



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

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

İli	Ankara
İlçesi	Sincan
Mahallesi	Yenikent İmar
Ada	100658-100659-100661
Parseli	1-1-1
Niteliği	Arsa

3 Adet Arsa Değerlemesi

2023/ASCE GYO-004

İÇİNDEKİLER

1.	BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI	5
2.	RAPOR BİLGİLERİ	7
a.	Raporun Tarihi	7
b.	Raporun Numarası	7
c.	Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları.....	7
ç.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
d.	Değerleme Tarihi	7
e.	Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası.....	7
f.	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
g.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
3.	KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
a.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
b.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi	9
c.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
ç.	İşin Kapsamı	9
4.	GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
a.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	10
2.	Tapu Kayıtları.....	11
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları.....	11
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	12
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	12
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	12
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
g.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
	Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır....	13

ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	14
1. Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler	14
2. Sincan İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	15
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	19
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2023	21
4. Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022	24
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	29
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	29
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	29
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	30
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	30
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	30
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	31
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	31
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	32
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	32
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	33
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	33
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç	34
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	34
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	34

c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	34
1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	34
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	35
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	35
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	35
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler	35
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	35
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	35
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	36
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	36
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	36
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	36
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	37
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	37
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
c.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	37
d.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	38
f.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
8.	SONUÇ	39
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	39
b.	Nihai Değer Takdiri.....	39
9.	RAPOR EKLERİ.....	40

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında 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.

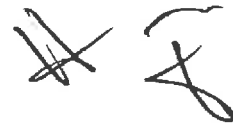
Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

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-004



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

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

a. Raporun Tarihi

14.03.2023

b. Raporun Numarası

2023/ASCE GYO-004

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

10-11.03.2023

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

07.03.2023

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

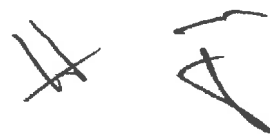
İşbu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'inin 1. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için

07.11.2022 Tarih ve 2022/ASCE-053 nolu rapor ile taşınmazlara 248.185.000TL değer verilmiştir.

2023/ASCE GYO-004



3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

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




b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

ASCE 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, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Müşteri tarafından getirilen kısıtlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent İmar Mahallesi 100658 ada 1 parsel ,100659 ada 1 parsel ve 100661 ada 1 parsellerde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2023/ASCE GYO-004



4. GAYRİMEKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

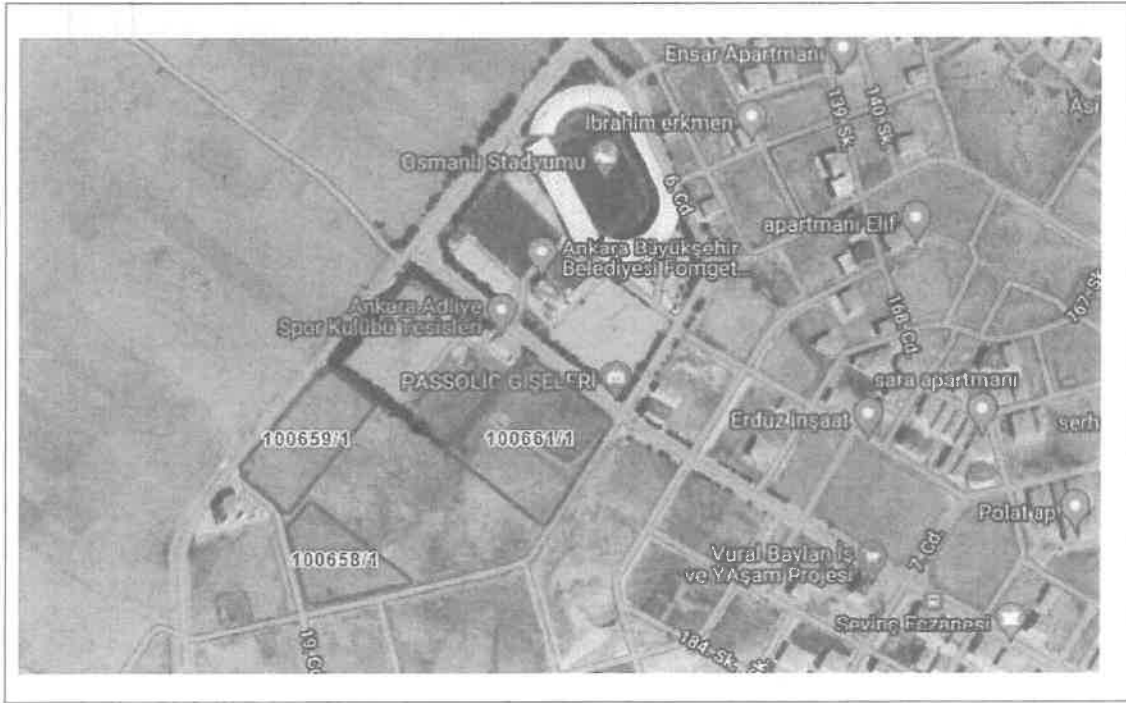
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul, Ankara ili Sincan ilçesi Yenikent-İmar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşmak için Anakara il merkezinden işaret ve işaretçiler takip edilerek Sincan ilçesine gelinir. Buradan Ayaş yoluna girilip ilerlendiğinde Osmanlı Stadyumuna doğru Recep Tayyip Erdoğan Bulvarına girilir. Bulvar boyunca devam edilip Vural Baylan Bulvarına girilerek taşınmaza ulaşılır.

Enlem	40.0089
Boylam	32.5025

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2023/ASCE GYO-004

[Handwritten signatures]

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	Ankara	Ankara	Ankara
İlçe	Sincan	Sincan	Sincan
Mahalle	Yenikent İmar	Yenikent İmar	Yenikent İmar
Ada	100658	100659	100661
Parsel	1	1	1
Yüzölçümü (m²)	9.936,00	13.481,00	21.707,00
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa
Malik	ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	ASCE İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Pay	1	1	1
Payda	1	1	1
Pay oranı	100.00%	100.00%	100.00%

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.

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

Yoktur.

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

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

Gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil eden ve değerini önemli ölçüde etkileyen bir kayıt bulunmamaktadır.

2023/ASCE GYO-004

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.
- Satış görmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sincan Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların tamamı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde olup

Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.

Yan Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.

Arka Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.

Emsal : 1,45 şartlarında konut alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz parseller belediye sınırları içerisinde.

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

Taşınmaz parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

2023/ASCE GYO-004

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkullerin değerlendirilmesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

2023/ASCE GYO-004

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler

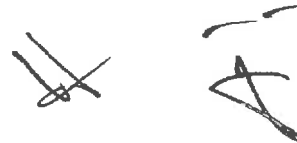
5 milyonu aşkın nüfusu ile Türkiye'nin başkenti ve 2. Büyük şehri olan Ankara, 20'den fazla üniversiteye ev sahipliği yapması bakımından bir öğrenci şehri niteliğindedir. 25 ilçeden oluşan Ankara İli, sanayi bölgelerinin, üst düzey bürokrasinin, uluslararası kurumların ve sivil toplum kuruluşlarının faaliyetleri ve yıl boyu devam eden sosyal, kültürel, sportif ve sanatsal etkinliklerle zengin ve canlı bir şehir hayatı fırsatı sunmaktadır.

Orta Anadolu'nun kuzeybatısında, Kızılırmak ve Sakarya Nehirlerinin arasında konumlanmış olan Ankara, 25,437 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçüm açısından üçüncü ilidir. Deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 850 m olan Ankara'da genel olarak karasal iklim hakimdir. Dolayısıyla, kış ayları soğuk ve kar yağışlı, yaz ayları serin geceleri ile birlikte kurak ve sıcak geçmektedir. En fazla yağış bahar ve son bahar aylarında düşmekte olup mevsimlere göre yıllık ortalama sıcaklıklar, Ocak ayında 0 °C; Nisan ayında 17 °C; Temmuz ayında 25 °C ve Ekim ayında 20 °C olmaktadır.

Ankara'ya hava yolu ile ulaşım şehir merkezine 28 km uzaklıkta bulunan iç ve dış hatlarda hizmet veren Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile yapılmaktadır. Havalimanında kapalı ve açık otopark, yemek, alışveriş, banka, araç kiralama ve taksi hizmetleri verilmektedir. Şehir merkezi ile havalimanı arasında ulaşım BELKOAIR otobüsleri aracılığıyla 24 saat boyunca yapılabilir.

Ankara'ya karayolu ile ulaşım ise Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali (AŞTİ) aracılığı ile yapılabilir. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesiste restoranlar, emanetçi, banka ATM'leri ve taksi hizmetleri bulunmaktadır. Şehrin merkezinde bulunması nedeniyle dolmuş, metro ve otobüs güzergahları üzerinde yer alan AŞTİ'den şehir merkezinin hemen hemen her noktasında ulaşım imkanı mevcuttur. Bununla birlikte Esenboğa Uluslararası Havalimanına da 24 saat boyunca AŞTİ'den ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Demiryolu taşımacılığı açısından Ankara, ülkenin doğusu ile batısını birbirine bağlamaktadır. Demiryolu ulaşımı ile Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır arasında ulaşım mümkündür. Öte yandan, 2016 yılında hizmete açılan Hızlı Tren Garında, ulaşım yönelik hizmetlerin yanı sıra ticari alanlar, kafe, restoran ve otel gibi sosyal ve kültürel hizmetler de sunulmaktadır. Hızlı tren seferleri Ankara-İstanbul, Ankara-Eskişehir ve Ankara-Konya arasında gerçekleştirilmektedir.



2. Sincan İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Sincan'ın ilk yerleşik tarihi ve uğradığı değişimler hakkında belgeye dayanan kesin bilgiler bulunmamaktadır. Sincan ile ilgili ilk belge 31.12.1892 yılında İstanbul-Bağdat tren yolunun Sincan köyden geçmesi ile başlar. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. 1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var şeklinde yazılmaktadır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve 1 mescitten ibaret olan Sincan 1935 Yılında yapılan nüfus sayımında Sincan'ın nüfusu 305 kişi olarak tespit edilmiştir. Sincan'ın bilinen tarihi ise 1936 yılında Ankara Valiliği tarafından örnek köy olarak planlanıp, 1938 yılında ise Romanya'dan gelen 100 göçmen ailesinin yerleştirilmesi ile başlamaktadır. 1950 yılında nüfusu 1258'e ulaşmıştır.

Sincan İstanbul-Ankara Tren yolu ile Ankara-Bey pazarı-Ayaş Devlet Karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş olup buna paralel olarak 1956 yılında Yenimahalle İlçesine bağlı Bucak Merkezi haline dönüştürülmüş ve aynı yıl içinde de Belediye teşkilatı kurulmuştur. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanunun 2 nci maddesi gereğince İlçemize bağlı Yenikent İlk Kademe Belediyesi ile, Polatlı İlçesine bağlı Temelli İlk kademe Belediyesi tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Sincan İlçesine Katılmıştır. (Aynı yasanın geçici 2.maddesi gereğince tüzel kişiliği ilk Mahalli İdareler Genel seçimi yapılan.29.03.2009 tarihi itibarı ile sona ermiştir.) Böylelikle Sincan ilçesi 57 mahalleye ulaşmıştır. (13 mahalle Yenikent İlk Kademe Belediyesinden, 15 mahalle ise Temelli İlk Kademe Belediyesinden) Sincan ilçesinin beldesi ve köyü bulunmamaktadır.

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

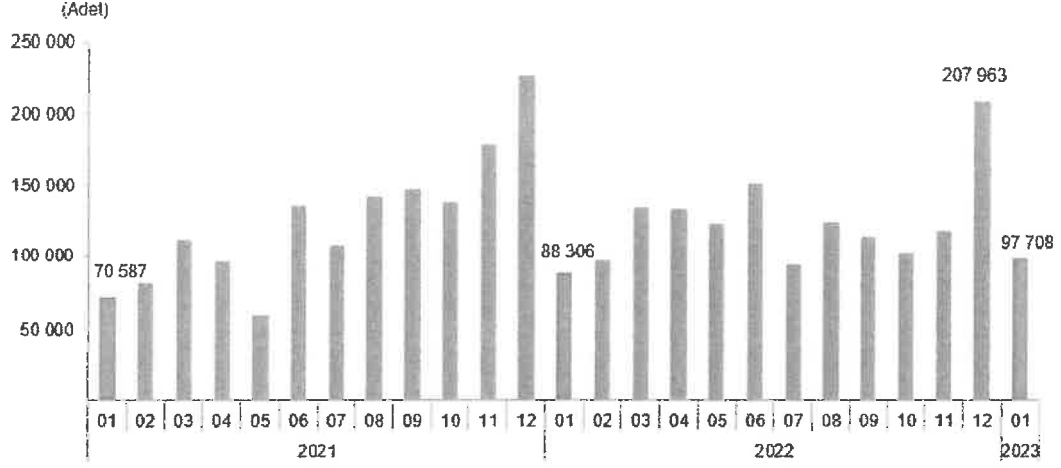
1. Konut Satış İstatistikleri, Ocak 2023

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.

2023/ASCE GYO-004

Konut satışı, Ocak 2023



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.

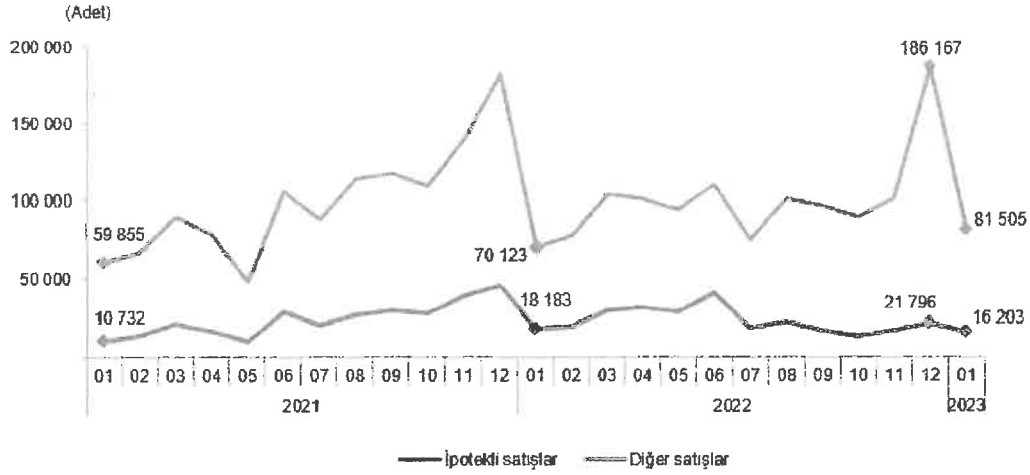
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,9 azalış göstererek 16 bin 203 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,6 olarak gerçekleşti. Ocak ayındaki ipotekli satışların 4 bin 260'ı ilk el satış olarak gerçekleşti.

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.

2023/ASCE GYO-004

Satış şekline göre konut satışı, Ocak 2023



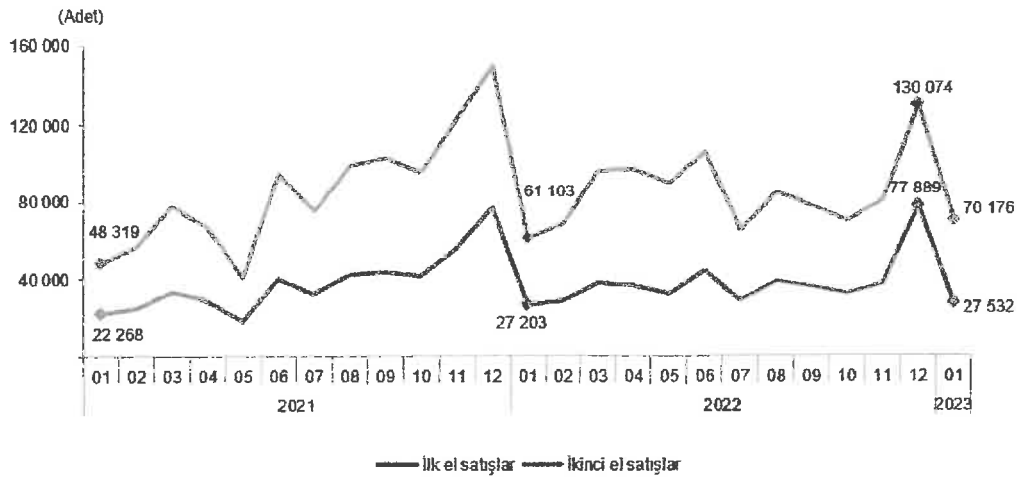
İlk el konut satış sayısı 27 bin 532 olarak gerçekleşti

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

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



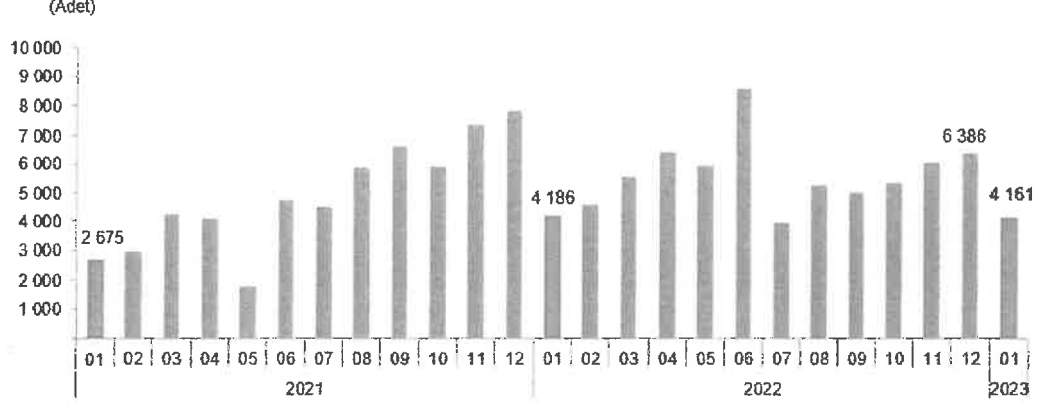
Yabancılar Ocak ayında 4 bin 161 konut satışı gerçekleştirdi.

2023/ASCE GYO-004

(Handwritten signatures)

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.

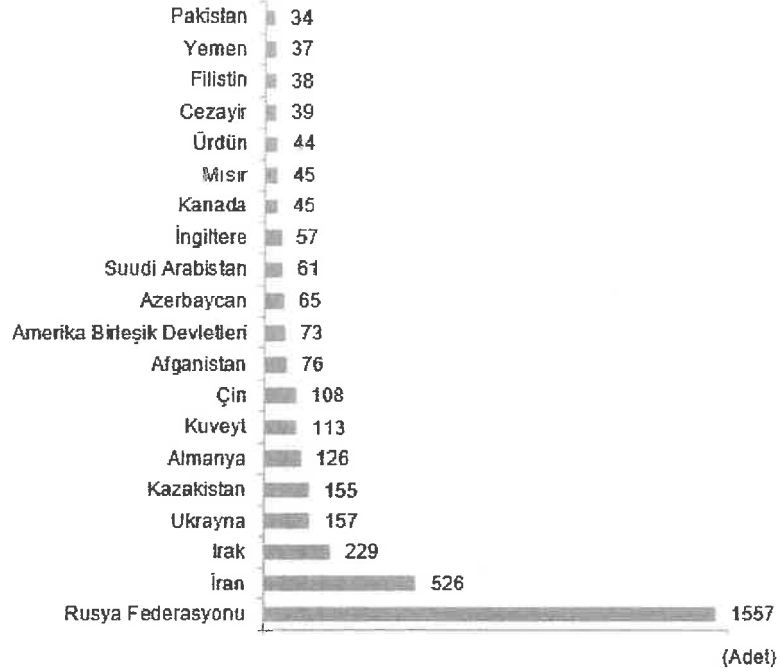
Yabancılar yapılan konut satışı, Ocak 2023



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 vatandaşlarını 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.

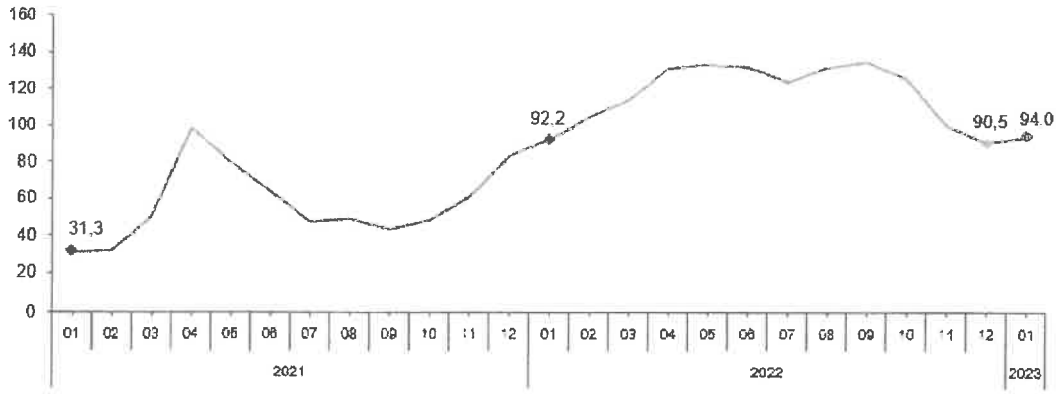
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ocak ayında yıllık %94,0 arttı.

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.

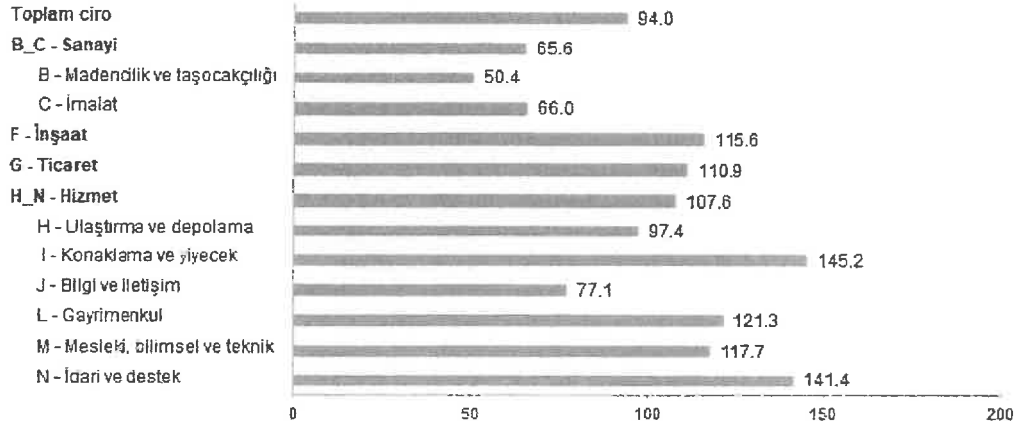
2023/ASCE GYO-004

(Handwritten signatures)

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Ocak 2023

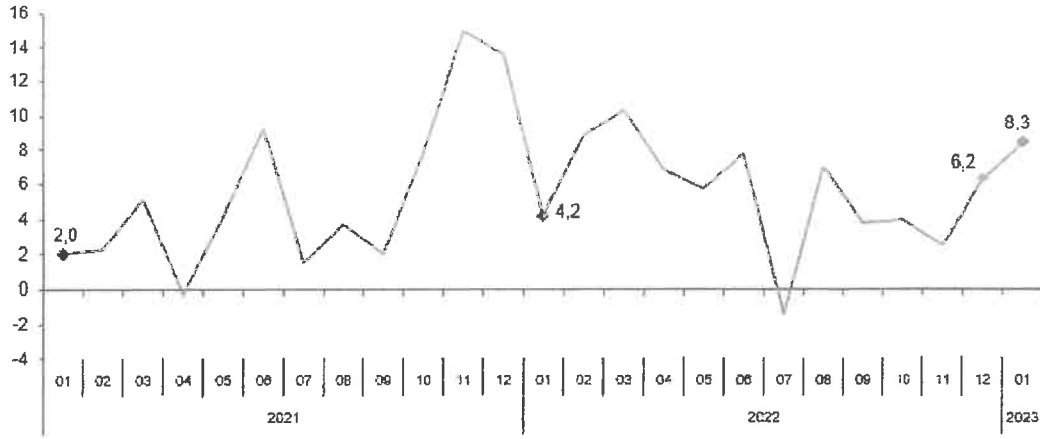


Toplam ciro aylık %8,3 arttı.

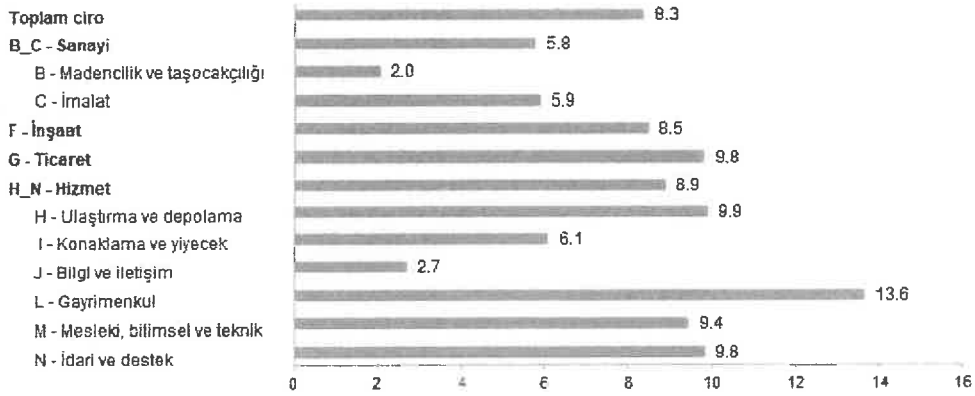
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2023 yılı Ocak ayında aylık %8,3 arttı.

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.

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Ocak 2023



Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Ocak 2023

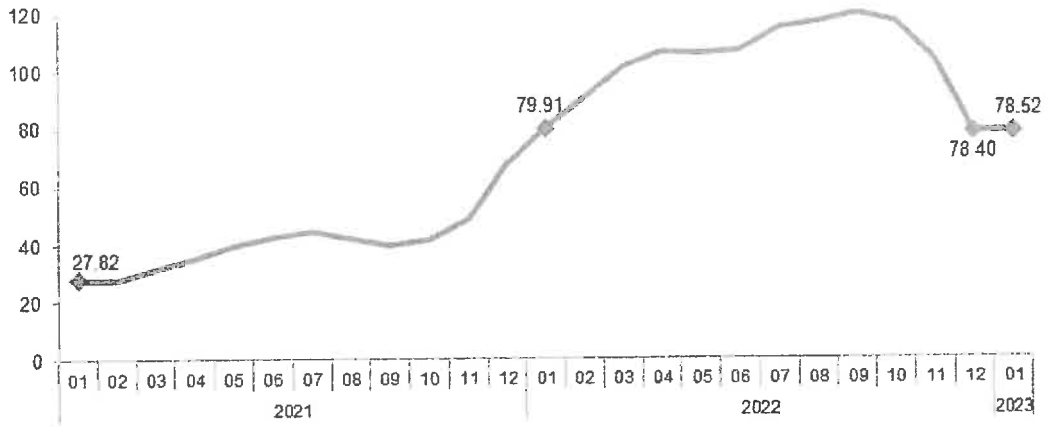


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2023

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.

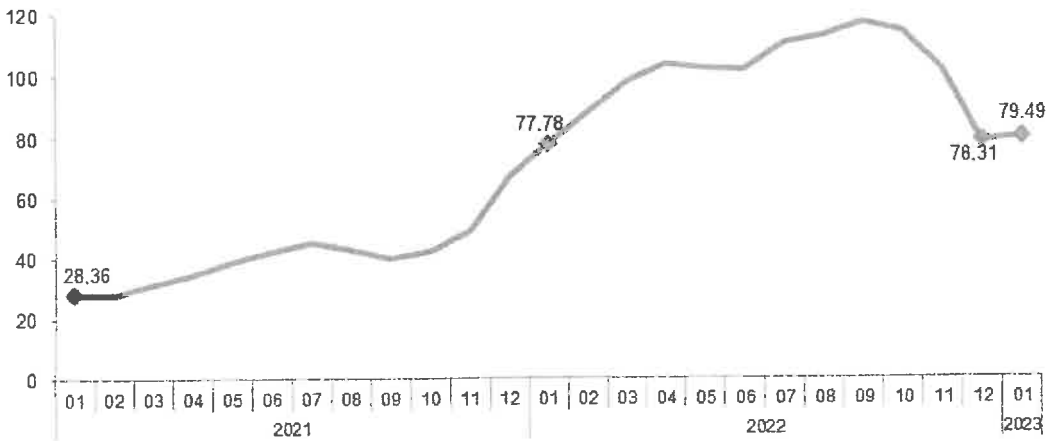
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ocak 2023



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

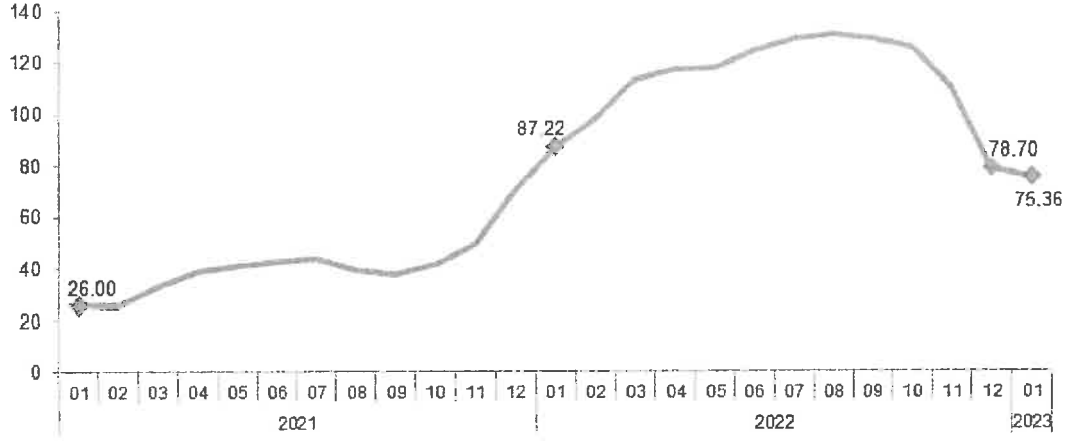


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %75,36, aylık %14,45 arttı.

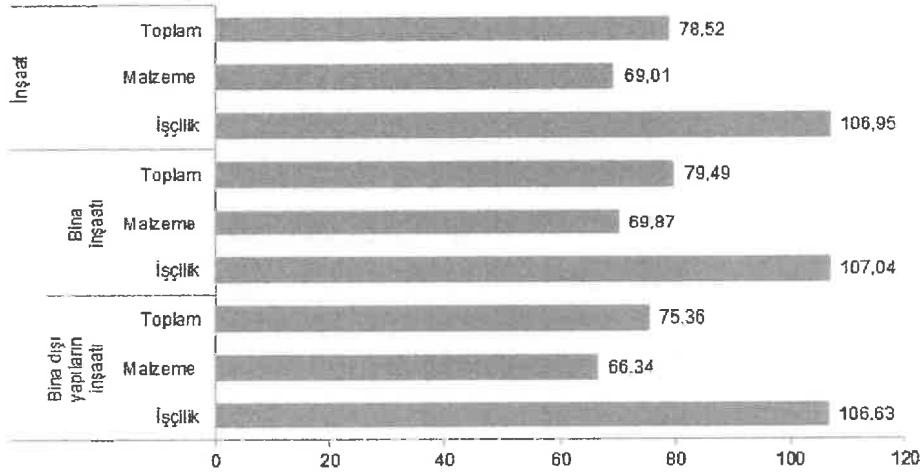
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,45, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,37, işçilik endeksi %45,26 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %66,34, işçilik endeksi %106,63 arttı.

2023/ASCE GYO-004

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

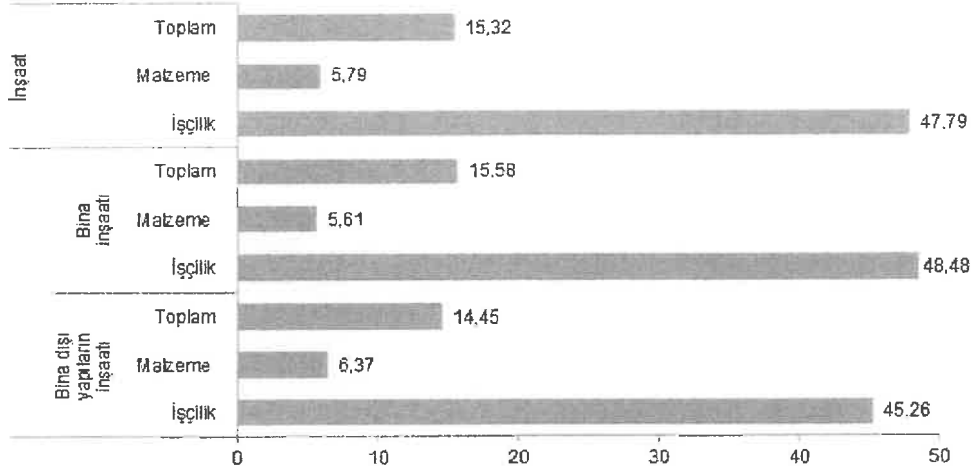


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ocak 2023



2023/ASCE GYO-004

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

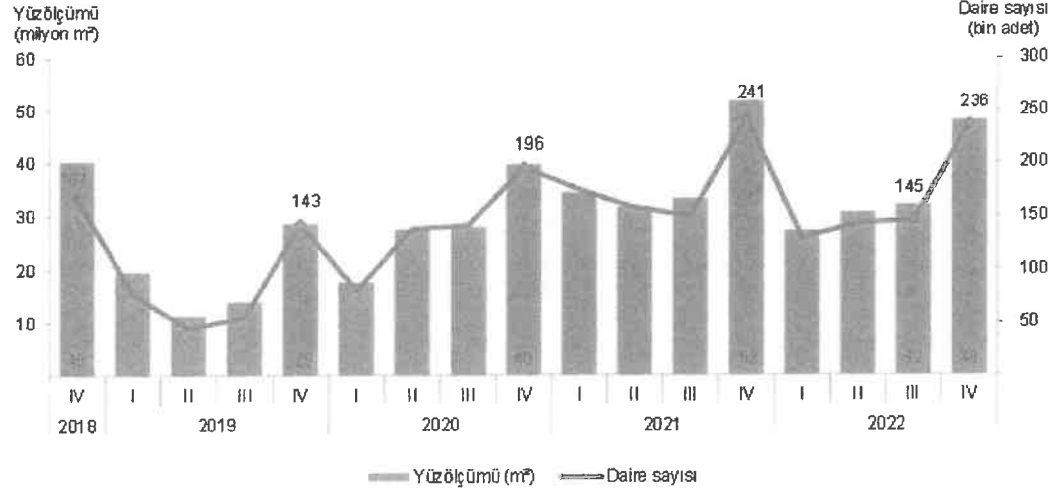


4. Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim - Aralık, 2022

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



2023/ASCE GYO-004

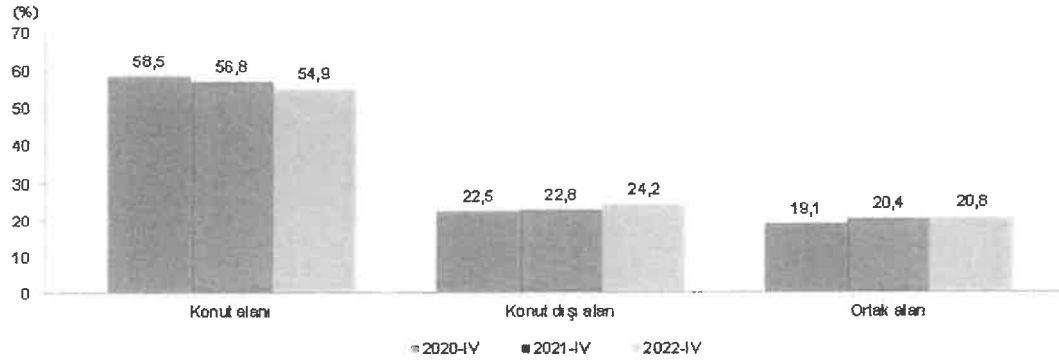
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	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	66,8	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	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-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 m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'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.

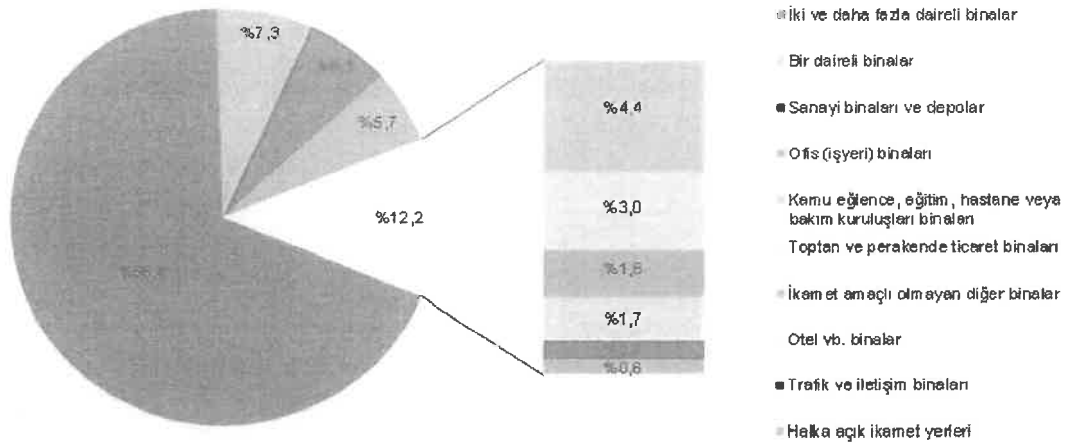
En yüksek yüzölçüm payı %68,4 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi.

2023/ASCE GYO-004

(Handwritten signatures and marks)

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

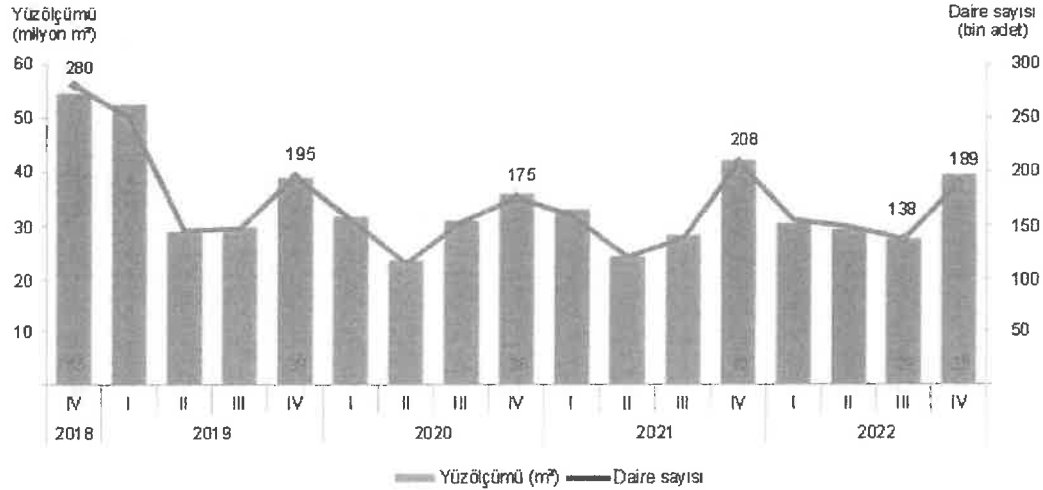


Grafikteki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

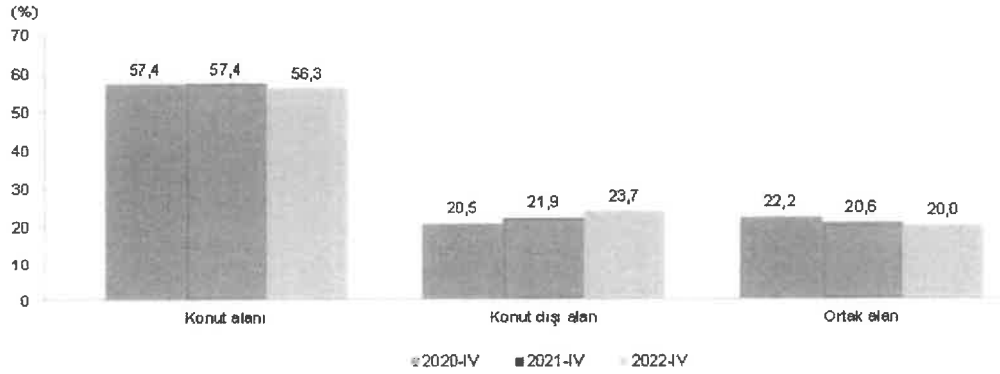
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	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 m² iken; bunun 22,2 milyon m²'si konut, 9,3 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

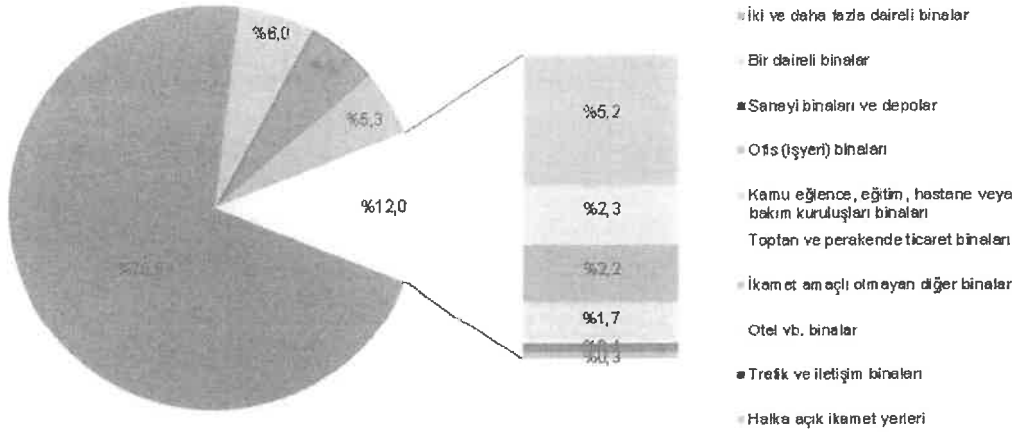


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,4 milyon m² 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.

(Handwritten signature and stamp)

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

100658 ada 1 nolu parsel boş arsadır. Köşe başı konumlu olup iki cephesi yoldur.

100659 ada 1 nolu parsel boş arsadır. Köşe başı konumlu olup iki cephesi yoldur.

100661 ada 1 nolu parsel boş arsadır. Köşe başı konumlu olup iki cephesi yoldur.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2023/ASCE GYO-004

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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

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

Emsal No	Yüzölçüm (m ²)	Hissesi/ Net Parsel (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	610,00	610,00	Konut+Ticaret	Emsal 1,75	8.100.000,00	13.278,69	Mustafa Karadeniz	0 (543) 271 33 43
Emsal 2	1.228,00	1.228,00	Konut	Emsal 1,45	12.500.000,00	10.179,15	GP Gayrimenkul	0 (532) 367 11 34
Emsal 3	765,00	765,00	Konut	Emsal 1,45	7.500.000,00	9.803,92	Armoni Gayrimenkul	0 (536) 482 54 23
Emsal 4	1.225,00	1.225,00	Konut+Ticaret	Emsal 1,75	11.500.000,00	9.387,76	Coldwell Banker	0 (532) 403 27 55

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



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

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konu m D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefi ye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	610	8.100.000	13.279	0%	-30%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	8.897
Emsal 2	1.228	12.500.000	10.179	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	9.365
Emsal 3	765	7.500.000	9.804	5%	0%	-10%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	9.020
Emsal 4	1.225	11.500.000	9.388	5%	0%	-10%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	8.637
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													8.979

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 değerine sahiptir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

ADA	PARSEL	Yüzölçüm (m ²)	BİRİM FİYAT	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	YUVARLATMA DEĞERİ (TL)
100658	1	9.936,00	9.000,00	89.425.000,00	89.424.000,00	1.000,00
100659	1	13.481,00	9.000,00	121.330.000,00	121.329.000,00	1.000,00
100661	1	21.707,00	9.000,00	195.365.000,00	195.363.000,00	2.000,00
			TOPLAM	406.120.000,00		

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

HİSSE DEĞERLEMESİ								
ADA	PARSEL	ARSA DEĞERİ	PAY	PAYDA	YÜZDE	HİSSE DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ HİSSE DEĞERİ	KDV'Lİ DEĞERİ (TL)
100658	1	89.425.000,00	1	1	100,00%	89.425.000,00	89.425.000,00	96.579.000,00
100659	1	121.330.000,00	1	1	100,00%	121.330.000,00	121.330.000,00	131.036.400,00
100661	1	195.365.000,00	1	1	100,00%	195.365.000,00	195.365.000,00	210.994.200,00
					TOPLAM		406.120.000,00	438.609.600,00

2023/ASCE GYO-004

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapısı

2023/ASCE GYO-004

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

2023/ASCE GYO-004



- (a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

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



3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

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

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

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

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde izin alınması gereken bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar ve buna dair görüşlere rapor'da "Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" başlığı altında yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

2023/ASCE GYO-004

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.

Taşınmazların tamamı Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen şartlara uygun olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı değerlendirilmiştir.



8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş...e ait 3 adet taşınmaz için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
406.120.000,00 TL	438.609.600,00 TL

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

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 215 12 05 - 46 - 47 - 48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmençi Mah. Doktor Emin Kırıkçale Cd. No: 50 Vakıflar Feriye
İşhanı Kat: 5 Daire: 502 Şehit Ömer / GAZİANTEP
Gazikent Y.D. 9980716413 - Tlx. Sicil No: 33650
www.zeugmadegerleme.com - info@zeugmadegerleme.com

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Tic. Sic. No: 215 12 05 - 46 - 47 - 48 Fax: 0342 215 12 06
Değirmençi Mah. Doktor Emin Kırıkçale Cd. No: 50 Vakıflar Feriye
İşhanı Kat: 5 Daire: 502 Şehit Ömer / GAZİANTEP
Gazikent Y.D. 9980716413 - Tlx. Sicil No: 33650
www.zeugmadegerleme.com - info@zeugmadegerleme.com

2023/ASCE GYO-004