



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

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

ŞELELE EVLERİ PROJESİ

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Şahintepe
Ada	923
Parseli	1
Ana G.M. Niteliği	Arsa

160 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2024/ASCEGYO-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 Değerlendirilmesi 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	15
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyıdat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
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.....	16
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumları Dair Açıklamalar.....	16
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri 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 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.	Eğcr 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.....	17
5.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
a.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17

2024/ASCEGYO-034

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler	17
2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	19
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	20
1. Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024	20
2. Ciro Endeksleri, Mayıs 2024	23
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024	25
4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2024	28
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	32
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	33
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :	33
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :	34
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	34
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 34	
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	34
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	35
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	35
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	36
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	37
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	38
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	43
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	43
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	43
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	43
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	44
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	44
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	44
ç. Diğer Tespit Ve Analizler	44

1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler).....	44
	<i>Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri</i>	45
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 ulaşılacak sonuçlar.....	49
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	49
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi.....	49
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	50
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	50
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	50
c.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	50
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	50
d.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Öncümlü Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Haric, 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 Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 51	
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 Haric Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	51
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 51	
8.	SONUÇ	52
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	52
b.	Nihai Değer Takdiri.....	52
9.	RAPOR EKLERİ	53

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024/ASCEGYO-034

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

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporla 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, müşteri'nin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmamaktadır.
8. Raporla 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, tamliğından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir. Bu Değerleme Raporu **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.** için hazırlanmış olup, Değerleme şirketi'nin ve **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.**'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.

2. RAPOR BİLGİLERİ

a. Raporun Tarihi

25.07.2024

b. Raporun Numarası

2024/ASCEGYO-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

22.07.2024

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.07.2024 / ASCEGYO-03

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

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

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

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

Rapor No	Rapor Tarihi	Türk Lirası Değeri
2022/ASCE-032	07.11.2022	443.460.000,00 TL
2023/ASCEGYO-039	26.12.2023	460.925.000,00 TL

2024/ASCEGYO-034

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜN VANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şehitkamil/GAZİANTEP
İLETİŞİM:	Telefon:(0342)215 1205 Faks:(0342)21512 06 Web: www.zeugmadegerleme.com Mail : info@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 değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2024/ASCEGYO-034

b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıgöllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Şahintepe Mah. 923 Ada 1 Parselde geliştirilmekte olan Şelale Evleri projesinin pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerlendirme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2024/ASCEGYO-034

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 faydalanım 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:



2024/ASCEGYO-034

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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

2024/ASCEGYO-034

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

2024/ASCEGYO-034

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

2024/ASCEGYO-034

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.

2024/ASCEGYO-034

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.

2024/ASCEGYO-034

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://beprtr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb> internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

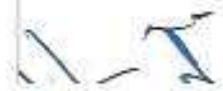
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

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 kent doğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis yer almaktadır. 6222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

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

2024/ASCEGYO-034



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, İslahıye, 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 İustinianos döneminde günümüzdeki halini almıştır. Memluklar, Dulkadiroğulları ve Osmanlılar döneminde çeşitli onarımlar geçiren kale, anıtsal mimarisiyle varlığını korumaktadır.

Antep, Bizans kaynaklarında en erken 12.yy. olarak tarihlenmektedir. Haçlı seferleri sırasında ise Antep'ten "Hantap" olarak bahsedildiği görülmektedir. Antep 1151 yılında Sultan I.Mesud zamanında, Anadolu Selçukluların eline geçmiş, Sultan Mesud'un ölümü üzerine Antep, Musul ve Halep Atabek'i Nureddin Zengi tarafından alınmıştır. Bunun üzerine Selçuklu tahtına geçen II. Kılıçarslan, 1157'de Antep'i kuşatmıştır. 1183 yılında Selahaddin Eyyubi, Fırat Nehri'ni geçerek Antep'e girmiştir. 1218'de Selçuklu Sultanı I. İzzettin Keykavus'un ordusu Antep'i tekrar almıştır. 1271 yılında, Moğollar'ın Kuzey Suriye seferleri sırasında Antep işgal edilmiştir. Memluk Sultanı Baybars'ın 1277'de Moğollar'a karşı düzenlediği Anadolu seferi sırasında Antep, Memluklu hakimiyetine girmiştir. 1390 yılında Dulkadiroğulları ordusu Antep'e gelmiş, şehri yağmalamış fakat kuşatamamıştır. Antep 1400 yılında Besni ile beraber Timur tarafından alınmış, şehir büyük ölçüde yıkıma uğramıştır. Daha sonra Antep, Karakoyunlu sülalesinden Kara Yusuf'un ve Dulkadiroğulları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle Bozkurt

2024/ASCEGYO-034

Bey'in başa geçmesinden sonra Osmanlı ile Dulkadiroğluların Beyliği arasındaki ilişkiler gelişmiş, Antep istikrarlı bir dönem yaşamıştır. Yavuz Sultan Selim'in İran seferi sırasında Alaüddevle Bozkurt Bey'den yardım gelmemesinden dolayı, Yavuz Sultan Selim, Çaldıran Seferi sonunda savaş açmış ve Alaüddevle öldürülmüştür. Kanşıklıktan 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 Cumhuriyeti'nin ilanı ile 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, lezzet yemekleri, eşsiz el sanatları, camileri, kaleleri, hanları, kastleleri, 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 itibarıyla 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 çiğnemediğim 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 göl iklimine geçişin göstergeleridir.

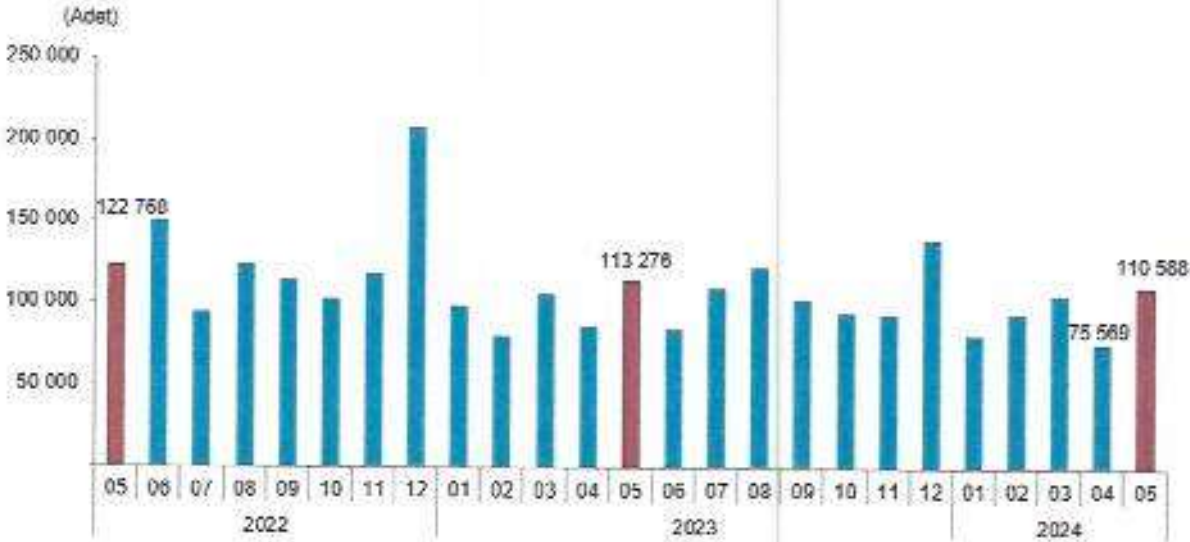
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024

Türkiye genelinde Mayıs ayında 110 bin 588 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu.

Konut satışı, Mayıs 2024



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde %3,4 azaldı.

Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti.

2024/ASCEGYO-034

(Handwritten signature)

Konut satış sayısı, Mayıs 2024

	Mayıs			Ocak Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 802	108 067	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	35 558	34 413	3,3	147 889	145 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

İpotekli konut satışları 9 bin 909 olarak gerçekleşti.

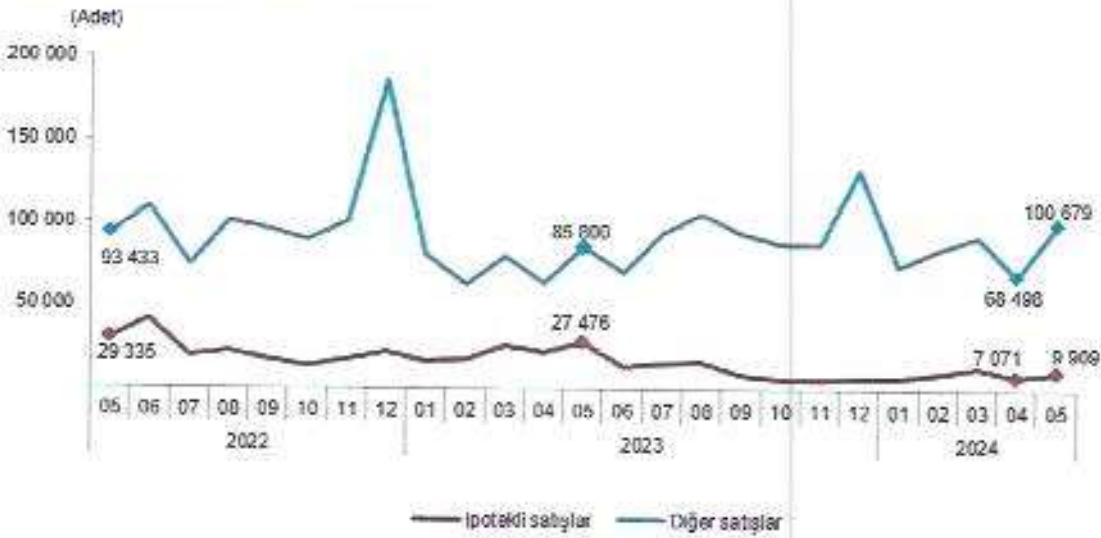
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu.

Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 100 bin 679 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu.

Satış şekline göre konut sayısı, Mayıs 2024



2024/ASCEGYO-034

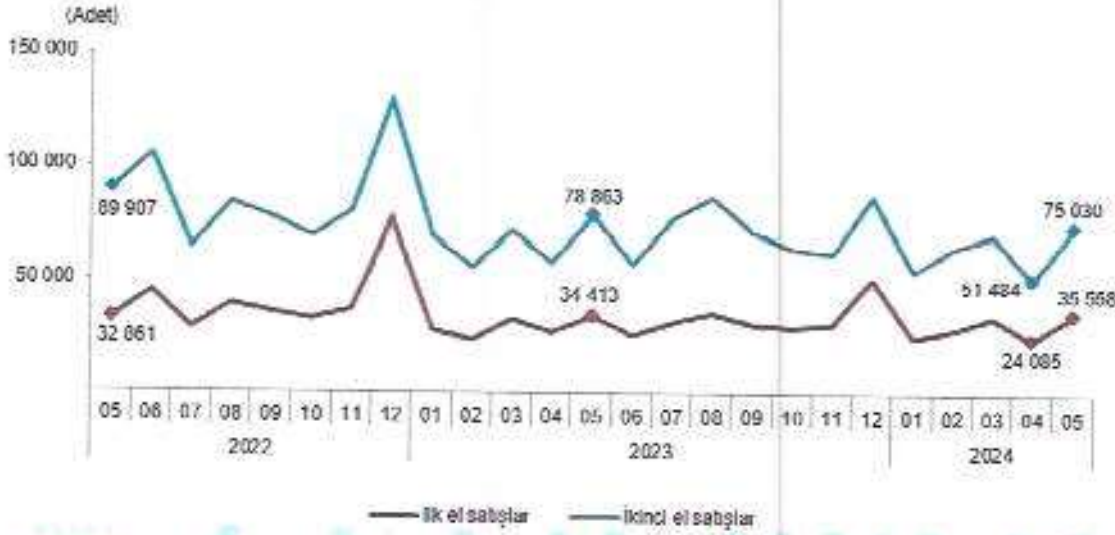
İlk el konut satış sayısı 35 bin 558 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 75 bin 30 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti.

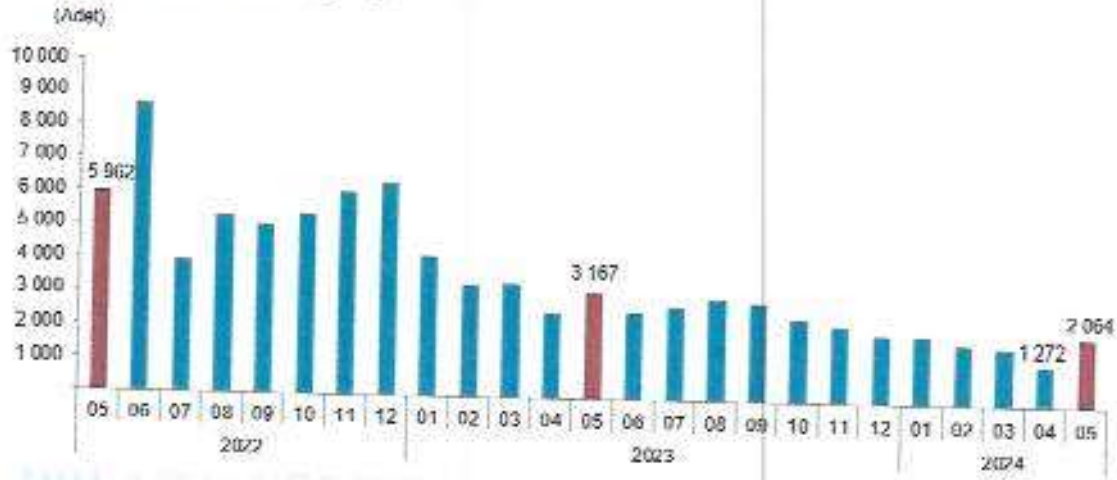
Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2024



Yabancılara Mayıs ayında 2 bin 64 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu.

Yabancılarla yapılan konut satışı, Mayıs 2024

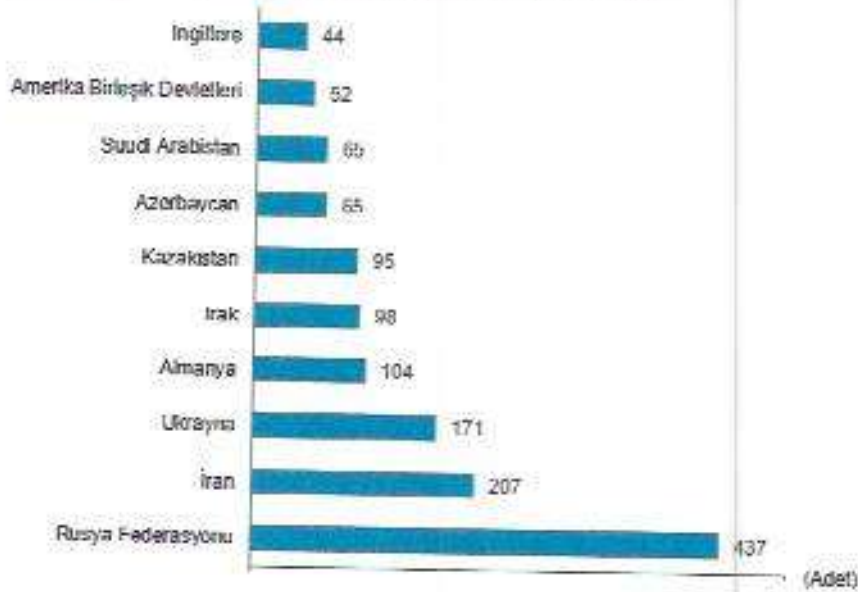


Yabancılarla yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu.

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

Mayıs ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 437 ile Rusya Federasyonu, 207 ile İran ve 171 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Mayıs 2024



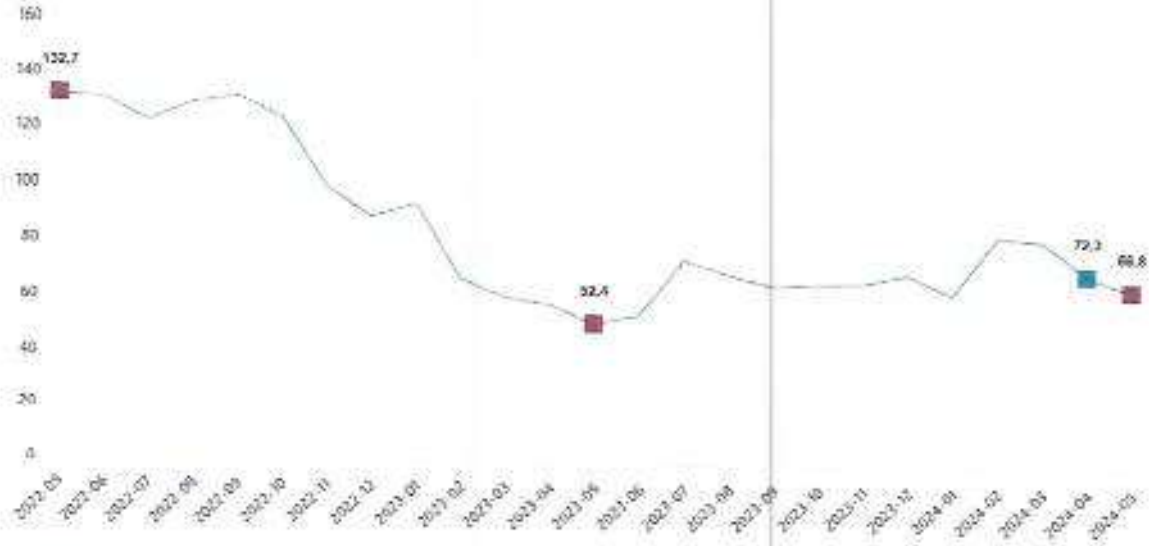
2. Ciro Endeksleri, Mayıs 2024

Toplam ciro yıllık %66,8 arttı.

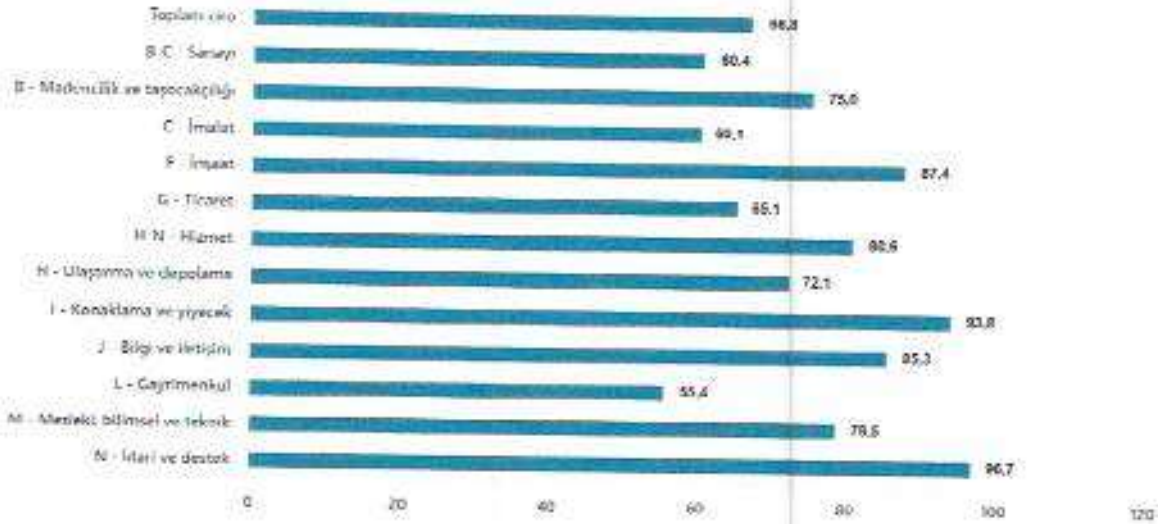
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Mayıs ayında yıllık %66,8 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Mayıs ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %60,4 arttı, inşaat ciro endeksi %87,4 arttı, ticaret ciro endeksi %65,1 arttı, hizmet ciro endeksi %80,6 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Mayıs 2024



Toplam ciro aylık %0,8 arttı.

2024/ASCEGYO-034



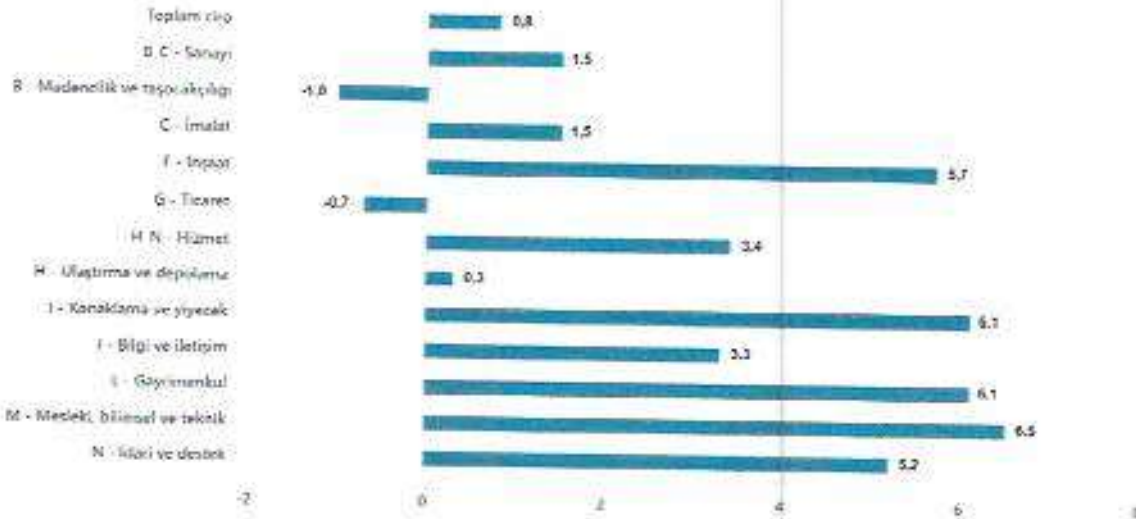
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Mayıs ayında aylık %0,8 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Mayıs ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1,5 arttı, inşaat ciro endeksi %5,7 arttı, ticaret ciro endeksi %0,7 azaldı, hizmet ciro endeksi %3,4 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Mayıs 2024



3. İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024

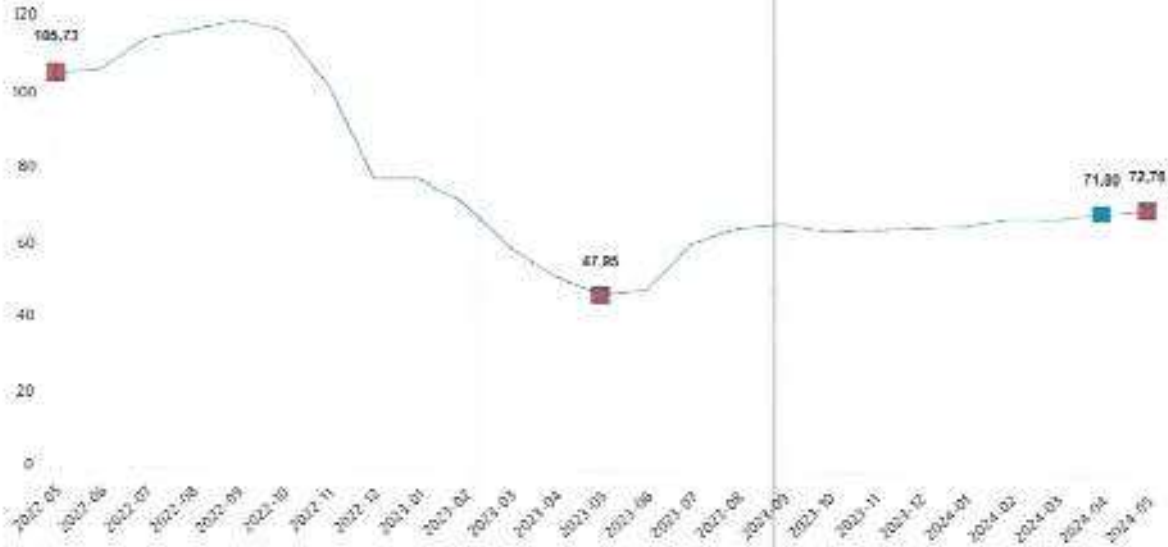
İnşaat maliyet endeksi yıllık %72,78 arttı, aylık %1,11 arttı.

2024/ASCEGYO-034

Handwritten signature and date.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,11 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,78 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,25 arttı, işçilik endeksi %0,84 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,75 arttı, işçilik endeksi %108,93 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %71,51 arttı, aylık %1,36 arttı.

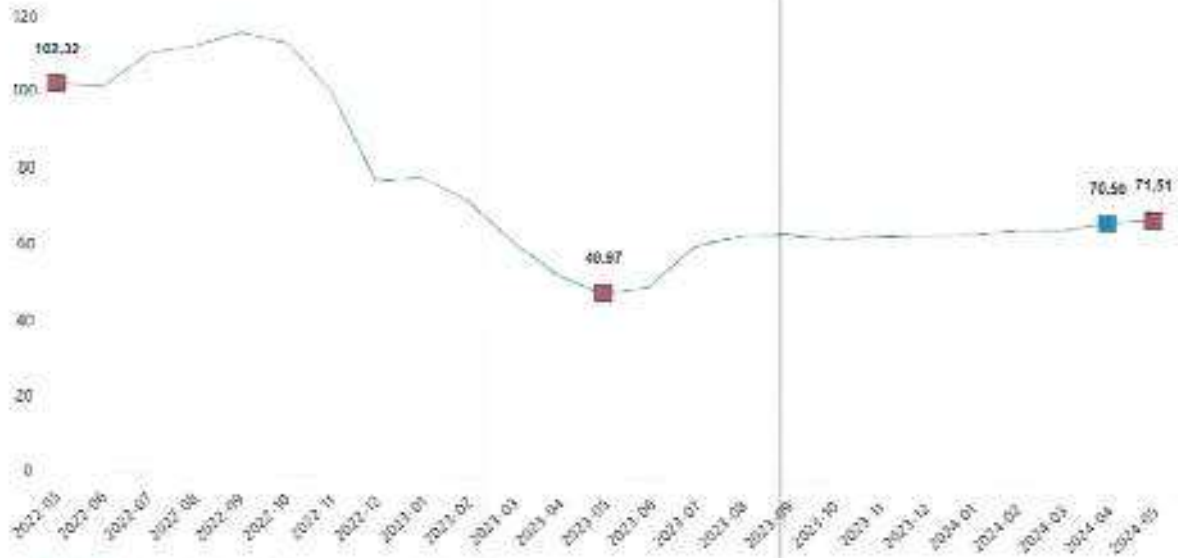
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 arttı, işçilik endeksi %0,75 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,80 arttı, işçilik endeksi %108,25 arttı.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2024/ASCEGYO-034

(Handwritten signature)

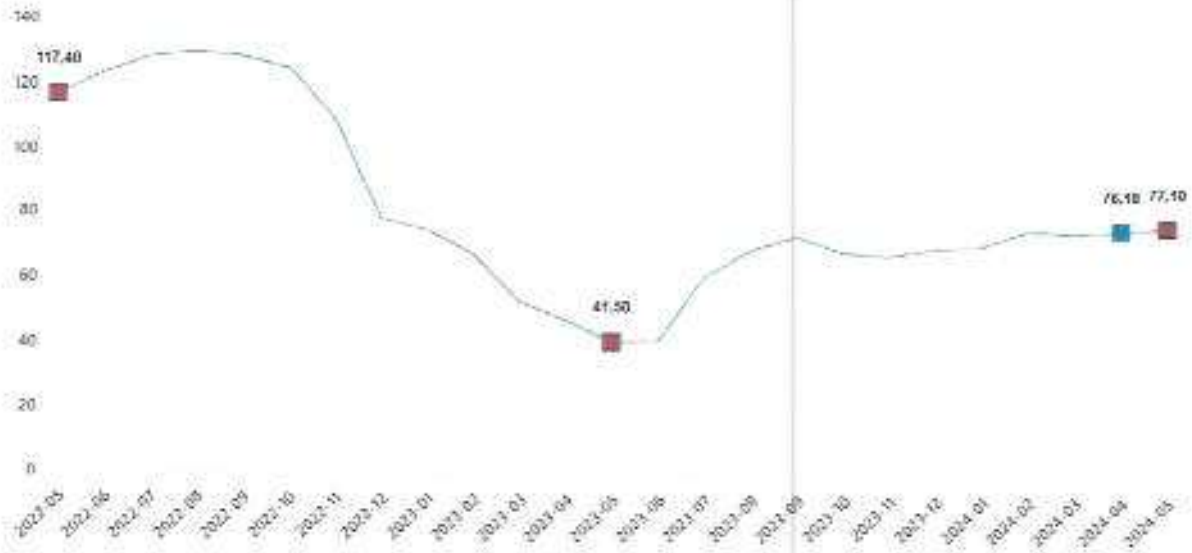
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %77,10 arttı, aylık %0,30 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,10 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,08 azaldı, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %65,09 arttı, işçilik endeksi %111,44 arttı.

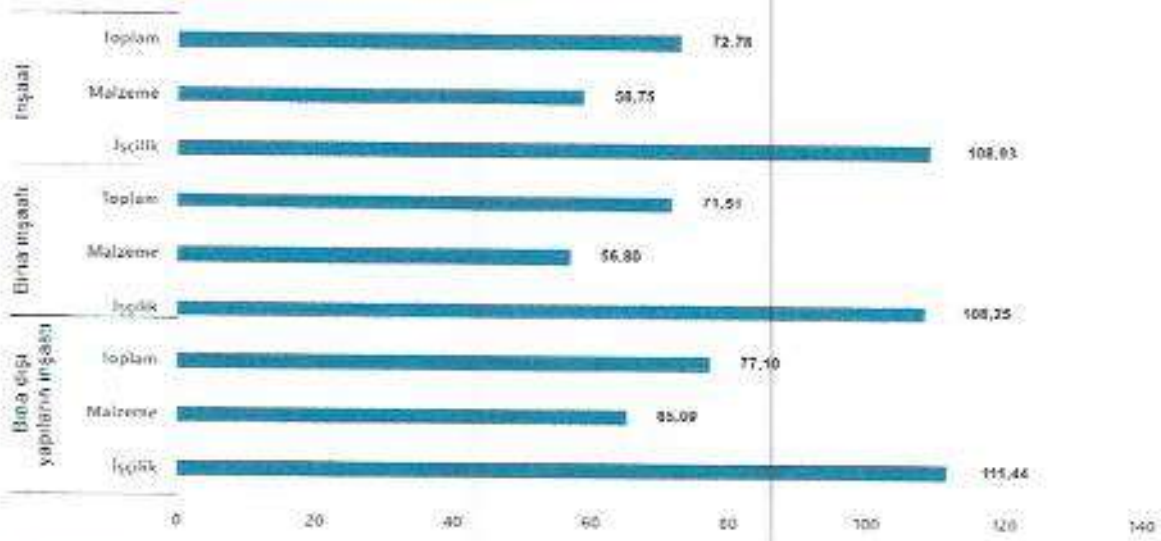
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



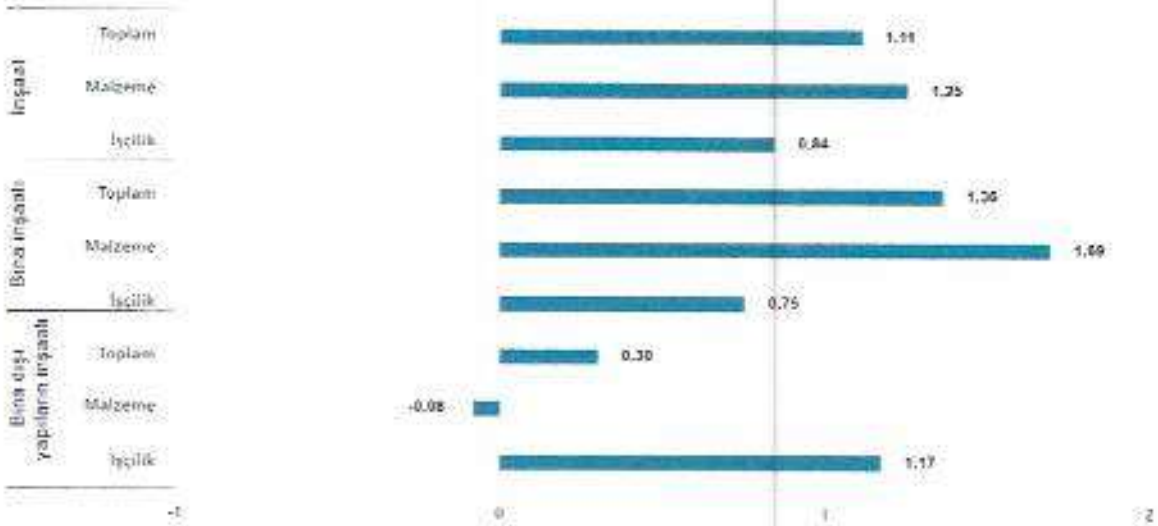
2024/ASCEGYO-034



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Mayıs 2024



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Mayıs 2024

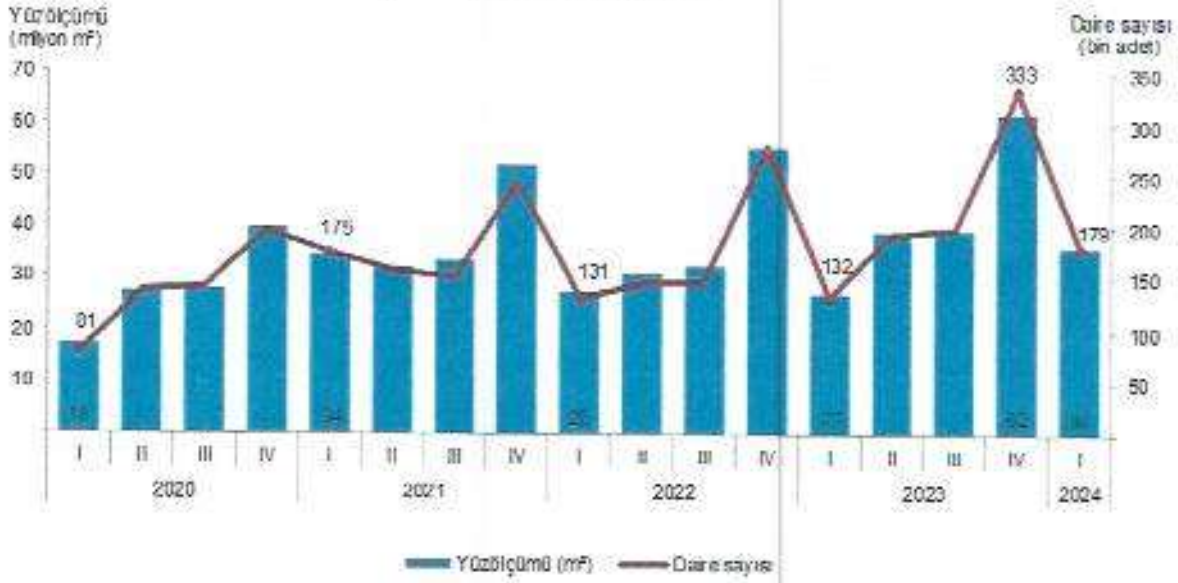


4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2024

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %33,4 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2024



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

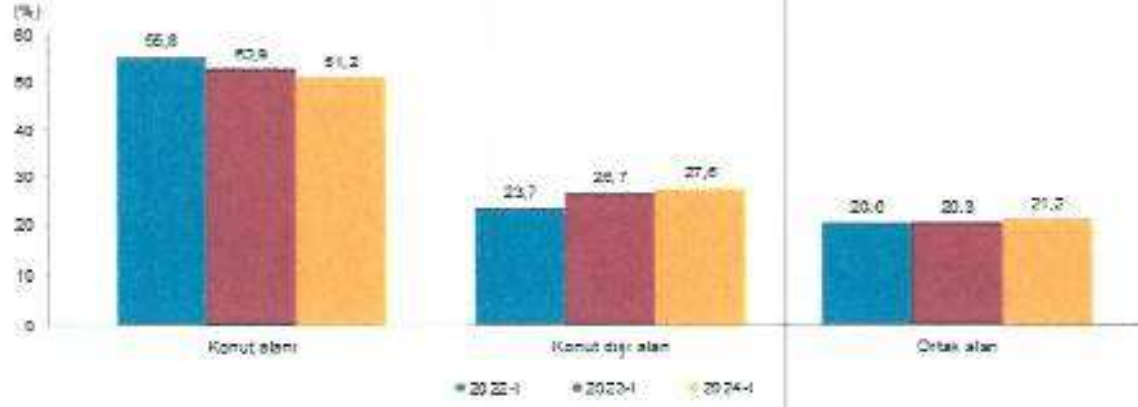
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	899 082	-3,8	146 064 754	-3,8
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 948	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,8	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		139 800	9,1	856 266	22,3	167 870 344	14,9
	I	23 896	-8,6	131 806	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	182 717	33,0	39 208 992	27,1
	III	35 502	25,4	196 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	20 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

Toplam yüzölçümün %51,2'si konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2024/ASCEGYO-034

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2022-2024

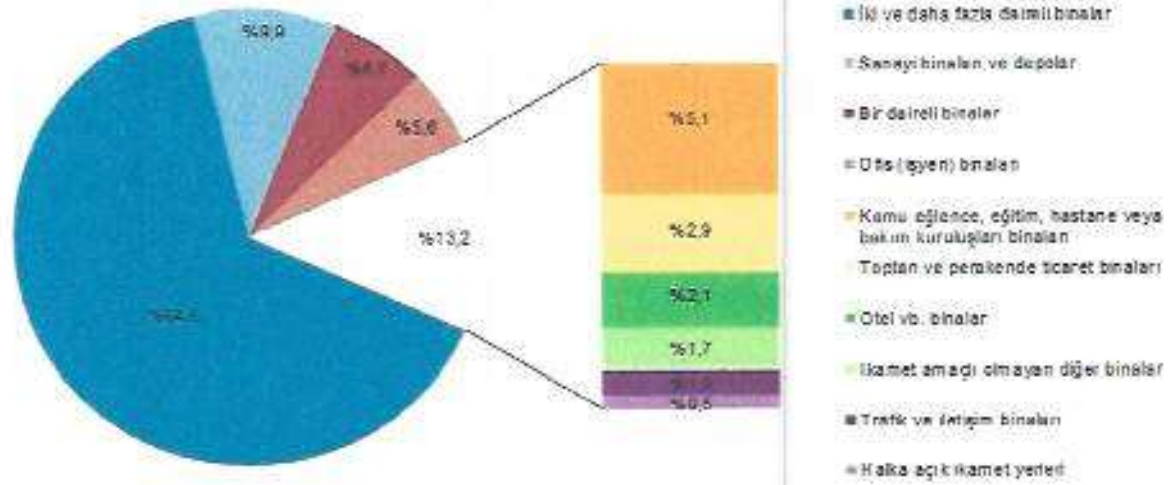


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %64,6 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 23,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2024



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %45,3 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçüm %45,3 arttı.

2024/ASCEGYO-034

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2024



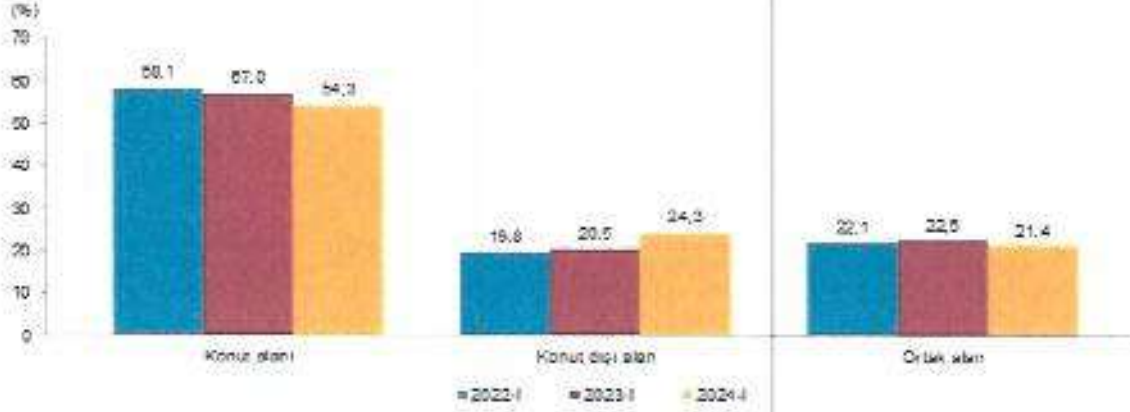
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		89 172	7,7	642 327	2,5	129 032 132	1,1
	I	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 456 510	-7,8
	II	22 992	24,2	149 528	23,6	29 493 763	21,5
	III	22 838	4,1	137 561	-0,7	27 561 061	-2,4
	IV	30 854	0,5	199 728	-4,0	41 520 777	1,4
2023		86 790	-12,5	534 554	-16,8	107 605 849	-16,6
	I	20 214	-10,1	126 262	-18,8	25 266 516	-17,0
	II	18 032	-21,6	107 774	-27,9	21 206 270	-28,1
	III	19 722	13,6	117 274	-14,7	23 721 802	-13,9
	IV	28 822	6,6	183 244	-0,3	37 411 261	-9,9
2024	I	28 549	41,2	174 859	38,5	36 715 226	45,3

Toplam yüzölçümün %54,3'ü konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 36,7 milyon m² iken; bunun 19,9 milyon m²'si konut, 8,9 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2022-2024

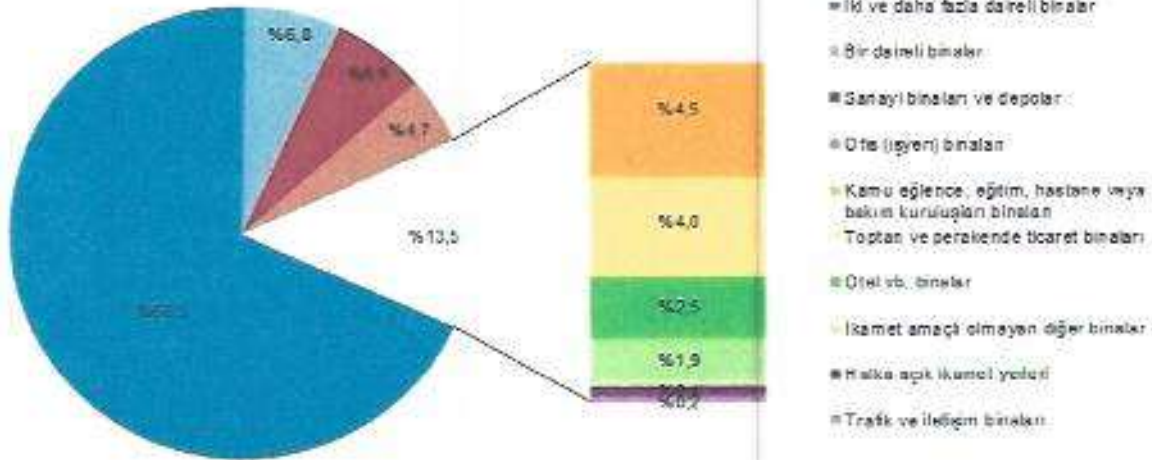


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %68,5 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2024



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

2024/ASCEGYO-034

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 ayrı 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.

2024/ASCEGYO-034

IL I

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 değerlendirme tablosunda yazılmıştır.

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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.

2024/ASCEGYO-034

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2024/ASCEGYO-034

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

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

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

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

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	195,00	160,00	Mesken	4.050.000,00	20.769,23	Değişim Emlak	0 (552) 535 60 27
Emsal 2	185,00	155,00	Mesken	4.050.000,00	21.891,89	Atlas Emlak	0 (532) 629 27 99
Emsal 3	175,00	145,00	Mesken	4.035.000,00	23.057,14	Ezogelin Emlak	0 (534) 579 15 52
Emsal 4	180,00	150,00	Mesken	4.025.000,00	22.361,11	Obi Emlak	0 (530) 962 36 36

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



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

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satış 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	160	4.050.000	25.313	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	24.047
Emsal 2	155	4.050.000	26.129	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	24.823
Emsal 3	145	4.035.000	27.828	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	26.436
Emsal 4	150	4.025.000	26.833	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	25.492
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													25.199

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

2024/ASCEGYO-034

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)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
A BLOK	1	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	2	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	3	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	4	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
A BLOK	5	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	6	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	7	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	8	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
A BLOK	9	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	10	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	11	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	12	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
A BLOK	13	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	14	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	15	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	16	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
A BLOK	18	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	19	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	20	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
A BLOK	22	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	23	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	24	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
A BLOK	26	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	27	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	28	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
A BLOK	30	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	31	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	32	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
A BLOK	33	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	34	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	35	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	39	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	42	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	43	145	25.200	3.654.000,00	3.655.000
A BLOK	46	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	47	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	49	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000

2024/ASCEGYO-034

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

A BLOK	50	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	54	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	58	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	62	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	63	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
A BLOK	66	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
A BLOK	69	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	1	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	2	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	3	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	4	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	5	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	6	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	7	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	8	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	9	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	10	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	11	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	12	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	13	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	14	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	15	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	16	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	17	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	18	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	19	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	20	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	21	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	22	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	23	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	24	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	25	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	26	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	27	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	28	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	29	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	30	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	32	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	33	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	34	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	35	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	36	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	37	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	38	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	41	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	42	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000

2024/ASCEGYO-034

B BLOK	43	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	45	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	46	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	47	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	48	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	49	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	51	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	53	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	54	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	55	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	57	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	58	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	59	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	61	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	62	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	63	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	64	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	65	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
B BLOK	66	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	67	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
B BLOK	68	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
B BLOK	69	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	1	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	2	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	3	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	4	126	25.200	3.175.200,00	3.175.000
C BLOK	5	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	6	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	7	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	8	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	9	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	10	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	11	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	12	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	13	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	14	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	15	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	16	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	18	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	19	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	20	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	21	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	22	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	23	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	24	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	25	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000

2024/ASCEGYO-034



C BLOK	26	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	28	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	29	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	30	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	32	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	33	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	34	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	35	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	37	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	38	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	39	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	41	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	42	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	43	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	44	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	45	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	46	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	47	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	50	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	51	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	54	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	55	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	58	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	59	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	62	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	64	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
C BLOK	65	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	66	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	67	149	25.200	3.754.800,00	3.755.000
C BLOK	69	156	25.200	3.931.200,00	3.930.000
C BLOK	70	153	25.200	3.855.600,00	3.855.000
				TOPLAM	612.445.000

Söz konusu bağımsız bölümlerin tamamının KDV oranı %1 olduğu tespit edilmiştir.

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

2024/ASCEGYO-034

hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

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

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

2024/ASCEGYO-034

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

2024/ASCEGYO-034

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyele 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 (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteligi	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İstetim
Emsal 1	175,00	125,00	Mesken	25.000,00	185,19	Değişim Emlak	0 (557) 555 60 27
Emsal 2	180,00	140,00	Mesken	25.500,00	182,14	Dahi Özgöven Emlak	0 (543) 894 30 13
Emsal 3	195,00	155,00	Mesken	29.000,00	187,10	Erdoğan Emlak	0 (534) 579 15 52

2024/ASCEGYO-034

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	KIRALIK KONUT							Düzeltilmiş Birim Değer			
			Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zam an D.	Yapı Yaşı D.	Şerefliye D.		Paazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.
Emsal 1	135	25.000	185	0%	15%	5%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	143
Emsal 2	140	25.500	182	0%	-15%	-5%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	140
Emsal 3	155	29.000	187	0%	-15%	-5%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	144
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)												142	

Kira Emsalleri Kroki



Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	BİRİM FİYAT	KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YUVARLATIŞ KİRA DEĞERİ (TL/ay)
A BLOK	1	149	142	21.158	21.250
A BLOK	2	156	142	22.152	22.250
A BLOK	3	149	142	21.158	21.250
A BLOK	4	153	142	21.726	21.750

2024/ASCEGYO-034

11 E

A BLOK	5	149	142	21.158	21.250
A BLOK	6	156	142	22.152	22.250
A BLOK	7	149	142	21.158	21.250
A BLOK	8	153	142	21.726	21.750
A BLOK	9	149	142	21.158	21.250
A BLOK	10	156	142	22.152	22.250
A BLOK	11	149	142	21.158	21.250
A BLOK	12	153	142	21.726	21.750
A BLOK	13	149	142	21.158	21.250
A BLOK	14	156	142	22.152	22.250
A BLOK	15	149	142	21.158	21.250
A BLOK	16	153	142	21.726	21.750
A BLOK	18	156	142	22.152	22.250
A BLOK	19	149	142	21.158	21.250
A BLOK	20	153	142	21.726	21.750
A BLOK	22	156	142	22.152	22.250
A BLOK	23	149	142	21.158	21.250
A BLOK	24	153	142	21.726	21.750
A BLOK	26	156	142	22.152	22.250
A BLOK	27	149	142	21.158	21.250
A BLOK	28	153	142	21.726	21.750
A BLOK	30	156	142	22.152	22.250
A BLOK	31	149	142	21.158	21.250
A BLOK	32	153	142	21.726	21.750
A BLOK	33	149	142	21.158	21.250
A BLOK	34	156	142	22.152	22.250
A BLOK	35	149	142	21.158	21.250
A BLOK	39	149	142	21.158	21.250
A BLOK	42	156	142	22.152	22.250
A BLOK	43	145	142	20.590	20.500
A BLOK	46	156	142	22.152	22.250
A BLOK	47	149	142	21.158	21.250
A BLOK	49	149	142	21.158	21.250
A BLOK	50	156	142	22.152	22.250
A BLOK	54	156	142	22.152	22.250
A BLOK	58	156	142	22.152	22.250
A BLOK	62	156	142	22.152	22.250
A BLOK	63	149	142	21.158	21.250
A BLOK	66	156	142	22.152	22.250
A BLOK	69	153	142	21.726	21.750
B BLOK	1	149	142	21.158	21.250
B BLOK	2	156	142	22.152	22.250
B BLOK	3	149	142	21.158	21.250
B BLOK	4	153	142	21.726	21.750
B BLOK	5	149	142	21.158	21.250
B BLOK	6	156	142	22.152	22.250
B BLOK	7	149	142	21.158	21.250
B BLOK	8	153	142	21.726	21.750

2024/ASCEGYO-034

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

B BLOK	9	149	142	21.158	21.250
B BLOK	10	156	142	22.152	22.250
B BLOK	11	149	142	21.158	21.250
B BLOK	12	153	142	21.726	21.750
B BLOK	13	149	142	21.158	21.250
B BLOK	14	156	142	22.152	22.250
B BLOK	15	149	142	21.158	21.250
B BLOK	16	153	142	21.726	21.750
B BLOK	17	156	142	22.152	22.250
B BLOK	18	149	142	21.158	21.250
B BLOK	19	153	142	21.726	21.750
B BLOK	20	156	142	22.152	22.250
B BLOK	21	149	142	21.158	21.250
B BLOK	22	153	142	21.726	21.750
B BLOK	23	156	142	22.152	22.250
B BLOK	24	149	142	21.158	21.250
B BLOK	25	153	142	21.726	21.750
B BLOK	26	156	142	22.152	22.250
B BLOK	27	149	142	21.158	21.250
B BLOK	28	153	142	21.726	21.750
B BLOK	29	149	142	21.158	21.250
B BLOK	30	156	142	22.152	22.250
B BLOK	32	153	142	21.726	21.750
B BLOK	33	149	142	21.158	21.250
B BLOK	34	156	142	22.152	22.250
B BLOK	35	149	142	21.158	21.250
B BLOK	36	153	142	21.726	21.750
B BLOK	37	149	142	21.158	21.250
B BLOK	38	156	142	22.152	22.250
B BLOK	41	149	142	21.158	21.250
B BLOK	42	156	142	22.152	22.250
B BLOK	43	149	142	21.158	21.250
B BLOK	45	149	142	21.158	21.250
B BLOK	46	156	142	22.152	22.250
B BLOK	47	149	142	21.158	21.250
B BLOK	48	153	142	21.726	21.750
B BLOK	49	153	142	21.726	21.750
B BLOK	51	149	142	21.158	21.250
B BLOK	53	149	142	21.158	21.250
B BLOK	54	149	142	21.158	21.250
B BLOK	55	149	142	21.158	21.250
B BLOK	57	149	142	21.158	21.250
B BLOK	58	156	142	22.152	22.250
B BLOK	59	149	142	21.158	21.250
B BLOK	61	149	142	21.158	21.250
B BLOK	62	156	142	22.152	22.250
B BLOK	63	149	142	21.158	21.250
B BLOK	64	153	142	21.726	21.750

2024/ASCEGYO-034

11-1

B BLOK	65	149	142	21.158	21.250
B BLOK	66	156	142	22.152	22.250
B BLOK	67	153	142	21.726	21.750
B BLOK	68	156	142	22.152	22.250
B BLOK	69	153	142	21.726	21.750
C BLOK	1	149	142	21.158	21.250
C BLOK	2	156	142	22.152	22.250
C BLOK	3	149	142	21.158	21.250
C BLOK	4	126	142	17.892	18.000
C BLOK	5	149	142	21.158	21.250
C BLOK	6	156	142	22.152	22.250
C BLOK	7	149	142	21.158	21.250
C BLOK	8	153	142	21.726	21.750
C BLOK	9	149	142	21.158	21.250
C BLOK	10	156	142	22.152	22.250
C BLOK	11	149	142	21.158	21.250
C BLOK	12	153	142	21.726	21.750
C BLOK	13	149	142	21.158	21.250
C BLOK	14	156	142	22.152	22.250
C BLOK	15	149	142	21.158	21.250
C BLOK	16	153	142	21.726	21.750
C BLOK	18	156	142	22.152	22.250
C BLOK	19	149	142	21.158	21.250
C BLOK	20	153	142	21.726	21.750
C BLOK	21	149	142	21.158	21.250
C BLOK	22	156	142	22.152	22.250
C BLOK	23	149	142	21.158	21.250
C BLOK	24	153	142	21.726	21.750
C BLOK	25	149	142	21.158	21.250
C BLOK	26	156	142	22.152	22.250
C BLOK	28	153	142	21.726	21.750
C BLOK	29	149	142	21.158	21.250
C BLOK	30	156	142	22.152	22.250
C BLOK	32	153	142	21.726	21.750
C BLOK	33	149	142	21.158	21.250
C BLOK	34	156	142	22.152	22.250
C BLOK	35	149	142	21.158	21.250
C BLOK	37	149	142	21.158	21.250
C BLOK	38	156	142	22.152	22.250
C BLOK	39	149	142	21.158	21.250
C BLOK	41	149	142	21.158	21.250
C BLOK	42	156	142	22.152	22.250
C BLOK	43	149	142	21.158	21.250
C BLOK	44	153	142	21.726	21.750
C BLOK	45	149	142	21.158	21.250
C BLOK	46	156	142	22.152	22.250
C BLOK	47	149	142	21.158	21.250
C BLOK	50	156	142	22.152	22.250

2024/ASCEGYO-034



C BLOK	51	149	142	21.158	21.250
C BLOK	54	156	142	22.152	22.250
C BLOK	55	149	142	21.158	21.250
C BLOK	58	156	142	22.152	22.250
C BLOK	59	149	142	21.158	21.250
C BLOK	62	156	142	22.152	22.250
C BLOK	64	153	142	21.726	21.750
C BLOK	65	149	142	21.158	21.250
C BLOK	66	156	142	22.152	22.250
C BLOK	67	149	142	21.158	21.250
C BLOK	69	156	142	22.152	22.250
C BLOK	70	153	142	21.726	21.750
				TOPLAM	3.464.000

Bilindiği üzere ülkemizde kira bedellerine ilave ödeme (KDV) bulunmamaktadır. Bu neden ile taşınmazlar için belirtilen kira bedelleri KDV dahildir.

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 değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

2024/ASCEGYO-034

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

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

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilen Şelale Evleri isimli proje için yasal gereklere 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.

2024/ASCEGYO-034

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 değerlendirme 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 değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. mülkiyetindeki 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 (%1)
612.445.000,00 TL	618.569.450,00 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) 321 12 05-321 17 50 Faks: 0342 21 12 04
 Oluşum Mah. Döner Emin Kırkalan Sok. No:20
 Kat:4 Daire:402 KİRCİ - Çarşı Sk. Şehitkamil / DAZINIRTA Gaziantep V.D. No: 999 157 0113

2024/ASCEGYO-034