



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

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

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Mahallesi	: Büyükesat
Adası	: 29285
Parseli	: 7
Ana Gayrimenkul Niteliği	: 51 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ MESKEN VE ARSASI

107 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

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.	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	14
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	15
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	15
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	15
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
g.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
ğ.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve	

Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	16
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
1. Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler	17
2. Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	21
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	21
1. Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024	21
2. Ciro Endeksleri, Mayıs 2024	25
3. İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024.....	27
4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2024.....	30
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	34
ç. Gayrimenkulün Fizikî, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	34
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	37
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	37
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.....	37
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	38
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	38
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	38
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	39
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	40
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	40
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	42
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	45
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	45
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç.....	46
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	46
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	46
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	46

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	46
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	47
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	47
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	47
ç. Diğer Tespit Ve Analizler	47
1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	47
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	47
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	48
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	48
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	48
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	48
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	49
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	49
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	49
c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	49
d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	49
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	50
f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	50
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
8. SONUÇ	51
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	51
b. Nihai Değer Takdiri	51
9. RAPOR EKLERİ	52

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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 değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu Rapor **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.** tarafından hazırlanmış olup bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm özen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamliğinden, 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

25.07.2024

b. Raporun Numarası

2024/ASCEGYO-031

c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

23.07.2024

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

02.07.2024 / ASCEGYO-03

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

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

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

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

Rapor No	Rapor Tarihi	Türk Lirası Değeri
2022/ASCE-029	08.11.2022	651.000.000,00 TL
2023/ASCEGYO-005	14.03.2023	1.506.106.000,00 TL
2023/ASCEGYO-036	26.12.2023	2.048.900.000,00 TL

2024/ASCEGYO-031

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

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

b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıgöllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi 29285 Ada 7 Parselde bulunan "51 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ MESKEN VE ARSASI" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan 107 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerlendirme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmıştır. Konu taşınmazlara ulaşım için; Çankaya Köşkü civarından Çankaya Caddesine girilip doğu yönünde ilerlenir. Buradan Mercan Caddesine, buradan da 391. Caddeye girilerek taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar ve konut yapıları bulunmaktadır. Ulaşım imkanı her türlü toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkün olup altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

Enlem	39.8879
Boylam	32.8779

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2024/ASCEGYO-031

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Büyükesat
Ada	29285
Parsel	7
Yüzölçümü (m2)	9.300,00
Nitelik	51 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ MESKEN VE ARSASI

Bağımsız Bölümler

Malik : ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

	Blok Adı	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Bağımsız Bölüm Niteliği
1	A BLOK	14 - 13.	4	115/9300	ASMA KATLI MAĞAZA
2	A BLOK	14 - 13.	5	184/9300	ASMA KATLI MAĞAZA
3	A BLOK	14 - 13.	6	97/9300	ASMA KATLI MAĞAZA
4	A BLOK	12. BODRUM	8	39/9300	OFİS
5	A BLOK	12. BODRUM	9	20/9300	OFİS
6	A BLOK	12. BODRUM	11	24/9300	OFİS
7	A BLOK	12. BODRUM	13	21/9300	OFİS
8	A BLOK	12. BODRUM	15	38/9300	OFİS
9	A BLOK	11. BODRUM	17	19/9300	OFİS
10	A BLOK	11. BODRUM	19	21/9300	OFİS
11	A BLOK	11. BODRUM	21	24/9300	OFİS
12	A BLOK	11. BODRUM	23	18/9300	OFİS
13	A BLOK	11. BODRUM	25	37/9300	OFİS
14	A BLOK	11. BODRUM	26	17/9300	OFİS
15	A BLOK	11. BODRUM	27	17/9300	OFİS
16	A BLOK	10. BODRUM	38	36/9300	OFİS
17	A BLOK	10. BODRUM	40	18/9300	OFİS
18	A BLOK	9. BODRUM KAT	44	18/9300	OFİS
19	A BLOK	9. BODRUM KAT	45	38/9300	OFİS
20	A BLOK	9. BODRUM KAT	46	20/9300	OFİS
21	A BLOK	9. BODRUM KAT	48	24/9300	OFİS

2024/ASCEGYO-031

22	A BLOK	9.BODRUM KAT	50	19/9300	OFİS
23	A BLOK	9.BODRUM KAT	52	38/9300	OFİS
24	A BLOK	9.BODRUM KAT	53	18/9300	OFİS
25	A BLOK	9.BODRUM KAT	54	19/9300	OFİS
26	A BLOK	9.BODRUM KAT	55	35/9300	OFİS
27	A BLOK	8.BODRUM KAT	59	88/9300	OFİS
28	A BLOK	8.BODRUM KAT	63	70/9300	OFİS
29	A BLOK	8.BODRUM KAT	65	30/9300	OFİS
30	A BLOK	7.BODRUM KAT	66	29/9300	OFİS
31	A BLOK	7.BODRUM KAT	71	34/9300	OFİS
32	A BLOK	7.BODRUM KAT	72	33/9300	OFİS
33	A BLOK	7.BODRUM KAT	74	93/9300	OFİS
34	A BLOK	6.BODRUM KAT	77	20/9300	OFİS
35	A BLOK	6.BODRUM KAT	81	56/9300	OFİS
36	A BLOK	6.BODRUM KAT	82	28/9300	OFİS
37	A BLOK	6.BODRUM KAT	84	26/9300	OFİS
38	A BLOK	6.BODRUM KAT	85	26/9300	OFİS
39	A BLOK	6.BODRUM KAT	89	58/9300	OFİS
40	A BLOK	6.BODRUM KAT	92	27/9300	OFİS
41	A BLOK	5.BODRUM KAT	99	26/9300	OFİS
42	A BLOK	5.BODRUM KAT	100	26/9300	OFİS
43	A BLOK	5.BODRUM KAT	103	88/9300	OFİS
44	A BLOK	4.BODRUM KAT	109	74/9300	OFİS
45	A BLOK	4.BODRUM KAT	113	73/9300	OFİS
46	A BLOK	3.BODRUM KAT	117	57/9300	OFİS
47	A BLOK	3.BODRUM KAT	120	58/9300	OFİS
48	A BLOK	3.BODRUM KAT	122	20/9300	OFİS
49	A BLOK	2.BODRUM KAT	126	26/9300	OFİS
50	A BLOK	2.BODRUM KAT	127	83/9300	OFİS
51	A BLOK	2.BODRUM KAT	128	19/9300	OFİS
52	A BLOK	1.BODRUM KAT	129	19/9300	OFİS
53	A BLOK	1.BODRUM KAT	130	25/9300	OFİS
54	A BLOK	1.BODRUM KAT	131	25/9300	OFİS
55	A BLOK	ZEMİN KAT	134	65/9300	MAGAZA
56	A BLOK	1.KAT	135	26/9300	OFİS
57	A BLOK	1.KAT	136	24/9300	OFİS
58	A BLOK	1.KAT	137	26/9300	OFİS
59	A BLOK	1.KAT	138	37/9300	OFİS
60	A BLOK	1.KAT	139	39/9300	OFİS
61	A BLOK	3.KAT	145	26/9300	OFİS
62	A BLOK	3.KAT	146	24/9300	OFİS
63	A BLOK	3.KAT	147	26/9300	OFİS
64	A BLOK	3.KAT	148	37/9300	OFİS
65	A BLOK	3.KAT	149	39/9300	OFİS
66	A BLOK	5.KAT	155	26/9300	OFİS
67	A BLOK	5.KAT	156	24/9300	OFİS
68	A BLOK	5.KAT	157	26/9300	OFİS
69	A BLOK	5.KAT	158	37/9300	OFİS

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

70	A BLOK	5.KAT	159	39/9300	OFİS
71	A BLOK	6.KAT	160	26/9300	KONUT
72	A BLOK	6.KAT	161	24/9300	KONUT
73	A BLOK	6.KAT	162	26/9300	KONUT
74	A BLOK	6.KAT	163	37/9300	KONUT
75	A BLOK	6.KAT	164	39/9300	KONUT
76	A BLOK	9.KAT	175	26/9300	KONUT
77	A BLOK	9.KAT	176	24/9300	KONUT
78	A BLOK	9.KAT	177	26/9300	KONUT
79	A BLOK	9.KAT	178	37/9300	KONUT
80	A BLOK	9.KAT	179	39/9300	KONUT
81	A BLOK	10.KAT	180	26/9300	KONUT
82	A BLOK	10.KAT	181	24/9300	KONUT
83	A BLOK	10.KAT	182	26/9300	KONUT
84	A BLOK	10.KAT	183	37/9300	KONUT
85	A BLOK	10. KAT	184	39/9300	KONUT
86	A BLOK	13.KAT	195	27/9300	KONUT
87	A BLOK	13.KAT	196	24/9300	KONUT
88	A BLOK	13.KAT	197	27/9300	KONUT
89	A BLOK	13.KAT	198	49/9300	KONUT
90	A BLOK	14.KAT	199	27/9300	KONUT
91	A BLOK	14.KAT	200	24/9300	KONUT
92	A BLOK	14.KAT	201	27/9300	KONUT
93	A BLOK	17.KAT	209	50/9300	KONUT
94	A BLOK	17.KAT	210	54/9300	KONUT
95	A BLOK	18.KAT	212	54/9300	KONUT
96	A BLOK	19.KAT	214	50/9300	KONUT
97	A BLOK	21.KAT	219	54/9300	KONUT
98	A BLOK	22.KAT	220	60/9300	KONUT
99	A BLOK	22.KAT	221	54/9300	KONUT
100	A BLOK	23.KAT	222	60/9300	KONUT
101	A BLOK	23.KAT	223	54/9300	KONUT
102	A BLOK	26.KAT	229	54/9300	KONUT
103	A BLOK	27.KAT	230	60/9300	KONUT
104	A BLOK	27.KAT	231	54/9300	KONUT
105	A BLOK	28.KAT	233	54/9300	KONUT
106	A BLOK	29.KAT	234	60/9300	KONUT
107	A BLOK	29.KAT	235	54/9300	KONUT

37 mesken, 66 ofis , 3 asma katlı mağaza , 1 mağazadan oluşan toplam 107 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2024/ASCEGYO-031

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

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Çankaya Belediyesi	29.12.2015	91
Tadilat Ruhsatı	Çankaya Belediyesi	07.07.2022	45
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Çankaya Belediyesi	28.12.2023	18

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

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	-
Beyanlar Bölümü	BeyanKM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) Çankaya - 01-07-2024 11:57 - 61101 Beyan Yönetim Planı : 01/09/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Çankaya - 30-09-2022 15:19 - 100269
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan beyanlar kat mülkiyeti kurulumu ile ilgili beyanlar olup taşınmazların değerine etki etmemekte ve devredilmesine ilişkin sınırlama oluşturmamaktadır.

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

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

2024/ASCEGYO-031

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi İmar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal :2,00 , Yençok: 36 Kat şartlarında KONUT+TİCARET alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS				Hmax	36 Kat
KAKS				EMSAL	2,00
ÇEKME MESAFELERİ	Ön	Yan	Arka	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
	10	5	5		

Taşınmazın bulunduğu bölge yakın zamanda imara açılmış olup, taşınmaz ile benzer imara sahiptir.

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

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliği olan belgelerin tamamı tam ve doğru olarak Çankaya Belediyesi'nde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nde mevcuttur

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

2024/ASCEGYO-031

Taşınmaz parsel üzerindeki yapı İŞKA 2 YAPI DENETİM SAN. TİC. LMT. ŞTİ.
Tarafından kontrol edilmiştir.

İŞKA 2 YAPI DENETİM SAN. TİC. LMT. ŞTİ. ; Ümit Mh. 2532 Nolu Cd. No: 20 İç
Kapi : 2 Çankaya / ANKARA

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

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

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi B sınıfıdır.

EKB No: Y2206B17A8C91

ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Ankara İli Hakkında Genel Bilgiler

Ankara adının kaynağı ile ilgili olarak ilk bilgileri antik yazar Stephanos Byzantinos'dan öğrenmekteyiz. Yazar; kenti, Galatlar'ın kurduğundan bahsederek, ilk adının Grekçe ANKYPA, Latince ANCYRA olduğunu söyler. ANKYPA, Grekçe'de gemi çapası anlamına gelmektedir. Yazara göre kentin kurucuları olan Galatlar, Pontos Kralı Mithradates'in (MÖ 302-265) yanında, Mısır'da hüküm süren Ptolemaioslar'a karşı Karadeniz'de savaşmışlardır. Galat askerlerinin yardımı ile Ptolemaioslar'a galip gelen Mithradates, Galatlar'a hediye olarak, değerli topraklar ve savaşta ganimet olarak ele geçirilen bir gemi çapası hediye ederler. Galatlar kendilerine verilen Ankara ve çevresindeki topraklara yerleşir ve gemi çapasını da kurdukları kentteki Men Tapınağı'na hediye ederler.

TARİHİ

Helenistik dönemde Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma döneminde taşra örgütünün başkenti, Bizans döneminde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur.

İlk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih-öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir.

Buluntular ve araştırmacıların yaptıkları incelemeler, Ankara'da Hititlerin, Friglerin, Lidyalıların ve Galatların yaşamış olduklarını göstermektedir. Şehrin yerleşik düzeni çok eskilere dayanmasına rağmen tarihi, ancak; Hitit devrinden itibaren takip edilebilmektedir.

Ankara'nın doğusunda bulunan Çorum ili sınırları içinde Boğazköy'de (Hattuşa) yapılan kazılarda, şehirle ilgili önemli ipuçları elde edilmiştir. Bir kısım yabancı tarihçilere göre Hitit eserlerinde sıkça rastlanan Ankuwa, muhtemelen bugünkü Ankara şehrinin bulunduğu yerdedir.

Hititlerden sonra yöreye Friglerin hakim oldukları görülmektedir. Eski çağ kaynaklarındaki bir efsaneye göre de Ankara'yı büyük Frig kralı Midas kurmuştur. Şehir merkezi Ulus'ta yapılan kazılarda, Friglerin oturduğuna dair kesin bilgiler elde edilmiştir. Frig devletinin yıkılmasında birinci derecede rol oynayan Kimmer istilasından sonra Ankara Lidyalıların eline geçmiştir. Fakat bu hakimiyet Pers kralı Kyros'un bütün Anadolu ile birlikte Ankara'yı da zapt etmesi üzerine çok çabuk sona ermiştir. Aradan iki asır geçtikten sonra Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hakimiyetine son vermiştir.

İmparator Augustos'un Ankara'yı kesin olarak almasından sonra burası bir eyalet olarak gelişmiş, mabetler, pazaryerleri, yollar ve suyuolları yapılmıştır.

Ankara 334-1073 yılları arasında Bizans İmparatorluğu'nun hakimiyeti altında kalmıştır. Bu süre zarfında da Hıristiyanlığın Anadolu'daki önemli bir merkezi olmuştur. VII. yüzyıldaki Sasani akınlarından sonra Araplar şehri bir süre ellerinde tutmuşlardır.

Ankara'nın kaderi Bizans ordularının Selçuklu Sultanı Alpaslan tarafından 1071 yılında mağlup edilmesiyle sonuçlanan Malazgirt Meydan Muharebesi ile tayin edilmiştir. Bu galibiyet sonucunda şehir Türklerin eline geçmiştir. Ankara'nın Türklerin eline geçmesi son derece önemlidir. Çünkü Ankara Kalesi askeri bakımdan önemli bir konumdaydı. Diğer taraftan, Ege liman kentlerinden başlayarak Mezopotamya ve diğer doğu ülkelerine kadar uzanan önemli yollar üzerinde bulunan bölge, aynı zamanda doğal kaynaklar açısından da zengindi.

Ankara'nın en parlak devri Alâaddin Keykubat zamanıdır. Bu dönemde şehir askeri bakımdan tahkim edilmiş, cami ve medrese gibi dini ve ilmi eserlerle de imar edilmiştir.

Selçuklu sultanı II. Gıyaseddin Keyhüsrev zamanında şehir Moğolların istilasına uğramış, tüm çabalara rağmen istilanın önüne geçilememiştir. Sultan Gıyasettin Keyhüsrev Moğol saldırıları karşısında Ankara Kalesine sığınmıştır. Moğol saldırıları sonunda Selçuklu devleti zayıf düşmüş ve bu durum Anadolu'nun İlhanlılar devletinin egemenliği altına girmesine kadar sürmüştür. Ankara bir süre İlhanlıların gönderdiği valilerin, sonra da Eretna oğullarının yönetimi altında kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa, şehri Osmanlı ülkesine katmıştır. Yıldırım Beyazıt devrine kadar önemli bir olay olmamıştır. Ankara Savaşı'ndan sonra şehrin kaderi de değişmiştir. Timur Ankara'dan ayrıldığı sırada, Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Mehmet Çelebi padişahlığını ilan etmiş ve böylece Ankara'yı da almıştır.

Kanuni Sultan Süleyman devrinde Anadolu'da bir eyalet örgütü kurulmuş ve Ankara bu Anadolu eyaletlerinden birinin merkezi olmuştur. Şehir 17. y.y. başlarında Celali Ayaklanması sırasında isyancıların eline düşmüştür. II. Mahmut'a isyan eden Mısır valisi Mehmet Ali Paşa'nın kısa bir zaman hakimiyetine giren Ankara, tekrar Osmanlıların eline geçmiş ve artık hiçbir istilaya uğramadan bir Osmanlı vilayeti olarak kalmıştır.

Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı'nın ele geçirilmesi de oldukça kolaylaşmıştı. Bu yüzden devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülerek, başkentin Anadolu içinde başka bir şehre taşınması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümetinin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Milli Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra, giderek büyümüş, yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

Coğrafi Konumu -Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri

26.897 km²'lik bir alana sahip olan Ankara, 39.57 K enlemi ile 32,53 D boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.

Genel İklim Durumu

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır. Bölgeye düşen yağış miktarları Kuzey ve Güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzey yönünde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk ilçeleri Karadeniz Bölgesi yağış rejimi özelliğini; Güney yönünde ise İç Anadolu Bölgesine özgü iklim karakterini gösterir. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler. İl ölçeğinde ortalama sıcaklık 11,7 C olup, yıllık ortalama yağış miktarı 389,1 mm'dir. En yüksek sıcaklık değeri 40,8 C ve en düşük sıcaklık -24,9 C olarak tespit edilmiştir. Don olayı görülen gün sayısı 60-117, karlı günler sayısı ise yılda 30,5 gündür. En yüksek kar kalınlığı 30 cm olarak tespit edilmiştir. İl merkezi ve istasyonların rüzgar durumuna genel olarak bakıldığında; hakim rüzgarın arazi yapısına bağlı olarak değiştiği görülür. Buna göre; hakim rüzgar Ankara (merkez), Esenboğa, Çubuk, Ayaş ve Yenimahalle ilçelerinde kuzeydoğu, Haymana (İkizce), Sincan, Dikmen semti ve Nallıhan ilçelerinde Batı, Polatlı ve Şereflikoçhisar ilçelerinde Kuzey, Etimesgut ve Elmadağ ilçelerinde güneybatı, Kızılcahamam ilçesinde güneydoğu ve Beypazarı ilçesinde kuzeydoğu yönünde eser. Kuvvetli rüzgarların görüldüğü aylar Mart ve Nisan aylarıdır. Ankara'da tespit edilen en yüksek rüzgar hızı 29,2 m/sn'dir. Bu ölçümlerin tek istisnası ise, 2007 yılında Akyurt ilçesinde büyük hasara neden olan hortum afetidir. Normal şartlarda günlük olarak basınç değerlerinde fazla değişiklik görülmez. Ancak; yurdumuzu etkileyen hava kütlelerine bağlı olarak değişimler gözlenir. Uzun yıllar boyunca ölçülen değerlere göre; Ankara'nın ortalama basınç değeri 913,1 mb, tespit edilen en yüksek basınç değeri 935,0 mb ve en düşük basınç değeri 891,0 mb'dir.

Nüfus ve İdari Durum

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927-1935

ve 1950-1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 73 yılda 10 kat artarak 2000 yılında 4.007.860 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu 5 kat artmıştır. 1927- 1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990-2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki nüfusun % 53 kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

Ekonomik Durum

Cumhuriyetten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyetin ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkent in sağlanması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. M.K.E. , Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece; Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla işyerinde üretim yapmaktadırlar.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin, rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile dializ makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

2. Çankaya İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Çankaya, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, 925.828 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

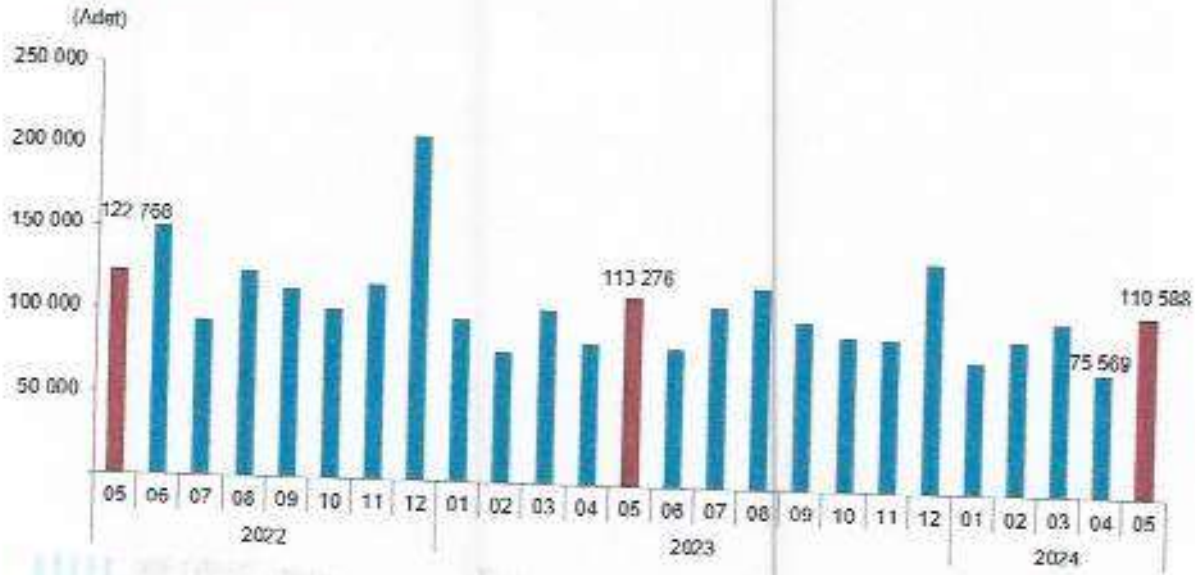
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

1. Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2024

Türkiye genelinde Mayıs ayında 110 bin 588 konut satıldı.

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

Konut satışı, Mayıs 2024



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

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

Konut satış sayısı, Mayıs 2024

	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 602	100 067	-50,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	25 658	34 413	3,3	147 899	146 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

İpotekli konut satışları 9 bin 909 olarak gerçekleşti.

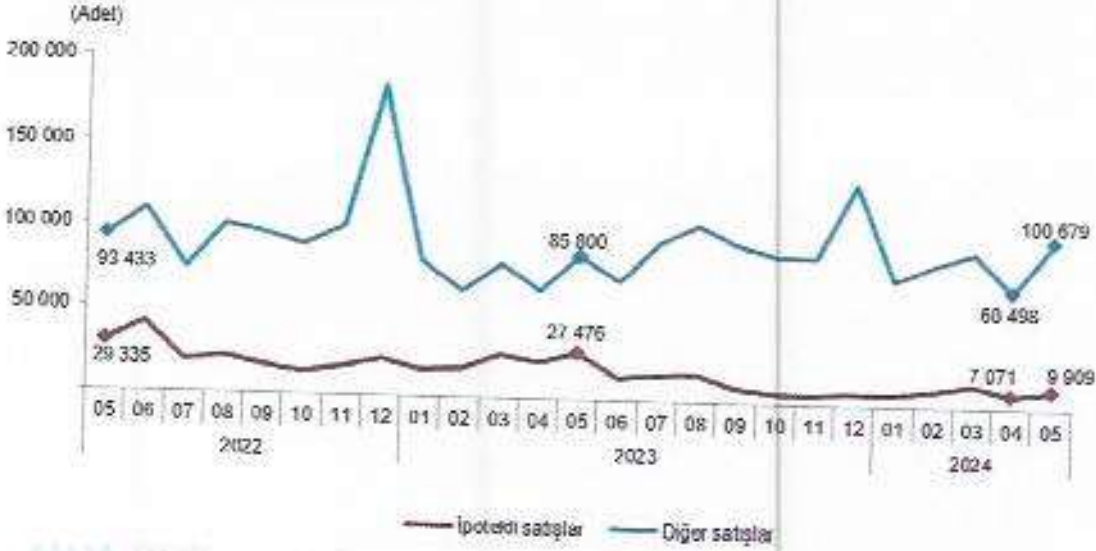
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

Diğer satış türleri sonucunda 100 bin 679 konut el değiştirdi.

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

Satış şekline göre konut satışı, Mayıs 2024



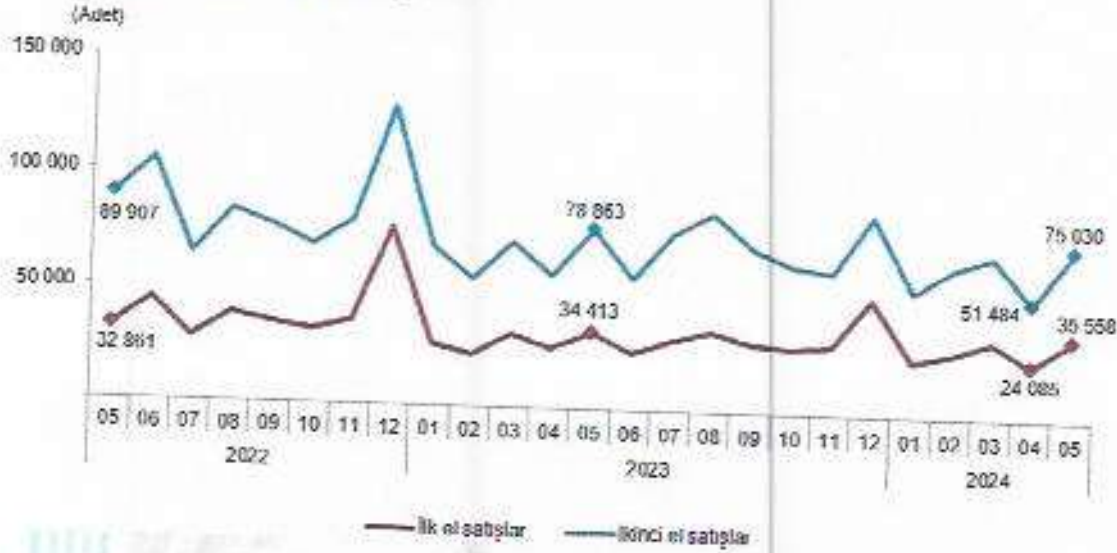
İlk el konut satış sayısı 35 bin 558 olarak gerçekleşti.

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

İkinci el konut satışlarında 75 bin 30 konut el değiştirdi.

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

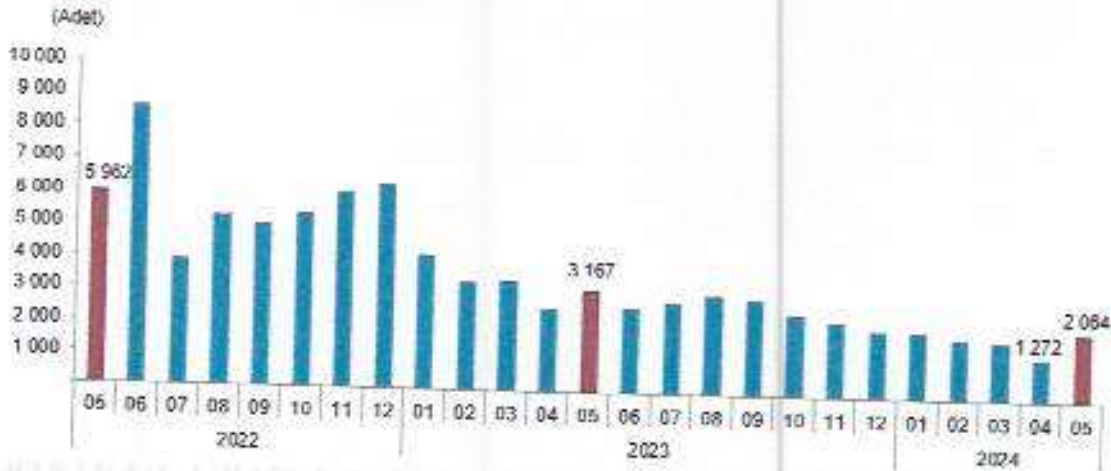
Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2024



Yabancılara Mayıs ayında 2 bin 64 konut satışı gerçekleşti.

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

Yabancılara yapılan konut satışı, Mayıs 2024



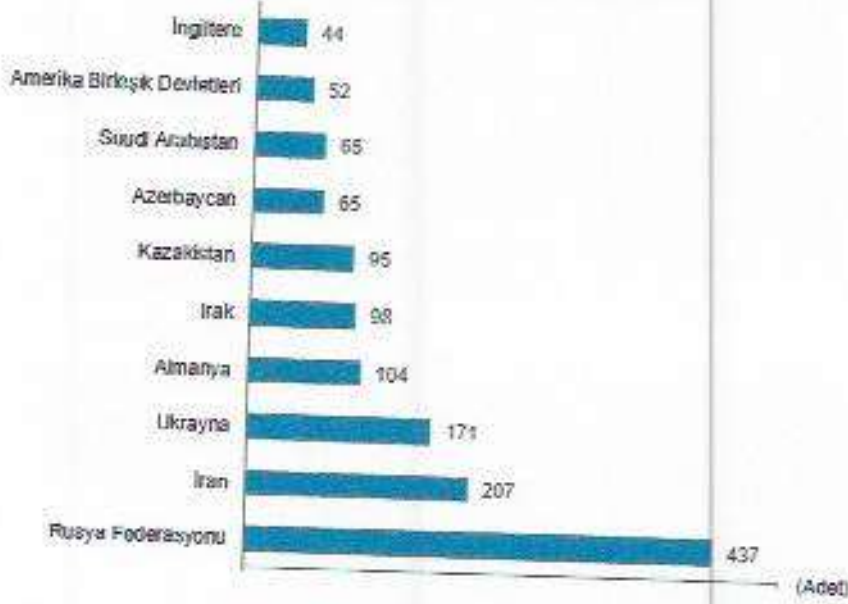
Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu.

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

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

2024/ASCEGYO-031

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



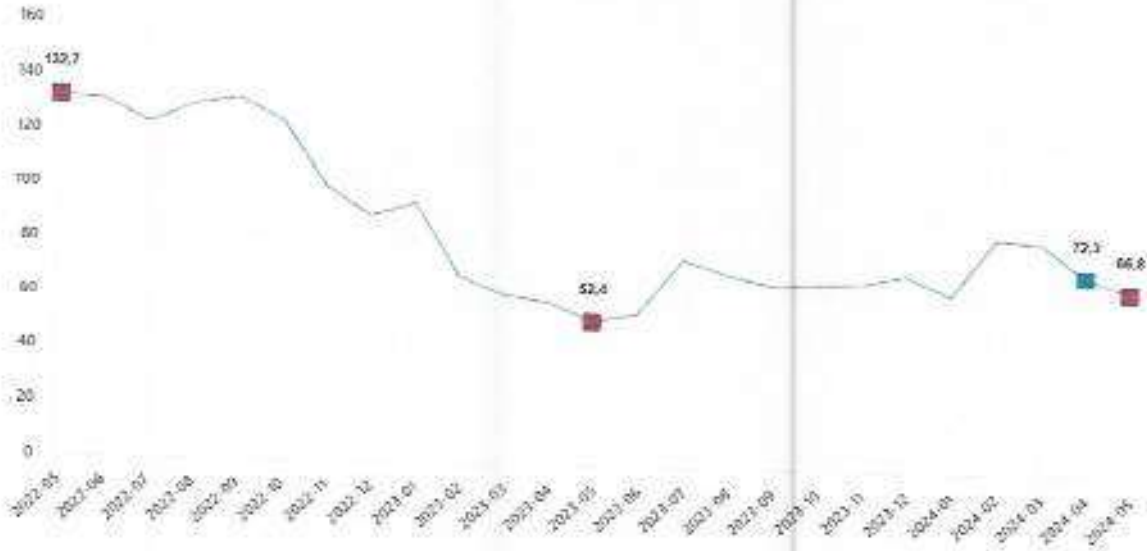
2. Ciro Endeksleri, Mayıs 2024

Toplam ciro yıllık %66,8 arttı.

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

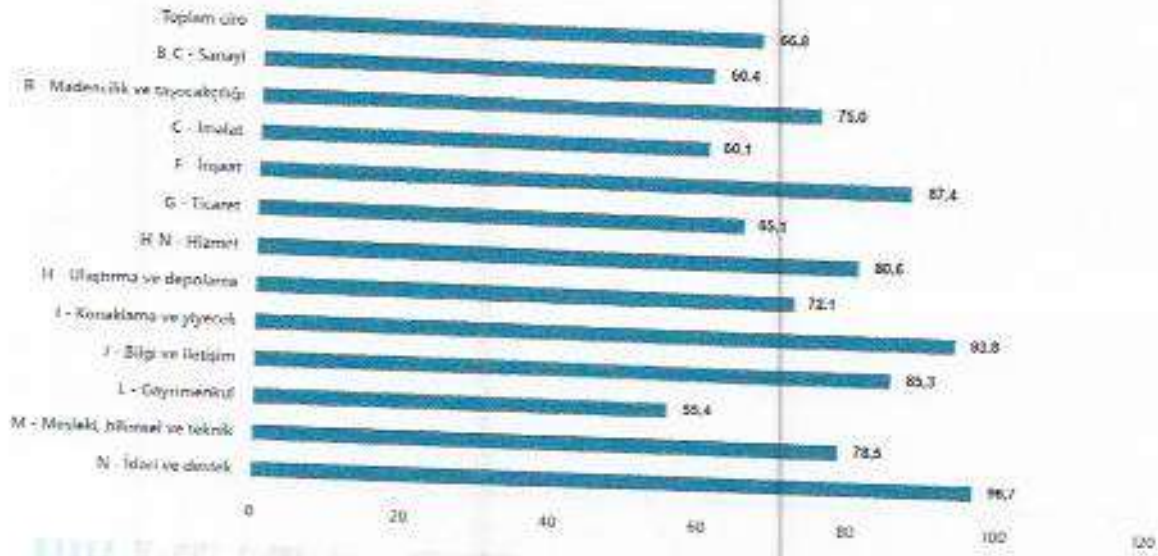
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Mayıs ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %60,4 arttı, inşaat ciro endeksi %87,4 arttı, ticaret ciro endeksi %65,1 arttı, hizmet ciro endeksi %80,6 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



2024/ASCEGYO-031

Ciro endekleri yıllık değişim oranları(%), Mayıs 2024

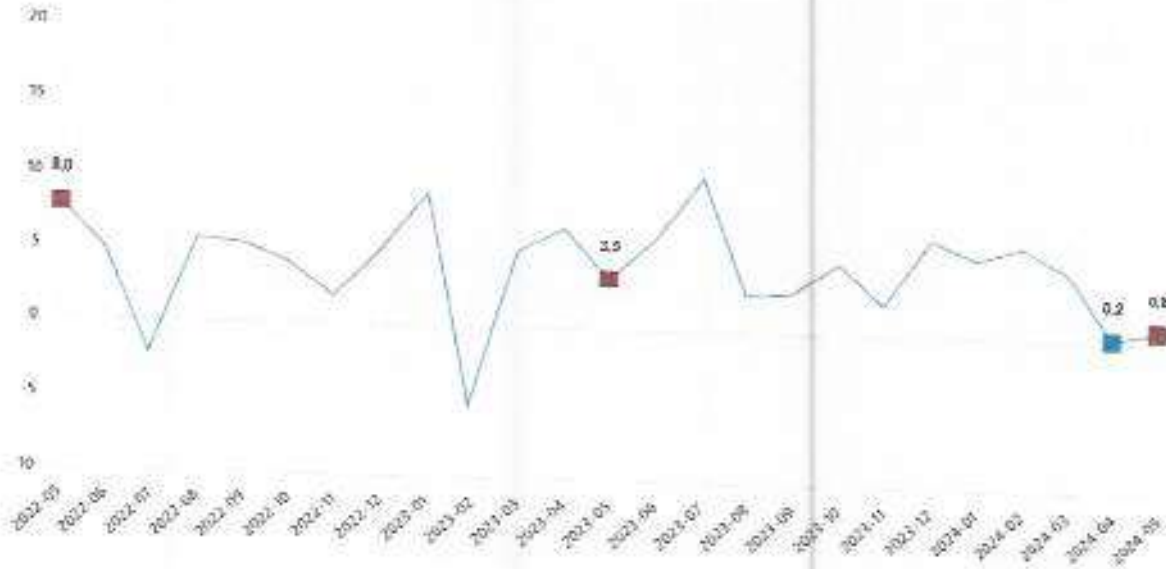


Toplam ciro aylık %0,8 arttı.

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

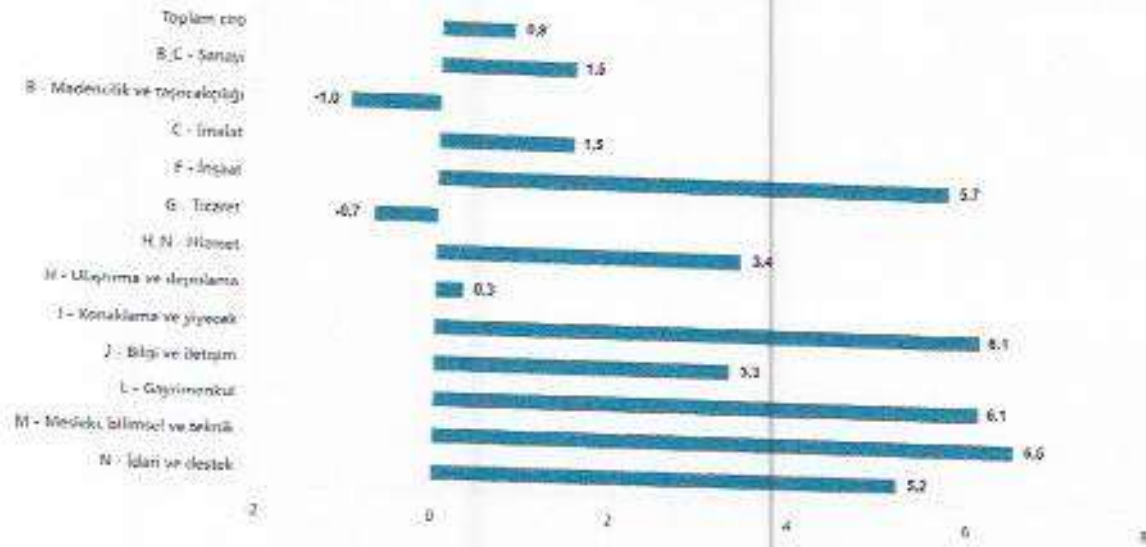
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Mayıs ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1,5 arttı, inşaat ciro endeksi %5,7 arttı, ticaret ciro endeksi %0,7 azaldı, hizmet ciro endeksi %3,4 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Mayıs 2024



2024/ASCEGYO-031

Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Mayıs 2024

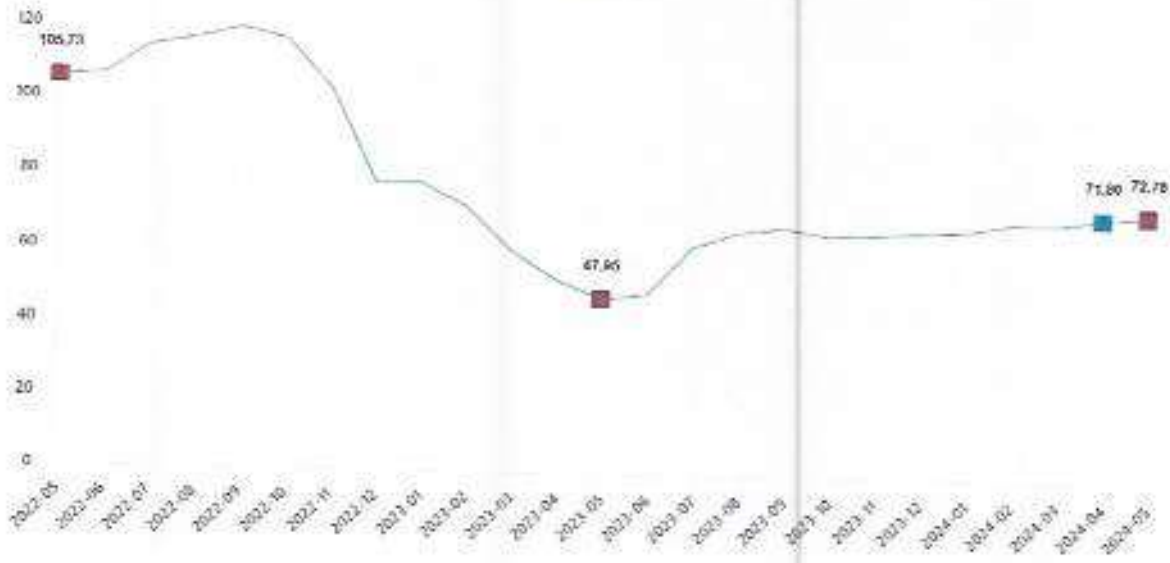


3. İnşaat Maliyet Endeksi, Mayıs 2024

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

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

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

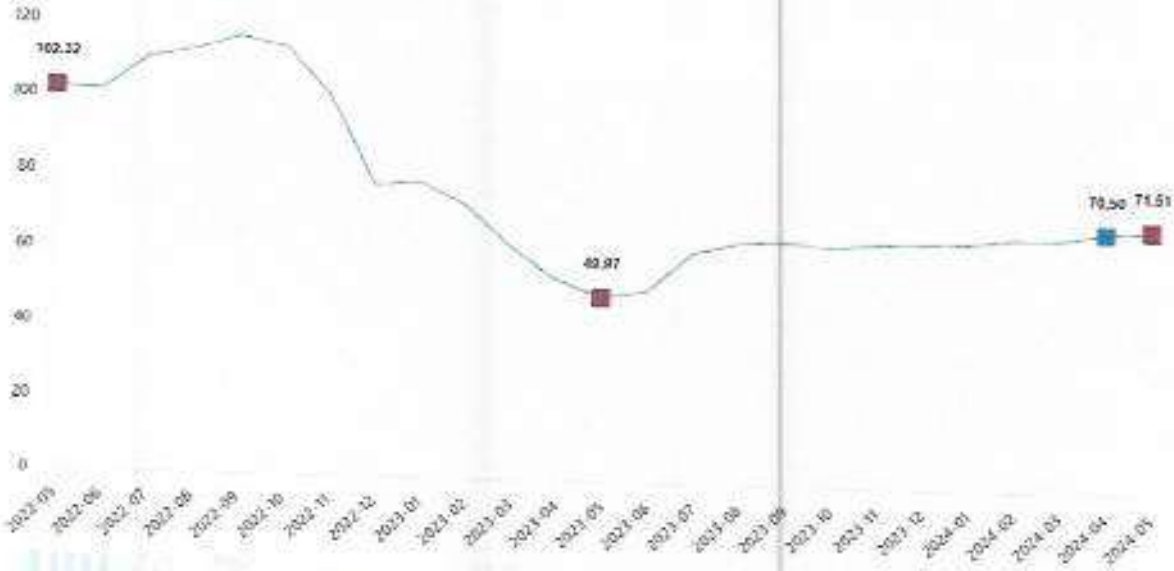


2024/ASCEGYO-031

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

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

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

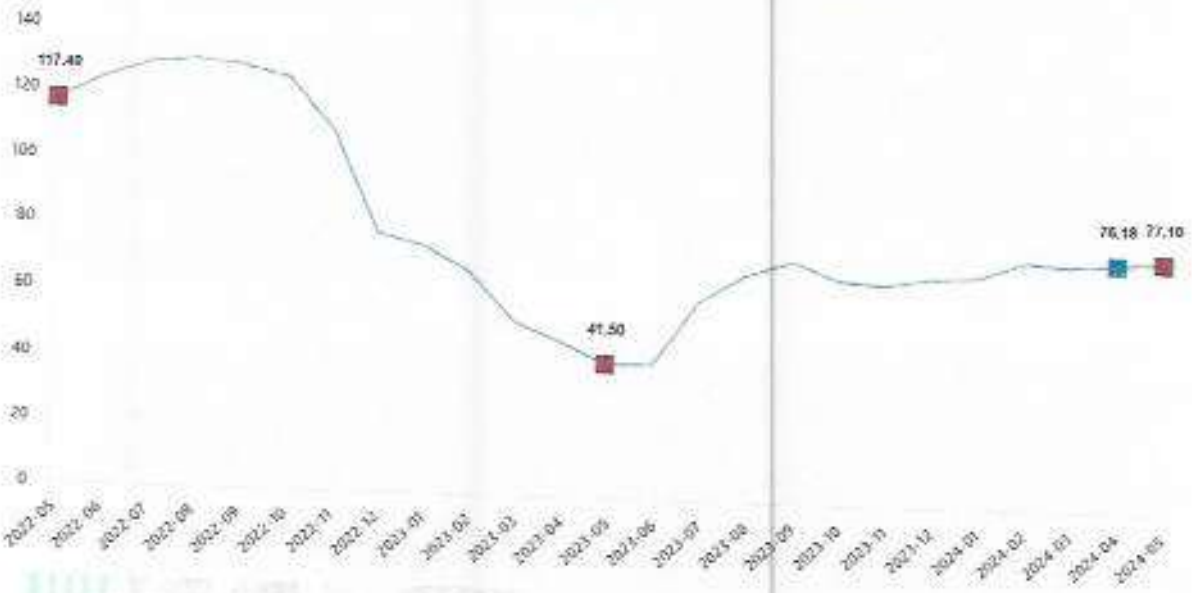


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %77,10 arttı, aylık %0,30 arttı.

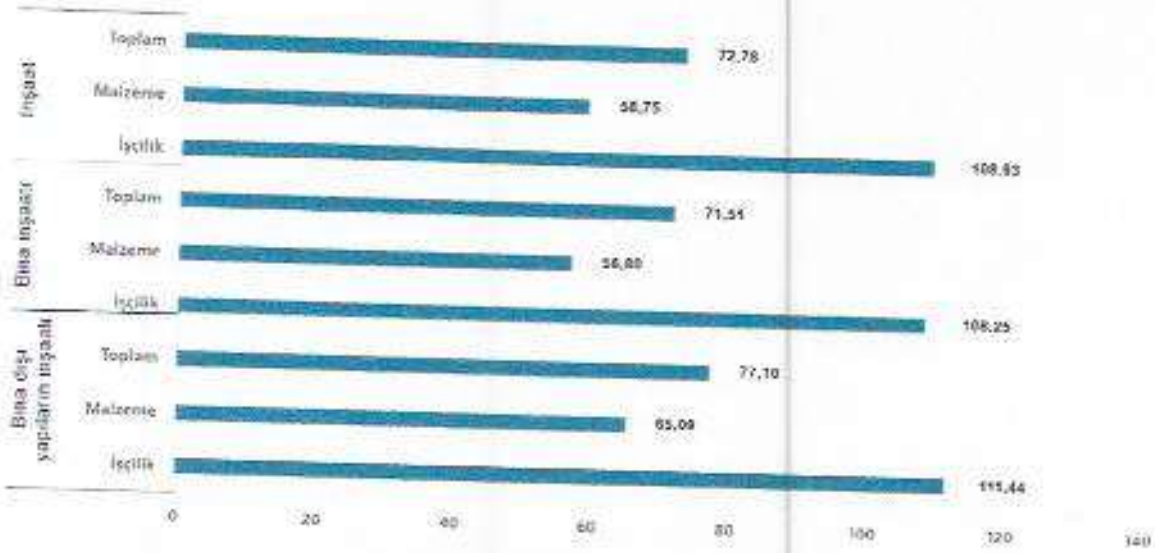
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,30 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %77,10 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,08 azaldı, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %65,09 arttı, işçilik endeksi %111,44 arttı.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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



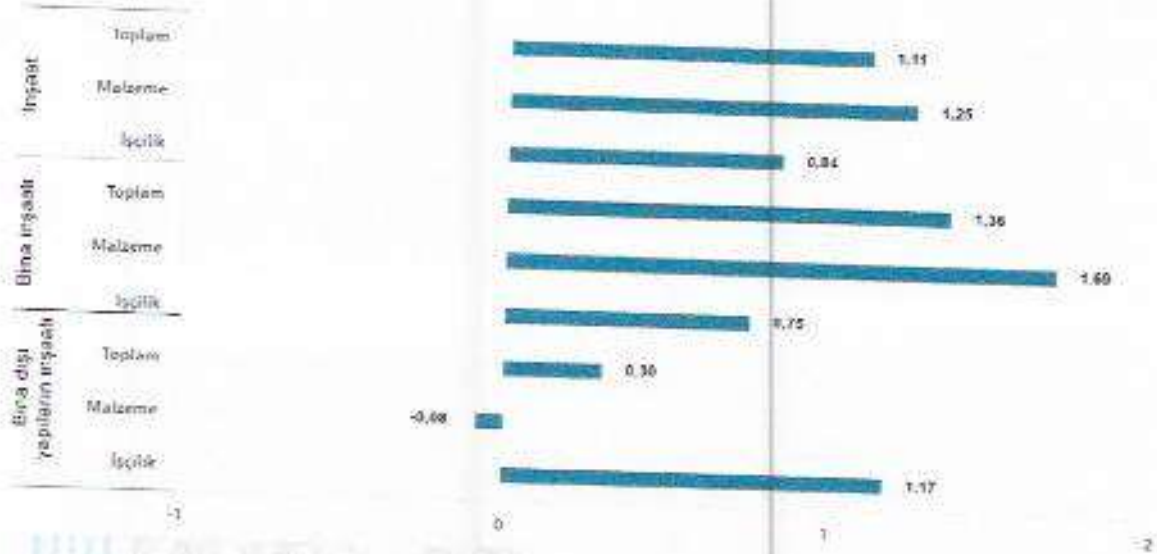
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Mayıs 2024



Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

11

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

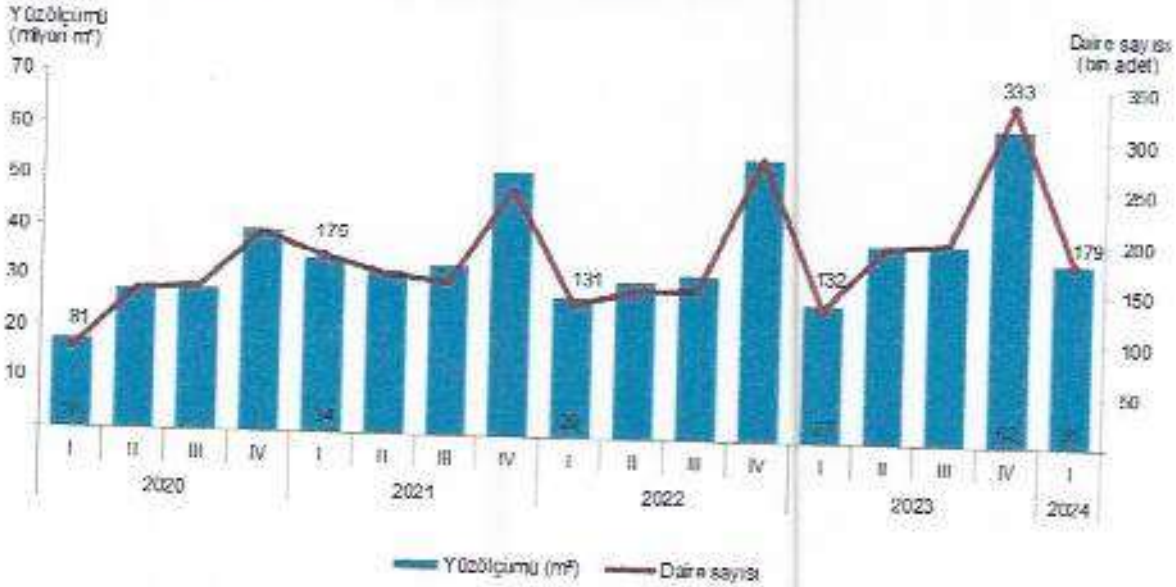


4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak - Mart, 2024

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %33,4 arttı.

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

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



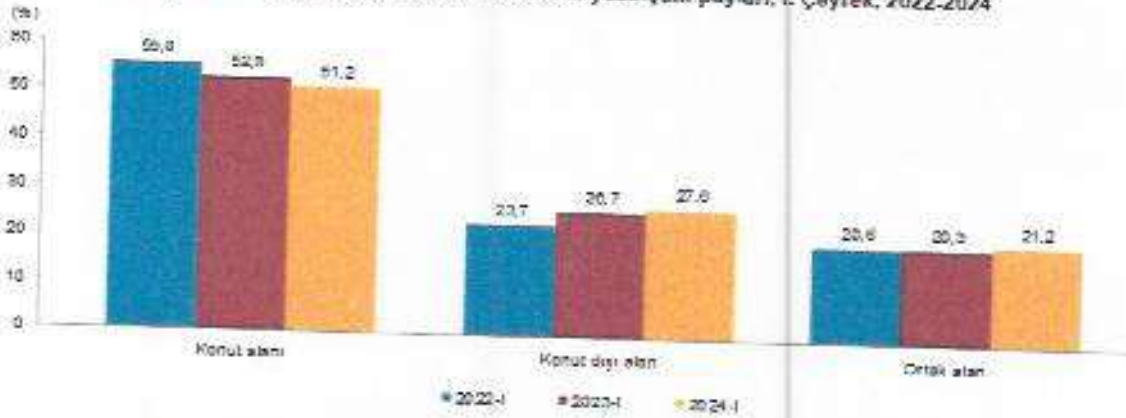
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	7,7	899 082	-3,8	146 084 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 946	8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	146 809	-2,6	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 483 771	6,5
2023		139 600	9,1	856 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	20 662	19,8	178 598	35,5	36 085 244	33,4

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

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

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

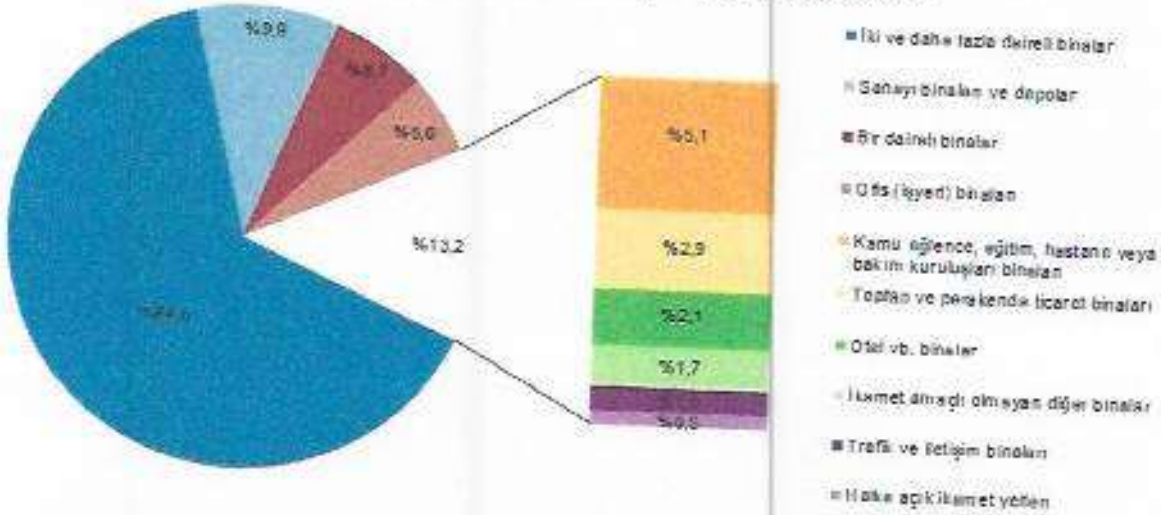


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

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

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

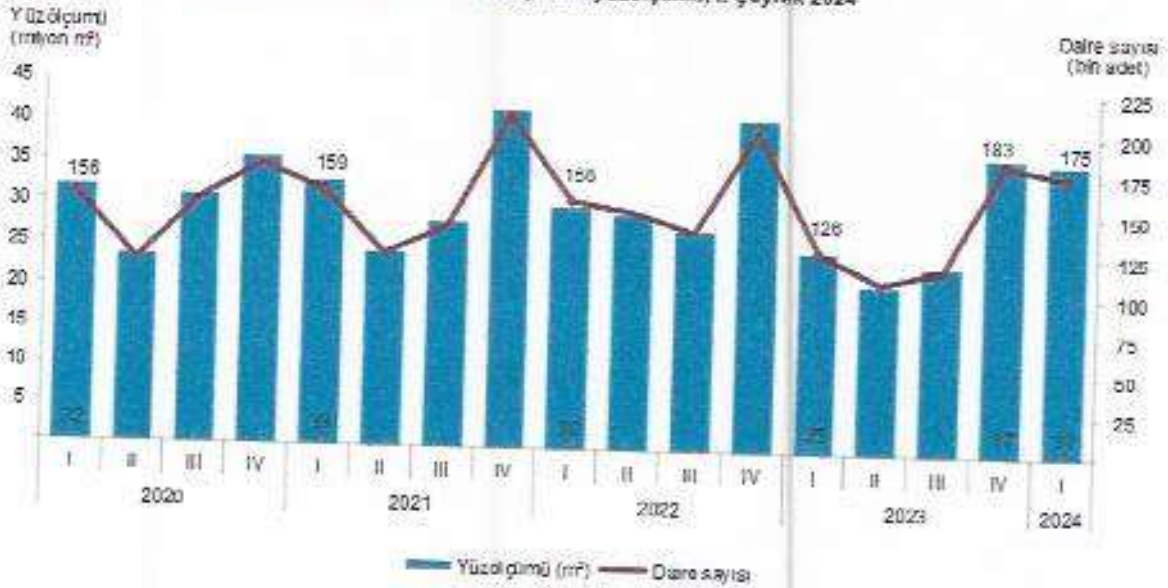


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

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

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



2024/ASCEGYO-031

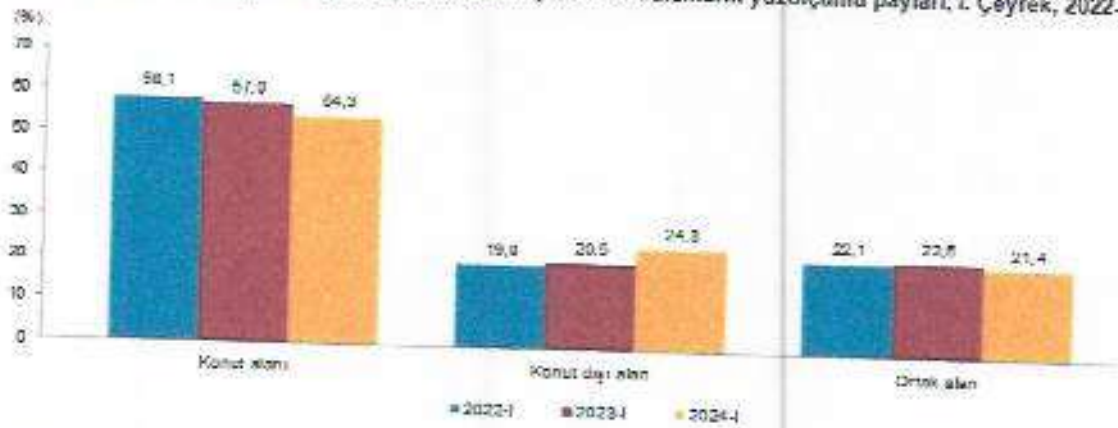
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 172	7,7	642 327	2,5	129 032 132	1,1
	I	22 488	7,2	155 510	-2,2	30 458 510	-7,0
	II	22 992	24,2	149 528	23,6	29 493 783	21,5
	III	22 038	4,1	137 561	-0,7	27 581 081	-2,4
2023	IV	30 854	0,5	199 728	-4,0	41 520 777	-1,4
		86 790	-12,5	534 554	-16,8	107 605 849	-16,6
	I	20 214	-10,1	126 262	-10,8	25 268 516	-17,0
	II	18 032	-21,6	107 774	-27,9	21 206 270	-28,1
2024	III	19 727	-13,6	117 274	-14,7	23 721 802	-13,9
	IV	28 827	-6,6	183 244	-8,3	37 411 251	-9,9
	I	28 549	41,2	174 859	38,5	36 715 226	45,3

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

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

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

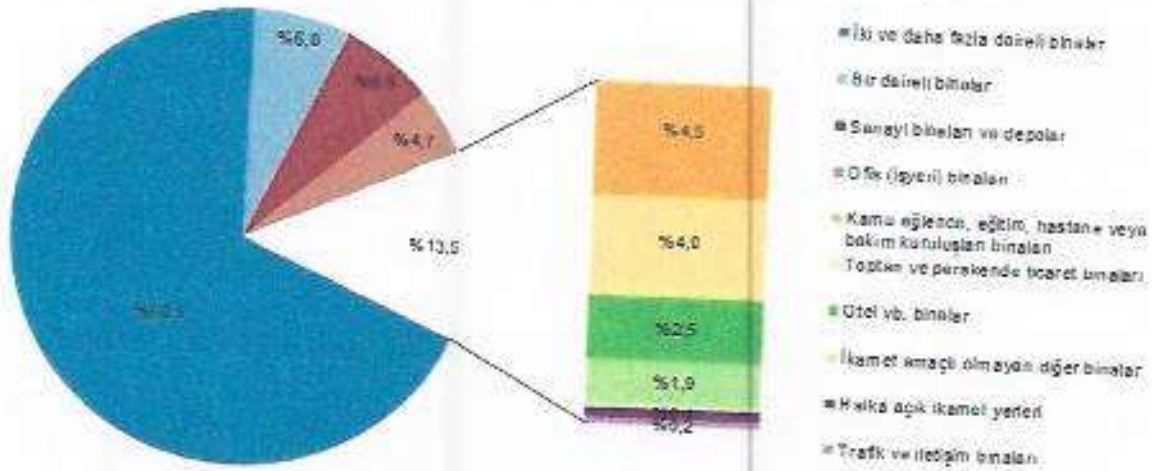


Gratikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

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

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



Grafikteki rakamlar, yuvarlanmadan dolayı toplamı vermeyebilir.

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

- Sosyal donatılara yakın konumda olması
- Tercih edilen alanda olması
- Bulvar Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

- Bulvardan kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Yeni ve modern tarzdaki yapının bitmesi durumunda, satışına yönelik rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 9.300,00 m² parsel alanı üzerinde inşası devam eden yapının A bloğunda konumdadır. Blok üzerindeki bağımsız bölümlerin dağılımı ;

2024/ASCEGYO-031

- 14 - 13. Bodrum Kat :1-2-3-4-5-6 B.B nolu Asma Katlı Mağaza
14. Bodrum Kat: 7 B.B. Nolu Mağaza
12. Bodrum Kat: 8...15 B.B. Nolu ofisler,
11. Bodrum Kat: 16...27 B.B. Nolu ofisler,
10. Bodrum Kat: 28...40 B.B. Nolu ofisler,
9. Bodrum Kat: 41...55 B.B. Nolu ofisler,
8. Bodrum Kat: 56...65 B.B. Nolu ofisler,
7. Bodrum Kat: 66...76 B.B. Nolu ofisler,
6. Bodrum Kat: 77...92 B.B. Nolu ofisler,
5. Bodrum Kat: 93...106 B.B. Nolu ofisler,
4. Bodrum Kat: 107...114 B.B. Nolu ofisler,
3. Bodrum Kat: 115...122 B.B. Nolu ofisler,
2. Bodrum Kat: 123...128 B.B. Nolu ofisler,
1. Bodrum Kat: 129...132 B.B. Nolu ofisler,
- Zemin Kat: 133-134 B.B. Nolu mağaza,
1. Normal Kat:135...139 B.B. Nolu ofisler,
2. Normal Kat:140...144 B.B. Nolu ofisler,
3. Normal Kat:145...149 B.B. Nolu ofisler,
4. Normal Kat:150...154 B.B. Nolu ofisler,
5. Normal Kat:155...159 B.B. Nolu ofisler,
6. Normal Kat:160...164 B.B. Nolu konutlar,
7. Normal Kat:165...169 B.B. Nolu konutlar,
8. Normal Kat:170...174 B.B. Nolu konutlar,
9. Normal Kat:176...179 B.B. Nolu konutlar,
10. Normal Kat:180...184 B.B. Nolu konutlar,
11. Normal Kat:165...189 B.B. Nolu konutlar,
12. Normal Kat:190...193 B.B. Nolu konutlar,

2024/ASCEGYO-031





- 12 - 13. Normal Kat:194 B.B. Nolu Dupleks konut ,
13. Normal Kat:195...198 B.B. Nolu konutlar,
14. Normal Kat:199...202 B.B. Nolu konutlar,
- 15-16. Normal Kat:203 B.B. Nolu Dupleks konut ,
15. Normal Kat:204-205 B.B. Nolu konutlar,
16. Normal Kat:206-207 B.B. Nolu konutlar,
- 17-18. Normal Kat:208 B.B. Nolu Dupleks konut ,
17. Normal Kat:209-210 B.B. Nolu konutlar,
18. Normal Kat:211-212 B.B. Nolu konutlar,
- 19 - 20. Normal Kat:213 B.B. Nolu Dupleks konut ,
19. Normal Kat:214-215 B.B. Nolu konutlar,
20. Normal Kat:216-217 B.B. Nolu konutlar,
21. Normal Kat:218-219 B.B. Nolu konutlar,
22. Normal Kat:220-221 B.B. Nolu konutlar,
23. Normal Kat:222-223 B.B. Nolu konutlar,
24. Normal Kat:224-225 B.B. Nolu konutlar,
25. Normal Kat:226-227 B.B. Nolu konutlar,
26. Normal Kat:228-229 B.B. Nolu konutlar,
27. Normal Kat:230-231 B.B. Nolu konutlar,
28. Normal Kat:232-233 B.B. Nolu konutlar,
29. Normal Kat:234-235 B.B. Nolu konutlar,
30. Normal Kat:236-237 B.B. Nolu konutlar,
31. Normal Kat:238-239 B.B. Nolu konutlar,
32. Normal Kat:240-241 B.B. Nolu konutlar,
- 33 - 34. Normal Kat:242 B.B. Nolu Dupleks konut olarak kat dağılımı vardır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

2024/ASCEGYO-031





Ana gayrimenkul genelinde inşaat tamamlanmıştır.

Bağımsız bölümler farklı oda sayıları ile inşa edilmektedir.

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerlendirme tablosunda yazılmıştır.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul üzerinde yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ofis, konut ,asma katlı mağaza ve mağaza niteliğindedir.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

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

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

2024/ASCEGYO-031

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 sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

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

SATILIK KONUT

Emsal No	Beyan edilen Alan (m ²)	Gözetilen Alan (m ²)	Nitelik	Satış Değeri (TL)	Satışın Birim Değeri (TL/m ²)	Satışın Birim Değeri (TL/m ²)	İçerik	İletişim
Emsal 1	240,00	170,00	Mevken	19.700.000,00	112.941,18	112.941,18	Plazda Katım	0 (311) 708 81 19
Emsal 2	160,00	150,00	Mevken	16.800.000,00	112.000,00	112.000,00	Yapılandırılmış	0 (311) 154 85 73
Emsal 3	220,00	200,00	Mevken	19.500.000,00	97.500,00	97.500,00	Kuşak Emlak	0 (311) 426 30 35
Emsal 4	140,00	140,00	Mevken	15.750.000,00	112.500,00	112.500,00	Premar İnşaat Emlak	0 (311) 854 82 88

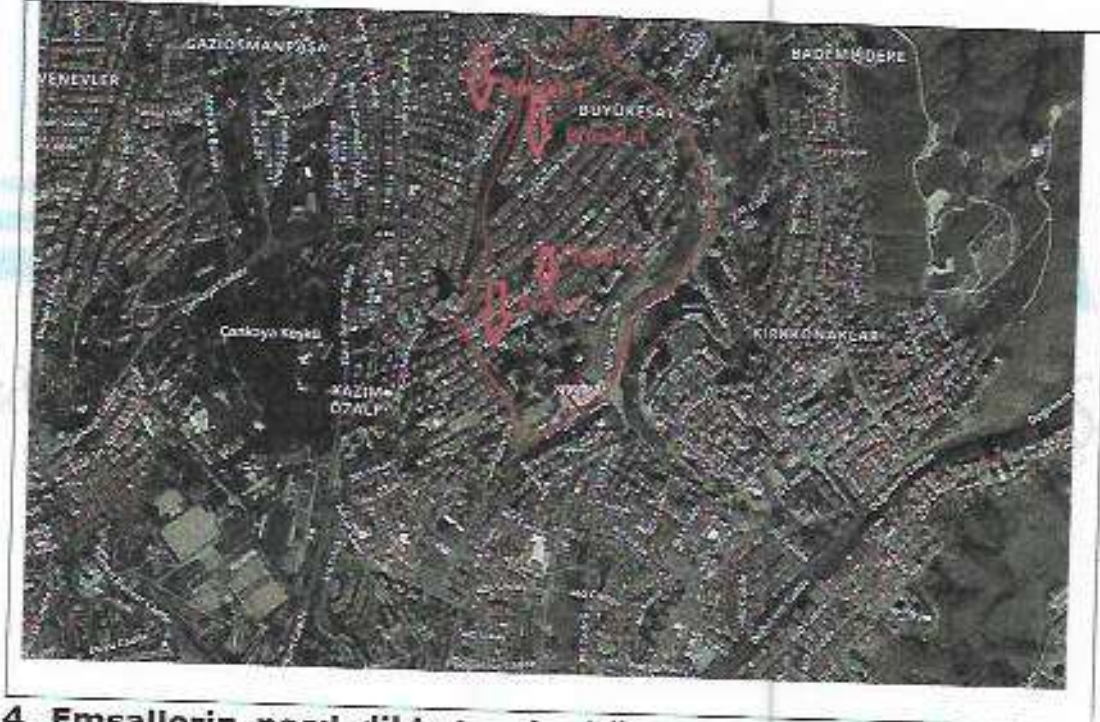
Emsal No	Beyan edilen Alan (m ²)	Gözetilen Alan (m ²)	Nitelik	Satış Değeri (TL)	Satışın Birim Değeri (TL/m ²)	Satışın Birim Değeri (TL/m ²)	İçerik	İletişim
Emsal 1	180,00	140,00	Dükkan	22.450.000,00	167.500,00	167.500,00	RFmax İlay	0 (311) 600 78 47
Emsal 2	300,00	150,00	Dükkan	21.000.000,00	140.000,00	140.000,00	ASM evgen Emlak	0 (311) 423 28 55
Emsal 3	38,00	38,00	Dükkan	5.500.000,00	144.736,84	144.736,84	Yıldırım Emlak	0 (346) 924 23 84
Emsal 4	55,00	55,00	Dükkan	7.500.000,00	136.363,64	136.363,64	Yıldırım Emlak	0 (346) 924 23 84

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

Konut Emsalleri



Dükkan Emsalleri



4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin

2024/ASCEGYO-031

yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

SATILIK KONUT													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zam an D.	Yapı Yaşı D.	Serfiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	170	19.200.000	112.941	0%	0%	-7%	0%	10%	0%	3%	5%	0%	96.000
Emsal 2	150	16.900.000	112.000	0%	0%	-7%	0%	10%	0%	3%	5%	0%	95.700
Emsal 3	200	19.500.000	97.500	0%	0%	-7%	0%	10%	0%	3%	5%	0%	82.875
Emsal 4	140	15.750.000	112.500	0%	0%	-7%	0%	10%	0%	3%	5%	0%	95.625
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													92.425

SATILIK DÜKKAN													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zam an D.	Yapı Yaşı D.	Serfiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	140	23.450.000	167.500	0%	10%	-5%	0%	10%	0%	-5%	0%	0%	150.750
Emsal 2	150	21.000.000	140.000	0%	10%	10%	0%	10%	0%	5%	0%	0%	147.000
Emsal 3	38	5.500.000	144.737	0%	10%	0%	0%	0%	0%	5%	5%	0%	159.211
Emsal 4	55	7.500.000	136.364	0%	10%	0%	0%	0%	0%	-5%	5%	0%	150.000
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													151.740

Değerleme konusu taşınmazlardan OFİS ve MESKEN vasıflı taşınmazlar için EMSAL bilgileri göz önünde bulundurularak ortalama birim m2 92.000 TL olarak, ASMA KATLI MAĞAZA bölümleri için ise 151.750 TL olarak belirlenmiştir.

Tüm emsallerde pazarlık payı öngörülmüştür.

2024/ASCEGYO-031

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ve ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin Pazar değeri ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM TİPİ	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	TOPLAM FİYATI (KDV HARİÇ)	YUVARLATILMIŞ DEĞER
MAĞAZA	14-13. BODRUM	4	ASMA KATLI MAĞAZA	85.577.895,00	85.580.000,00
MAĞAZA	14-13. BODRUM	5	ASMA KATLI MAĞAZA	139.717.742,50	139.720.000,00
MAĞAZA	14-13. BODRUM	6	ASMA KATLI MAĞAZA	71.501.565,00	71.500.000,00
OFİS-2E	12. BODRUM	8	OFİS	17.460.680,00	17.460.000,00
OFİS-1A	12. BODRUM	9	OFİS	8.243.200,00	8.245.000,00
OFİS-1A	12. BODRUM	11	OFİS	10.183.480,00	10.185.000,00
OFİS-1A	12. BODRUM	13	OFİS	8.243.200,00	8.245.000,00
OFİS-2E	12. BODRUM	15	OFİS	17.018.160,00	17.020.000,00
OFİS-1A	11. BODRUM	17	OFİS	7.078.480,00	7.080.000,00
OFİS-1A	11. BODRUM	19	OFİS	8.257.000,00	8.255.000,00
OFİS-1A	11. BODRUM	21	OFİS	10.189.000,00	10.190.000,00
OFİS-1A	11. BODRUM	23	OFİS	7.507.200,00	7.505.000,00
OFİS-2E	11. BODRUM	25	OFİS	17.068.760,00	17.070.000,00
OFİS-1A	11. BODRUM	26	OFİS	7.102.400,00	7.100.000,00
OFİS-1A	11. BODRUM	27	OFİS	7.394.960,00	7.395.000,00
OFİS-2E	10. BODRUM	38	OFİS	16.538.840,00	16.540.000,00
OFİS-1A	10. BODRUM	40	OFİS	7.404.160,00	7.405.000,00
OFİS-1A	9. BODRUM	44	OFİS	7.078.480,00	7.080.000,00
OFİS-2E	9. BODRUM	45	OFİS	17.069.680,00	17.070.000,00
OFİS-1A	9. BODRUM	46	OFİS	8.257.000,00	8.255.000,00
OFİS-1A	9. BODRUM	48	OFİS	10.189.920,00	10.190.000,00
OFİS-1A	9. BODRUM	50	OFİS	7.507.200,00	7.505.000,00
OFİS-2E	9. BODRUM	52	OFİS	17.086.240,00	17.085.000,00
OFİS-1A	9. BODRUM	53	OFİS	7.084.920,00	7.085.000,00
OFİS-1A	9. BODRUM	54	OFİS	7.426.240,00	7.425.000,00
OFİS-2D	9. BODRUM	55	OFİS	15.283.960,00	15.285.000,00
OFİS-4D	8. BODRUM	59	OFİS	37.070.480,00	37.070.000,00
OFİS-4D	8. BODRUM	63	OFİS	31.895.480,00	31.895.000,00
OFİS-2B	8. BODRUM	65	OFİS	13.137.600,00	13.140.000,00
OFİS-1A	7. BODRUM	66	OFİS	10.879.920,00	10.880.000,00
OFİS-3D	7. BODRUM	71	OFİS	15.076.960,00	15.075.000,00
OFİS-3D	7. BODRUM	72	OFİS	15.076.960,00	15.075.000,00
OFİS-5A	7. BODRUM	74	OFİS	43.125.000,00	43.125.000,00
OFİS-1A	6. BODRUM	77	OFİS	7.883.480,00	7.885.000,00
OFİS-3B	6. BODRUM	81	OFİS	25.254.000,00	25.255.000,00
OFİS-3C	6. BODRUM	82	OFİS	12.123.760,00	12.125.000,00
OFİS-7A	6. BODRUM	84	OFİS	23.454.480,00	23.455.000,00

2024/ASCEGYO-031

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

OFİS-2A	6. BODRUM	85	OFİS		
OFİS-3B	6. BODRUM	89	OFİS	14.047.480,00	14.045.000,00
OFİS-1A	6. BODRUM	92	OFİS	25.766.440,00	25.765.000,00
OFİS-2A	5. BODRUM	99	OFİS	11.151.320,00	11.150.000,00
OFİS-2A	5. BODRUM	100	OFİS	13.054.800,00	13.055.000,00
OFİS-4C	5. BODRUM	103	OFİS	7.846.680,00	7.845.000,00
OFİS-4B	4. BODRUM	109	OFİS	39.782.640,00	39.785.000,00
OFİS-4B	4. BODRUM	113	OFİS	32.935.080,00	32.935.000,00
OFİS-3B	3. BODRUM	117	OFİS	33.189.920,00	33.190.000,00
OFİS-3B	3. BODRUM	120	OFİS	25.610.040,00	25.610.000,00
OFİS-1A	3. BODRUM	122	OFİS	25.733.320,00	25.735.000,00
OFİS-2A	2. BODRUM	126	OFİS	7.937.760,00	7.940.000,00
OFİS-3A	2. BODRUM	127	OFİS	7.846.680,00	7.845.000,00
OFİS-1A	2. BODRUM	128	OFİS	37.749.880,00	37.750.000,00
OFİS-1A	1 BODRUM	129	OFİS	7.935.000,00	7.935.000,00
OFİS-2A	1 BODRUM	130	OFİS	14.839.600,00	14.840.000,00
OFİS-2A	1 BODRUM	131	OFİS	32.232.200,00	32.230.000,00
MAGAZA	ZEMİN KAT	134	MAGAZA	27.863.120,00	27.865.000,00
OFİS-2+1F1	1. KAT	135	OFİS	46.714.720,00	46.715.000,00
OFİS-2+1G	1. KAT	136	OFİS	11.952.640,00	11.955.000,00
OFİS-2+1F2	1. KAT	137	OFİS	10.689.480,00	10.690.000,00
OFİS-3+1F	1. KAT	138	OFİS	11.972.880,00	11.975.000,00
OFİS-3+1E	1. KAT	139	OFİS	17.549.920,00	17.550.000,00
OFİS-2+1F1	3. KAT	145	OFİS	18.168.160,00	18.170.000,00
OFİS-2+1G	3. KAT	146	OFİS	11.952.640,00	11.955.000,00
OFİS-2+1F2	3. KAT	147	OFİS	10.689.480,00	10.690.000,00
OFİS-3+1F	3. KAT	148	OFİS	11.972.880,00	11.975.000,00
OFİS-3+1E	3. KAT	149	OFİS	17.549.000,00	17.550.000,00
OFİS-2+1F1	5. KAT	155	OFİS	18.142.400,00	18.140.000,00
OFİS-2+1G	5. KAT	156	OFİS	11.952.640,00	11.955.000,00
OFİS-2+1F2	5. KAT	157	OFİS	10.689.480,00	10.690.000,00
OFİS-3+1F	5. KAT	158	OFİS	11.972.880,00	11.975.000,00
OFİS-3+1E	5. KAT	159	OFİS	17.829.600,00	17.830.000,00
2+1 A1	6. KAT	160	KONUT	18.532.480,00	18.530.000,00
2+1 B	6. KAT	161	KONUT	11.952.640,00	11.955.000,00
7+1 A2	6. KAT	162	KONUT	10.689.480,00	10.690.000,00
3+1 B	6. KAT	163	KONUT	11.972.880,00	11.975.000,00
3+1 A	6. KAT	164	KONUT	18.080.760,00	18.080.000,00
2+1 A1	9. KAT	175	KONUT	18.711.880,00	18.710.000,00
2+1B	9. KAT	176	KONUT	11.952.640,00	11.955.000,00
7+1 A2	9. KAT	177	KONUT	10.689.480,00	10.690.000,00
3+1 B	9. KAT	178	KONUT	11.972.880,00	11.975.000,00
3+1 A	9. KAT	179	KONUT	17.546.240,00	17.545.000,00
2+1 A1	10. KAT	180	KONUT	18.167.240,00	18.165.000,00
2+1B	10. KAT	181	KONUT	11.952.640,00	11.955.000,00
7+1 A2	10. KAT	182	KONUT	10.689.480,00	10.690.000,00
3+1 B	10. KAT	183	KONUT	11.972.880,00	11.975.000,00
3+1 A	10. KAT	184	KONUT	17.602.360,00	17.600.000,00
				18.337.440,00	18.335.000,00

2024/ASCEGYO-031

2+1 A1	13.KAT	195	KONUT	11.952.640,00	11.955.000,00
2+1 B	13.KAT	196	KONUT	10.689.480,00	10.690.000,00
2+1 A2	13.KAT	197	KONUT	11.972.880,00	11.975.000,00
4+1A1	13.KAT	198	KONUT	22.769.080,00	22.770.000,00
2+1 A1	14.KAT	199	KONUT	11.972.880,00	11.975.000,00
2+1 B	14.KAT	200	KONUT	10.683.960,00	10.685.000,00
2+1 A2	14.KAT	201	KONUT	11.972.880,00	11.975.000,00
4+1 B1	17.KAT	209	KONUT	23.080.960,00	23.080.000,00
4+1 A2	17.KAT	210	KONUT	25.234.680,00	25.235.000,00
4+1 A2	18.KAT	212	KONUT	25.283.440,00	25.285.000,00
4+1 B1	19.KAT	214	KONUT	22.880.400,00	22.880.000,00
4+1 A2	21.KAT	219	KONUT	25.066.320,00	25.065.000,00
5+1	22.KAT	220	KONUT	28.201.680,00	28.200.000,00
4+1 A2	22.KAT	221	KONUT	24.868.520,00	24.870.000,00
5+1	23.KAT	222	KONUT	28.701.680,00	28.700.000,00
4+1 A2	23.KAT	223	KONUT	25.249.400,00	25.250.000,00
4+1 A2	26.KAT	229	KONUT	24.868.520,00	24.870.000,00
5+1	27.KAT	230	KONUT	28.200.760,00	28.200.000,00
4+1 A2	27.KAT	231	KONUT	25.249.400,00	25.250.000,00
4+1 A2	28.KAT	233	KONUT	25.147.280,00	25.145.000,00
5+1	29.KAT	234	KONUT	27.976.280,00	27.975.000,00
4+1 A2	29.KAT	235	KONUT	25.066.320,00	25.065.000,00
				2.090.682.082,50	2.090.710.000,00

ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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 yapısı

2024/ASCEGYO-031

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

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

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

- (a) değerleme 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.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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 için yeterli sayıda satılık emsal taşınmaz bulunduğundan gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

Gayrimenkuller için ayrı bir kira bedeli takdir edilmemiştir.

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

Taşınmazlar hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile ilgili bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

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

Proje değerlemesi yapılmamıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların konut-ofis /dükkan olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Üst hakkı veya devremülk hakkı" değildir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi konut ve dükkan benzeri yapıların portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (b) bendine göre portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Anılan fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklar portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

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

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. mülkiyetindeki 107 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.

KDV'siz Değeri

KDV'li Değeri

2.090.710.000,00 TL

2.491.214.500,00TL

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.

Telex: 2111 09-16-07 16 Fax: 0312 213 12 31
E-posta: zeynep@zeugma.com.tr
Nispetiye Mahallesi - Fomuşahin İş Hanı
Kat: 4. Kat 402 No:10 Daire 200
Şişli/Beşiktaş / İSTANBUL
Güvenli V. D. No: 998 07/2013

2024/ASCEGYO-031