82	21.250	1.742.500	1.745.000	1.762.450
22	82	21.250	1.742.500	1.745.000	1.762.450
23	82	21.250	1.742.500	1.745.000	1.762.450
24	82	21.250	1.742.500	1.745.000	1.762.450
25	107	32.700	3.498.900	3.500.000	4.130.000
26	27	33.350	900.450	900.000	1.062.000
27	22	32.950	724.900	725.000	855.500
28	153	34.000	5.202.000	5.200.000	6.136.000
29	82	32.950	2.701.900	2.700.000	3.186.000
30	85	31.200	2.652.000	2.650.000	3.127.000
		TOPLAM		57.755.000	60.997.300

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

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 (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	170,00	150,00	Mesken	7.500,00	50,00	Korkmazlar Emlak	0 (533) 138 14 73
Emsal 2	200,00	175,00	Mesken	10.000,00	57,14	Marvis Emlak	0 (530) 110 78 00
Emsal 3	120,00	120,00	Mesken	7.500,00	62,50	TK Emlak	0 (532) 630 79 07

Dükkan Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	20,00	20,00	Dükkan	1.800,00	90,00	Piramit Emlak	0.537.262 89 42
Emsal 2	180,00	180,00	Dükkan	15.000,00	83,33	REPA GAYRİMENKUL	0.532 273 42 97
Emsal 3	65,00	65,00	Dükkan	4.500,00	69,23	Hüner Emlak	0532 370 80 27

Konut Kira Emsalleri

Dükkan Kira Emsalleri

Konut Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	150	7.500	50	15%	15%	0%	10%	10%	-2%	2%	0%	0%	75
Emsal 2	175	10.000	57	15%	15%	0%	10%	10%	-2%	2%	0%	0%	86
Emsal 3	120	7.500	63	15%	15%	0%	10%	10%	-2%	2%	0%	0%	94
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**85**

Dükkan Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	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	1800	90	0%	15%	0%	0%	0%	10%	0%	10%	0%	122
Emsal 2	180	15000	83	0%	0%	25%	0%	0%	10%	0%	10%	0%	121
Emsal 3	65	4500	69	0%	0%	25%	0%	0%	10%	0%	20%	0%	107
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**117**

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	**Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)**
1	82	85	6.970	**6.950,00**
2	82	85	6.970	**6.950,00**
3	82	85	6.970	**6.950,00**
4	82	85	6.970	**6.950,00**
5	82	85	6.970	**6.950,00**
6	82	85	6.970	**6.950,00**
7	82	85	6.970	**6.950,00**
8	82	85	6.970	**6.950,00**
9	82	85	6.970	**6.950,00**
10	82	85	6.970	**6.950,00**
11	82	85	6.970	**6.950,00**
12	82	85	6.970	**6.950,00**
13	82	85	6.970	**6.950,00**
14	82	85	6.970	**6.950,00**
15	82	85	6.970	**6.950,00**
16	82	85	6.970	**6.950,00**
17	82	85	6.970	**6.950,00**
18	82	85	6.970	**6.950,00**
19	82	85	6.970	**6.950,00**
20	82	85	6.970	**6.950,00**
21	82	85	6.970	**6.950,00**
22	82	85	6.970	**6.950,00**
23	82	85	6.970	**6.950,00**
24	82	85	6.970	**6.950,00**
25	107	115	12.305	**12.300,00**
26	27	120	3.240	**3.250,00**
27	22	120	2.640	**2.650,00**
28	153	120	18.360	**18.350,00**
29	82	120	9.840	**9.850,00**
30	85	110	9.350	**9.350,00**
		TOPLAM		**222.550,00**

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 değerleme 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 değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Konut/Dükkân" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 30 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (Meskenler % 1 Dükkanlar % 18)
57.755.000,00 TL	**60.997.300,00 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 05-46-47-48 Fax: (0342) 215 12 ...
Beştepecom Mah. Doktor Emin Kılıçoğlu Cad.
No 20 Vakıflar - Fethiye 4 Hanlı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Da... 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
...ı V. D. No: 901 071 ...413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Güvenevler
Ada	5171
Parseli	1
Niteliği	10'Ar Katlı A Ve B Blok 26 Katlı C1 Blok 6 Katlı C2 Blok 9'Ar Katlı D Ve E Blok Betonarme Apartman Ve Arsası

26 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-041

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 11
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 12
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 Tam 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 13
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. Şaehitkamil 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, Ağustos 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Temmuz 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2022 23
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 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 : 32
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 32
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
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 32
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 34
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 35
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 36
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 37
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 37
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 38
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

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
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 41
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 42
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 42
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 42
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 42
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 42
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 43
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 43
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 43
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 43
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 43
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 44
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 44
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 44
8. SONUÇ 45
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 45
b. Nihai Değer Takdiri 45
9. RAPOR EKLERİ 46

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-041

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

03.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mah. 5171 Ada 1 Parselde yer alan " 10'Ar Katlı A Ve B Blok 26 Katlı C1 Blok 6 Katlı C2 Blok 9'Ar Katlı D Ve E Blok Betonarme Apartman Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 26 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

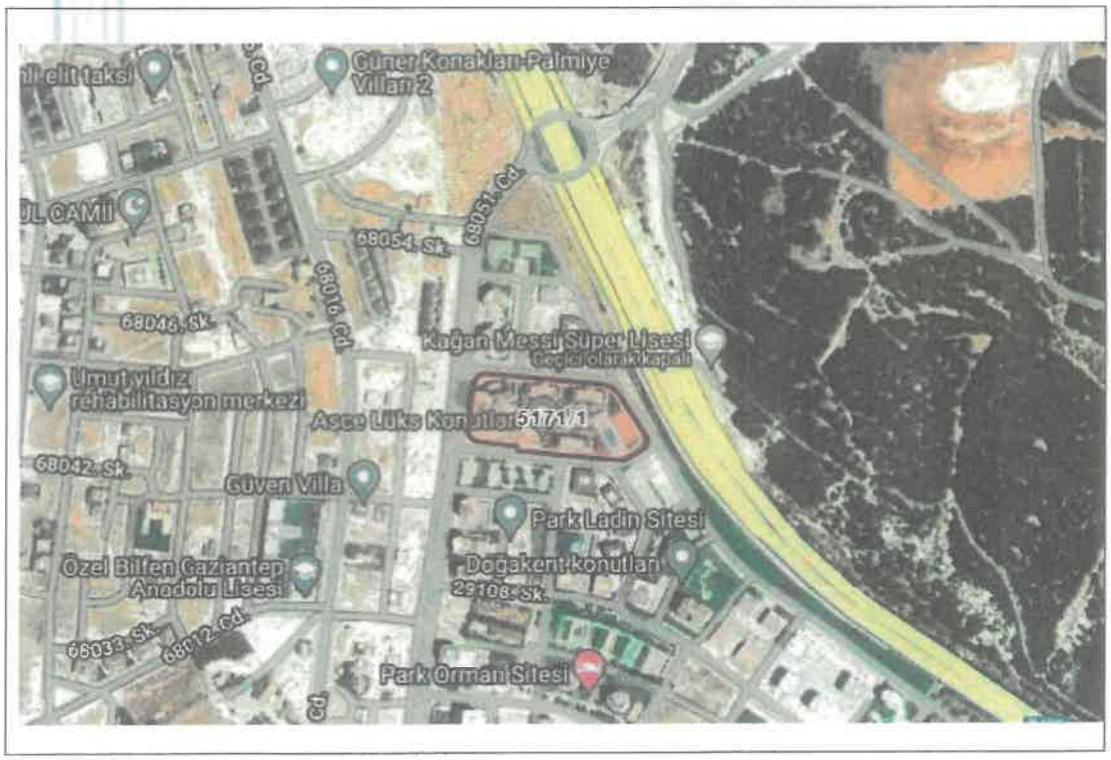
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinde bulunan ve doğu-batı yönünde uzanan İpekyolu olarak bilinen Sani Konukoğlu Bulvarına girilerek Tugay istikametine ilerlenir. Şehir Gösteren Kavşağından Dr. Asım Güzelbey Caddesine girilip ilerlendiğinde sol kolda kalan taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.1013
Boylam	37.3299

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Güvenevler
Ada	5171
Parsel	1
Yüzölçümü (m^2)	15.856,54
Nitelik	10'Ar Katlı A Ve B Blok 26 Katlı C1 Blok 6 Katlı C2 Blok 9'Ar Katlı D Ve E Blok Betonarme Apartman Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
A BLOK	8 VE ÇATI	15	192/15857	MESKEN
B BLOK	2	6	142/15857	MESKEN
B BLOK	3	7	142/15857	MESKEN
B BLOK	3	8	142/15857	MESKEN
B BLOK	4	9	142/15857	MESKEN
B BLOK	4	10	142/15857	MESKEN
B BLOK	5	11	142/15857	MESKEN
B BLOK	5	12	142/15857	MESKEN
B BLOK	7 VE ÇATI	15	192/15857	MESKEN
C1 BLOK	2	2	214//15857	MESKEN
C1 BLOK	3	3	214//15857	MESKEN
C1 BLOK	4	4	214//15857	MESKEN
C1 BLOK	6	5	214//15857	MESKEN
C1 BLOK	9	8	214//15857	MESKEN
C1 BLOK	17	16	214//15857	MESKEN
C2 BLOK	2	2	218/15857	MESKEN
C2 BLOK	3	3	218/15857	MESKEN
C2 BLOK	4	4	218/15857	MESKEN
D BLOK	2	5	142/15857	MESKEN
D BLOK	3	7	142/15857	MESKEN
E BLOK	3	6	142/15857	MESKEN
E BLOK	4	9	142/15857	MESKEN
E BLOK	5	10	142/15857	MESKEN

E BLOK	5	11	142/15857	MESKEN
E BLOK	6	12	142/15857	MESKEN
E BLOK	6	13	142/15857	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	18.07.2011	255
Son Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	08.07.2013	472
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	30.01.2014	022

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 . Şehitkamil - 10-03-2014 13:55 - 9352 Yönetim Planı : 08/11/2013 Şehitkamil - 11-11-2013 16:53 - 37631
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık Emsal 1,15 Hmax:15,50 şartlarında Konut Alanı'nda kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	15,5
KAKS				**EMSAL**	1.15
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5	H/2		

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 Şehitkamil 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 Metzel Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir.

Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskân alarak kat mülkiyetine geçmiştir.

Adres: Fatih Mah. Yüksel İyiköşker Sk. N:25/B Şehitkamil/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 ile ilgili olarak https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden UAVT kodu ile sorgu yapılmış olup herhangi bir belge bulunmamaktadır.

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 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 bıldırcın 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 Atabekî 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. Şaehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde

Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

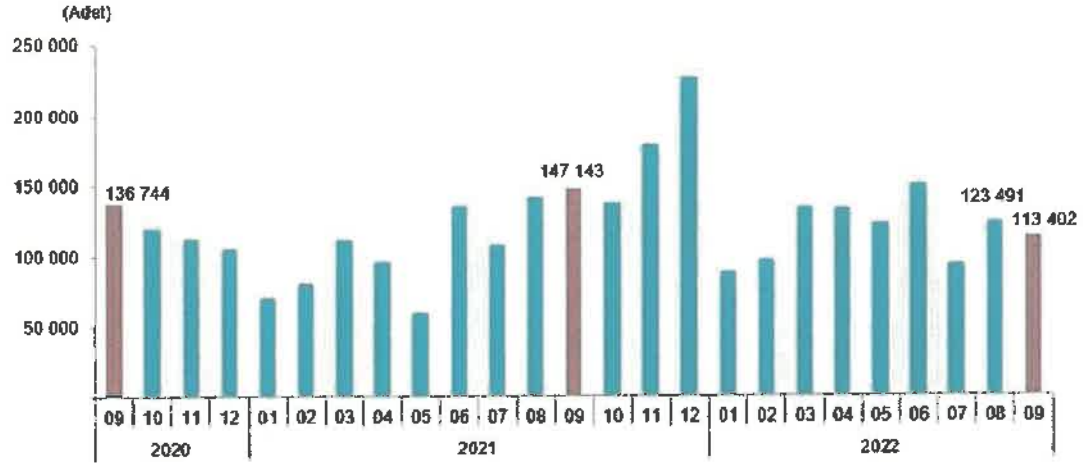
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

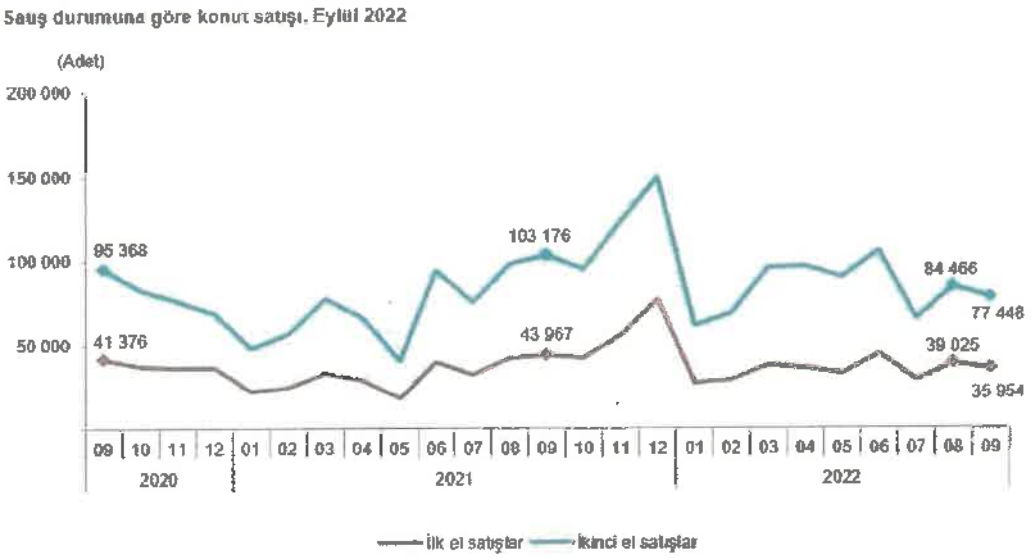
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



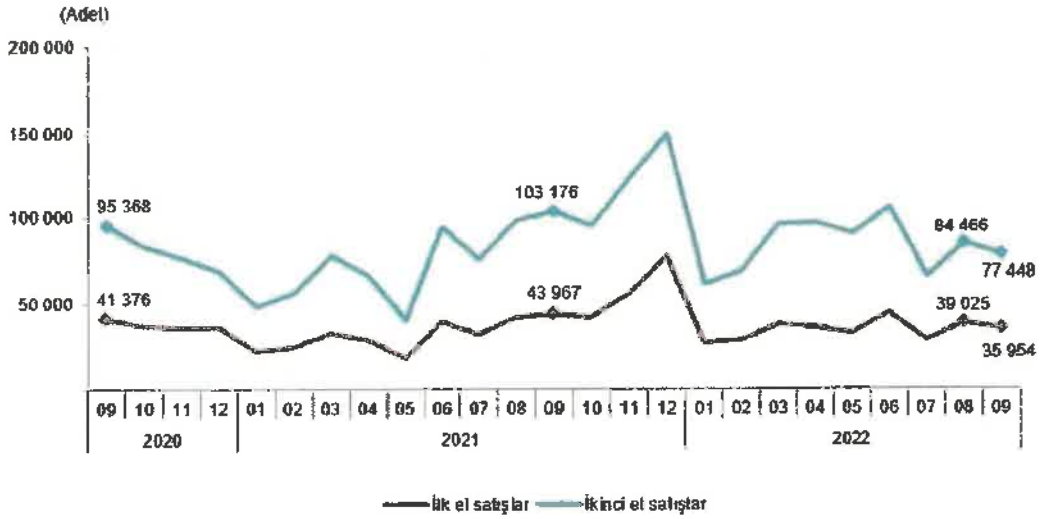
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

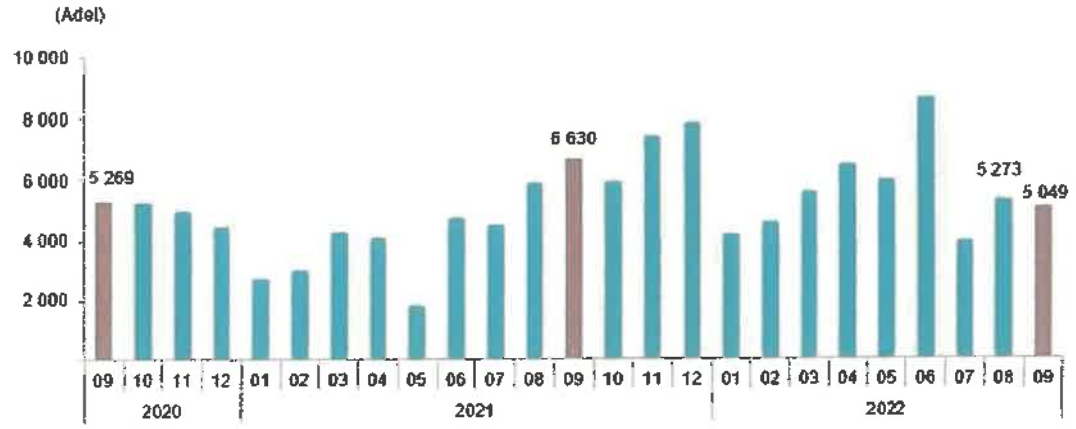
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

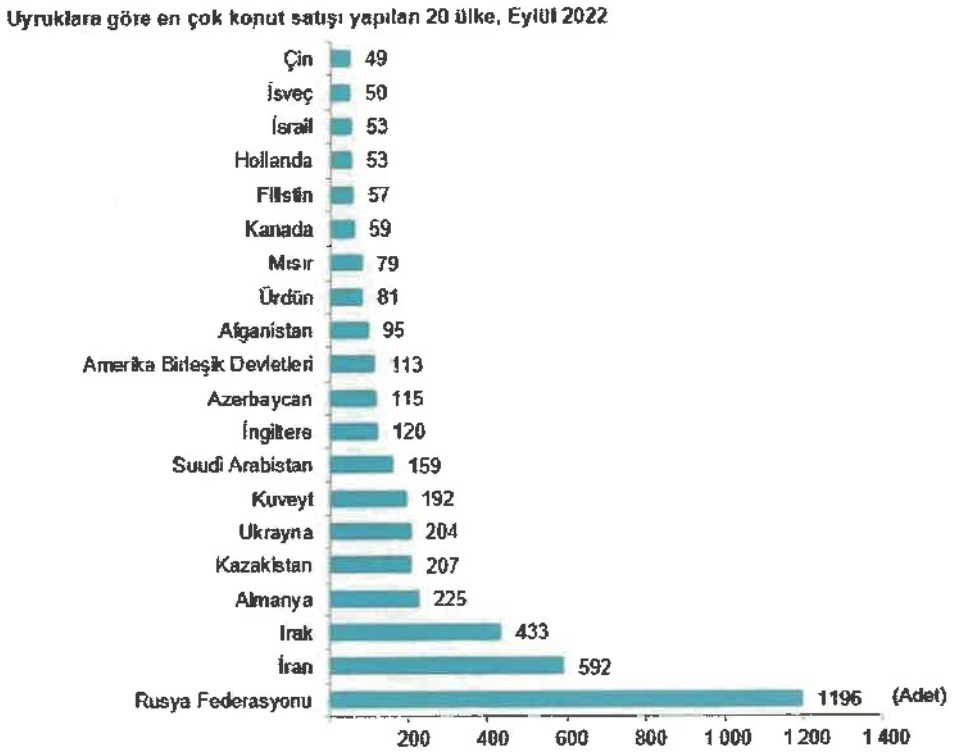
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



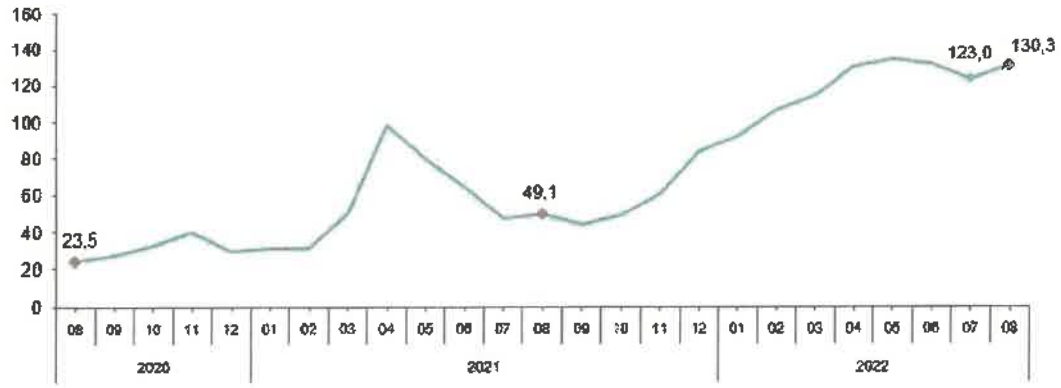
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

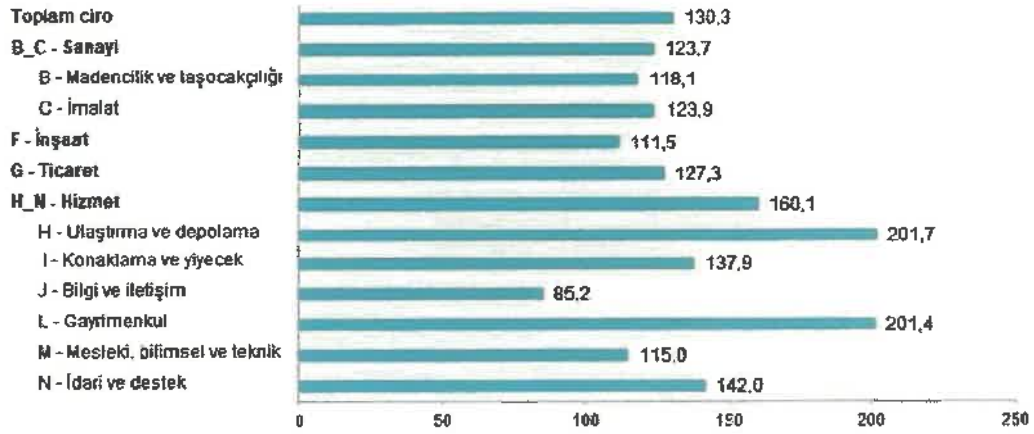
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

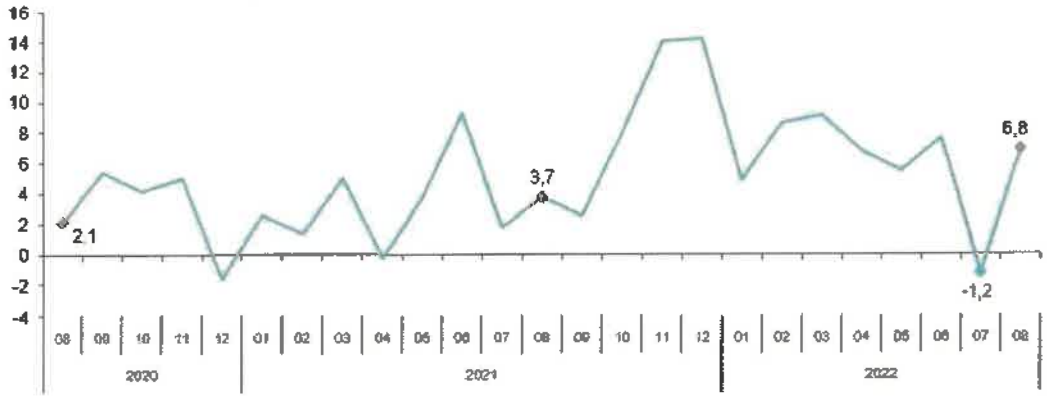


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

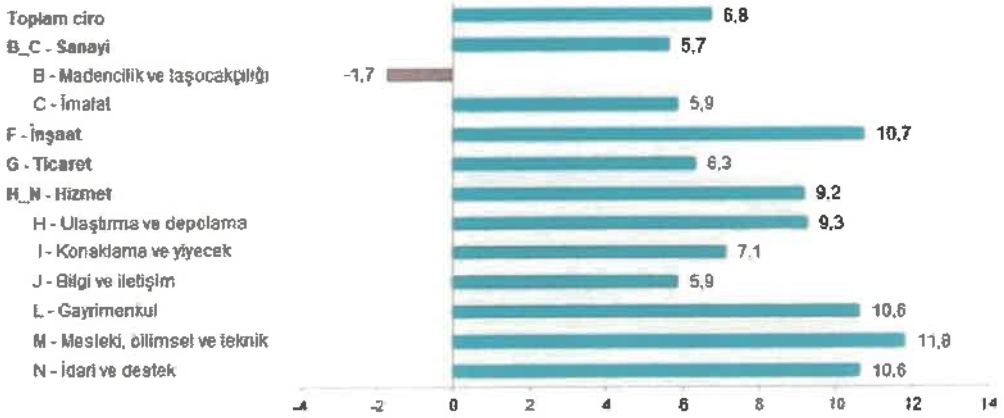
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



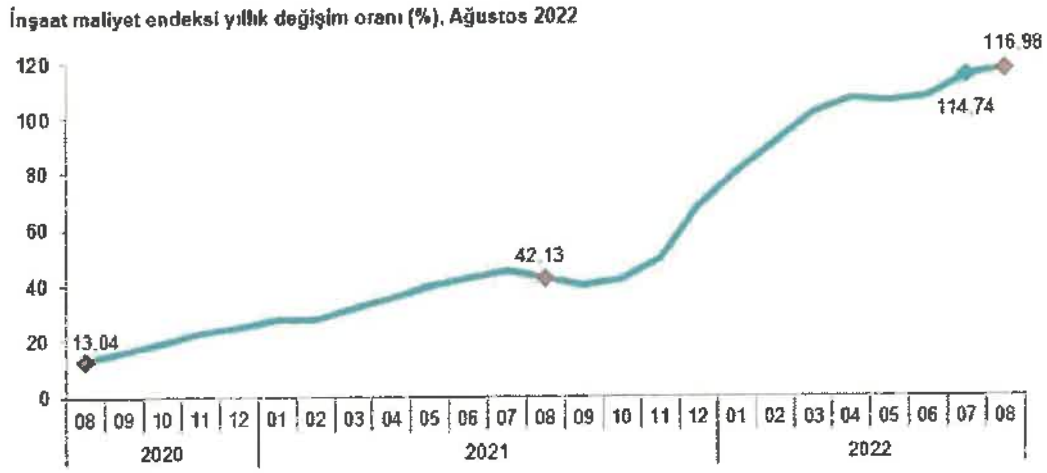
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

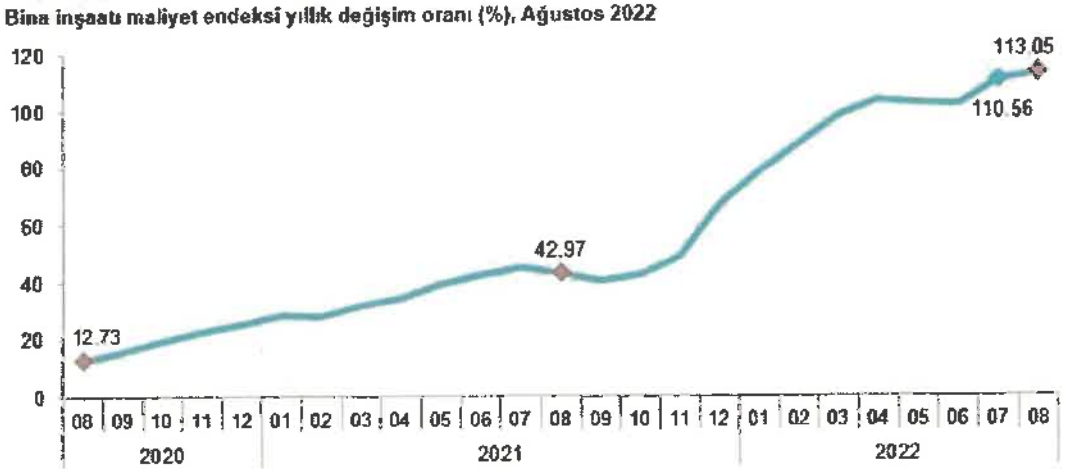
İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

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.



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

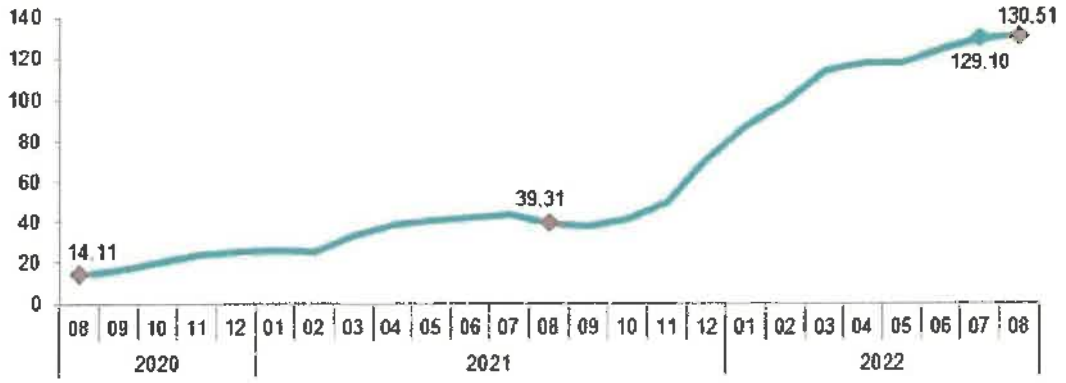
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.



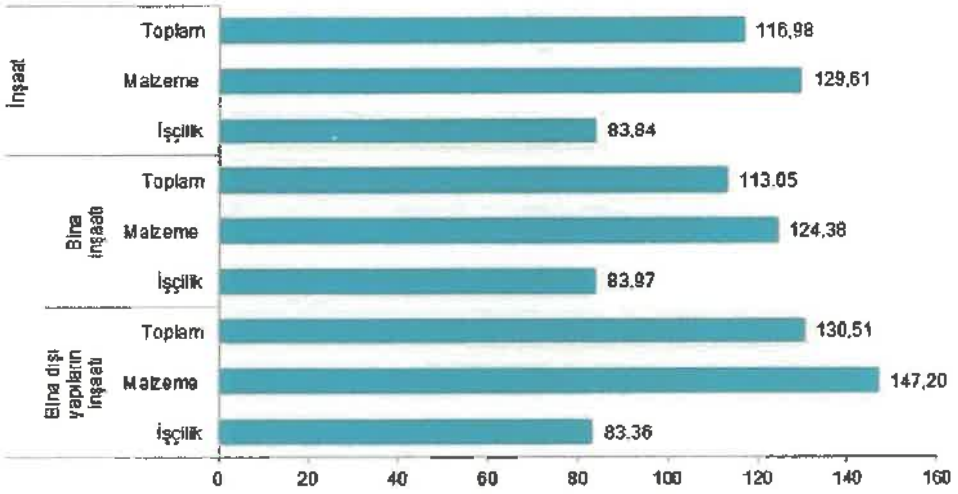
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

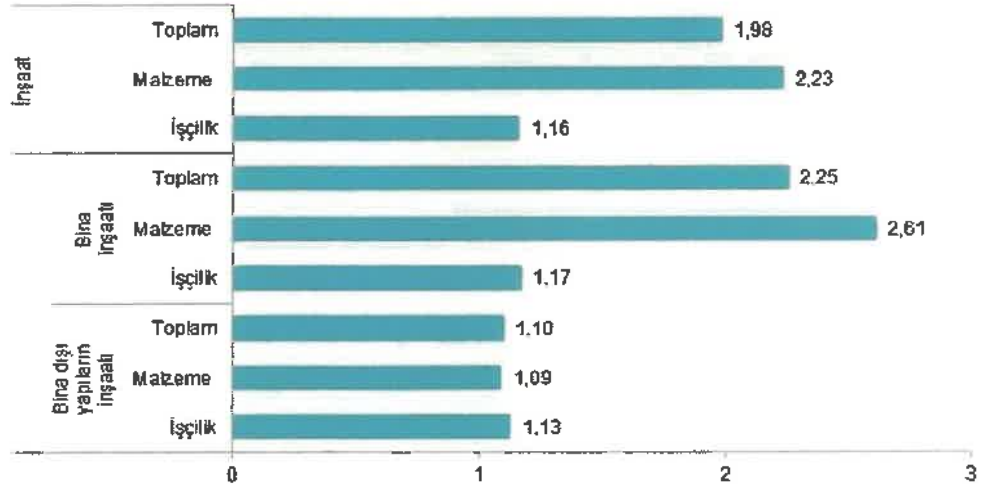
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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

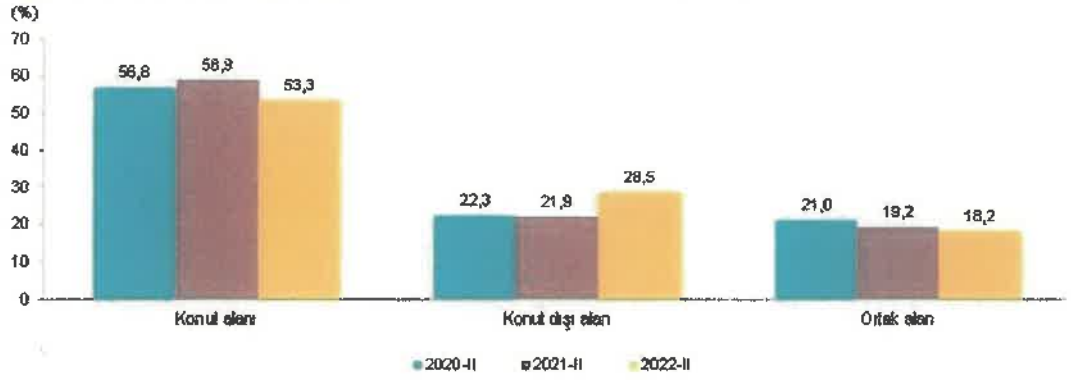
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

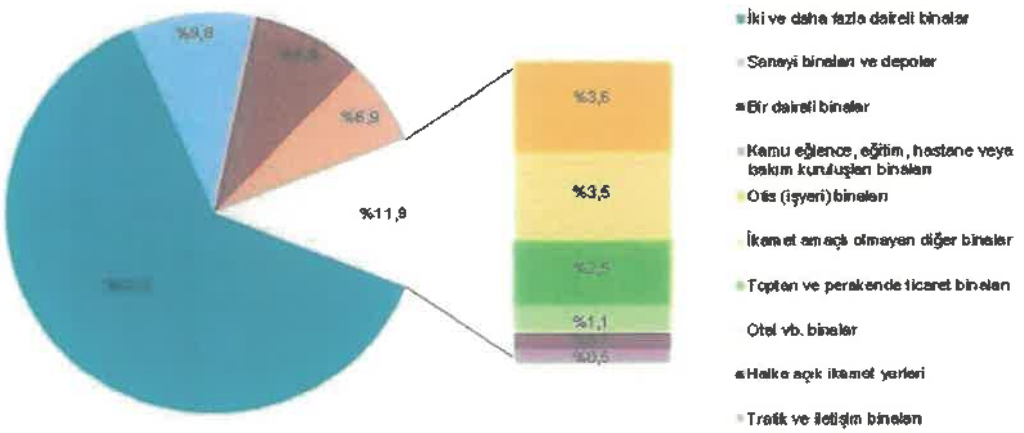
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

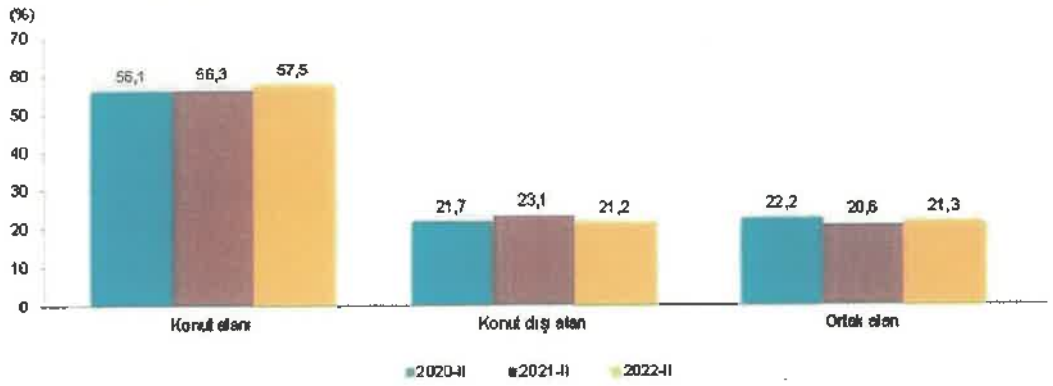
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

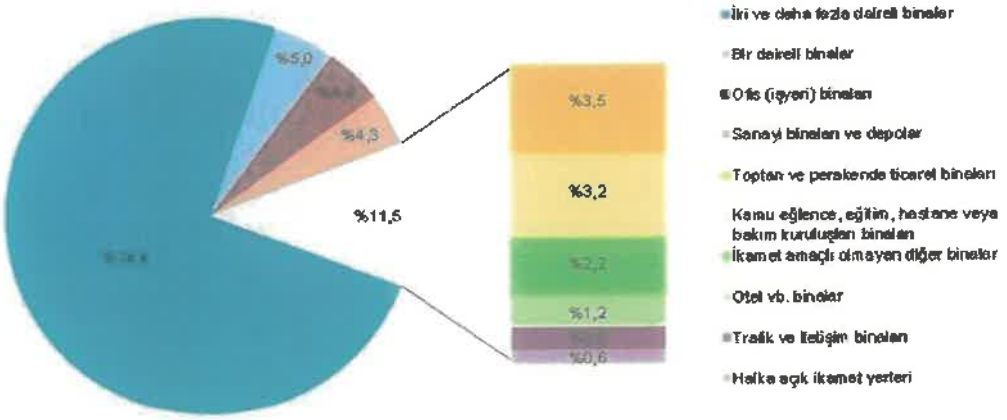
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Cadde Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Caddeden kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Konum olarak şehrin rağbet gören bir bölgesinde yer alması

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 15856,54 m2 parsel alanı üzerine 10'Ar Katlı A Ve B Blok 26 Katlı C1 Blok 6 Katlı C2 Blok 9'Ar Katlı D Ve E Blok şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul A blok ; Bodrum kat + Zemin + 8 Normal kat + Çatı kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : Ortak alanlar ,

Zemin ve 1. Normal katta : 1-2 B.B. nolu meskenler ,

2. Normal katta : 3-4 B.B. nolu meskenler ,

.....

8. Normal kat + Çatı katta : 15-16 B.B. nolu meskenler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul B blok ; Bodrum kat + Zemin + 7 Normal kat + Çatı kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : Ortak alanlar ,

Zemin katta : 1-2 B.B. nolu meskenler ,

1. Normal katta : 3-4 B.B. nolu meskenler ,

.....

7. Normal kat + Çatı katta : 15-16 B.B. nolu meskenler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul C1 blok ; Bodrum kat + Zemin + 24 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : Ortak alanlar ,

Zemin katta : 1 B.B. nolu mesken ,

1. Normal katta : 24 B.B. nolu mesken ,

2. Normal katta : 2 B.B. nolu mesken ,

.....

22. Normal katta : 21 B.B. nolu mesken ,

23. Normal katta : 22 B.B. nolu mesken ,

24. Normal katta : 23 B.B. nolu mesken bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul C2 blok ; Bodrum kat + Zemin + 4 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : Ortak alanlar ,

Zemin katta : 1 B.B. nolu mesken ,

1. Normal katta : 5 B.B. nolu mesken ,

2. Normal katta : 2 B.B. nolu mesken ,

3. Normal katta : 3 B.B. nolu mesken ,

4. Normal katta : 4 B.B. nolu mesken bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul D blok ; Bodrum kat + Zemin + 6 Normal kat + Çatı kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : Ortak alanlar ,

Zemin katta : 1-2 B.B. nolu meskenler ,

1. Normal katta : 3-4 B.B. nolu meskenler ,

.....

6. Normal kat + Çatı katta : 13-14 B.B. nolu meskenler bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul E blok ; Bodrum kat + Zemin + 7 Normal kat + Çatı kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : 1 Nolu B.B. eklentisi ve Ortak alanlar ,

Zemin katta : 1-2 B.B. nolu meskenler ,

1. Normal katta : 3 B.B. nolu mesken ve 2 nolu B.B. mesken eklentisi ,

2. Normal katta : 4-5 B.B. nolu meskenler ,

.....

6. Normal kat + Çatı katta : 14-15 B.B. nolu meskenler bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

A bloktaki mesken : 5 oda + salon + mutfak + banyo + wc + anrte-giriş + 3balkondan oluşmaktadır.

B bloktaki meskenler : 3 oda + salon + mutfak + banyo + wc + anrte-giriş + 3 balkondan oluşmaktadır.

C1 bloktaki meskenler : 5 oda + salon + mutfak + banyo + wc + anrte-giriş + 3 balkondan oluşmaktadır

C2 bloktaki meskenler : 5 oda + salon + mutfak + banyo + wc + anrte-giriş + 3 balkondan oluşmaktadır

D bloktaki meskenler : 3 oda + salon + mutfak + banyo + wc + anrte-giriş + 3 balkondan oluşmaktadır

E bloktaki meskenler : 3 oda + salon + mutfak + banyo + wc + anrte-giriş + 3 balkondan oluşmaktadır

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerleme 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 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 niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

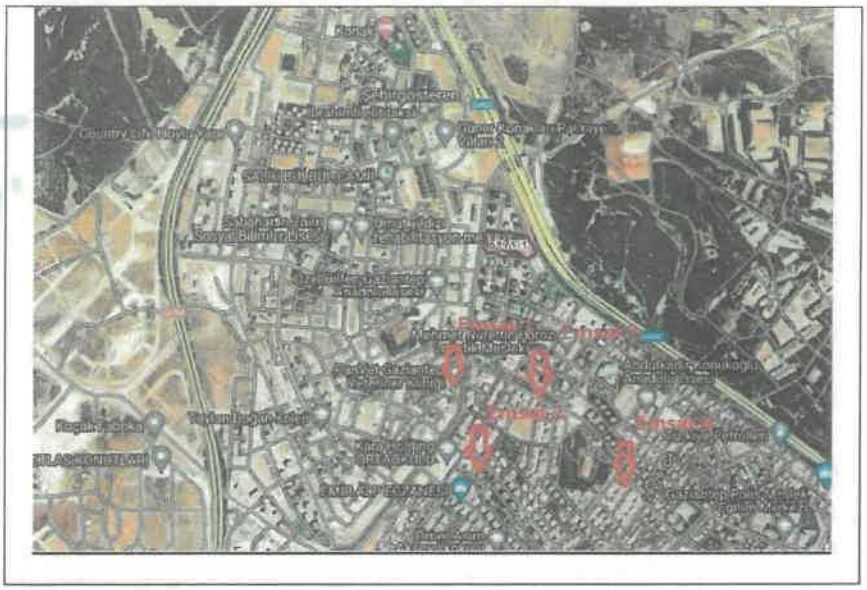
Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Konut Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	337,00	320,00	Mesken	8.500.000,00	25.222,55	Arte Emlak	0 (532) 777 63 15
Emsal 2	320,00	270,00	Mesken	5.500.000,00	17.187,50	Zeugma 27 Emlak	0 (532) 281 13 22
Emsal 3	180,00	150,00	Mesken	1.950.000,00	10.833,33	Gaziantep Emlak	0 (551) 451 76 76
Emsal 4	185,00	150,00	Mesken	3.100.000,00	16.756,76	Taşdoğan	0 (538) 407 22 27

3. ullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Konut Satış Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüz ölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	320	8.500.000	26.563	0%	0%	10 %	0%	-10%	0 %	-5%	0%	0%	25.234
Emsal 2	270	5.500.000	20.370	0%	0%	10 %	0%	0%	0 %	-5%	0%	0%	21.389
Emsal 3	150	1.950.000	13.000	0%	0%	25 %	0%	10%	0 %	-5%	15%	0%	18.850
Emsal 4	150	3.100.000	20.667	0%	0%	10 %	0%	15%	0 %	-5%	15%	0%	27.900
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**23.343**

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'li değer
A BLOK	15	280	23.500	6.580.000	6.580.000	7.764.400
B BLOK	6	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
B BLOK	7	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
B BLOK	8	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
B BLOK	9	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
B BLOK	10	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
B BLOK	11	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
B BLOK	12	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
B BLOK	15	280	23.500	6.580.000	6.580.000	7.764.400
C1	2	265	23.500	6.227.500	6.230.000	7.351.400
C1	3	265	23.500	6.227.500	6.230.000	7.351.400
C1	4	265	23.500	6.227.500	6.230.000	7.351.400
C1	5	265	23.500	6.227.500	6.230.000	7.351.400
C1	8	265	23.500	6.227.500	6.230.000	7.351.400
C1	16	265	23.500	6.227.500	6.230.000	7.351.400
C2	2	270	23.500	6.345.000	6.345.000	7.487.100
C2	3	270	23.500	6.345.000	6.345.000	7.487.100
C2	4	270	23.500	6.345.000	6.345.000	7.487.100
D BLOK	5	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
D BLOK	7	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
E BLOK	6	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
E BLOK	9	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
E BLOK	10	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
E BLOK	11	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
E BLOK	12	173	23.500	4.065.500	4.065.000	4.105.650
E BLOK	13	280	23.500	6.580.000	6.580.000	7.764.400
			TOPLA		133.065.00	147.342.00

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Bölgede kiralık gayrimenkullerin portföyde bekleme süresi çok düşüktür. (En kötü konumdaki mesken dahi istenilen fiyattan kiralanabilmesi) Bu sebeple gayrimenkullerin kira tespitinde taşınmazların kat ve kattaki konumları dikkate alınmamıştır.

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	185,00	150,00	Mesken	6.750,00	45,00	Ervol Emlak	0 (532) 732 74 65
Emsal 2	170,00	145,00	Mesken	6.500,00	44,83	Teknik Emlak	0 (532) 626 65 08
Emsal 3	250,00	200,00	Mesken	7.500,00	37,50	Korkmazlar Emlak	0 (533) 963 57 74

Konut Kira Emsalleri

Konut Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	150	6.750	45	10%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	20%	0%	65
Emsal 2	145	6.500	45	10%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	20%	0%	65
Emsal 3	200	7.500	38	10%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	35%	0%	60
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													63

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
A BLOK	**15**	280	65	18.200	**18.200**
B BLOK	**6**	173	65	11.245	**11.200**
B BLOK	**7**	173	65	11.245	**11.200**
B BLOK	**8**	173	65	11.245	**11.200**
B BLOK	**9**	173	65	11.245	**11.200**
B BLOK	**10**	173	65	11.245	**11.200**
B BLOK	**11**	173	65	11.245	**11.200**
B BLOK	**12**	173	65	11.245	**11.200**
B BLOK	**15**	280	65	18.200	**18.200**
C1 BLOK	**2**	265	65	17.225	**17.200**
C1 BLOK	**3**	265	65	17.225	**17.200**
C1 BLOK	**4**	265	65	17.225	**17.200**
C1 BLOK	**5**	265	65	17.225	**17.200**
C1 BLOK	**8**	265	65	17.225	**17.200**
C1 BLOK	**16**	265	65	17.225	**17.200**
C2 BLOK	**2**	270	65	17.550	**17.600**
C2 BLOK	**3**	270	65	17.550	**17.600**
C2 BLOK	**4**	270	65	17.550	**17.600**
D BLOK	**5**	173	65	11.245	**11.200**
D BLOK	**7**	173	65	11.245	**11.200**
E BLOK	**6**	173	65	11.245	**11.200**
E BLOK	**9**	173	65	11.245	**11.200**
E BLOK	**10**	173	65	11.245	**11.200**
E BLOK	**11**	173	65	11.245	**11.200**
E BLOK	**12**	173	65	11.245	**11.200**
E BLOK	**13**	280	65	18.200	**18.200**
			TOPLAM		**367.400,00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme 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 değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Konut" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 26 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (%1) ve (% 18)
133.065.000,00 TL	**147.342.000,00 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 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vehbiler - Fethadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 996 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Güvenevler
Ada	5170
Parseli	4
Ana G.M. Niteliği	6 Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası

1 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-042-Rev-1

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 7
a. Raporun Tarihi 7
b. Revize Raporun Tarihi 7
c. Raporun Numarası 7
ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları 7
d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 7
e. Değerleme Tarihi 7
f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası 7
g. Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7
ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
h. 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 11
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 12
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 Tam 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 ... 13
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. Şehitkamil 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, Eylül 2022 17
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
3. 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 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 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 31
f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 31
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 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 34
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38

ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38
Bağımsız Bölüm Kira Değeri 40
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 40
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 40
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 40
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 40
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 40
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 41
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 41
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 41
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 41
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 41
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 42
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 42
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
8. SONUÇ 43
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 43
b. Nihai Değer Takdiri 43
9. RAPOR EKLERİ 44

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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. Revize Raporun Tarihi

22.12.2022

c. Raporun Numarası

2022/ASCE-042-Rev-1

ç. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

Değerleme Uzmanı : Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179)

d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

e. Değerleme Tarihi

03.10.2022

f. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022 / ASCE-01

g. 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.

ğ. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 2022/ASCE-027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Bu rapor, tarafımızca 15.12.2022 tarih, ve E-12233903-340.02-30237 sayılı yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir. Ö.Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582) değerleme işleminde görev almıştır. Aysel ERBOĞA (SPK Lisans No:401179) değerleme işleminde yardım etmiştir.

h. 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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler 5170 Ada 4 Parselde yer alan "6 Katlı Betonarme Mesken ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 1 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinde bulunan ve doğu-batı yönünde uzanan İpekyolu olarak bilinen Sani Konukoğlu Bulvarına girilerek Tugay istikametine ilerlenir. Şehir Gösteren Kavşağından Dr. Asım Güzelbey Caddesine girilip ilerlendiğinde sol kolda kalan taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0669
Boylam	37.3093

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

ZEUGMA

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Güvenevler
Ada	5170
Parsel	4
Yüzölçümü (m²)	1.182,19
Nitelik	6 Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası

Bağımsız Bölüm

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
-	Zemin	1	86/1182	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	18.07.2018	402
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	08.12.2020	279

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. Şehitkamil - 02-03-2021 13:33 – 15455 Diğer (Konusu: 9 ADET MESKEN İÇİN HARÇ TAHSİLATI YAPILMIŞTIR.) Tarih: - Sayı: - Şehitkamil – 19-10-2020 08:04 - 58828 Yönetim Planı : 08/04/2019 Şehitkamil - 15-04-2019 10:41 - 16132
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık Emsal 1,15 Hmax:15,50 şartlarında Konut Alanı'nda kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	15,5
KAKS				**EMSAL**	1.15
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5	H/2		

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 taşınmaz 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 Şehitkamil 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 Kale Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almıştır.

Adres: Fatih Mah. 22032 Sk. Duisburg Sit. C Blok N:25/C-12 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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi C sınıfıdır.

EKB No: Y2227DD476F18

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 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, ak kuşu, yaban domuzu, tavşan, su kuşları, kirpi ve bıldırcın 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 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'î 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

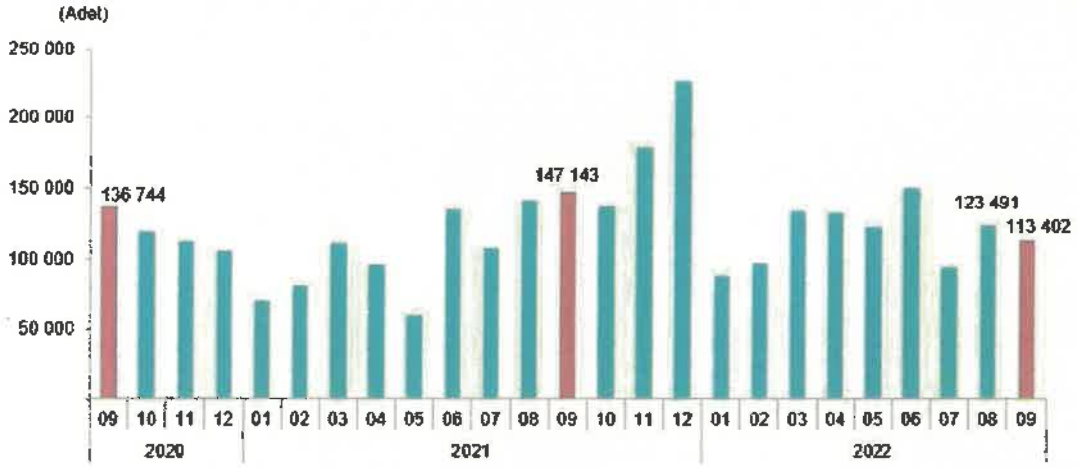
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

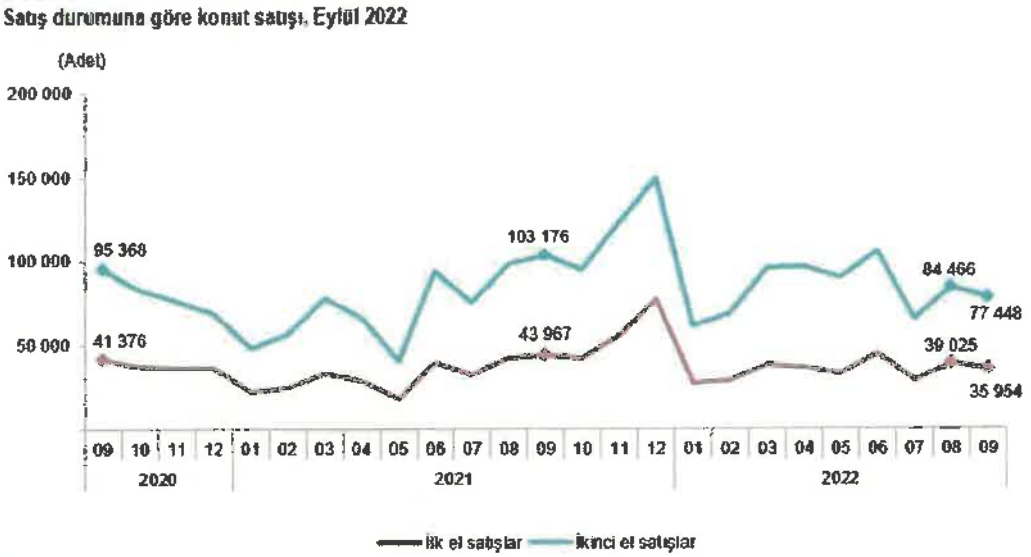
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



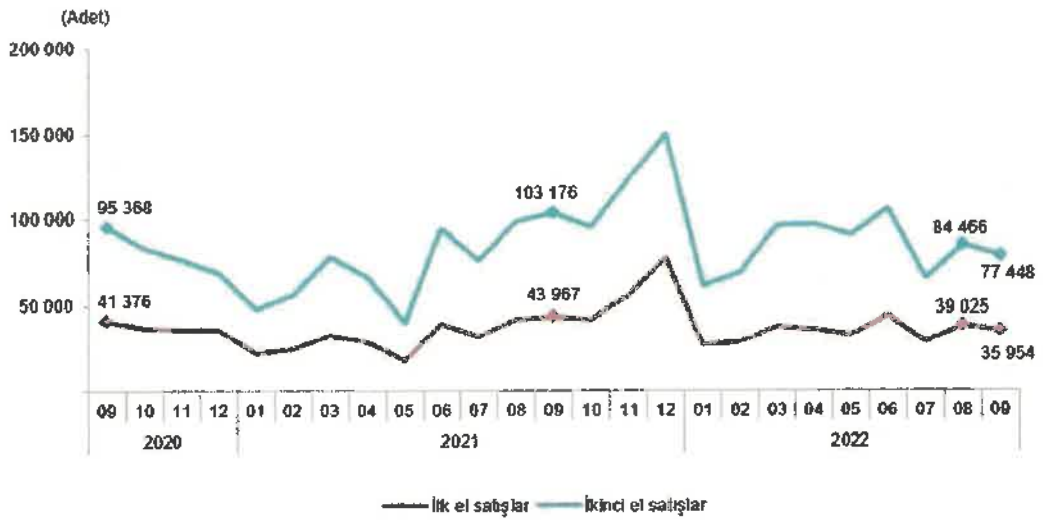
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

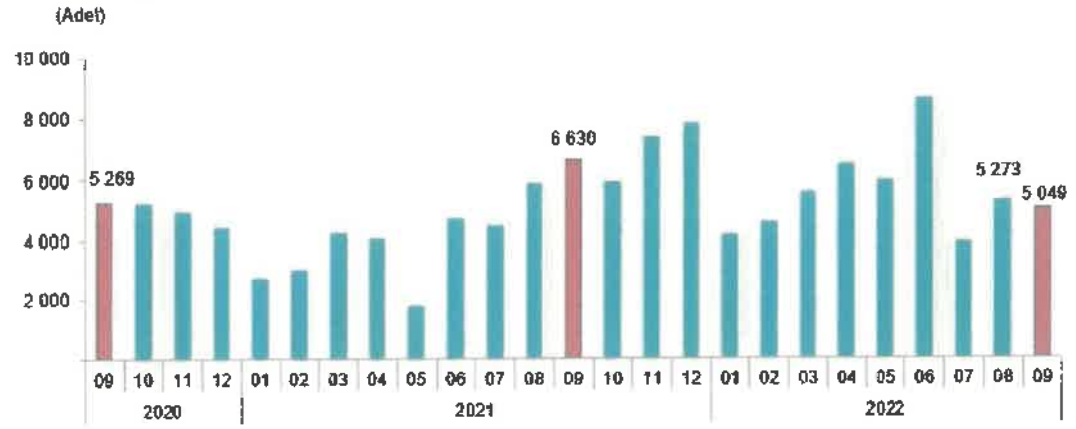
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

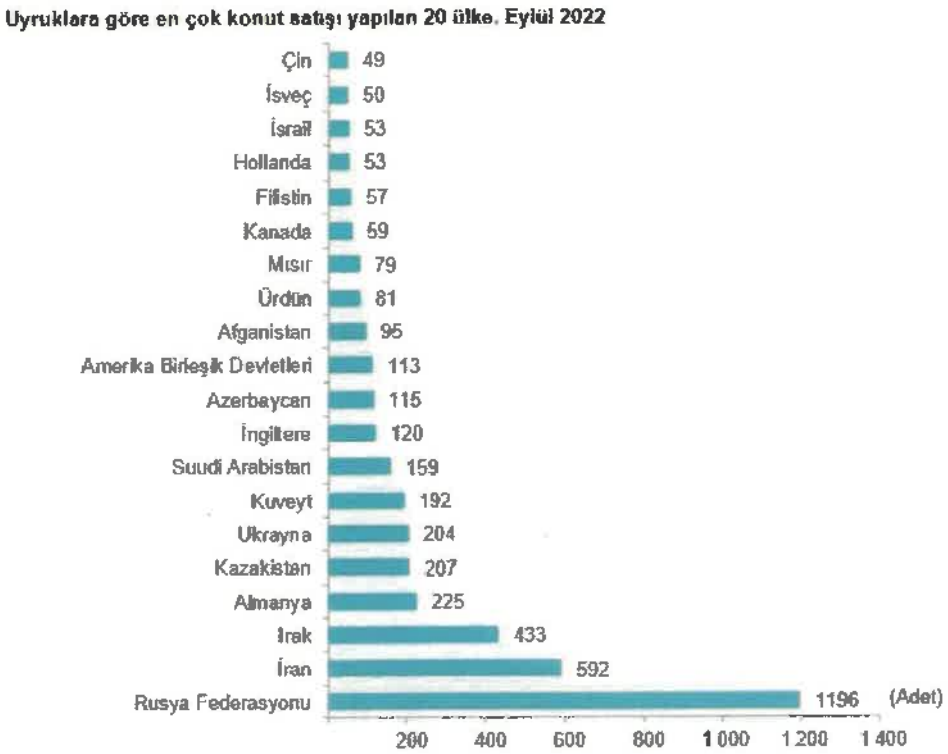
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



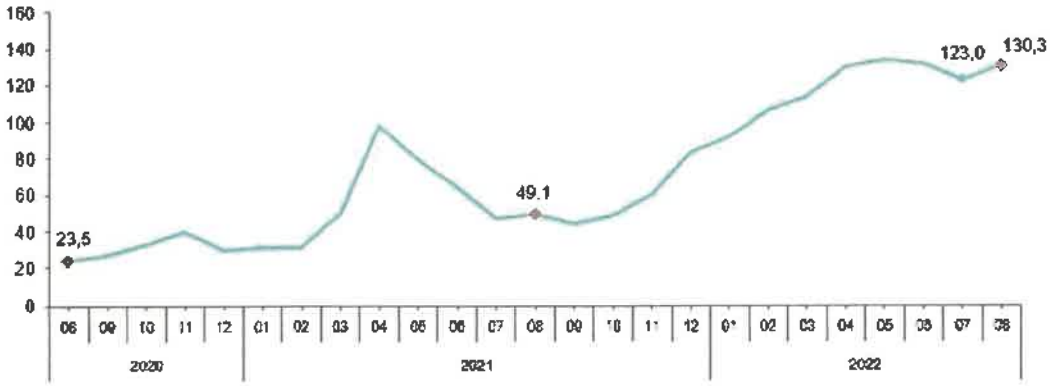
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

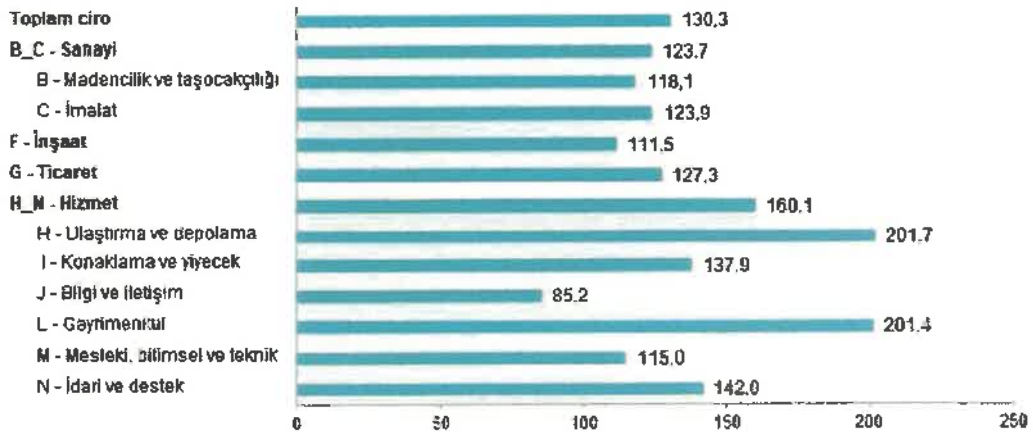
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

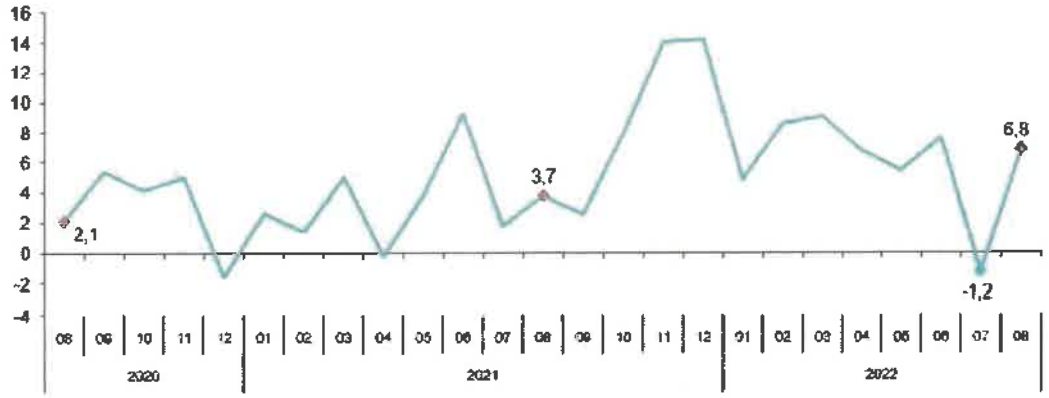


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

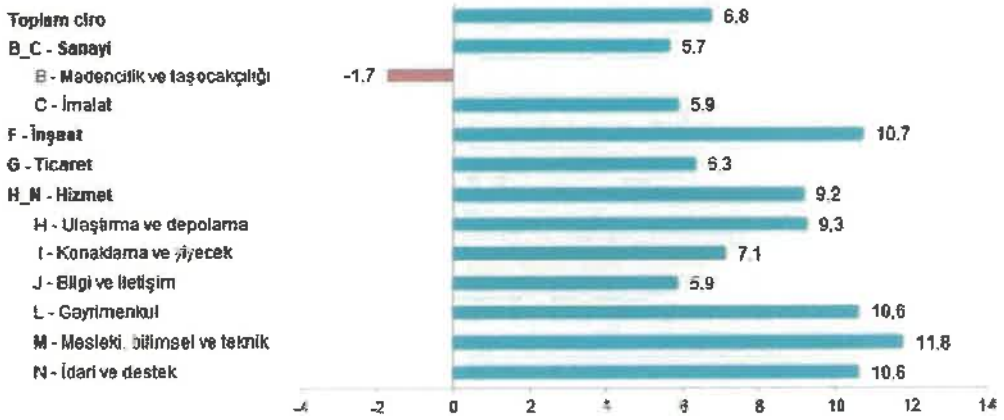
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



2. 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.

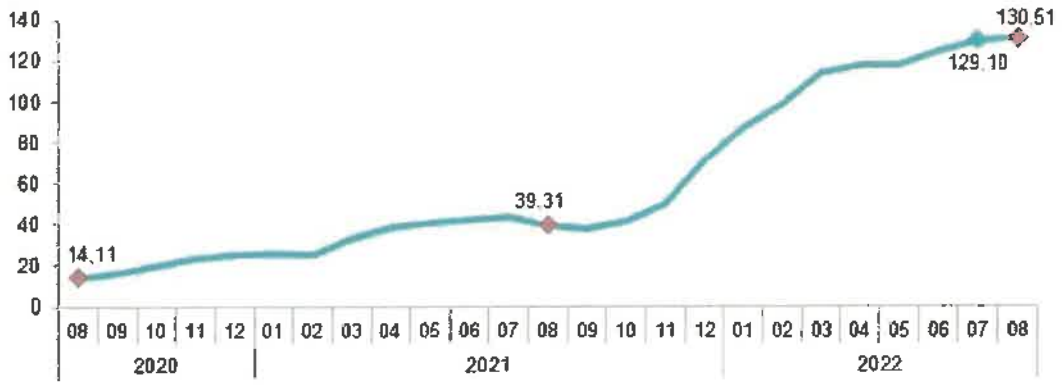
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

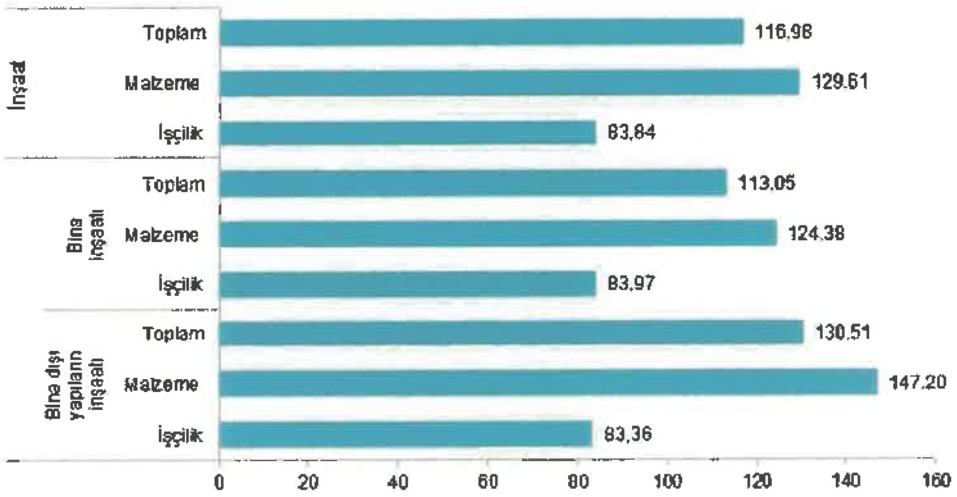
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

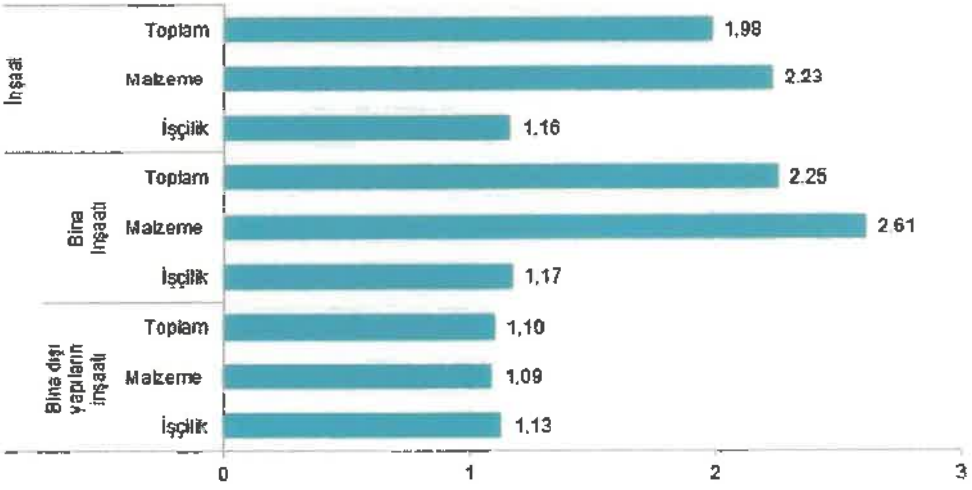
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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

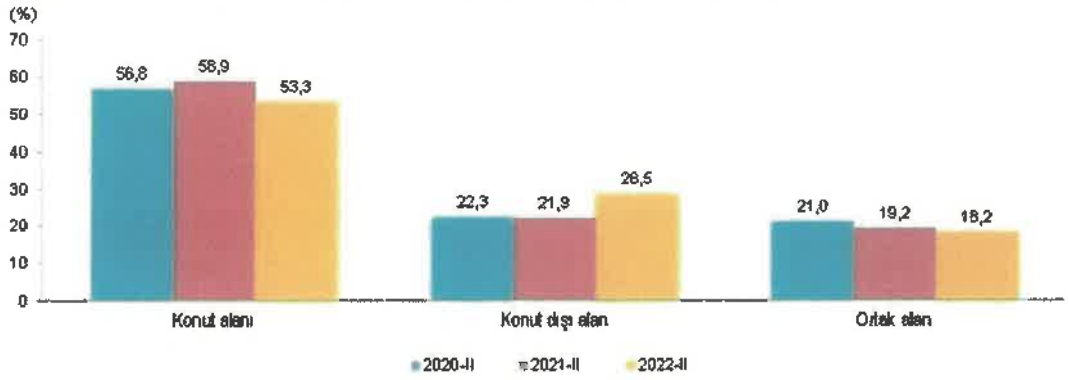
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	39 739 296	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

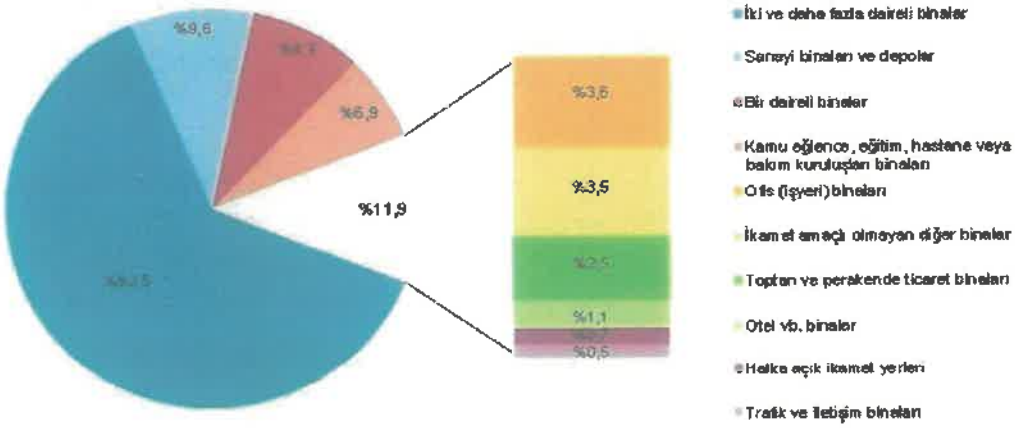
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

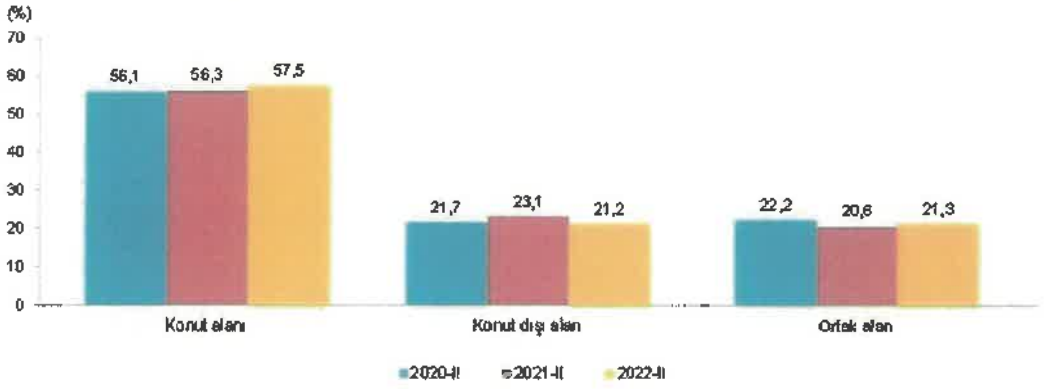
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

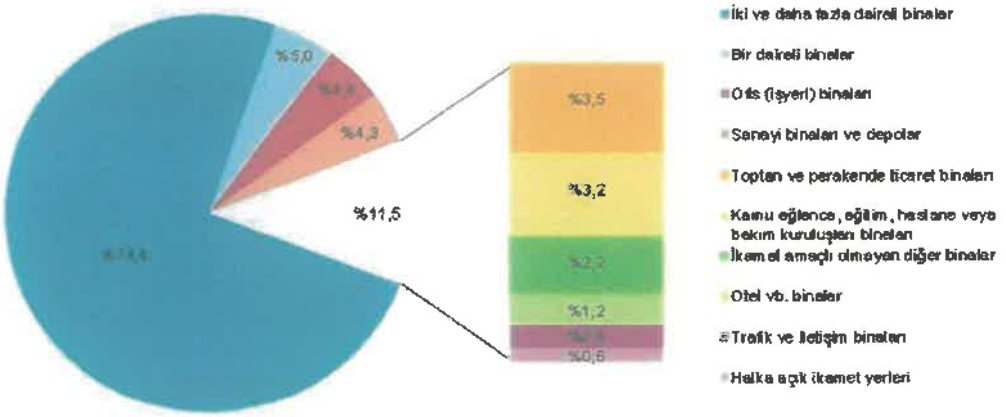
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Cadde Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Caddeden kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Konum olarak şehrin rağbet gören bölgesinde yer alması

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 1182,19 m² parsel alanı üzerine tek bloktan oluşan yapıdır. Ana gayrimenkul bodrum + zemin + 4 normal kattan ibarettir.

B Blok üzerindeki B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : Otopark ve müşterek alanlar ,

Zemin kat: 1. Nolu 1 adet mesken , kapıcı dairesi , ortak alanlar 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,

3.Normal kat: 6-7 B.B. Nolu 2 adet mesken,

3.Normal kat: 8-9 B.B. Nolu 2 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

1 B.B. nolu mesken : 3 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo , 1 adet teras bulunmaktadır. Taşınmaz brüt 124,24 m² alanlıdır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 taşınmaz mesken niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

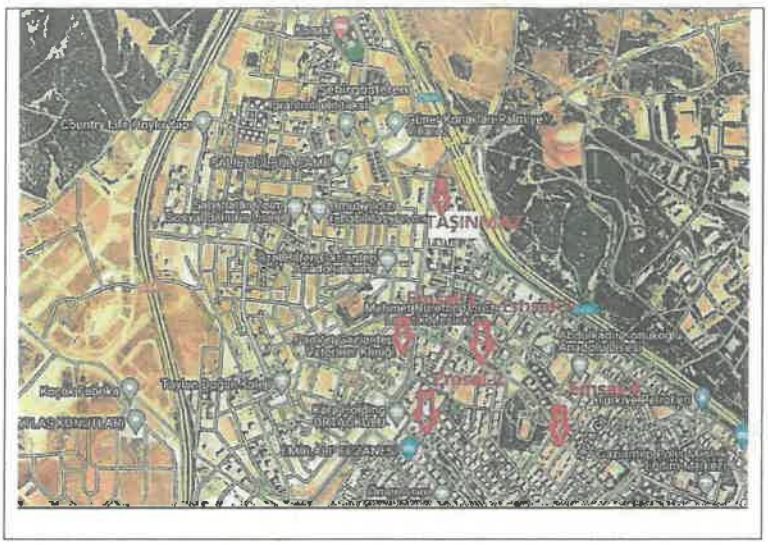
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	337,00	320,00	Mesken	8.500.000,00	25.222,55	Arte Emlak	0 (532) 777 63 15
Emsal 2	320,00	270,00	Mesken	5.500.000,00	17.187,50	Zeugma 27 Emlak	0 (532) 281 13 22
Emsal 3	180,00	150,00	Mesken	1.950.000,00	10.833,33	Gaziantep Emlak	0 (551) 451 76 76
Emsal 4	185,00	150,00	Mesken	3.100.000,00	16.756,76	Tasdoğan	0 (538) 407 72 27

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	320	8.500.000	26.563	0%	0%	10%	0%	-10%	0%	-5%	0%	0%	25.234
Emsal 2	270	5.500.000	20.370	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	21.389
Emsal 3	150	1.950.000	13.000	0%	0%	25%	0%	10%	0%	-5%	15%	0%	18.850
Emsal 4	150	3.100.000	20.667	0%	0%	10%	0%	15%	0%	-5%	15%	0%	27.900
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**23.343**

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 (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
-	1	124,24	23,500.00	2,925,000.00
			TOPLAM	**2,925,000.00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet

yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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)

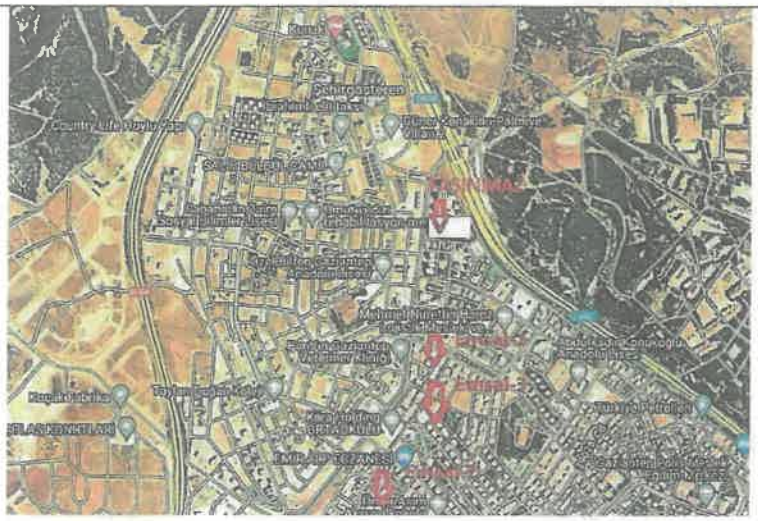
Gayrimenkuller için alınan emsal kira bedelleri ve hesaplanan kira bedelleri aylık (TL/ay) olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	185.00	150.00	Mesken	6.750.00	45.00	Eryol Emlak	0 (532) 732 74 65
Emsal 2	170.00	145.00	Mesken	6.500.00	44.83	Teknik Emlak	0 (532) 626 65 08
Emsal 3	250.00	200.00	Mesken	7.500.00	37.50	Korkmazlar Emlak	0 (533) 963 57 74

Emsal No	Yüz ölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	150	6.750	45	10%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	20%	0%	65
Emsal 2	145	6.500	45	10%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	20%	0%	65
Emsal 3	200	7.500	38	10%	0%	0%	0%	5%	10%	0%	35%	0%	60
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													63

Kira Emsalleri Krokisi



ZEUGMA

Bağımsız Bölüm Kira Değeri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
-	1	124,24	65,00	8.250,00
TOPLAM				**8,250.00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 fıkrada 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 "Konut" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 1 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 1)
2,925,000.00 TL	**2.954.250,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 05
Değirmençem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Fermeciyan İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Ulus
Ada	678
Parsel	100
Niteliği	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

4 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-043

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 11
      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 12
   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 Tam 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 Deetimler Hakkında Bilgi 13
   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. Şaehitkamil 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, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 23
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 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 34
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 37
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 37
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 37
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 38
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 38
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 40
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 40
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 40
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 41
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 41
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 41
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 42
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 42
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 42
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 42
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 42
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 43
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 43
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
8. SONUÇ 44
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 44
b. Nihai Değer Takdiri 44
9. RAPOR EKLERİ 45

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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

10.11.2022

b. Raporun Numarası

2022/ASCE-0043

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

03.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Ulus Mah. 672 Ada 100 Parselde yer alan "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinden Sani Konukoğlu Bulvarı boyunca ilerlenir. Adliye kavşağından Mareşal Fevzi Çakmak Bulvarına girilir. Daha sonra sırasıyla 52039,52040 ve 52041 nolu sokaklara girilerek taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0860
Boylam	37.3546

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

ZEUGMA

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Ulus
Ada	678
Parsel	100
Yüzölçümü (m^2)	1.240,70
Nitelik	6 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
-	Zemin	9	2594/124070	DÜKKAN
-	2	16	5713/124070	MESKEN
-	3	21	5330/124070	MESKEN
-	4	25	5080/124070	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	09.01.2009	10
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	24.03.2011	46

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. Şehitkamil -10-11-2022 16:47 - 96180 Yönetim Planı : 13/07/2009 - 16-07-2009 11:31 - 15097
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazların devredilebilmesine engel bir durum bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık nizam 3 kat Taks 0.40,Kask 1.35 şartlarında Konut Alanı'nda kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,40			**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1,35
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5+3	H/2		

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

Değerleme konusu taşınmazlarda inşaata başlanabilmesi için gerekli izin ve ruhsatlar alınmış ve projesine uyumlu şekilde yapım işleri tamamlanmıştır.

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 Başpınar Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir.

Adres: Ali Nadi Ünler Blv. No: 89/1 Şehitkamil/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 https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinde UAVT koduyla sorgulanmış , herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır.

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 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 bıldırcın 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 Atabekî 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şaehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

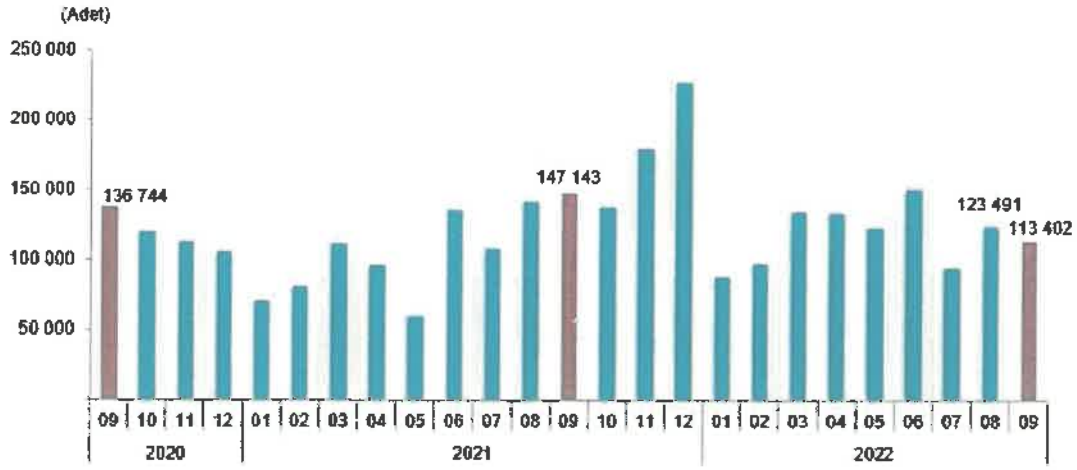
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

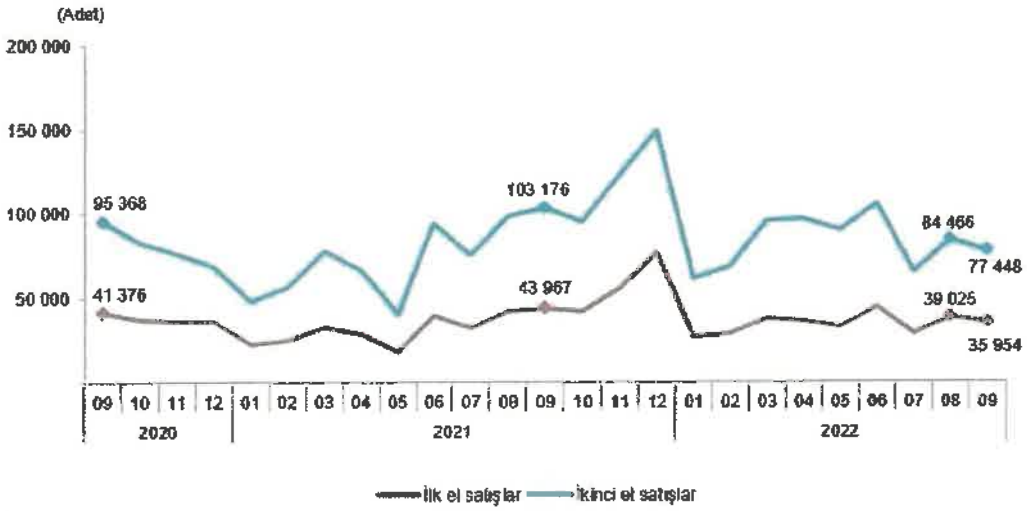
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



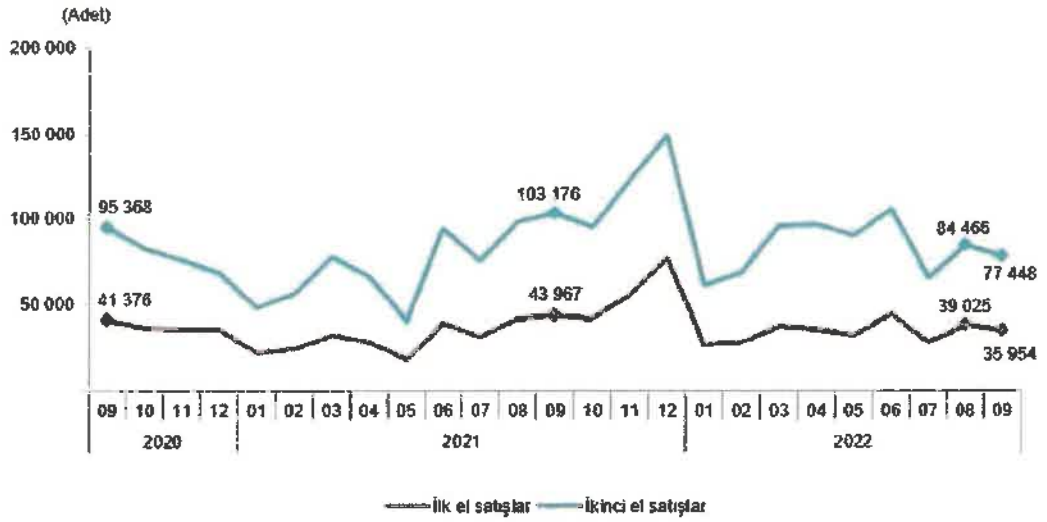
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

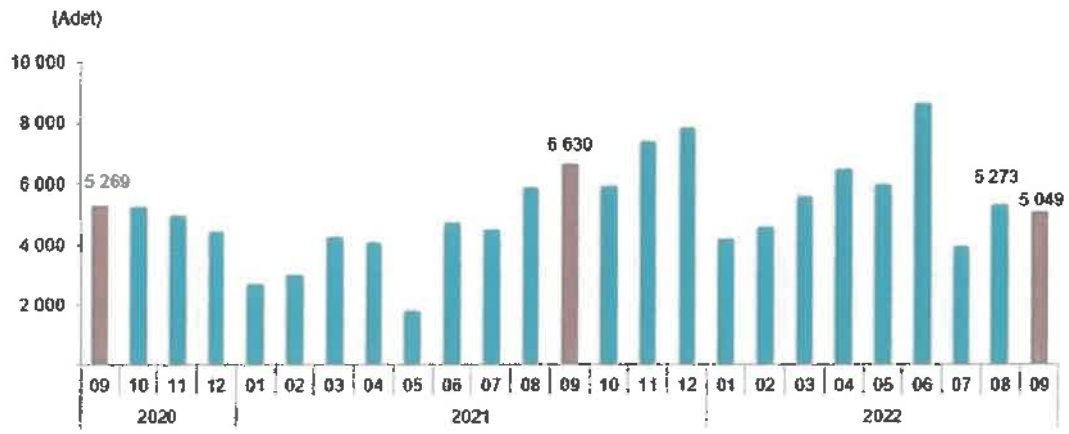
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

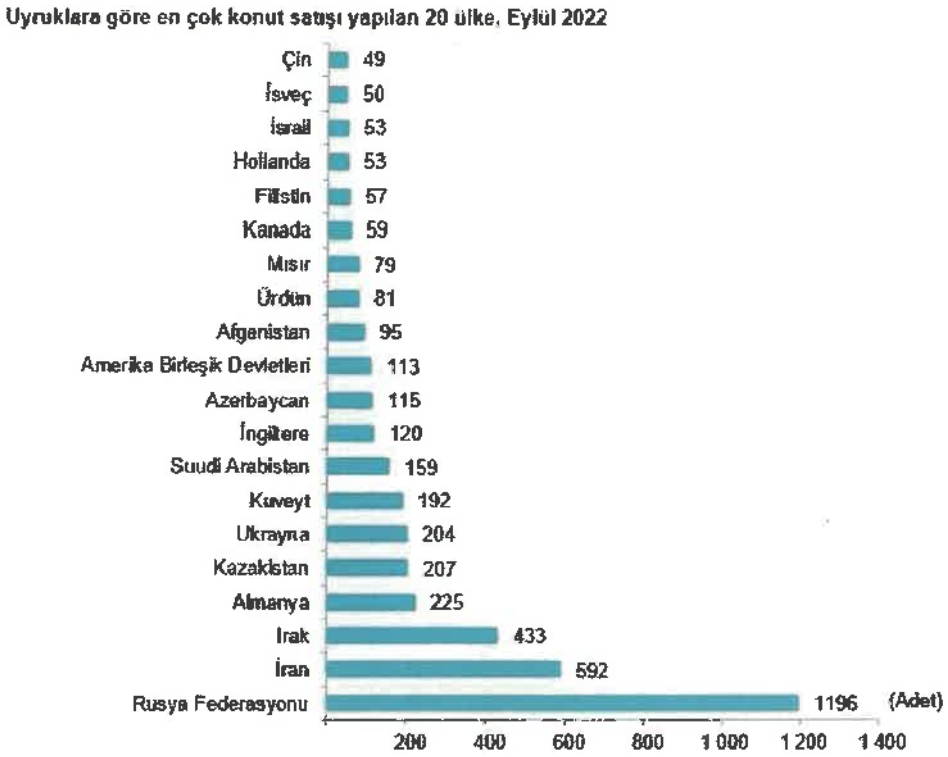
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



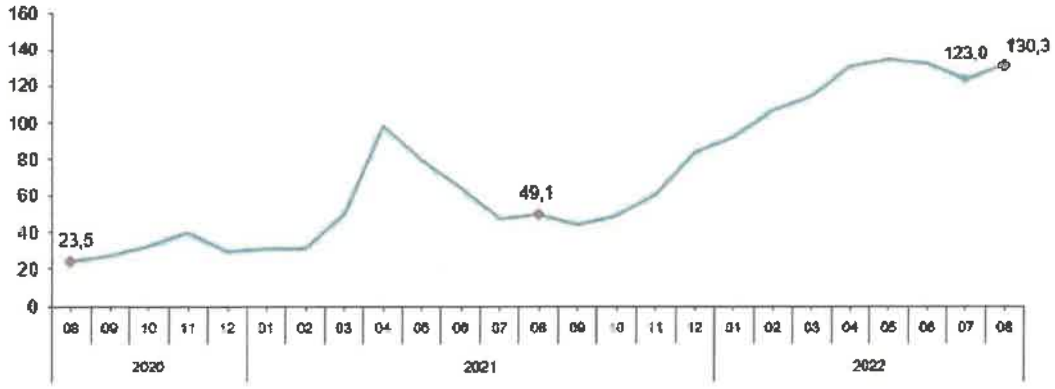
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

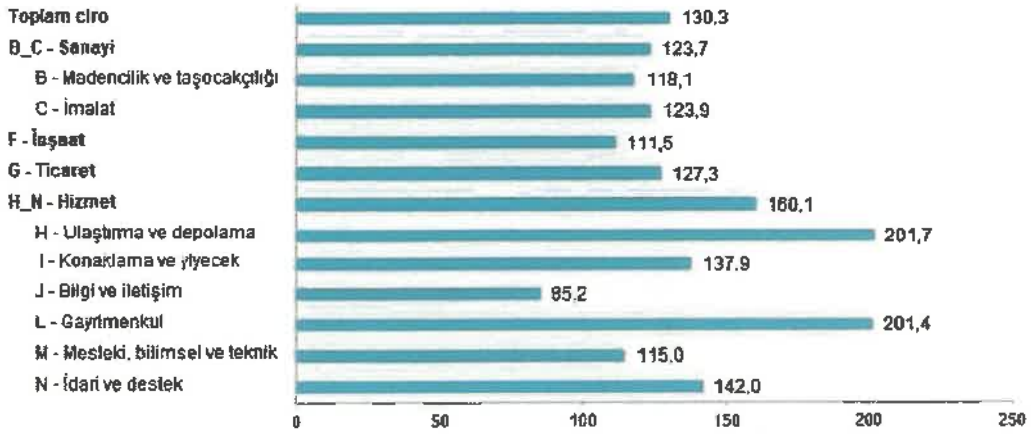
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

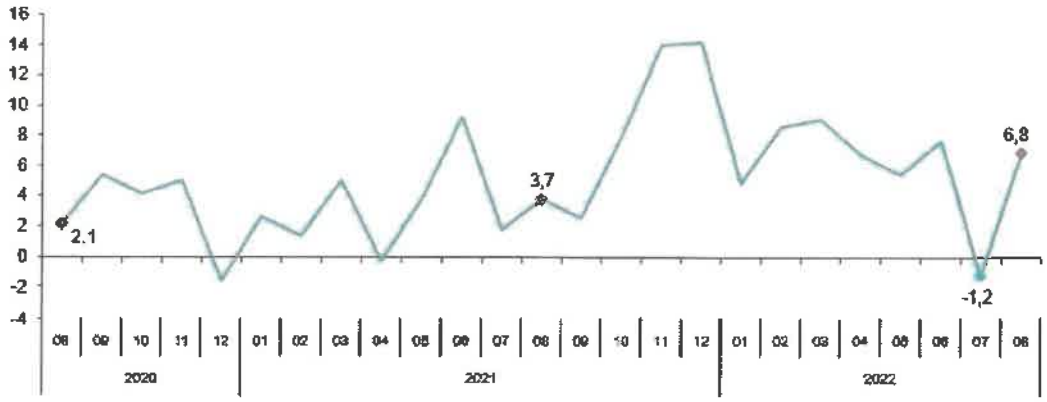


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

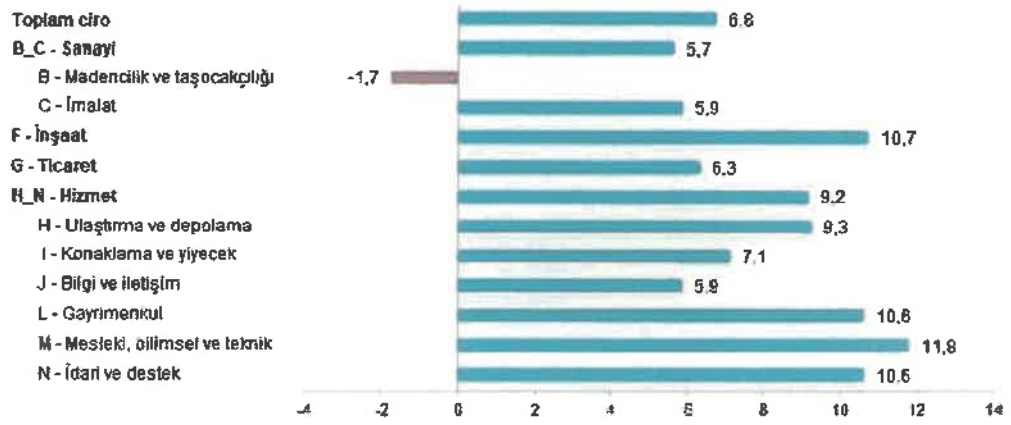
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

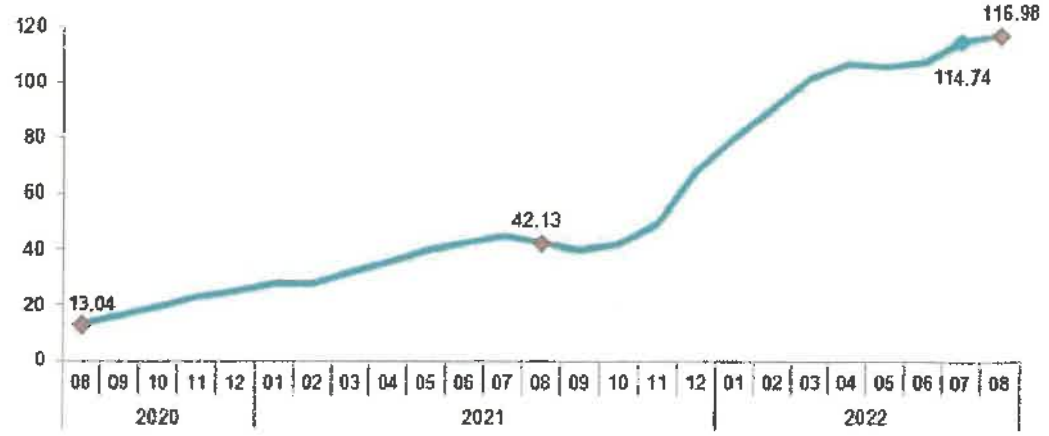


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

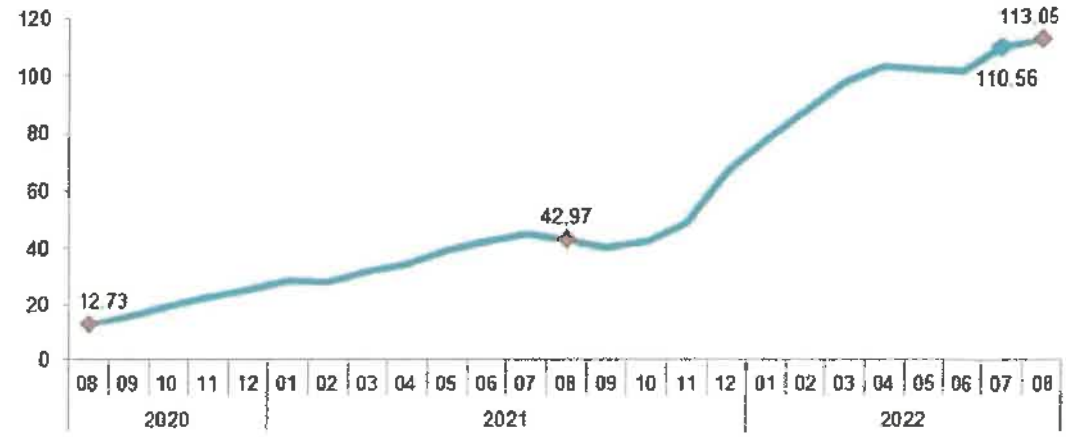
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

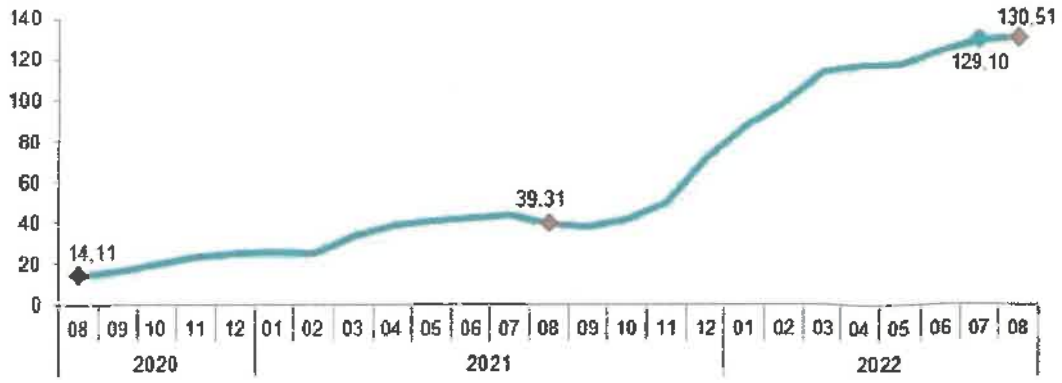
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



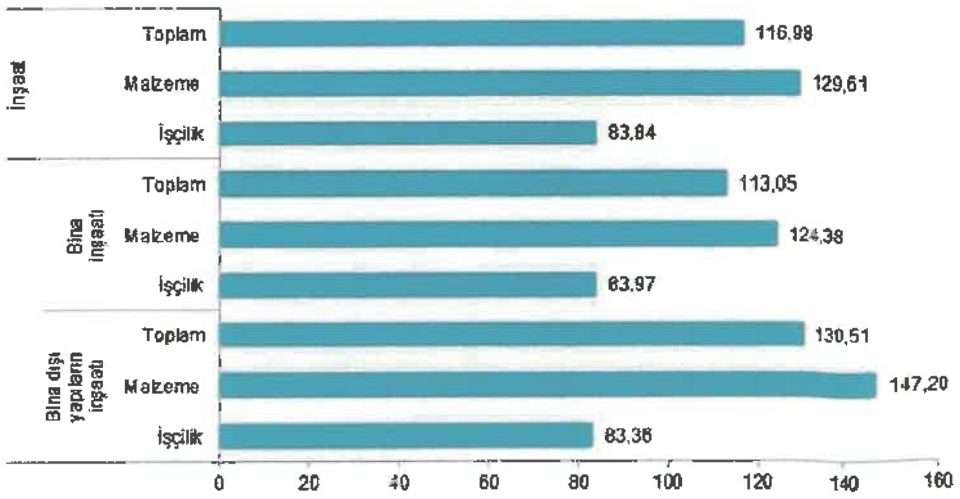
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

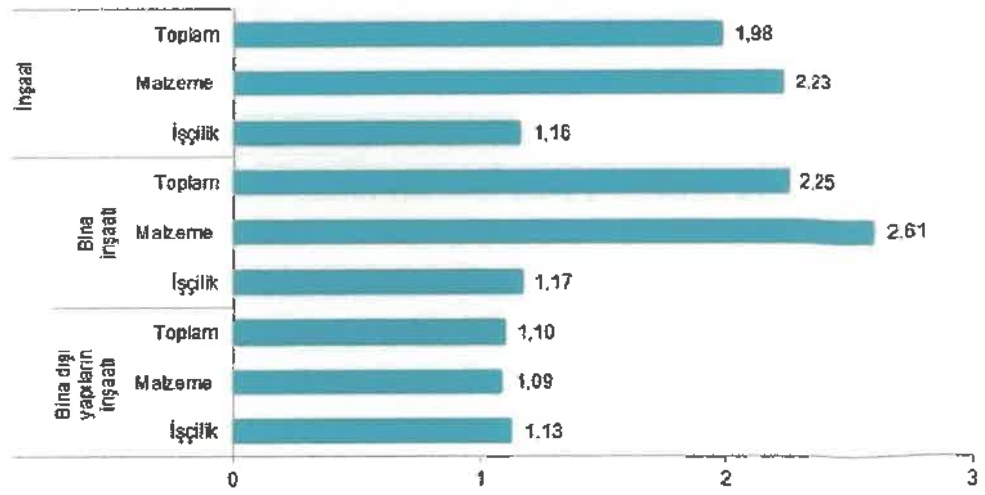
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

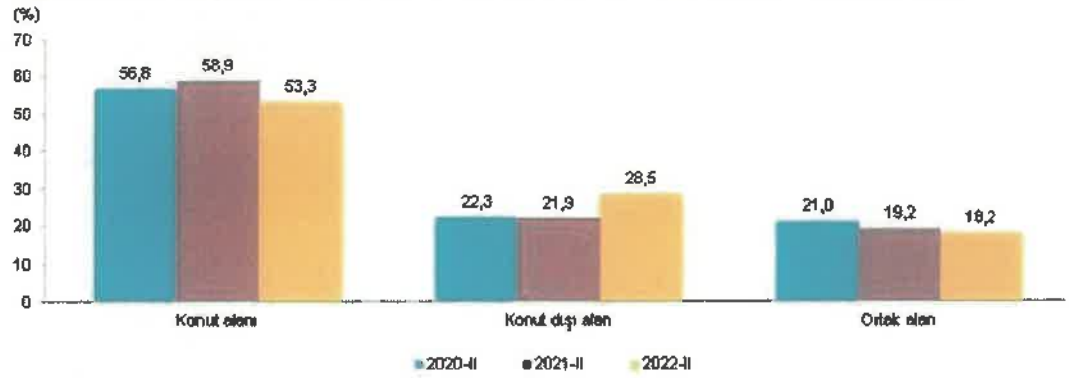
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
	IV	37 112	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4

milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

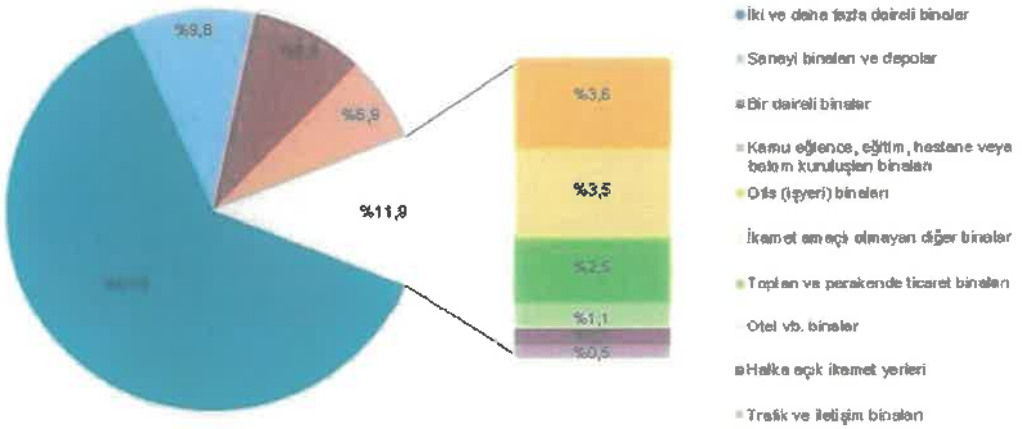
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

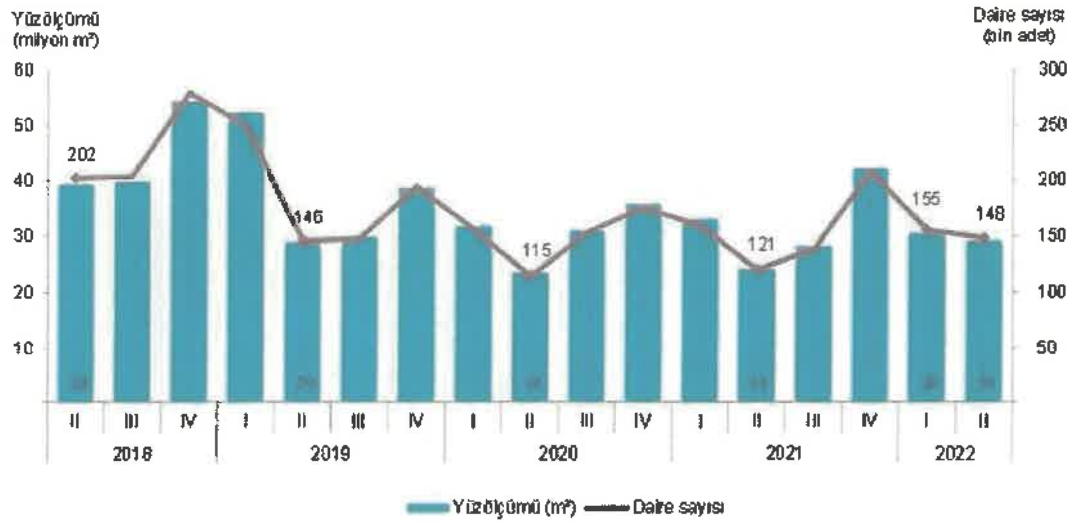


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



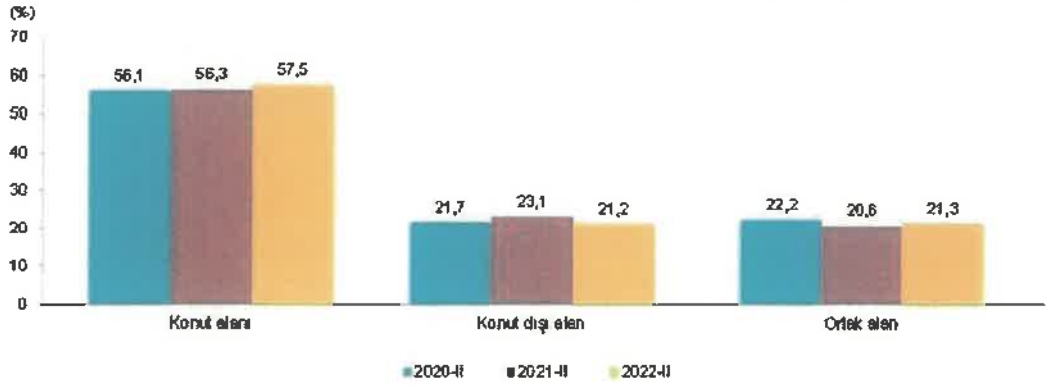
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

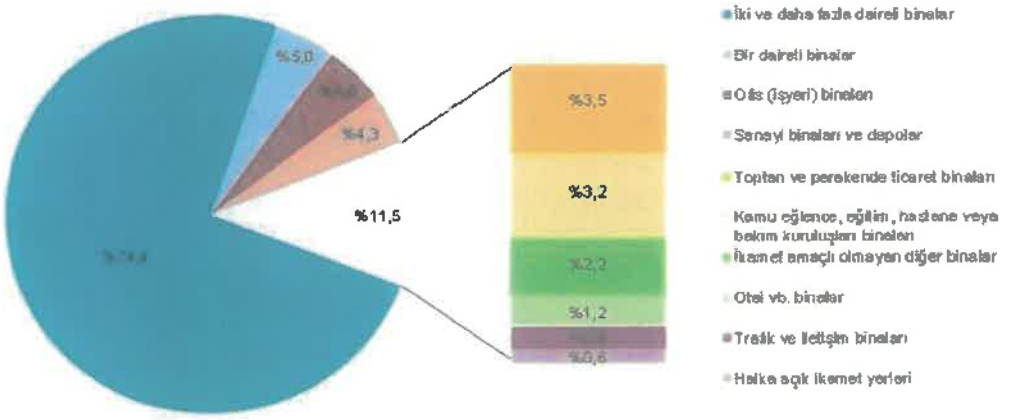
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Olumsuz Faktörler

Bulunmamaktadır.

Fırsatlar

Adliye sarayına yakın olması

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 1240,70 m2 parsel alanı üzerine tek blok şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul ; Bodrum kat + Zemin + 4 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : Ortak alanlar ,

Zemin kat: 1-2-3-4-5-6-7-8-9 B.B. Nolu dükkanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 10-11-12-13 B.B. Nolu 4 adet mesken,

2.Normal kat: 14-15-16-17 B.B. Nolu 4 adet mesken,

3.Normal kat: 18-19-20-21 B.B. Nolu 4 adet mesken,

4.Normal kat: 22-23-24-25 B.B. Nolu 4 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Dükkan : Değerlemesi yapılan taşınmaz zemin katta 35 m2' lik bürüt alana sahiptir. Projesinde açık çalışma alanından oluşmaktadır.

Meskenler (Her Biri) : 90 m2' lik bürüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 1 adet balkonu bulunmaktadır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşaatı tamamlanmış olan yapılarla ilgili ruhsata aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

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/dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Konut Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	95,00	80,00	Mesken	1.800.000,00	22.500,00	Maximum Emlak	0 (537) 697 52 77
Emsal 2	175,00	150,00	Mesken	1.985.000,00	13.233,33	Erkal Emlak	0 (532) 697 99 48
Emsal 3	170,00	140,00	Mesken	1.850.000,00	13.214,29	Piramit Emlak	0.537.262 89 42
Emsal 4	125,00	90,00	Mesken	1.330.000,00	14.777,78	Paribus Emlak	0.539.724 46 14

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

Konut Emsalleri

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 (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Çepheli D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	80	1.800.000	22.500	0%	0%	-15%	0%	0%	-10%	-5%	0%	0%	15.750
Emsal 2	150	1.985.000	13.233	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	10%	0%	15.218
Emsal 3	140	1.850.000	13.214	0%	0%	0%	0%	10%	10%	-5%	0%	0%	15.196
Emsal 4	90	1.330.000	14.778	0%	0%	15%	0%	5%	0%	-5%	0%	0%	16.994
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													15.790

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede Satılık vasıflı dükkan emsali bulunamamıştır. Bölgeye hakim emlakçılar ve deneyimlerimize dayanarak; Dükkan birim m2 değerinin mesken olarak belirlenen değerin 1,5 ila 2 katı olacağı kanaatine ulaşılmıştır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'li Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
9	35	24.000	840.000	840.000	991.200
16	90	16.000	1.440.000	1.440.000	1.454.000
21	90	16.000	1.440.000	1.440.000	1.454.000
25	90	16.000	1.440.000	1.440.000	1.454.000
		TOPLAM		**5.160.000,00**	**5.354.400**

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Bevan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletisim
Emsal 1	150,00	125,00	Mesken	4.100,00	32,80	Rüya Emlak	0.541.241 77 27
Emsal 2	190,00	170,00	Mesken	7.000,00	41,18	Emek Emlak	0.501.706 87 28
Emsal 3	120,00	100,00	Mesken	6.500,00	65,00	Piramit Emlak	0.537.262 89 42

Taşınmazların bulunduğu bölgede kiralık vasıflı dükkan emsali bulunamamıştır. Bölgeye hakim emlakçılar ve deneyimlerimize dayanarak; Dükkan birim m2 değerinin mesken olarak belirlenen değerin 1,5 ila 2 katı olacağı kanaatine ulaşılmıştır.

Konut Kira Emsalleri

Konut Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gercekci Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Sarefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmis Birim Değer
Emsal 1	125	4.100	33	0%	0%	15%	0%	5%	5%	-2%	15%	0%	45
Emsal 2	170	7.000	41	0%	0%	15%	0%	5%	5%	-2%	0%	0%	51
Emsal 3	100	6.500	65	0%	0%	0%	0%	5%	5%	-2%	0%	-15%	60
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													52

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Hesaplanan Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	Yuvarlatılmış Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
9	35	80	2.800	2.800,00
16	90	52	4.680	4.700,00
21	90	52	4.680	4.700,00
25	90	52	4.680	4.700,00
		TOPLAM		**16.900,00**

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 geliştirilen projenin inşaatı tamamlanmış olduğundan boş arsa değeri tespit edilmemiştir.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilen projenin inşaatı tamamlanmış olduğundan 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 değerleme 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 değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Konut/Dükkân" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 4 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (Meskenler % 1 Dükkan % 18)
5,160,000.00 TL	**5.354.400,00**

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
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad
No:20 Vakıflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 502 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 502 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Bağlarbaşı
Ada	235
Parseli	3
Ana G.M. Niteliği	A Blok 14 Katlı B Ve C Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, D Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri,E Blok 1 Katlı Betonarme Trafo Binası Ve Arsası

2 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-044

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 11
      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 12
   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 Tam 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, Ağustos 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Temmuz 2022 21
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2022 23
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 30
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 30
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 31
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 varsayımlar34
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 38

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 38
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 40
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 40
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 40
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 40
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 40
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 41
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 41
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 41
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 41
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 41
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 42
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 42
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
8. SONUÇ 43
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 43
b. Nihai Değer Takdiri 43
9. RAPOR EKLERİ 44

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-044

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

03.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mah. 235 Ada 3 Parselde yer alan "A Blok 14 Katlı B Ve C Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, D Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri,E Blok 1 Katlı Betonarme Trafo Binası Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; şehir merkezinin güney kısmında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşmak için; İl merkezinde bulunan Üniversite Bulvarından ilerlenerek üniversite önünden Karataş istikametine doğru Adnan Menderes Bulvarına girilir. Bu dulvarda yaklaşık 5 km. ilerledikten sonra (tramway hattı takip edilerek) Akkent Meydan Parkına gelinir. Park bitiminden 134024 nolu caddeye girilerek ASCE Üsküdar Konaklarına ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0129
Boylam	37.3721

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

ZEUGMA

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Bağlarbaşı
Ada	235
Parsel	3
Yüzölçümü (m²)	11.554,23
Nitelik	A Blok 14 Katlı B Ve C Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, D Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri,E Blok 1 Katlı Betonarme Trafo Binası Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik		Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.		
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
D	Zemin	1	2/11553	Dükkan

D	Zemin	1	2/11553	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	09.01.2014	5
Tadilat Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	24.11.2015	683
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	15.08.2017	164

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	Yönetim Planı : 26/01/2016 Şahinbey - 24-02-2016 10:46 - 7222 ....KM ne Çevrilmiştir. Şahinbey - 13-12-2017 09:00 - 56052
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin E:135 , KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1,35
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5	5		

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 Şahinbey Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almıştır.

Adres: Gazi Mah. 24010 Nl. Sk. Gözaçan Apt. N:31/B 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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi C sınıfıdır.

EKB No: S34E2C98A9384

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 bıldırcın 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 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 itibarlyle 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 çiğnemeden 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

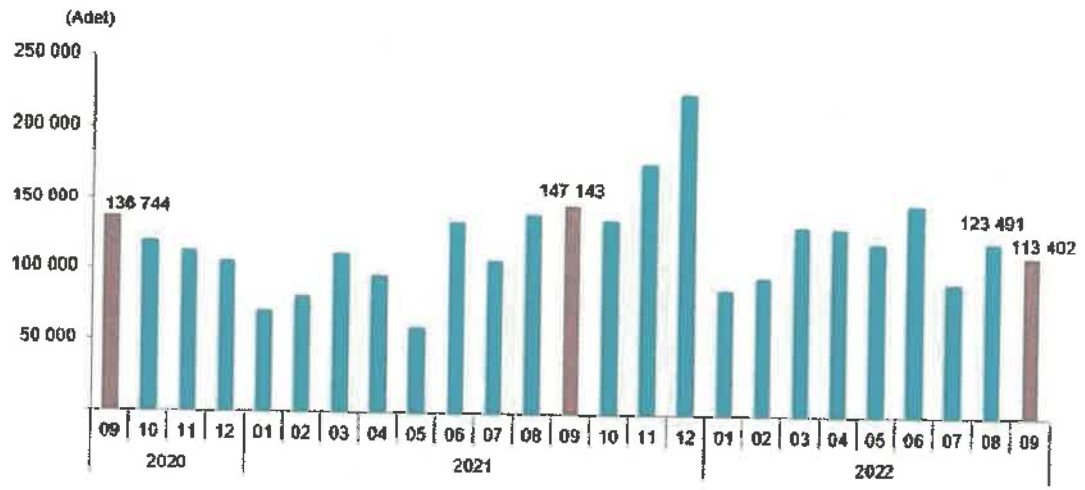
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
İlk el satış	35 954	43 967	-18,2	312 118	267 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	681 982	12,6

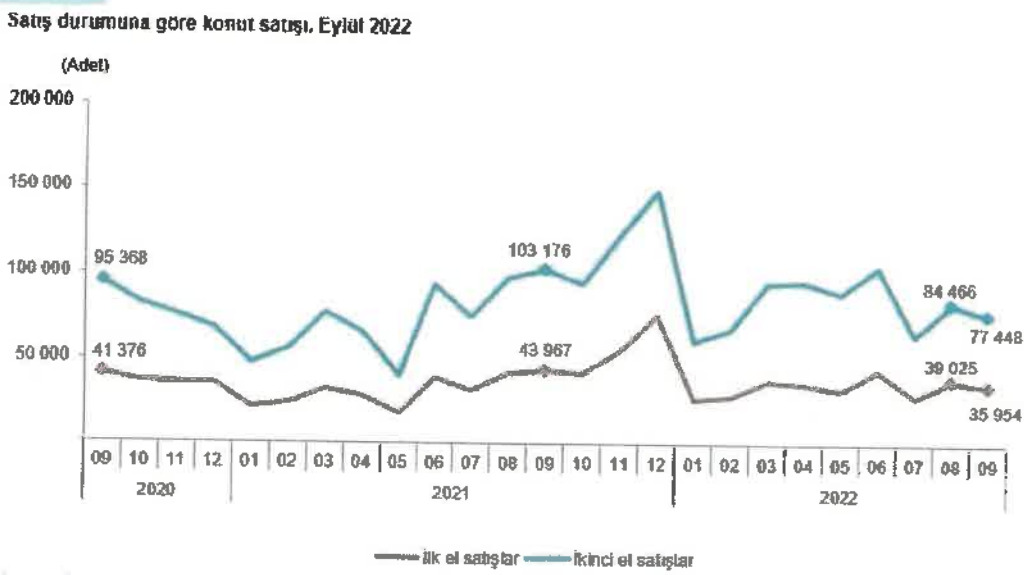
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



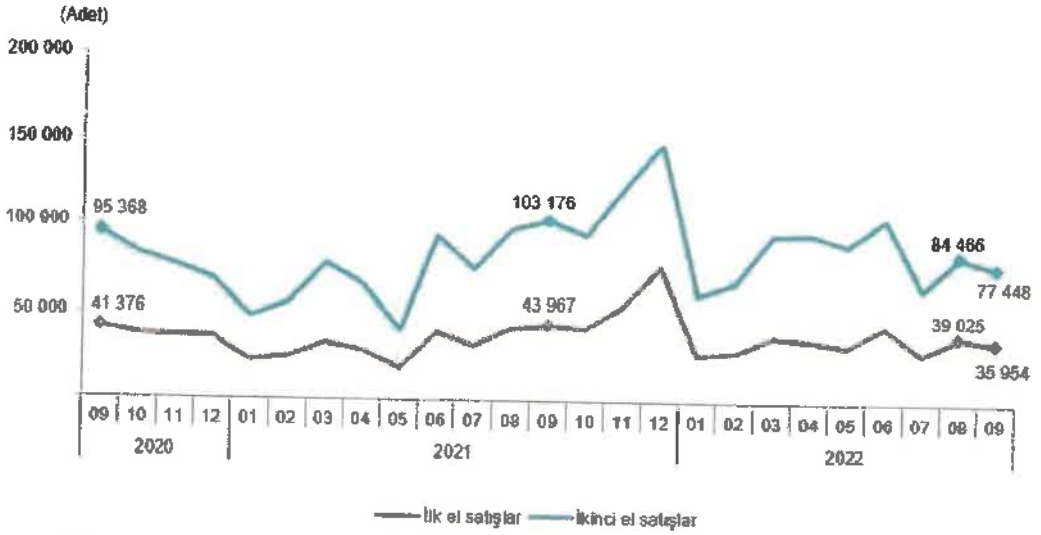
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

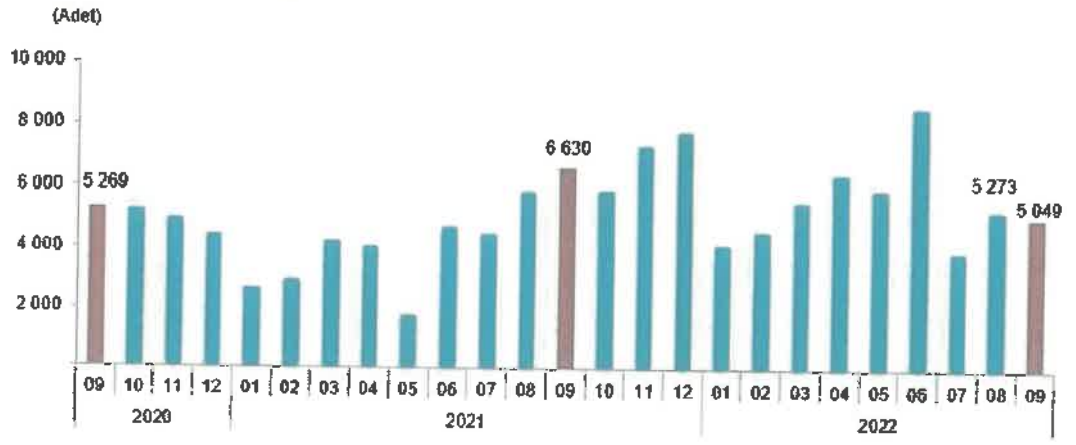
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

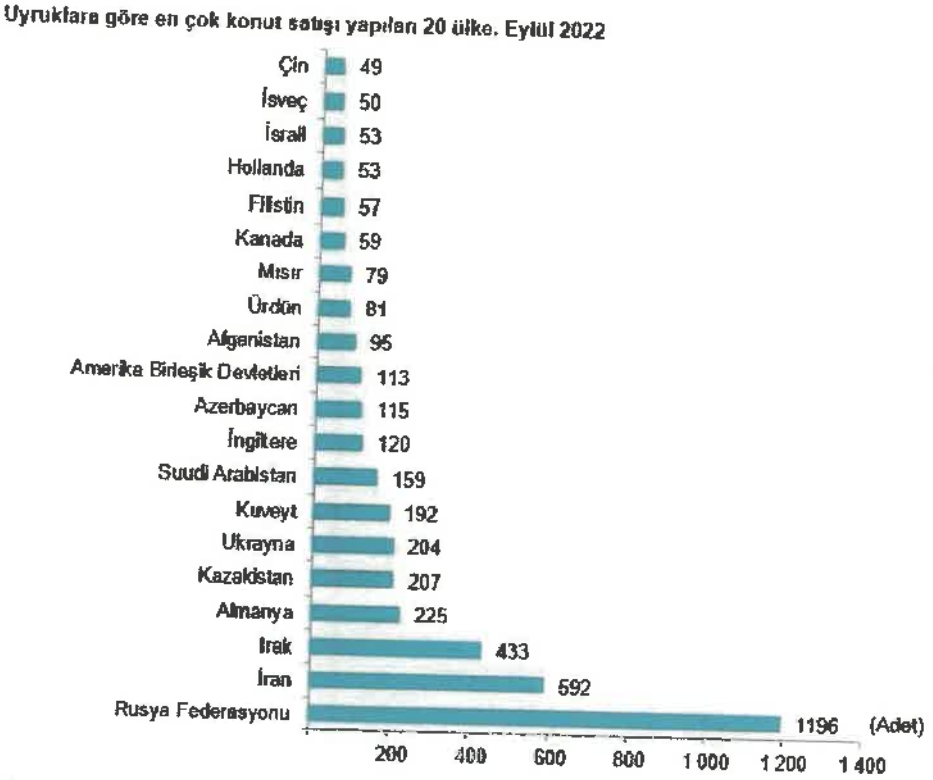
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



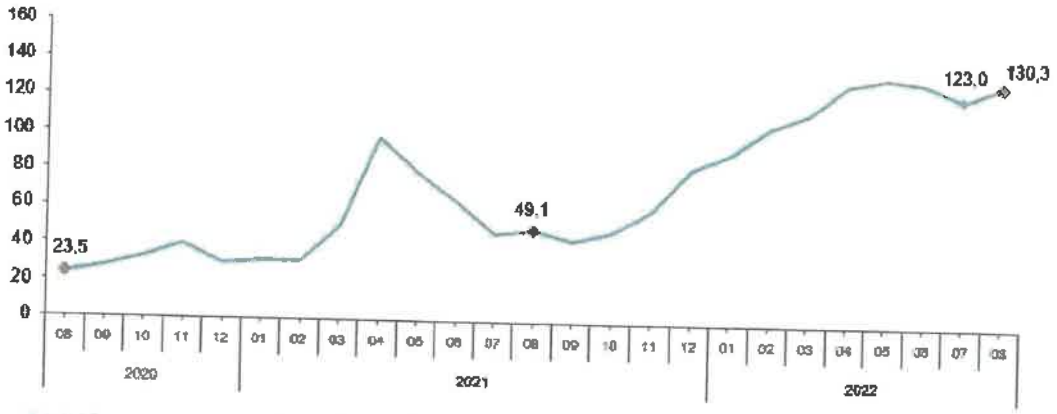
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

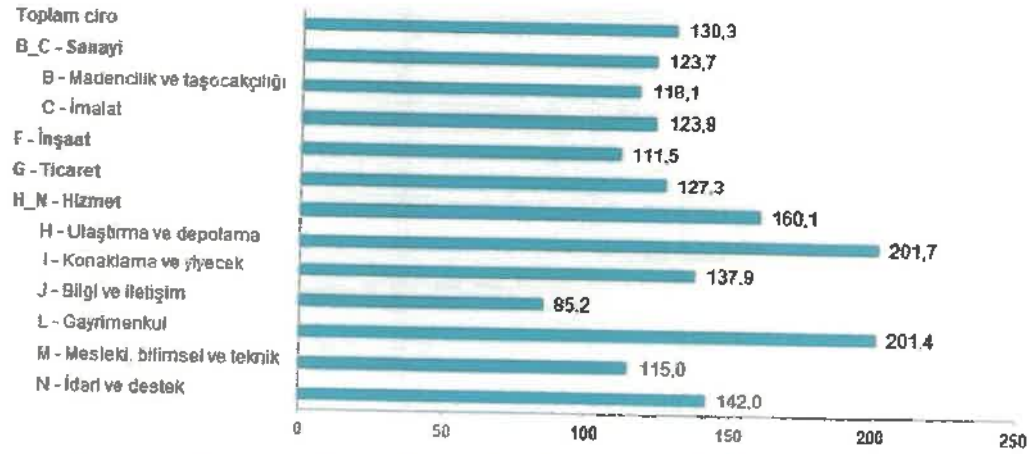
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

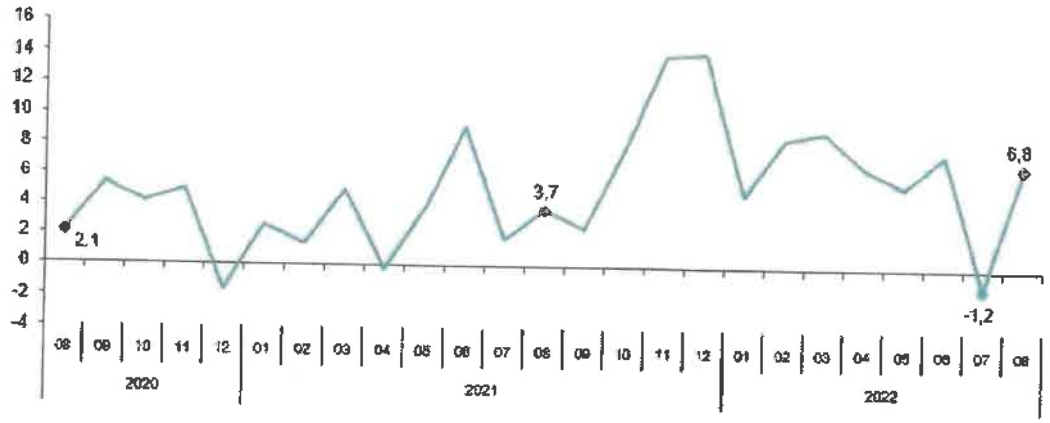


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

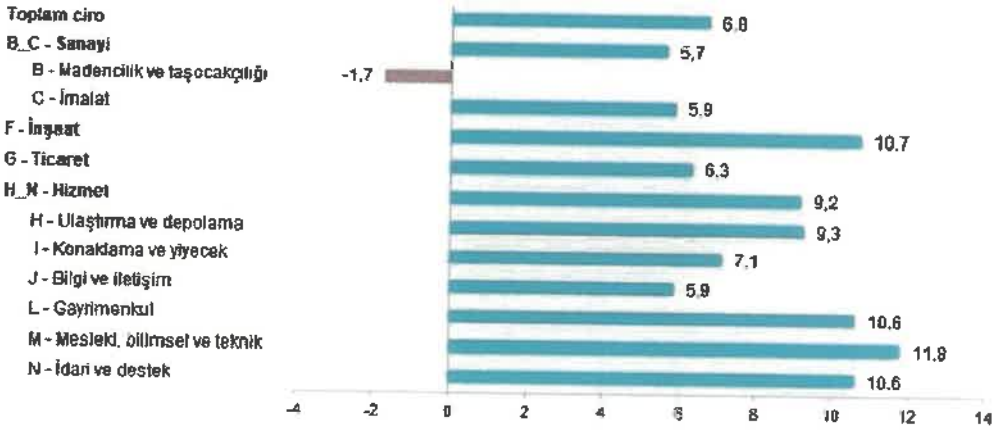
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

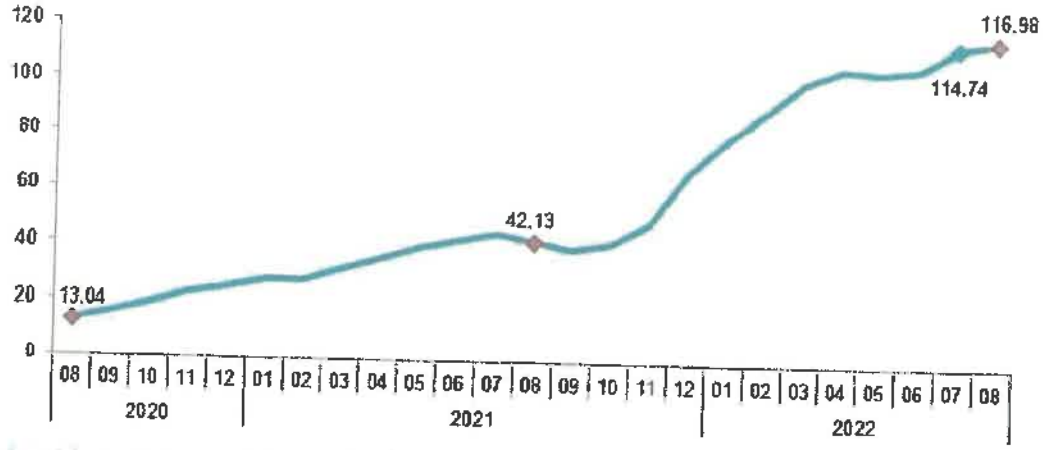


2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

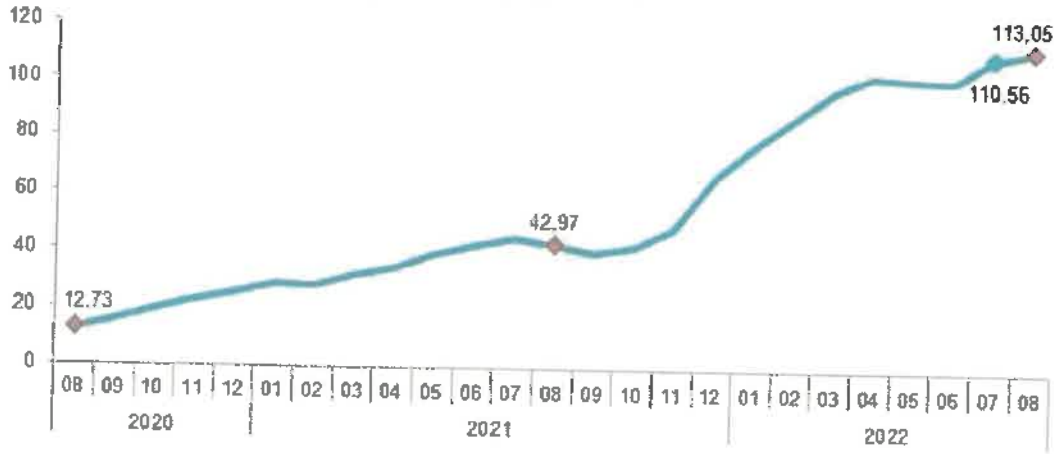
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

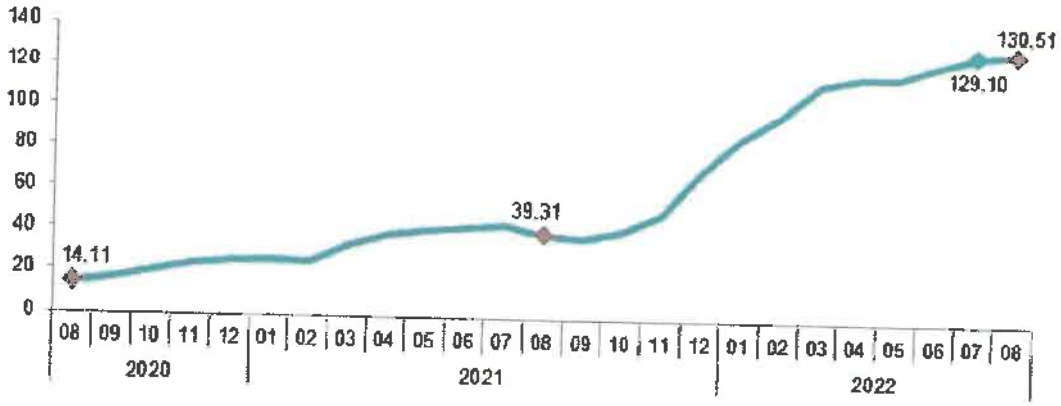
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



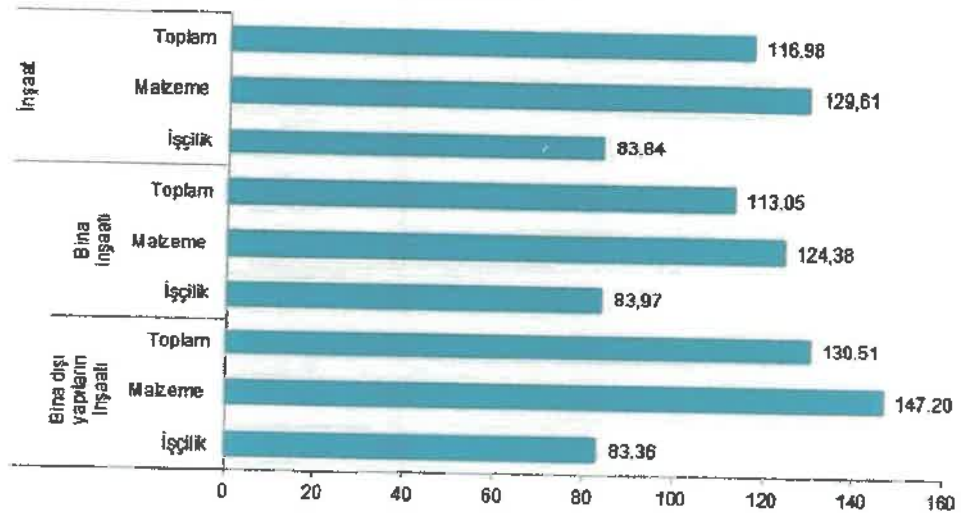
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

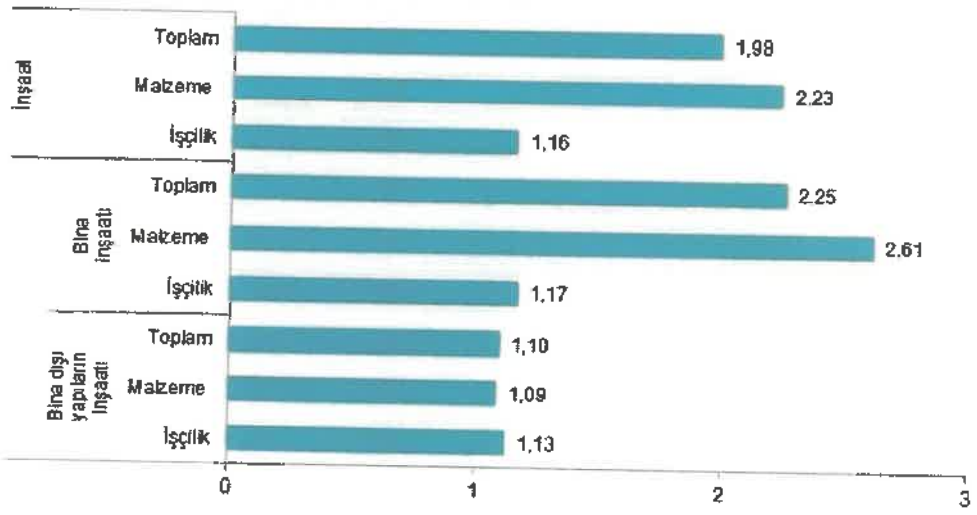
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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

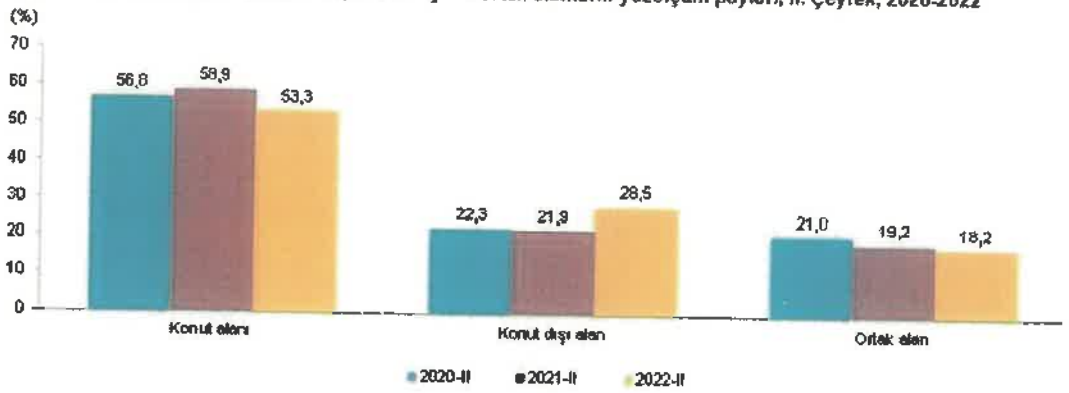
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

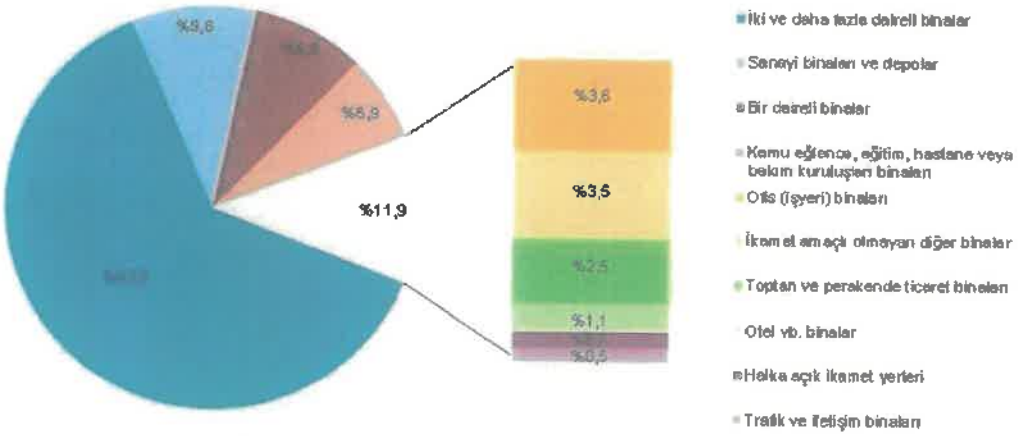
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

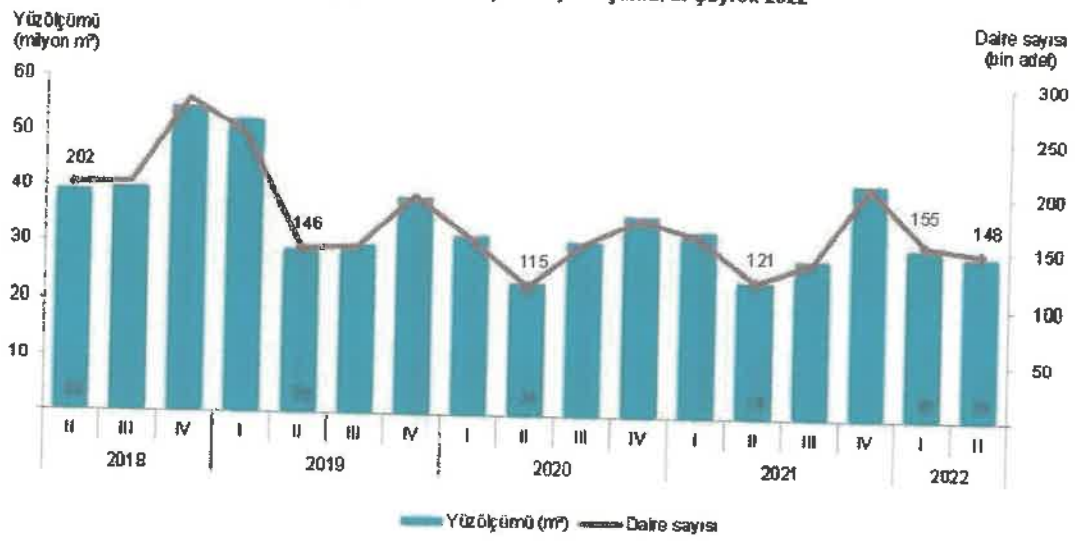


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



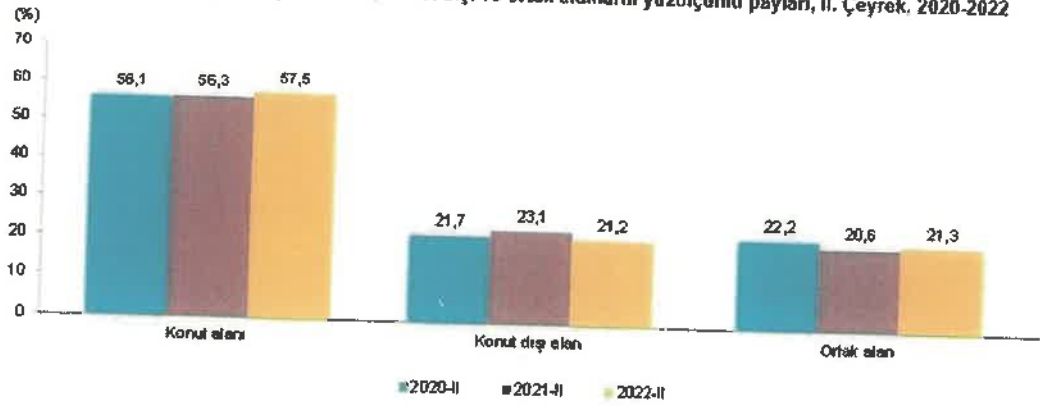
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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	2,8	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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

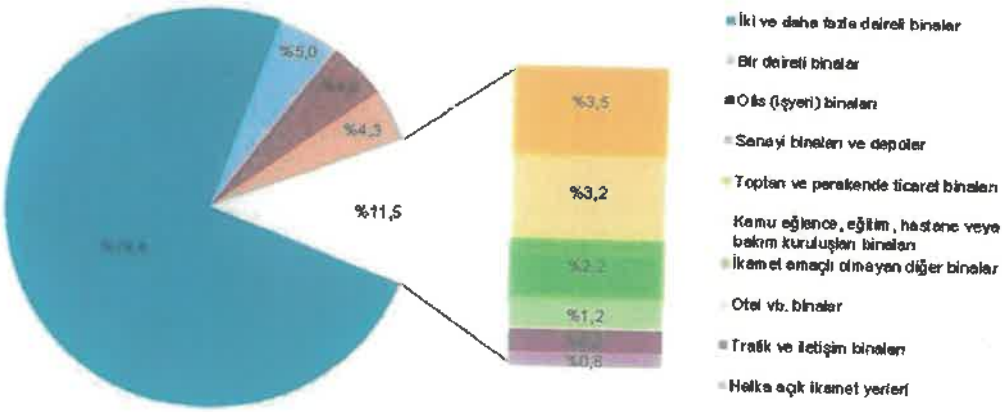
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Site içindeki sosyal tesiste konumlu olması

Fırsatlar

Bölgenin alım fırsatı sunması

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 :

Belediyede incelenen evraklarda D blok için hazırlanan ruhsatta 56 adet mesken yazmaktadır. Ancak D blok kat irtifaklı projede 2 adet B.B.'den oluşan sosyal tesistir. Mimari kat irtifak projesi baz alınmıştır

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 11.554,23 m2 lik parsel alanı üzerine B.A.K yapı tarzında ayrık nizamda A-B-C-D-E olmak üzere 5 blok halinde inşa edilmiştir. A-B-C bloklar konut bloğudur. D blok sosyal tesis E blok trafodur.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Değerlemesi yapılan taşınmazların her ikisi de aynı alanlı ve aynı mimari yapıya sahiptir. Taşınmazların her biri ; 25 m2 olup açık çalışma alanı ve wc-lavabodan ibarettir

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal -1	25,00	25,00	Dükkan	690.000,00	27.600,00	NO 27Emlak	0 (507) 444 00 27
Emsal -2	30,00	30,00	Dükkan	840.000,00	28.000,00	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13
Emsal -3	40,00	40,00	Dükkan	1.035.000,00	25.875,00	Çöçelli Emlak	0 (530) 069 93 92
Emsal -4	45,00	45,00	Dükkan	1.250.000,00	27.777,78	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	25	690.000	27.600	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.148
Emsal 2	30	840.000	28.000	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.440
Emsal 3	40	1.035.000	25.875	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	18.889
Emsal 4	45	1.250.000	27.778	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.278
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	19.939
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**20.000**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller taşınmazlara göre yerleşim olarak (ana binadan bağımsız dükkan olmaları sebebiyle) daha şerefiyelidir.

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 (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
D	1	25	20.000	500.000
D	2	25	20.000	500.000
			TOPLAM	**1.000.000,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	35,00	30,00	Dükkan	2.750,00	91,67	Ekonomi Emlak	0 (543) 241 35 20
Emsal 2	40,00	32,00	Dükkan	3.000,00	93,75	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24
Emsal 3	50,00	45,00	Dükkan	4.000,00	88,89	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	30	2.750	92	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	67
Emsal 2	32	3.000	94	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	68
Emsal 3	45	4.000	89	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	65
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	67
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**67**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller taşınmazlara göre yerleşim olarak (ana binadan bağımsız dükkan olmaları sebebiyle) daha şerefiyelidir.

Kira Emsalleri Krokisi

ZEUGMA

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
D	1	25	67	1.675
D	2	25	67	1.675
TOPLAM				**3.350,00 TL**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 fıkrada 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 "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 2 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
1.000.000,00 TL	**1.180.000,00 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 05-06-07-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 05-06-07-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Bağlarbaşı
Ada	236
Parseli	2
Ana G.M. Niteliği	A Ve B Blok 14'Er Katlı C Ve D Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, E Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası

2 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 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 ... 13
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 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Ağustos 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Temmuz 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Temmuz 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 39
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-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

03.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mah. 236 Ada 2 Parselde yer alan "A Ve B Blok 14'Er Katlı C Ve D Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, E Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; şehir merkezinin güney kısmında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşmak için; İl merkezinde bulunan Üniversite Bulvarından ilerlenerek üniversite önünden Karataş istikametine doğru Adnan Menderes Bulvarına girilir. Bu dulvarda yaklaşık 5 km. ilerledikten sonra (tramway hattı takip edilerek) Akkent Meydan Parkına gelinir. Park bitiminden 134024 nolu caddeye girilerek ASCE Beykoz Konaklarına ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0140
Boylam	37.3724

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Bağlarbaşı
Ada	236
Parsel	2
Yüzölçümü (m²)	10.475,77
Nitelik	A Ve B Blok 14'Er Katlı C Ve D Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman, E Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
E	Zemin	1	4/10476	Dükkan
E	Zemin	2	4/10476	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	09.01.2014	7
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	21.06.2016	155

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	Yönetim Planı : 16/01/2015 Şahinbey - 18-02-2015 15:58 - 6658 ....KM ne Çevrilmiştir. Şahinbey - 24-11-2017 15:42 - 53310
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin E:135 , KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1,35
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5	5		

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 Şahinbey Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almıştır.

Adres: Gazi Mah. 24010 Nl. Sk. Gözaçan Apt. N:31/B 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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi için https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden UAVT koduyla yapılan sorgulamada herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır.

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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 çiğnemeden 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

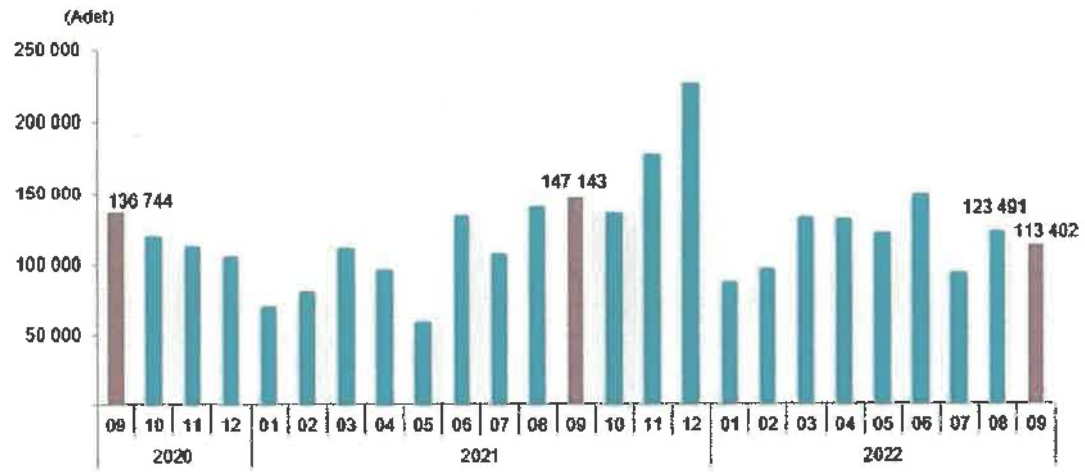
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

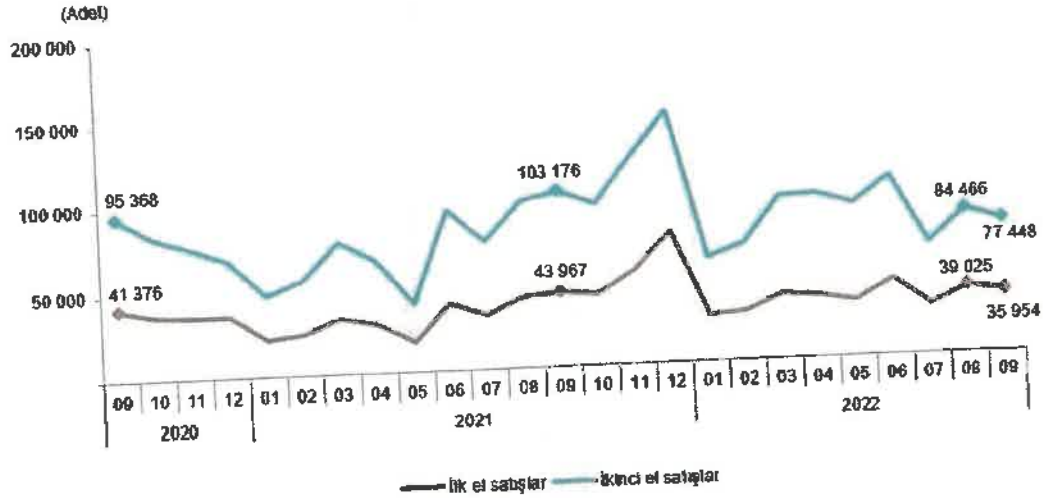
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



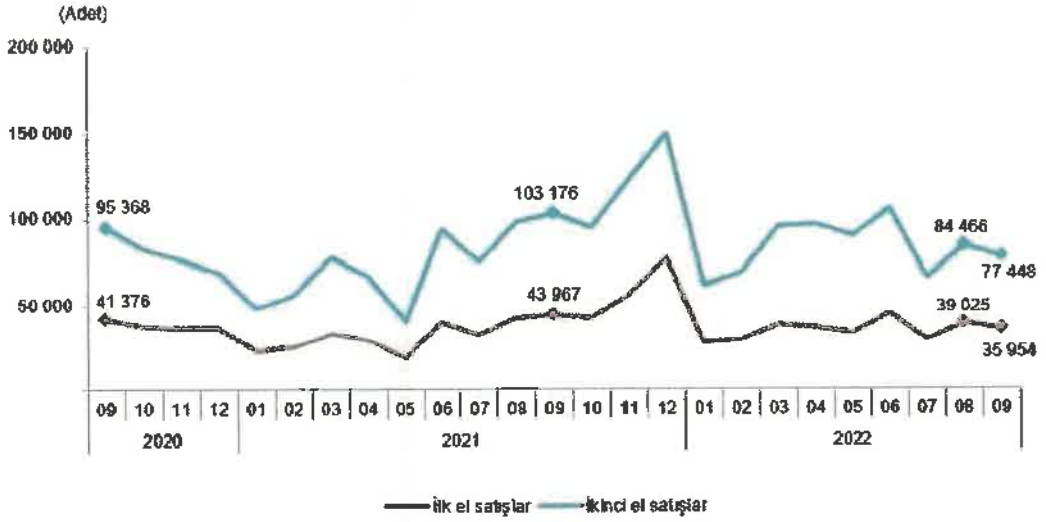
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

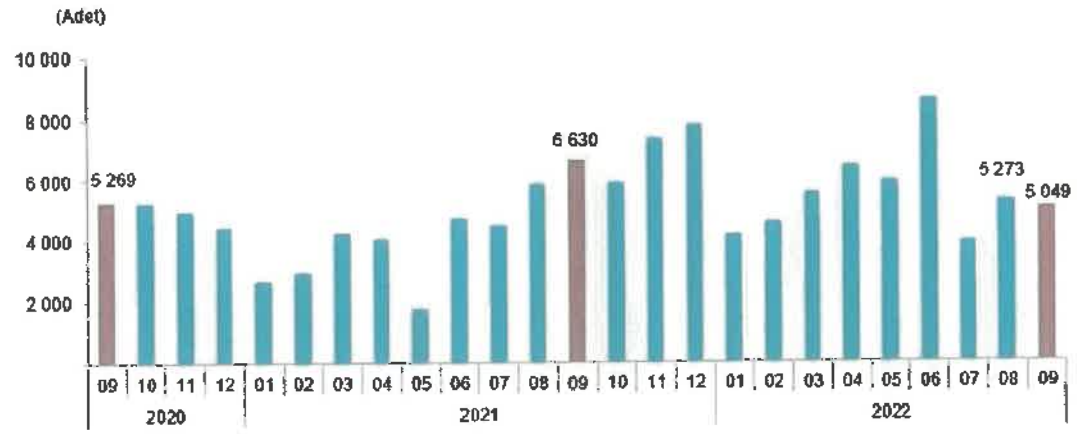
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

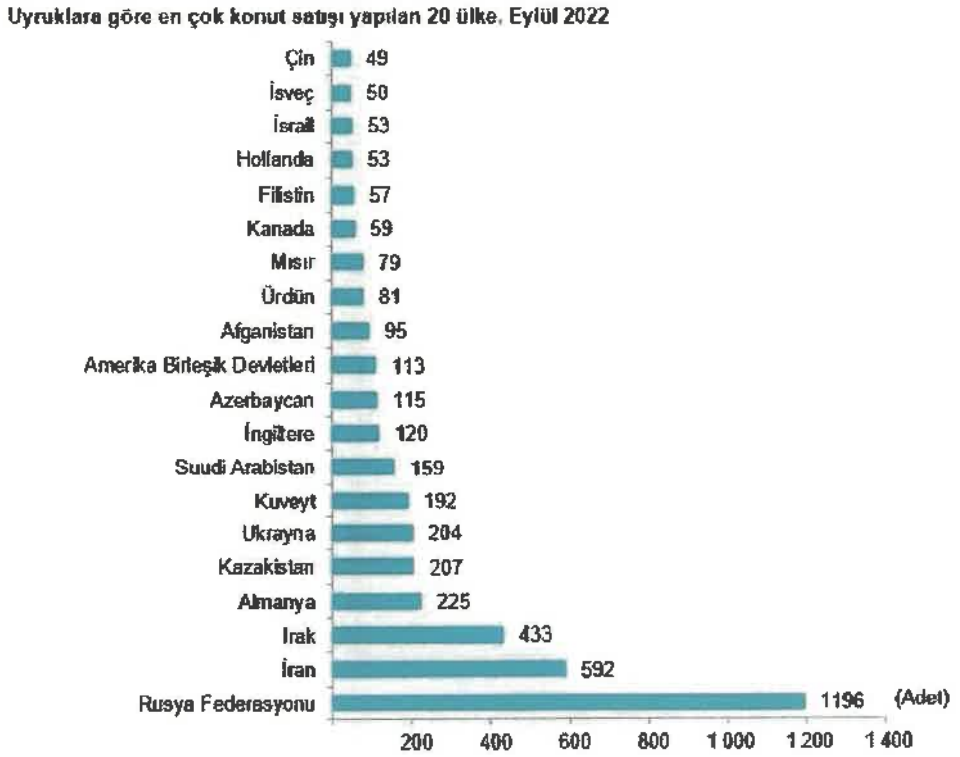
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



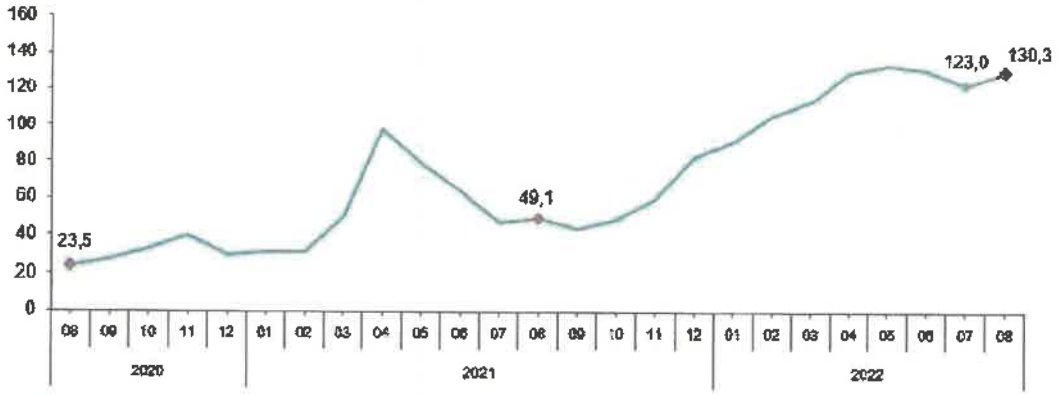
1. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

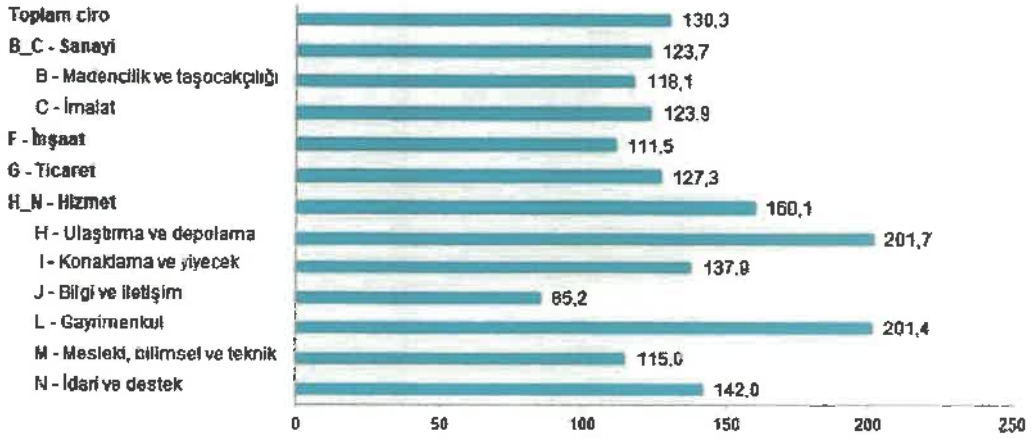
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

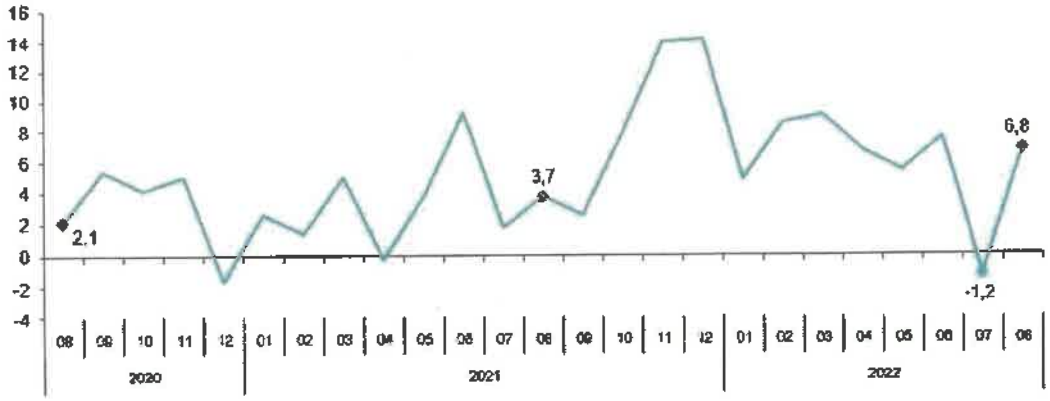


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

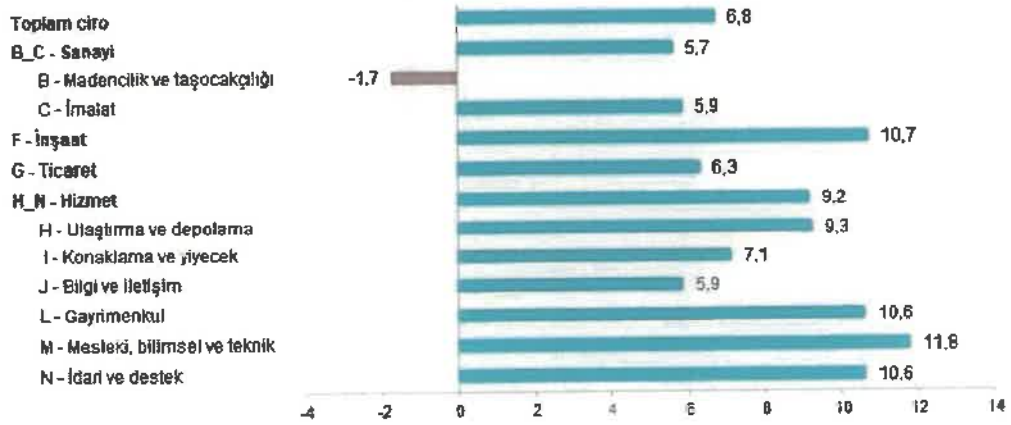
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

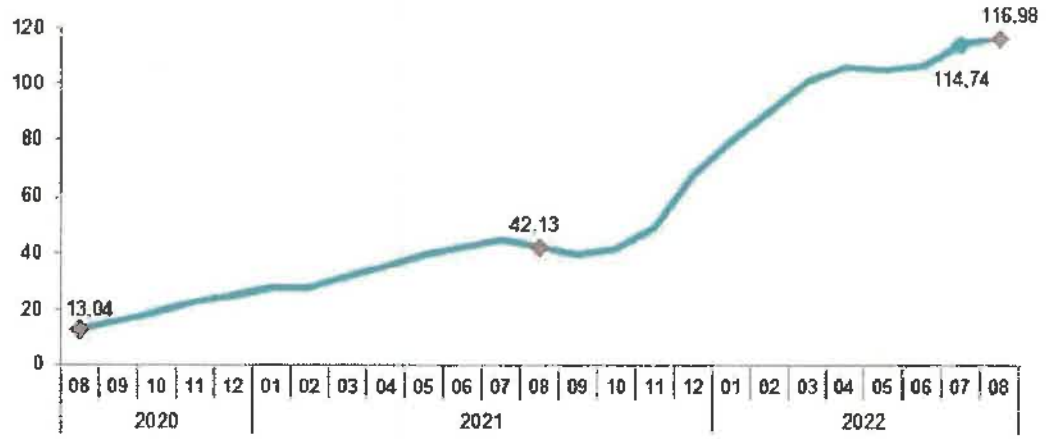


2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

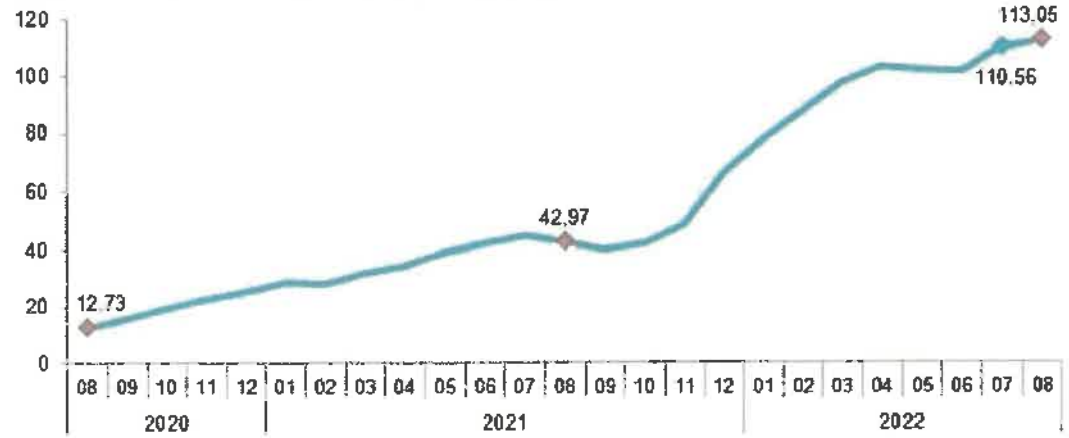
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

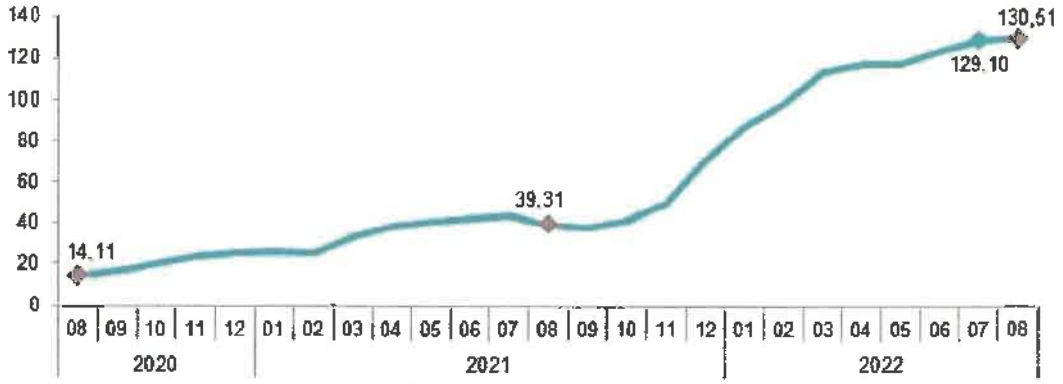
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



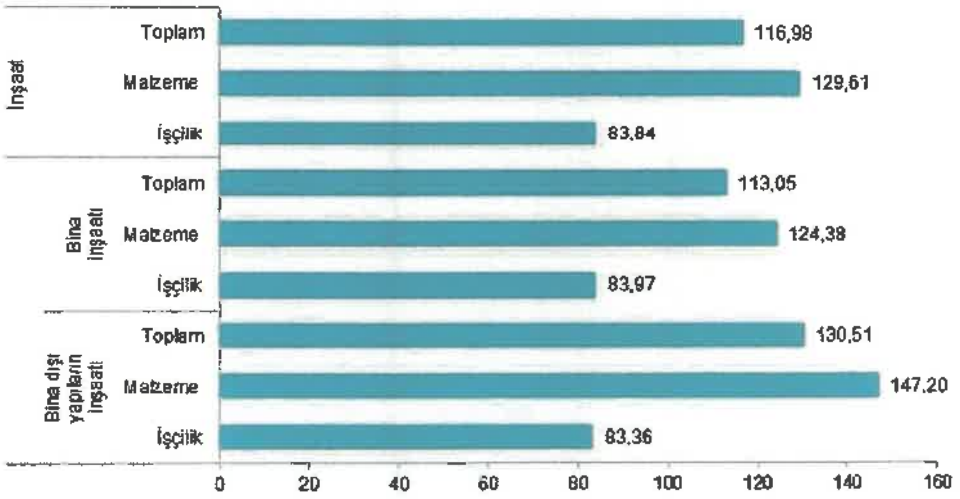
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

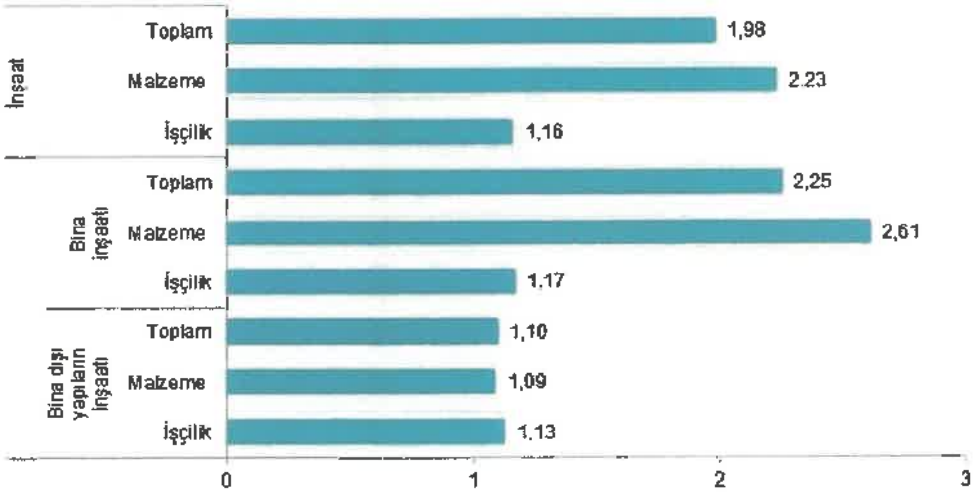
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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

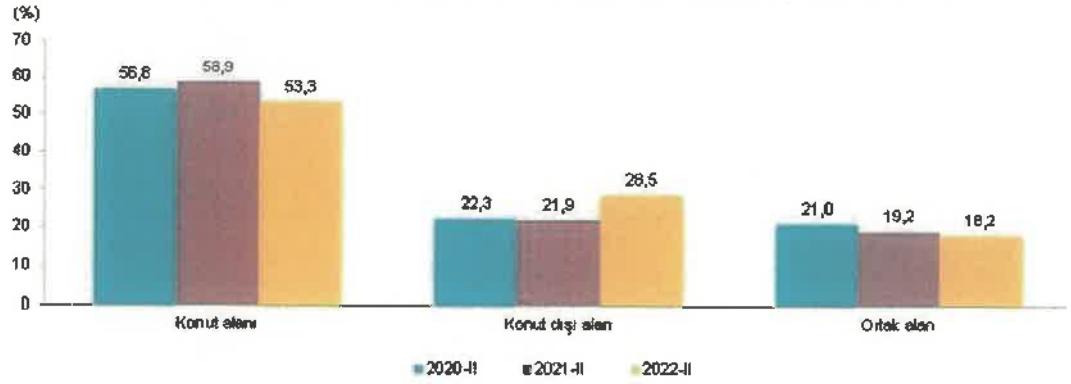
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

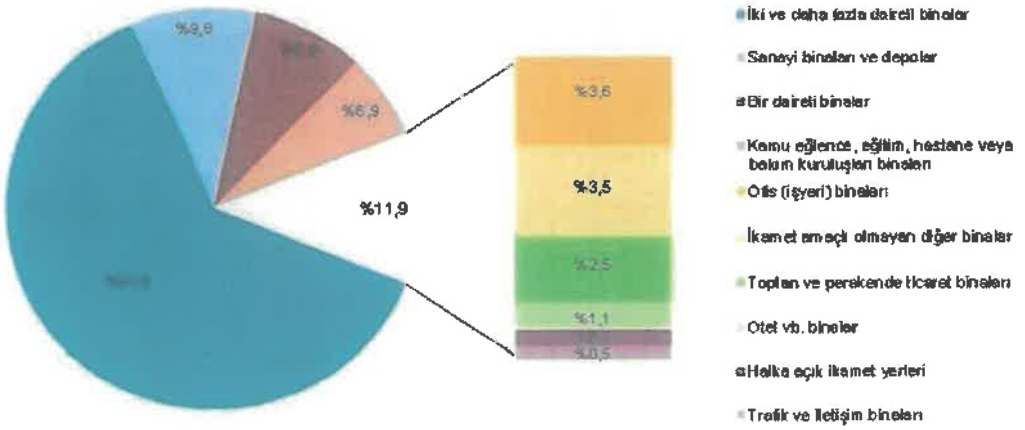
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

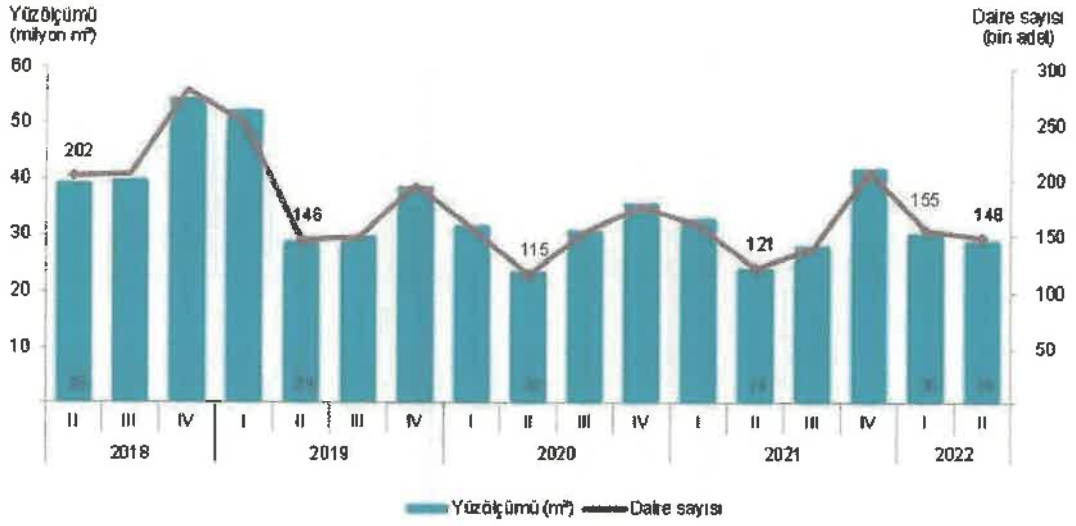


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



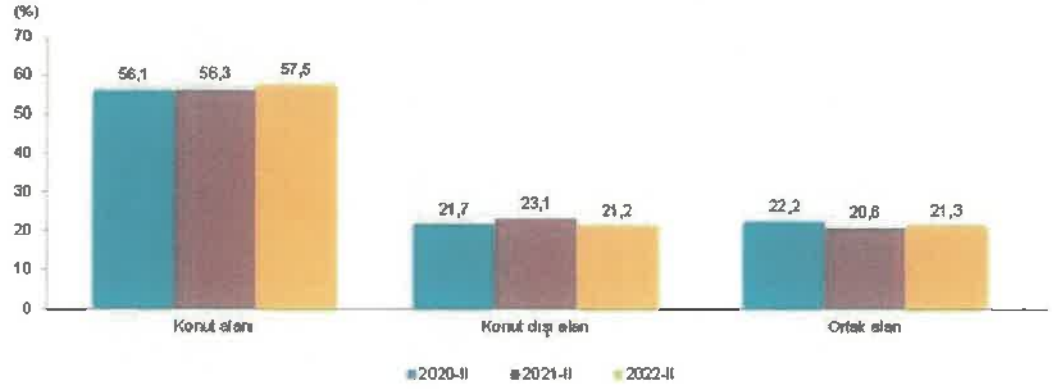
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

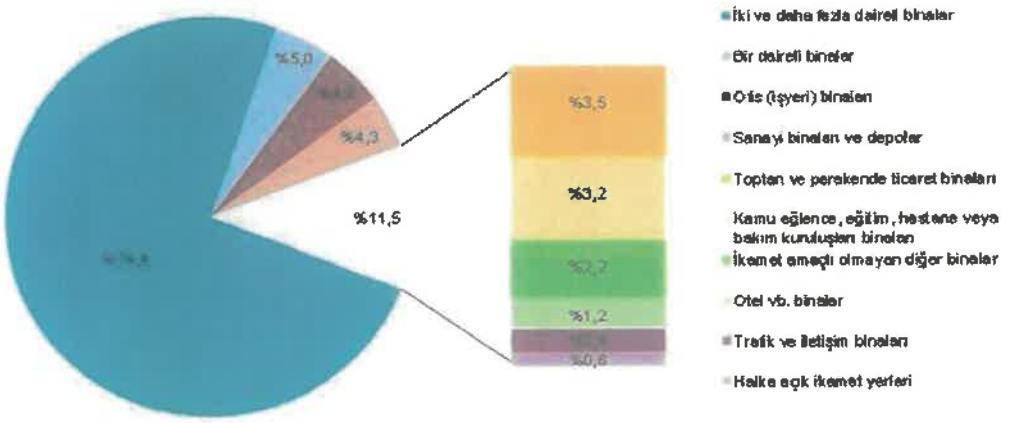
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Site içindeki sosyal tesiste konumlu olması

Fırsatlar

Bölgenin alım fırsatı sunması

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 11.554,23 m2 lik parsel alanı üzerine B.A.K yapı tarzında ayrık nizamda A-B-C-D-E olmak üzere 5 blok halinde inşa edilmiştir. A-B-C-D bloklar konut bloğudur. E blok sosyal tesis bloğudur.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Değerlemesi yapılan taşınmazların her ikisi de aynı alanlı ve aynı mimari yapıya sahiptir. Taşınmazların her biri ; 25 m2 olup açık çalışma alanı ve wc-lavabodan ibarettir

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

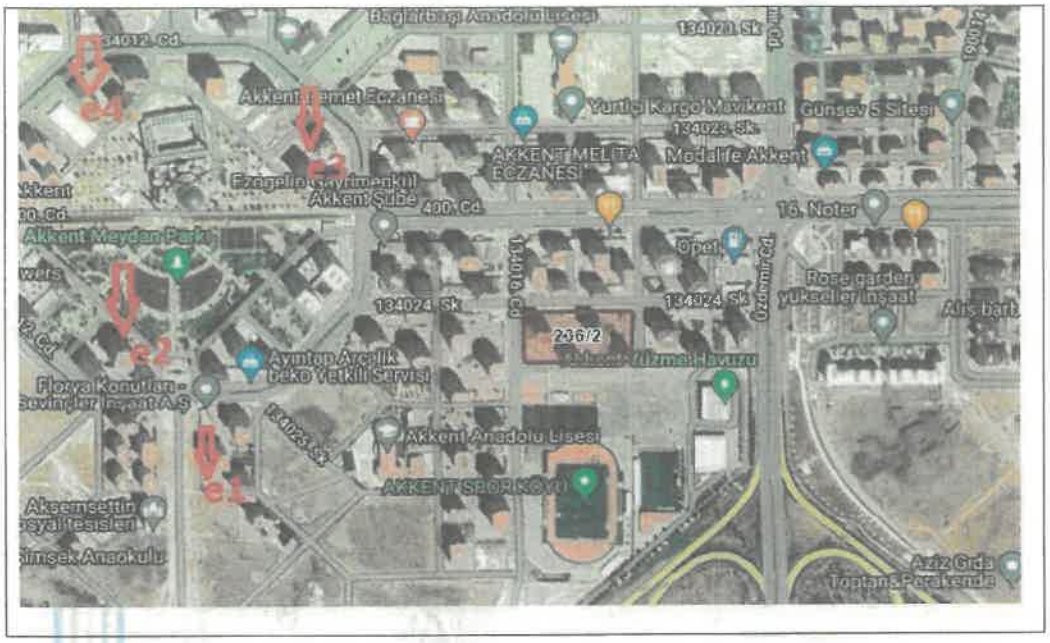
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal -1	25,00	25,00	Dükkan	690.000,00	27.600,00	ND 27Emlak	0 (507) 444 00 27
Emsal -2	30,00	30,00	Dükkan	840.000,00	28.000,00	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13
Emsal-3	40,00	40,00	Dükkan	1.035.000,00	25.875,00	Çöçelli Emlak	0 (530) 069 93 92
Emsal-4	45,00	45,00	Dükkan	1.250.000,00	27.777,78	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	25	690.000	27.600	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.148
Emsal 2	30	840.000	28.000	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.440
Emsal 3	40	1.035.000	25.875	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	18.889
Emsal 4	45	1.250.000	27.778	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.278
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	19.939
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**20.000**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller taşınmazlara göre yerleşim olarak (ana binadan bağımsız dükkan olmaları sebebiyle) daha şerefiyelidir.

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 (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
E	1	25	20.000	500.000
E	2	25	20.000	500.000
			TOPLAM	**1.000.000,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	35,00	30,00	Dükkan	2.750,00	91,67	Ekonomi Emlak	0 (543) 241 35 20
Emsal 2	40,00	32,00	Dükkan	3.000,00	93,75	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24
Emsal 3	50,00	45,00	Dükkan	4.000,00	88,89	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	30	2.750	92	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	67
Emsal 2	32	3.000	94	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	68
Emsal 3	45	4.000	89	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	65
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	67
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	67

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller taşınmazlara göre yerleşim olarak (ana binadan bağımsız dükkan olmaları sebebiyle) daha şerefiyelidir.

Kira Emsalleri Krokisi

Akkent Meydan Parkı
Akkent Camii
Akkent Cemevi
Akkent Gündoğdu İlkokulu
Akkent Mahallesi Muhtarlığı
Akkent Sağlık Ocağı
Akkent Spor Tesisleri
Akkent Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi
Akkent Yeşilyurt Camii
Akkent Yeşilyurt İlkokulu
Akkent Yeşilyurt Ortaokulu
Akkent Yeşilyurt Spor Tesisleri
Akkent Yeşilyurt Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi
Akkent Yeşilyurt Yaşlı Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi Otopark

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
E	1	25	67	1.675
E	2	25	67	1.675
TOPLAM				**3.350,00 TL**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 fıkrada 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 "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 2 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
1.000.000,00 TL	**1.180.000,00 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 06 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yakıtlar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D No: 996 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 06 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yakıtlar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D No: 996 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Bağlarbaşı
Ada	252
Parseli	6
Ana G.M. Niteliği	A Ve C Blok 13'Er Katlı B Blok 14 Katlı Betonarme Apartman,D Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası

2 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-046

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 11
      3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 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 12
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
   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 Tam 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 ... 13
   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 13
   h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
   a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29
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 29
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 38
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 38
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 38
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-046

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

05.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mah. 252 Ada 6 Parselde yer alan "A Ve C Blok 13'Er Katlı B Blok 14 Katlı Betonarme Apartman,D Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; şehir merkezinin güney kısmında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşmak için; İl merkezinde bulunan Üniversite Bulvarından ilerlenerek üniversite önünden Karataş istikametine doğru Adnan Menderes Bulvarına girilir. Bu dulvarda yaklaşık 5 km. ilerledikten sonra (tramway hattı takip edilerek) Akkent Meydan Parkına gelinir. Park bitiminden 134025 nolu caddeye girilerek ASCE Çamlıca Konaklarına ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0117
Boylam	37.3721

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Bağlarbaşı
Ada	252
Parsel	6
Yüzölçümü (m²)	10.582,69
Nitelik	A Ve C Blok 13'Er Katlı B Blok 14 Katlı Betonarme Apartman,D Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
D	Zemin	1	5/10582	Dükkan
D	Zemin	2	5/10582	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	27.01.2014	33
İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	14.09.2015	625
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	21.06.2016	156

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	Yönetim Planı : 23/12/2014 Şahinbey - 18-02-2015 15:12 - 6623 ....KM ne Çevrilmiştir. Şahinbey - 18-12-2017 08:51 - 56768
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin E:135 , KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1,35
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5	5		

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 Şahinbey Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almıştır.

Adres: Gazi Mah. 24010 Nl. Sk. Gözaçan Apt. N:31/B 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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi için https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden UAVT koduyla yapılan sorgulamada herhangi bir belgeye ulaşılamamıştır.

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, ak kuşu, yaban domuzu, tavşan, su kuşları, kirpi ve bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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, 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 çiğnemeden 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 Salt) 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

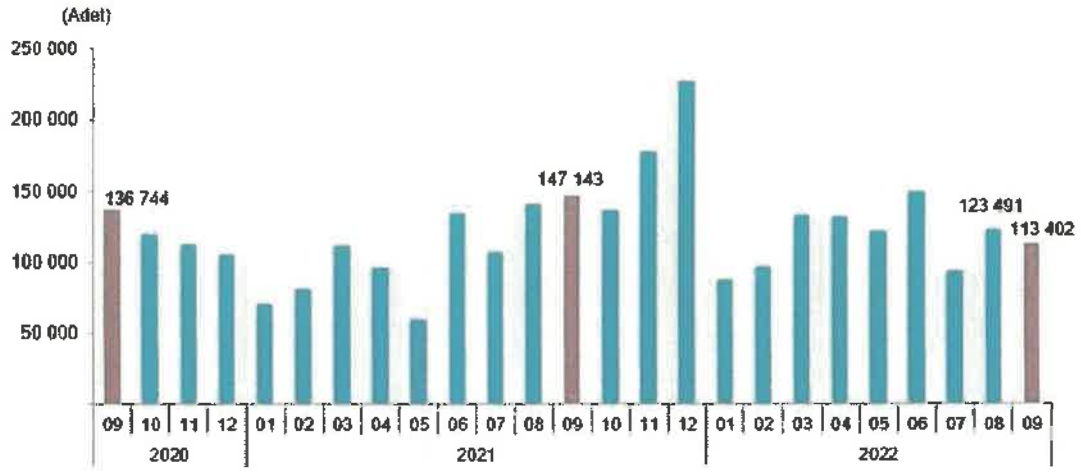
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

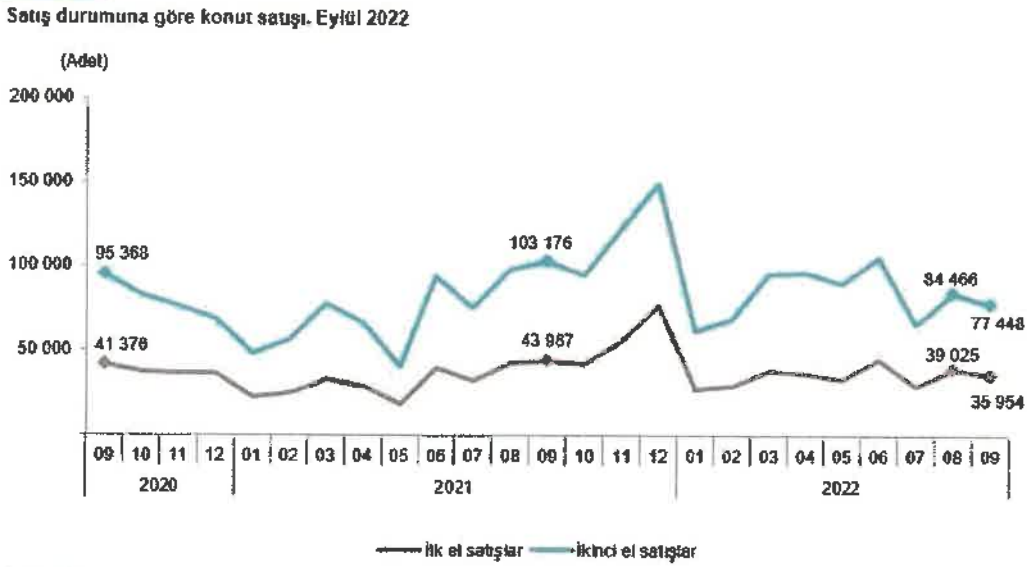
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



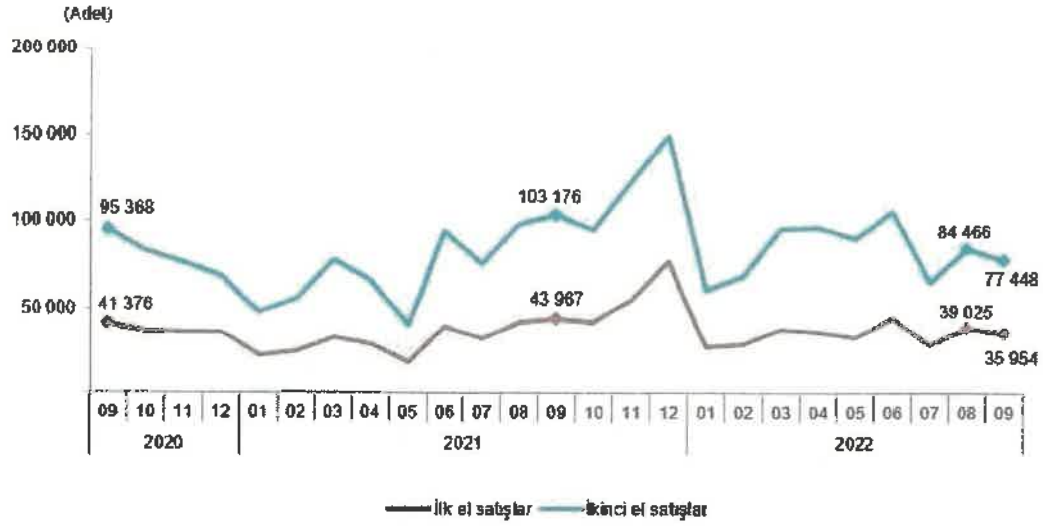
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

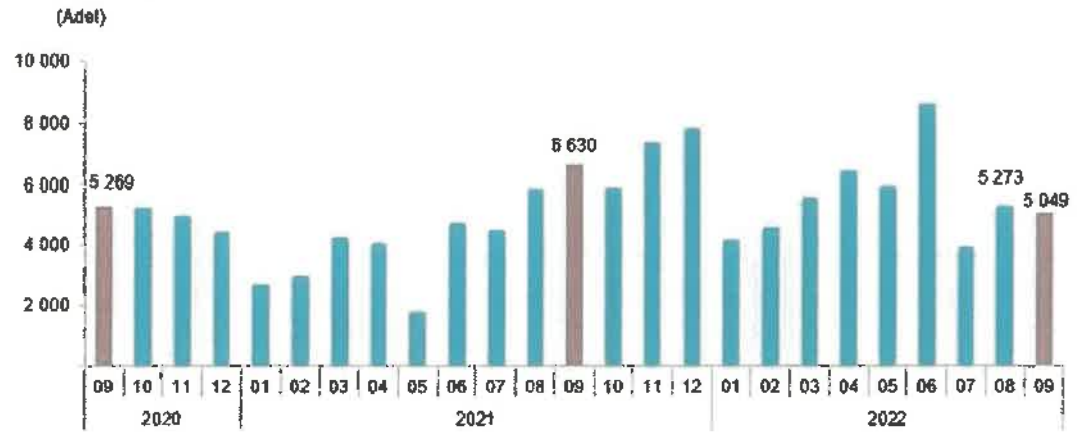
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

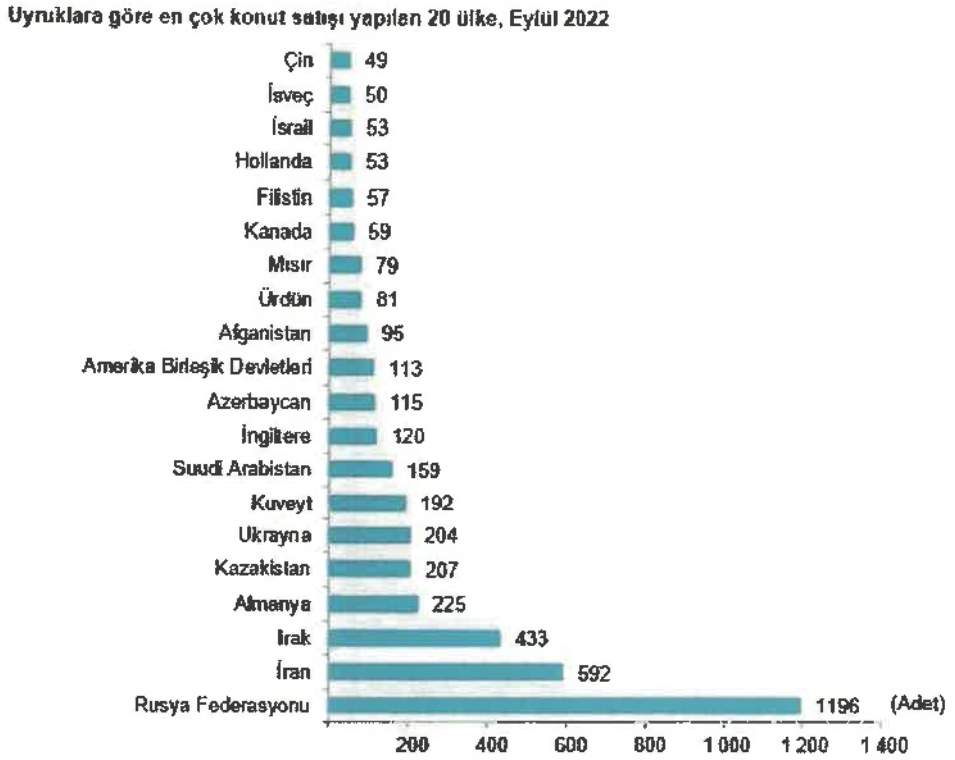
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



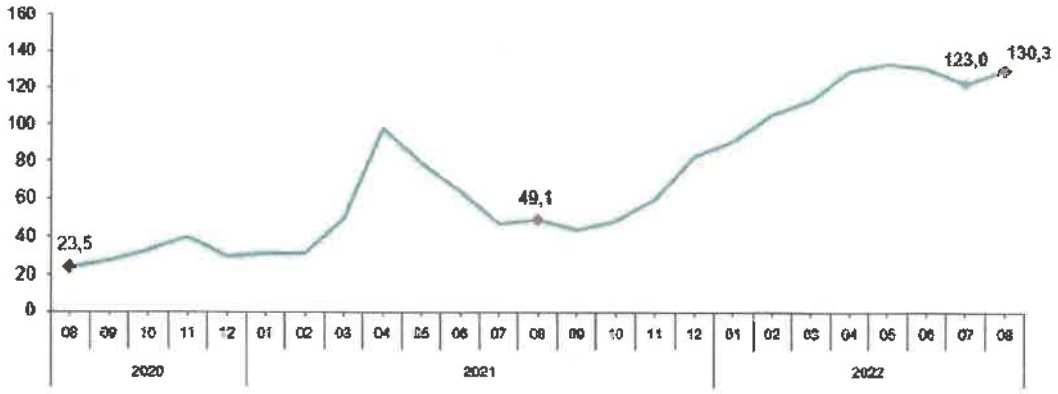
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

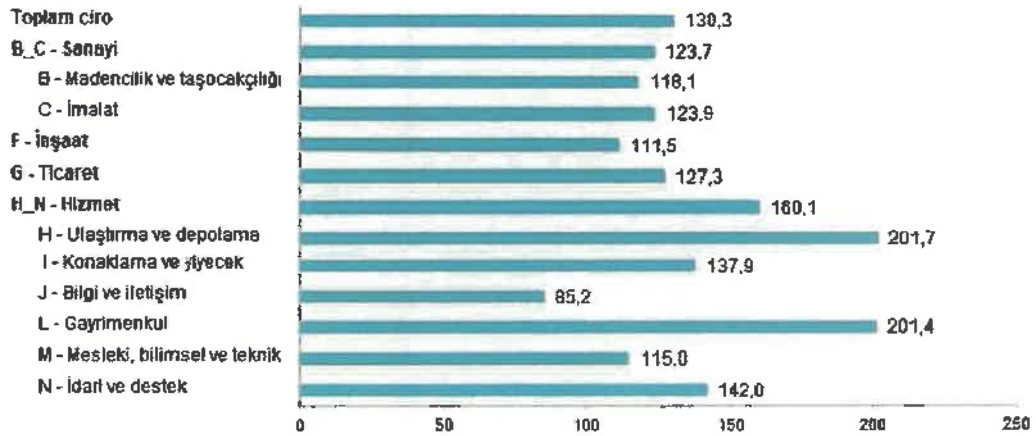
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

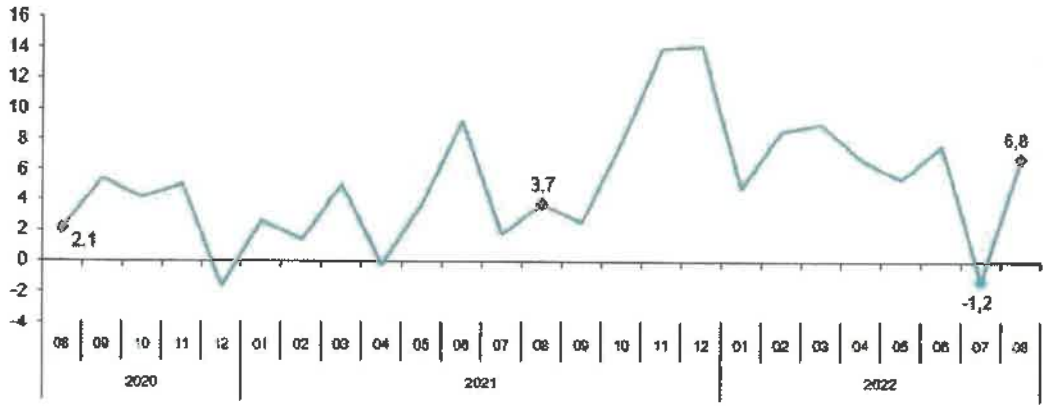


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

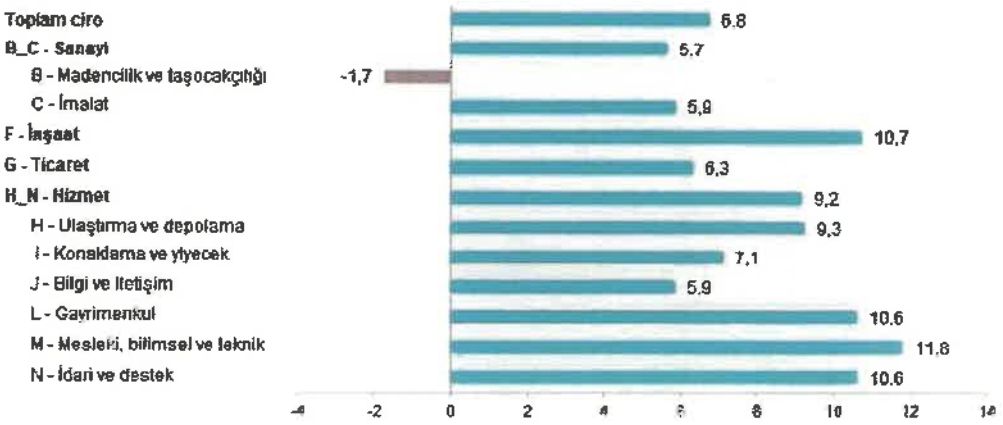
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

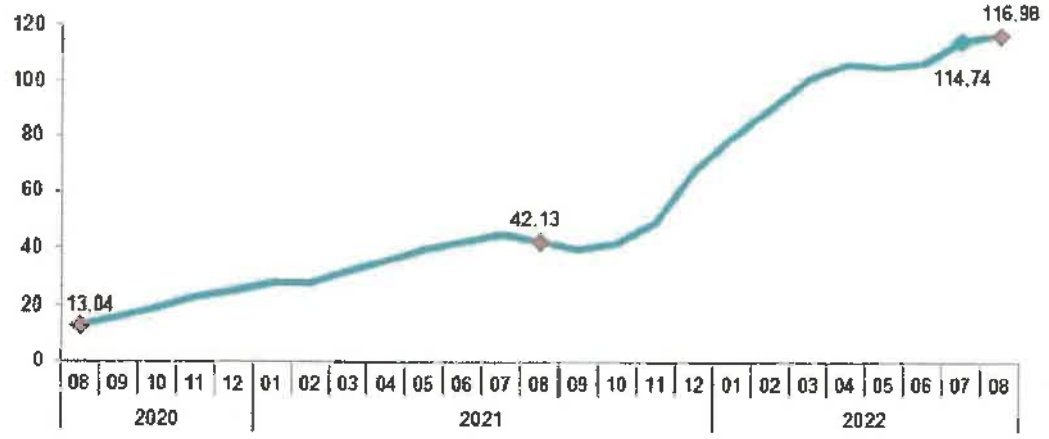


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

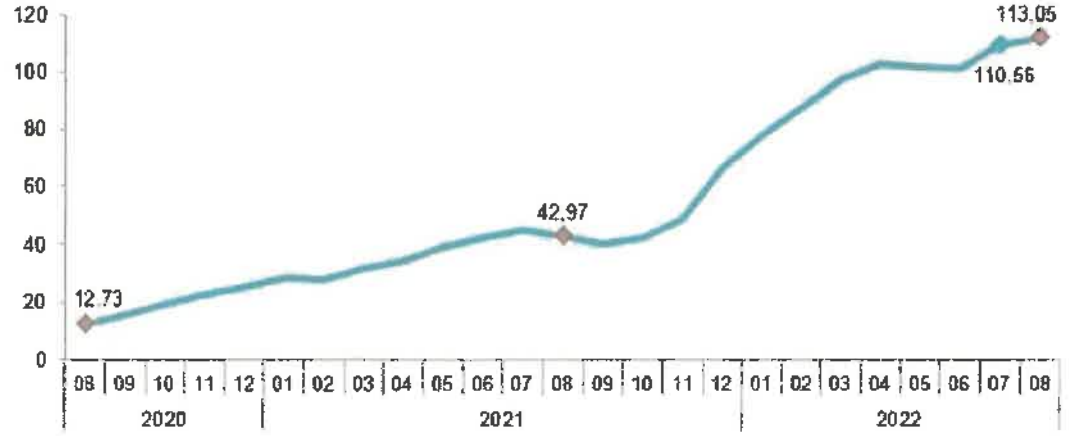
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

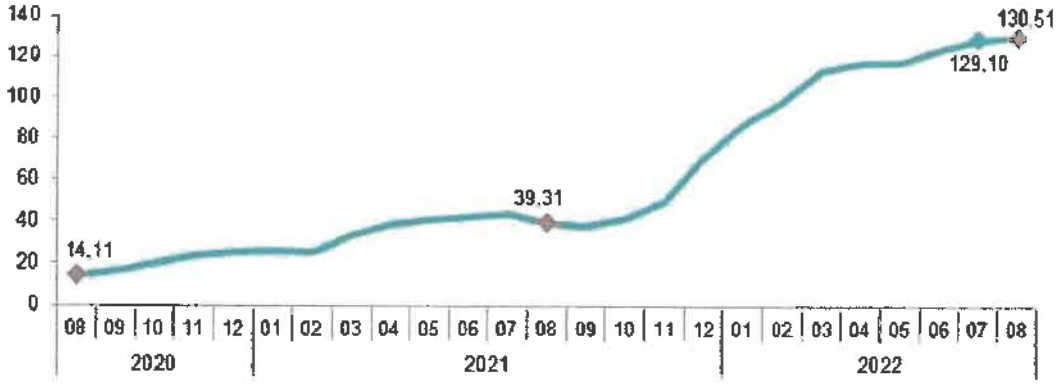
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



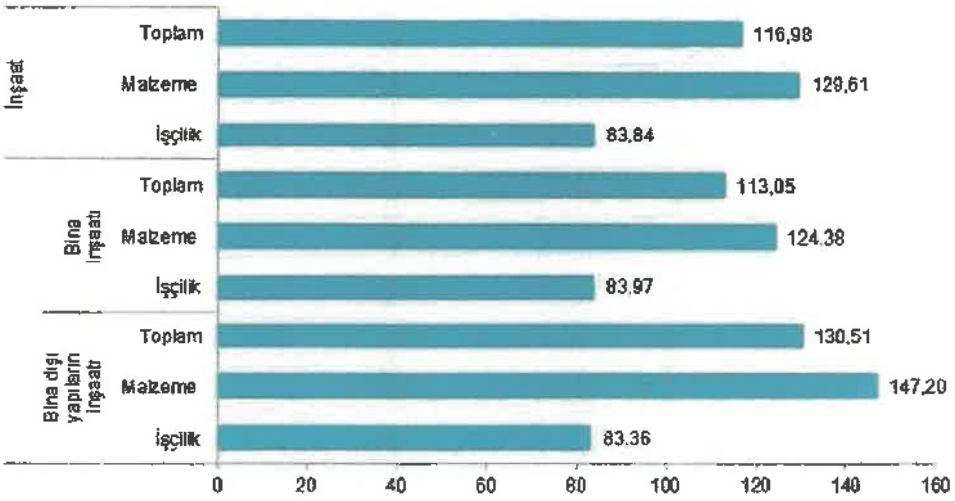
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

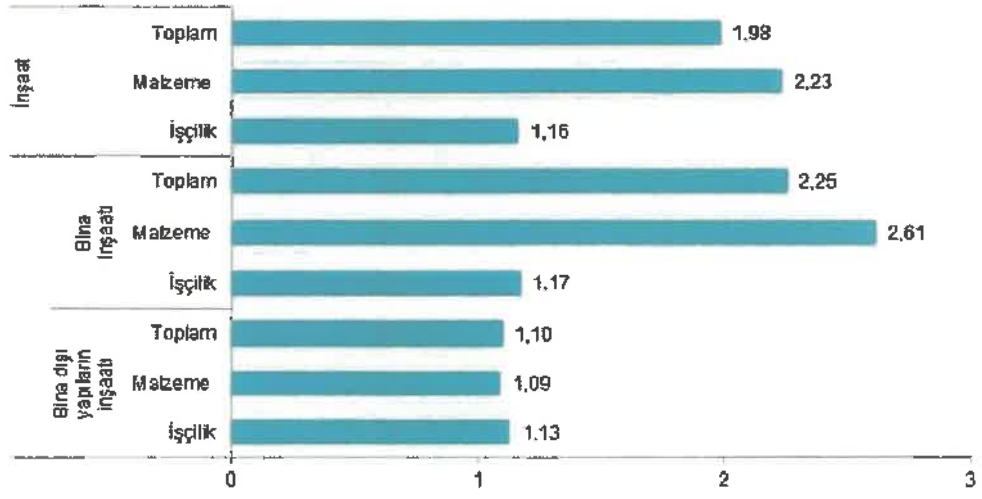
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

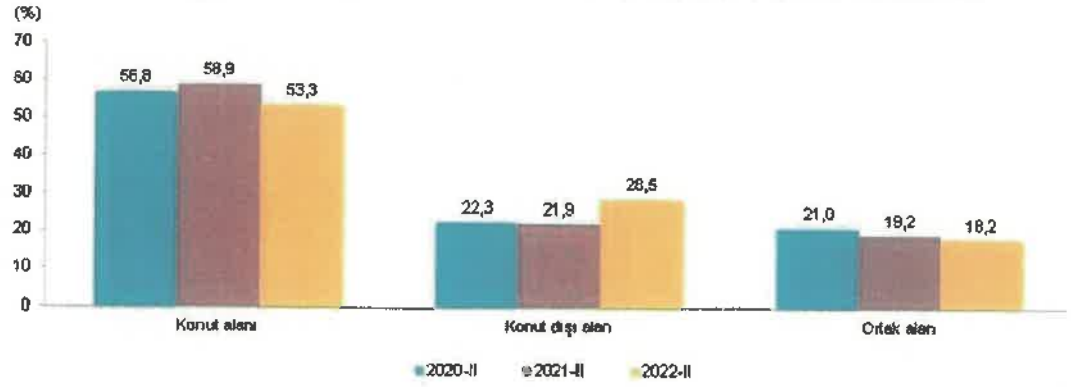
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	55,6	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

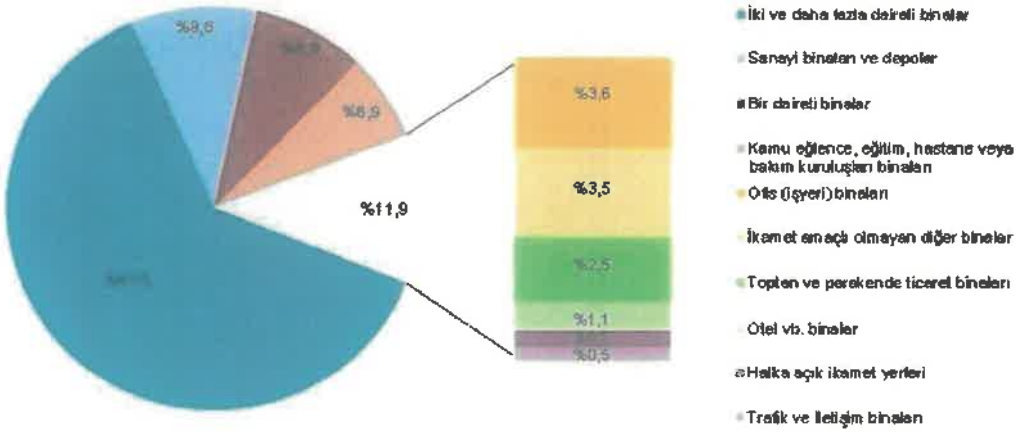
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

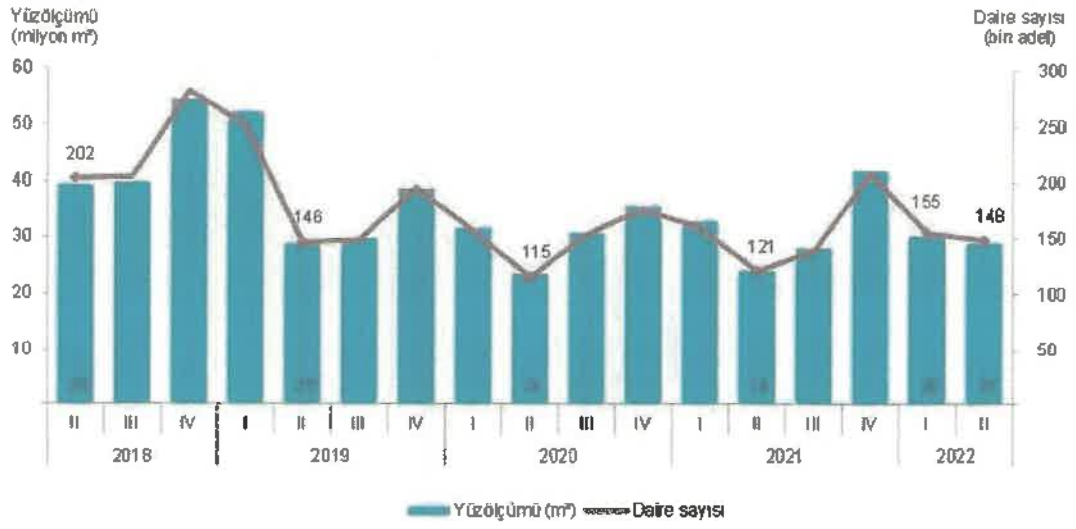


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



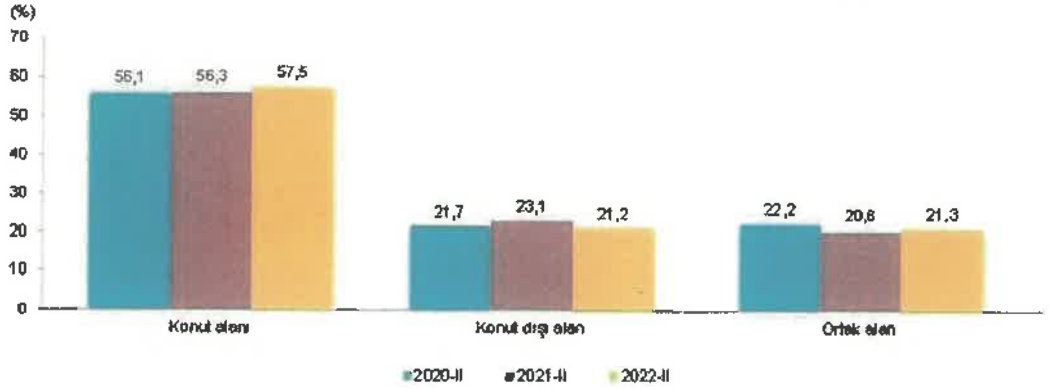
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

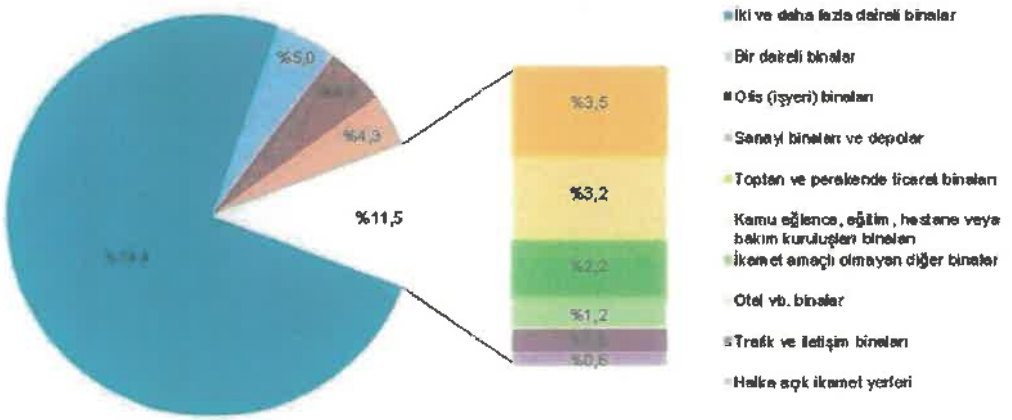
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Bulunmamaktadır.

Fırsatlar

Bölgenin alım fırsatı sunması

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 11.582,69 m2 lik parsel alanı üzerine B.A.K yapı tarzında ayrık nizamda A-B-C-D olmak üzere 5 blok halinde inşa edilmiştir. A-B-C bloklar konut bloğudur. D blok sosyal tesis bloğudur.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Değerlemesi yapılan taşınmazların her ikisi de aynı alanlı ve aynı mimari yapıya sahiptir. Taşınmazların her biri ; 25 m2 olup açık çalışma alanı ve wc-lavabodan ibarettir

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal -1	25,00	25,00	Dükkan	690.000,00	27.600,00	ND 27Emlak	0 (507) 444 00 27
Emsal -2	30,00	30,00	Dükkan	840.000,00	28.000,00	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13
Emsal-3	40,00	40,00	Dükkan	1.035.000,00	25.875,00	Çöçelli Emlak	0 (530) 069 93 92
Emsal-4	45,00	45,00	Dükkan	1.250.000,00	27.777,78	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	25	690.000	27.600	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.148
Emsal 2	30	840.000	28.000	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.440
Emsal 3	40	1.035.000	25.875	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	18.889
Emsal 4	45	1.250.000	27.778	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.278
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	19.939
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**20.000**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller taşınmazlara göre yerleşim olarak (ana binadan bağımsız dükkan olmaları sebebiyle) daha şerefiyelidir.

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 (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
D	1	25	20.000	500.000
D	2	25	20.000	500.000
			TOPLAM	**1.000.000,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	35,00	30,00	Dükkan	2.750,00	91,67	Ekonomi Emlak	0 (543) 241 35 20
Emsal 2	40,00	32,00	Dükkan	3.000,00	93,75	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24
Emsal 3	50,00	45,00	Dükkan	4.000,00	88,89	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	30	2.750	92	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	67
Emsal 2	32	3.000	94	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	68
Emsal 3	45	4.000	89	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	65
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	67
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**67**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller taşınmazlara göre yerleşim olarak (ana binadan bağımsız dükkan olmaları sebebiyle) daha şerefiyelidir.

Kira Emsalleri Krokisi

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
D	1	25	67	1.675
D	2	25	67	1.675
TOPLAM				**3.350,00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme 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 değerleme 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 fıkrada 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 "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 2 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
1.000.000,00 TL	**1.180.000,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Bağlarbaşı
Ada	263
Parseli	1
Ana G.M. Niteliği	A Ve B Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman C Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası

2 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-047

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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
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 Tam 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 ... 13
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 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29
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 29
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 35
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 36

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 36
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 38
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 38
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 38
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 38
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 38
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 38
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 39
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 39
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 39
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 39
d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 39
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 40
f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 40
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
8. SONUÇ 41
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 41
b. Nihai Değer Takdiri 41
9. RAPOR EKLERİ 42

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-047

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

05.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Bağlarbaşı Mah. 263 Ada 1 Parselde yer alan "A Ve B Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman C Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; şehir merkezinin güney kısmında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşmak için; İl merkezinde bulunan Üniversite Bulvarından ilerlenerek üniversite önünden Karataş istikametine doğru Adnan Menderes Bulvarına girilir. Bu dulvarda yaklaşık 5 km. ilerledikten sonra (tramway hattı takip edilerek) Akkent Meydan Parkına gelinir. Park bitiminden 134024 nolu caddeye girilerek ASCE Çamlıca Konaklarına ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0117
Boylam	37.3721

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şahinbey
Mahalle	Bağlarbaşı
Ada	263
Parsel	1
Yüzölçümü (m²)	8.021,12
Nitelik	A Ve B Blok 15'Er Katlı Betonarme Apartman C Blok 1 Katlı Betonarme Ofis-İşyeri Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
C	Zemin	1	2/8020	Dükkan
C	Zemin	2	2/8020	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	06.02.2014	43
İslm Değişikliği Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	02.02.2015	69
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şahinbey Belediyesi	02.11.2016	262

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	Yönetim Planı : 23/12/2014 Şahinbey - 01-09-2015 10:43 - 33909 ....KM ne Çevrilmiştir. Şahinbey - 15-12-2017 16:03 - 56708
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şahinbey Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin E:135 , KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				**Hmax**	
KAKS				**EMSAL**	1,35
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5	5		

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 Şahinbey Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar iskan almıştır.

Adres: Gazi Mah. 24010 Nl. Sk. Gözaçan Apt. N:31/B 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 değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi C sınıfıdır.

EKB No:S34A638C15D38

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 bıldırcın 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 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, 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 çiğnemeden 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

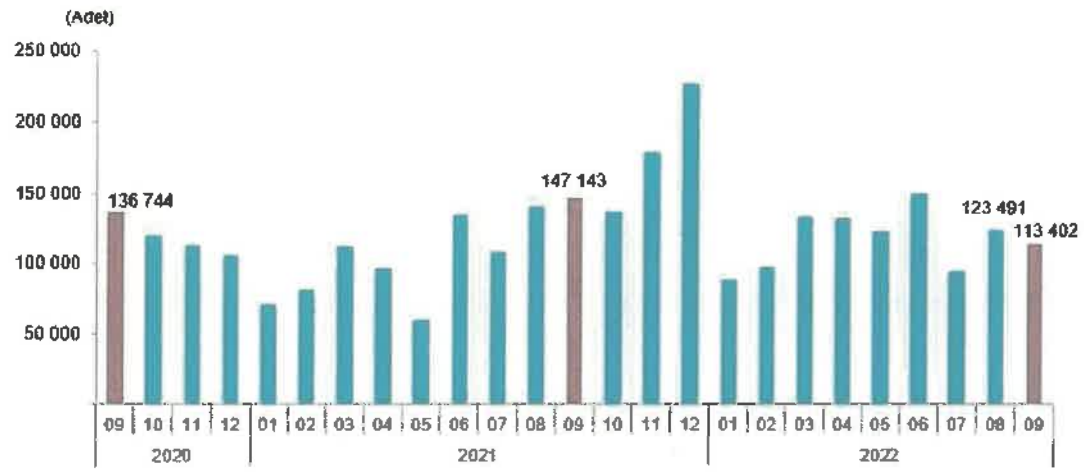
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

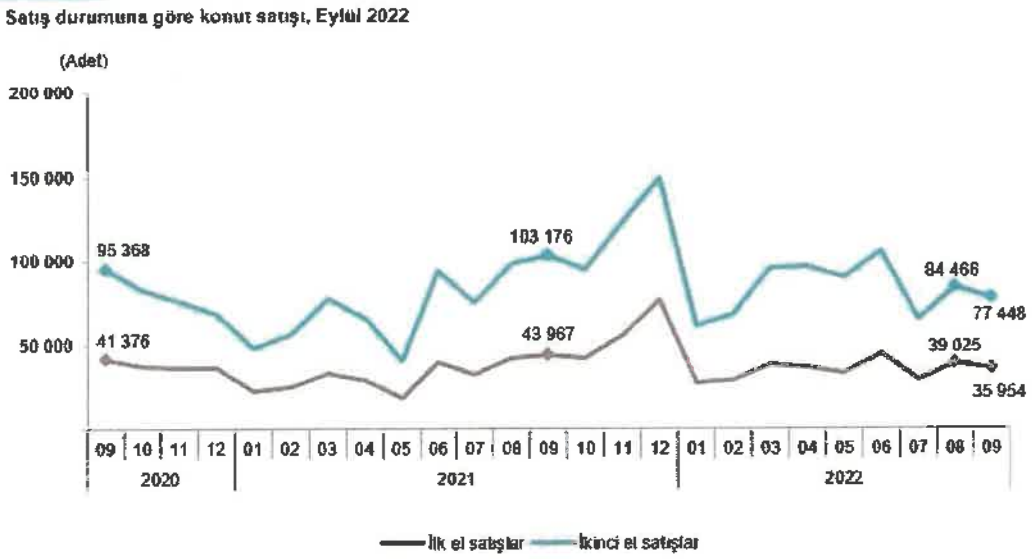
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



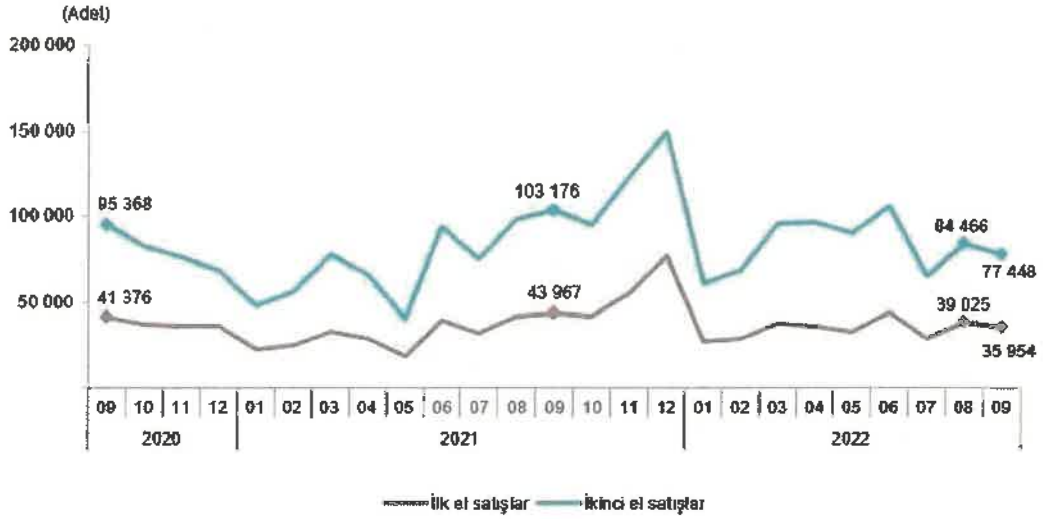
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

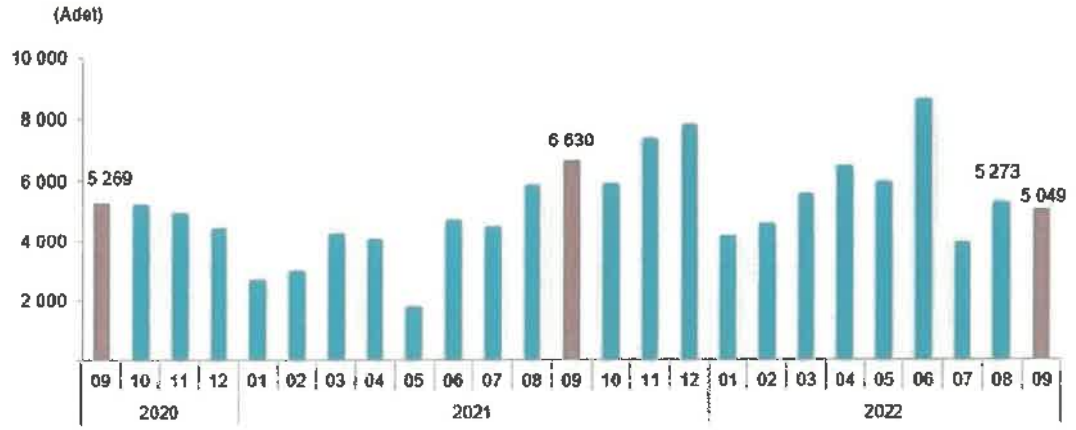
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

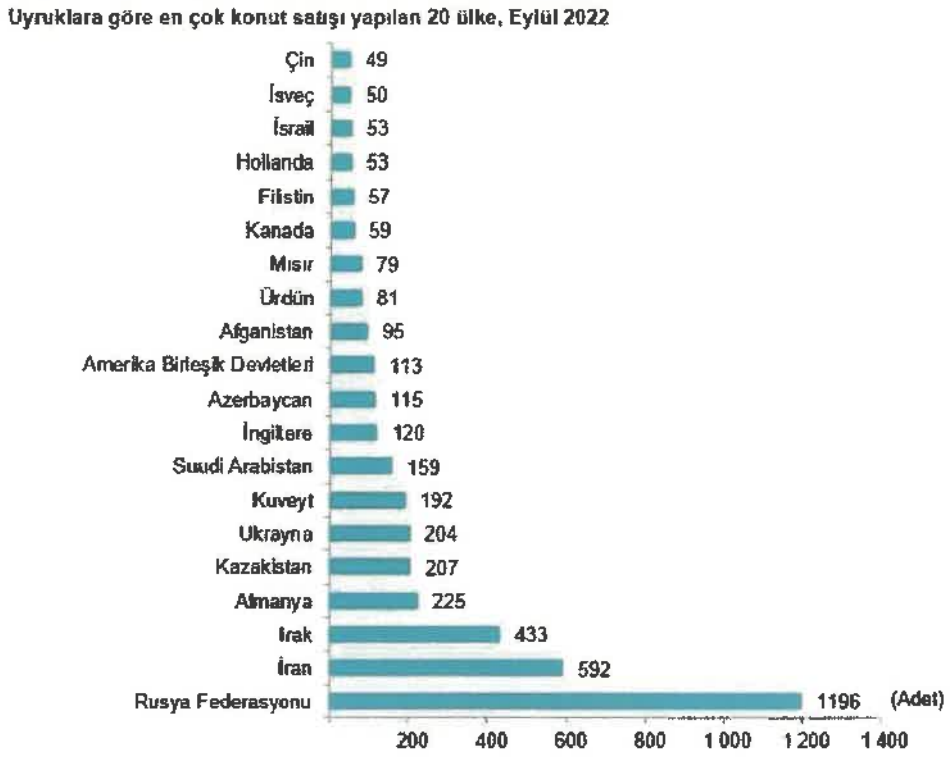
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



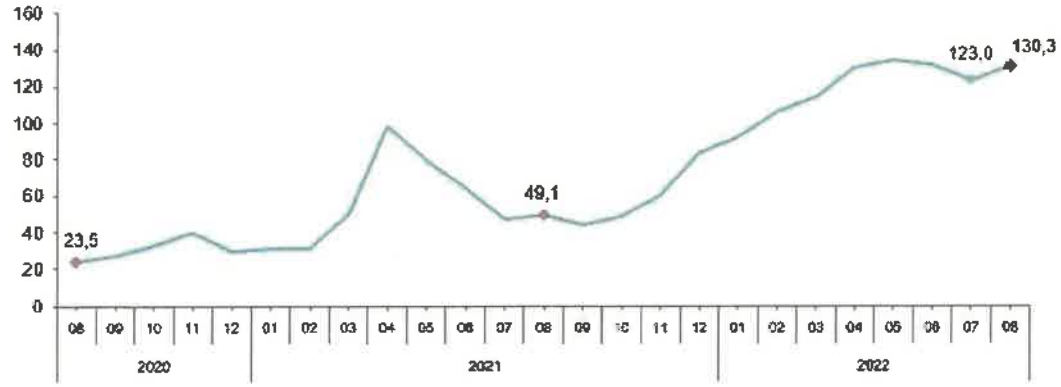
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

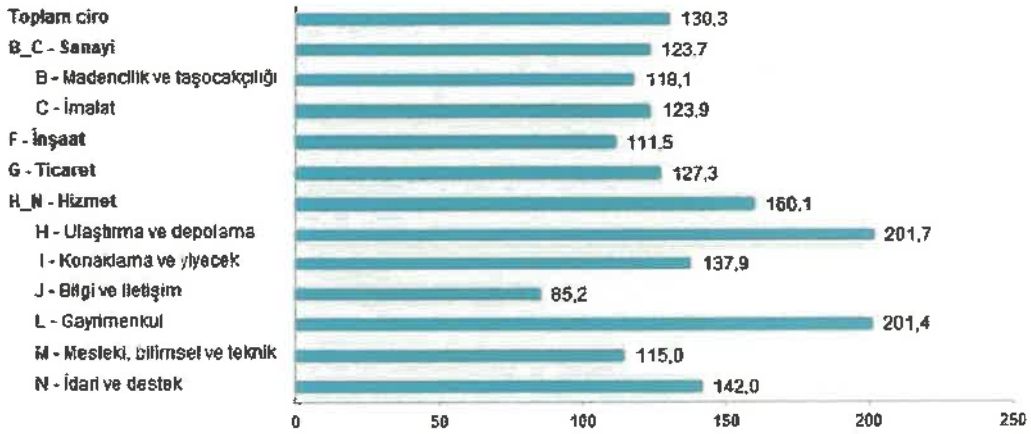
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

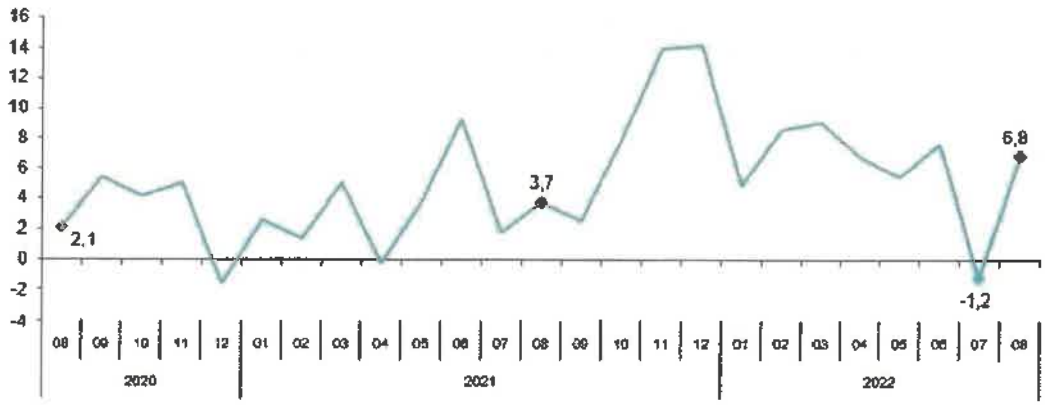


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

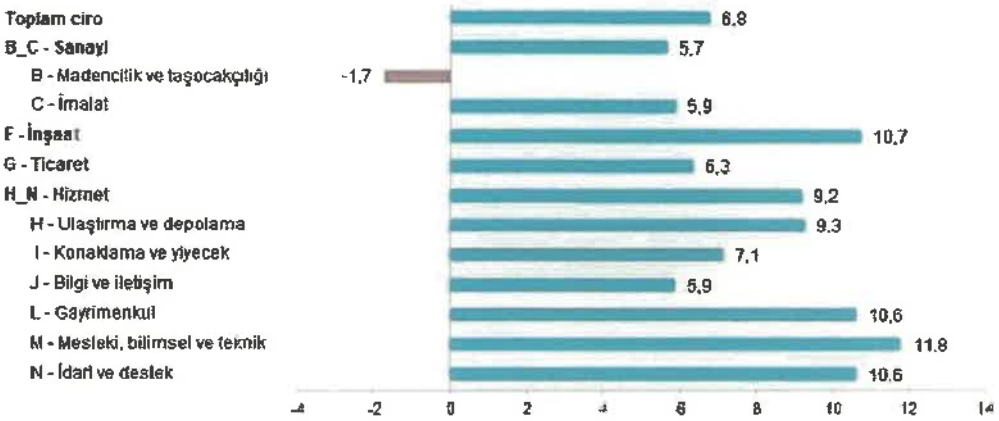
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



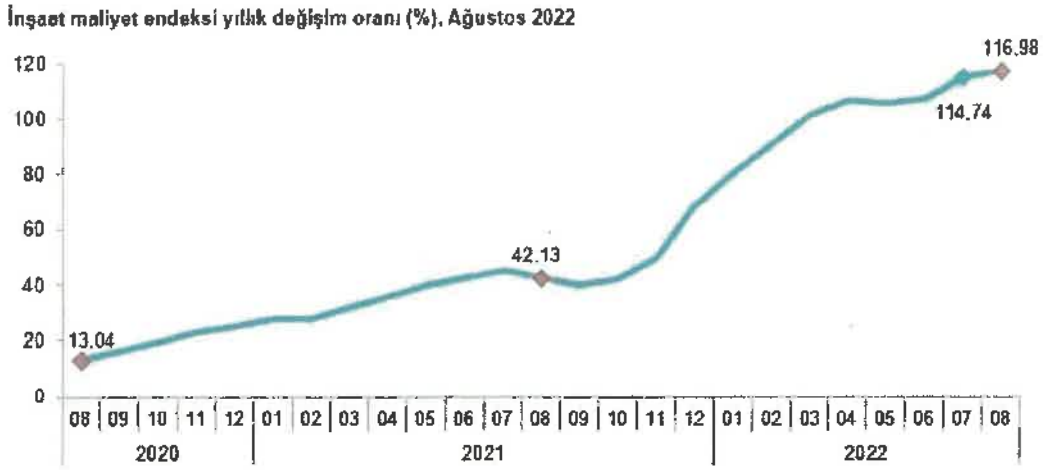
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



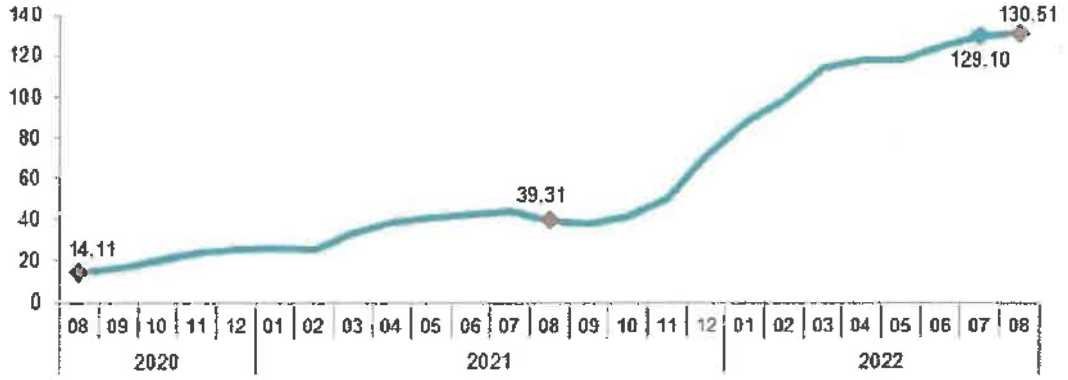
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

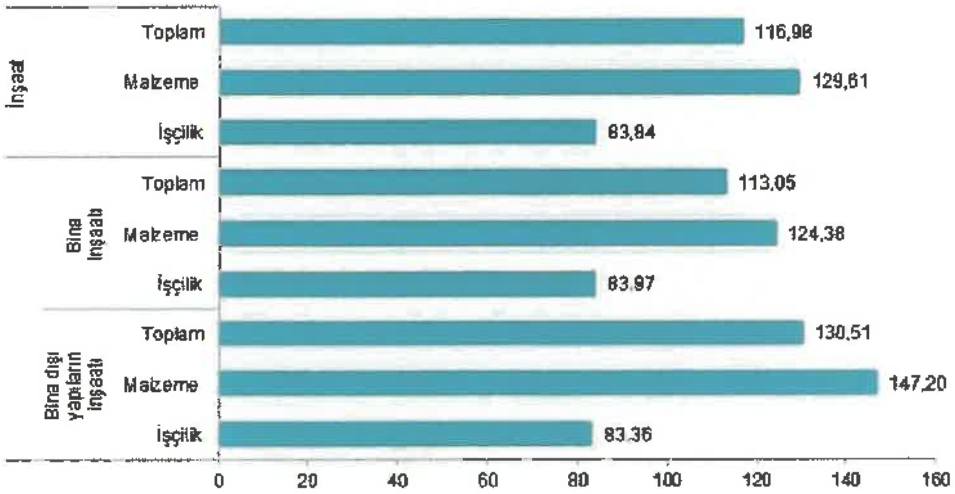
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

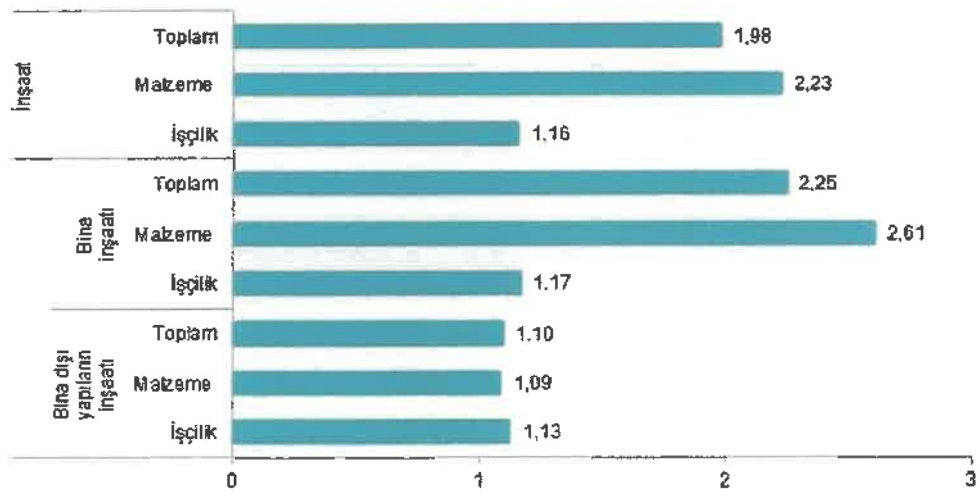
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

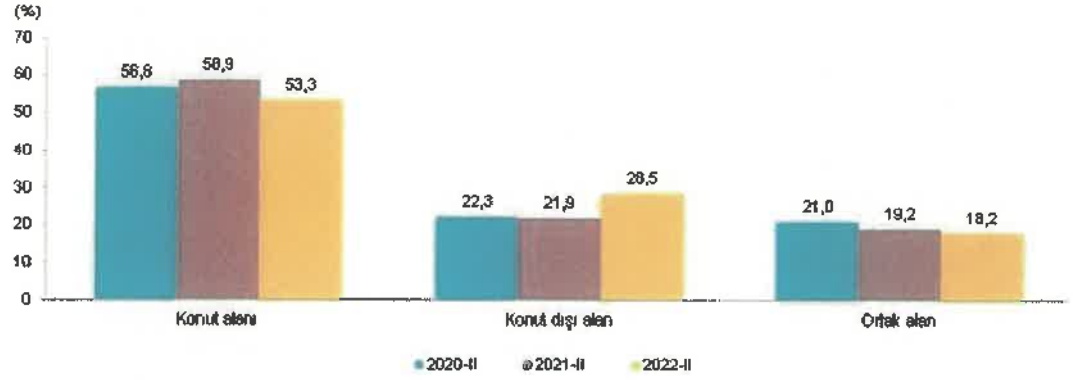
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	96,1
	II	30 537	55,6	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

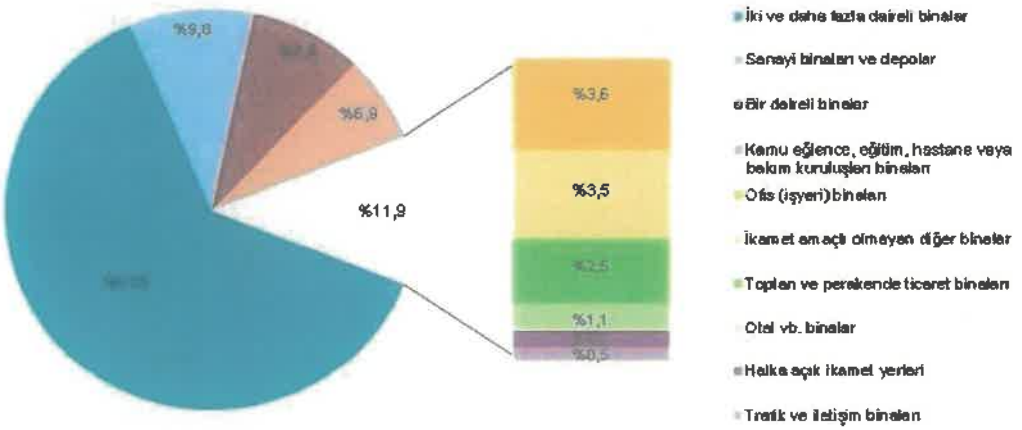
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

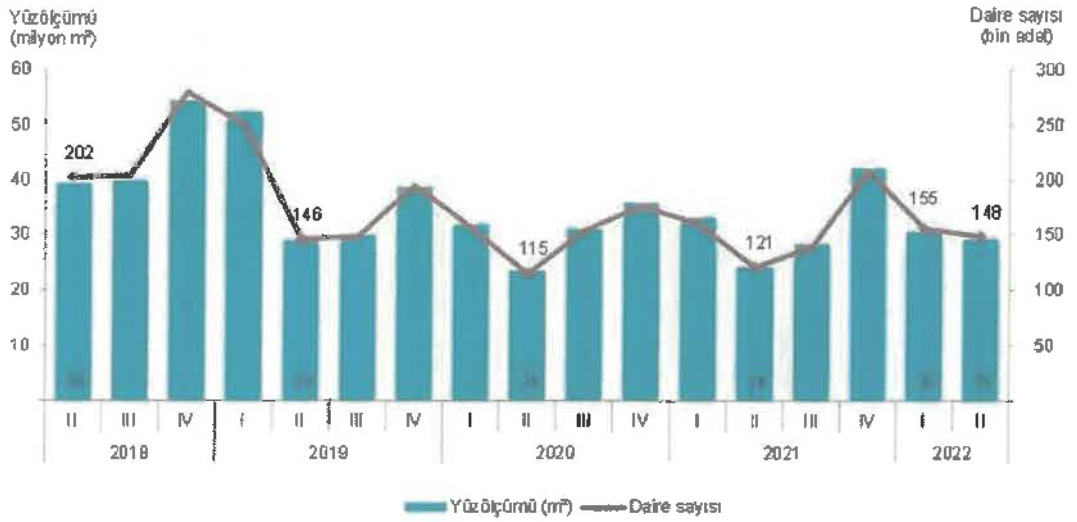


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



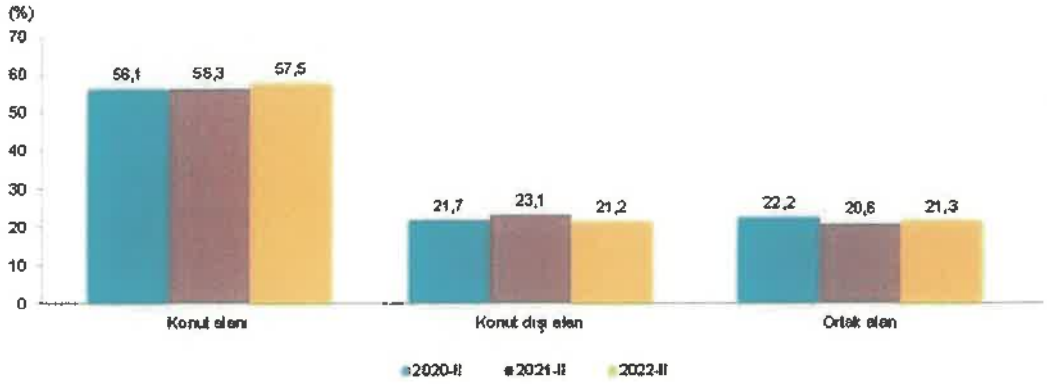
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

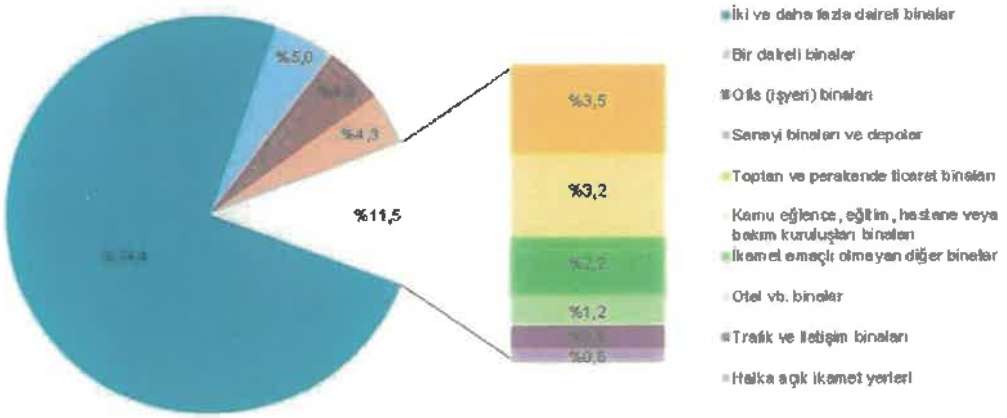
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Olumsuz faktör bulunmamıştır.

Fırsatlar

Bölgenin alım fırsatı sunması

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 8.021,12 m2 lik parsel alanı üzerine B.A.K yapı tarzında ayrık nizamda A-B-C olmak üzere 3 blok halinde inşa edilmiştir. A-B bloklar konut bloğudur. C blok sosyal tesis bloğudur.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

Değerlemesi yapılan taşınmazların her ikisi de aynı alanlı ve aynı mimari yapıya sahiptir. Taşınmazların her biri ; 25 m2 olup açık çalışma alanı ve wc-lavabodan ibarettir

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal -1	25,00	25,00	Dükkan	690.000,00	27.600,00	ND 27Emlak	0 (507) 444 00 27
Emsal -2	30,00	30,00	Dükkan	840.000,00	28.000,00	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13
Emsal-3	40,00	40,00	Dükkan	1.035.000,00	25.875,00	Çöçelli Emlak	0 (530) 069 93 92
Emsal-4	45,00	45,00	Dükkan	1.250.000,00	27.777,78	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	25	690.000	27.600	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.148
Emsal 2	30	840.000	28.000	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.440
Emsal 3	40	1.035.000	25.875	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	18.889
Emsal 4	45	1.250.000	27.778	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	20.278
											Ortalama Birim Değer (TL/m²)		19.939
											Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)		**20.000**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller taşınmazlara göre yerleşim olarak (ana binadan bağımsız dükkan olmaları sebebiyle) daha şerefiyelidir.

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 (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
C	1	25	20.000	500.000
C	2	25	20.000	500.000
			TOPLAM	**1.000.000,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi

gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	35,00	30,00	Dükkan	2.750,00	91,67	Ekonomi Emlak	0 (543) 241 35 20
Emsal 2	40,00	32,00	Dükkan	3.000,00	93,75	Katılım Emlak	0 (530) 253 26 24
Emsal 3	50,00	45,00	Dükkan	4.000,00	88,89	Dahi Özgüven Emlak	0 (543) 894 30 13

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kira Değeri (TL/ay)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	30	2.750	92	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	67
Emsal 2	32	3.000	94	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	68
Emsal 3	45	4.000	89	0%	0%	0%	0%	0%	-20%	-7%	0%	0%	65
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	67
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**67**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Kira Emsalleri Krokisi

Emsaller taşınmazlara göre yerleşim olarak (ana binadan bağımsız dükkan olmaları sebebiyle) daha şerefiyelidir.

ZEUGMA

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m^2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
C	1	25	67	1.675
C	2	25	67	1.675
TOPLAM				**3.350,00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 fıkrada 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 "Dükkan" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 2 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
1.000.000,00 TL	**1.180.000,00 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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	İncilipınar
Ada	673
Parseli	34
Niteliği	8 Katlı Betonarme Apartman

4 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-048

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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 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 ... 13
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 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şahitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 39
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 39
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-048

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

05.10.2022

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, İncilipınar Mah. 673 Ada 34 Parselde yer alan "8 Katlı Betonarme Apartman " niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinden bulunmaktadır. Bölge ticari yaşamın en üst düzeyde olduğu muhittir. Taşınmaz Muammer Aksoy Bulvarından Eski YKM binası yanından girilen 36001 nolu sokak üzerindedir.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0699
Boylam	37.3702

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	İncilipınar
Ada	673
Parsel	34
Yüzölçümü (m²)	1.229,00
Nitelik	8 Katlı Betonarme Apartman

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Kat No	**B.B. No**	**Arsa Payı**	**Mimari yapısı**	**Alanı**
ZEMİN	4	102/1229	DÜKKAN	112,00
ZEMİN	5	112/1229	DÜKKAN	112,00
ZEMİN	6	112/1229	DÜKKAN	112,00
ZEMİN	7	128/1229	DÜKKAN	155,00

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	**İncelendiği Kurum**	**Belge Tarihi**	**Belge Sayısı**
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	25.05.2005	193
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	05.07.2007	552

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	Yönetim Planı : 28/12/2006 Şehitkamil 29-12-2006 09:43 - 28779
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanın 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık Nizam 5 Kat Ticaret + Konut alanında kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,65			**Hmax**	
KAKS	2,30			**EMSAL**	
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	13,5	H/2		

Taşınmazın bulunduğu bölge işyeri ve büro 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 irtifaklı 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 Şehitkamil 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 Seviye Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskân alarak kat mülkiyetine geçmiştir.

Adres: Atatürk Bulvarı Kırkayak İş Merkezi Şahinbey/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 bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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 Gazlantep, her yıl binlerce turist ağırlamaktadır.

2. Şaehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

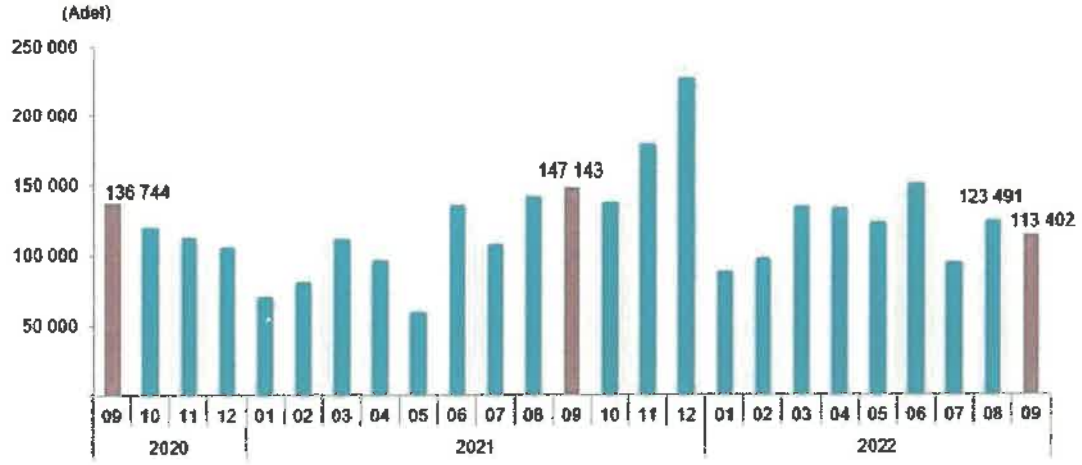
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

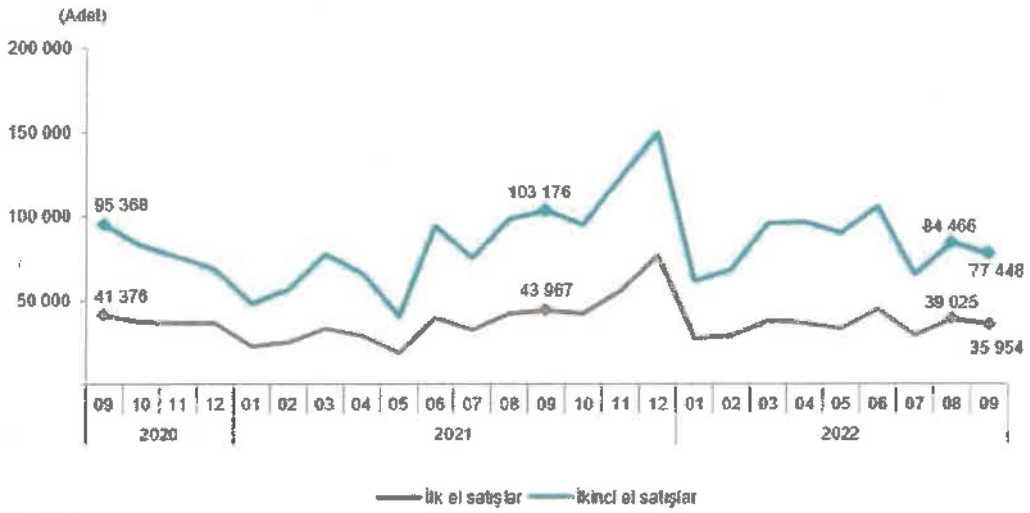
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



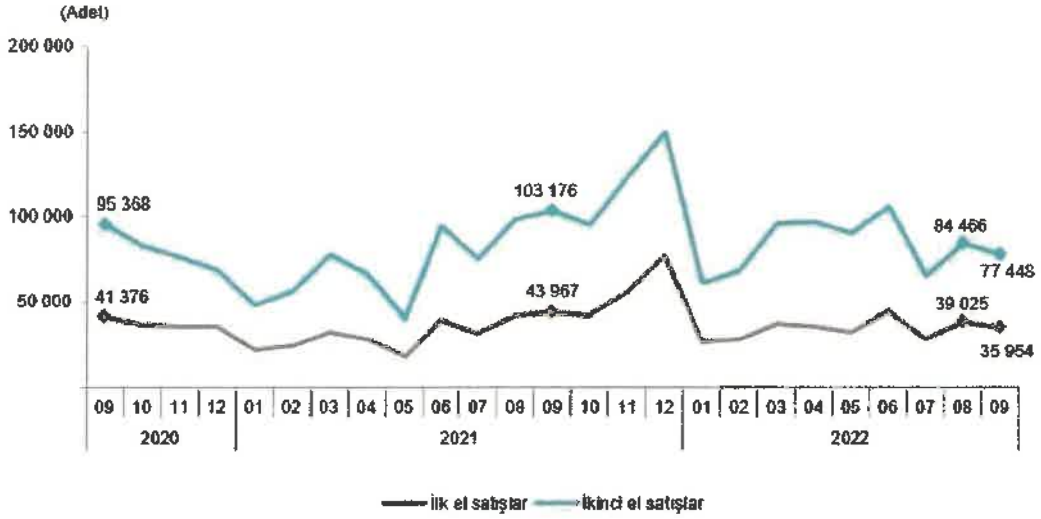
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

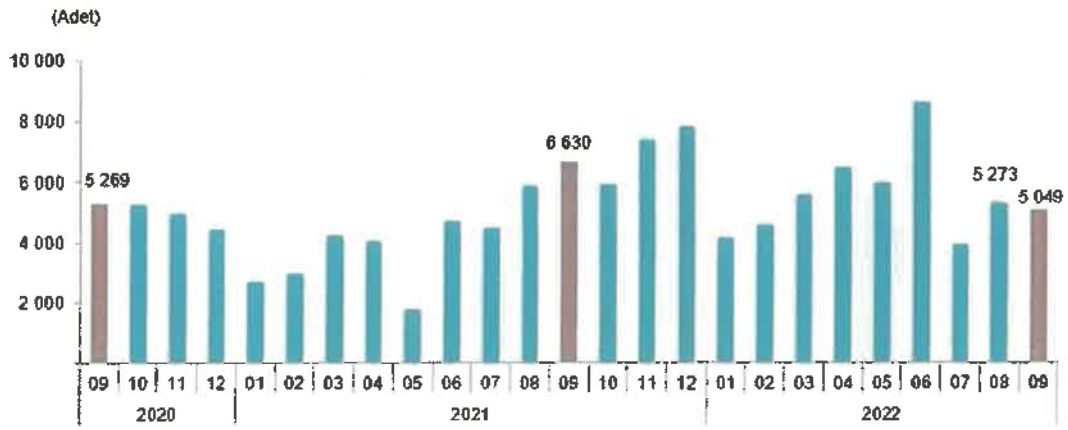
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

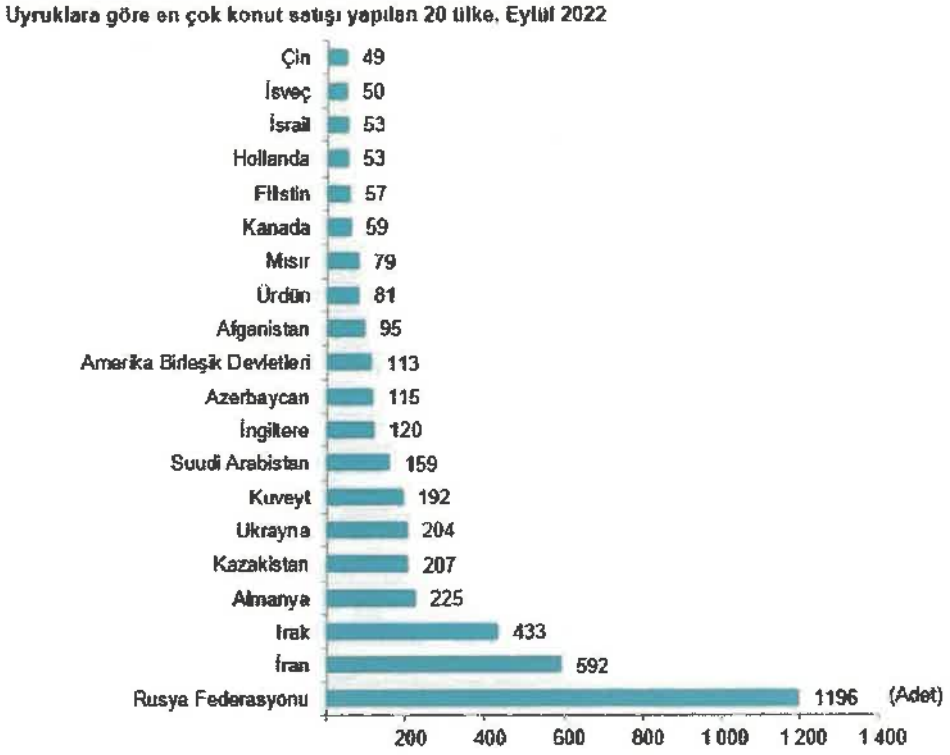
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



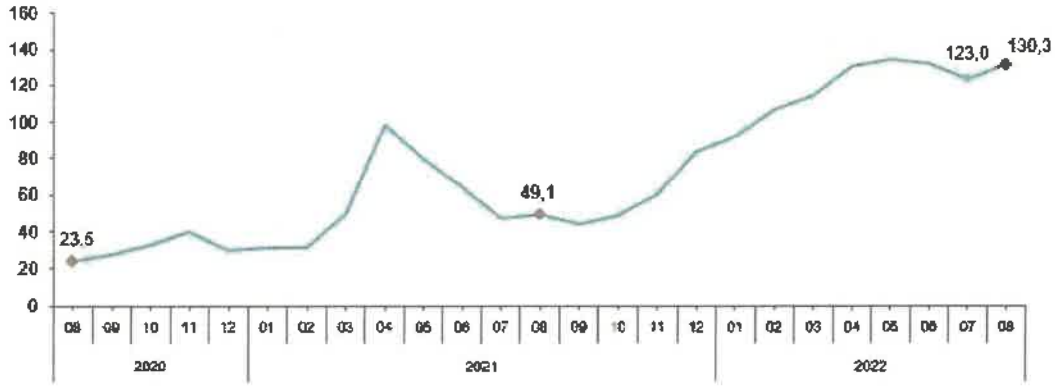
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

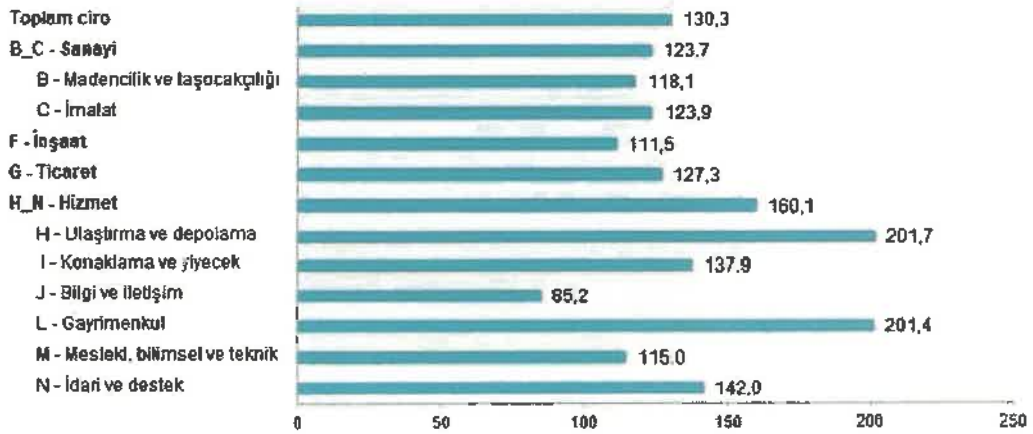
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

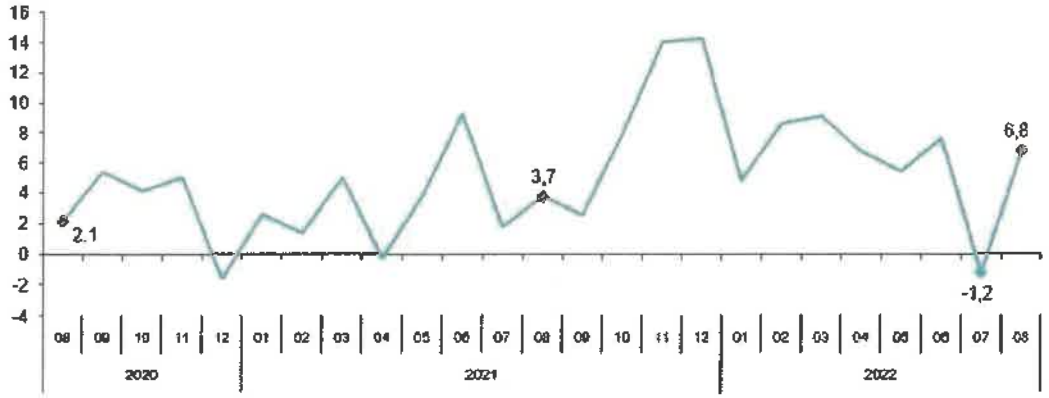


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

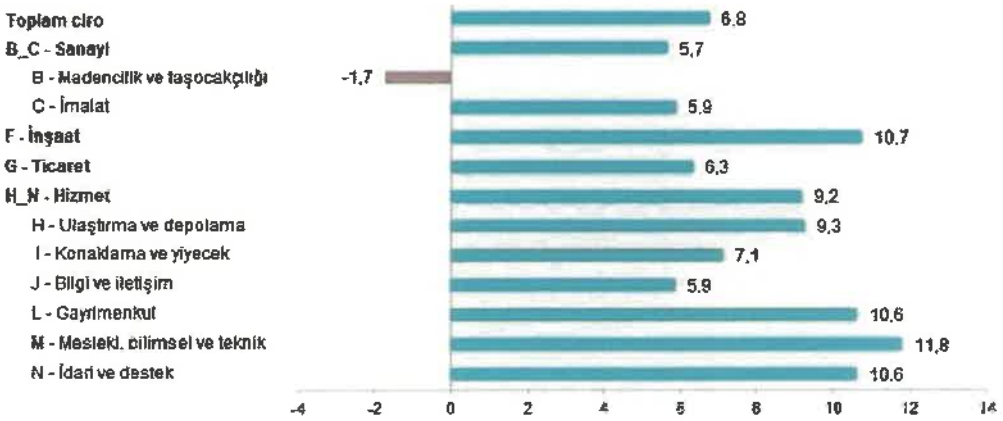
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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.

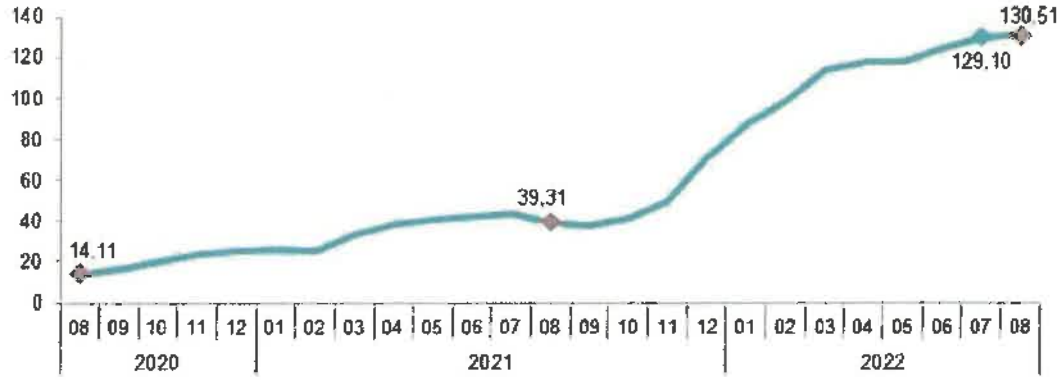
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

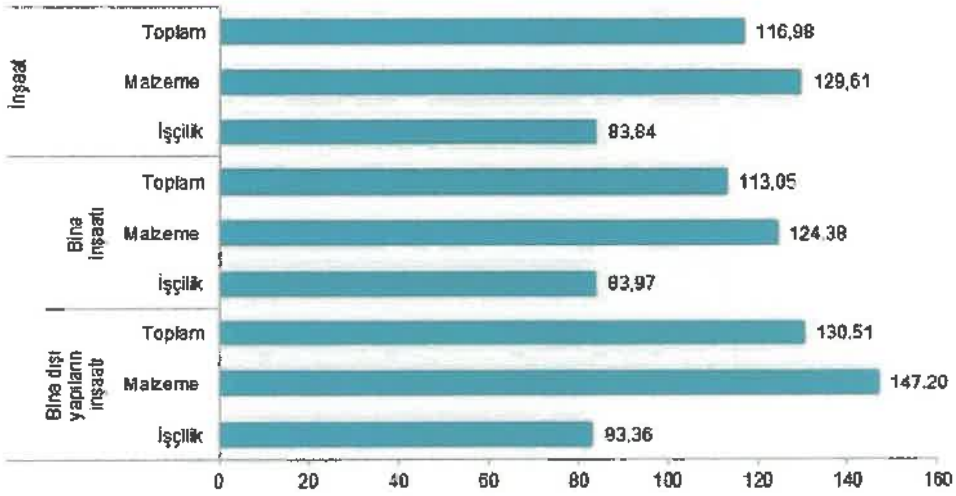
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

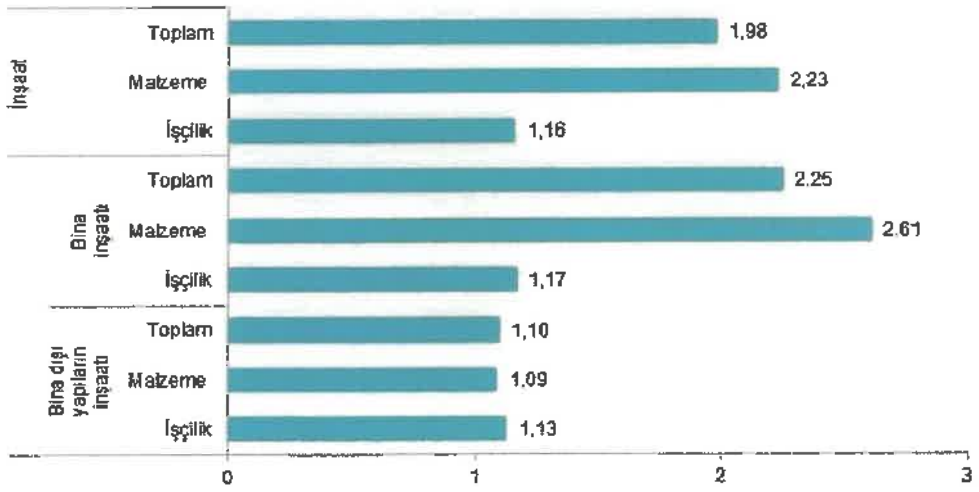
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

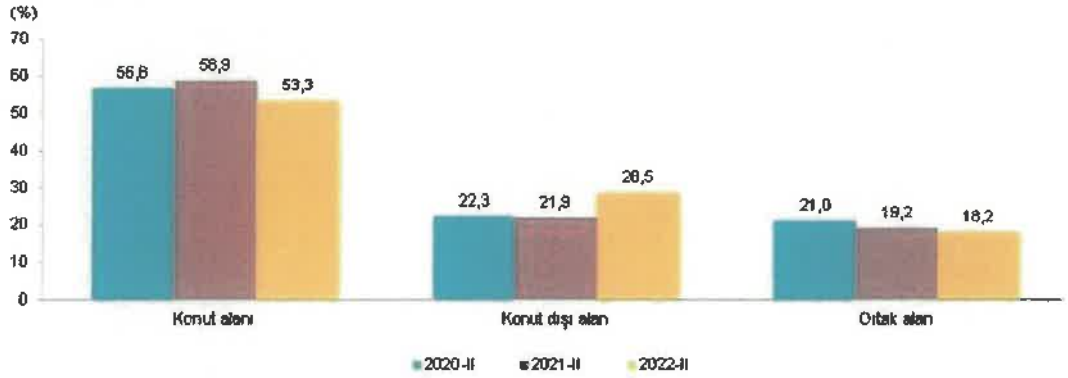
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

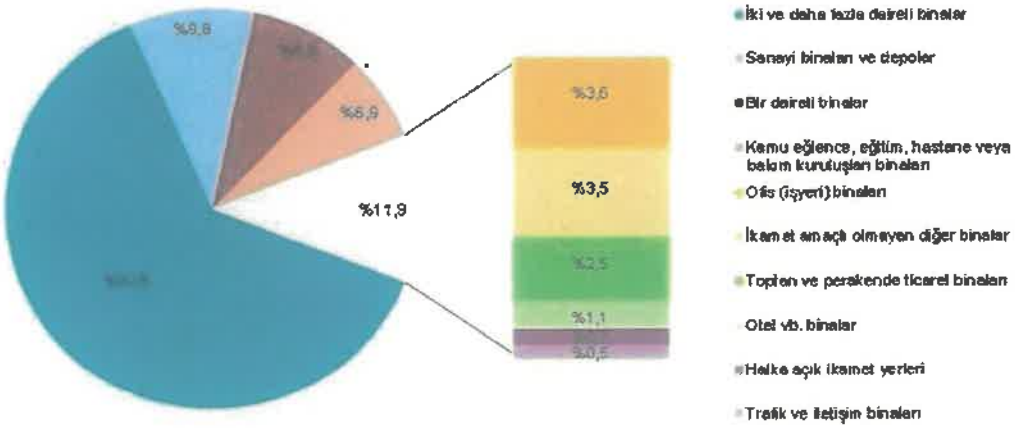
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

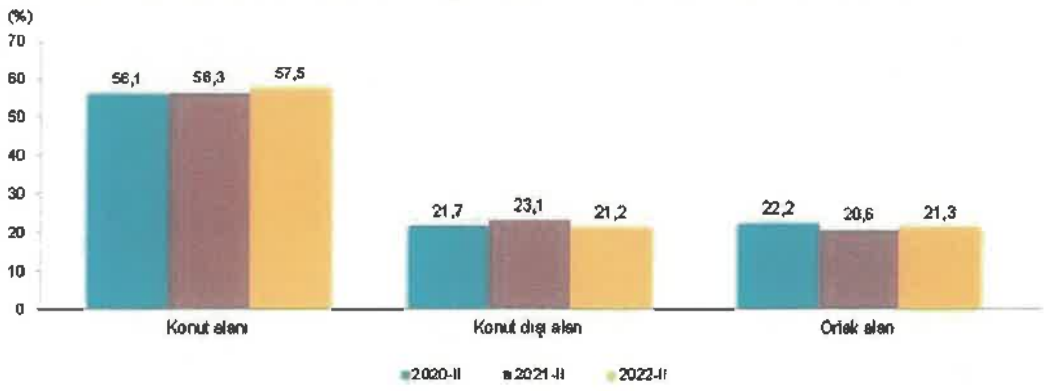
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

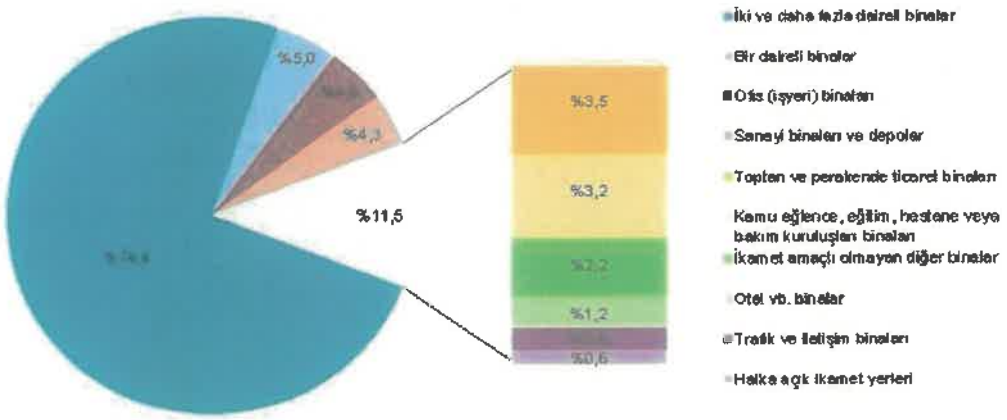
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Cadde Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Otopark sorunu

Fırsatlar

Bölgenin ticaretin yoğun olduğu bölge olması.

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 1229,00 m2 parsel alanı üzerine tek blok şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul ; Bodrum kat + Zemin-asma + 5 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum katta : Dükkan eklentileri ve otopark ,

Zemin kat: 1-2-3-4-5-6-7-8 B.B. Nolu dükkanlar , 9 B.B. nolu dershane girişi ,

ve bina girişi ,

Asma kat : Dükkan Eklentileri

1-2-3-4-5.Normal kat: 9 B.B. nolu dershane bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

4 B.B. Nolu dükkan : Değerlemesi yapılan taşınmaz bodrum katta : 30 m2 , zemin katta 57 m2 , asma katta 25 m2 olmak üzere toplam 112 m2' lik bürüt alana sahiptir.

5 B.B. Nolu dükkan : Değerlemesi yapılan taşınmaz bodrum katta : 30 m2 , zemin katta 57 m2 , asma katta 25 m2 olmak üzere toplam 112 m2' lik bürüt alana sahiptir.

6 B.B. Nolu dükkan : Değerlemesi yapılan taşınmaz bodrum katta : 30 m2 , zemin katta 57 m2 , asma katta 25 m2 olmak üzere toplam 112 m2' lik bürüt alana sahiptir.

7 B.B. Nolu dükkan : Değerlemesi yapılan taşınmaz bodrum katta : 30 m2 , zemin katta 75 m2 , asma katta 50 m2 olmak üzere toplam 155 m2' lik bürüt alana sahiptir.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	160,00	80,00	Dükkan	2.000.000,00	25.000,00	Rota 27 Emlak	0 (532) 504 76 82
Emsal 2	130,00	75,00	Dükkan	1.180.000,00	15.733,33	İntengo Emlak	0 (543) 312 27 85
Emsal 3	800,00	340,00	Dükkan	4.750.000,00	13.970,59	Hekimoğlu Emlak	0 (505) 665 58 85
Emsal 4	170,00	100,00	Dükkan	2.870.000,00	28.700,00	Nirvana Emlak	0 (530) 306 11 09

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüz ölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	80	2.000.000	25.000	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	22.000
Emsal 2	75	1.180.000	15.733	0%	0%	35%	0%	10%	0%	-2%	0%	0%	22.499
Emsal 3	340	4.750.000	13.971	0%	10%	30%	0%	10%	0%	-2%	0%	0%	20.676
Emsal 4	100	2.870.000	28.700	0%	0%	10%	0%	10%	0%	-2%	0%	0%	28.126
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**23.325**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsal taşınmazlarda zemin kata göre düzeltme (Bodrum katın 1/6'sı ; asma katın 1/3'ü) yapılmıştır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'Lİ DEĞER
4	112	23.500	2.632.000	2.630.000	3.103.400
5	112	23.500	2.632.000	2.630.000	3.103.400
6	112	23.500	2.632.000	2.630.000	3.103.400
7	155	23.500	3.642.500	3.645.000	4.301.100
		TOPLAM		11.535.000,00	13.611.300

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	176,00	105,00	Dükkan	10.000,00	95,24	Paris Emlak 27	0 (534) 212 90 90
Emsal 2	70,00	70,00	Dükkan	5.500,00	78,57	Duru Emlak	0 (538) 433 31 32
Emsal 3	180,00	180,00	Dükkan	20.000,00	111,11	SERDAR SERDAR	

Kira Emsalleri Krokisi

Dükkan Kira Emsalleri Analizi

		KİRALIK DÜKKAN											
Emsal No	**Yüzölçümü (m²)**	**Kiraya Sunulan Değeri (TL)**	**Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)**	**Cephe D.**	**Alan D.**	**Konum D.**	**Zaman Ð.**	**Yapı Yaşı D.**	**Şerefiye D.**	**Pazarlık D.**	**Manzara D.**	**Diğer D.**	**Düzeltilmiş Birim Değer**
Emsal 1	105	10.000	95	0%	0%	20%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	110
Emsal 2	70	5.500	79	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	75
Emsal 3	180	20.000	111	0%	0%	-20%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	83
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**89**

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	Yuvarlatılmış Değer
4	112,0	89	9.968	10.000,00
5	112,0	89	9.968	10.000,00
6	112,0	89	9.968	10.000,00
7	155,0	89	13.795	13.800,00
		TOPLAM		43.800,00

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Dükkan" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 4 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
11.535.000,00 TL	**13.611.300,00**

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 05-46-47-48 Fax 0342 215 12 08
Değirmençem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Fernadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Ulus
Ada	5295
Parseli	1
Niteliği	Arsa

99 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-049

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 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 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 14
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 14
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 14
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 15
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 15
f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 15
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 ... 15
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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 17
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 18
1. Konut Satış İstatistikleri, 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 27
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 : 31
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 32
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
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 32
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 33
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 34
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 35
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 37
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 40
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 40
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 41
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 41
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

5. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 43

6. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 43

7. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 44

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 49

8. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 51

9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 51

10. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 51

11. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 51

12. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 51

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 52

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 52

b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 52

c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 52

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 52

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 52

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 53

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 53

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 53

8. SONUÇ 54

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 54

b. Nihai Değer Takdiri 54

9. RAPOR EKLERİ 55

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-049

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

05.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Ulus Mah. 5295 Ada 1 Parselde yer alan "Arsa" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 100 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl Sani Konukoğlu Bulvarına girilerek Adliye Kavşağına gelinir. Buradan Ulus istikametine M.Fevzi Çakmak Bulvarına girilir. Daha sonra sırasıyla 72039 sokak ve 72041 nolu sokaklara girilerek taşınmaza ulaşılır.

Enlem	37.0855
Boylam	37.3548

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Ulus
Ada	5295
Parsel	1
Yüzölçümü (m²)	6.082,18
Nitelik	Arsa

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
A BLOK	B+Z	1	99/6082	DÜKKAN
A BLOK	B+Z	2	110/6082	DÜKKAN
A BLOK	1	3	55/6082	MESKEN
A BLOK	1	4	55/6082	MESKEN
A BLOK	1	5	55/6082	MESKEN
A BLOK	1	6	55/6082	MESKEN
A BLOK	2	7	55/6082	MESKEN
A BLOK	2	8	55/6082	MESKEN
A BLOK	2	9	55/6082	MESKEN
A BLOK	2	10	55/6082	MESKEN
A BLOK	3	11	55/6082	MESKEN
A BLOK	3	12	55/6082	MESKEN
A BLOK	3	13	55/6082	MESKEN
A BLOK	3	14	55/6082	MESKEN
A BLOK	4	15	55/6082	MESKEN
A BLOK	4	16	55/6082	MESKEN
A BLOK	4	17	55/6082	MESKEN
A BLOK	5	19	55/6082	MESKEN
A BLOK	5	20	55/6082	MESKEN
A BLOK	5	21	55/6082	MESKEN
A BLOK	5	22	55/6082	MESKEN
A BLOK	6	23	55/6082	MESKEN

A BLOK	6	24	55/6082	MESKEN
A BLOK	6	25	55/6082	MESKEN
A BLOK	6	26	55/6082	MESKEN
B BLOK	B+Z	1	110/6082	DÜKKAN
B BLOK	B+Z	2	99/6082	DÜKKAN
B BLOK	1	3	55/6082	MESKEN
B BLOK	1	4	55/6082	MESKEN
B BLOK	1	5	55/6082	MESKEN
B BLOK	1	6	55/6082	MESKEN
B BLOK	2	7	55/6082	MESKEN
B BLOK	2	8	55/6082	MESKEN
B BLOK	2	9	55/6082	MESKEN
B BLOK	2	10	55/6082	MESKEN
B BLOK	3	11	55/6082	MESKEN
B BLOK	3	12	55/6082	MESKEN
B BLOK	3	13	55/6082	MESKEN
B BLOK	3	14	55/6082	MESKEN
B BLOK	4	15	55/6082	MESKEN
B BLOK	4	16	55/6082	MESKEN
B BLOK	4	18	55/6082	MESKEN
B BLOK	5	19	55/6082	MESKEN
B BLOK	5	20	55/6082	MESKEN
B BLOK	6	23	55/6082	MESKEN
B BLOK	6	24	55/6082	MESKEN
B BLOK	6	25	55/6082	MESKEN
B BLOK	6	26	55/6082	MESKEN
C BLOK	Z	1	40/6082	MESKEN
C BLOK	Z	2	40/6082	MESKEN
C BLOK	Z	3	40/6082	MESKEN
C BLOK	1	4	58/6082	MESKEN
C BLOK	1	5	58/6082	MESKEN
C BLOK	1	6	58/6082	MESKEN
C BLOK	1	7	58/6082	MESKEN
C BLOK	2	8	58/6082	MESKEN
C BLOK	2	9	58/6082	MESKEN
C BLOK	2	10	58/6082	MESKEN
C BLOK	3	12	58/6082	MESKEN
C BLOK	3	13	58/6082	MESKEN
C BLOK	3	14	58/6082	MESKEN
C BLOK	3	15	58/6082	MESKEN
C BLOK	4	16	58/6082	MESKEN
C BLOK	4	17	58/6082	MESKEN
C BLOK	4	18	58/6082	MESKEN
C BLOK	4	19	58/6082	MESKEN

C BLOK	5	20	58/6082	MESKEN
C BLOK	5	21	58/6082	MESKEN
C BLOK	5	22	58/6082	MESKEN
C BLOK	5	23	58/6082	MESKEN
C BLOK	6	24	58/6082	MESKEN
C BLOK	6	25	58/6082	MESKEN
C BLOK	6	26	58/6082	MESKEN
C BLOK	6	27	58/6082	MESKEN
D BLOK	Z	1	40/6082	MESKEN
D BLOK	Z	2	40/6082	MESKEN
D BLOK	Z	3	40/6082	MESKEN
D BLOK	1	4	58/6082	MESKEN
D BLOK	1	5	58/6082	MESKEN
D BLOK	1	6	58/6082	MESKEN
D BLOK	1	7	58/6082	MESKEN
D BLOK	2	8	58/6082	MESKEN
D BLOK	2	9	58/6082	MESKEN
D BLOK	2	10	58/6082	MESKEN
D BLOK	2	11	58/6082	MESKEN
D BLOK	3	12	58/6082	MESKEN
D BLOK	3	13	58/6082	MESKEN
D BLOK	3	14	58/6082	MESKEN
D BLOK	4	16	58/6082	MESKEN
D BLOK	4	17	58/6082	MESKEN
D BLOK	4	18	58/6082	MESKEN
D BLOK	4	19	58/6082	MESKEN
D BLOK	5	21	58/6082	MESKEN
D BLOK	5	22	58/6082	MESKEN
D BLOK	5	23	58/6082	MESKEN
D BLOK	6	24	58/6082	MESKEN
D BLOK	6	25	58/6082	MESKEN
D BLOK	6	26	58/6082	MESKEN
D BLOK	6	27	58/6082	MESKEN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	21.06.2011	233
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	21.08.2013	199

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. Şehitkamil -28-10-2022 10:15 - 92283 Yönetim Planı : 07/03/2013 Şehitkamil - 08-03-2013 14:04 - 7606
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanın 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0.35			**Hmax**	
KAKS	1.55			**EMSAL**	
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	5	H/2		

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

Değerleme konusu taşınmazlarda kat mülkiyetine geçmiştir.

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 Mühendis Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskan almıştır.

Adres: Fatih Mah. Fevzi Çakmak Bulvarı Eriş Apt. Altı :97/A-1 Şehitkamil 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 bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan 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 bıldırcın 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 Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

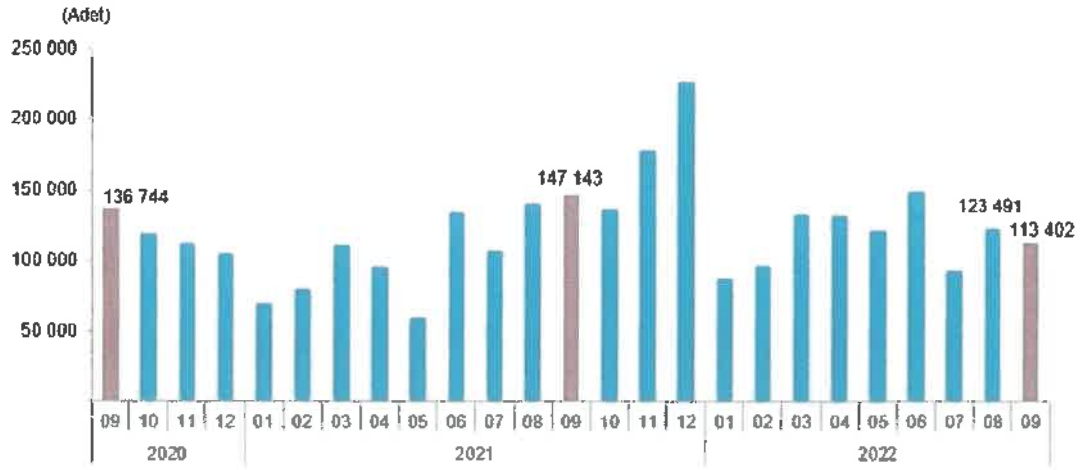
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 854	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

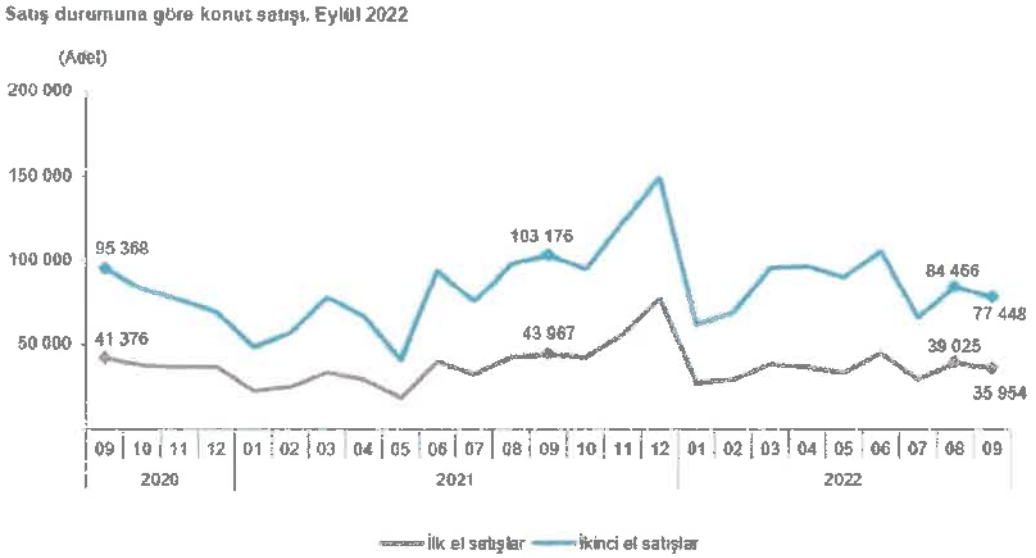
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

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.



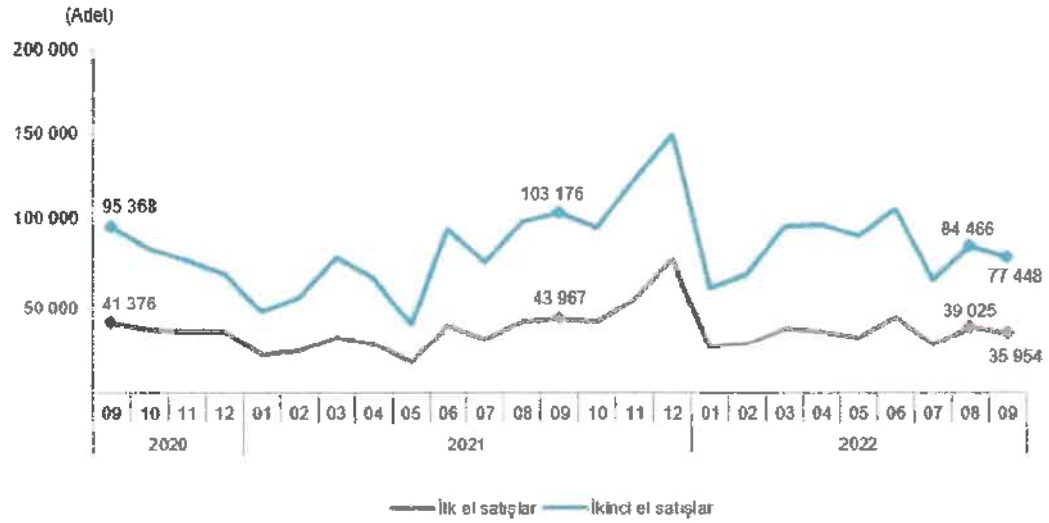
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

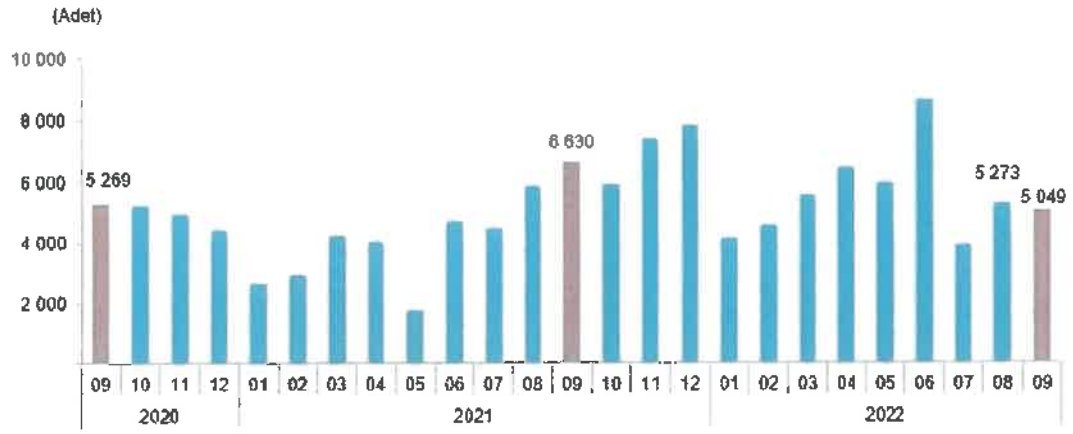
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

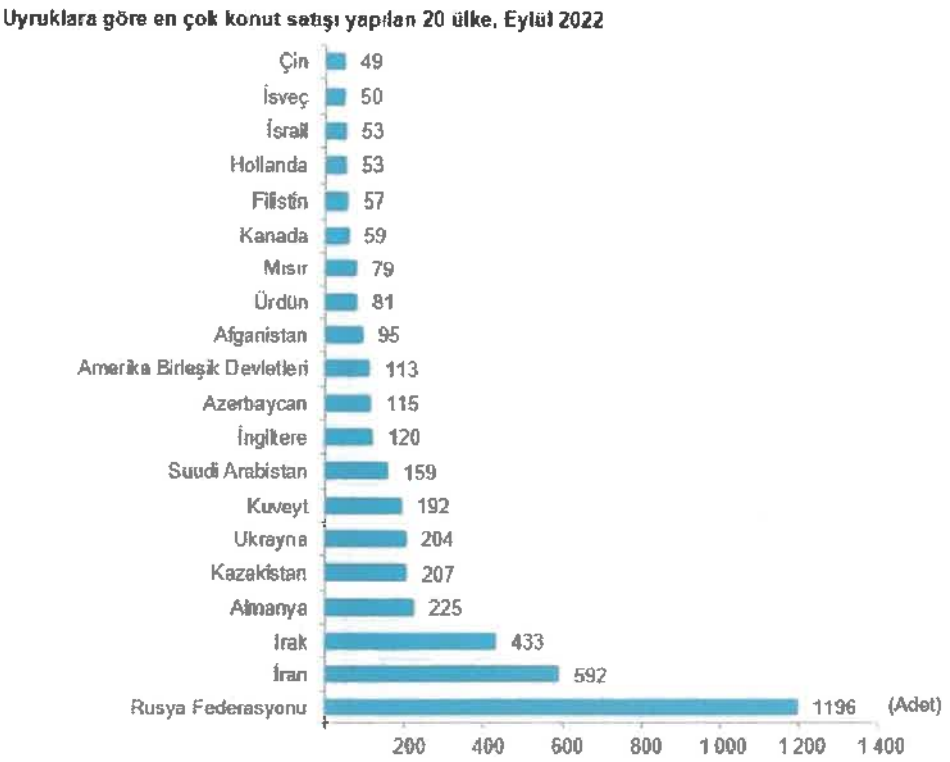
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



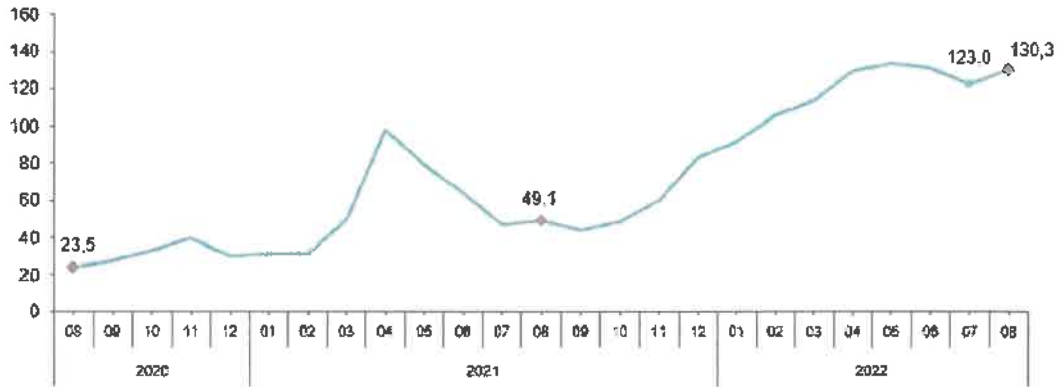
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

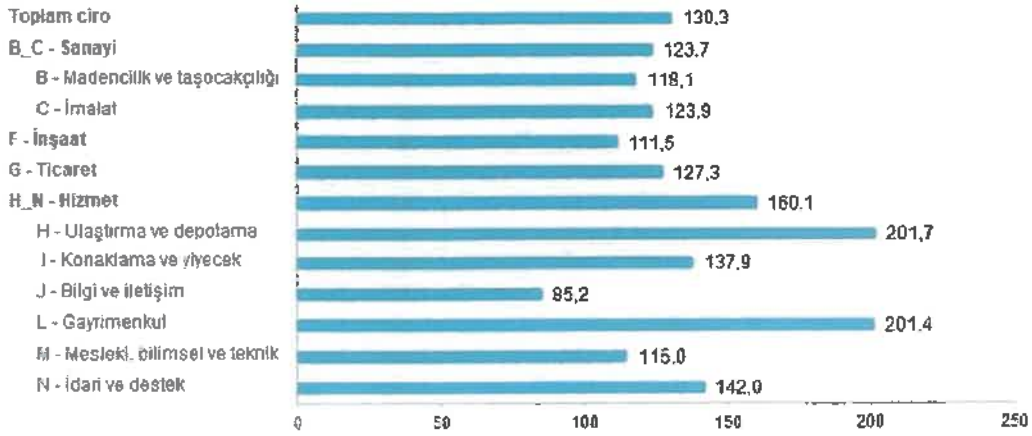
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

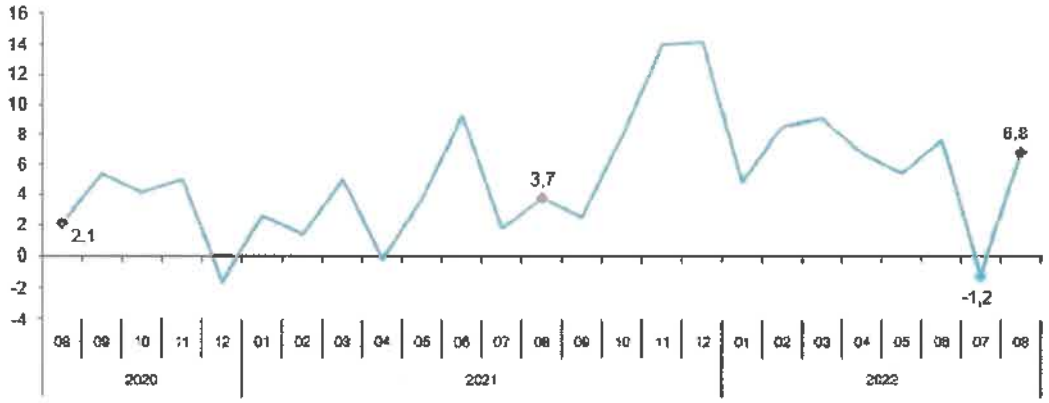


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

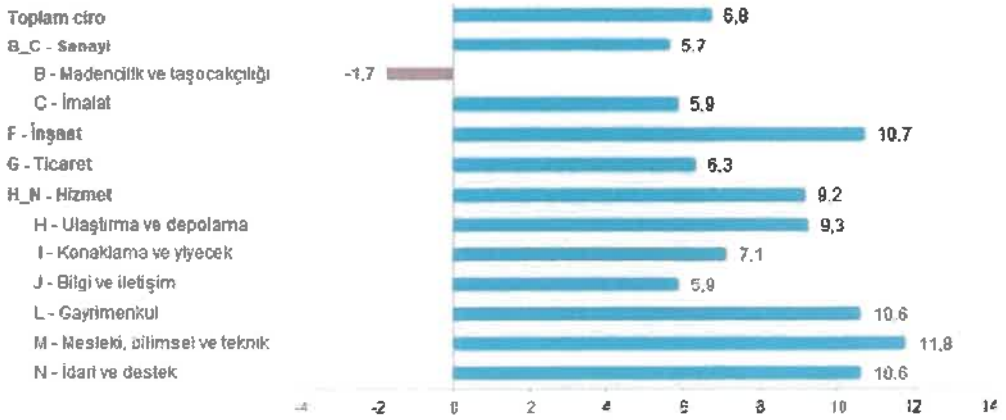
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



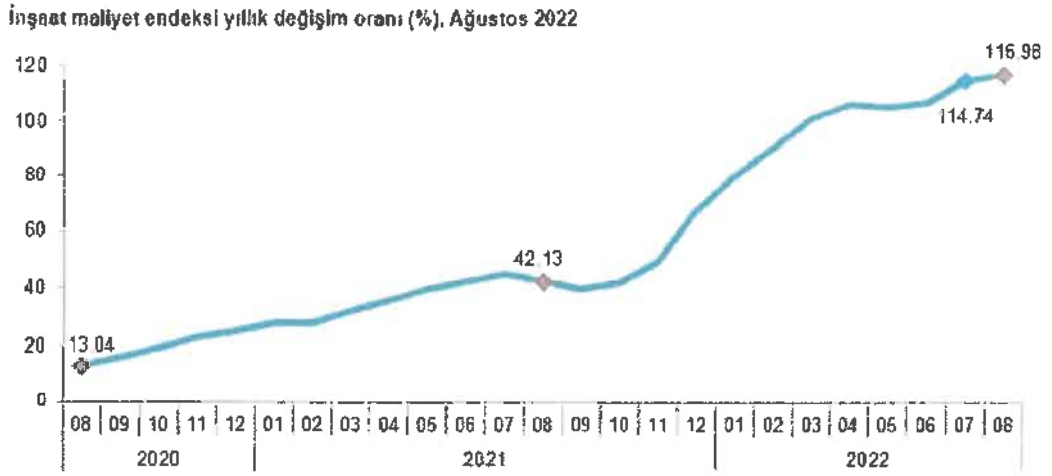
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



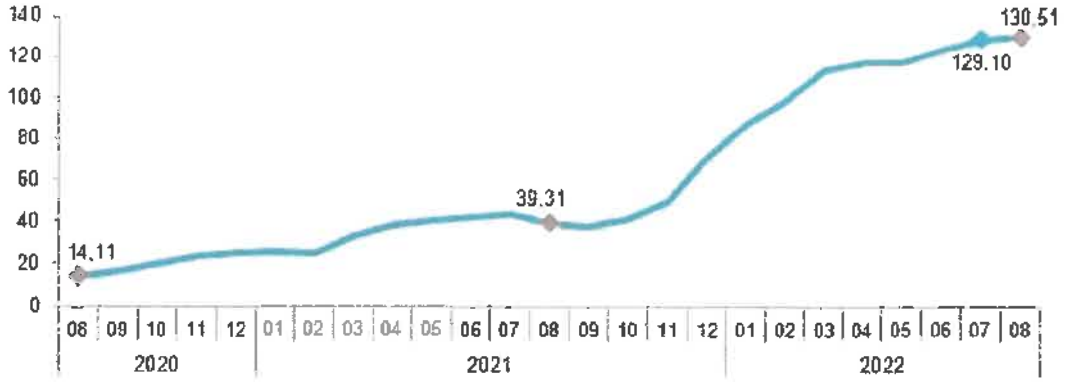
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

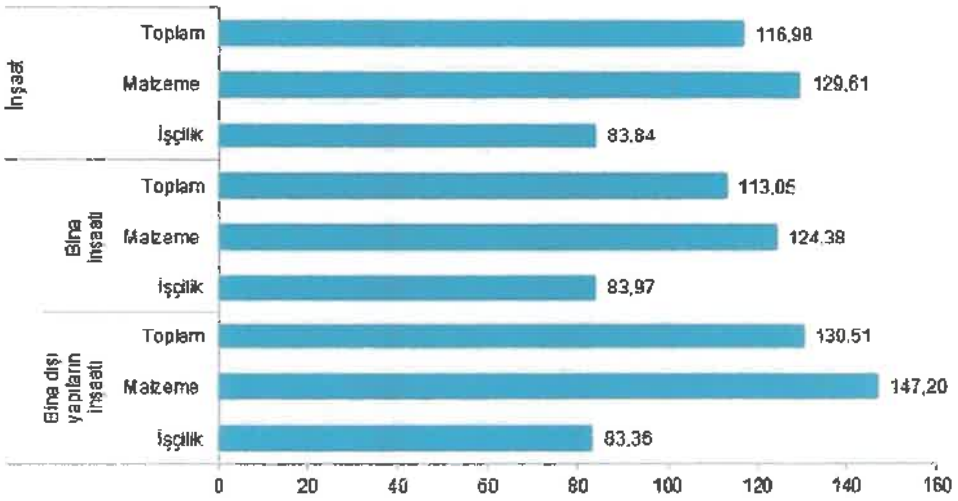
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

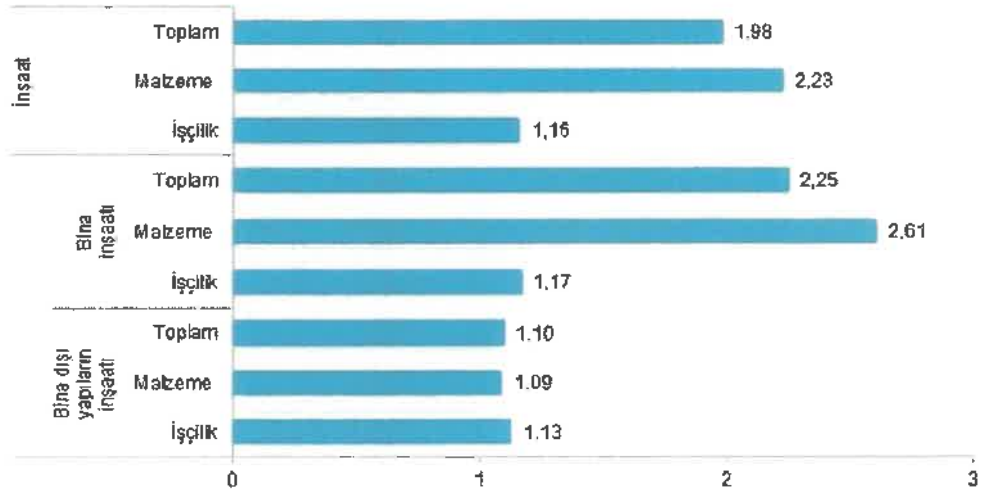
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

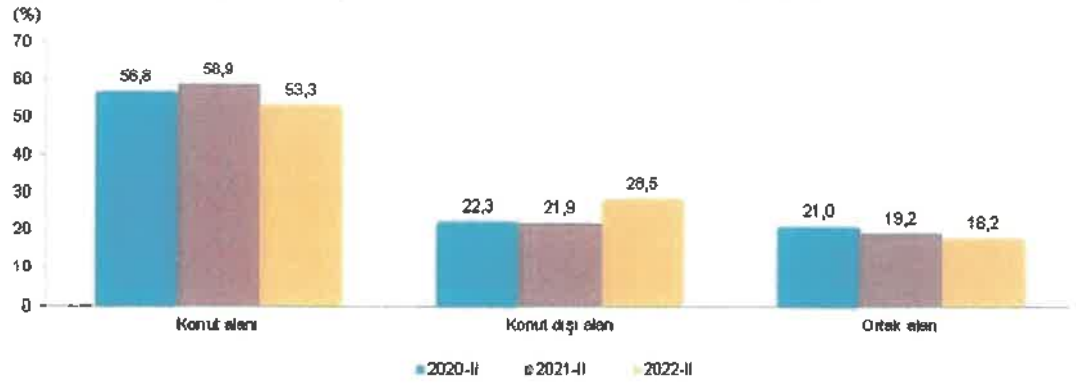
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

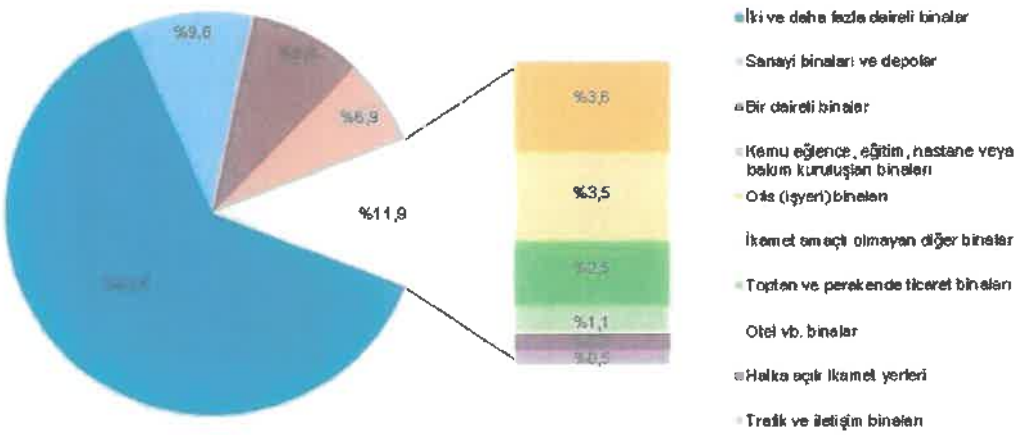
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

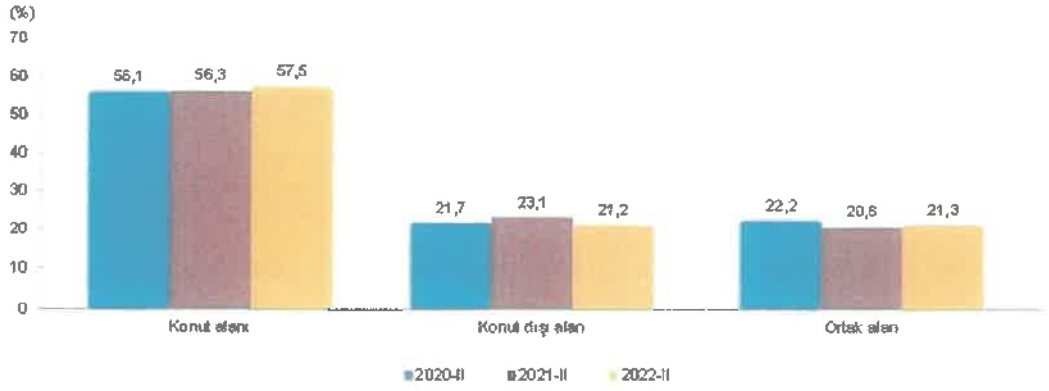
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

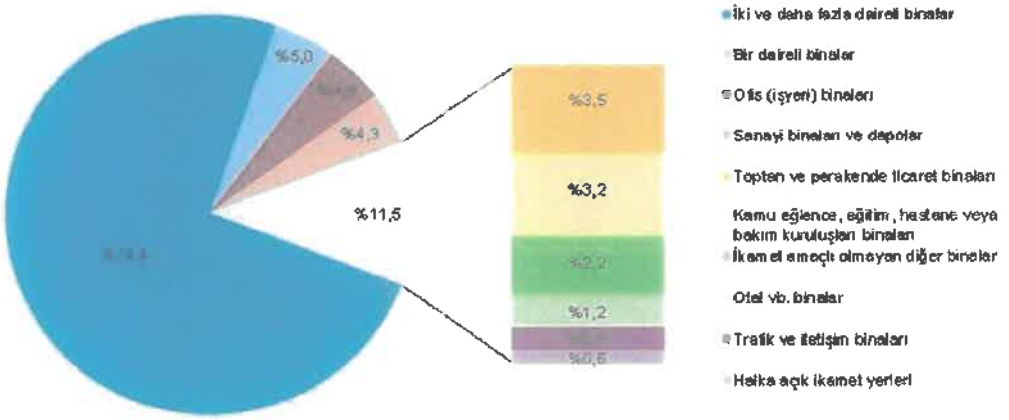
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Olumsuz Faktörler

Bulvardan kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Bölgenin alım fırsatı sunması

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 6082,18 m2 parsel alanı üzerine A,B,C,D Blok Betonarme Apartman şeklinde B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul A-B-C-D Blok ; 2 Bodrum+ Zemin + 6 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

2. Bodrum kat: Ortak alanlar ,

A-B Blok 1. Bodrum kat : 1-2 B.B. nolu dükkan eklentileri ve ortak alanlar,

C-D Blok 1. Bodrum kat : Ortak alanlar,

A-B Blok Zemin kat: 1-2 B.B. Nolu 2 adet dükkan ve bina girişi ,

C-D Blok Zemin kat: 1-2-3 B.B. Nolu 3 adet mesken , kapıcı dairesi ve bina girişi

Normal katlarda ise her katta 4 'er adet mesken bulunmaktadır. A-B blokta toplam 24 adet bağımsız bölüm C-D blokta toplam 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

C-D blok zemin kat 1-2-3 B.B. nolu meskenler : 2 oda , salon , mutfak , banyo , wc ve antre-giriş hölünden ibrettir.

Normal kat meskenler : 3 oda , salon , mutfak , banyo , wc ve antre-giriş hölü , 2 adet balkondan ibrettir.

A blok 1 B.B. Nolu Dükkan : Zemin kat 138 m2 , asma kat 64 m2 olmak üzere toplam 202 m2'dir.

A blok 2 B.B. Nolu Dükkan : Zemin kat 165 m2 , asma kat 65 m2 olmak üzere toplam 230 m2'dir.

B blok 2 B.B. Nolu Dükkan : Zemin kat 138 m2 , asma kat 64 m2 olmak üzere toplam 202 m2'dir.

B blok 1 B.B. Nolu Dükkan : Zemin kat 165 m2 , asma kat 65 m2 olmak üzere toplam 230 m2'dir.

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerleme 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 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/dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Konut Satış Emsalleri

Emsal No	*Beyan Edilen Alan (m²)*	*Gözlemlenen Alan (m²)*	*Niteliği*	*Satışa Sunulan Değeri (TL)*	*Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)*	*İlgilisi*	*İletişim*
Emsal 1	*95,00*	*80,00*	*Mesken*	*1.800.000,00*	*22.500,00*	*Maximum Emlak*	*0 (537) 697 52 77*
Emsal 2	*175,00*	*150,00*	*Mesken*	*1.985.000,00*	*13.233,33*	*Erkal Emlak*	*0 (532) 697 99 48*
Emsal 3	*170,00*	*140,00*	*Mesken*	*1.850.000,00*	*13.214,29*	*Piramit Emlak*	*0.537.262 89 42*
Emsal 4	*125,00*	*90,00*	*Mesken*	*1.330.000,00*	*14.777,78*	*Paribus Emlak*	*0.539.724 46 14*

Dükkan Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	305,00	180,00	Dükkan	5.500.000,00	18.032,79	Hasan Bilmez Emlak	0 (507) 910 40 51
Emsal 2	150,00	150,00	Dükkan	3.200.000,00	21.333,33	Yaşar Mercanoğlu	0 (533) 404 93 84
Emsal 3	850,00	450,00	Dükkan	11.750.000,00	13.823,53	Repa Emlak	0(532) 273 42 97
Emsal 4	65,00	55,00	Dükkan	1.300.000,00	20.000,00	Hüner Emlak	0532 370 80 27

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

Konut Emsalleri	Dükkan Emsalleri

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 (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Sereflye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	80	1.800.000	22.500	0%	0%	-15%	0%	0%	-10%	-5%	0%	0%	15.750
Emsal 2	150	1.985.000	13.233	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	10%	0%	15.218
Emsal 3	140	1.850.000	13.214	0%	0%	0%	0%	10%	10%	-5%	0%	0%	15.196
Emsal 4	90	1.330.000	14.778	0%	0%	15%	0%	5%	0%	-5%	0%	0%	16.994
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													15.790

Dükkan Satış Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Sereflye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	180	5.500.000	30.556	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	29.028
Emsal 2	150	3.200.000	21.333	10%	0%	10%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	26.667
Emsal 3	450	11.750.000	26.111	10%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	27.417
Emsal 4	55	1.300.000	23.636	10%	0%	10%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	29.545
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													28.164

		A ve B Blok 1 NOLU B.B.						
Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)								
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
138	m²	0	m²	1/6	64	m²	1/3	159,33	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									

İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat				
159,33	m²	28.000	202	m²	22.085,81	TL/m²			
		A ve B Blok 2 NOLU B.B.							

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)

Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
165	m²	0	m²	1/6	65	m²	1/3	186,67	m²

Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan

İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat		
186,67	m²	28.000	230	m²	22.724,64	TL/m²	

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.'li Değer	

A BLOK	1	202,00	22.085,00	4.461.170,00	4.460.000,00	5.262.800,0	18 %
A BLOK	2	230,00	22.724,00	5.226.520,00	5.225.000,00	6.165.500,0	18 %
A BLOK	3	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
A BLOK	4	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
A BLOK	5	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
A BLOK	6	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
A BLOK	7	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	8	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	9	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	10	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	11	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	12	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	13	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	14	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	15	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	16	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	17	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	19	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	20	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	21	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	22	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
A BLOK	23	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
A BLOK	24	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
A BLOK	25	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
A BLOK	26	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
B BLOK	1	230,00	22.085,00	5.079.550,00	5.080.000,00	5.994.400,0	18 %
B BLOK	2	202,00	22.724,00	4.590.248,00	4.590.000,00	5.416.200,0	18 %
B BLOK	3	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
B BLOK	4	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
B BLOK	5	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
B BLOK	6	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
B BLOK	7	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	8	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	9	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	10	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	11	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	12	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	13	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	14	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	15	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%

B BLOK	16	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	18	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	19	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	20	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
B BLOK	23	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
B BLOK	24	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
B BLOK	25	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
B BLOK	26	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
C BLOK	1	81,00	28.000,00	2.268.000,00	2.270.000,00	2.292.700,0	1%
C BLOK	2	81,00	28.000,00	2.268.000,00	2.270.000,00	2.292.700,0	1%
C BLOK	3	81,00	28.000,00	2.268.000,00	2.270.000,00	2.292.700,0	1%
C BLOK	4	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
C BLOK	5	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
C BLOK	6	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
C BLOK	7	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
C BLOK	8	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	9	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	10	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	12	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	13	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	14	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	15	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	16	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	17	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	18	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	19	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	20	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	21	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	22	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	23	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
C BLOK	24	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
C BLOK	25	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
C BLOK	26	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
C BLOK	27	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
D BLOK	1	81,00	28.000,00	2.268.000,00	2.270.000,00	2.292.700,0	18 %
D BLOK	2	81,00	28.000,00	2.268.000,00	2.270.000,00	2.292.700,0	18 %
D BLOK	3	81,00	28.000,00	2.268.000,00	2.270.000,00	2.292.700,0	18 %
D BLOK	4	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
D BLOK	5	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
D BLOK	6	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%

D BLOK	7	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
D BLOK	8	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	9	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	10	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	11	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	12	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	13	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	14	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	16	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	17	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	18	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	19	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	21	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	22	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	23	124,00	16.750,00	2.077.000,00	2.075.000,00	2.095.750,0	1%
D BLOK	24	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
D BLOK	25	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
D BLOK	26	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
D BLOK	27	124,00	16.000,00	1.984.000,00	1.985.000,00	2.004.850,0	1%
			TOPLAM		**214.770.000**	**220.208.050**	

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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

5. 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.

6. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

ZEUGMA

Konut Emsalleri	Dükkan Emsalleri

7. 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 (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	80	1.800.000	22.500	0%	0%	-15%	0%	0%	-10%	-5%	0%	0%	15.750
Emsal 2	150	1.985.000	13.233	0%	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	10%	0%	15.218
Emsal 3	140	1.850.000	13.214	0%	0%	0%	0%	10%	10%	-5%	0%	0%	15.196
Emsal 4	90	1.330.000	14.778	0%	0%	15%	0%	5%	0%	-5%	0%	0%	16.994
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													15.790

Dükkan Satış Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	180	5.500.000	30.556	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	29.028
Emsal 2	150	3.200.000	21.333	10%	0%	10%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	26.667
Emsal 3	450	11.750.000	26.111	10%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	27.417

Emsal 4	55	1.300.000	23.636	10 %	0 %	10%	0%	10 %	0%	-5%	0%	0%	29.545
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													28.164

		A ve B Blok 1 NOLU B.B.								
Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)										
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan		
138	m²	0	m²	1/6	64	m²	1/3	159,33	m²	
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan										
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat				
159,33	m²	28.000		202	m²	22.085,81	TL/m²			
		A ve B Blok 2 NOLU B.B.								
Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)										
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan		
165	m²	0	m²	1/6	65	m²	1/3	186,67	m²	
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan										
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat				
186,67	m²	28.000		230	m²	22.724,64	TL/m²			

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır

Konut Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	150,00	125,00	Mesken	4.100,00	32,80	Rüya Emlak	0.541.241 77 27

Emsal 2	190,00	170,00	Mesken	7.000,00	41,18	Emek Emlak	0.501.706 87 28
Emsal 3	120,00	100,00	Mesken	6.500,00	65,00	Piramit Emlak	0.537.262 89 42

Dükkan Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	20,00	20,00	Dükkan	1.050,00	52,50	Akyol Emlak	0530 242 55 08
Emsal 2	180,00	180,00	Dükkan	15.000,00	83,33	Repa Emlak	0 (532) 273 42 97
Emsal 3	200,00	200,00	Dükkan	40.000,00	200,00	Erhan Özeren	0 (533) 349 48 32

Konut Kira Emsalleri	***Dükkan Kira Emsalleri***

Konut Kira Emsalleri Analizi

Dükkan Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Yüzölçümü (m²)	Kira Sunulan Değeri (TL)	Kira Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Gerçekçi Değer	Cephe D.	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Sözleşme D.	Piyasa Koşulları D.	Finansman D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	120	125	1050	8.100	63	33	10%	0%	0%	10%	5%	0%	0%	15%	5%	0%	78
Emsal 2	180	170	1500	7.000	83	41	0%	0%	0%	0%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	82
Emsal 3	200	100	4000	6.500	200	65	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90
Ortalama Birim Değer (TL/m²)																	83

ZEUGMA

		A ve B Blok 1 NOLU B.B.								
Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)										
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan		
138	m^2	0	m^2	1/6	64	m^2	1/3	159,33	m^2	
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan										
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat				
159,33	m^2	28.000		202	m^2	22.085,81	TL/m^2			
		A ve B Blok 2 NOLU B.B.								
Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)										
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan		
165	m^2	0	m^2	1/6	65	m^2	1/3	186,67	m^2	
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan										
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat				
186,67	m^2	28.000		230	m^2	22.724,64	TL/m^2			

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/ay)
A BLOK	1	202	72	14.544	14.500
A BLOK	2	230	72	16.560	16.600
A BLOK	3	124	52	6.448	6.400
A BLOK	4	124	52	6.448	6.400
A BLOK	5	124	52	6.448	6.400
A BLOK	6	124	52	6.448	6.400
A BLOK	7	124	52	6.448	6.400
A BLOK	8	124	52	6.448	6.400
A BLOK	9	124	52	6.448	6.400
A BLOK	10	124	52	6.448	6.400
A BLOK	11	124	52	6.448	6.400
A BLOK	12	124	52	6.448	6.400
A BLOK	13	124	52	6.448	6.400
A BLOK	14	124	52	6.448	6.400
A BLOK	15	124	52	6.448	6.400
A BLOK	16	124	52	6.448	6.400
A BLOK	17	124	52	6.448	6.400
A BLOK	19	124	52	6.448	6.400
A BLOK	20	124	52	6.448	6.400
A BLOK	21	124	52	6.448	6.400
A BLOK	22	124	52	6.448	6.400
A BLOK	23	124	52	6.448	6.400
A BLOK	24	124	52	6.448	6.400
A BLOK	25	124	52	6.448	6.400
A BLOK	26	124	52	6.448	6.400
B BLOK	1	230	72	16.560	16.600
B BLOK	2	202	72	14.544	14.500
B BLOK	3	124	52	6.448	6.400
B BLOK	4	124	52	6.448	6.400
B BLOK	5	124	52	6.448	6.400
B BLOK	6	124	52	6.448	6.400
B BLOK	7	124	52	6.448	6400
B BLOK	8	124	52	6.448	6400
B BLOK	9	124	52	6.448	6400
B BLOK	10	124	52	6.448	6400
B BLOK	11	124	52	6.448	6400
B BLOK	12	124	52	6.448	6400
B BLOK	13	124	52	6.448	6400
B BLOK	14	124	52	6.448	6400
B BLOK	15	124	52	6.448	6400
B BLOK	16	124	52	6.448	6400

B BLOK	18	124	52	6.448	6400
B BLOK	19	124	52	6.448	6400
B BLOK	20	124	52	6.448	6400
B BLOK	23	124	52	6.448	6400
B BLOK	24	124	52	6.448	6400
B BLOK	25	124	52	6.448	6400
B BLOK	26	124	52	6.448	6400
C BLOK	1	81	83	6.723	6700
C BLOK	2	81	83	6.723	6700
C BLOK	3	81	83	6.723	6700
C BLOK	4	124	52	6.448	6400
C BLOK	5	124	52	6.448	6400
C BLOK	6	124	52	6.448	6400
C BLOK	7	124	52	6.448	6400
C BLOK	8	124	52	6.448	6400
C BLOK	9	124	52	6.448	6400
C BLOK	10	124	52	6.448	6400
C BLOK	12	124	52	6.448	6400
C BLOK	13	124	52	6.448	6400
C BLOK	14	124	52	6.448	6400
C BLOK	15	124	52	6.448	6400
C BLOK	16	124	52	6.448	6400
C BLOK	17	124	52	6.448	6400
C BLOK	18	124	52	6.448	6400
C BLOK	19	124	52	6.448	6400
C BLOK	20	124	52	6.448	6400
C BLOK	21	124	52	6.448	6400
C BLOK	22	124	52	6.448	6400
C BLOK	23	124	52	6.448	6400
C BLOK	24	124	52	6.448	6400
C BLOK	25	124	52	6.448	6400
C BLOK	26	124	52	6.448	6400
C BLOK	27	124	52	6.448	6400
D BLOK	1	81	83	6.723	6700
D BLOK	2	81	83	6.723	6700
D BLOK	3	81	83	6.723	6700
D BLOK	4	124	52	6.448	6400
D BLOK	5	124	52	6.448	6400
D BLOK	6	124	52	6.448	6400
D BLOK	7	124	52	6.448	6400
D BLOK	8	124	52	6.448	6400
D BLOK	9	124	52	6.448	6400
D BLOK	10	124	52	6.448	6400
D BLOK	11	124	52	6.448	6400
D BLOK	12	124	52	6.448	6400
D BLOK	13	124	52	6.448	6400
D BLOK	14	124	52	6.448	6400
D BLOK	16	124	52	6.448	6400

D BLOK	17	124	52	6.448	6400
D BLOK	18	124	52	6.448	6400
D BLOK	19	124	52	6.448	6400
D BLOK	21	124	52	6.448	6400
D BLOK	22	124	52	6.448	6400
D BLOK	23	124	52	6.448	6400
D BLOK	24	124	52	6.448	6400
D BLOK	25	124	52	6.448	6400
D BLOK	26	124	52	6.448	6400
D BLOK	27	124	52	6.448	6400
			toplam		672.000,00

8. 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.

9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

10. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır.

11. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların konut/dükkan olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

12. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 taşınmazlarda kat mülkiyetine geçmiştir

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 gayrimenkullerde proje geliştirilmiştir.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller "Üst hakkı veya devremülk hakkı" değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları proje geliştirebilirler. Aynı fıkranın (d) bendine göre gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekir. Öte yandan anılan 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.

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir ve "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmektedir.

Tebliğin anılan fıkrasının (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 değerini önemli ölçüde etkileyecek veya devredilebilmesini sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

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.
- Taşınmazların "Bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 99 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (Meskenler % 1 Dükkanlar % 18)
214.770.000,00 TL	**220.208.050,00 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 06-48-47-49 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yenişehir Fermaciye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 06-48-47-49 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yenişehir Fermaciye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Burak
Ada	3878
Parseli	10
Niteliği	6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

2 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-050

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 11
      3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
   c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
   d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
   e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
   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 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 ... 13
   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 13
   h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
   a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şaehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 40
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 41
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 41
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 41
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 41
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 41
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 42
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 42
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 42
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 42
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 42
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 43
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 43
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 43
8. SONUÇ 44
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 44
b. Nihai Değer Takdiri 44
9. RAPOR EKLERİ 45

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-050

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

05.10.2022

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Burak Mah. 3878 Ada 10 Parselde yer alan "6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinde bulunan Sani Konukoğlu Bulvarı'na girilerek Gazikent Mahallesi istikametinde ilerlenir. Gazikent kavşağından Şehit Serdal Şakir caddesine girilir. Bu cadde bitiminde bu cadde ile 6033 nolu sokağın kesişim noktasındaki taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.1001
Boylam	37.4361

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Burak
Ada	3878
Parsel	10
Yüzölçümü (m^2)	1.050,33
Nitelik	6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Eklenti	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
DEPO	BODRUM+ZEMİN	13	149/1050	DÜKKAN
DEPO	BODRUM+ZEMİN	14	145/1050	DÜKKAN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	**İncelendiği Kurum**	**Belge Tarihi**	**Belge Sayısı**
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	06.02.2017	40
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	03.08.2018	145

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 . Şehitkamil - 26-11-2018 14:50 -

	47050 Yönetim Planı : 07/04/2017 Şehitkamil 17-04-2017 14:06 -14018
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanın 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık Nizam Konut alanında kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,35			**Hmax**	
KAKS	1,35			**EMSAL**	
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	8,5	H/2		

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 Şehitkamil 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 Antep Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskân alarak kat mülkiyetine geçmiştir.

Adres: Batıkent Mah. 09051 nolu sokak n:1 Şehitkamil/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

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 bıldırcın 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 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. Şahitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

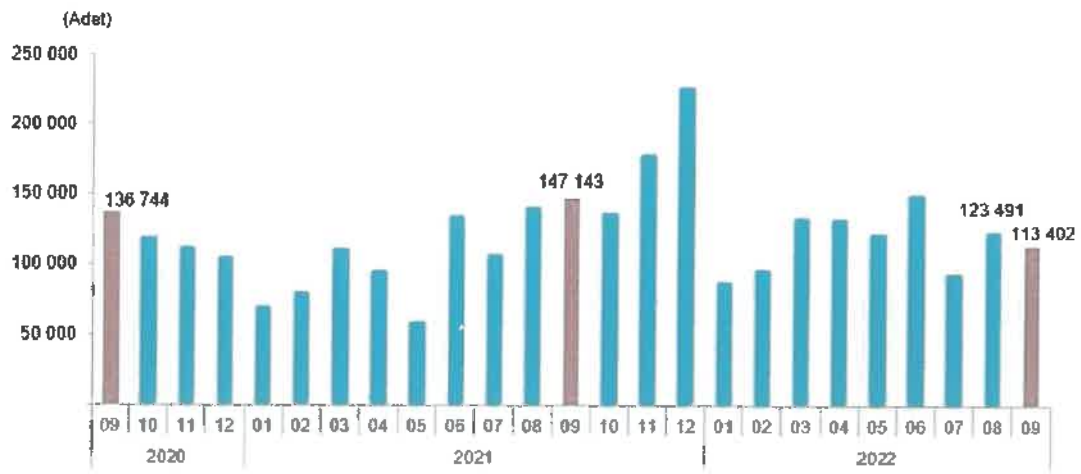
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

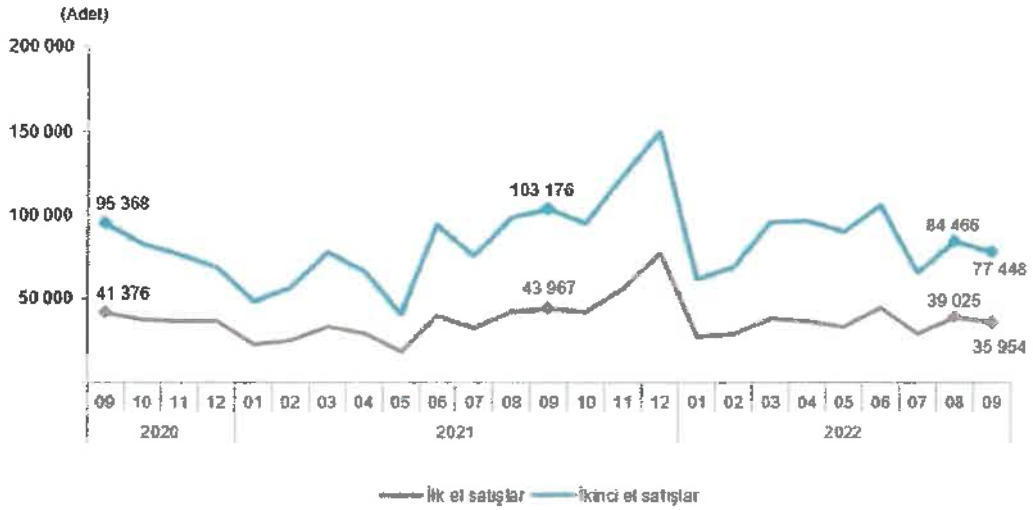
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



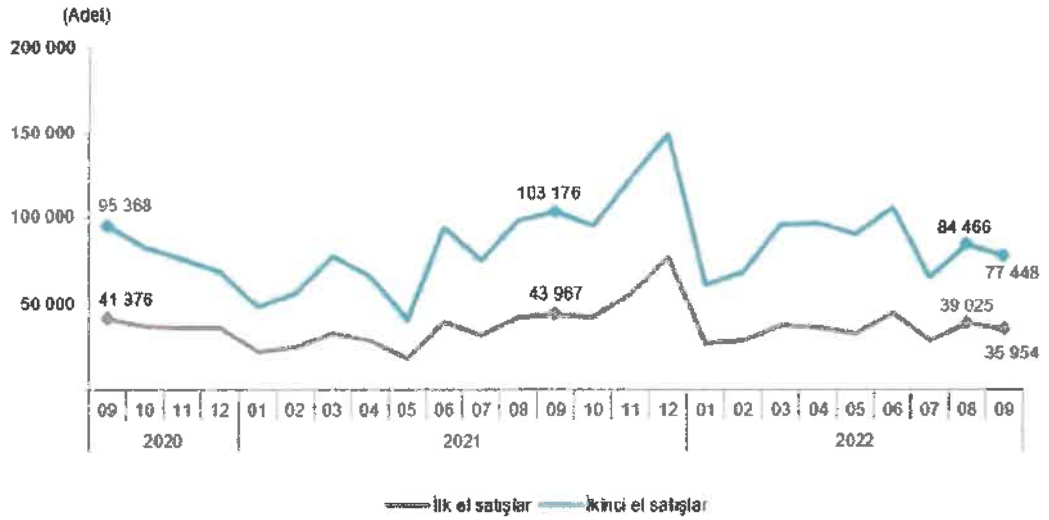
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

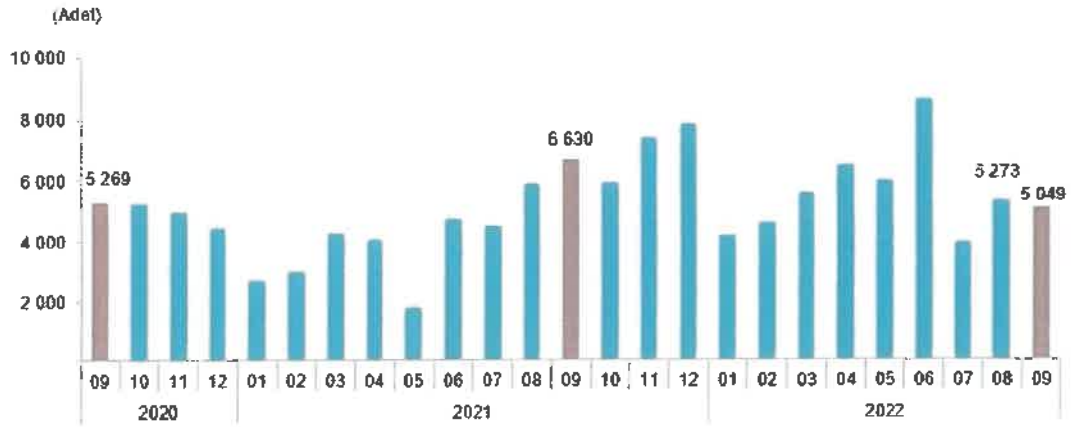
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

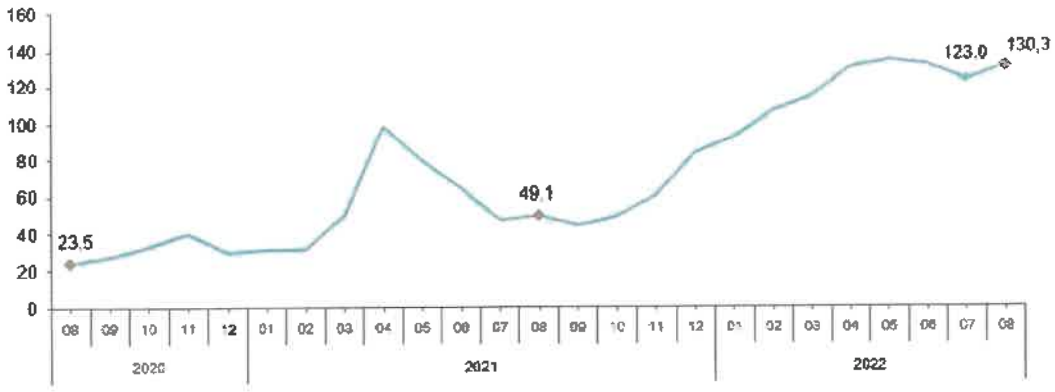
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

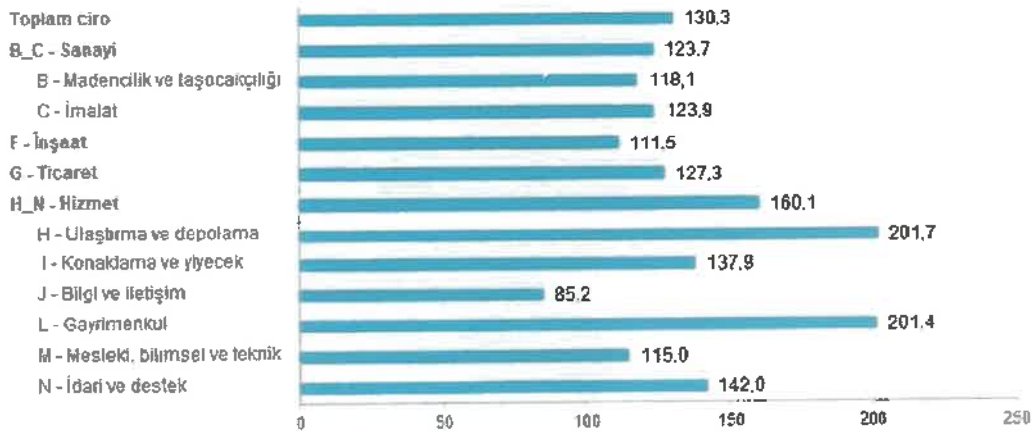
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

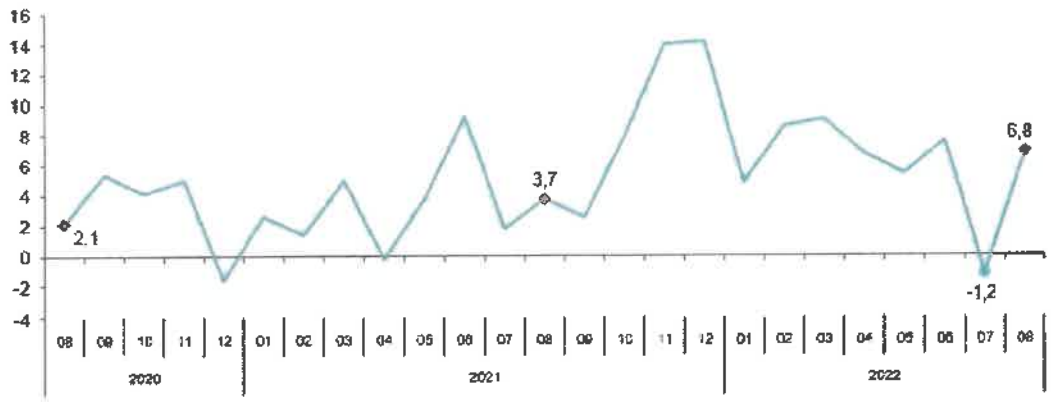


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

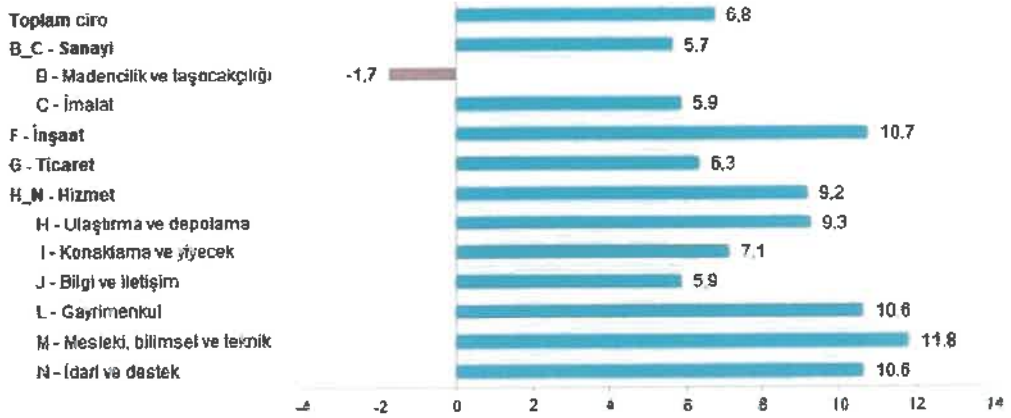
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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



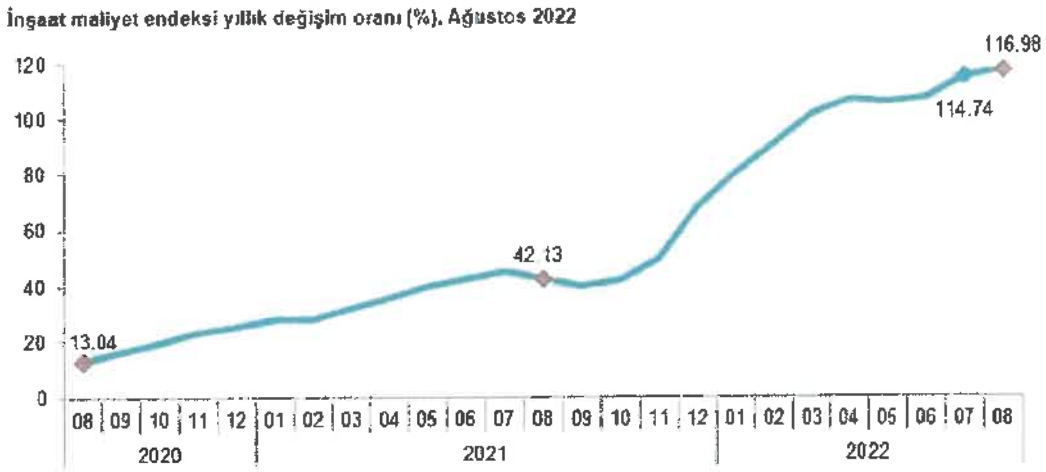
Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022



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.



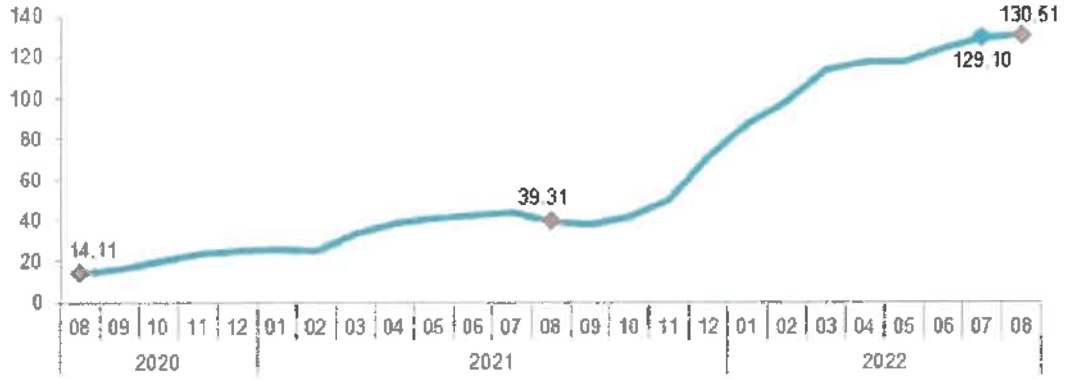
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

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.

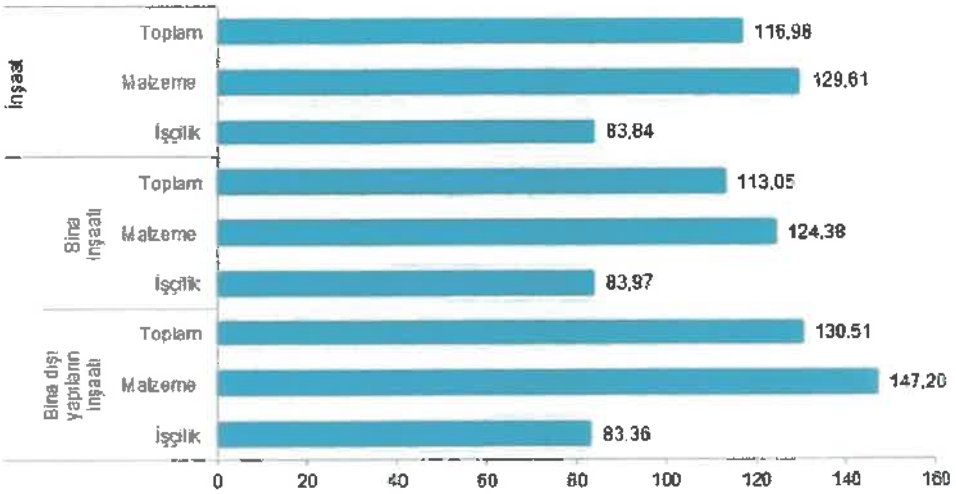
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

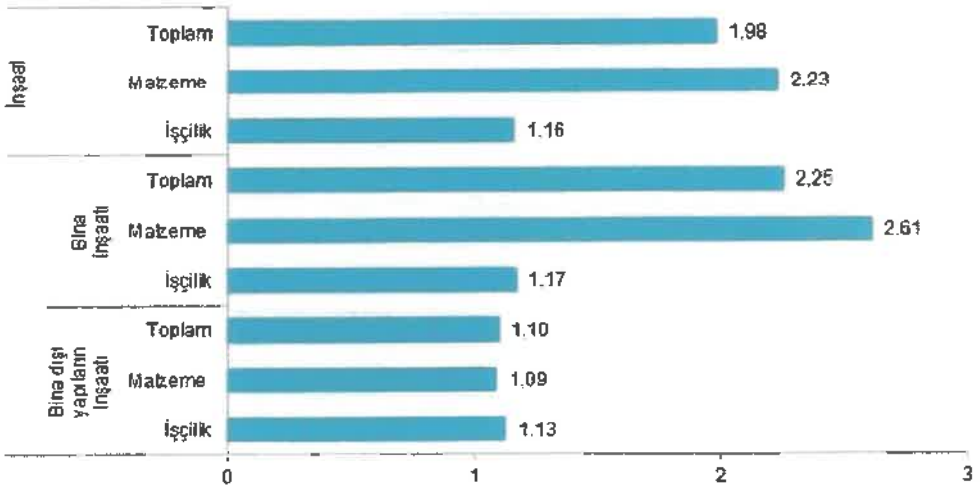
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

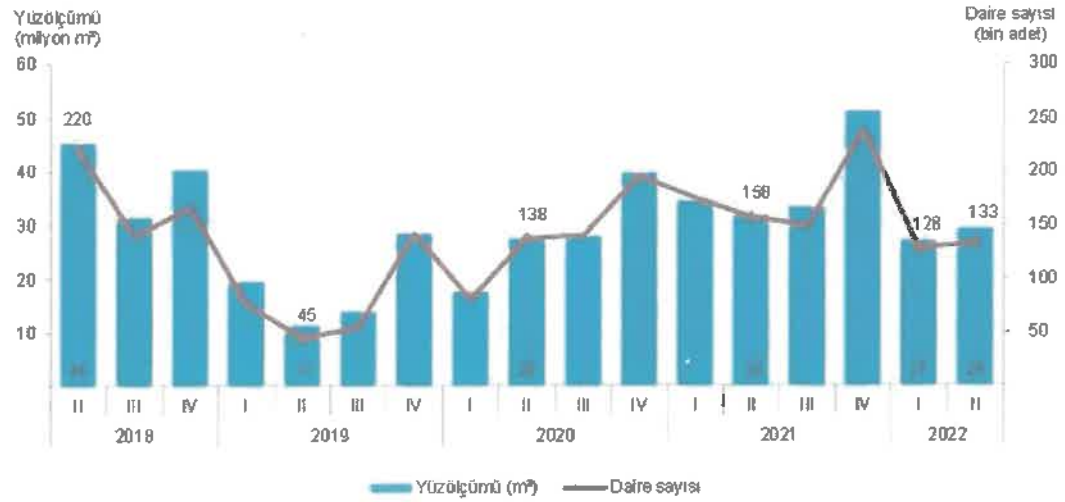


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



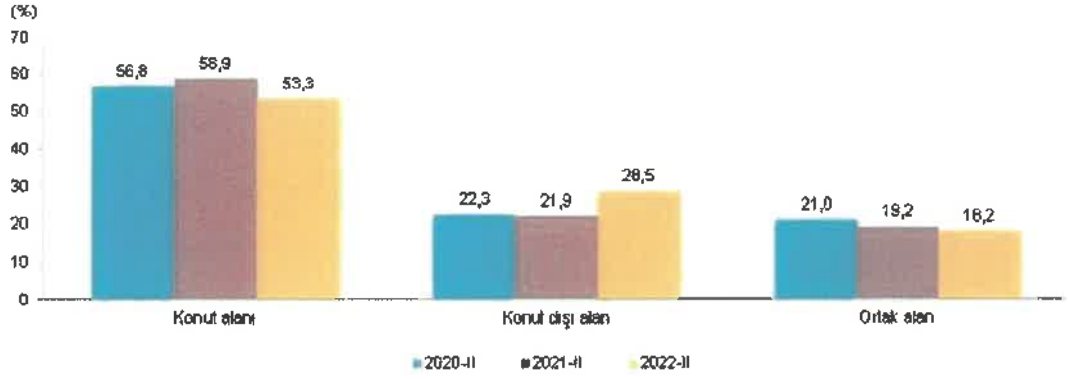
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

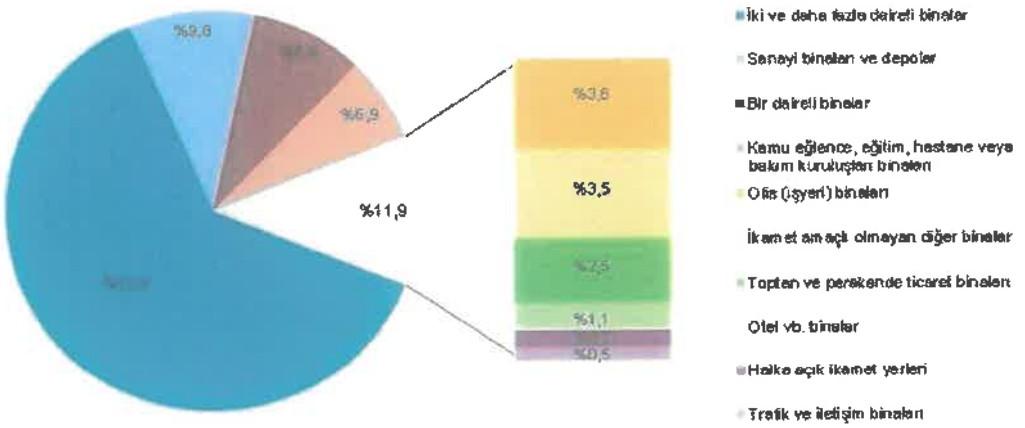
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

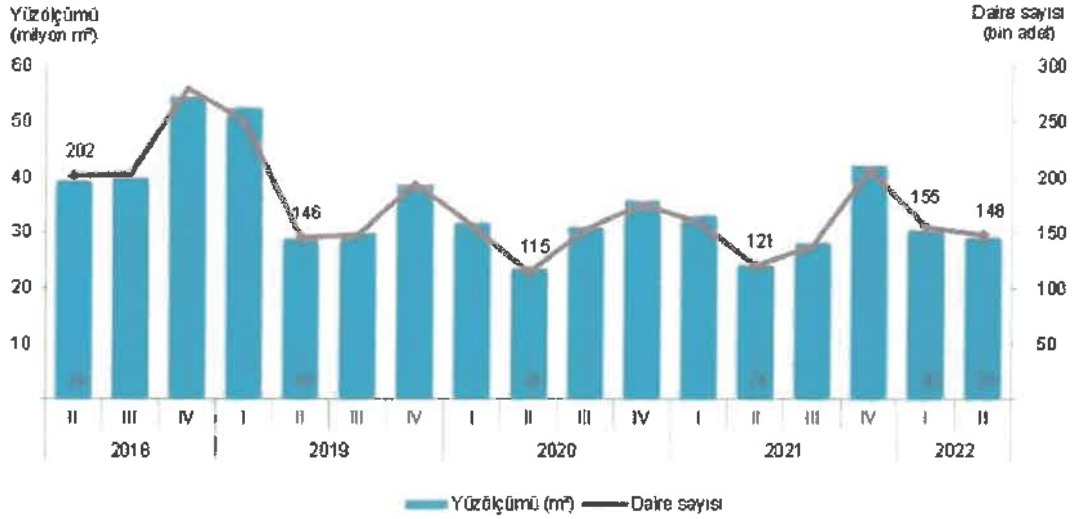


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



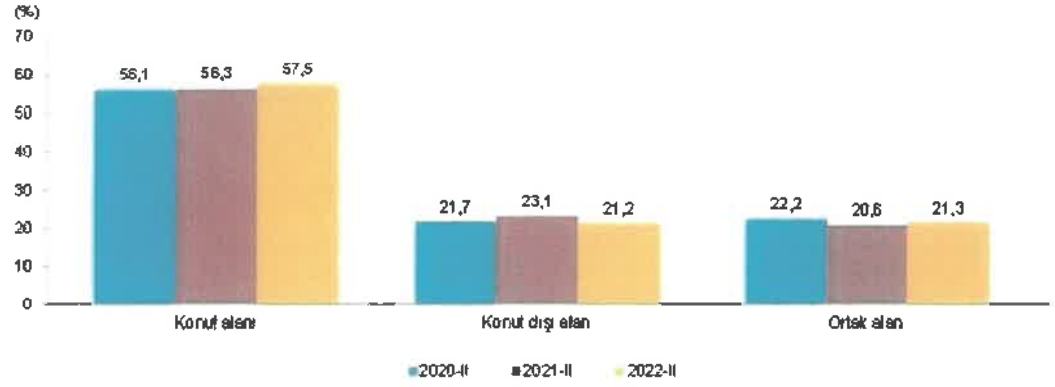
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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	627 882	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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

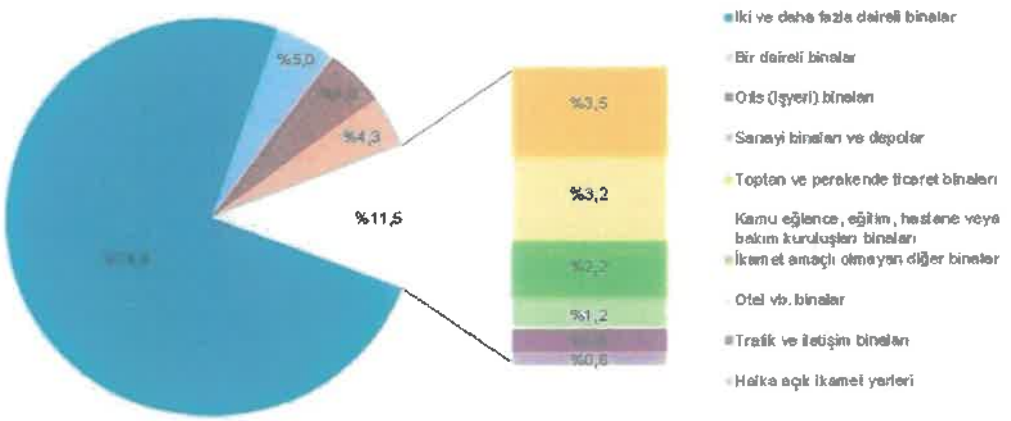
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Cadde Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Caddeden kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Bölgenin gelişime açık olması.

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 :

Taşınmaz ana gayrimenkul 1050,33 m2 parsel alanı üzerine bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı kat olarak inşa edilmiştir. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : Müşterek alanlar ,13-14 B.B. nolu dükkan eklentileri ,

Zemin kat: 13-14 B.B. Nolu dükkanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 1-2-3 B.B. Nolu 3 adet mesken,

2.Normal kat: 4-5-6 B.B. Nolu 3 adet mesken,

3.Normal kat: 7-8-9 B.B. Nolu 3 adet mesken,

4.Normal kat: 10-11-12 B.B. Nolu 3 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

13 B.B. Nolu dükkan : Projesinde bodrum ve zemin kattan ibarettir. Zemin kat : 122,90 m2 , bodrum kat :107 m2 olmak üzere toplam 229,90 m2 alanlıdır.

14 B.B. Nolu dükkan : Projesinde bodrum ve zemin kattan ibarettir. Zemin kat : 131,50 m2 , bodrum kat :112,8 m2 olmak üzere toplam 244,30 m2 alanlıdır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

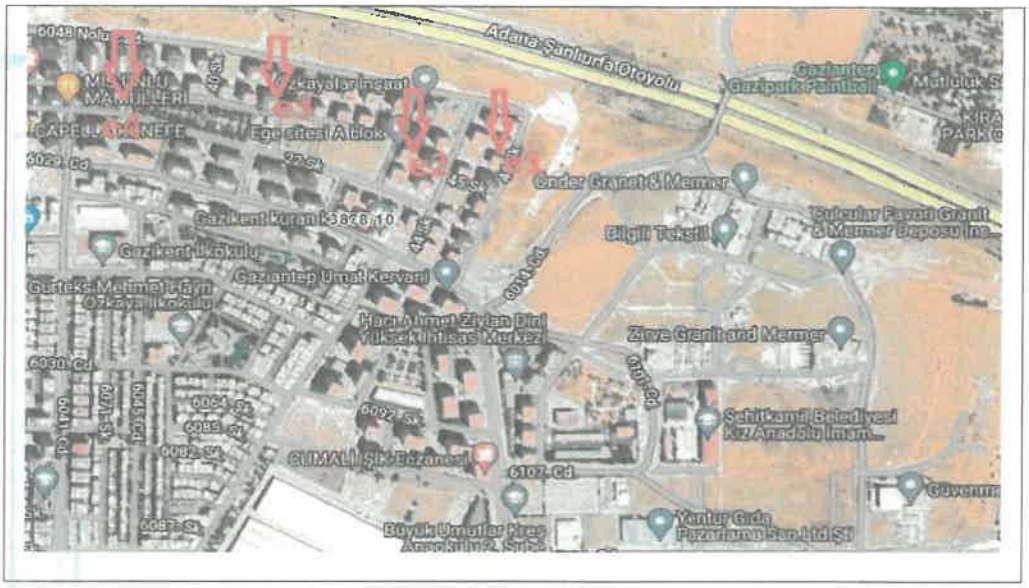
Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	60,00	55,00	Dükkan	750.000,00	12.500,00	Sarıgelin Emlak	0 (534) 570 79 81
Emsal 2	75,00	70,00	Dükkan	800.000,00	10.666,67	Göçer Emlak	0 (533) 191 01 27
Emsal 3	110,00	90,00	Dükkan	1.600.000,00	14.545,45	Bakırlar Emlak	0 (530) 233 15 63
Emsal 4	40,00	35,00	Dükkan	450.000,00	11.250,00	Yuvam Emlak	(535) 234 39 86

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	55	750.000	13.636	0%	0%	0%	0%	0%	15%	-5%	0%	0%	15.000
Emsal 2	70	800.000	11.429	0%	0%	0%	0%	0%	15%	-5%	0%	0%	12.571
Emsal 3	90	1.600.000	17.778	0%	0%	0%	0%	0%	10%	-5%	0%	0%	18.667
Emsal 4	35	450.000	12.857	0%	0%	0%	0%	0%	25%	-5%	0%	0%	15.429
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	15.417
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**15.400**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Taşınmazlar konum olarak daha iyi yerde olduklarından şerefiye değeri yerinde yapılan gözlem doğrultusunda verilmiştir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Bölgedeki ortalama zemin kat dükkan birim fiyatları 15.400 TL/m2'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede bodrum kat zemin katın 1/6'sı, asma kat ise 1/3'ü kadar değerlidir. Bu durumda zemine indirgenmiş alan hesabı aşağıdaki gibidir.

13 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
122,9	m²	107	m²	1/6	0	m²	1/3	140,73	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat			
140,73	m²	15.400		229,9	m²	9.427,11	TL/m²		

14 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
131,5	m²	112,8	m²	1/6	0	m²	1/3	150,30	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat			
150,30	m²	15.400		244,3	m²	9.474,50	TL/m²		

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Değeri	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'li Değer (TL)
13	229,9	9.427	2.167.267	2.165.000	2.554.700
14	244,3	9.474	2.314.498	2.315.000	2.731.700
TOPLAM				4.480.000	5.286.400

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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

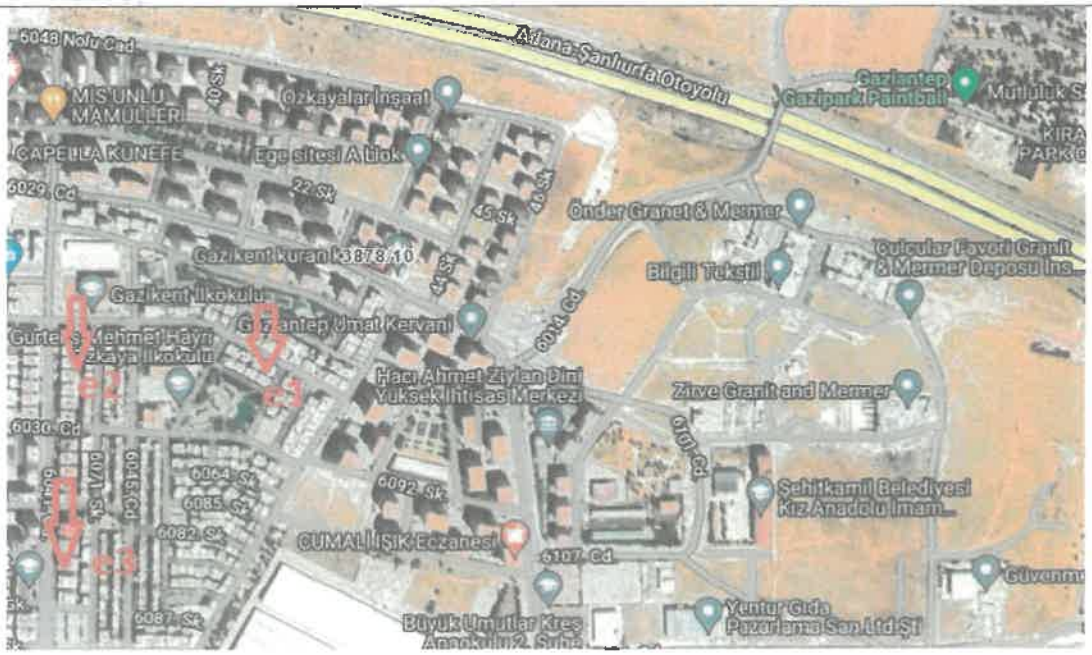
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Gayrimenkuller için alınan emsal kira bedelleri ve hesaplanan kira bedelleri aylık (TL/ay) olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	108,00	90,00	Dükkan	4.800,00	53,33	Özgür Emlak	0 (535) 268 31 39
Emsal 2	105,00	90,00	Dükkan	5.200,00	57,78	Ev Alsan Emlak	0 (531) 970 81 61
Emsal 3	40,00	35,00	Dükkan	2.000,00	57,14	Yuvam Emlak	(535) 234 39 86

Kira Emsalleri Krokisi



Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	90	4.800	53	0%	0%	0%	0%	0%	15%	-3%	0%	0%	60
Emsal 2	90	5.200	58	0%	0%	0%	0%	0%	15%	-3%	0%	0%	65
Emsal 3	35	2.000	57	0%	0%	0%	0%	0%	15%	-3%	0%	0%	64
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	63

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Taşınmazlar konum olarak daha iyi yerde olduklarından şerefiye değeri yerinde yapılan gözlem doğrultusunda verilmiştir.

ZEUGMA

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Bölgedeki ortalama zemin kat dükkan kira birim fiyatları 63 TL/ay'dır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede bodrum kat zemin katın 1/6'sı, asma kat ise 1/3'ü kadar değerlidir. Bu durumda zemine indirgenmiş alan hesabı aşağıdaki gibidir.

13 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
122,9	m²	107	m²	1/6	0	m²	1/3	140,73	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat			
140,73	m²	63		229,9	m²	38,57	TL/m²		

14 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
131,5	m²	112,8	m²	1/6	0	m²	1/3	150,30	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat			
150,30	m²	63		244,3	m²	38,76	TL/m²		

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	Bağımsız Bölüm Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL/ay)
13	229,90	38,6	8.866	8.900,00
14	244,30	38,8	9.469	9.500,00
			TOPLAM	**18.400,00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme 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 değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Dükkan" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 2 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
4.480.000,00 TL	**5.286.400,00**

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
Doğrulçam Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 988 071 8413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Burak
Ada	3878
Parseli	12
Niteliği	A Ve B Blok Numaralı 6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

ZEUGMA

2 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-051

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 11
      3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
   c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
   d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
   e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
   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 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 ... 13
   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 13
   h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
   a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şahitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 15
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 16
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 39
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yönterni ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 40
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 40
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 40
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 40
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 40
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 41
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 41
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 41
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 41
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 41
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 42
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 42
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
8. SONUÇ 43
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 43
b. Nihai Değer Takdiri 43
9. RAPOR EKLERİ 44

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 şair hatadan değerleme 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-051

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

05.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Burak Mah. 3878 Ada 12 Parselde yer alan "A Ve B Blok Numaralı 6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası " niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinde bulunan Sani Konukoğlu Bulvarı'na girilerek Gazikent Mahallesi istikametinde ilerlenir. Gazikent kavşağından Şehit Serdal Şakir caddesine girilir. Bu cadde bitiminde bu cadde ile 6036 nolu sokağın kesişim noktasındaki taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydalanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.1007
Boylam	37.4360

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Burak
Ada	3878
Parsel	12
Yüzölçümü (m²)	2.087,02
Nitelik	A Ve B Blok Numaralı 6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.			
Eklenti	**Blok / Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
DEPO	A / BODRUM+ZEMİN	13	147/2087	DÜKKAN
DEPO	A / BODRUM+ZEMİN	14	155/2087	DÜKKAN

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	**İncelendiği Kurum**	**Belge Tarihi**	**Belge Sayısı**
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	27.01.2017	30
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	03.08.2018	146

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 . Şehitkamil - 26-11-2018 09:51 - 47004

	Yönetim Planı : 07/04/2017 Şehitkamil 17-04-2017 14:01 - 14015
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık Nizam Konut alanında kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,35			**Hmax**	
KAKS	1,35			**EMSAL**	
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	8,5	H/2		

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 Şehitkamil 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 Antep Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskân alarak kat mülkiyetine geçmiştir.

Adres: Batıkent Mah. 09051 nolu sokak n:1 Şehitkamil/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 sınıfıdır.

EKB No: Y22272E56AA3B

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 bıldırcın 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 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. Şaehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

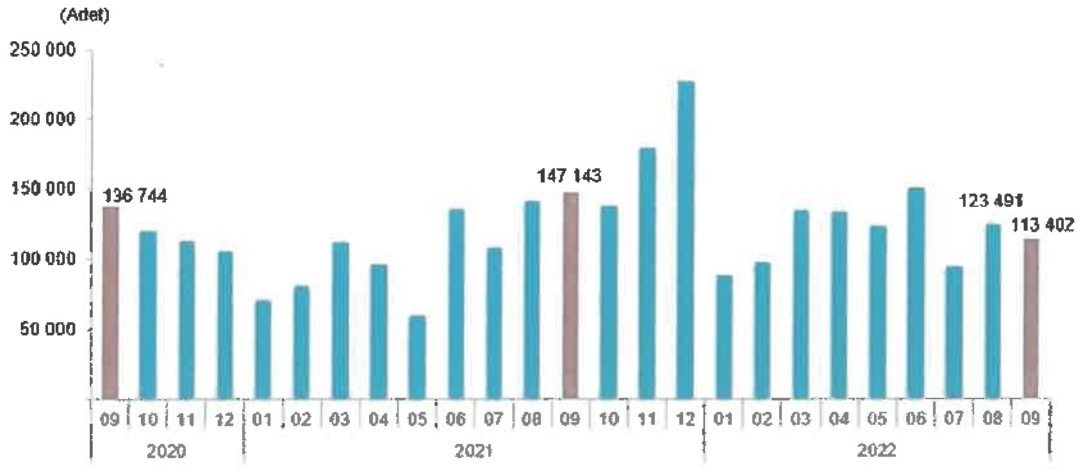
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

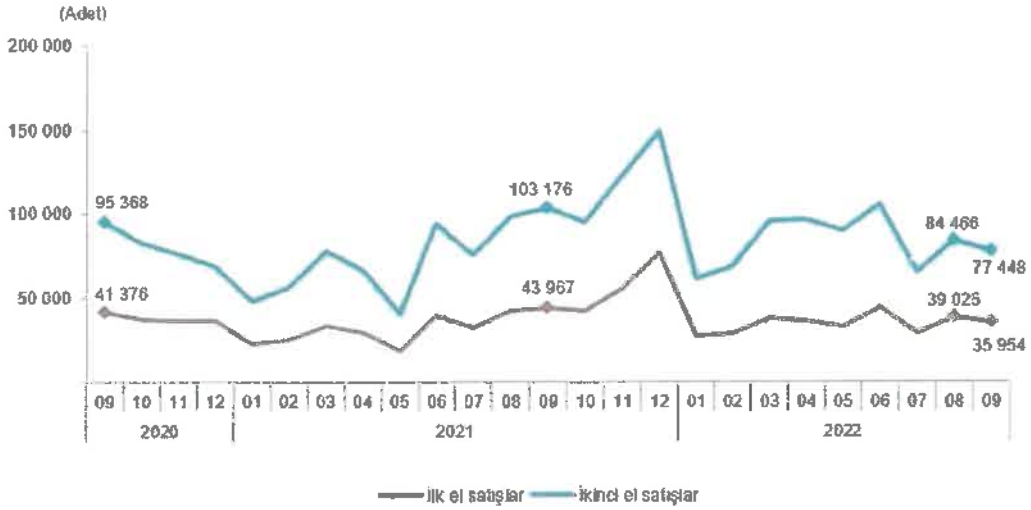
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine 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



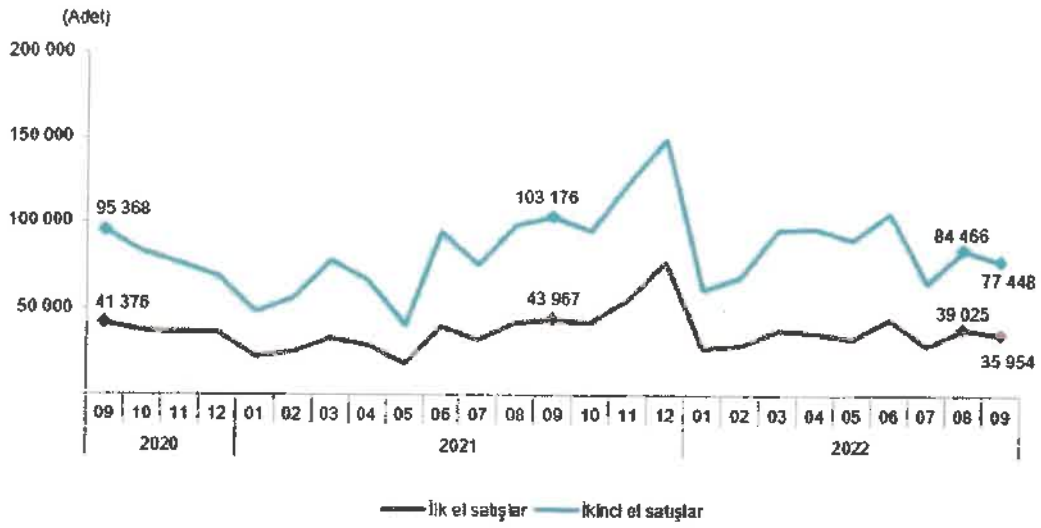
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

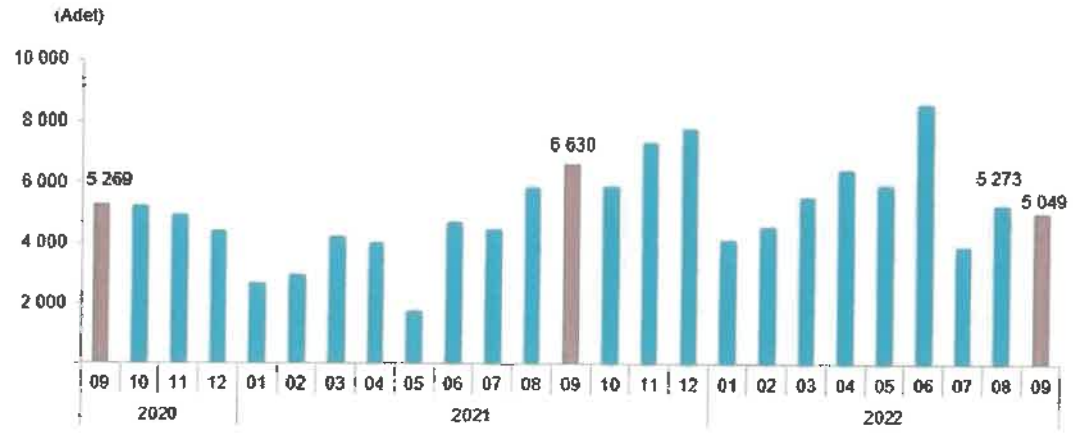
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

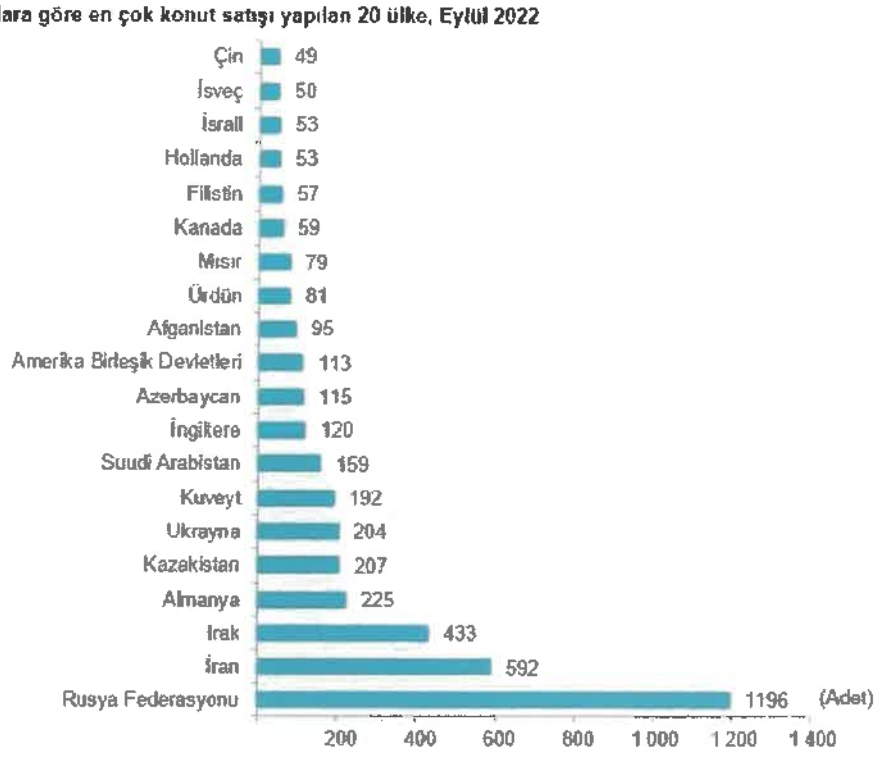
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



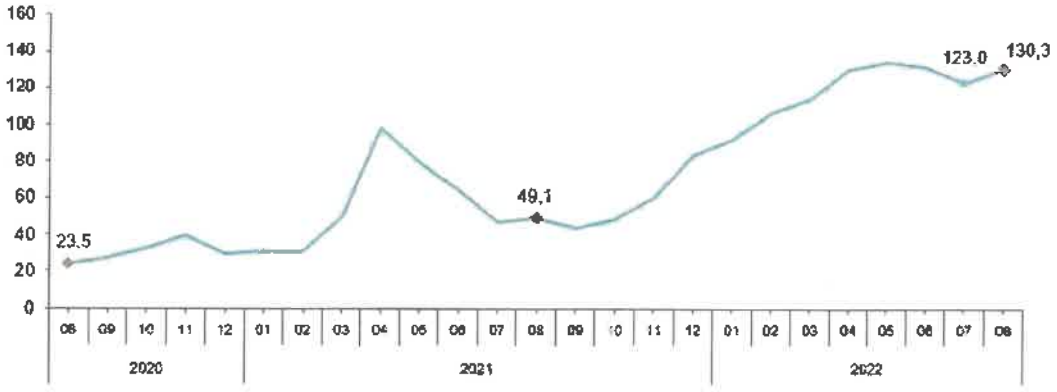
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

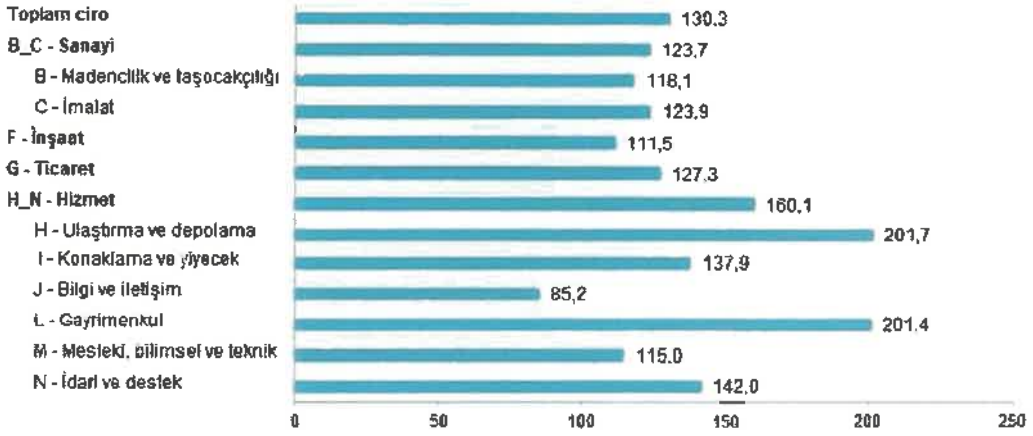
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

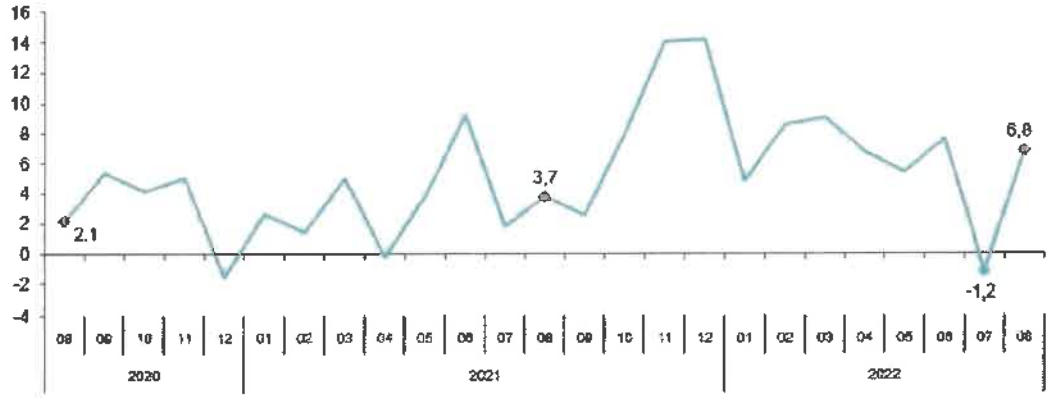


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

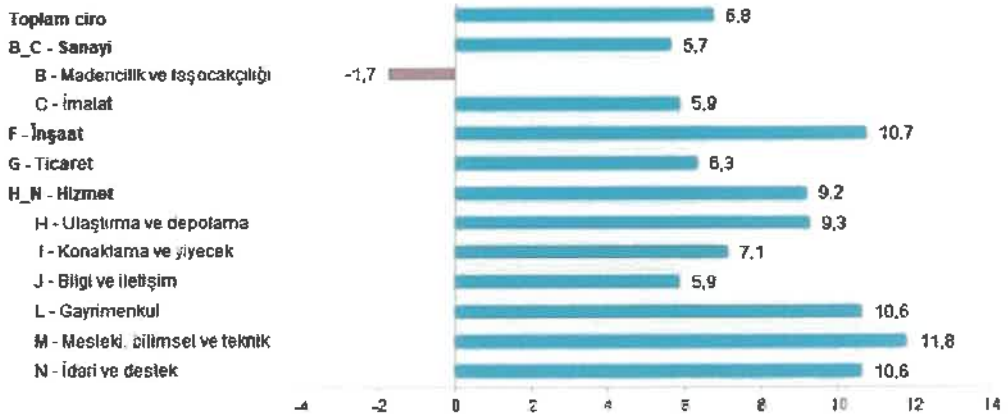
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

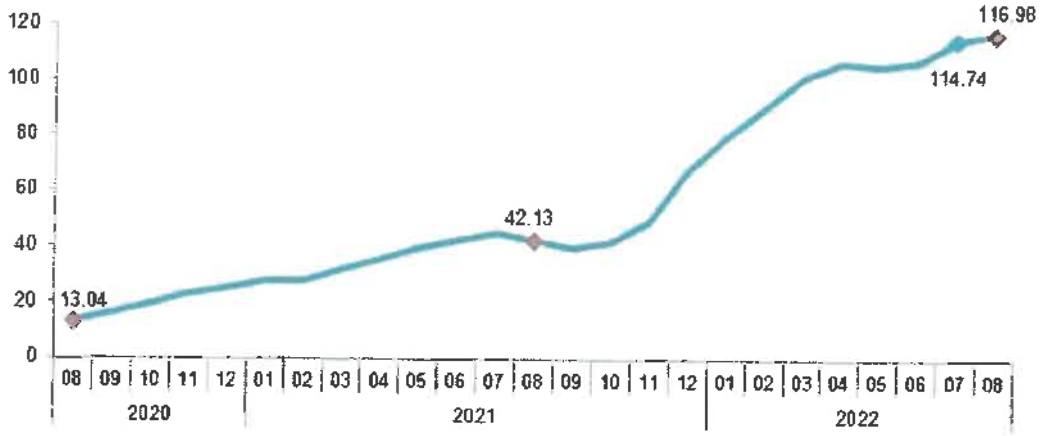


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

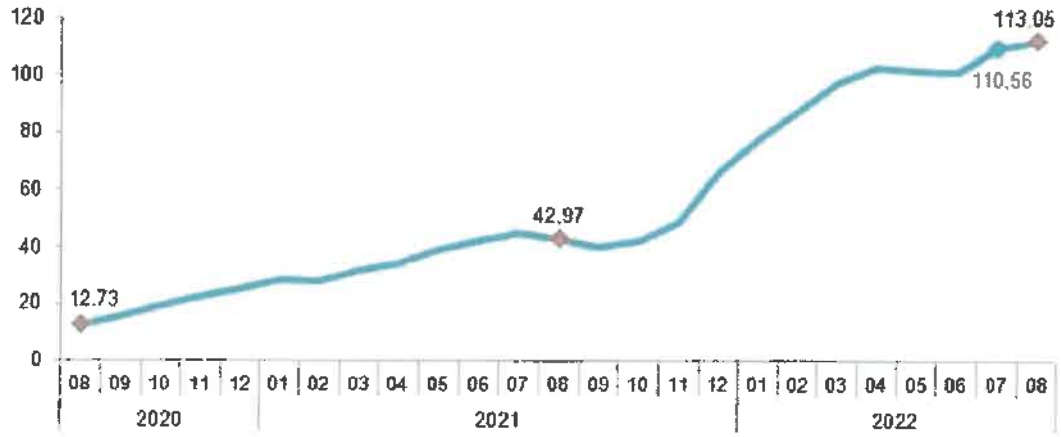
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

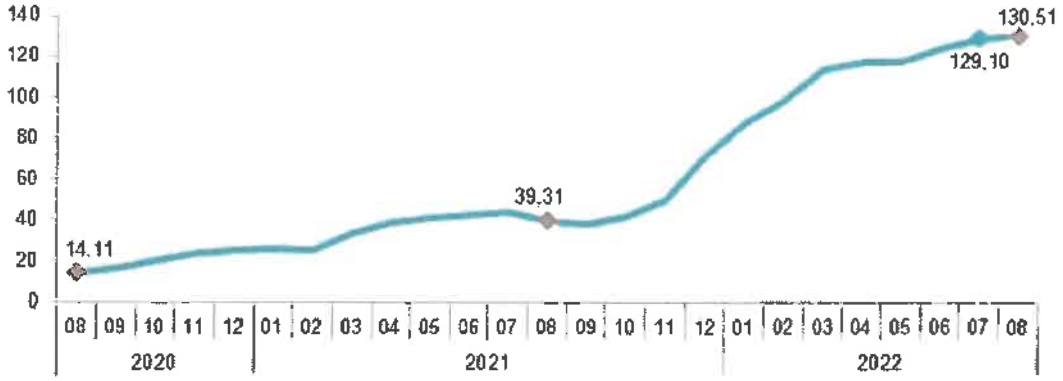
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



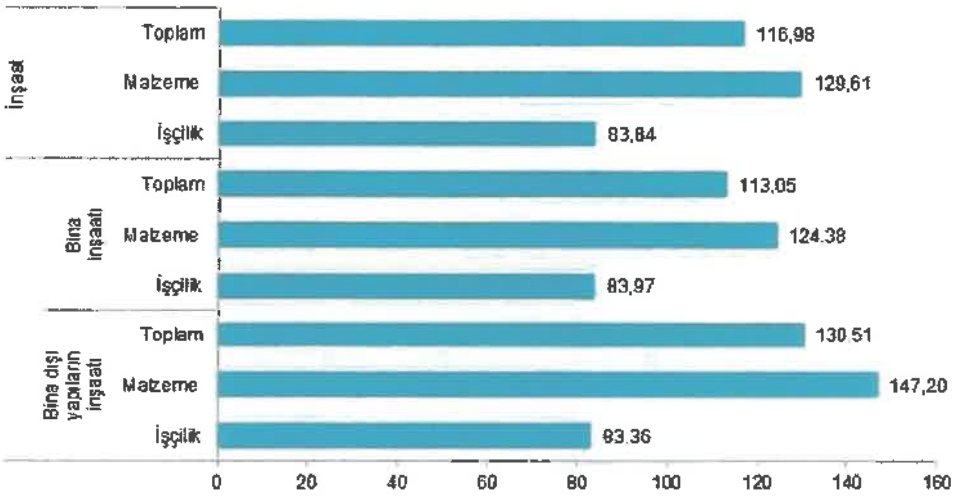
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

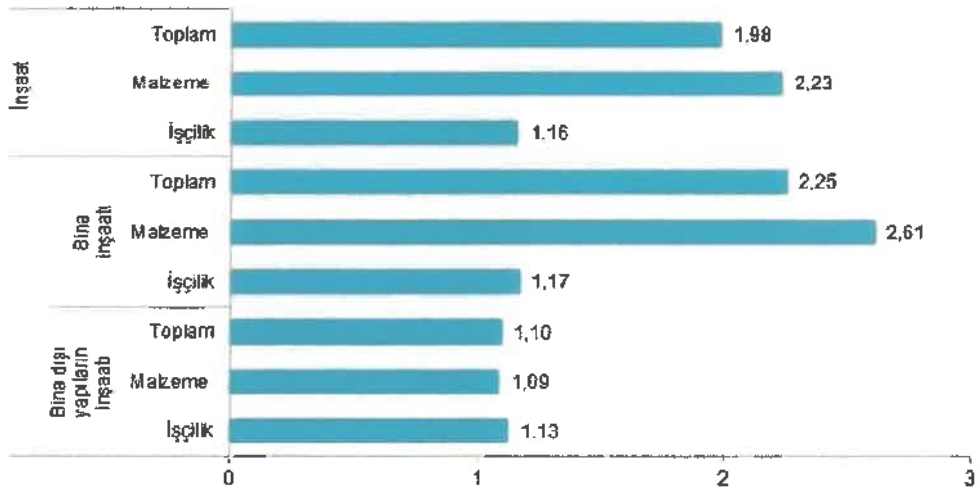
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

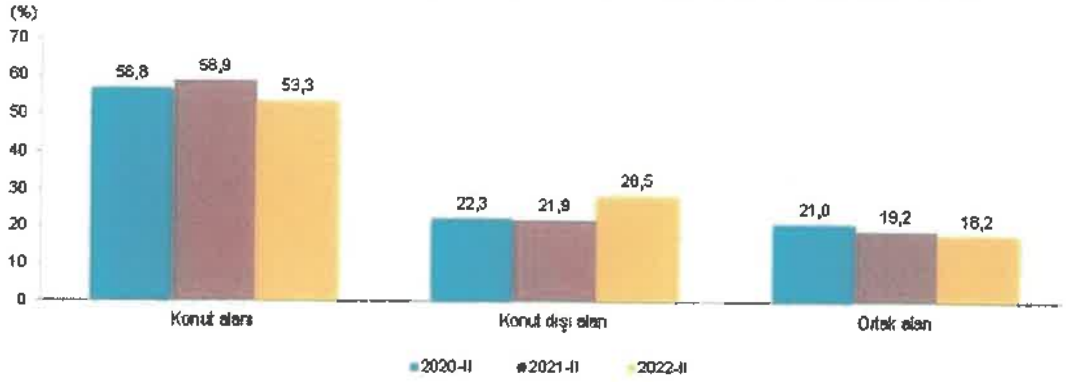
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

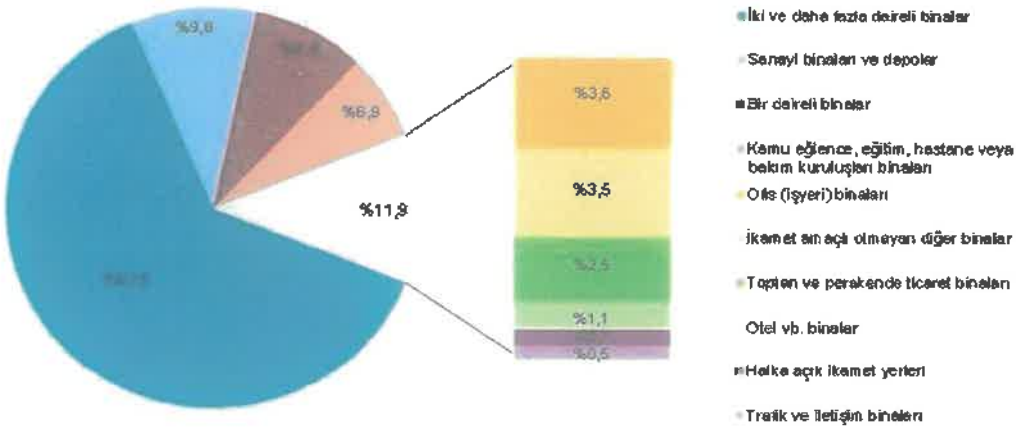
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

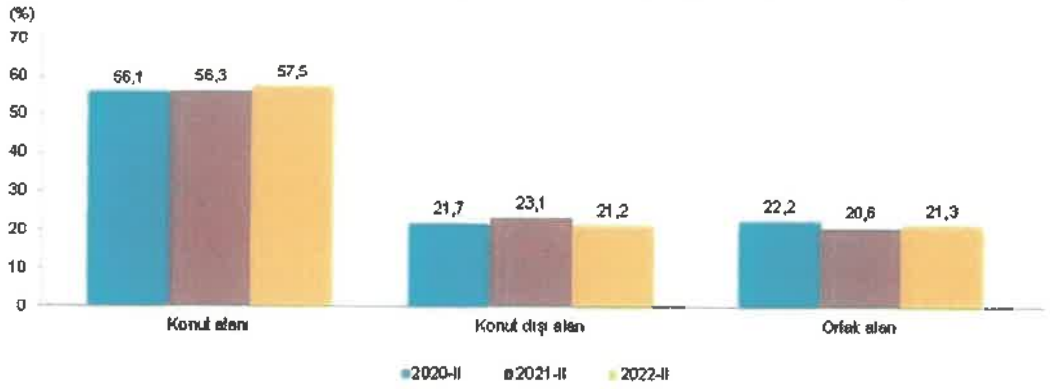
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 161	-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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

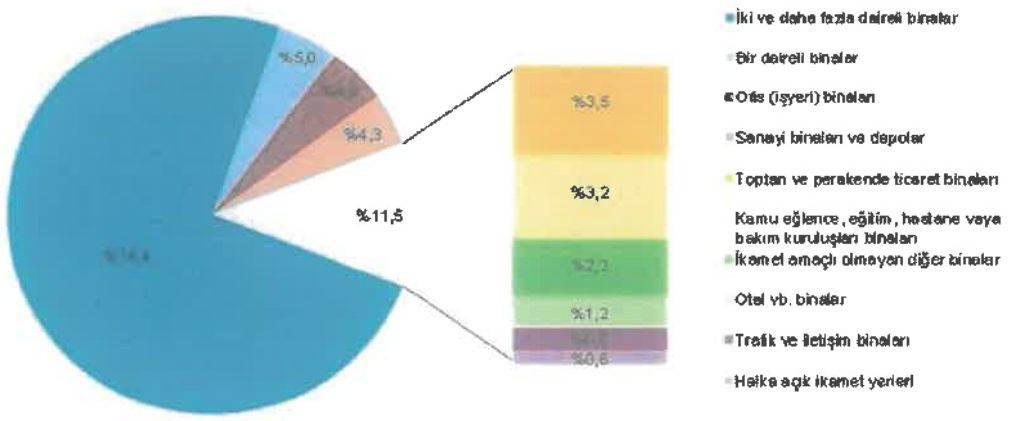
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Cadde Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Caddeden kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Bölgenin gelişime açık olması.

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 :

Taşınmaz ana gayrimenkul 2087,02 m2 parsel alanı üzerine A-B blok olmak üzere 2 blok halinde inşa edilmiştir. A blok; bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı kat olarak inşa edilmiştir. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : Müşterek alanlar ,13-14 B.B. nolu dükkan eklentileri ,

Zemin kat: 13-14 B.B. Nolu dükkanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 1-2-3 B.B. Nolu 3 adet mesken,

2.Normal kat: 4-5-6 B.B. Nolu 3 adet mesken,

3.Normal kat: 7-8-9 B.B. Nolu 3 adet mesken,

4.Normal kat: 10-11-12 B.B. Nolu 3 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

13 B.B. Nolu dükkan : Projesinde bodrum ve zemin kattan ibarettir. Zemin kat : 141,30 m2 , bodrum kat :92,5 m2 olmak üzere toplam 233,80 m2 alanlıdır.

14 B.B. Nolu dükkan : Projesinde bodrum ve zemin kattan ibarettir. Zemin kat : 141,8 m2 , bodrum kat :106,8 m2 olmak üzere toplam 248,60 m2 alanlıdır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	60,00	55,00	Dükkan	750.000,00	12.500,00	Sangelin Emlak	0 (534) 570 79 81
Emsal 2	75,00	70,00	Dükkan	800.000,00	10.666,67	Göçer Emlak	0 (533) 191 01 27
Emsal 3	110,00	90,00	Dükkan	1.600.000,00	14.545,45	Bakırlar Emlak	0 (530) 233 15 63
Emsal 4	40,00	35,00	Dükkan	450.000,00	12.250,00	Yuvam Emlak	(535) 234 39 86

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	55	750.000	13.636	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	0%	0%	11.591
Emsal 2	70	800.000	11.429	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	-5%	0%	0%	9.143
Emsal 3	90	1.600.000	17.778	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	-5%	0%	0%	15.111
Emsal 4	35	450.000	12.857	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	-5%	0%	0%	10.286
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	11.533
												Yuvarlatılmış Birim Değer (TL/m²)	**11.500**

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller konum olarak daha iyi yerde olduklarından şerefiye değeri yerinde yapılan gözlem doğrultusunda verilmiştir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Bölgedeki ortalama zemin kat dükkan birim fiyatları 11.500 TL/m2'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede bodrum kat zemin katın 1/6'sı, asma kat ise 1/3'ü kadar değerlidir. Bu durumda zemine indirgenmiş alan hesabı aşağıdaki gibidir.

A BLOK 13 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
141,3	m²	92,5	m²	1/6	0	m²	1/3	156,72	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat			
156,72	m²	11.500		233,8	m²	7.708,48	TL/m²		

A BLOK 14 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
141,8	m²	106,8	m²	1/6	0	m²	1/3	159,60	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat			
159,60	m²	11.500		248,6	m²	7.382,94	TL/m²		

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m²)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
A	13	233,8	7.708	1.800.000
A	14	248,6	7.383	1.835.000
			TOPLAM	**3.635.000,00**

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp

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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	108,00	90,00	Dükkan	4.800,00	53,33	Özgür Emlak	0 (535) 268 31 39
Emsal 2	105,00	90,00	Dükkan	5.200,00	57,78	Ev Alsan Emlak	0 (531) 970 81 61
Emsal 3	40,00	35,00	Dükkan	2.000,00	57,14	Yuvam Emlak	(535) 234 39 86

Kira Emsalleri Krokisi

Dükkan Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	90	4.800	53	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	-3%	0%	0%	44
Emsal 2	90	5.200	58	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	-3%	0%	0%	47
Emsal 3	35	2.000	57	0%	0%	0%	0%	0%	-15%	-3%	0%	0%	47
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	46

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller konum olarak daha iyi yerde olduklarından şerefiye değeri yerinde yapılan gözlem doğrultusunda verilmiştir.

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

A BLOK 13 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
122,9	m²	107	m²	1/6	0	m²	1/3	140,73	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat			
140,73	m²	46		229,9	m²	28,16	TL/m²		

A BLOK 14 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)									
Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
131,5	m²	112,8	m²	1/6	0	m²	1/3	150,30	m²
Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan									
İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)		Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat			
150,30	m²	46		244,3	m²	28,30	TL/m²		

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	Bağımsız Bölüm Yuvarlatılmış Kira Değeri (TL/ay)
A	13	233,8	28,2	6.584	6.600,00
A	14	248,6	28,3	7.035	7.000,00
	TOPLAM				**13.600,00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme 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 değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Dükkan" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 2 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
3.635.000,00 TL	**4.289.300,00**

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
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 06-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Gazi
Ada	266
Parseli	670
Niteliği	6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

2 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-052

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 11
      3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 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 12
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
   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 Tam 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 ... 13
   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 13
   h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
   a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şaehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 16
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 30
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 35
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 39
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 39
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-052

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

07.10.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Gazi Mah. 266 Ada 670 Parselde yer alan "6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 2 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinde bulunan Zübeyde Hanım Bulvarı'na girilerek Gazi Mahallesi istikametinde ilerlenir. Bu bulvarı dik kesen Battal Bey Caddesi köşesinden girilir. Bu caddeyi dik kesen 24008 nolu sokak köşesinde bulunan taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0661
Boylam	37.3477

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Gazi
Ada	266
Parsel	670
Yüzölçümü (m²)	1.111,18
Nitelik	6 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.				
Blok Adı	**Kat No**	**B.B. No**	**Arsa Payı**	**Mimari yapısı**	**Alanı**
-	ZEMİN	1	100/1111	DÜKKAN	115,00
-	ZEMİN	2	111/1111	DÜKKAN	163,00

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	**İncelendiği Kurum**	**Belge Tarihi**	**Belge Sayısı**
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	29.09.2004	216
Son Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	29.09.2009	229
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	19.01.2012	004

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 . Şehitkamil - 02-02-2012 11:17 - 3086 Yönetim Planı : 06/04/2009 Şehitkamil 07-04-2009 11:50 - 8551
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde yer alan 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık Nizam Konut alanında kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,40			**Hmax**	
KAKS	1,35			**EMSAL**	
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	8,5	H/2		

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 Şehitkamil 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 Antep Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskân alarak kat mülkiyetine geçmiştir.

Adres: Batıkent Mah. 09051 nolu sokak n:1 Şehitkamil/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 ile ilgili olarak https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden UAVT kodu ile sorgu yapılmış olup herhangi bir belge bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan 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 bıldırcın 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 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 Atabekî 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

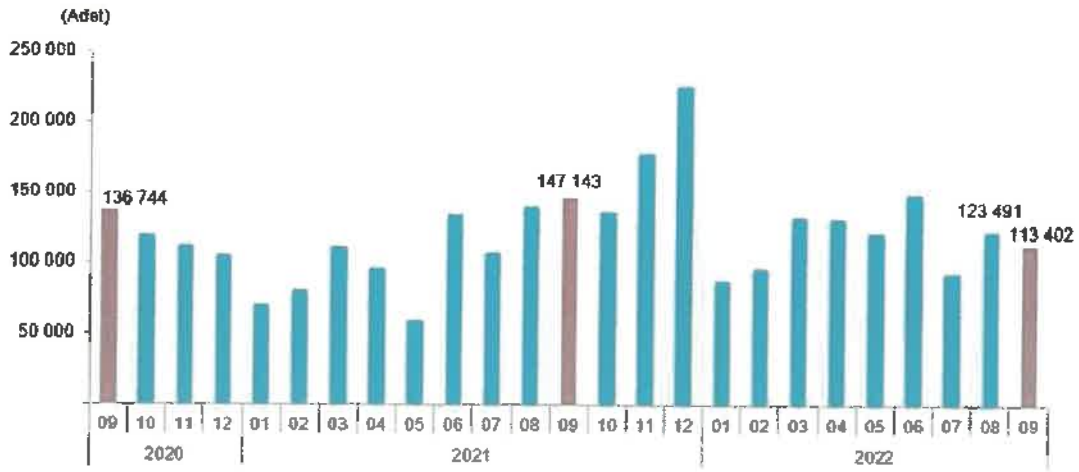
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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

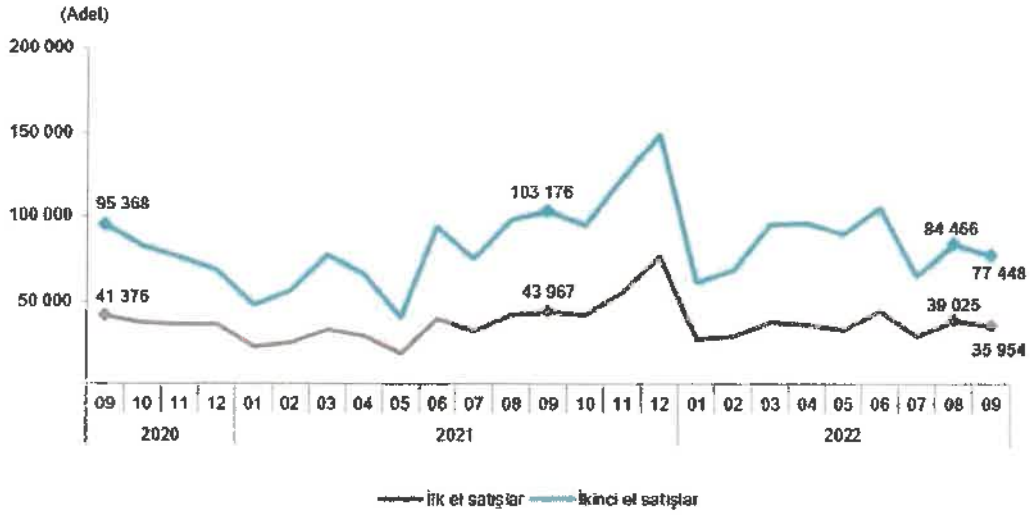
gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

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



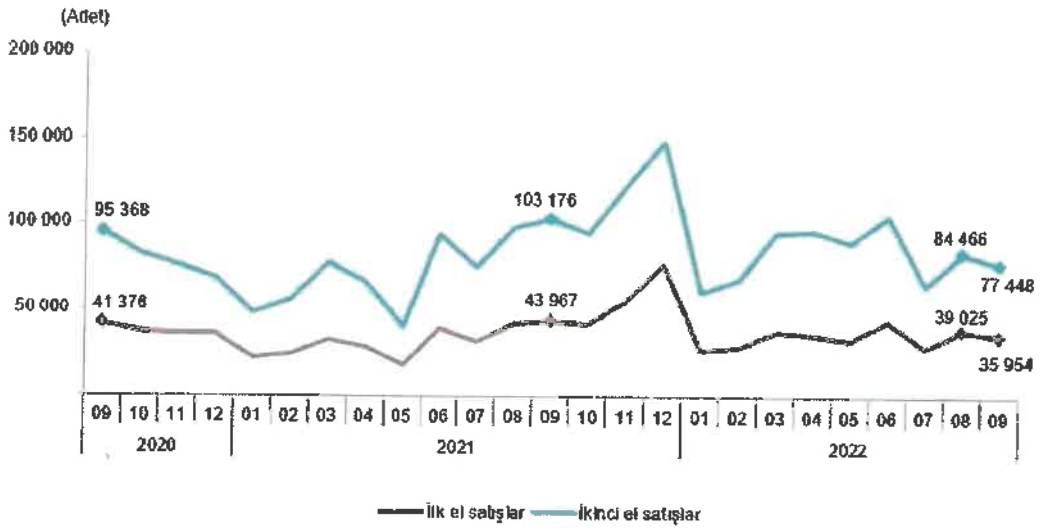
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

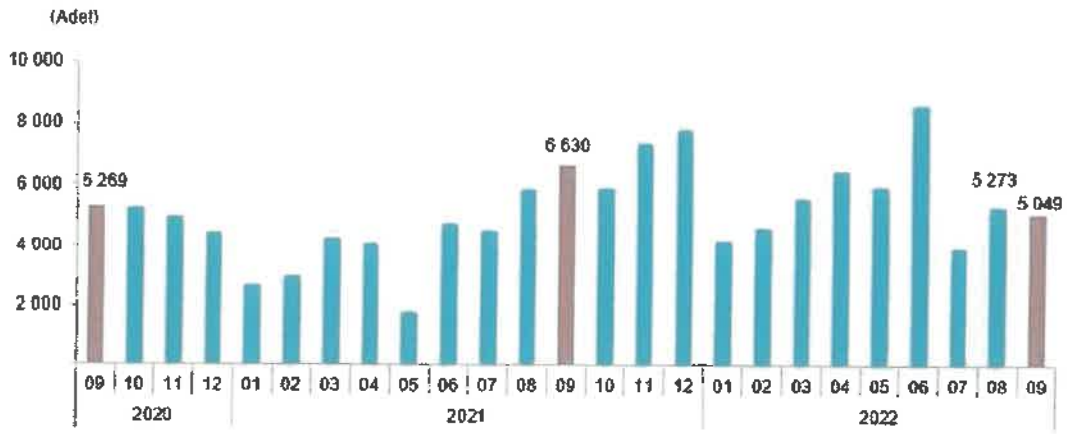
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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

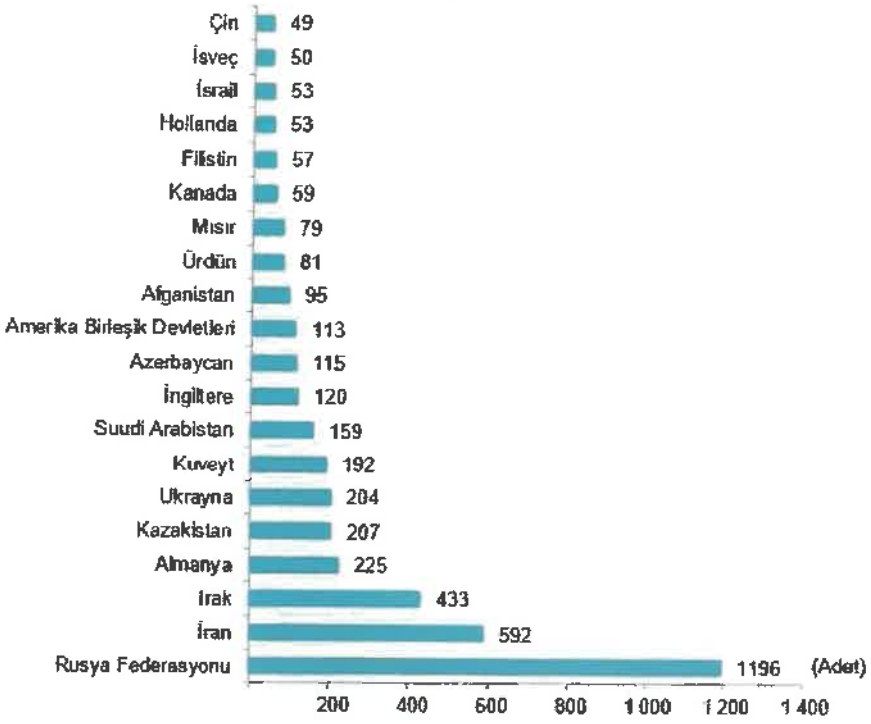


Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

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



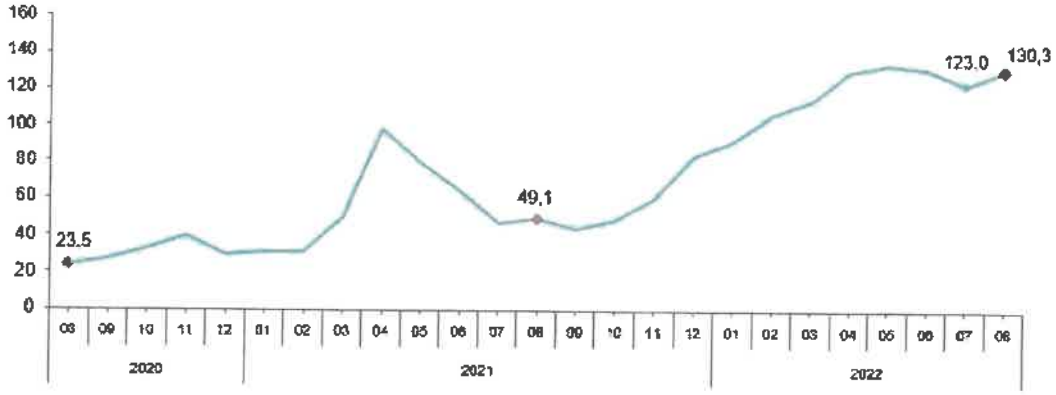
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

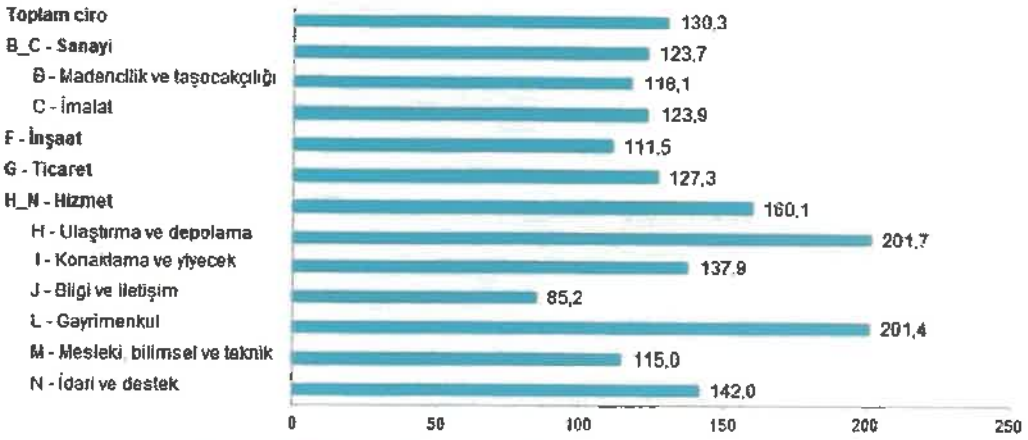
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

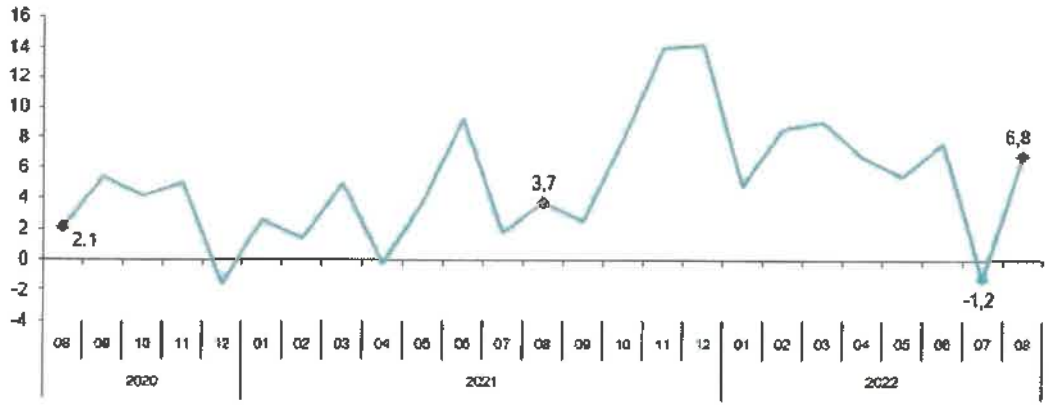


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

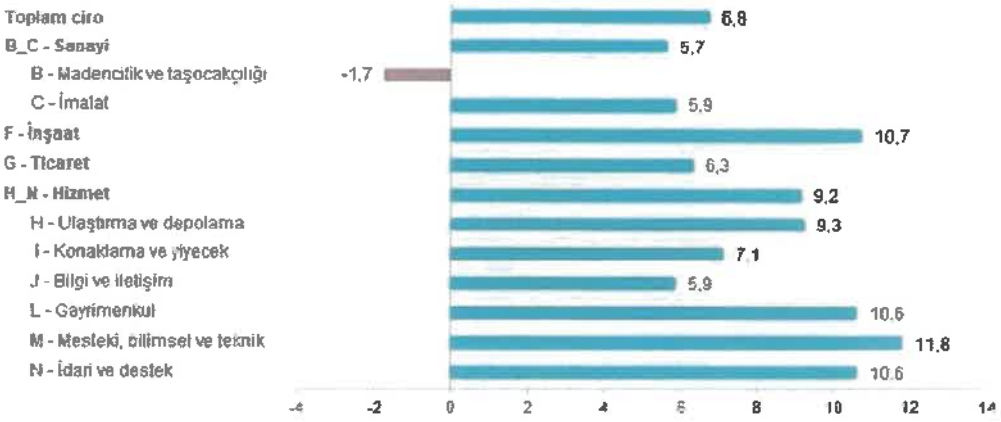
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

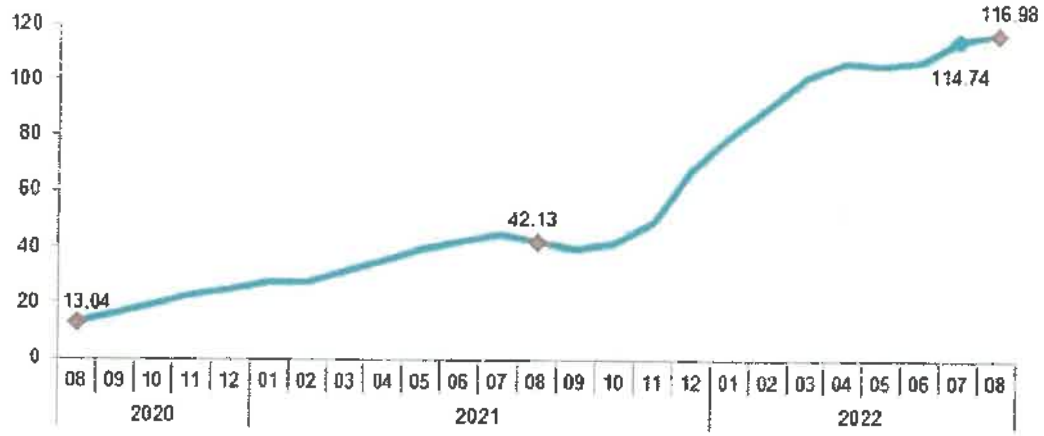


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

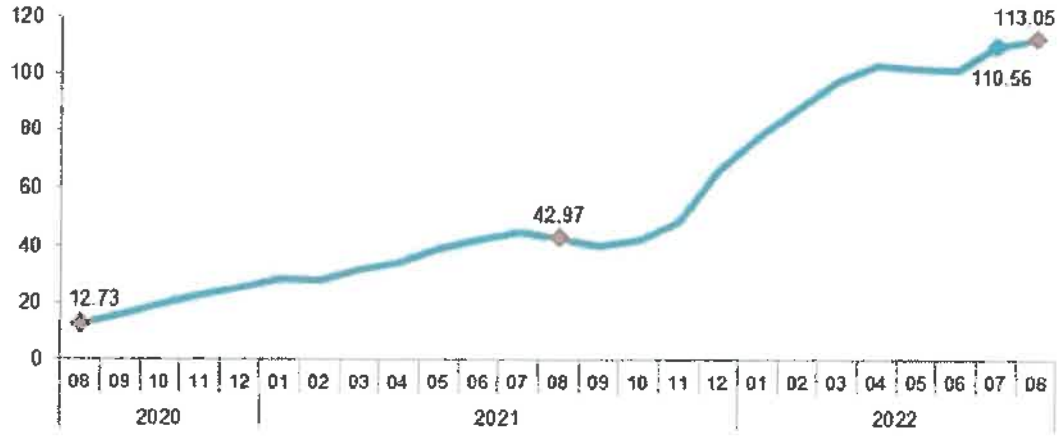
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

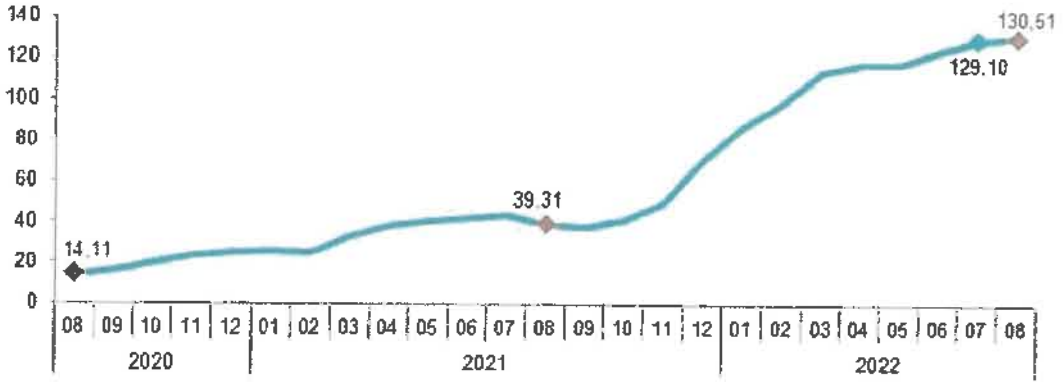
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



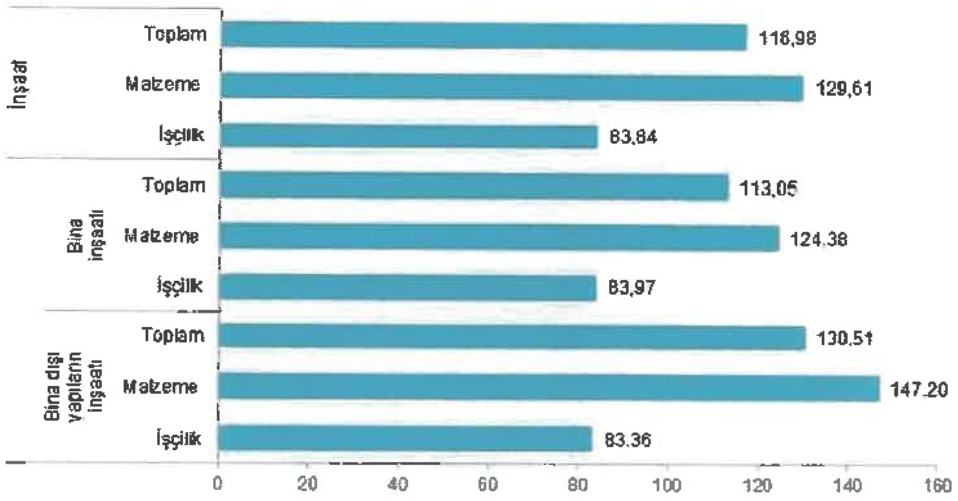
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

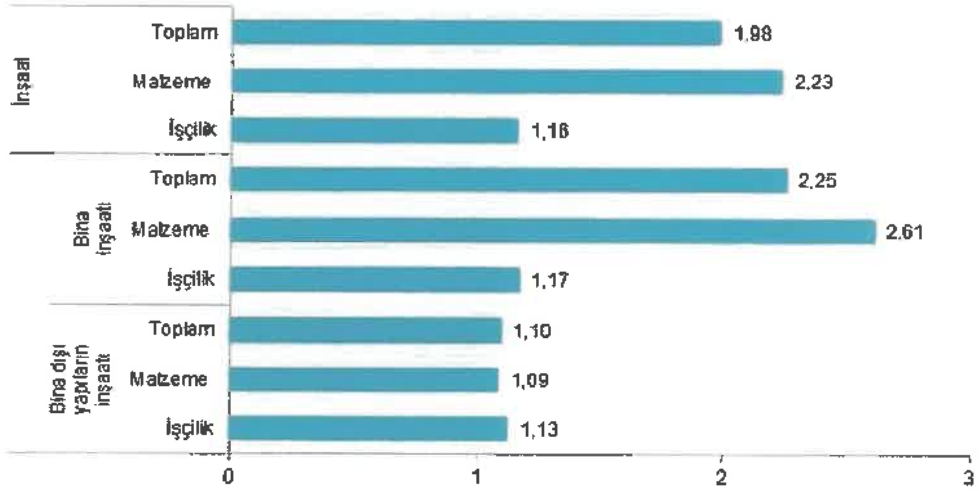
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

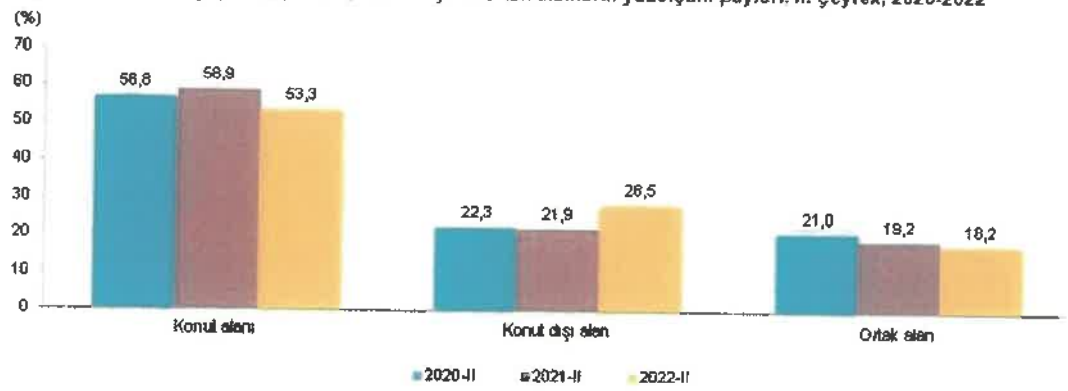
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

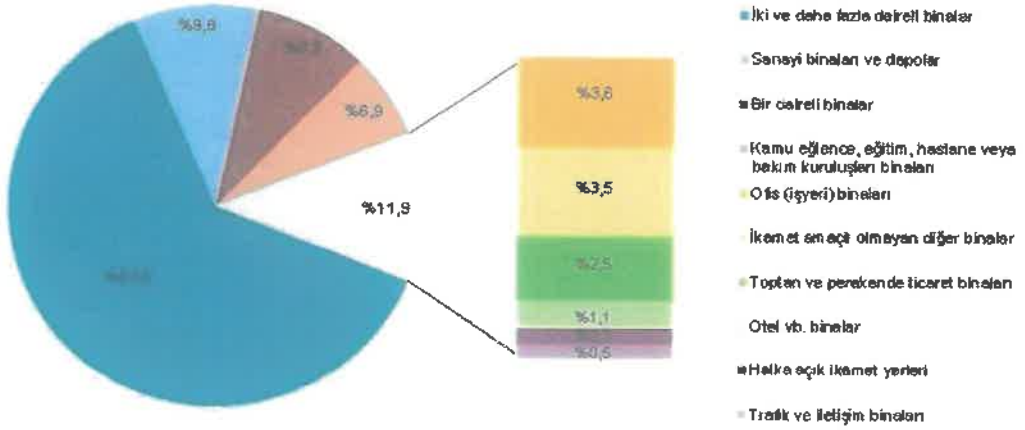
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

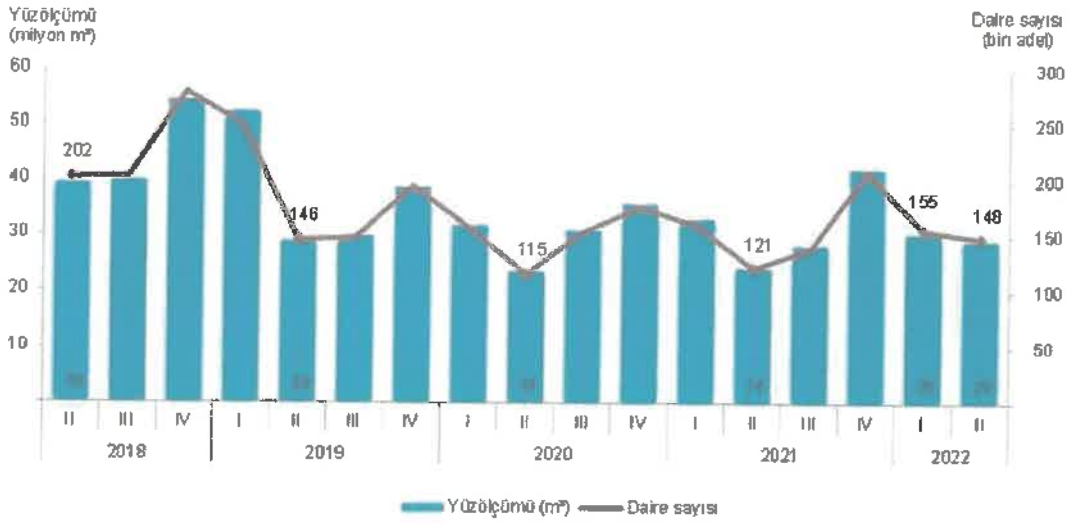


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



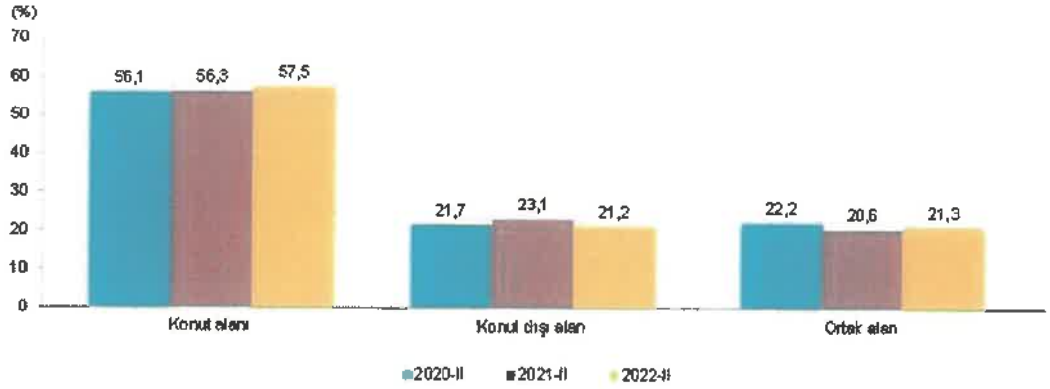
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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**	**127 797 128**	**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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

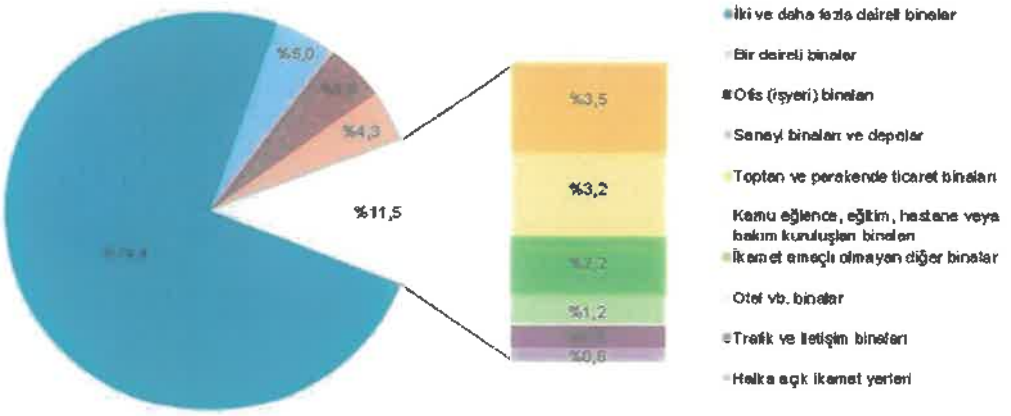
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Cadde Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Caddeden kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Emlak sektöründeki yükseliş beklentisi

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 :

Taşınmaz ana gayrimenkul 1111,18 m2 parsel alanı üzerine bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı kat olarak inşa edilmiştir. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : Müşterek alanlar ,

Zemin kat: 1-2 B.B. Nolu dükkanlar 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,

3.Normal kat: 7-8 B.B. Nolu 2 adet mesken,

4.Normal kat + Çatı katta : 9-10 B.B. Nolu 2 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

1 B.B. Nolu dükkan : Projesinde açık dükkan alanından ibaret olup 115 m2 alanlıdır.

2 B.B. Nolu dükkan : Projesinde açık dükkan alanından ibaret olup 163 m2 alanlıdır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 dükkan niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

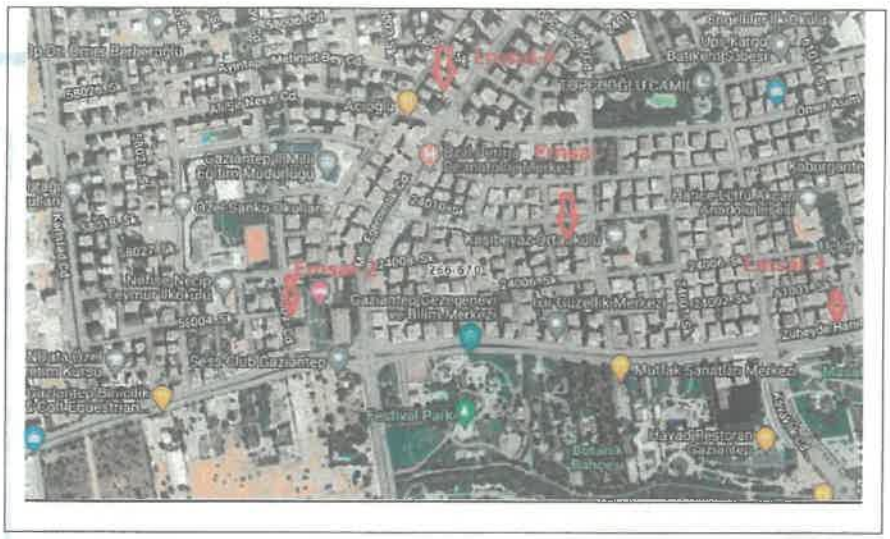
Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Satış Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	151,00	110,00	Dükkan	3.500.000,00	31.818,18	Sabriye Güler	0.(544) 668 12 00
Emsal 2	160	160,00	Dükkan	5.700.000,00	35.625,00	Steel Yapı Emlak	0 (532) 593 46 24
Emsal 3	300,00	205,00	Dükkan	7.000.000,00	34.146,34	Anta Gayrimenkul	0 (532) 597 00 08
Emsal 4	550,00	250,00	Dükkan	7.950.000,00	31.800,00	Ak Emlak	0 (533) 272 04 03

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	110	3.500.000	31.818	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%	25.455
Emsal 2	160	5.700.000	35.625	0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%	26.719
Emsal 3	205	7.000.000	34.146	0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%	25.610
Emsal 4	250	7.950.000	31.800	0%	0%	-10%	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%	25.440
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**25.806**

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)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)
-	1	115	25.000	2.875.000	2.875.000
-	2	163	25.000	4.075.000	4.075.000
			TOPLAM	**6.950.000,00**	

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 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	400.00	200.00	Dükkan	22.000,00	110,00	İsmail Duman	0 (537) 342 27 29
Emsal 2	175,00	100,00	Dükkan	5.000,00	50,00	Volkan Silnbül	0(537)788 59 84
Emsal 3	1,00	1,00	Dükkan	80,00	80,00	Ak Emlak	0 (533) 272 04 03

Kira Emsalleri Krokisi

Dükkan Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	200	22.000	110	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	94
Emsal 2	100	5.000	50	0%	0%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	60
Emsal 3	1	80	80	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													78

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
-	1	115	80	9.200	9.200,00
-	2	163	80	13.040	13.000,00
			TOPLAM		22.200,00

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Dükkan" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 2 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
6.950.000,00 TL	**8.201.000,00**

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 05-46-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No 20 Vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat 4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Güvenevler
Ada	2400
Parseli	8
Niteliği	Arsa

2022/ASCE-054

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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12
e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 12
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 12
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 12
Kale 27 Yapı Denetim Lmt. Şti. 13

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 13

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14

2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 16

b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 17

2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22

4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 29

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

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 29

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 32

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 35

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 35
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 38
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 39
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 39
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 39
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 39
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 39
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 39
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 40
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 40
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 40
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 41
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 41
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
8. SONUÇ 42
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
b. Nihai Değer Takdiri 42
9. RAPOR EKLERİ 43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-054

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 taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Güvenevler Mahallesi 2400 ada 8 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

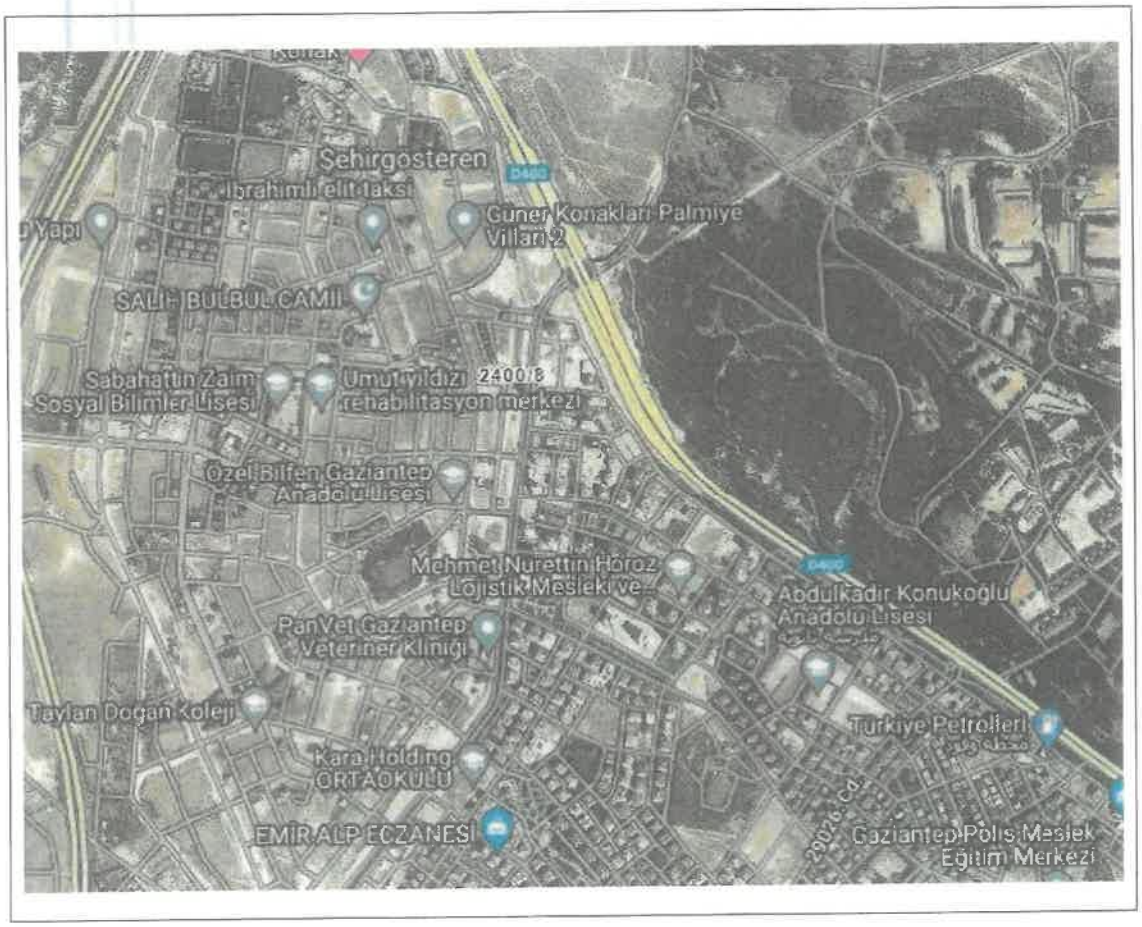
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, Güvenevler Mahallesi sınırları içerisindedir. Mahalle il merkezinin kuzey batısındadır. Bölge ilin modern olarak tabir edilen yeni binalarının toplandığı muhittir. Bölgede kuzey-güney ekseninde uzanan Dr.Asım Güzelbey Caddesi en önemli ulaşım arteridir. Bu caddenin etrafında yapılaşmalar toplanmıştır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydalanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Güvenevler
Ada	2400
Parsel	8
Yüzölçümü (m^2)	506,92
Nitelik	Arsa
Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.
Pay	1
Payda	1
Pay oranı	100.00%

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Değerleme konusu taşınmazlardan 2400 Ada 8 Nolu Parsel için Şehitkamil belediyesince düzenlenen 27.10.2022 Tarih ve 593 sayılı İNŞAAT RUHSATI mevcuttur.

b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

2400-8 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar ile ilgili herhangi bir takyidat veya taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesinde yapılan araştırmaya göre ; 2400-8 parsel Ayrık Nizam 2 Kat konut imarlıdır. Yapılaşma şartları Taks:0,25 , Kaks:0,50 , Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 5 metre , Yan bahçe Çekme Mesafesi :5 Metre , Arka Bahçe Çekme Mesafesi : H/2 şeklindedir.

d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

2400 Ada 8 Nolu Parsel için Gaziantep 5. Noterliği tarafından 18.10.2022 tarih ve 16764 yevmiye ile tescil edilmiş ESER SÖZLEŞMESİ mevcuttur.

f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 2400 Ada 8 Nolu Parsel için Şehitkamil belediyesince düzenlenen 27.10.2022 Tarih ve 593 sayılı İNŞAAT RUHSATI mevcuttur.

g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Kale 27 Yapı Denetim Lmt. Şti.

İncilipınar Mh. Nişantaşı Sk. Elit İş Merkezi No: 11 B:37

Şehitkamil / 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

Değerlemesi yapılan 2400 Ada 8 Nolu Parsel için mevcut yapılaşmaya uygun olarak planlanan proje baz alınarak hesaplanmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda değerde farlılık gösterebilecektir.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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 kentindoğusunda 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 bıldırcın 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

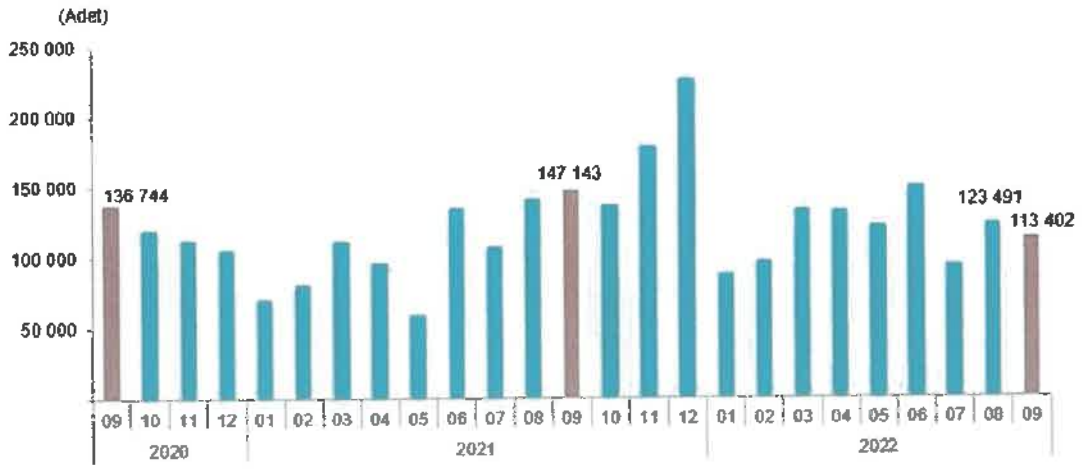
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
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

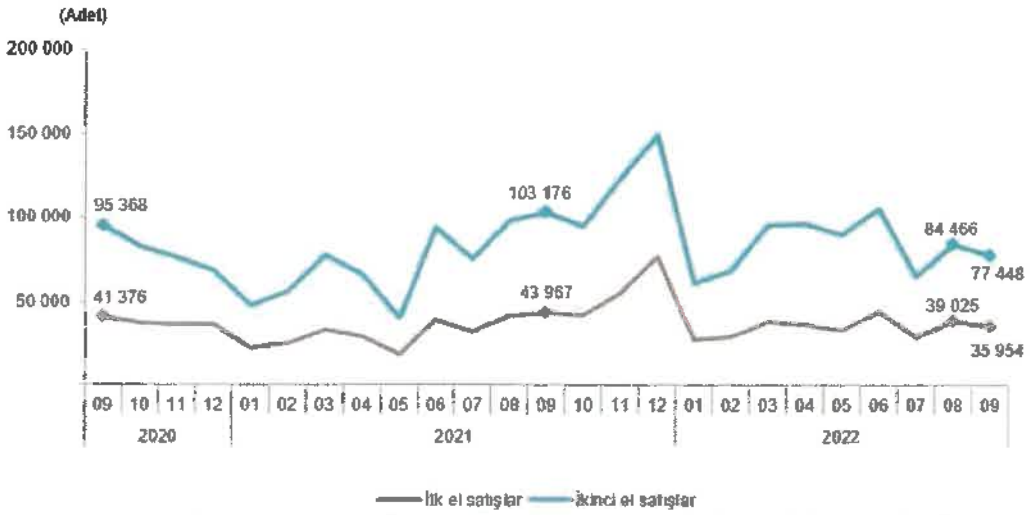
gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

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



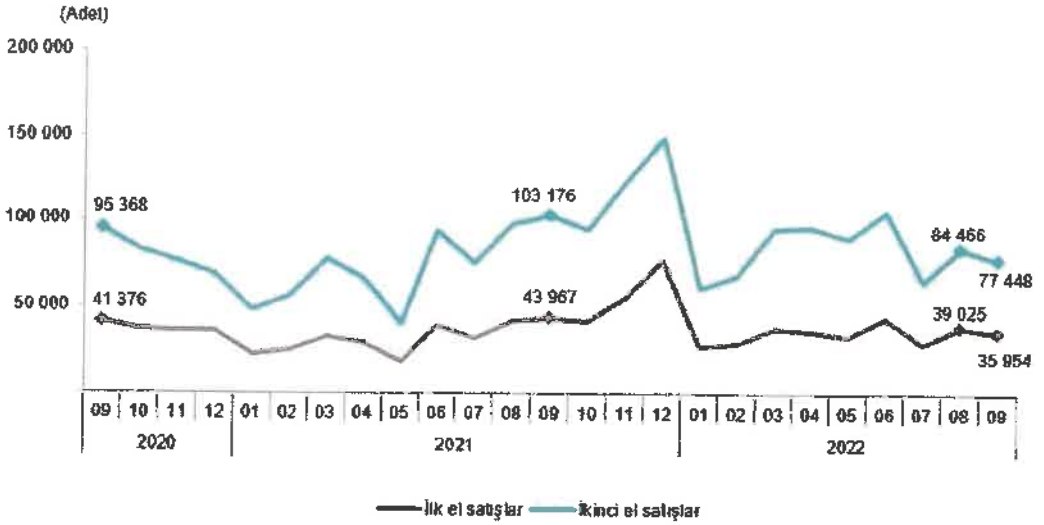
İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti.

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.

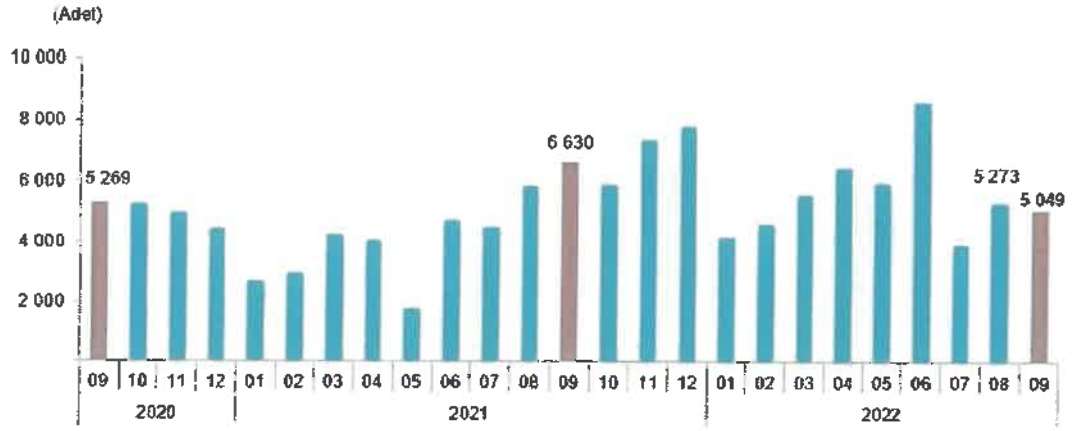
Satış durumuna göre konut satışı, Eylül 2022



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.

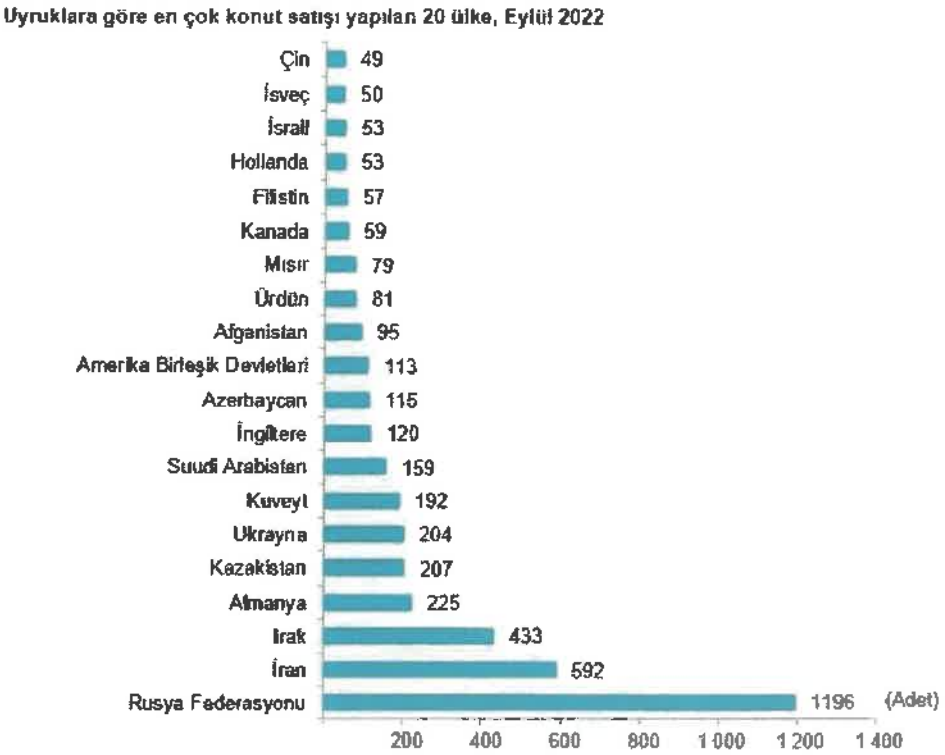
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



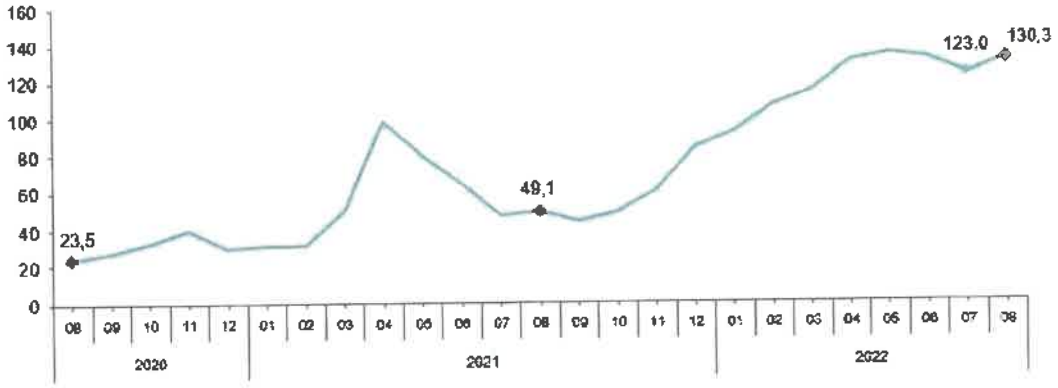
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

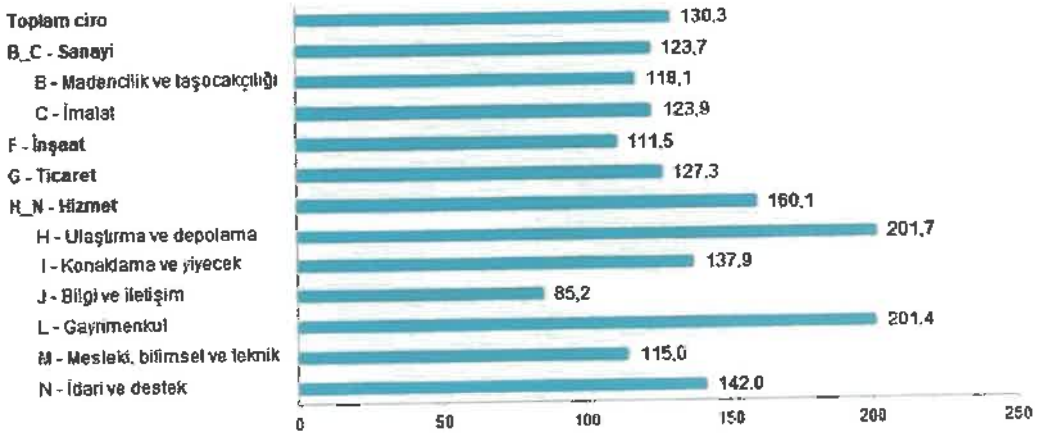
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

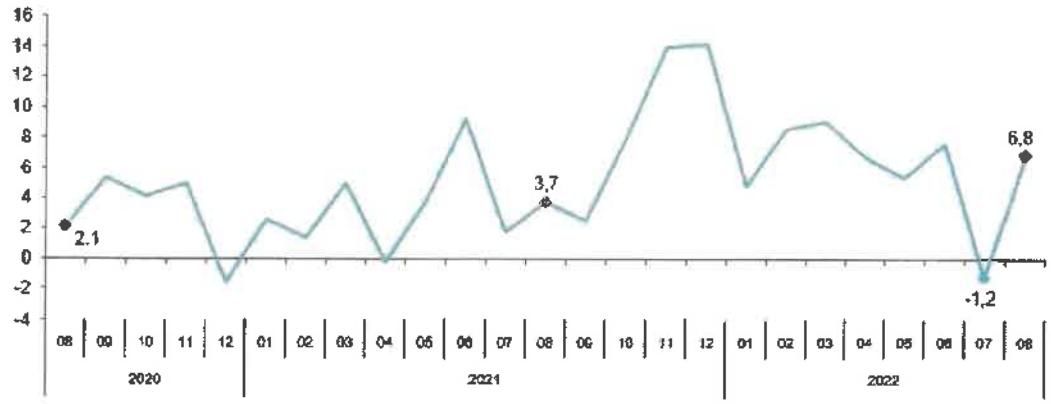


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

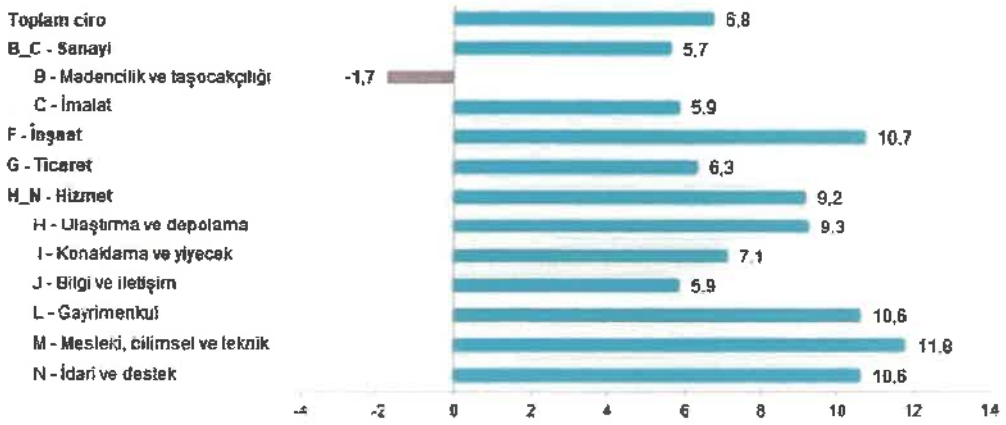
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

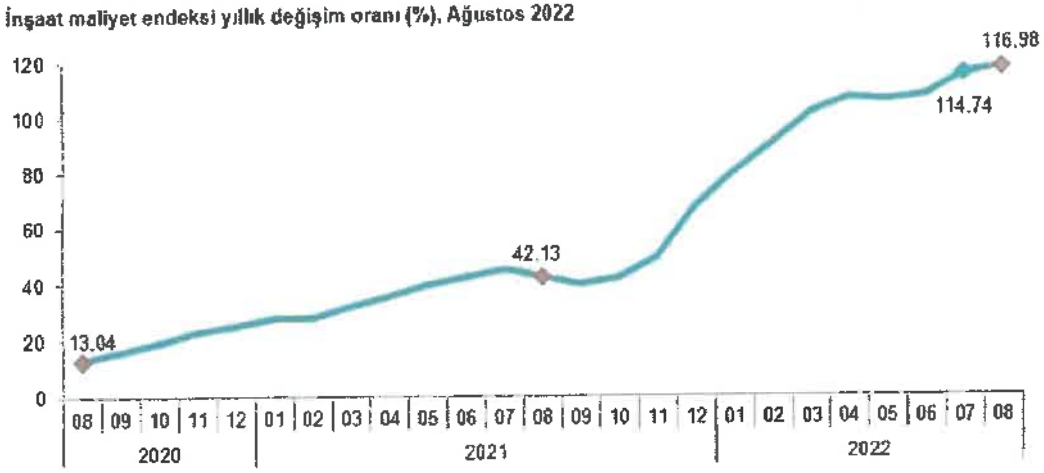


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

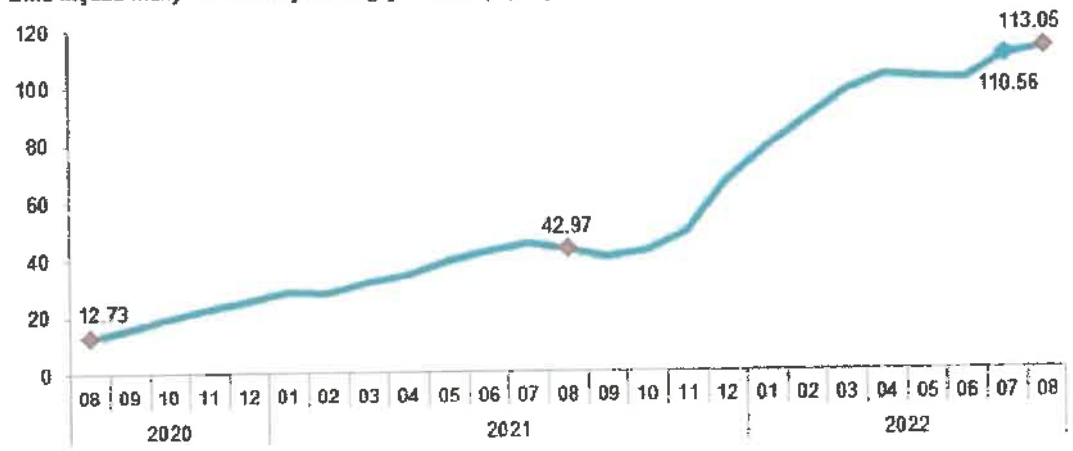
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

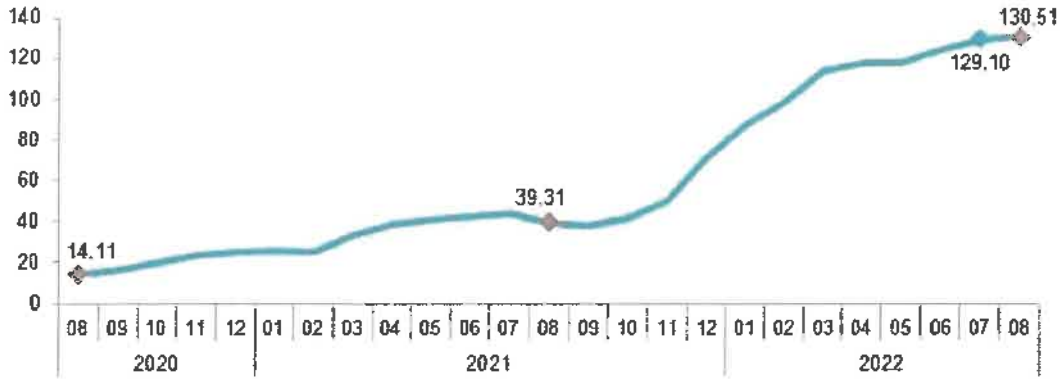
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



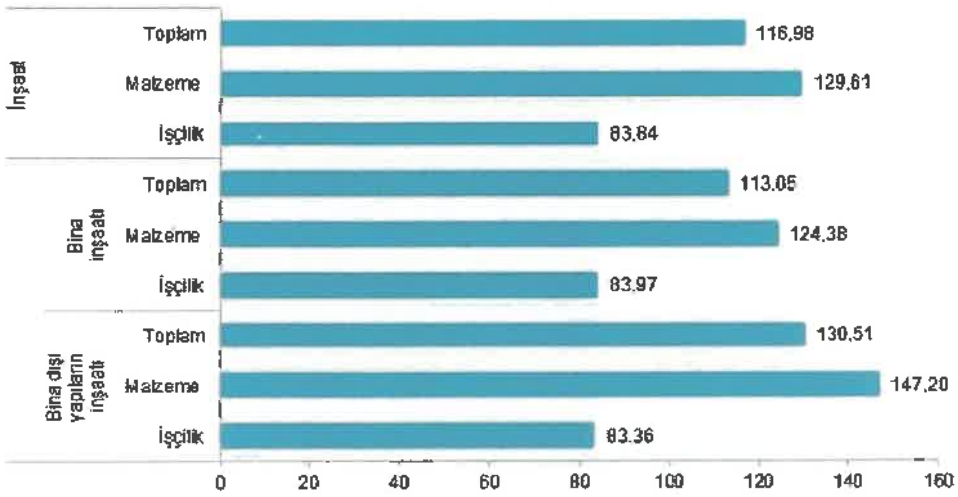
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

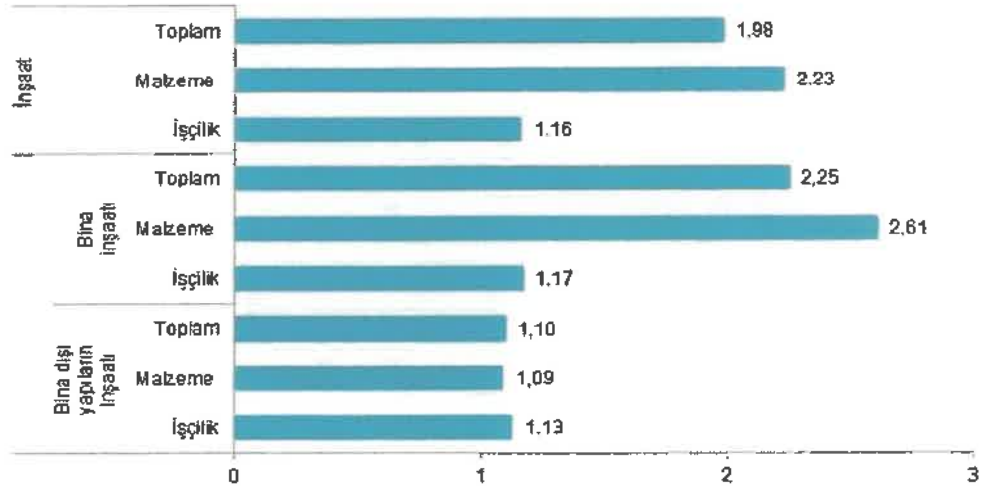
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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

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

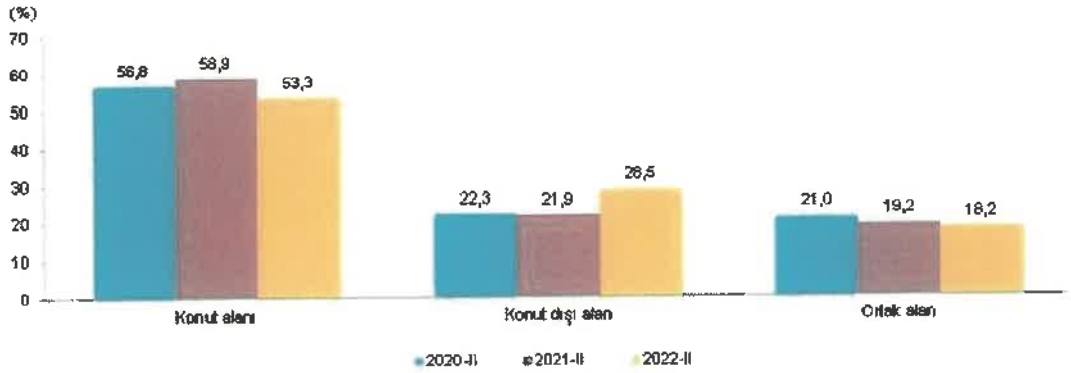
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

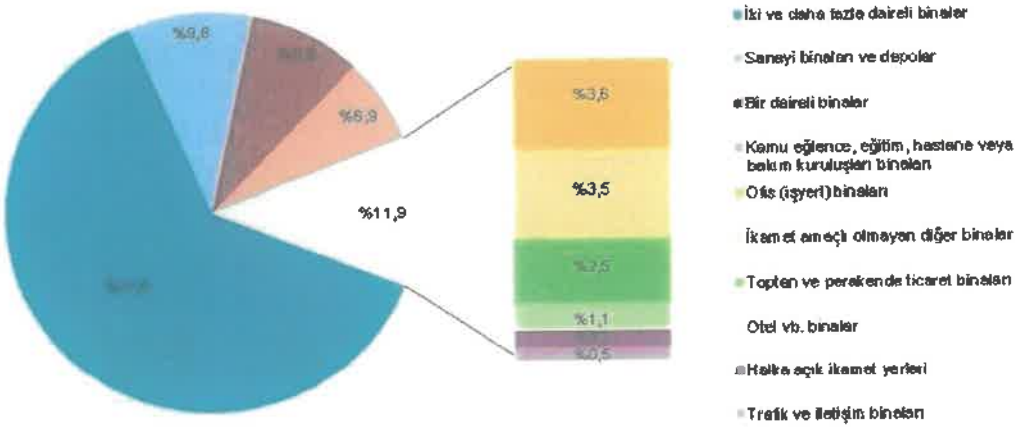
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

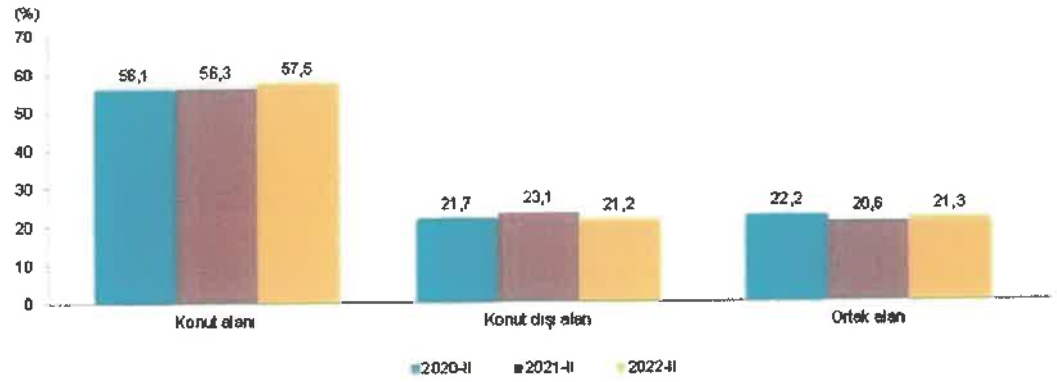
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

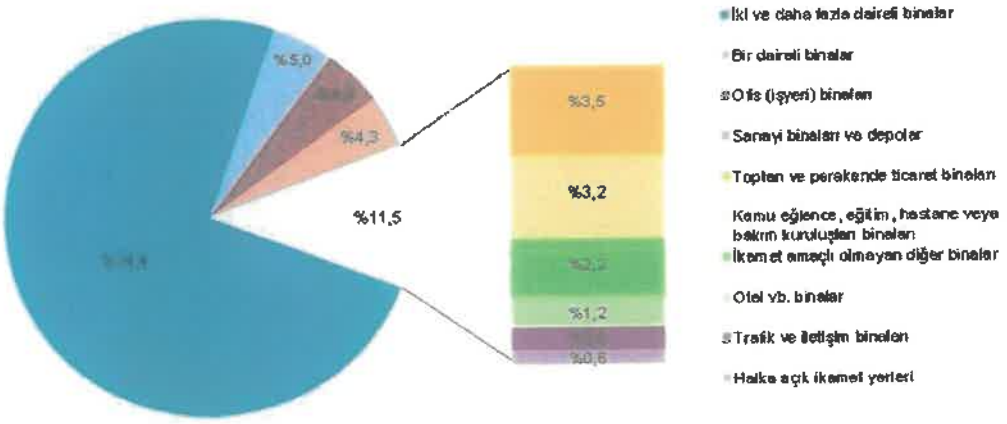
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

İmar planı içerisinde olmaları

Tercih edilen alanda olmaları

Olumsuz Faktörler

Bölgede çok sayıda satılık arsa olması

Fırsatlar

Alım fırsatı sunulan bölgede doğabilecek değer artış beklentisi

Tehditler

Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

2400-8 Parsel boş arsadır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

2400 Ada 8 nolu parsel için mevcut imar planı yapılaşma şartlarına uygun olarak proje hazırlanmış olup ; henüz inşaa faaliyetleri başlamamıştır.

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 taşınmazın inşaat ruhsatı mevcut olup ; henüz inşaata başlanmamıştır. Bu nedenle yeni ruhsat gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Emsal No	Yüzölçümü (m^2)	Hissesi/ Net Parsel (m^2)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m^2)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	548,00	548,00	Konut	A-2	5.480.000,00	10.000,00	Karınca Emlak	0.507. 990 49 97
Emsal 2	560,00	560,00	Konut	A-2	4.480.000,00	8.000,00	BEİN Emlak	0.542.449 90 30
Emsal 3	782,00	782,00	Konut	A-2	5.900.000,00	7.544,76	İntaş Emlak	0.532. 154 90 19
Emsal 4	873,00	873,00	Konut	A-2	8.295.000,00	9.501,72	ETM Emlak	0.552. 053 47 41

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	548,00	5.480.000	10.000,000	0%	0%	0%	0%	0%	20%	-3%	10%	0%	12.700,00
Emsal 2	560,00	4.480.000	8.000,000	0%	0%	0%	0%	0%	30%	-3%	10%	0%	10.960,00
Emsal 3	782,00	5.900.000	7.544,757	0%	0%	0%	0%	0%	30%	-3%	10%	0%	10.336,32
Emsal 4	873,00	8.295.000	9.501,718	0%	0%	0%	0%	0%	30%	-3%	10%	0%	13.017,35
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**11.753,42**

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar ana cadde üzerinde olmaları sebebiyle şerefiye ve manzara avantajı mevcuttur.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m^2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri (TL)
2800	8	506,92	12.000,00	6.083.040
		TOPLAM		6.083.040

Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)	KDV'li DEĞER
2800	8	6.083.040	1	1	100.00%	6.083.040	6.085.000	6.571.800
		TOPLAM					**6.085.000**	**6.571.800**

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olup; henüz inşaa faaliyetleri bulunmamaktadır.

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

"Arsa Değeri Tespitinde" maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır. "Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç" başlığı altındaki emsal yöntemi kullanılanarak bulunan arsa değeri referans alınmıştır.

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu taşınmazın MALİYET YAKLAŞIMI İLE BULUNAN DEĞERİ

Arsa Değeri	6.085.000,00
Yapı Değeri	0
TOPLAM	**6.085.000,00**

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Arsa konut imarına sahiptir. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılırken arsanın üzerinde bir konut projesi geliştirilerek gelir elde edilebileceği kabul edilmiştir. Olası projede, arsa sahibinin arsa payı karşılığı müteahhit ile sözleşme gerçekleştirerek projedeki toplam hasılattan pay alacağı varsayılmıştır.

Olası projeye ilişkin inşaat alanı ve satış alanı projeksiyonları aşağıda yer aldığı şekilde hesaplanmıştır.

A	Brüt Arsa Alanı (M2)	507
B	Terk Alan (M2)	0
C (A+B)	Net Arsa Alanı (M2)	507
D	Emsal / KAKS	0,5
E (C*D)	Emsale Esas Alan (m2)	254
F	Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	79%
G (E*F)	Emsal Harici Satılabilir Alan (m2)	199
H (E+G)	Toplam Satılabilir Alan	452

Gaziantep 5. Noterliği tarafından 18.10.2022 tarih ve 16764 yevmiye ile tescil edilmiş ESER SÖZLEŞMESİ mevcuttur.

Konut satış fiyatı tahmininde emsallerden faydalanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere emsal fiyatları uyumlaştırıldığında başlangıç konut satış birim fiyatı 30.000 TL/m2 olarak projeksiyona dahil edilmiştir.

		SATILIK KONUT											
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	250	7.250.000	29.000	-5%	0%	2%	-5%	0%	0%	-2%	0%	0%	26.364
Emsal 2	350	9.800.000	28.000	-5%	0%	2%	-5%	0%	0%	-2%	0%	0%	25.455
Emsal 3	330	11.500.000	34.848	-5%	0%	2%	-5%	0%	0%	-2%	0%	0%	31.680
Emsal 4	300	8.000.000	26.667	-5%	0%	2%	-5%	0%	0%	-2%	0%	0%	24.243
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													26.935

3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler

İskonto oranı=Risksiz Oran + Risk Primi'dir.

Risksiz oran hesaplanırken Türkiye'nin 10 yıllık devlet faizleri referans alınmıştır. Ocak-Ekim 2022 döneminde devlet tahvili faiz ortalaması %19,12 seviyesindedir. Dolayısı ile risksiz oran %19,12 olarak dikkate alınmıştır.

Kaynak: https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data

Son dönemde gerçekleşen halka arzlarda ve şirket değerlemelerinde hisse senedi risk priminin %5,5 civarında olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası, hisse senedi piyasası kadar likit bir yatırım aracı olmadığı için risk priminin daha yüksek olması gerektiği düşünülmüş ve risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak iskonto Oranı %19,12+%8=%27,12 olarak kabul edilmiştir.

Proje geliştirme ve izinler için geçebilecek süreler dikkate alınarak projenin bir yıl sonra satışa çıkarak gelir getirmeye başlayacağı ve satışların tamamlanmasının beş yıla yayılacağı kabul edilmiştir. Satış fiyatı artış hızı yıllık %25 olarak kabul edilmiştir.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu 2400 ada 8 nolu parsel arsanın değeri gelir yaklaşımı ile **7.650.000 TL** (15.089 TL/m2) olarak hesaplanmıştır.

Arsa Alanı (m2)	507
Satılabilir Alan (m2)	452
Toplam İnşaat alanı	452
İnşaa Birim m2 Maliyet	4.650
Birim Maliyete İlave Giderler	465
Giydirilmiş Birim Maliyet	5.115
Bugünkü Satış Fiyatı	27.000
Fiyat Artış %	25,00%
İskonto Oranı	27,12%

SATIŞ FAALİYETLERİ	**1**	**2**	**Toplam**
Satış Hızı	0%	100%	**100%**
Satılan Alan m2		452	**452**
Satış Fiyatı (TL)	27.000	33.750	
Toplam Hasılat (bin TL)	0	15.255	**15.255**

İNŞAAT FAALİYETLERİ	1	2	**Toplam**
Kalan İnşaat Tamamlanma Oranı		100%	**100%**
İnşaa edilen alan Alan m2		452	**452**

İnşaa m2 değeri	5.115	6.394	
Yapım Maliyeti		2.890	2.890
Toplam nakit akış		**12.365**	**12.365**
İskonto Katsayıları	1,27	1,62	
NBD (bin TL)	0	7.652	7.652

Proje Değeri (TL)	7.652
Yuvarlatılmış Proje Değeri (TL)	7.651.864
Arsa birim m2 değeri	15.092

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Taşınmaz boş arsa olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Taşınmaz hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaz için boş arsadır. Boş arazi değeri yukarıda paylaşılmıştır.

4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Proje değerlemesi yapılmamıştır. Boş arasa değerlerinin tespitinde kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar yukarıda açıklanmıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazın üzerinde konut geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Tapu kayıtlarında bulunan müşterek pay sahiplerinin pay değerleri değerleme işlemine konu edilmemiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 6.085.000 TL

Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 7.650.000 TL

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 taşınmaz 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 gayrimenkul devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa vasıflı taşınmaz halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde olmadığından alımından itibaren beş yıl içinde proje geliştirilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır.

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği dikkate alınarak değerlendirme yapıldığında taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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.
- İnşaat ruhsatına sahip taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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. Hissesi için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
6.085.000,00 TL	**6.571.800,00 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 06-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 998 071 6413

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tel: (0342) 215 12 06-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad
No 20 vakıflar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V.D. No: 998 071 6413

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Gazi
Ada	266
Parseli	673
Niteliği	7 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

9 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2022/ASCE-055

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 11
3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 11
b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 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 12
ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12
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 Tam 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 ... 13
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 13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 16
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022 17
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022 20
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022 22
4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022 25
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 29
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 30
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 30
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 31
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 31
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 31
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 32
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 33
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 36
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 36
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 37
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 37
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 37

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 37
Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri 40
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 40
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 40
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 40
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 40
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 40
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 41
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 41
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 41
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 41
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 41
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 42
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 42
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 42
8. SONUÇ 43
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 43
b. Nihai Değer Takdiri 43
9. RAPOR EKLERİ 44

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir 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. Raporda 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 değerleme 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-055

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

07.10.2022

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.09.2022

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 değerleme bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜNVANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmiçem 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@zeugmadegerlerme.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 değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi" 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

Müşteri talebi raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Gazi Mah. 266 Ada 673 Parselde yer alan " 7 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 9 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme 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

4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl merkezinde bulunan Zübeyde Hanım Bulvarı'na girilerek Gazi Mahallesi istikametinde ilerlenir. Bu bulvarı dik kesen Battal Bey Caddesi köşesinde bulunan taşınmaza ulaşılır.

Alt yapı çalışmaları tamamlanmış olup belediye hizmetlerinden faydadanım imkânı tamdır. Ulaşım çeşitlilik göstermekte olup; toplu taşıma araçlarından (dolmuş ve belediye otobüslerinden) faydalanılmaktadır.

Enlem	37.0649
Boylam	37.3480

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Gazi
Ada	266
Parsel	673
Yüzölçümü (m^2)	990,97
Nitelik	7 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş.				
Blok Adı	**Kat No**	**B.B. No**	**Arsa Payı**	**Mimari yapısı**	**Alanı**
-	1	1	76/991	MESKEN	153,00
-	1	2	76/991	MESKEN	153,00
-	2	3	76/991	MESKEN	153,00
-	2	4	76/991	MESKEN	153,00
-	4	8	76/991	MESKEN	153,00
-	5 VE ÇATI	9	102/991	MESKEN	253,00
-	ZEMİN	11	84/991	DÜKKAN	116,00
-	ZEMİN	12	84/991	DÜKKAN	116,00
-	BODRUM	13	11/991	GARAJ	28,00

3. Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları

Belge Adı	**İncelendiği Kurum**	**Belge Tarihi**	**Belge Sayısı**
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	29.09.2004	213
Son Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	29.09.2009	232
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	19.01.2012	007

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 . Şehitkamil - 02-02-2012 13:26 - 3100 Yönetim Planı : 06/04/2009 Şehitkamil - 07-04-2009 09:55 - 8530
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanlar 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.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Ayrık Nizam Konut alanında kalmaktadır.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0,40			**Hmax**	
KAKS	1,80			**EMSAL**	
ÇEKME MESAFELERİ	**Ön**	**Yan**	**Arka**	**İNŞAAT NİZAMI**	AYRIK
	5	11	H/2		

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 Şehitkamil 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 Antep Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskân alarak kat mülkiyetine geçmiştir.

Adres: Batıkent Mah. 09051 nolu sokak n:1 Şehitkamil/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 ile ilgili olarak https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden UAVT kodu ile sorgu yapılmış olup herhangi bir belge bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan 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 bıldırcın 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 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. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülükbaba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur – yazar oranı % 97'dir.

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

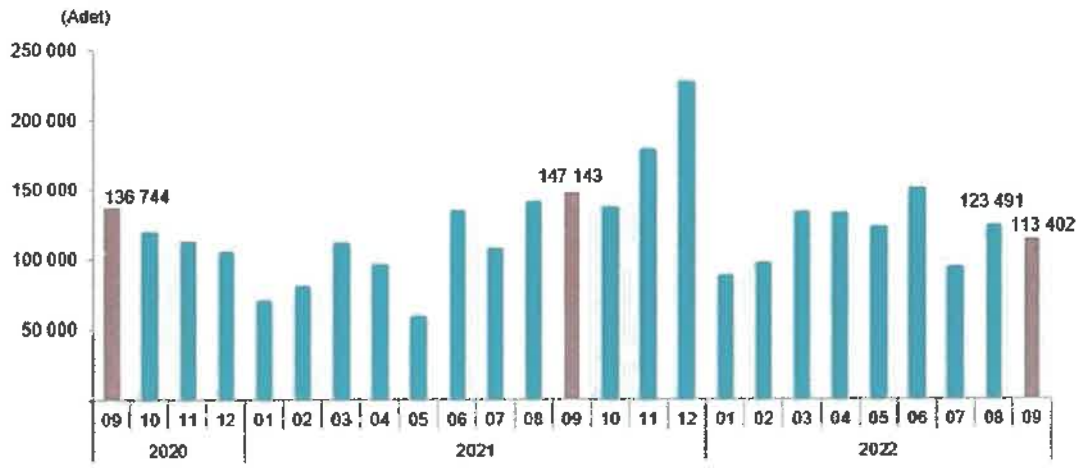
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**113 402**	**147 143**	**-22,9**	**1 057 193**	**949 138**	**11,4**
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

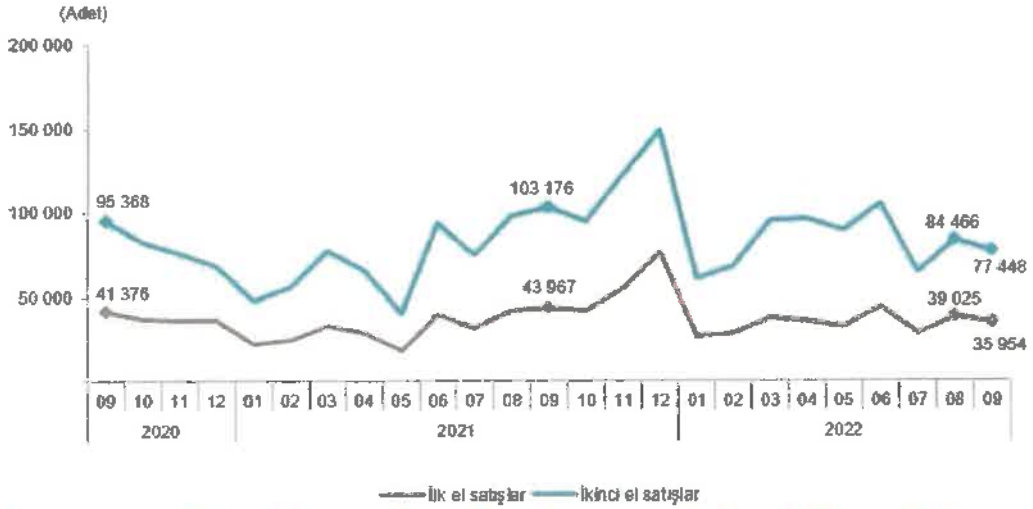
gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

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.

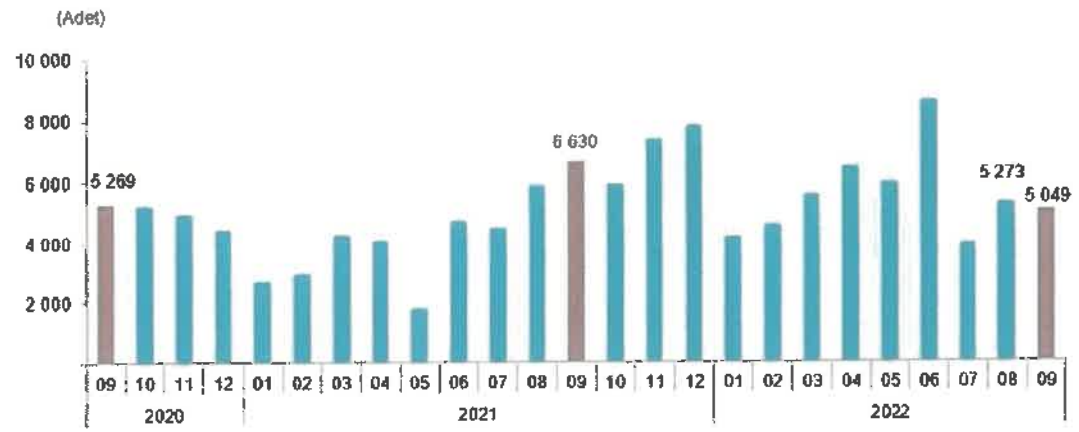
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 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.

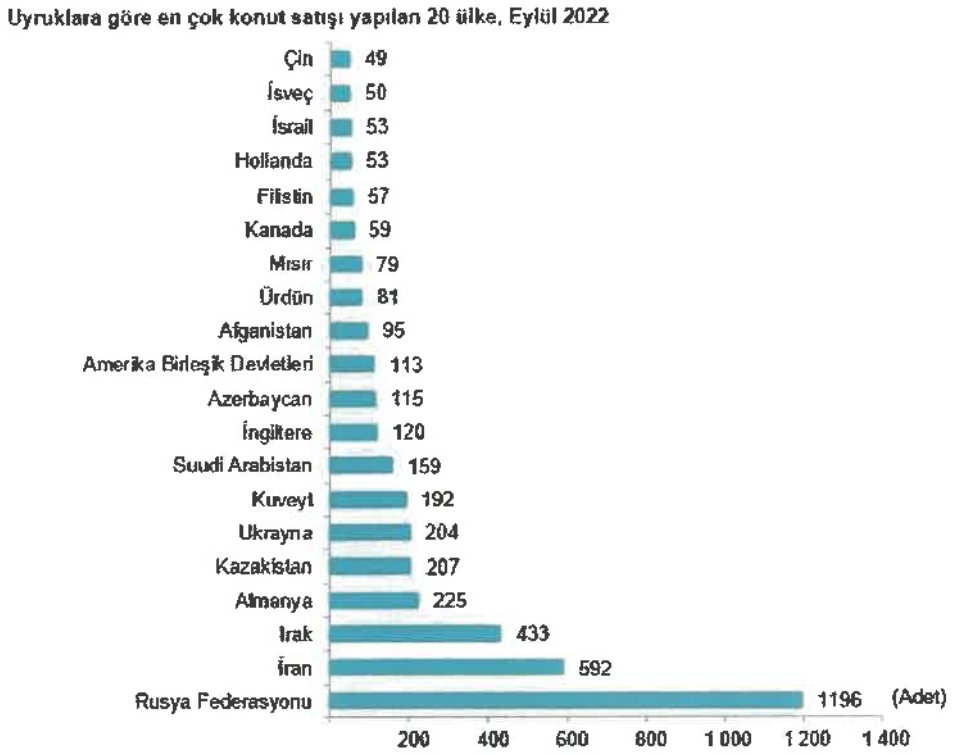
Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



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.



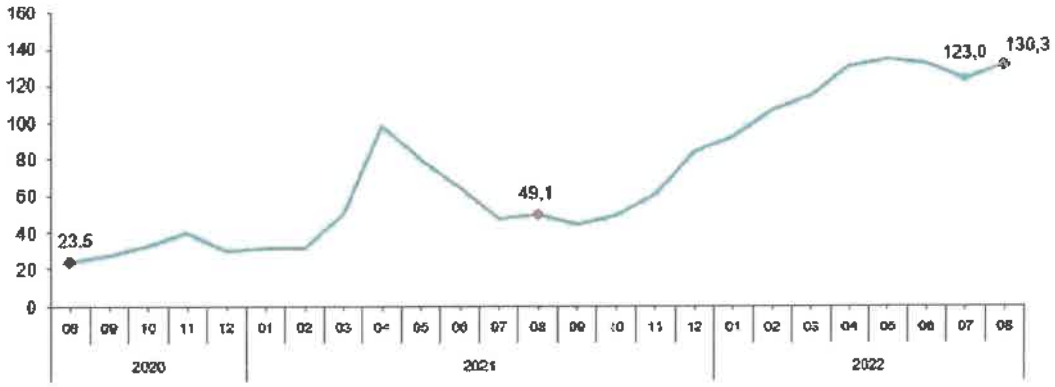
2. Ciro Endeksleri, Ağustos 2022

Toplam ciro yıllık %130,3 arttı

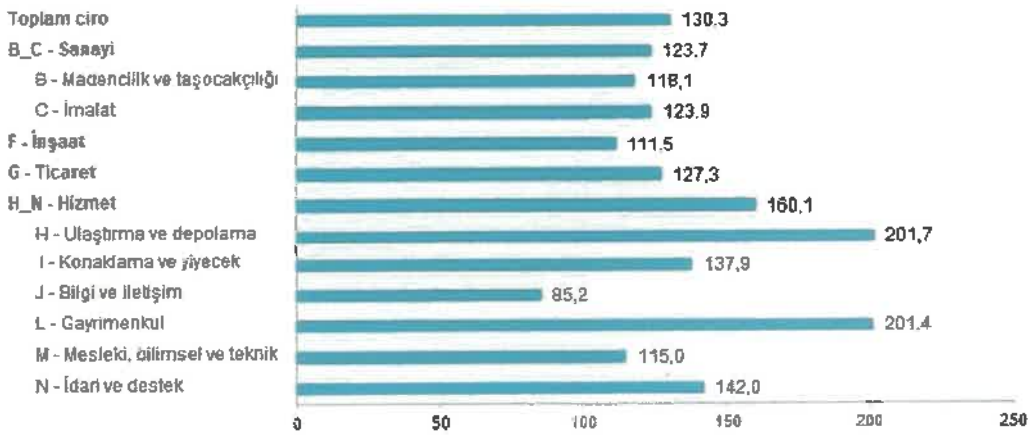
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında yıllık %130,3 arttı.

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

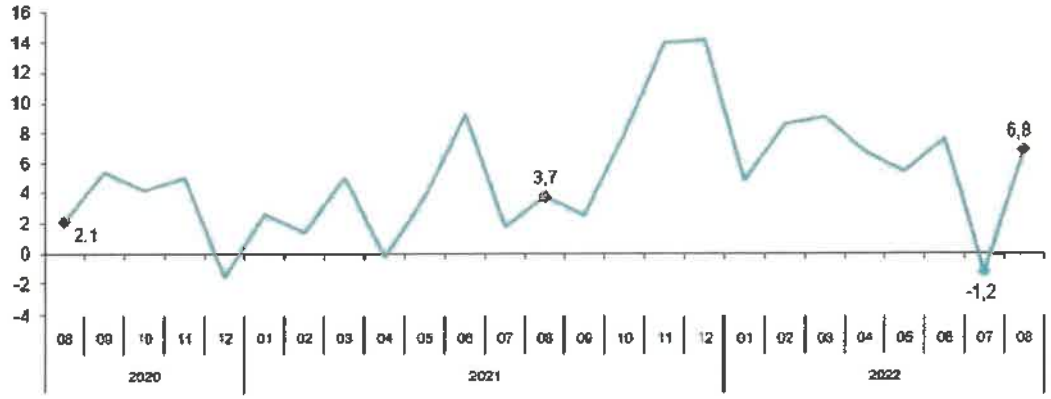


Toplam ciro aylık %6,8 arttı

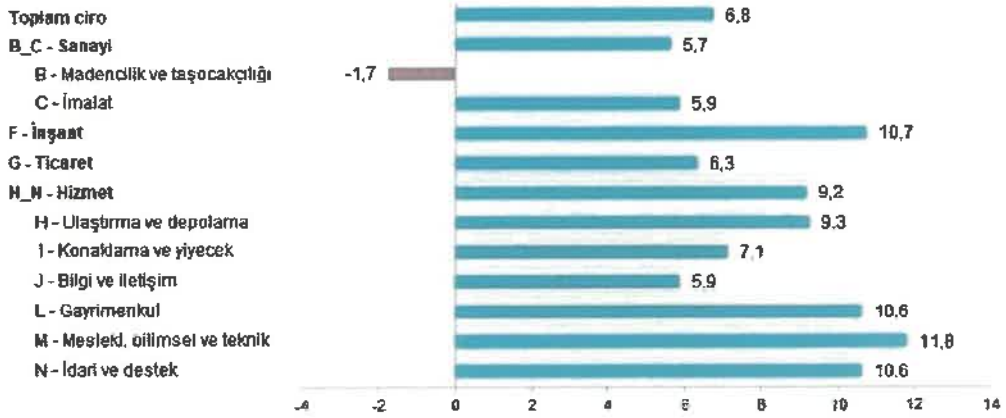
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Ağustos ayında aylık %6,8 arttı.

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

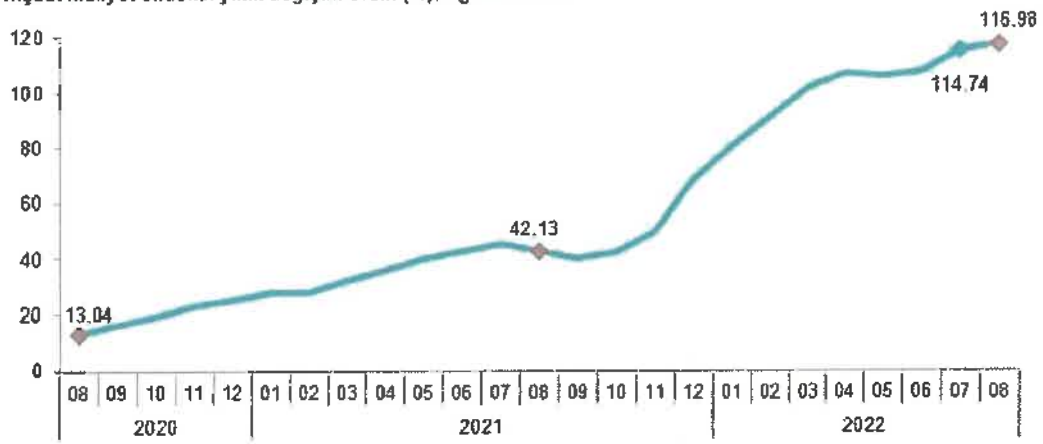


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

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.

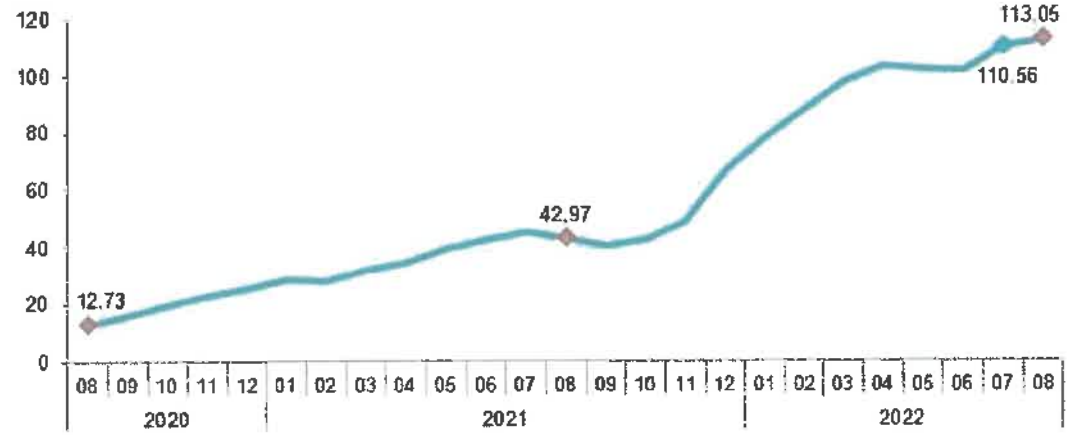
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



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.

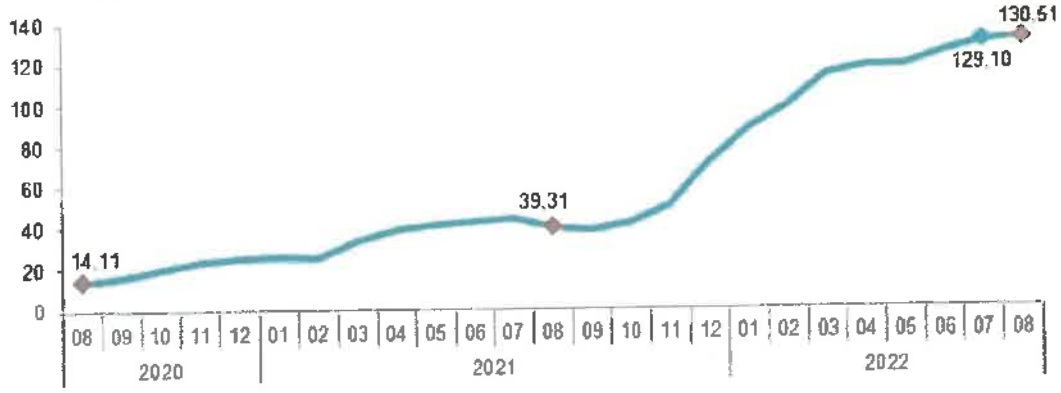
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



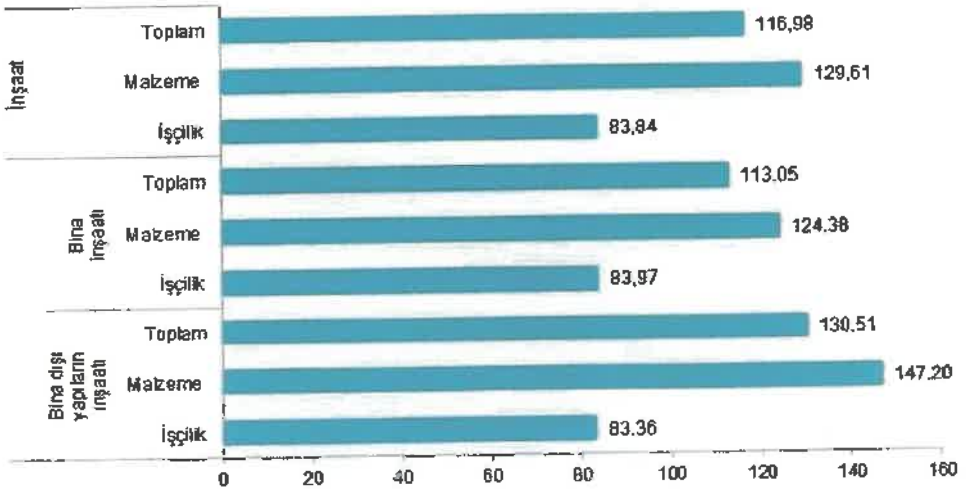
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

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.

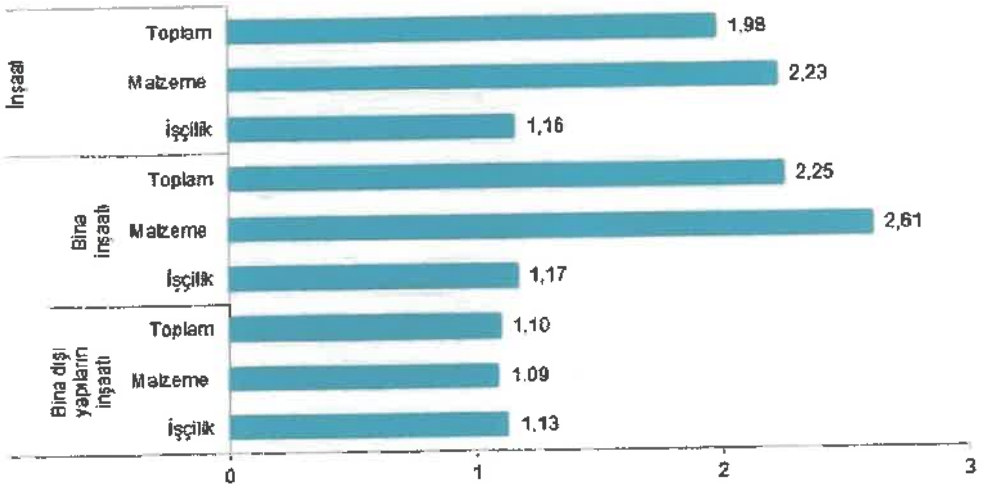
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

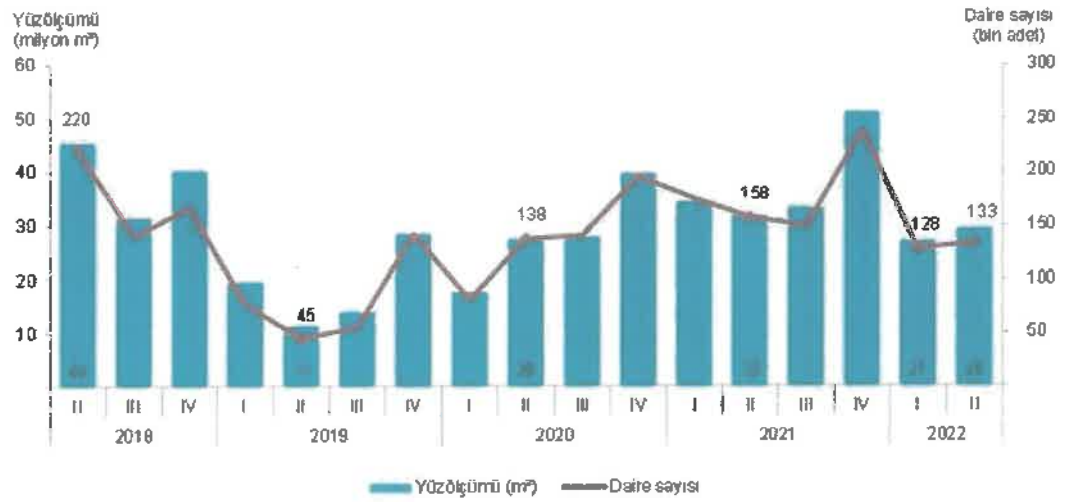


4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

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



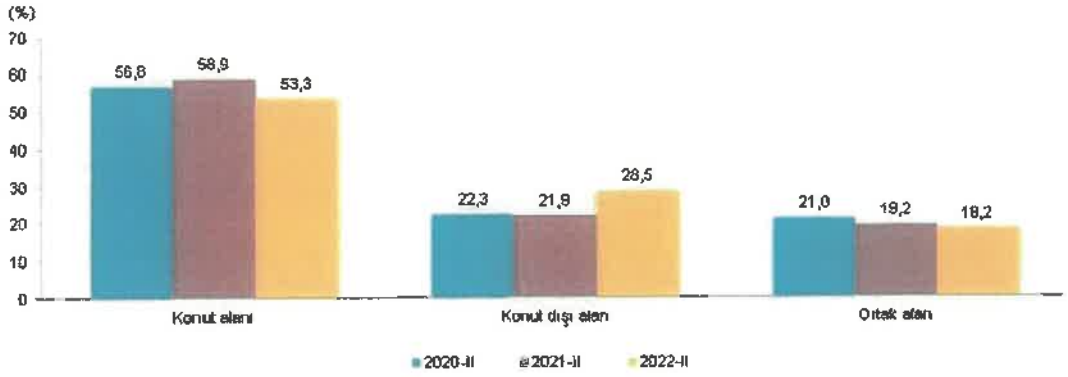
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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	I	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 m² iken; bunun 15,6 milyon m²'si konut, 8,4 milyon m²'si konut dışı ve 5,3 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

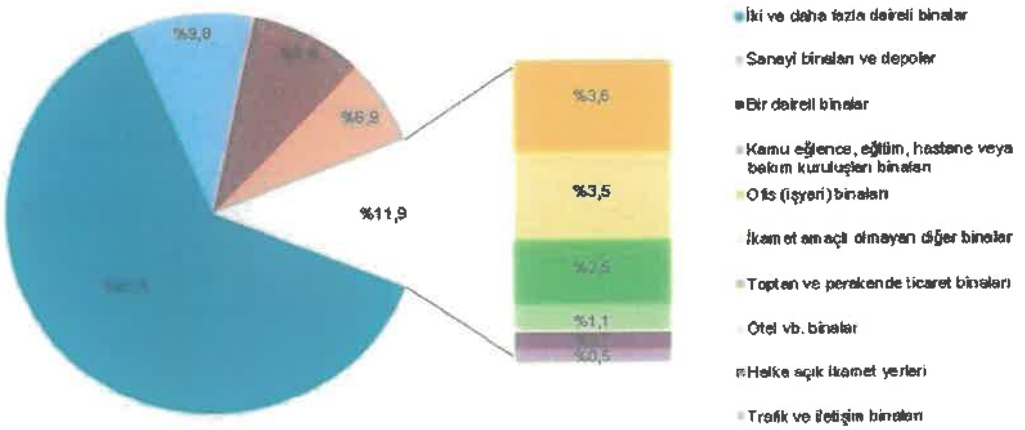
Yapı ruhsatı verilen yapılarda, konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,9 milyon m² 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

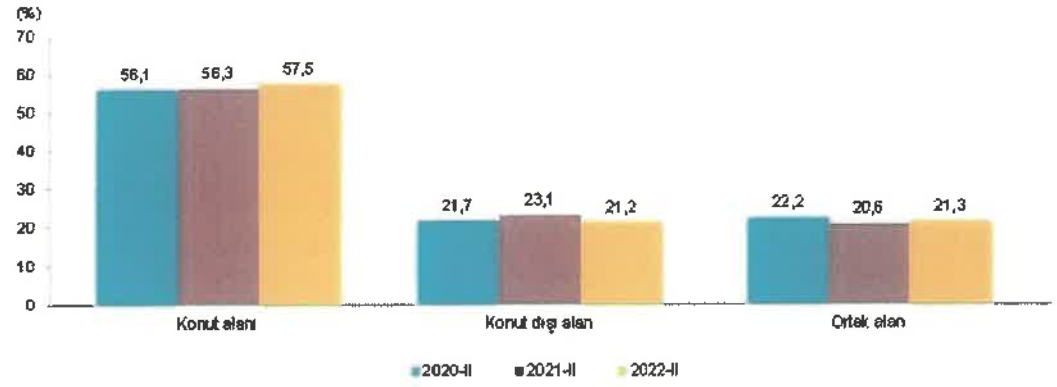
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 165 737	17,8
2022	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 m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

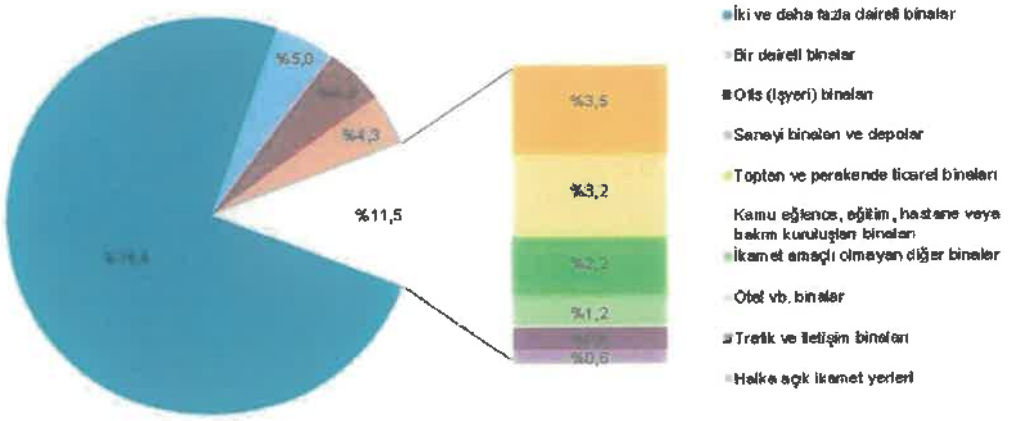
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² 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

Cadde Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Caddeden kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Bulunmamaktadır.

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 :

Taşınmaz ana gayrimenkul 990,97 m2 parsel alanı üzerine bodrum + zemin + 5 normal kat + çatı kat olarak inşa edilmiştir. B.B lerin katlara göre dağılımı;

Bodrum kat : 13 B.B. nolu garaj ve müşterek alanlar ,

Zemin kat: 11-12 B.B. Nolu dükkanlar ve bina girişi ,

1.Normal kat: 1-2 B.B. Nolu 2 adet mesken,

2.Normal kat: 3-4 B.B. Nolu 2 adet mesken,

3.Normal kat: 5-6 B.B. Nolu 2 adet mesken,

4.Normal kat: 7-8 B.B. Nolu 2 adet mesken ,

5.Normal kat + Çatı katta : 9-10 B.B. Nolu 2 adet mesken bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

13 B.B. Nolu garaj : Projesinde açık garaj alanından ibaret olup 28 m2 alanlıdır.

11-12 Nolu B.B. dükkanlar : Projesinde birbirinin simetriği olup her iki taşınmazda aynıdır. Her biri 116 m2 alanlı olup açık dükkan alanından ibarettir.

1-2-3-4-8 B.B. nolu Meskenler : 4 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 2 adet balkonu bulunmaktadır. Her biri 153 m2 alanlıdır.

9 B.B. nolu Mesken : 5. Katta : 4 oda, 1 salon, antre+giriş holü, mutfak, banyo, WC+lavabo ve 2 adet balkonu bulunmaktadır. Bu kat 153 m2 alanlıdır. Çatı katta : 2 oda antre ve banyo bulunmaktadır. Bu kat 50 m2 alanlıdır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 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 ve garaj niteliğindedir.

ZEUGMA

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

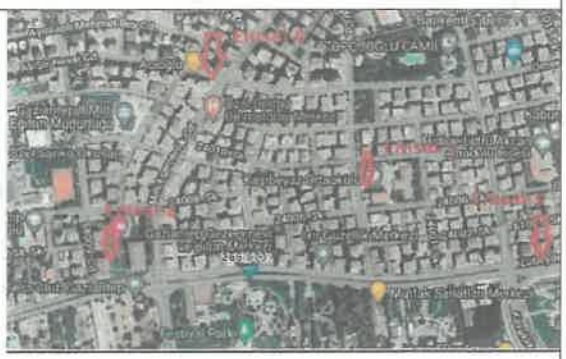
Değerleme konusu taşınmazlar için yeteri sayıda satılık emsal bulunduğundan değerleme çalışmasında tek yöntem olarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Satış Emsalleri

SATILIK MESKEN							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	260,00	210,00	Mesken	2.950.000,00	14.047,62	Emek Emlak	0(501) 706 87 37
Emsal 2	280,00	220,00	Mesken	2.950.000,00	13.409,09	Haydaroğlu Emlak	0(552) 759 31 67
Emsal 3	250,00	250,00	Mesken	2.750.000,00	11.000,00	Ziraat Bankası	
Emsal 4	115,00	100,00	Mesken	2.000.000,00	20.000,00	Us Emlak	0531 239 19 71

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler

Mesken Emsalleri	***Dükkan Emsalleri***
	

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 (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yaşı Yaşlı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	210	2.950.000	14.048	10%	10%	20%	0%	5%	0%	-3%	10%	0%	21.352
Emsal 2	220	2.950.000	13.409	10%	10%	20%	0%	5%	0%	-3%	10%	0%	20.382
Emsal 3	250	2.750.000	11.000	20%	10%	20%	0%	5%	0%	-3%	10%	0%	17.820
Emsal 4	100	2.000.000	20.000	10%	10%	20%	0%	0%	0%	-3%	10%	0%	29.400
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													22.239

Dükkan Satış Emsalleri Analizi

SATILIK DÜKKAN													
Emsal No	**Yüz ölçümü (m²)**	**Satışa Sunulan Değeri (TL)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Cephe D.**	**Alan D.**	**Konum D.**	**Zaman D.**	**Yapı Yaşı D.**	**Şerefiye D.**	**Pazarlık D.**	**Manzara D.**	**Diğer D.**	**Düzeltilmiş Birim Değer**
Emsal 1	110	3.500.000	31.818	0%	0%	10 %	0%	0 %	10%	-5%	0%	0%	36.591
Emsal 2	160	5.700.000	35.625	0%	0%	20 %	0%	0 %	10%	-5%	0%	0%	44.531
Emsal 3	205	7.000.000	34.146	0%	0%	15 %	0%	0 %	10%	-5%	0%	0%	40.976
Emsal 4	250	7.950.000	31.800	0%	0%	15 %	0%	0 %	10%	-5%	0%	0%	38.160
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													**40.064**

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	**Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)**	KDV'li Değer
1	153	22.250	3.404.250	**3.405.000**	4.017.900
2	153	22.250	3.404.250	**3.405.000**	4.017.900
3	153	22.250	3.404.250	**3.405.000**	4.017.900
4	153	22.250	3.404.250	**3.405.000**	4.017.900
8	153	22.250	3.404.250	**3.405.000**	4.017.900
9	253	22.250	5.629.250	**5.630.000**	6.643.400
11	116	40.000	4.640.000	**4.640.000**	5.475.200
12	116	40.000	4.640.000	**4.640.000**	5.475.200
13	28	3.000	84.000	**85.000**	100.300
		TOPLAM		**32.020.000**	37.783.600

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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.

Kira Emsalleri

KİRALIK MESKEN							
Emsal No	**Beyan Edilen Alan (m²)**	**Gözlemlenen Alan (m²)**	**Niteliği**	**Kiraya Sunulan Değeri (TL)**	**Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)**	**İlgilisi**	**İletişim**
Emsal 1	**475,00**	**320,00**	**Mesken**	**12.000,00**	**37,50**	**Bükler Emlak**	**0507 261 07 07**
Emsal 2	**250,00**	**210,00**	**Mesken**	**8.600,00**	**40,95**	**ARV GAYRİMENKUL**	**0552 759 03 04**
Emsal 3	**75,00**	**75,00**	**Mesken**	**4.000,00**	**53,33**	**EKİNOKS GAYRİMENKUL**	**0535 843 98 79**

KİRALIK DÜKKAN							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	400,00	200,00	Dükkan	22.000,00	110,00	İsmail Duman	0 (537) 342 27 29
Emsal 2	175,00	90,00	Dükkan	5.000,00	55,56	Volkan Sünbül	0(537)788 59 84
Emsal 3	1,00	1,00	Dükkan	80,00	80,00	Ak Emlak	0 (533) 272 04 03

Mesken Emsalleri	**Dükkan Emsalleri**

Dükkan Kira Emsalleri Analizi

KİRALIK DÜKKAN													
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	200	22.000	110	0%	0%	10%	0%	10 %	0%	0%	0%	0%	132
Emsal 2	90	5.000	56	30%	0%	20%	0%	10 %	10%	0%	0%	0%	94
Emsal 3	1	120	120	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	120
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													115

Konut Kira Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	320	12.000	38	10%	10%	20%	0%	5%	0%	-3%	10%	0%	57
Emsal 2	210	8.600	41	10%	10%	20%	0%	5%	0%	-3%	10%	0%	62
Emsal 3	75	4.000	53	20%	10%	20%	0%	5%	0%	-3%	10%	0%	86
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													69

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	**Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)**
1	153,00	69	10.557	**10.550,00**
2	153,00	69	10.557	**10.550,00**
3	153,00	69	10.557	**10.550,00**
4	153,00	69	10.557	**10.550,00**
8	153,00	69	10.557	**10.550,00**
9	253,00	69	17.457	**17.450,00**
11	116,00	115	13.340	**13.350,00**
12	116,00	115	13.340	**13.350,00**
13	28,00	10	280	**300,00**
		TOPLAM		**83.550,00**

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 olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 raporda "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 fıkrada 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 "Konut/Dükkan/Garaj" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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 9 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 18)
32.020.000,00 TL	**37.783.600,00**

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 05-45-47-48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmiçem Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad.
No:20 Yakıtlar - Ferhadiye İş Hanı
Kat:4 Daire 402 Kat:5 Daire 502
Şehitkamil / GAZİANTEP
Gaziantep V. D. No: 998 071 8413