



ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İli	İstanbul
İlçesi	Başakşehir
Mahallesi	Tatarcık
Ada	113
Parseli	1
Niteliği	Arsa

İÇİNDEKİLER

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

2025/ASCEGYO-007

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	13
a.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	13
1.	İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler	13
2.	Başakşehir İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	14
b.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
1.	Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025	14
2.	İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2025	18
3.	Ciro Endeksleri, Ağustos 2025	21
4.	Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025	23
c.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	28
ç.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	28
d.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	28
e.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
f.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	29
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
a.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	29
1.	Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	29
2.	Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	30
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	31
5.	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	32
b.	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	32
1.	Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	32
2.	Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç	33
3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	33
4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	33

c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	34
1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	34
2.	Nakil giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	35
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	36
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	37
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler	37
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	37
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	37
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	38
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	39
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	39
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	39
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	40
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
c.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	40
d.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İsc, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	41
f.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İsc, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	41
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
8.	SONUÇ	42
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
b.	Nihai Değer Takdiri	42
9.	RAPOR EKLERİ	43

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında 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.

2025/ASCEGYO-007

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 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 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

31.10.2025

b. Raporun Numarası

2025/ASCEGYO-007

c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

30.10.2025

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

28.10.2025 / ASCEGYO-06

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

Rapor No	Rapor Tarihi	Türk Lirası Değeri
2022/ASCE-013	08.11.2022	1.728.650.000,00 TL
2023/ASCEGYO-003	14.03.2023	2.147.390.000,00 TL.
2023/ASCEGYO-020	26.12.2023	4.521.865.000,00 TL.
2024/ASCEGYO-015	25.07.2024	4.751.095.000,00 TL.
2024/ASCEGYO-072	27.12.2024	5.073.205.000,00 TL.

2025/ASCEGYO-007

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

b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

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

ç. İşin Kapsamı

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



2025/ASCEGYO-007

12/5

4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

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

Enlem	41.0960
Boylam	28.6807

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2025/ASCEGYO-007

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İl	İstanbul
İlçe	Başakşehir
Mahalle	Tatarcık
Ada	113
Parsel	1
Yüzölçümü (m²)	107.369,41
Nitelik	Arsa
Malik	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Pay	1
Payda	1
Pay oranı	100.00%

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

Yoktur.

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

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	REZERV YAPI ALANINDA KALMIŞTIR. Tarih 06/05/2013: Sayı 1069 Başakşehir TM; 13-05-2013 14:32 -7064
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Gayrimenkullün değerine veya devredilebilmesine olumsuz etki yaratacak bir şerh ya da irtifak bulunmamaktadır.

Beyan : Konu taşınmazın KONUT ALANI İÇİNDE OLDUĞUNU belirtmekte olup ; değerine veya devredilebilmesine olumsuz etki yaratmamaktadır.

2025/ASCEGYO-007

11 - 5

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.
- Taşınmaz 20.12.2023 tarihli Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile tapu tescili yapılmıştır.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 5 mt.

Yan Bahçe Çekme Mesafesi : 5 mt.

Arka Bahçe Çekme Mesafesi :5 mt.

Taşınmaz parsel belediye sınırları içerisinde.

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

Taşınmaz parsel boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. İstanbul İli Hakkında Genel Bilgiler

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

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

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

2025/ASCEGYO-007

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

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

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

2. Başakşehir İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Başakşehir İlçesi, Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı; Başakşehir, Kayabaşı, Ziya Gökalp, Güvercintepe, Altınşehir, Şahintepe yerleşimleri, Mehmet Akif Mahallesi'nin TEM'in kuzeyinde kalan bölümü, Sazlıdere Baraj Gölü'nün batısında, doğusunda ve güneyinde kalan kısımlarıyla Şamlar Köyü, Esenler İlçesi'ne bağlı; Başakşehir Büyükçekmece İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir yerleşimlerini kapsayan ve yaklaşık 10434 Hektarlık yeni bir ilçe.

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

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

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

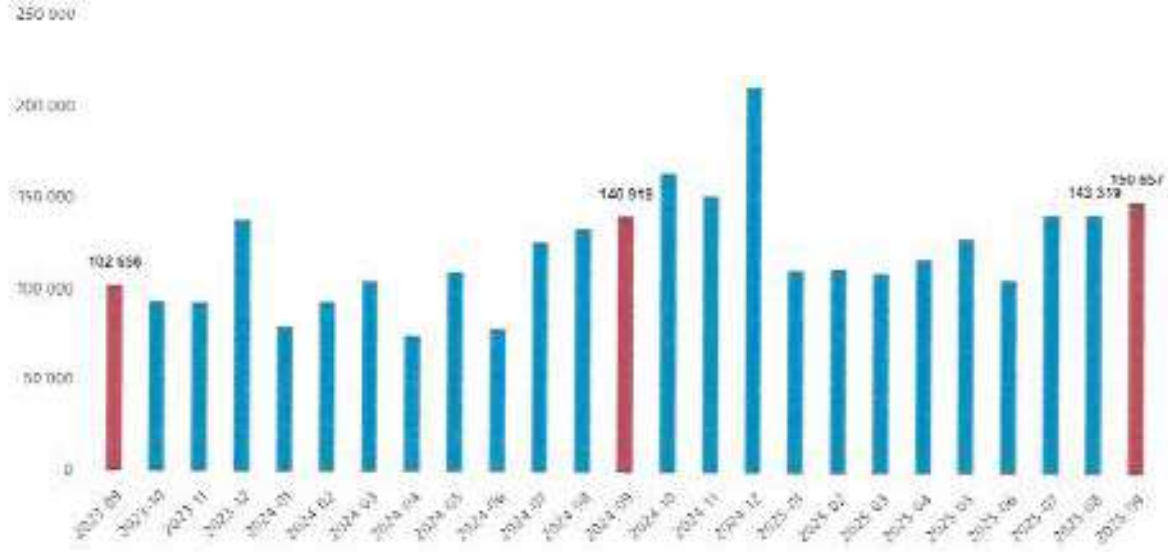
1. Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2025

Türkiye genelinde Eylül ayında 150 bin 657 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 119 ile İstanbul, 13 bin 417 ile Ankara ve 8 bin 544 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 70 ile Ardahan, 117 ile Bayburt ve 142 ile Tunceli olarak gerçekleşti.

Konut satış, Eylül 2025

(Arit)



Konut satışları Ocak-Eylül döneminde %19,2 arttı.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İpotekli satış	21 266	15 825	34,4	162 493	92 310	76,0
Diğer satış	129 391	125 094	3,4	966 234	854 926	13,0
Satış durumuna göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İlk el satış	47 117	44 850	5,0	342 641	300 079	13,9
İkinci el satış	103 540	96 069	7,8	786 086	646 157	21,6

İpotekli konut satışları 21 bin 266 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,4 oranında artarak 21 bin 266 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,0 oranında artarak 162 bin 493 oldu.

Eylül ayında 4 bin 978; Ocak-Eylül döneminde ise 38 bin 571 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

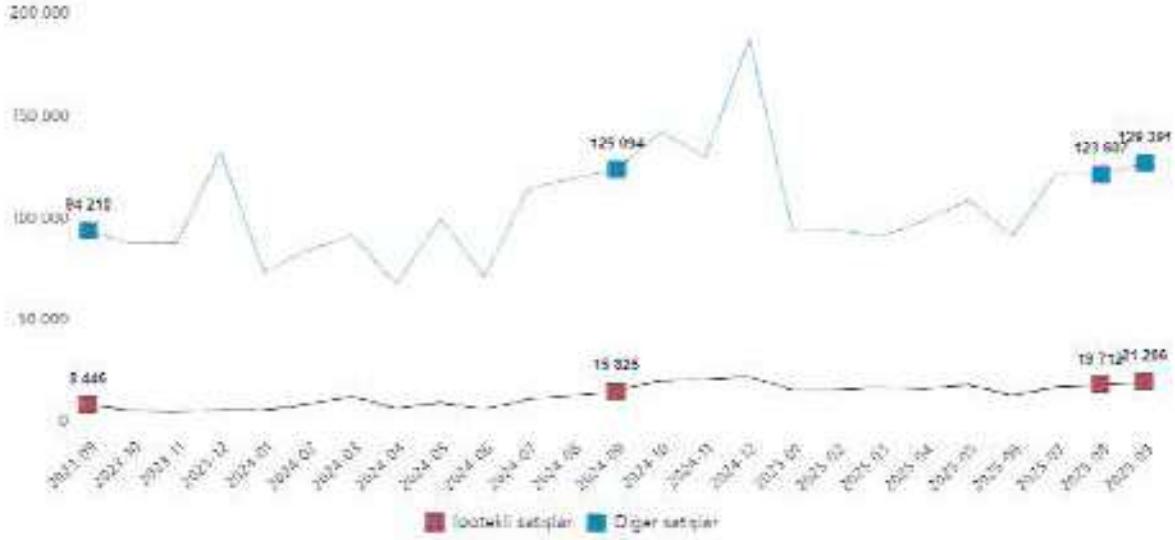
2025/ASCEGYO-007

Diğer satış türleri sonucunda 129 bin 391 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 oranında artarak 129 bin 391 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,0 oranında artarak 966 bin 234 oldu.

Satış şekline göre konut satış, Eylül 2025

(Açık)



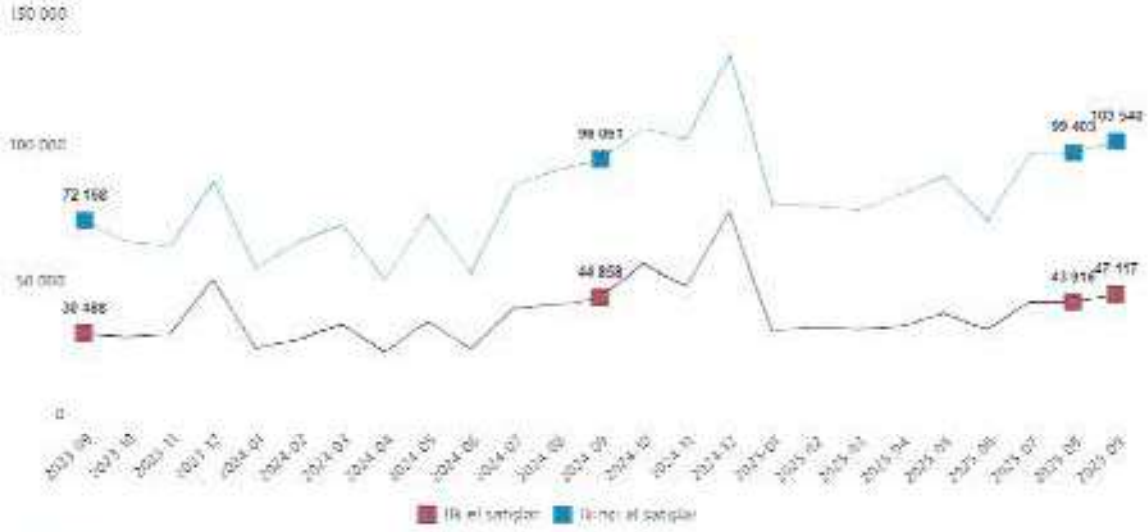
İlk el konut satış sayısı 47 bin 117 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,0 oranında artarak 47 bin 117 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 oranında artarak 342 bin 641 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 103 bin 540 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında artarak 103 bin 540 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,6 oranında artarak 786 bin 86 olarak gerçekleşti.

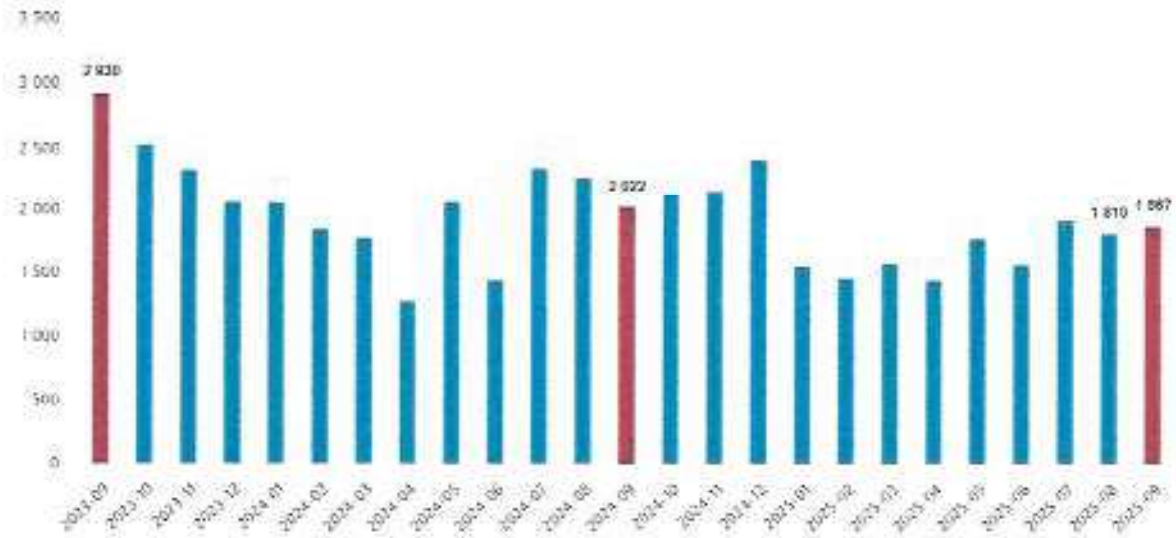
Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2025
(Arit)



Yabancılar Eylül ayında bin 867 konut satışı gerçekleştirdi.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 oranında azalarak bin 867 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 744 ile İstanbul, 557 ile Antalya ve 124 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışı, Eylül 2025
(Arit)



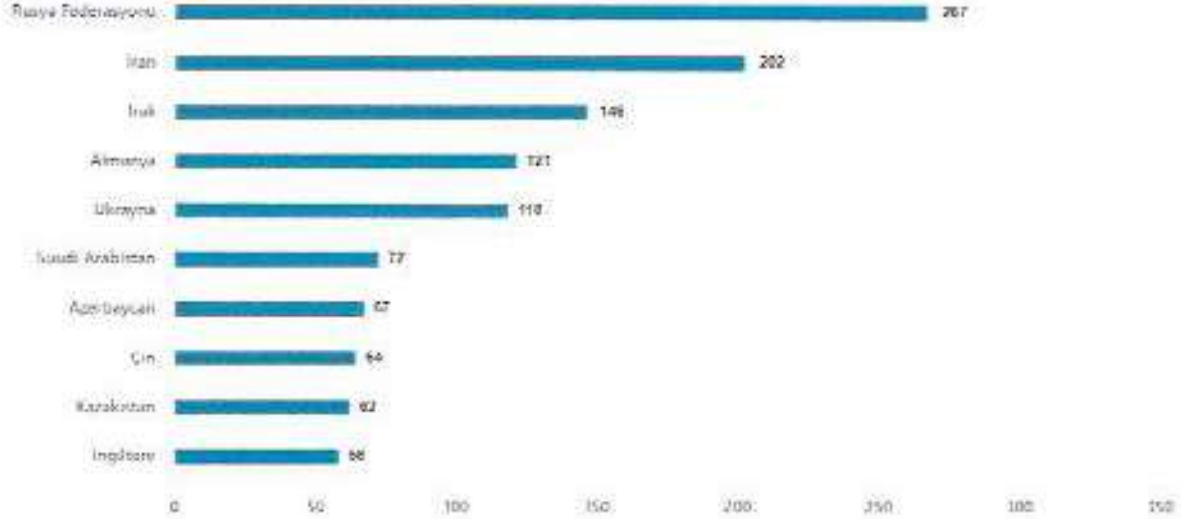
Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 oranında azalarak 14 bin 944 oldu.

2025/ASCEGYO-007

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

Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 267 ile Rusya Federasyonu, 202 ile İran ve 146 ile Irak vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 10 ülke, Eylül 2025



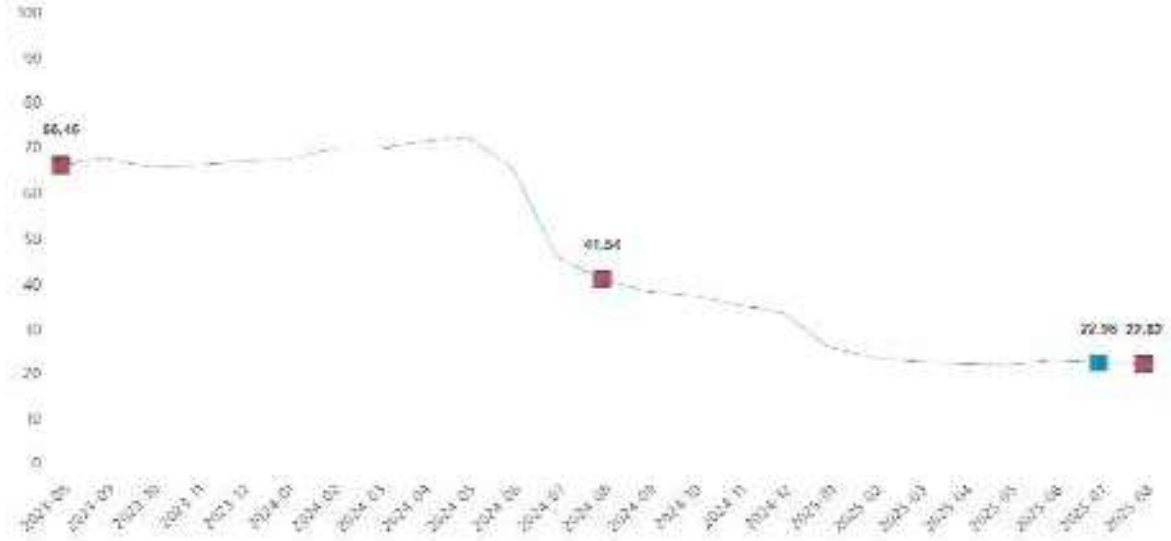
2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2025

İnşaat maliyet endeksi yıllık %22,82 arttı, aylık %1,05 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,46 arttı, işçilik endeksi %0,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,17 arttı, işçilik endeksi %30,16 arttı.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

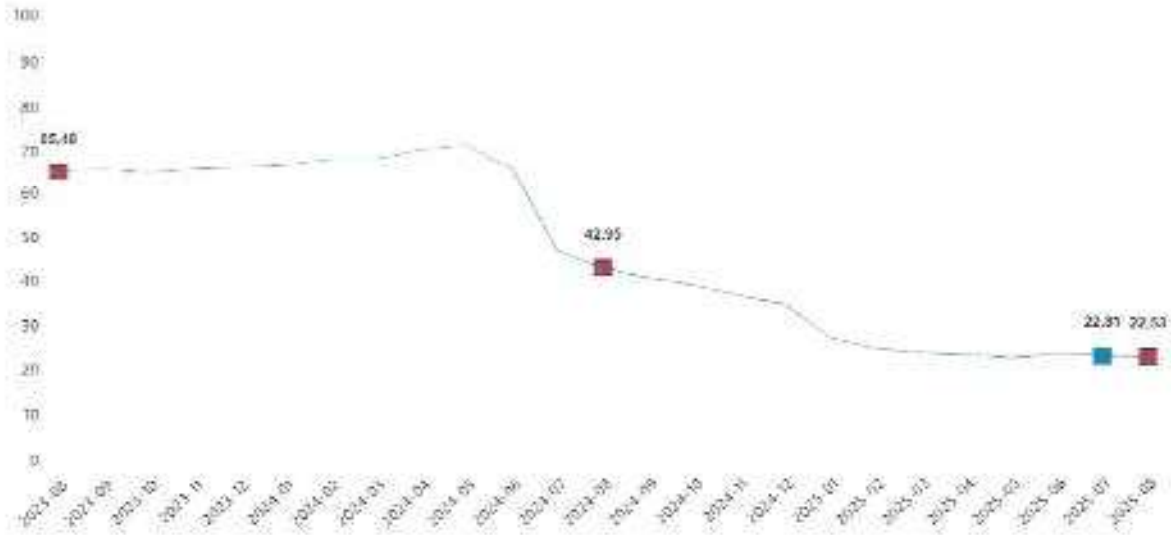
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2025



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %22,53 arttı, aylık %1,15 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,15 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,53 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,67 arttı, işçilik endeksi %0,23 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,92 arttı, işçilik endeksi %29,54 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2025

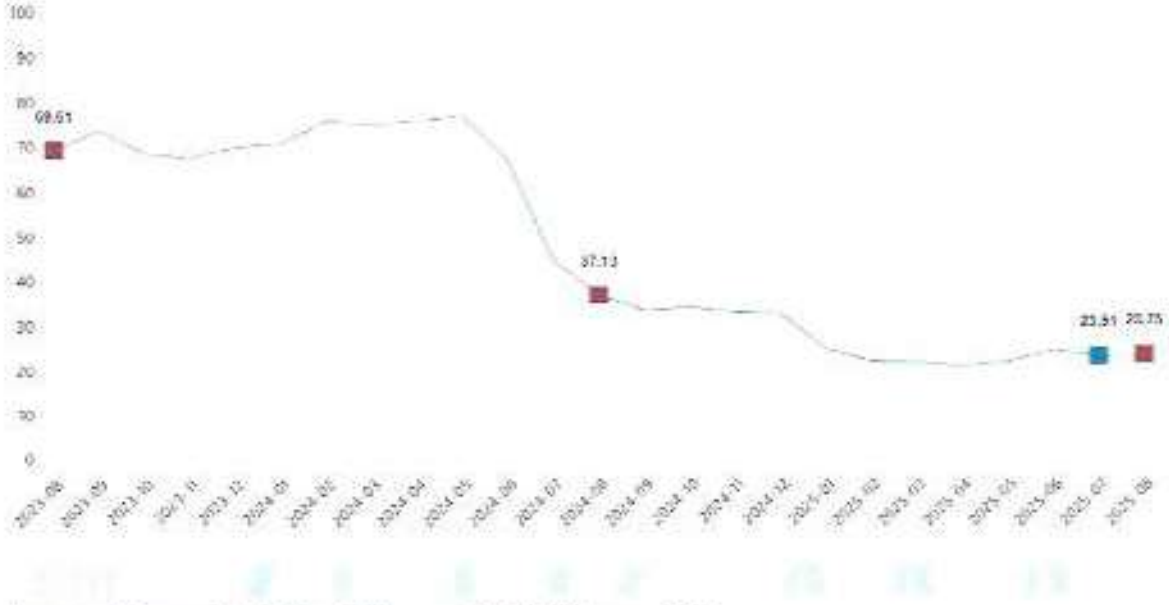


2025/ASCEGYO-007

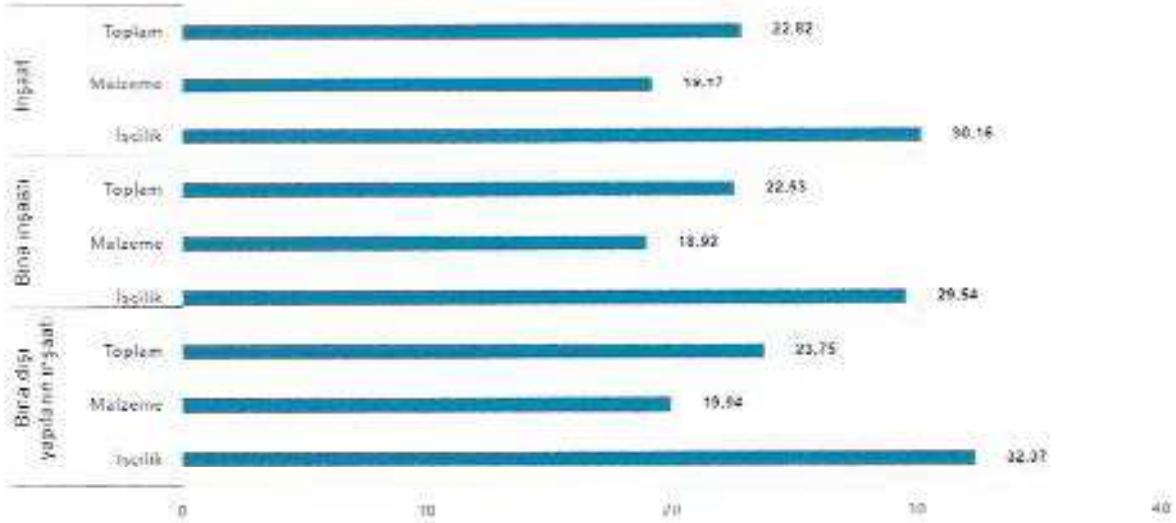
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %23,75 arttı, aylık %0,72 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,72 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,75 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,84 arttı, işçilik endeksi %0,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,94 arttı, işçilik endeksi %32,37 arttı.

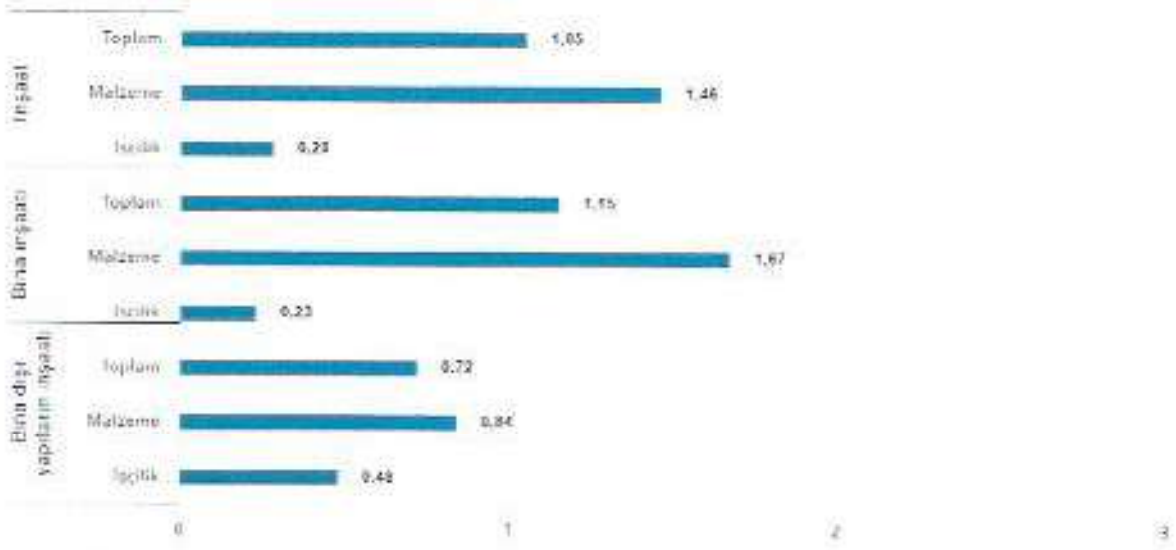
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2025



Inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ağustos 2025



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Ağustos 2025



3. Ciro Endeksleri, Ağustos 2025

Toplam ciro yıllık %36,7 arttı.

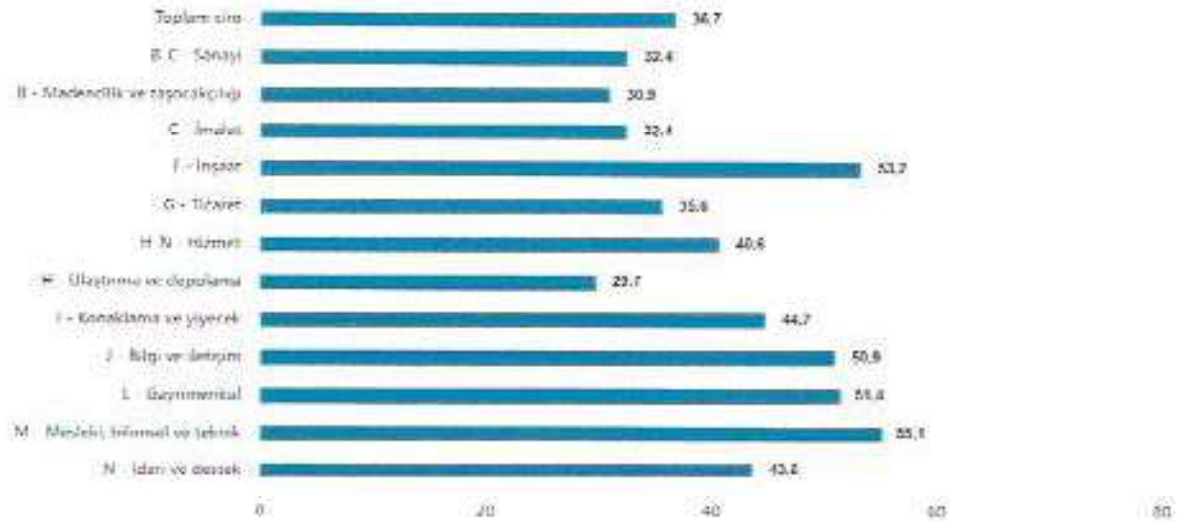
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Ağustos ayında yıllık %36,7 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Ağustos ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %32,4 arttı, inşaat ciro endeksi %53,2 arttı, ticaret ciro endeksi %35,6 arttı, hizmet ciro endeksi %40,6 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2025



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Ağustos 2025



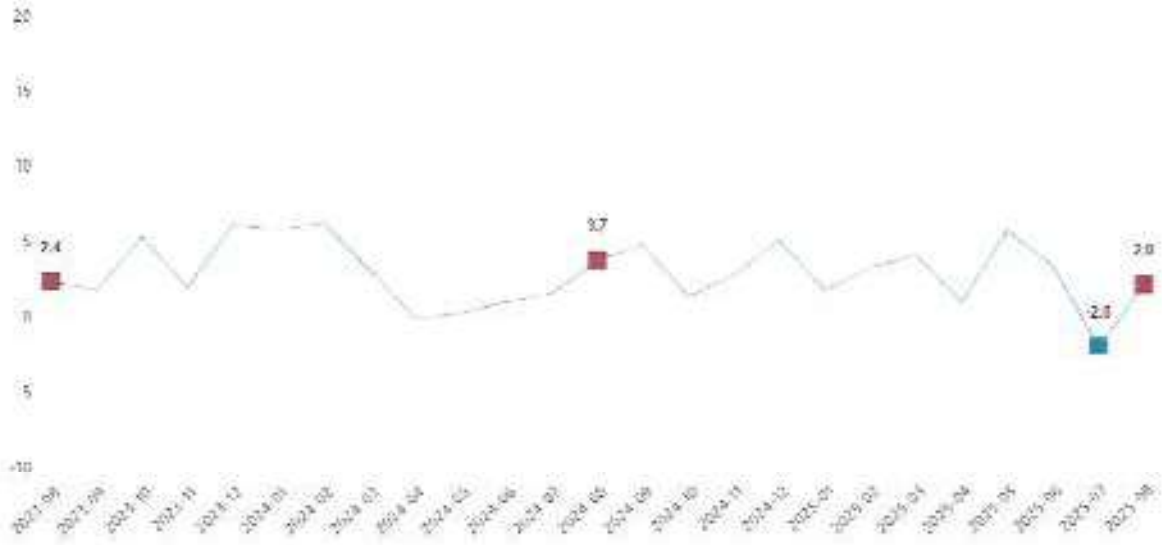
Toplam ciro aylık %2,0 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Ağustos ayında aylık %2,0 arttı.

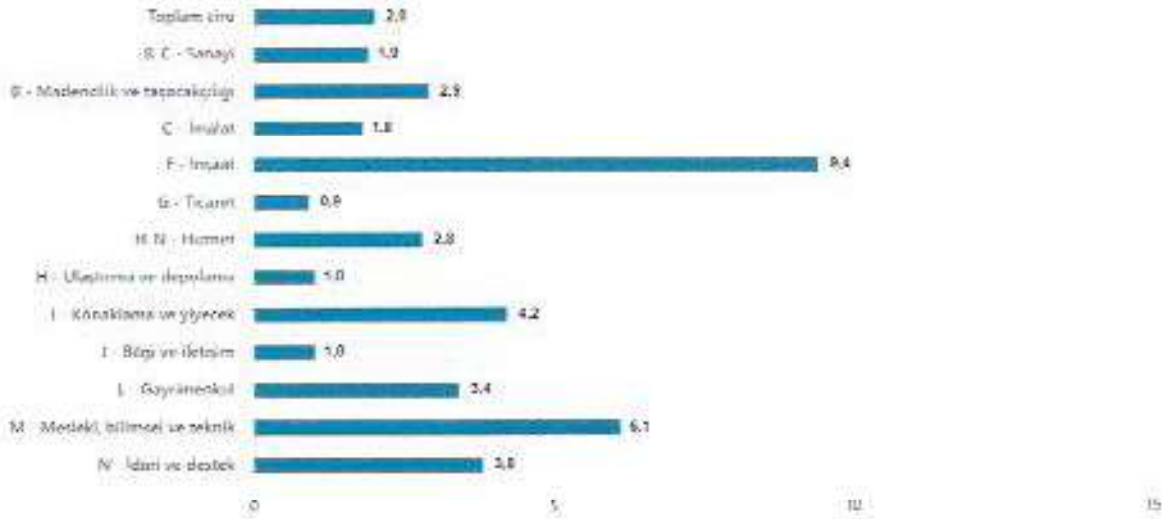
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Ağustos ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1,9 arttı, inşaat ciro endeksi %9,4 arttı, ticaret ciro endeksi %0,9 arttı, hizmet ciro endeksi %2,8 arttı.

2025/ASCEGYO-007

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Ağustos 2025



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Ağustos 2025



4. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025

Yapı izin istatistiklerinde kapsam genişletilmiş ve mevsimsel düzeltme uygulanmaya başlanmıştır.

Yapı izin istatistiklerinde önceki dönemlerde yalnızca belediyeler tarafından düzenlenen yapı belgeleri kapsamaktaydı. 2025 yılı ikinci çeyreğinden

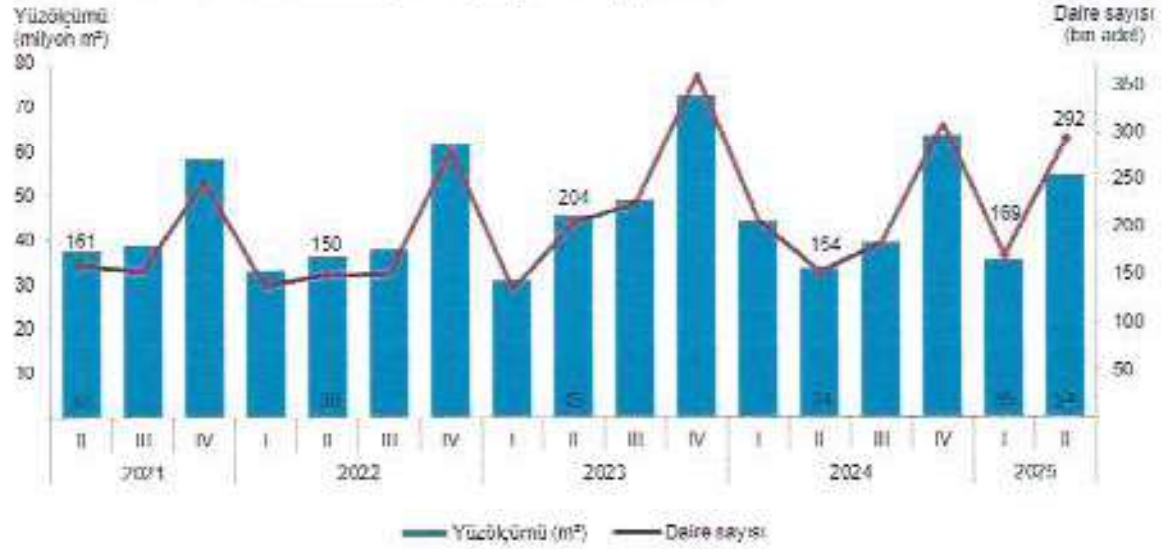
2025/ASCEGYO-007

İtibaren kapsam genişletilerek, tüm yetkili idareler(1) tarafından düzenlenen yapı belgeleri istatistiklere dahil edilmiştir. Bu nedenle, 2010 yılından itibaren geçmiş seriler revize edilmiştir. Ayrıca, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış seriler haber bültenine eklenmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %61,8 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %47,4, daire sayısı %90,3 ve yüz ölçüm %61,8 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. çeyrek 2025



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

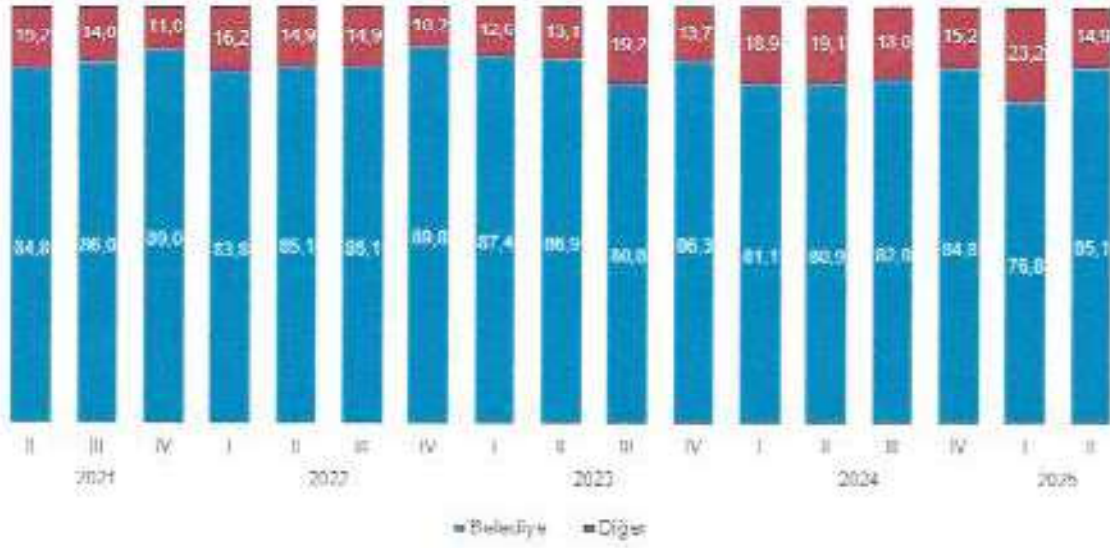
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		153 361	9,7	924 985	20,2	197 455 632	16,7
	I	25 861	9,6	134 073	-3,5	30 831 408	-6,7
	II	34 179	6,7	204 388	38,4	45 179 350	24,0
	III	39 499	25,3	224 991	48,7	48 908 364	29,1
	IV	53 812	13,1	361 533	20,5	72 536 502	17,4
2024		143 300	-6,6	863 990	-7,7	180 271 324	-6,7
	I	32 886	27,2	207 214	54,6	44 036 945	42,8
	II	27 646	19,1	153 638	-24,0	33 595 485	-25,6
	III	34 327	13,1	183 710	-10,3	39 194 494	-19,9
	IV	40 442	-10,0	309 428	-14,4	63 444 401	-12,5
2025	I	28 929	-12,0	169 478	-18,2	36 235 435	20,0
	II	40 780	47,4	292 433	90,3	54 356 167	61,8

Toplam yüzölçümün %85,1'i belediyeler tarafından verildi.

2025/ASCEGYO-007

2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %85,1'i belediyeler, %14,9'u ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

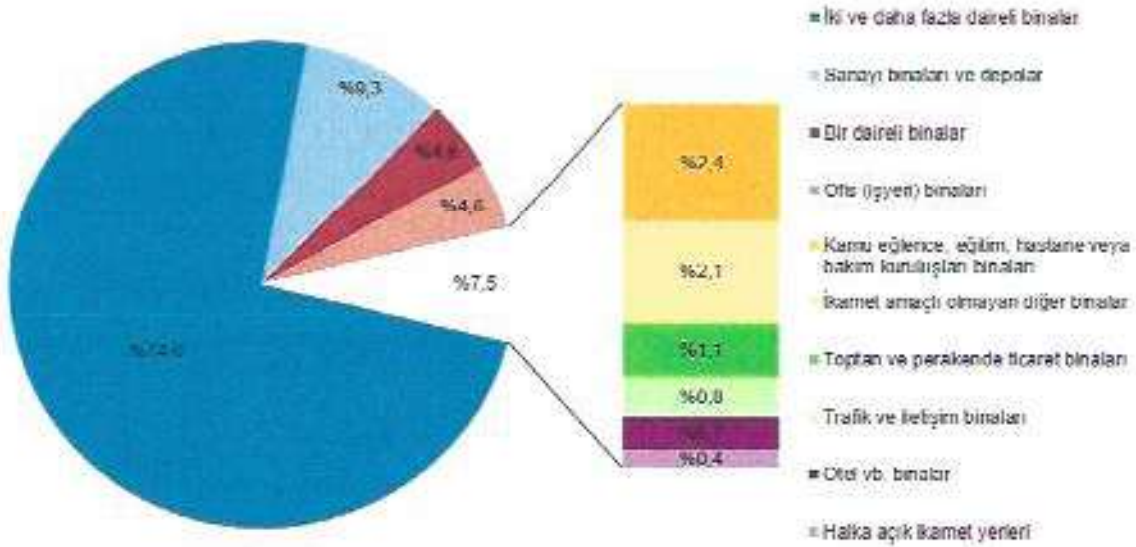
Yapı ruhsatı verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), II. çeyrek 2025



En yüksek yüz ölçüm payı %74,0 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 40,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,0 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, II. çeyrek 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %30,2 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %18,1, daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. çeyrek 2025



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		92 917	-11,6	544 952	-16,4	118 690 297	-15,6
	I	21 927	-7,1	127 747	-19,5	27 406 441	-17,2
	II	19 300	-20,4	110 679	-26,4	23 537 451	-27,4
	III	21 000	-14,2	117 967	-16,4	25 072 952	-14,6
	IV	30 695	-6,3	188 559	-6,5	41 073 452	-6,5
2024		105 741	13,8	640 779	17,6	130 204 819	16,4
	I	31 344	43,0	189 905	48,7	41 595 328	51,0
	II	17 055	11,5	90 209	18,5	20 896 818	-11,2
	III	22 307	6,2	127 873	8,4	27 098 859	4,7
	IV	35 035	14,1	232 792	23,5	48 615 814	16,1
2025	I	23 201	26,0	149 346	21,4	31 246 083	24,9
	II	20 135	18,1	130 152	44,3	27 199 024	30,2

Toplam yüzölçümün %85,5'i belediyeler tarafından verildi.

2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %85,5'i belediyeler, %14,5'i ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

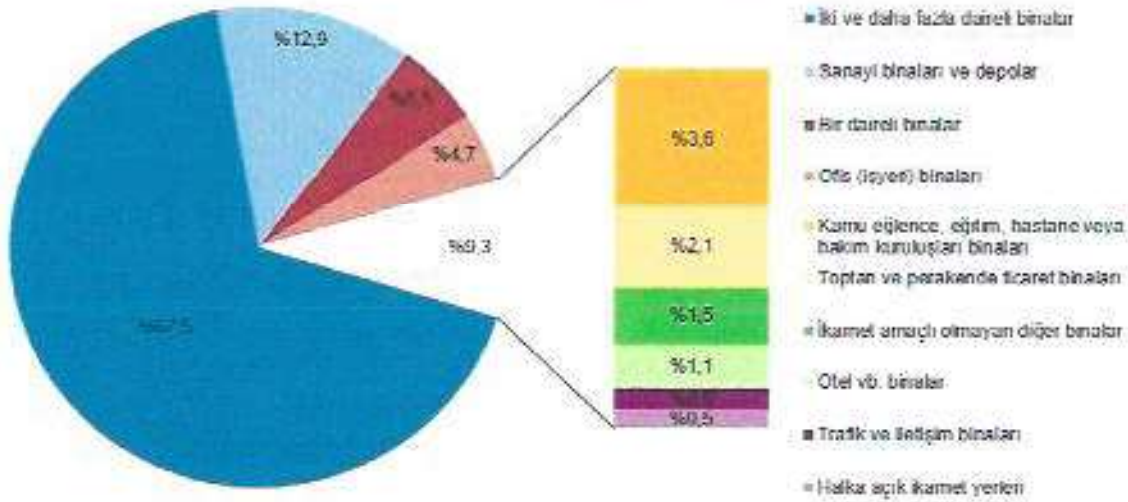
Yapı kullanma izin belgesi verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), II. çeyrek 2025



En yüksek yüz ölçüm payı %67,5 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. çeyrek 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermemektedir

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı ruhsatı toplam yüzölçümü %59,3 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %45,4, daire sayısı %87,4 ve yüz ölçüm %59,3 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,7, daire sayısı %44,1 arttı ve yüz ölçüm %33,5 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı kullanma izin belgesi toplam yüzölçümü %26,8 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %15,1, daire sayısı %40,2 ve yüz ölçüm %26,8 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2025 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %1,6, daire sayısı %8,3 ve yüz ölçüm %5,9 arttı.

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Benzer imarda çok arsa olması

Fırsatlar

Bölgedeki arsaların; geleceğe yönelik değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

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

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

Mevcut yapı veya devam eden proje bulunmamaktadır.

2025/ASCEGYO-007

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

(a) 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, yeterli kadar güncel olmaması,

2025/ASCEGYO-007

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

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

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

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

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

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

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

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

SATILIK ARSA

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)	İlgili	İletişim
Emsal 1	14.653,39	2.442,00	E:0,90 Z+4	Aynk	110.000.000,00	45.045,05	Tuğsavuran Tan Emlak	0 (532) 389 74 82
Emsal 2	5.031,00	5.031,00	E:0,70 Z+4	Aynk	148.000.000,00	29.417,61	REALTY WORLD CAPITAL	0 (532) 602 61 67
Emsal 3	5.000,00	5.000,00	E:0,90 Z+4	Aynk	210.000.000,00	42.000,00	BAHÇEŞEHİR	0 (530) 668 65 76
Emsal 4	8.000,00	8.000,00	E:0,70 Z+4	Aynk	323.000.000,00	40.375,00	CAPITAL BAHÇEŞEHİR	0 (530) 668 65 76

11-5

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



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

SATILIK ARSA

Emsal No	Yüzölçü m ² (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekleşen Birim Değeri (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zamane D.	Yapılaşma D.	Şereflilik D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 1	2.442,00	110.000.000,00	45.045,045	0%	20%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	15%	58.539
Emsal 2	5.031,00	148.000.000,00	29.417,611	0%	20%	25%	0%	25%	5%	-5%	0%	0%	50.010
Emsal 3	5.000,00	210.000.000,00	42.000,000	0%	20%	15%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	54.600
Emsal 4	8.000,00	321.000.000,00	40.125,000	0%	20%	10%	0%	25%	0%	5%	0%	0%	60.563
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)													55.933

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır. Taşınmaz ana bulvar cephe ve alanının büyük olması sebebiyle (mevcut imara göre daha konsept bina yapımına uygun olduğundan) Alan, Konum ve Yapılaşma düzeltmesine sahiptir.

2025/ASCEGYO-007

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Arsa Alanı (m ²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
107.369,41	56.000,00 TL	6.012.686.960,00
TOPLAM		6.012.686.960,00

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. hissesinin Pazar değeri:

Arsa Değeri	Pay	Payda	Yüzde	Hisse Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Hisse Değeri (TL)
6.012.686.960,00	1	1	100.00%	6.012.686.960,00	6.012.687.000,00
TOPLAM					6.012.687.000,00

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp 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 kılabacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

Değerleme konusu taşınmazda ASCE GYO arsa sahibi konumundadır ve inşaat maliyetleri müteahhit tarafından yüklenilecektir. Bu sebeple maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2025/ASCEGYO-007

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini 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 taşınmaz için inşaat ruhsat alma aşamasında olup bu sebeple gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

2025/ASCEGYO-007

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

Konut satış fiyatı tahmininde emsallerden faydalanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere emsal fiyatları uyumlaştırıldığında başlangıç konut satış birim fiyatı 145.000 TL/m² olarak projeksiyona dahil edilmiştir.



SATILIK KONUT						
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Özellendirilen Alan (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değer (TL)	Satışa Sunulan Birim D. Fiyatı	Notlar
Emsal 1	100,00	170,00	Meşken	18.250.000,00	152.083,33	KEMAX 190 2
Emsal 2	190,00	150,00	Meşken	22.650.000,00	151.000,00	CAPITAL BAĞÇEŞEHİR
Emsal 3	700,00	150,00	Meşken	24.700.000,00	164.666,67	EKİP GAYRİMENKUL
Emsal 4	980,00	172,00	Meşken	20.572.158,00	171.931,25	Mirabella Bahçeşehir

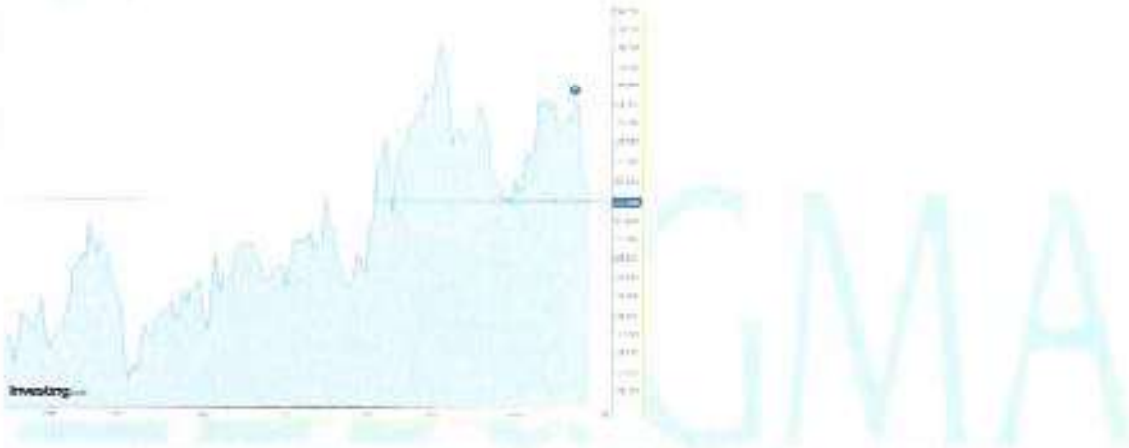
SATILIK KONUT

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Serüfye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	120	18.250.000	152.083	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	144,4/4
Emsal 2	150	22.650.000	151.000	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	143,450
Emsal 3	150	14.700.000	98.667	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	-5%	0%	0%	145,200
Emsal 4	172	20.572.158	177.951	0%	-5%	0%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	146,141
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													145,568

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

İskonto oranı=Risksiz Oran + Risk Primi'dir.

Risksiz oran hesaplanırken Türkiye'nin 10 yıllık devlet faizleri referans alınmıştır. Ocak-Ekim 2025 döneminde devlet tahvili faiz ortalaması %31,68 seviyesindedir. Dolayısı ile risksiz oran %31,68 olarak dikkate alınmıştır.



Kaynak: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data>

Şirket değerlemelerinde hisse senedi risk priminin %5,5 civarında olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası, hisse senedi piyasası kadar likit bir yatırım aracı olmadığı için risk priminin daha yüksek olması gerektiği düşünülmüş ve risk primi %7 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak iskonto Oranı % 31,68+%7=%38,68 olarak kabul edilmiştir.

Proje geliştirme ve izinler için geçebilecek süreler dikkate alınarak projenin bir yıl sonra satışa çıkarak gelir getirmeye başlayacağı ve satışların tamamlanmasının beş yıla yayılacağı kabul edilmiştir. Satış fiyatı artış hızı yıllık % 35 olarak kabul edilmiştir.

2025/ASCEGYO-007

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu arsanın değeri gelir yaklaşımı ile **6.029.381.686,00 TL** (56.155,00 TL/m²) olarak hesaplanmıştır.

Arsa Alanı (m ²)	107.369					
Satılabilir Alan (m ²)	125.622					
Bugünkü Satış Fiyatı	145.000					
Arsa Sahibi Payı	40%					
Fiyat Artış %	30%					
İskonto Oranı	38,68%					
	1	2	3	4	5	Toplam
Satış Hızı	0%	35%	35%	30%	0%	100%
Satılan Alan m ²	0	43.968	43.968	37.687	0	125.622
Satış Fiyatı (TL)	188.500	245.050	318.565	414.135	538.375	
Toplam Hasılat (milyon TL)	0	10.774	14.007	15.607	0	40.388
Arsa Sahibi Payı (milyon TL)	0	4.310	5.603	6.243	0	16.155
İskonto Katsayıları	1,39	1,92	2,67	3,70	5,13	
Arsa Sahibi NBD (milyon TL)	0	2.241	2.101	1.688	0	6.029
Arsa Değeri (TL)	6.029.381.686					
Arsa Değeri (TL/m ²)	56.155					

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

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

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

Piyasada uygulanan oranlar dikkate alınarak taşınmaz üzerinde hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde arsa sahibi payının %40-%45 aralığında olabileceği düşünülmektedir.

MALİYET BİLGİLERİ	
Brüt Arsa Alanı (M2)	107.369,41
Terk Alan (M2)	0,00
Net Arsa Alanı (M2)	107.369,41
Emsal / KAKS	0,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)	96.632,47
Artırılabilir Emsal Oranı	30,00%
İlave Emsal Alan (m2)	28.989,74
Toplam Emsal (Satılabilir) Alan	125.622,21
TAKS	0,40
Bodrum Kat Sayısı	3
Bodrum Kat İnşaat Alanı (m2)	115.958,96
Maliyete Esas İnşaat Alanı (m2)	241.581,17
Harcılar	124.655.885,01 1,50%
Yapı Denetim Maliyeti	207.759.808,35 2,50%
Finansman Maliyeti	166.207.846,68 2,00%
Görünmeyen Giderler	83.103.923,34 1,00%
Diğer Giderler Toplamı	581.727.483,38
Satılabilir İnşaat Alanı (M2)	125.622,21
Konut	125.622,21
Ticaret	
Yapı Sınıfı	V/A
Yılı	2025
Birim Maliyet (TL/M2)	34.400,00
Tahmini İnşaat Maliyeti (TL)	8.310.392.334,00
Toplam Tahmini Maliyet (TL)	8.892.119.797,38

HASILAT BİLGİLERİ	
Satılabilir Konut Alanı (M2)	125.622,21
Satışa Esas TL/M2	145.000,00
Toplam Konut Hasılatı	18.215.220.406,50
Satılabilir Ticari Alan (M2)	0,00
Satışa Esas TL/M2	
Toplam Ticari Hasılatı	0,00
Toplam Hasılat	18.215.220.406,50

Pazarlama ve Satış Giderleri (%)	2,00
Pazarlama ve Satış Giderleri	364.304.408,13
Net Hasılat	17.850.915.998,37

PAYLAŞIM BİLGİLERİ	
Arsa Payı Oranı (%)	40,00
Yüklenici Payı Oranı (%)	60,00
Arsa Payı Hasılatı	7.140.366.399,35
Yüklenici Payı Hasılatı	10.710.549.599,02

Arsa TL/M2'si	66.502,80
----------------------	------------------

Yüklenici Karlılığı	20,45%
----------------------------	---------------

Toplam Yüklenici Karlılığı	20,45%
-----------------------------------	---------------

ARSA PAYI BEDELİ 7.140.366.399,35 TL. olarak belirlenmiştir.

Bu değer GELİR PAYLAŞIMI değeri, EMSAL İRDELEME ve İNA'da bulunan değerden (Proje büyüklüğü göz önünde bulundurularak) %15 daha değerli olacağı değerlendirilmektedir.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaza ilişkin inşaat ruhsatı bulunmamaktadır. Dolayısı ile ayrı bir proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

6. Müsterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Tapu kayıtlarındaki müsterek pay sahibi bulunmamaktadır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan veriler büyük oranda öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerde değişiklik olma riski yüksektir.

Öneri sözleşme Arsa sahibi % 40 için hesaplanan değer **7.140.366.399,35** TL'dir. Bu değer Emsal karşılaştırma ve İNA hesaplanması neticesinde bulunan değerlere göre uyumludur.

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

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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

Değerleme konusu arsa vasıflı taşınmaz, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alımından itibaren beş yıllık süre geçmemiştir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği dikkate alınarak değerlendirme yapıldığında taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazın kat karşılığı yapılacak inşaat sözleşmesinde ; OPTİMUM ORAN beklenti yüzdesi %40 olarak hesaplanmıştır.

Olası antlaşmalarda bu yüzdeliğin üstüne çıkılması önerilir.:

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

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Tel: 0312 215 12 00 46-47 48 Fax: 0312 215 12 00
 Oğuzsarıpınar Mah. Çakmak Eski Kurşunlu Cad.
 No:20/Vakıflar - Fethiye 16 - Etiler
 Kat:4 Daire:402 Kat:5 Daire:502
 Geliştirme: DANIŞMANCIY
 Güzverdi V.D. No: 998 071 6413