



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

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

|                  |            |
|------------------|------------|
| <b>İl</b>        | İstanbul   |
| <b>İlçesi</b>    | Başakşehir |
| <b>Mahallesi</b> | Tatarcık   |
| <b>Ada</b>       | 113        |
| <b>Parseli</b>   | 1          |
| <b>Niteliği</b>  | Arsa       |

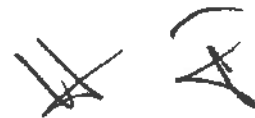
2023/ASCE GYO-003

**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 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. | GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10 |
| a. | Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                    | 10 |
| 1. | Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10 |
| 2. | Tapu Kayıtları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |
| 3. | Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları.....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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 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. İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                    | 14 |
| 2. Başakşehir İlçesi Hakkında Genel Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                               | 14 |
| b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                            | 15 |
| 1. Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2023 .....                                                                                                                                                                                                                                   | 15 |
| 2. Ciro Endeksleri, Ocak 2023 .....                                                                                                                                                                                                                                              | 18 |
| 3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2023 .....                                                                                                                                                                                                                                       | 20 |
| 4. Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022 .....                                                                                                                                                                                                               | 23 |
| c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                    | 27 |
| ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                    | 27 |
| e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                                  | 27 |
| 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.....                                                      | 27 |
| 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                         | 28 |
| a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....                                                                                                                                                                                                                                   | 28 |
| 1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....                                                                                                                                                              | 28 |
| 2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı .....                                                                                                                                                                                                    | 30 |
| 3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler .....                                                                                                                                           | 30 |
| 4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar .....                                                                                 | 30 |
| 5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                      | 31 |
| b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....                                                                                                                                                                                                                                  | 31 |
| 1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....                                                                                                                                                            | 31 |
| 2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç.....                                                                                                                          | 32 |
| 3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....                                                                                                                                               | 33 |
| 4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç .....                                                                                                                                                                                                                                    | 33 |
| c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar .....                                                                                                                                                                                                                                   | 33 |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni .....                                                                                                                                                  | 33 |
| 2. | Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar .....                                                                                                                               | 34 |
| 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 değerlendirme analizi .....                                                                                                                                                                                                     | 38 |
| 7. | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....                                                                                                                                                                                                               | 39 |
| a. | Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                                             | 39 |
| b. | Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                | 39 |
| c. | Yasal 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 tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2023/ASCE GYO-003

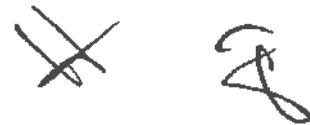
Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün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

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. 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 ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. 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 değerlendirme şirketi sorumlu değildir. Bu Değerleme Raporu **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** için hazırlanmış olup, Değerleme şirketinin ve **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** 'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve üçüncü kişilere verilemez.

2023/ASCE GYO-003



## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**a. Raporun Tarihi**

14.03.2023

**b. Raporun Numarası**

2023/ASCE GYO-003

**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**

09.03.2023

**e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası**

07.03.2023

**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

08.11.2022 Tarih ve 2022/ASCE-013 nolu rapor ile taşınmazlara 1.728.650.000TL değer verilmiştir.

2023/ASCE GYO-003

### 3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÜNVANI :</b>          | Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ADRESİ :</b>          | Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar<br>Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şehitkamil/GAZİANTEP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>İLETİŞİM:</b>         | Telefon:(0342)215 1205<br>Faks:(0342)21512 06<br>Web: <a href="http://www.zeugmadegerleme.com">www.zeugmadegerleme.com</a><br>Mail : <a href="mailto:info@zeugmadegerlerme.com.tr">info@zeugmadegerlerme.com.tr</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>    | 03.05.2010                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>SERMAYESİ</b>         | 1.100.000 TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>MERSİS NO</b>         | 0998071641300019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>   | Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>İZİNLER/YETKİLERİ</b> | Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir. |



**b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi**

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Gazi Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

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

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

**ç. İşin Kapsamı**

İşin kapsamı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık İmar Mahallesi 113 ada 1 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın 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.

2023/ASCE GYO-003

## 4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

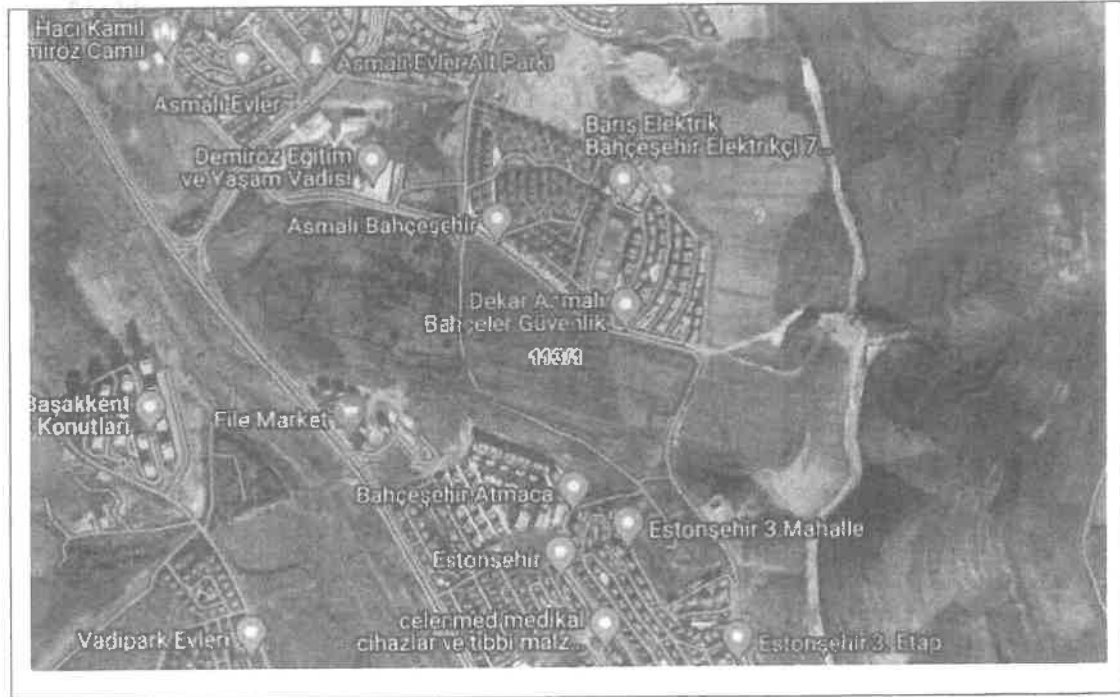
### a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

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

Ekspertize konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir 1. Kısım Tatarcık Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım için; Tem Otoyolundan Bahçeşehir Gişelerinden girilerek Bahçeşehir Altınşehir Yolu takip edilerek kuzey istikamette devam edilir. Cadde bitiminde döner adadan Vali Recep Yazıcıoğlu Caddesine girilir. Cadde kuzey yönünde yaklaşık 3 km kadar gidildikten sonra sağ kolda yer alan Eston Şehir tabelasında Çınar Caddesine girilir. İsimlendirilmemiş imar yolları takip edilerek taşınmaza ulaşılır. Taşınmazların yakın çevresinde taşınmazlara benzer nitelikte arsalar ve konut amaçlı kullanılan yapılar, 2-5 katlı villa ve konut blokları şeklinde yapılardan oluşmaktadır. Ulaşım imkanı sadece özel araçlarla mümkün olup bölgenin altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

|        |         |
|--------|---------|
| Enlem  | 41.0960 |
| Boylam | 28.6807 |

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2023/ASCE GYO-003

*(Handwritten signatures and initials)*

**2. Tapu Kayıtları**

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

|                                  |                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>İl</b>                        | İstanbul                                   |
| <b>İlçe</b>                      | Başakşehir                                 |
| <b>Mahalle</b>                   | Tatarcık                                   |
| <b>Ada</b>                       | 113                                        |
| <b>Parsel</b>                    | 1                                          |
| <b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b> | 107.369,41                                 |
| <b>Nitelik</b>                   | Arsa                                       |
| <b>Malik</b>                     | Asce İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. |
| <b>Pay</b>                       | 1                                          |
| <b>Payda</b>                     | 1                                          |
| <b>Pay oranı</b>                 | 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.

Tapu kayıtlarında malik olarak "Asce İnş. Taah. San. ve Tic. A.Ş." olarak yer almakla birlikte Tapu Müdürlüğünden şifaen "Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." şeklinde dönüşme işleminin devam ettiği öğrenilmiştir.

2023/ASCE GYO-003

**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.
- Taşınmazın 28.09.2022 tarihli satış işlemi ile tapu tescili yapılmıştır.

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

Başakşehir Belediyesi İmar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin bulunduğu alanda " ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA İLAN EDİLEN ÖZEL PROJE ALANI SINIRI DAHİLİNDE KALMAKTADIR . Yençok: Z+4 kat olmak üzere Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 5 mt.

Yan Bahçe Çekme Mesafesi : 5 mt.

Arka Bahçe Çekme Mesafesi :5 mt.

Taşınmaz parsel belediye sınırları içerisinde.

**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 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 taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

2023/ASCE GYO-003



**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.

## 5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

#### 1. İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler

İstanbul, Marmara Bölgesi'nde il ve Türkiye'nin en büyük kenti. Yüzölçümü 5.712 km2 olan İstanbul ili doğuda Kocaeli, güneyde Bursa ve Marmara Denizi, batıda Tekirdağ, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Marmara Denizindeki Adalar yönetsel bakımdan İstanbul'a bağlı ilçedir. Kuzey-güney doğrultusunda uzanarak Karadeniz ile Marmara'yı birleştiren İstanbul Boğazı, hem il topraklarını, hem de şehri Asya yakası ve Avrupa yakası olmak üzere ikiye böler. Batıda il sınırlarına yaklaşan İstanbul metropoliten alanı, doğuda il sınırlarının aşarak yönetsel bakımdan Kocaeli'ye bağlı olan Gebze'yi de içine alır.

İstanbul, tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan, Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık şehridir.

Yaklaşık 12 milyonluk nüfusuyla dünyada kalabalık şehirlerinden biridir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 34. sırada yer alır. Türkiye'nin kültür ve finans merkezidir. İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Marmara kıyısı ve İstanbul Boğazı (Boğaziçi) boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul'un Avrupa'daki bölümüne Rumeli yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu yakası denir. Dünyada iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 40 ilçesi vardır.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1454 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul, 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. 32 ilçesi vardır.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

#### 2. Başakşehir İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı;



Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçe.

194 bini aşkın nüfusuyla Başakşehir'in kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy, kuzeydoğusunda Sultangazi, güneyinde Avcılar, Küçükçekmece ve Bağcılar, doğusunda Esenler, batısında ve güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri bulunmaktadır.

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece ilçesinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile güneybatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

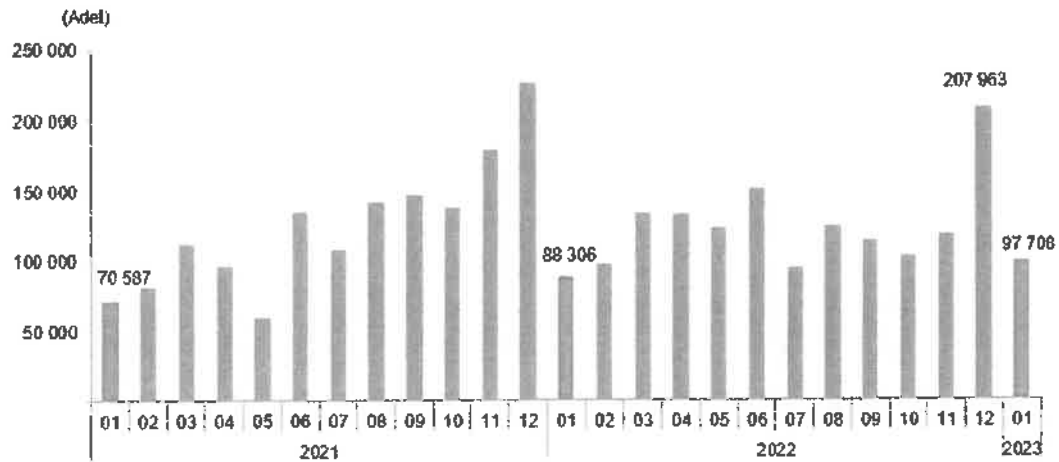
## **b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

### **1. Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2023**

Türkiye genelinde Ocak ayında 97 bin 708 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,6 artarak 97 bin 708 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 415 konut satışı ve %17,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 808 konut satışı ve %9,0 pay ile Ankara, 5 bin 572 konut satışı ve %5,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 42 konut ile Tunceli oldu.

Konut satışı, Ocak 2023



2023/ASCE GYO-003

## Konut satış sayısı, Ocak 2023

|                                  | Ocak   |        | Değişim (%) |
|----------------------------------|--------|--------|-------------|
|                                  | 2023   | 2022   |             |
| Satış şekline göre toplam satış  | 97 708 | 88 306 | 10,6        |
| İpotekli satış                   | 16 203 | 18 183 | -10,9       |
| Diğer satış                      | 81 505 | 70 123 | 16,2        |
| Satış durumuna göre toplam satış | 97 708 | 88 306 | 10,6        |
| İlk el satış                     | 27 532 | 27 203 | 1,2         |
| İkinci el satış                  | 70 176 | 61 103 | 14,8        |

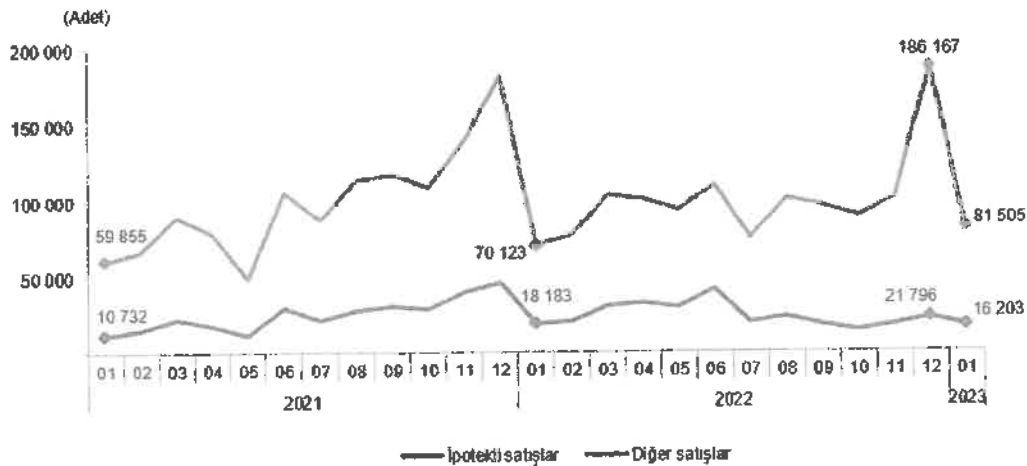
İpotekli konut satışları 16 bin 203 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalış göstererek 16 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,6 olarak gerçekleşti. Ocak ayındaki ipotekli satışların 4 bin 260'ı ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 81 bin 505 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 artarak 81 bin 505 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,4 olarak gerçekleşti.

## Satış şekline göre konut sayısı, Ocak 2023



İlk el konut satış sayısı 27 bin 532 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,2 artarak 27 bin 532 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,2 oldu.

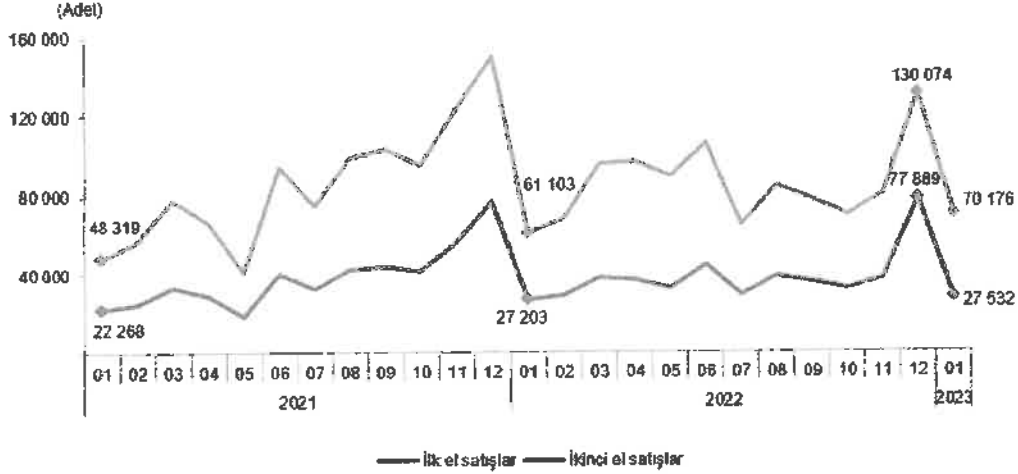
İkinci el konut satışlarında 70 bin 176 konut el değiştirdi

2023/ASCE GYO-003



Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,8 artış göstererek 70 bin 176 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %71,8 oldu

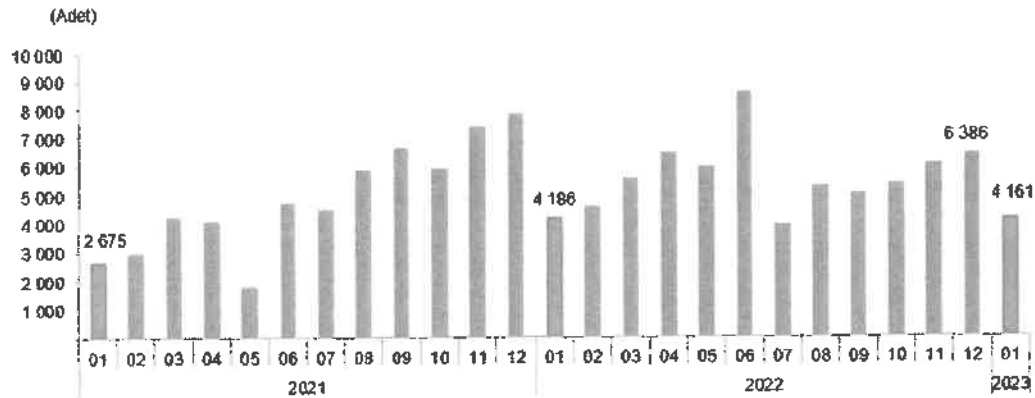
Satış durumuna göre konut satışı, Ocak 2023



Yabancılar Ocak ayında 4 bin 161 konut satışı gerçekleştirdi.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,6 azalarak 4 bin 161 oldu. Ocak ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,3 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 592 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 380 konut satışı ile İstanbul ve 331 konut satışı ile Mersin izledi.

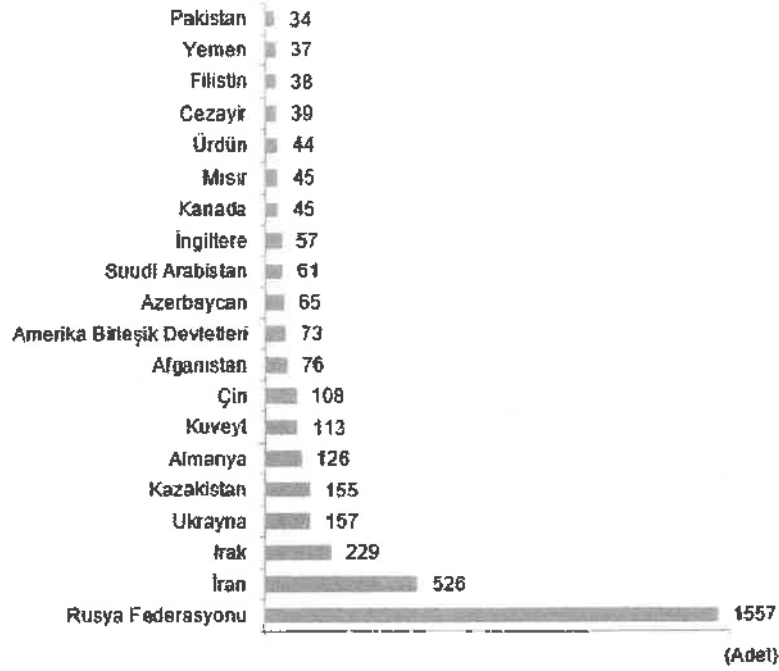
Yabancılar yapılan konut satışı, Ocak 2023



Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Ocak ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 557 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarınıın sırasıyla 526 konut ile İran, 229 konut ile Irak ve 157 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ocak 2023



## 2. Ciro Endeksleri, Ocak 2023

Ciro Endekslerinin hesaplanmasında Katma Değer Vergisi (KDV) beyannamelerinden elde edilen veriler kullanılmaktadır. Ülkemizin yaşamış olduğu deprem felaketinden etkilenen illerde mücbir sebep ilan edilmiş ve beyannameler ertelenmiştir. Bu nedenle, 2023 Ocak ayına ilişkin hesaplamalarda eksik gözlemler için sanayi üretim anketi, e-fatura, e-arşiv fatura verileri gibi alternatif veri kaynakları ve istatistiksel yöntemler kullanılarak tahmin yapılmıştır. Bu yöntemlerle tahmin edilen büyüklüğün toplam içindeki payı %6,29'dur.

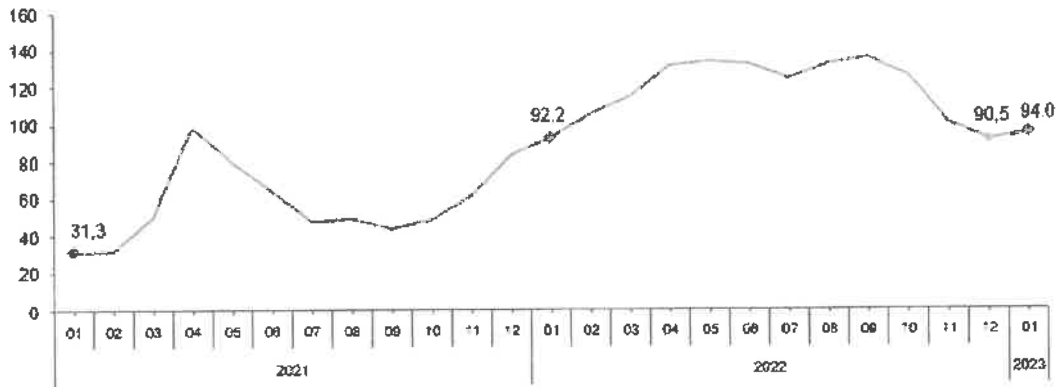
Toplam ciro yıllık %94,0 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ocak ayında yıllık %94,0 arttı.

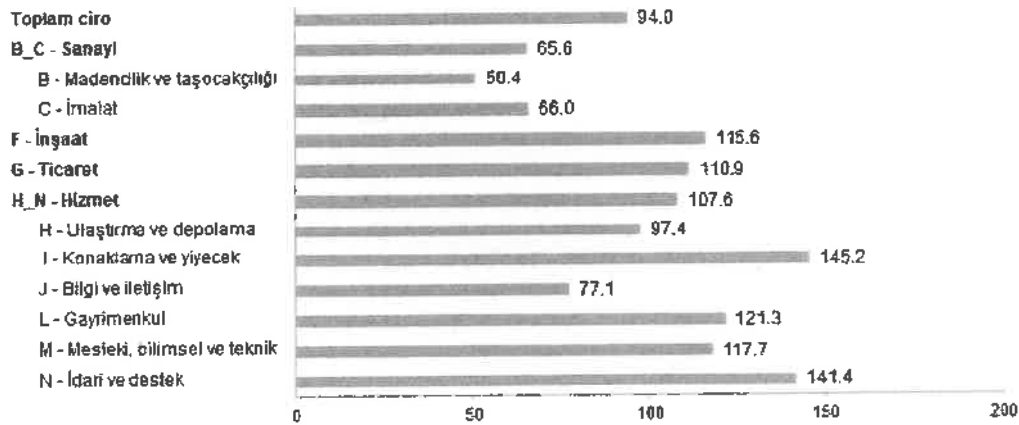
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ocak ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %65,6, inşaat ciro endeksi %115,6, ticaret ciro endeksi %110,9, hizmet ciro endeksi %107,6 arttı.

2023/ASCE GYO-003

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Ocak 2023



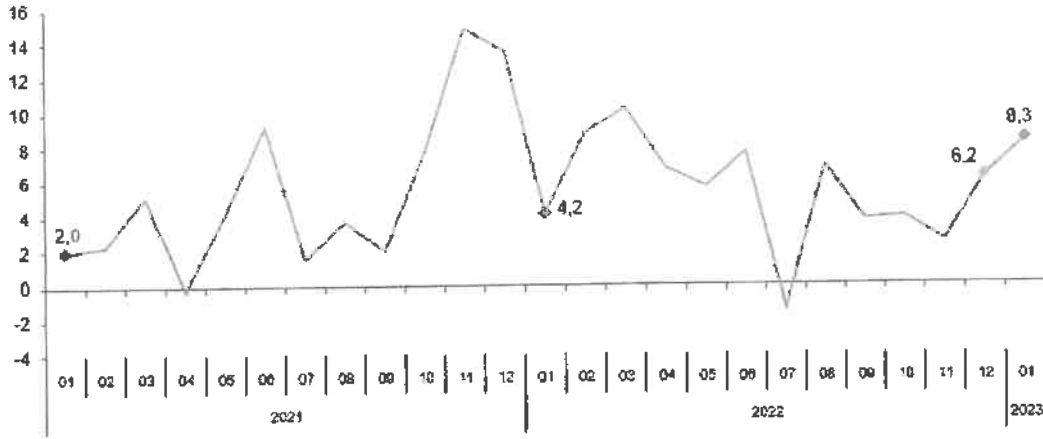
Toplam ciro aylık %8,3 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ocak ayında aylık %8,3 arttı.

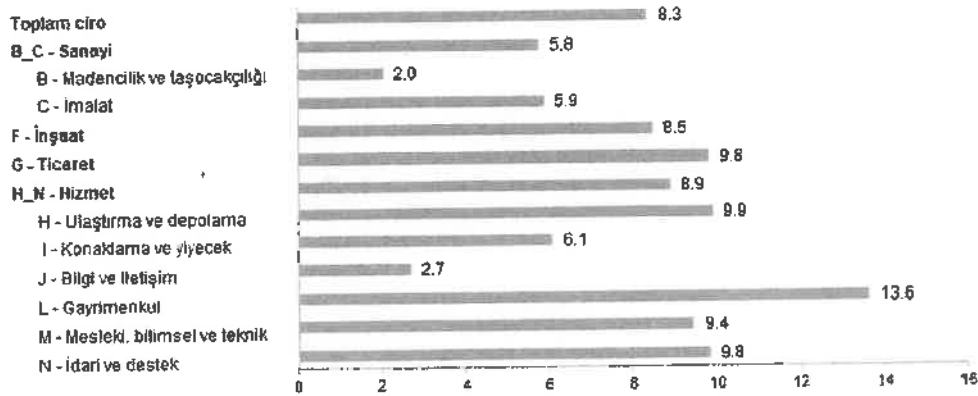
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2023 yılı Ocak ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %5,8, inşaat ciro endeksi %8,5, ticaret ciro endeksi %9,8, hizmet ciro endeksi %8,9 arttı.

2023/ASCE GYO-003

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Ocak 2023



Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ocak 2023

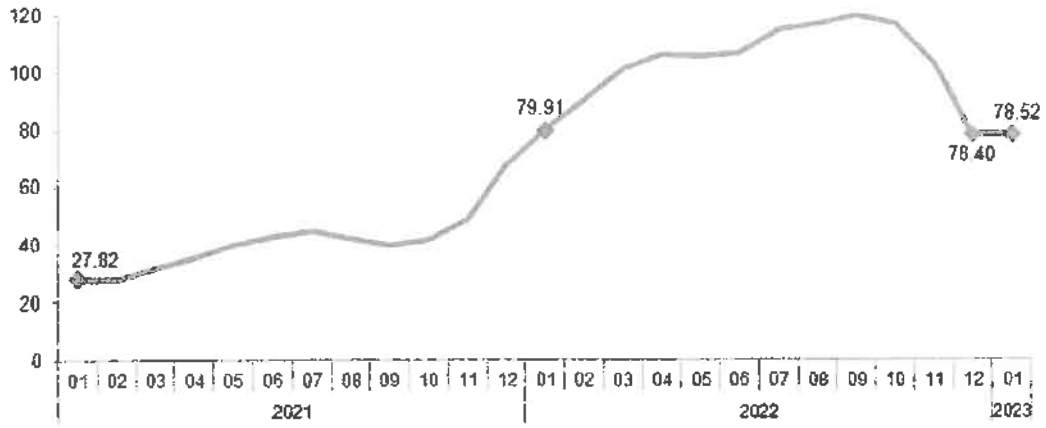


### 3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2023

İnşaat maliyet endeksi yıllık %78,52, aylık %15,32 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,32, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,52 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,79, işçilik endeksi %47,79 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,01, işçilik endeksi %106,95 arttı.

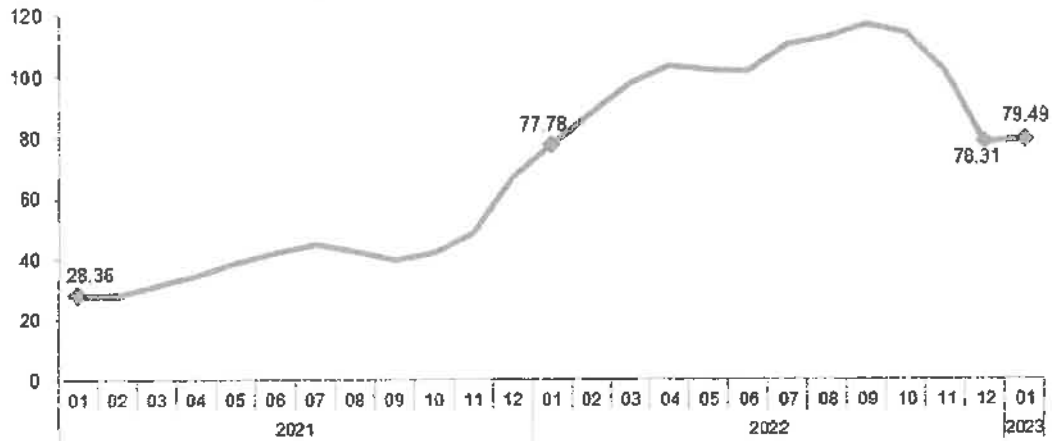
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %79,49, aylık %15,58 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,58, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,61, işçilik endeksi %48,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,87, işçilik endeksi %107,04 arttı.

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

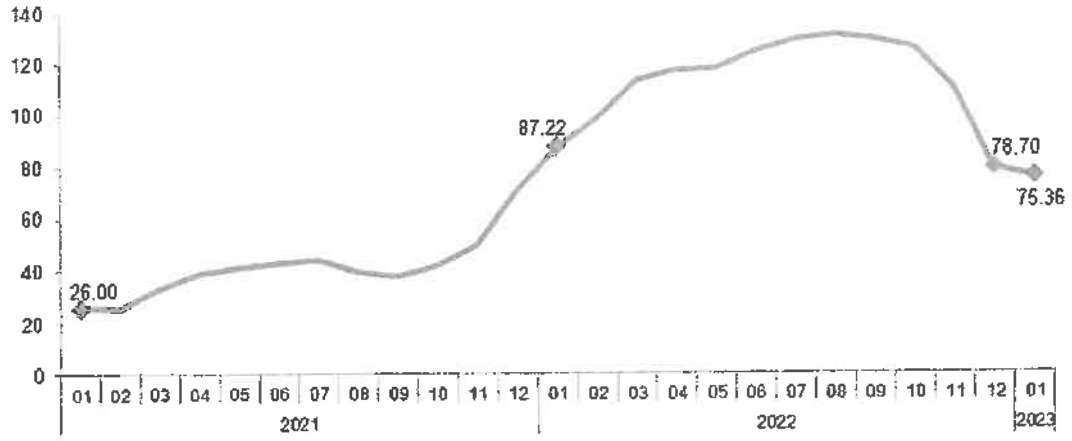


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %75,36, aylık %14,45 arttı.

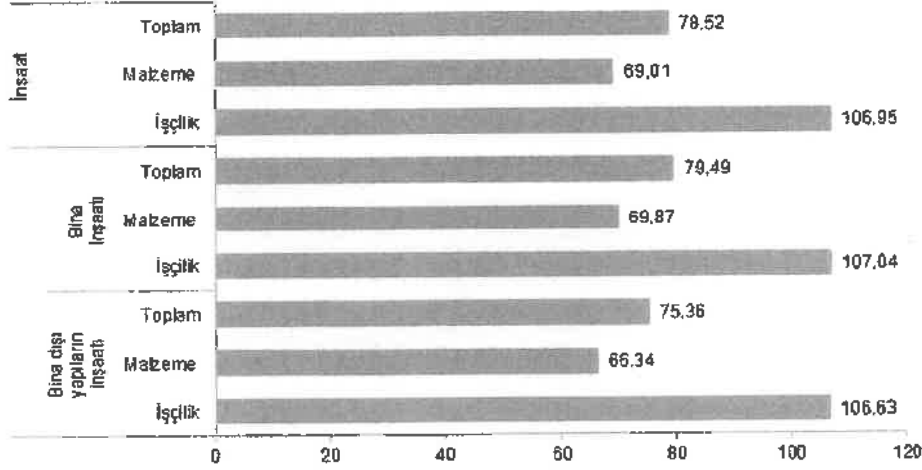
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,45, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,37, işçilik endeksi %45,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %66,34, işçilik endeksi %106,63 arttı.

2023/ASCE GYO-003

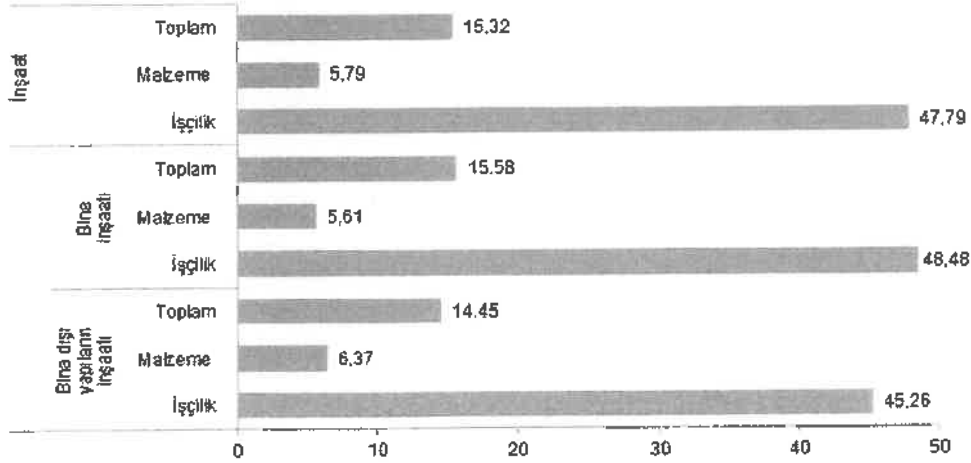
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



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



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

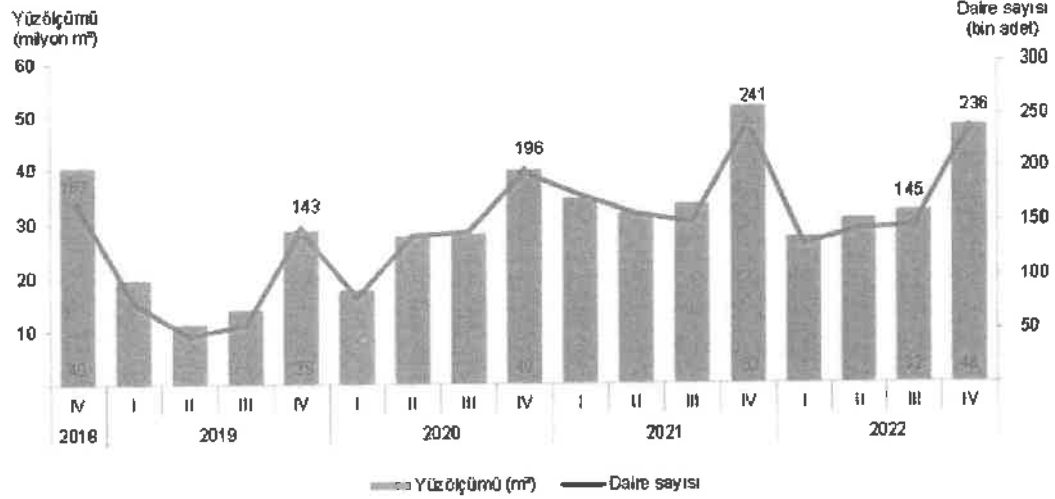


#### 4. Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,1 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı.

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



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

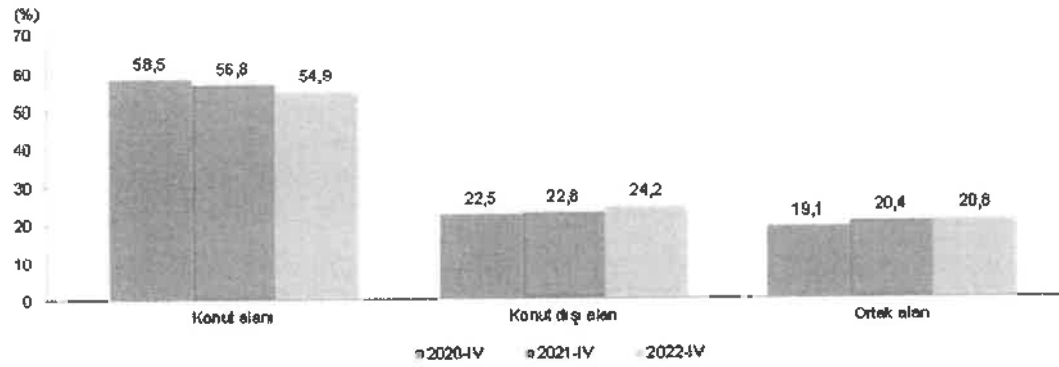
| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2020 |        | 96 169      | 72,6               | 555 132      | 73,6               | 112 621 366   | 53,5               |
|      | I      | 14 164      | 3,9                | 80 537       | 4,8                | 17 560 075    | -9,9               |
|      | II     | 19 616      | 119,1              | 137 812      | 207,4              | 27 492 577    | 142,5              |
|      | III    | 25 309      | 132,3              | 141 076      | 154,6              | 27 871 271    | 99,1               |
|      | IV     | 37 080      | 66,6               | 195 707      | 37,2               | 39 697 443    | 39,2               |
| 2021 |        | 138 533     | 44,1               | 723 201      | 30,3               | 151 102 968   | 34,2               |
|      | I      | 33 611      | 137,3              | 174 709      | 116,9              | 34 370 948    | 95,7               |
|      | II     | 30 532      | 55,6               | 157 507      | 14,3               | 31 752 163    | 15,5               |
|      | III    | 30 441      | 20,3               | 149 509      | 6,0                | 33 302 656    | 19,5               |
|      | IV     | 43 949      | 18,5               | 241 476      | 23,4               | 51 677 202    | 30,2               |
| 2022 |        | 122 231     | -11,8              | 652 677      | -9,8               | 137 733 983   | -8,8               |
|      | I      | 26 117      | -22,3              | 128 643      | -26,4              | 27 159 251    | -21,0              |
|      | II     | 28 957      | -5,2               | 142 702      | -9,4               | 30 552 565    | -3,8               |
|      | III    | 28 169      | -7,5               | 144 954      | -3,0               | 32 039 026    | -3,8               |
|      | IV     | 36 968      | -11,3              | 236 368      | -2,1               | 47 983 140    | -7,1               |

Toplam yüzölçümün %54,9'u konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6

milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

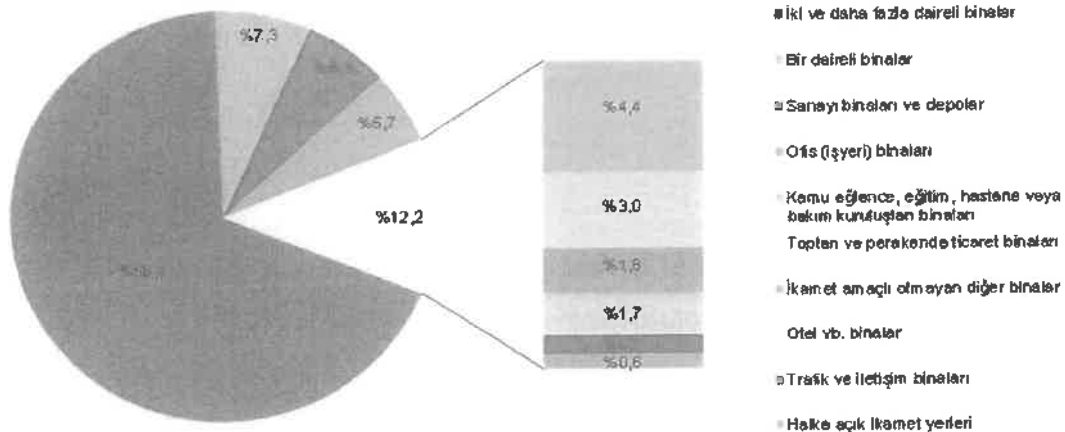


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %68,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi.

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



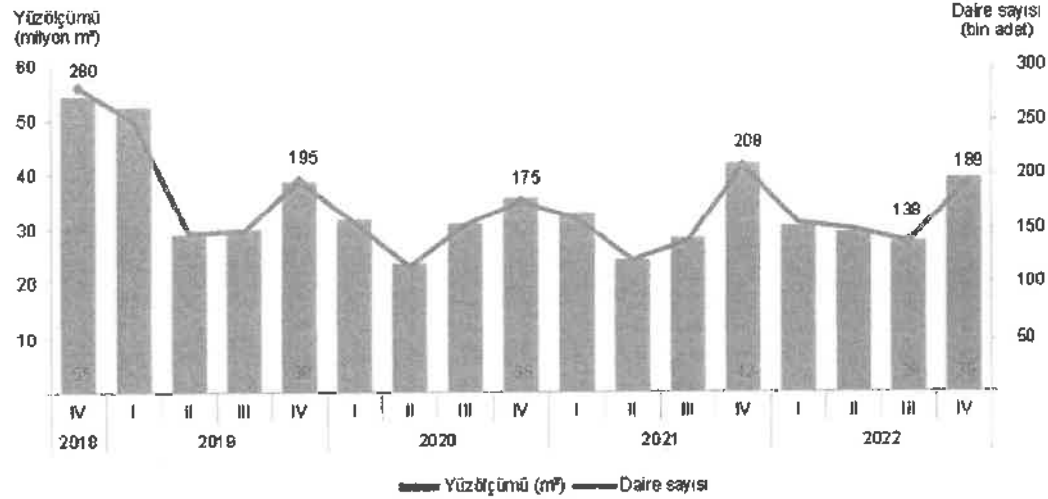
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %6,6 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,9, daire sayısı %9,0 ve yüzölçümü %6,6 azaldı.



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



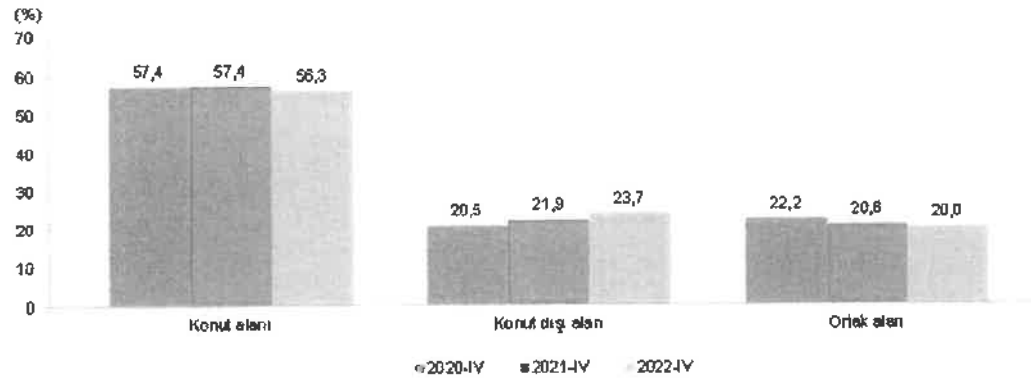
## Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2020 |        | 77 847      | -17,1              | 599 999      | -18,8              | 122 182 967   | -18,6              |
|      | I      | 18 597      | -41,0              | 155 963      | -37,6              | 31 810 601    | -39,4              |
|      | II     | 14 490      | -25,5              | 114 973      | -21,2              | 23 566 831    | -18,5              |
|      | III    | 21 100      | 8,8                | 153 572      | 3,8                | 30 996 993    | 3,6                |
|      | IV     | 23 660      | 0,6                | 175 491      | -10,1              | 35 808 542    | -7,6               |
| 2021 |        | 92 173      | 18,4               | 626 967      | 4,5                | 127 756 838   | 4,6                |
|      | I      | 20 975      | 12,8               | 159 127      | 2,0                | 33 035 805    | 3,9                |
|      | II     | 18 514      | 27,8               | 120 994      | 5,2                | 24 297 934    | 3,1                |
|      | III    | 21 946      | 4,0                | 138 581      | -9,8               | 28 271 784    | -8,8               |
|      | IV     | 30 738      | 29,9               | 208 265      | 18,7               | 42 151 315    | 17,7               |
| 2022 |        | 97 810      | 6,1                | 632 174      | 0,8                | 126 855 057   | -0,7               |
|      | I      | 22 490      | 7,2                | 155 527      | -2,3               | 30 457 102    | -7,8               |
|      | II     | 22 989      | 24,2               | 149 547      | 23,6               | 29 478 193    | 21,3               |
|      | III    | 22 798      | 3,9                | 137 608      | -0,7               | 27 531 799    | -2,6               |
|      | IV     | 29 533      | -3,9               | 189 492      | -9,0               | 39 387 962    | -6,6               |

Toplam yüzölçümün %56,3'ü konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,4 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 22,2 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,3 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 7,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

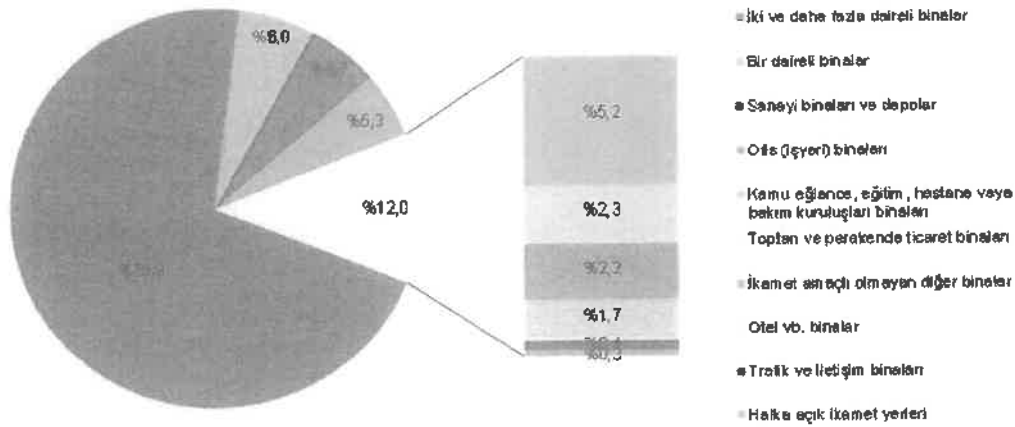


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %70,9 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 27,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,4 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, IV. 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

**Olumsuz Faktörler**

Benzer imarda çok arsa olması

**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**

113 ada 1 nolu parsel boş arsadır. Köşe başı konumlu olup üç cephesi yoldur.

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

Mevcut yapı veya 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 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 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.



Emsallerin tamamında pazarlık payı ( emlakçı komisyonu ) bulunmaktadır. Taşınmaz ana bulvar cepheli ve alanının büyük olması sebebiyle ( mevcut imara göre daha konsept bina yapımına uygun olduğundan ) CEPHE ve ŞEREFEYE değerine sahiptir.

### 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 ) |
|-----|--------|---------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 113 | 1      | 107369,4      | 20.000,00   | <b>2.147.390.000,00</b> | 2.147.388.200,00        |
|     |        |               | TOPLAM      | <b>2.147.390.000,00</b> |                         |

**Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** hissesinin Pazar değeri:

| ARSA DEĞERİ      | PAY | PAYDA | YÜZDE   | HİSSE DEĞERİ     | YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ | KDV'Lİ DEĞERİ ( TL ) |
|------------------|-----|-------|---------|------------------|----------------------------|----------------------|
| 2.147.390.000,00 | 1   | 1     | 100,00% | 2.147.390.000,00 | <b>2.147.390.000,00</b>    | 2.319.181.200,00     |
|                  |     |       | TOPLAM  |                  | <b>2.147.390.000,00</b>    | 2.319.181.200,00     |

### b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

2023/ASCE GYO-003

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapip 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) 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

2023/ASCE GYO-003

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

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

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

Arsa konut+ticaret 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 hasılatı pay alacağı varsayılmıştır.

Olası projeye ilişkin inşaat alanı ve satış alanı projeksiyonları aşağıda yer aldığı şekilde hesaplanmıştır.

|         |                                     |         |
|---------|-------------------------------------|---------|
| A       | Brüt Arsa Alanı (M2)                | 107.369 |
| B       | Terk Alan (M2)                      | 0       |
| C (A+B) | Net Arsa Alanı (M2)                 | 107.369 |
| D       | Emsal / KAKS                        | 1.10    |
| E (C*D) | Emsale Esas Alan (m2)               | 118.106 |
| F       | Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı | 10%     |
| G (E*F) | Emsal Harici Satılabilir Alan (m2)  | 11.811  |
| H (E+G) | Toplam Satılabilir Alan             | 129.917 |

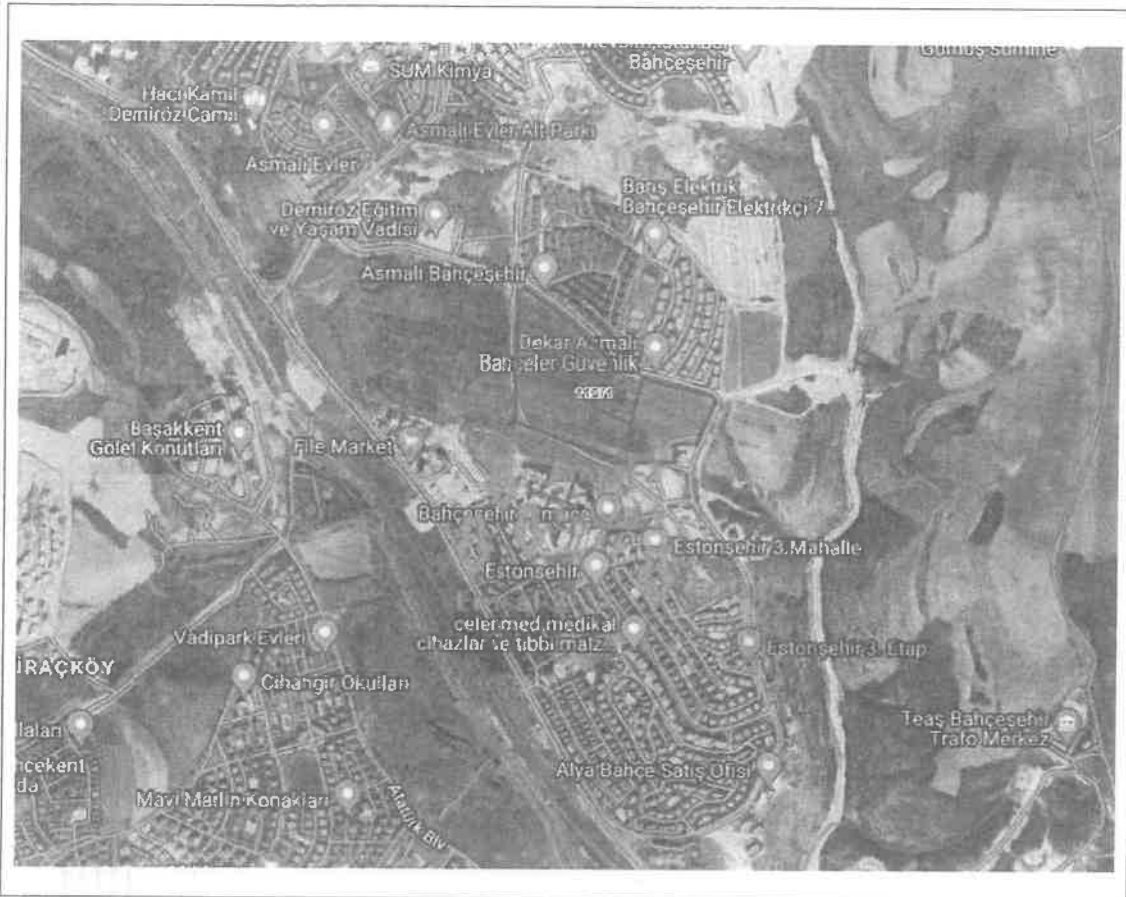
Piyasada uygulanan oranlar dikkate alınarak arsa sahibi payının %45-%50 aralığında olabileceği düşünülmektedir. Muhafazakar kalmak adına hesaplamalarda arsa sahibi payı %45 alınmıştır.

### 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 46.000 TL/m2 olarak projeksiyona dahil edilmiştir.





| Emsal No | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Hissesi/ Net Parsel (m <sup>2</sup> ) | Niteliği | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | İlgili              | İletişim          |
|----------|-----------------------------|---------------------------------------|----------|----------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Emsal 1  | 222,00                      | 180,00                                | Konut    | 8.250.000,00               | 45.833,33                                        | Perla Gayrimenkul   | 0 (539) 721 44 29 |
| Emsal 2  | 120,00                      | 95,00                                 | Konut    | 5.500.000,00               | 57.894,74                                        | YSK Gayrimenkul     | 0 (531) 100 12 34 |
| Emsal 3  | 175,00                      | 114,00                                | Konut    | 6.500.000,00               | 57.017,54                                        | İbrahim Hakkı Özkal | 0 (538) 763 65 60 |
| Emsal 4  | 128,00                      | 100,00                                | Konut    | 3.950.000,00               | 39.500,00                                        | Forline Gayrimenkul | 0 (532) 176 43 75 |

[illegible]

**2023/ASCE GYO-003**

### 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 **2.286.357.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

|                                              |               |        |        |         |         |         |         |
|----------------------------------------------|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Bugünkü Satış Fiyatı                         | 46.000        |        |        |         |         |         |         |
| Arsa Sahibi Payı                             | 45%           |        |        |         |         |         |         |
| Fiyat Artış %                                | 25,0%         |        |        |         |         |         |         |
| İskonto Oranı                                | 27,12%        |        |        |         |         |         |         |
| Girişimci Karı                               | 10%           |        |        |         |         |         |         |
|                                              | 1             | 2      | 3      | 4       | 5       | 6       | Toplam  |
| Satış Hızı                                   | 0%            | 30%    | 30%    | 20%     | 10%     | 10%     | 100%    |
| Satılan Alan m2                              | 0             | 38.975 | 38.975 | 25.983  | 12.992  | 12.992  | 129.916 |
| Satış Fiyatı (TL)                            | 57.500        | 71.875 | 89.844 | 112.305 | 140.381 | 175.476 |         |
| Toplam Hasılat (milyon TL)                   | 0             | 2.801  | 3.502  | 2.918   | 1.824   | 2.280   | 13.325  |
| Arsa Sahibi Payı (milyon TL)                 | 0             | 1.261  | 1.576  | 1.313   | 821     | 1.026   | 5.996   |
| Geliştirme Karı (milyon TL)                  | 0             | 126    | 158    | 131     | 82      | 103     | 600     |
| Gel. Karı Sonr. Arsa Sahibi Payı (milyon TL) | 0             | 1.135  | 1.418  | 1.182   | 739     | 923     | 5.396   |
| İskonto Katsayıları                          | 1,2712        | 1,6159 | 2,0542 | 2,6113  | 3,3195  | 4,2197  |         |
| Arsa Sahibi NBD (milyon TL)                  | 0,0           | 702,1  | 690,4  | 452,8   | 222,5   | 218,8   | 2.286,4 |
| Arsa Değeri (TL)                             | 2.286.357.943 |        |        |         |         |         |         |
| Arsa Değeri (TL/m2)                          | 21.294        |        |        |         |         |         |         |

#### 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

Piyasada uygulanan oranlar dikkate alınarak taşınmaz üzerinde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde arsa sahibi payının %45-%50 aralığında olabileceği düşünülmektedir.

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

Taşınmaz boş arsa olup takdir edilen değer boş arsa değeridir.

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

Taşınmaz boş arsa olup takdir edilen değer boş arsa değeridir.

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

2023/ASCE GYO-003

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

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

Tapu kayıtlarındaki 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 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 değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 2.147.390.000 TL

Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç : 2.286.357.000 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

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

2023/ASCE GYO-003



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**

III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 24.1.c'de "*Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.*" hükmü yer almaktadır. Şirket 14.02.2023 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Bu bağlamda, söz konusu 5 yıllık süre henüz devam etmektedir.

**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.
- 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:

| Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri. |                            |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|
| KDV'siz Değeri                                           | KDV'li Değeri              |
| <b>2.147.390.000,00 TL</b>                               | <b>2.319.181.200,00 TL</b> |

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

**ZEUGMA** Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Tic. Sic. No: 27.342 215 12 05 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 Vakıflar Feri...  
Değerleme Mh. Doktor Emin Kılıçkale / 20 Vakıflar Feri...  
İhvan - Kat: 5 Daire : 502 / Şehitkamil / GAZİANTEP  
Gazikent V.D. 9980716415 - Tic. Sicil No: 33650  
www.zeugmadegerleme.com - İletişim: 0312 273 40 00 / 0312 273 40 01

**ZEUGMA** Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Tic. Sic. No: 27.342 215 12 05 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 Vakıflar Feri...  
Değerleme Mh. Doktor Emin Kılıçkale / 20 Vakıflar Feri...  
İhvan - Kat: 5 Daire : 502 / Şehitkamil / GAZİANTEP  
Gazikent V.D. 9980716415 - Tic. Sicil No: 33650  
www.zeugmadegerleme.com - İletişim: 0312 273 40 00 / 0312 273 40 01

2023/ASCE GYO-003