ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	Yamaçtepe
Ada	7842
Parsel	4
Niteliği	Arsa

2026/09

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mahallesi Lizbon 1309 Cadde No:2/7 Çankaya/ANKARA Tel:0312 911 53 P1
Sayısal V.D.0011116122 Ticaret Sic.No:45196
Mersis:0001211611200001 abakgmt@gmail.com

İÇİNDEKİLER

1. BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI 5
2. RAPOR BİLGİLERİ 6
3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 7
   a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi 8
   b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi 8
   c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 8
   ç. İşin Kapsamı 8
4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
   a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 9
      Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı 9
      Tapu Kayıtları 9
      Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları 10
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
   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 10
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
   d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 10
   e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 11
   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 11
   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 11
   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 11
   h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12
   a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 12
      1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 12
      2. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 14
   b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 15
      1. Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2025 15
      2. İnşaat Maliyet Endeksi, Kasım 2025 19
      3. Ciro Endeksleri, Kasım 2025 22
      4. Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025 24
   c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 28
   ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 29
   d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 29

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 29

f. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 29

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 30

1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 30

2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı 31

3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler 31

4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 32

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 33

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 33

1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 33

2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 34

3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 34

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 34

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34

1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 35

2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 35

3. İndirgeme/iskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 36

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 36

Diğer Tespit Ve Analizler 36

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 38

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 38

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 38

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 39

a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 39

b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 39

c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 39

ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 39

d. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 39

e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 39

f. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 40

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
8. SONUÇ 41
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 41
b. Nihai Değer Takdiri 41
9. RAPOR EKLERİ 42

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mahallesi Lizbon 1309 Cadde No:2/7 Çankaya/ANKARA Tel:0312 911 53 43
Bizkent V.D.0012116122 Ticaret Sic.No:45139-8
Mersis:0012116122200001 abakgmd@gmail.com

2026/09

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

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

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

RAPORUN TARİHİ

03.02.2026

RAPORUN NUMARASI

2026/09

RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI

Değerleme Uzmanı : Ahmet BOYACI (SPK Lisans No: 911777)

Kontrol : HASAN KILIÇ (SPK Lisans No:406961)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

Mehmet Boyacı (SPK Lisans No:404127)

DEĞERLEME TARİHİ

02.02.2026

DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

30.01.2026 / ASCEGYO-01

RAPORUN, TEBLİĞİN 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

A. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

ÜNVANI :	ABAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Aşağı Öveçler Mh, 1309. Cd, No: 2/7 Çankaya / ANKARA
İLETİŞİM:	Telefon: 0 312 911 53 83 Web: www.abakgmd.com Mail : abakgmd@gmail.com
KURULUŞ TARİHİ	16.10.2020
SERMAYESİ	1.000.000 TL
MERSİS NO	00012116122
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	16.10.2020 tarihinde gayrimenkul değerleme ve müşavirlik hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Aşağı Öveçler Mh, 1309. Cd, No: 2/7 Çankaya / ANKARA adresinde bulunan şirketimiz ABAK Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun E-36231672-415.01-286 sayılı tebliği uyarınca 15.01.2021'de "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından E-12509071-107.01.01-10225 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

B. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıgüllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

C. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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. İŞİN KAPSAMI

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şahinbey İlçesi, Yamaçtepe Mahallesi 7842 Ada 4 Parselde yer alan taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerleme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

A. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep Çevre Yolu üzerinden Güneykent kavşağını geçtikten sonra ~4 km sol tarafta bulunan taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde taşınmaza benzer nitelikte arsalar, okullar, konutlar ve çeşitli işyerleri bulunmaktadır. Ulaşım imkanı özel araçlarla mümkün olup bölge altyapı ve belediye hizmetleri bulunmaktadır.

Enlem	37.0555
Boylam	37.2859

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

TAPU KAYITLARI

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İL	Gaziantep
İLÇE	Şahinbey
MAHALLE	Yamaçtepe
ADA	7842
PARSEL	4
YÜZÖLÇÜM (M2)	7.259.75
NİTELİK	Arsa
PAY	1

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Taşınmaz parsel boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

E. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

F. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

G. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak yapılmış bir proje bulunmamaktadır.

Ğ. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

H. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

A. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

1. GAZİANTEP İLİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Konumu:36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kentindoğusunda Şanlıurfa; batısında Osmaniye ve Hatay; kuzeyinde Kahramanmaraş; güneyinde Suriye; kuzeydoğusunda Adıyaman; güneybatısında da Kilis yer almaktadır. 6222 km²'lik alanıyla Türkiye topraklarının yaklaşık olarak %1'lik bölümünü kapsamaktadır.

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

İklimi: Akdeniz ve kara ikliminin geçiş noktasında yer alan ilin güney kesimleri, Akdeniz ikliminin etkisinde olmakla beraber genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlıdır. Yağış en fazla kış ve ilkbahar aylarında görülür.

İlçeleri: Araban, İslahiye, Karkamış, Nizip, Oğuzeli, Nurdağı, Şahinbey, Şehitkamil, Yavuzeli'dir.

Türkiye'nin altıncı, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan Gaziantep; nüfusu, ekonomik potansiyeli, kültürel zenginlikleri, tarihi dokusu ve büyükşehir statüsüyle metropol bir kenttir.

Anadolu'nun ilk yerleşim merkezlerinden biri olan Mezopotamya ile Akdeniz Bölgesi'nin kesişme noktasında yer alan kent, birçok medeniyete ev sahipliği yapmış ve tarihin her döneminde önemini korumuştur. Farklı uygarlıkların, kültürlerin ve dinlerin bir araya gelerek birbirleri içinde sentezlendiği gizemli bir tarihe sahip olan Gaziantep; Paleolitik, Neolitik, Kalkolitik, Tunç, Hitit, Hurri-Mitanni, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar Krallığı, Roma, Bizans, Selçuklu, Memluklar, Dulkadiroğluları ve Osmanlı dönemlerine ait izleri-eserleri günümüze kadar taşımaktadır. Tarihi İpek Yolu'nun buradan geçmiş olmasından dolayı uygarlıkların uğrak yeri olmuş, tarihin her döneminde kültür ve ticaret merkezi olma özelliğini korumuştur. Gaziantep'te bulunan tarihi eserlerin çeşitliliği kentin kültürel zenginliğinin bir göstergesidir.

Günümüzdeki Gaziantep'in tarihsel bağlantıları eski Dülük ve Kale ile ilişkilidir. Dülük, antik kaynaklarda "Doliche", Bizans kaynaklarında "Teluck", Arap kaynaklarında "Duluk" adıyla geçmektedir. Dülük, tarihin en eski çağlarından beri kullanılan bir yol şebekesinin düğüm

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

PAYDA	1
PAY ORANI	100 %
MALİK	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI

Yoktur.

B. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

7842-4 Parsel	
Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Beyan İmar düzenlemesine alınmıştır. Şahinbey -16-08-2019 09:05 - 43556 Beyan İmar düzenlemesine alınmıştır. Şahinbey -29-11-2017 13:06 - 54036
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapu kayıtlarına mevcut olan İMAR UYGULAMASINA ALINMIŞTIR. Beyanı'nın; taşınmazın değerini menfii yönde etkilemeyeceği ve gayrimenkullerin devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmadığı düşünülmektedir.

C. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

Ç. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz

7842 Ada 4 parsel, ÖA E=1.40 Hmaks 15.50 m Ticari + Konut Alanı imarlıdır.

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

D. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

noktasında yer almış, bölgedeki yerleşim Dülük'ten sonra Gaziantep Kalesi etrafında gelişerek şehirleşme bu alanda yoğunlaşmıştır.

Gaziantep Kalesi, Roma döneminde kuzeyi doğal kaya, güneyi ise höyük olan bir tepe üzerine gözetleme kulesi olarak kurulmuştur. Bizans İmparatoru Iustinianos döneminde günümüzdeki halini almıştır. Memluklar, Dulkadiroğluları ve Osmanlılar döneminde çeşitli onarımlar geçiren kale, anıtsal mimarisiyle varlığını korumaktadır.

Antep, Bizans kaynaklarında en erken 12.yy. olarak tarihlenmektedir. Haçlı seferleri sırasında ise Antep'ten "Hantap" olarak bahsedildiği görülmektedir. Antep 1151 yılında Sultan I.Mesud zamanında, Anadolu Selçukluların eline geçmiş, Sultan Mesud'un ölümü üzerine Antep, Musul ve Halep Atabek'i Nureddin Zengi tarafından alınmıştır. Bunun üzerine Selçuklu tahtına geçen II. Kılıçarslan, 1157'de Antep'i kuşatmıştır. 1183 yılında Selahaddin Eyyubi, Fırat Nehri'ni geçerek Antep'e girmiştir. 1218'de Selçuklu Sultanı I. İzzettin Keykavus'un ordusu Antep'i tekrar almıştır. 1271 yılında, Moğollar'ın Kuzey Suriye seferleri sırasında Antep işgal edilmiştir. Memluk Sultanı Baybars'ın 1277'de Moğollar'a karşı düzenlediği Anadolu seferi sırasında Antep, Memluklu hakimiyetine girmiştir. 1390 yılında Dulkadiroğulları ordusu Antep'e gelmiş, şehri yağmalamış fakat kuşatamamıştır. Antep 1400 yılında Besni ile beraber Timur tarafından alınmış, şehir büyük ölçüde yıkıma uğramıştır. Daha sonra Antep, Karakoyunlu sülalesinden Kara Yusuf'un ve Dulkadiroğluları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alauddevle Bozkurt Bey'in başa geçmesinden sonra Osmanlı ile Dulkadiroğluları Beyliği arasındaki ilişkiler gelişmiş, Antep istikrarlı bir dönem yaşamıştır. Yavuz Sultan Selim'in İran seferi sırasında Alauddevle Bozkurt Bey'den yardım gelmemesinden dolayı, Yavuz Sultan Selim, Çaldıran Seferi sonunda savaş açmış ve Alauddevle öldürülmüştür. Karışıklıktan yararlanan Memluklar, Antep'i ele geçirmişlerdir. Yavuz Sultan Selim'in Mercidabık ve Ridaniye zaferlerinden sonra 1516'te Antep, Osmanlı yönetimi altına girmiştir.

Osmanlı yönetiminden sonra şehir hızla imar edilmeye başlanmış, yeni yapılar yükselmiş, halk Osmanlı Devleti'nin gerileme dönemine kadar refah içinde yaşamıştır. Kent, 1818-1819'da geçici olarak Halep'in kazası olmuştur. Bu durum Antep'i sosyal, ekonomik ve ticari yönlerden gelişmesini sağlamıştır. I.DünyaSavaşı'na kadar devam eden bu durum, 1919'da İngilizler'in daha sonra da Fransızlar'ın işgaliyle bozulmuştur. Antep harbinde 10 ay 9 gün boyunca düşmana karşı kadını, erkeği, büyüğü, küçüğü ile mücadele veren şehir, 8 Şubat 1921'de "Gazi" unvanını almıştır. 25 Aralık 1921 yılında, düşman işgalinden kurtulan Gaziantep Cumhuriyet'in ilanıyla birlikte hızla gelişmeye devam etmiştir. Bugün tarihi, kültürel değerleri, birbirinden lezzetli Antep yemeklerini barındıran mutfağı, beş organize sanayi bölgesi, şehirlerarası ve uluslararası bağlantı yolları ile bölgenin en önemli kentlerinden biri olan Gaziantep, her yıl binlerce turist ağırlamaktadır.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

2. ŞAHİNBEY İLÇESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

Şahinbey, Güneydoğu Anadolu Bölgesinin en büyük, Türkiye'nin 9. büyük kenti olan, Kurtuluş Savaşı hatıraları, zengin tarihi ve kültürel çevresi, otoyolu, uluslararası havaalanı, tren garı, leziz yemekleri, eşsiz el sanatları, camileri, kaleleri, hanları, kastelleri, hamamları, türbeleri, kiliseleri, yaylaları, gezi ve piknik yerleri, sanayi ve ticareti ile bölgede öncü Gaziantep ilinin üç merkez ilçesinden biridir.

İlçe 4 Temmuz 1987 tarih ve 19597 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 3398 sayılı kanunla kurulmuş olup 19.09.1988 tarihinde fiilen çalışmaya başlamıştır. İlçenin 181 mahallesi bulunmaktadır.

2021 yılı itibariyle ilçenin nüfusu 936.351 olup, Şahinbey Türkiye'nin en büyük 4. ilçesi konumunda metropol bir ilçedir.

Adını, Antep savunması esnasında Antep Heyeti Merkeziyesi'nin önerisi üzerine Kilis Yolu Kuva-i Milliye Komutanlığı'na getirilen ve "Düşman cesedimi çiğnemeden Antep'e giremez" diyerek Kilis Yolu Elmalı Köprüsü üzerinde tek başına Fransız Ordusuna meydan okuyan, bütün Türk Milletine örnek alınacak bir cesaret timsali sergileyerek kendisini vatan ve milletin kurtuluşu için feda eden Cesur Komutan Şahinbey'den (Esas adı: Mehmet Sait) almıştır.

Gazi Mustafa Kemal Atatürk, Gaziantep Belediye Meclisinin Karar Ve Evrakı Vilayette Şubat 1993 dosyasında olup 27 Ocak 1933 tarihinde Gaziantep Bey Mahallesi (Şahinbey) nüfusuna tescil edilmiştir.

İlçede yazlar genellikle sıcak ve kurak, geceleri oldukça serindir. Kış ayları soğuk ve yağışlı geçer. Akdeniz iklimi tesiri altındadır. Amanos (Gavur) Dağlarının durumu, yağış ve sıcaklık durumun etki eder. Bu nedenle deniz ve kara iklimi geçit bölgesindedir. İlçenin basınç durumları değişik bir manzara arz etmektedir.

Basınç değeri 930 ile 895 milibar yağışı ise genellikle Ocak ve Şubat aylarında görülür. Ancak pek fazla kar yağmaz ve hemen erir arasında seyir takip eder. İlkbahar, sonbahar ve kış ayları genellikle yağışlı geçer. İlçede sıcaklık ortalaması 14.5 derecedir. En sıcak aylar: Haziran-Temmuz-Ağustos ve Eylül aylarıdır. İlçe merkezinde ortalama yağış 558.9 mm3 olup, en yüksek seviyeye Aralık, Ocak ve Şubat aylarında ulaşmaktadır. En az yağış ise Haziran-Eylül arasına düşmektedir. Meteorolojik verilere göre elde edilen 42.8 derece ve -17.5 derece arasındaki 60.3 derecelik ısı makası ilçede sıcaklar arasındaki zikzağın en belirgin göstergesidir. Özellikle mevsim dönüşlerinde elde edilen gündüz-gece arasındaki ısı değişimleri çöl iklimine geçişin göstergeleridir.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

B. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

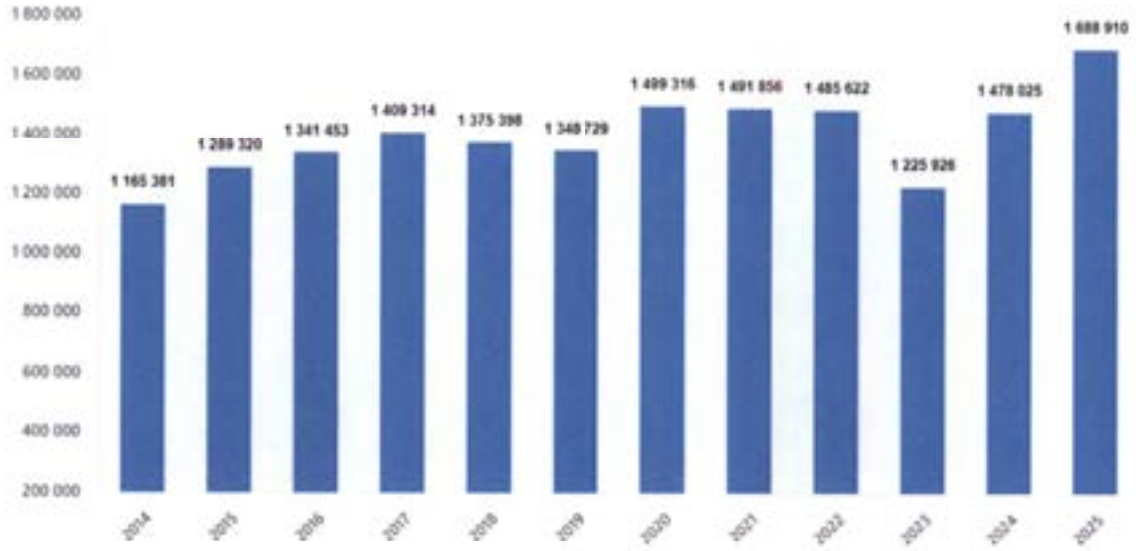
1. KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ, ARALIK 2025

Türkiye genelinde 2025 yılında 1 milyon 688 bin 910 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %14,3 oranında artarak 1 milyon 688 bin 910 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 280 bin 262 ile İstanbul, 152 bin 534 ile Ankara ve 96 bin 998 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 727 ile Ardahan, bin 251 ile Bayburt ve bin 559 ile Hakkari olarak gerçekleşti.

Konut satışı, 2014 - 2025

(Adet)



Türkiye genelinde Aralık ayında 254 bin 777 konut satıldı.

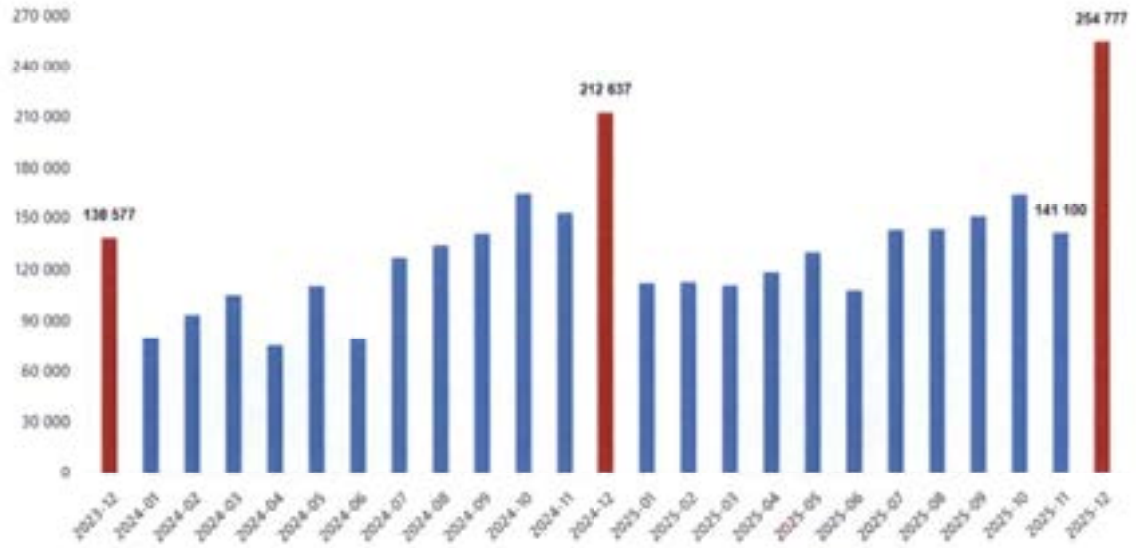
Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2025

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**254 777**	**212 637**	**19,8**	**1 688 910**	**1 478 025**	**14,3**
İpotekli satış	29 149	23 277	25,2	236 668	158 486	49,3
Diğer satış	225 628	189 360	19,2	1 452 242	1 319 539	10,1
Satış durumuna göre toplam satış	**254 777**	**212 637**	**19,8**	**1 688 910**	**1 478 025**	**14,3**
İlk el satış	96 690	76 629	26,2	540 786	484 461	11,6
İkinci el satış	158 087	136 008	16,2	1 148 124	993 564	15,6

Konut satışı, Aralık 2025

(Adet)



İpotekli konut satışları 29 bin 149 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 oldu. 2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti.

Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 225 bin 628 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.

ABAK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2025

(Adet)

İlk el konut satış sayısı 96 bin 690 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 oranında artarak 96 bin 690 oldu. İlk el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %11,6 oranında artarak 540 bin 786 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %38,0, 2025 yılında %32,0 oldu.

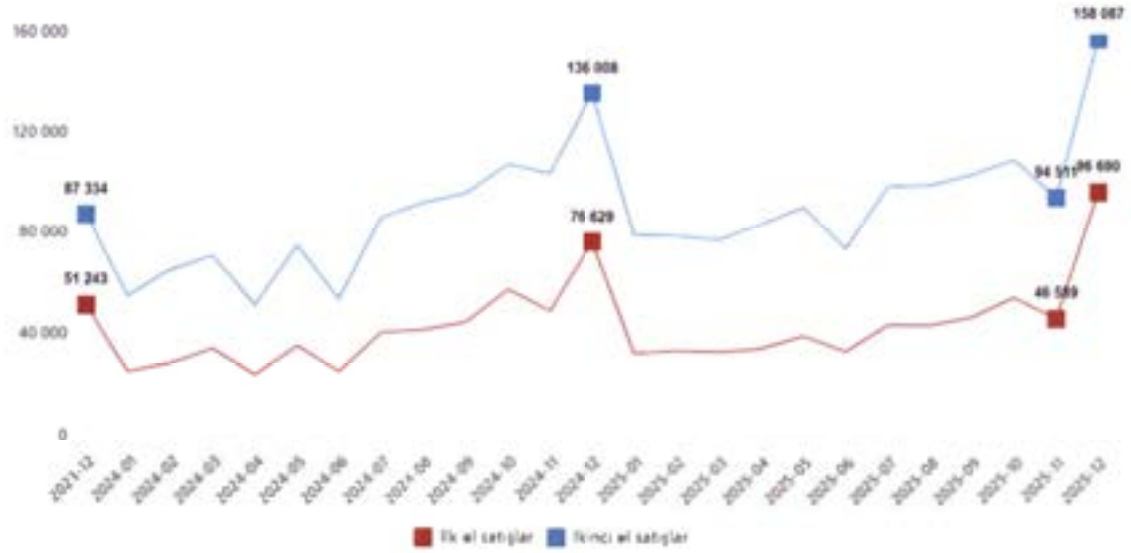
İkinci el konut satışlarında 158 bin 87 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,2 oranında artarak 158 bin 87 oldu. İkinci el konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %15,6 oranında artarak 1 milyon 148 bin 124 olarak gerçekleşti.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2025

(Adet)

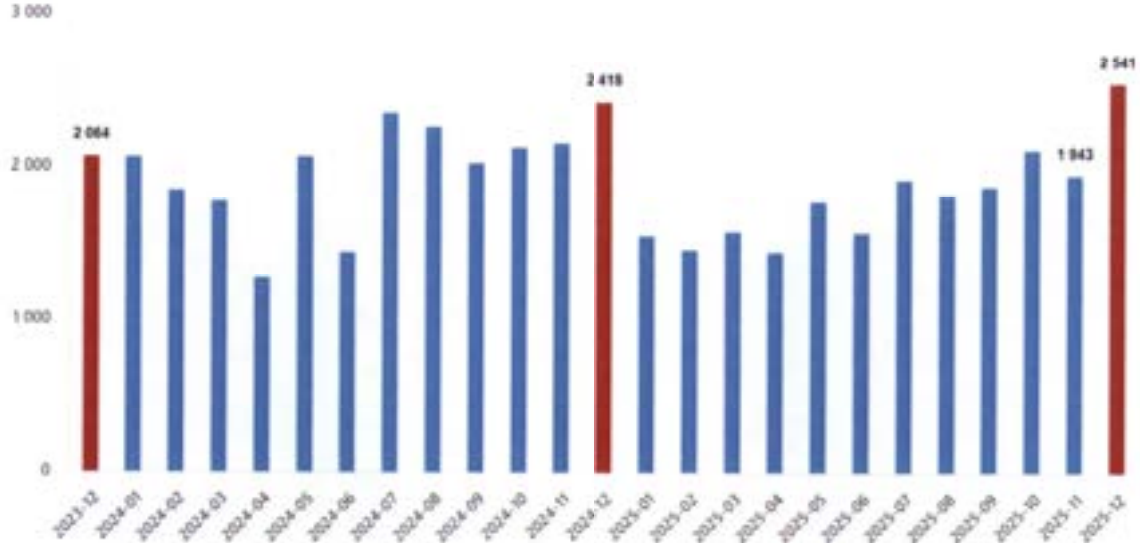


Yabancılara Aralık ayında 2 bin 541 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 2 bin 541 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,0 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2025

(Adet)

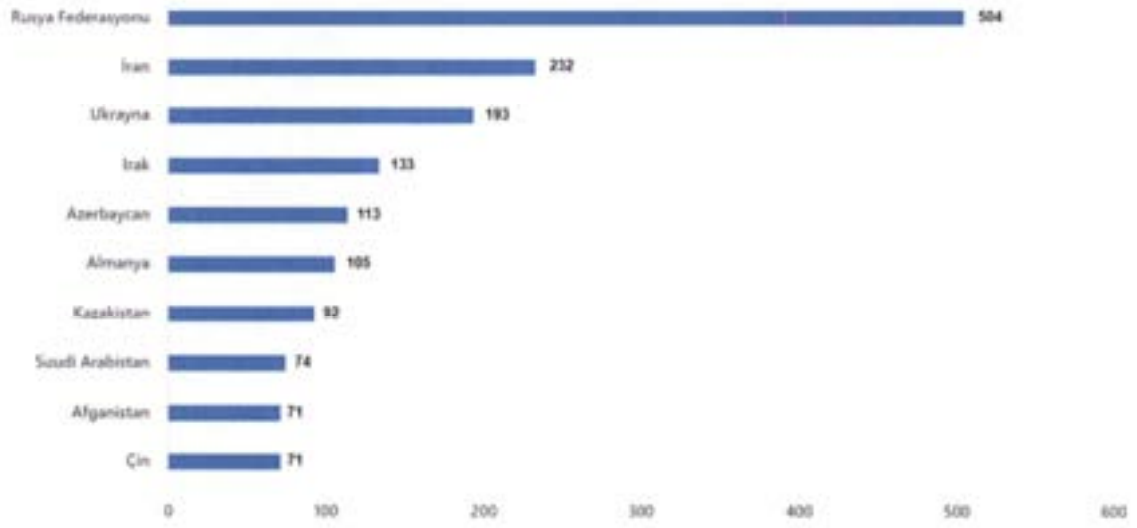


Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

2025 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 3 bin 649 ile Rusya Federasyonu, bin 878 ile İran ve bin 541 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 504 ile Rusya Federasyonu, 232 ile İran ve 193 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre konut satışı, ilk 10 ülke, Aralık 2025

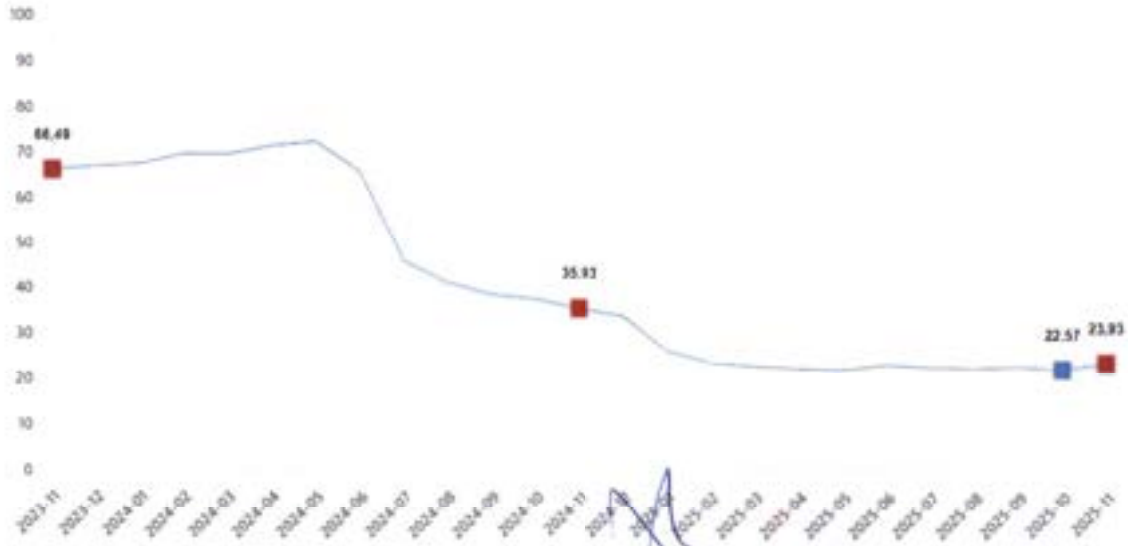


2. İNŞAAT MALİYET ENDEKSİ, KASIM 2025

İnşaat maliyet endeksi yıllık %23,93 arttı, aylık %1,14 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,70 arttı, işçilik endeksi %0,12 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,48 arttı, işçilik endeksi %30,98 arttı.

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

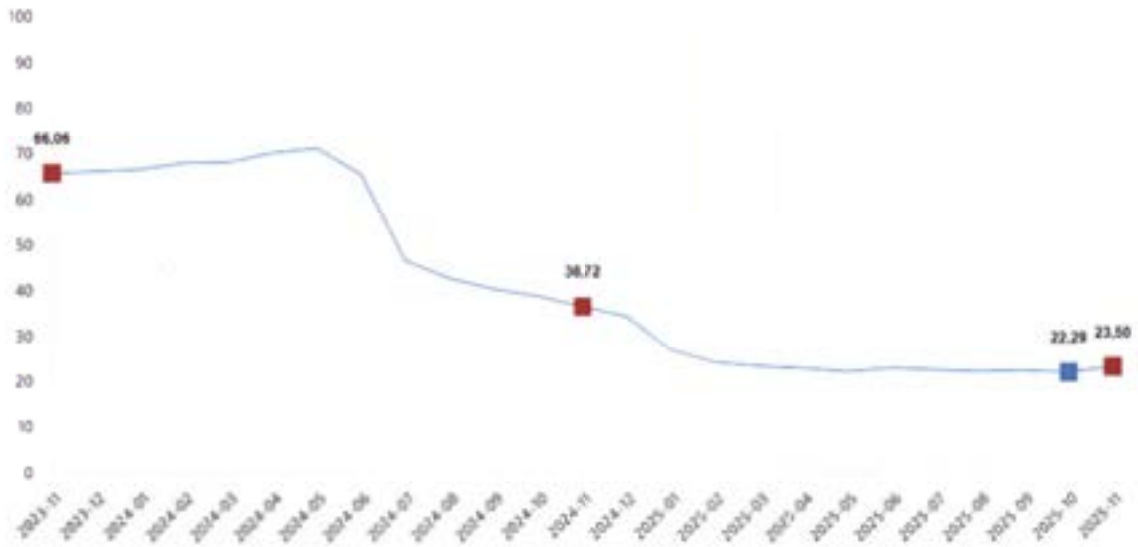


ABAK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %23,50 arttı, aylık %1,14 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,69 arttı, işçilik endeksi %0,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,03 arttı, işçilik endeksi %30,37 arttı.

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

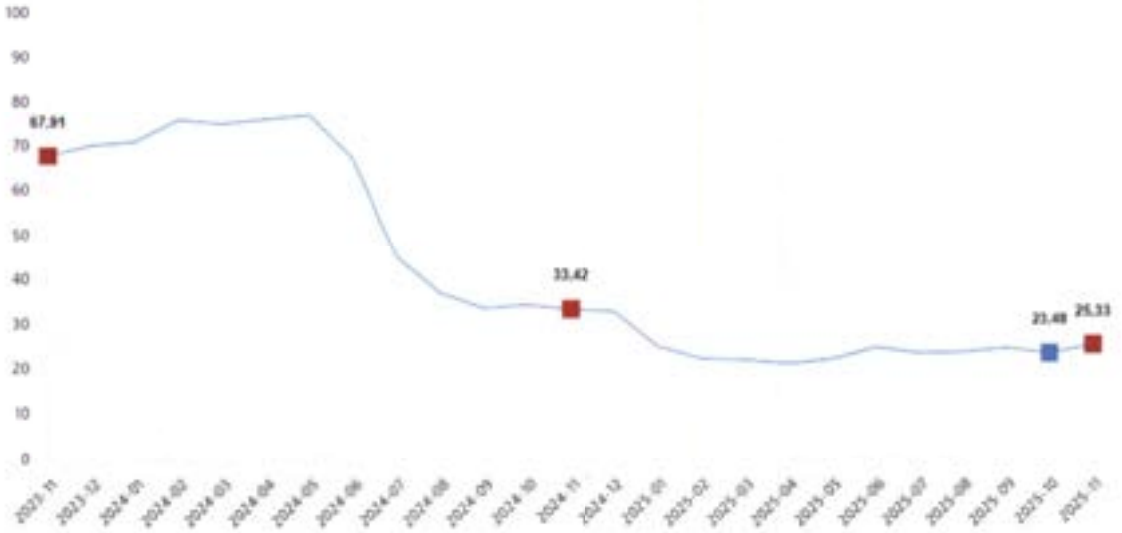


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %25,33 arttı, aylık %1,14 arttı.

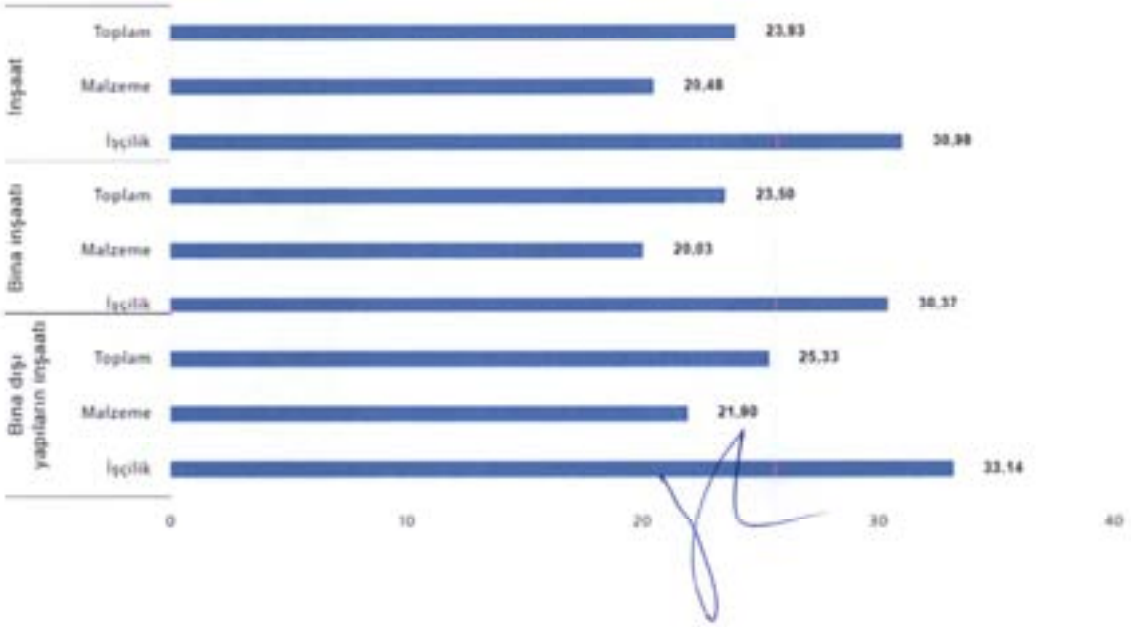
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,33 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,72 arttı, işçilik endeksi %0,04 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,90 arttı, işçilik endeksi %33,14 arttı.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Kasım 2025

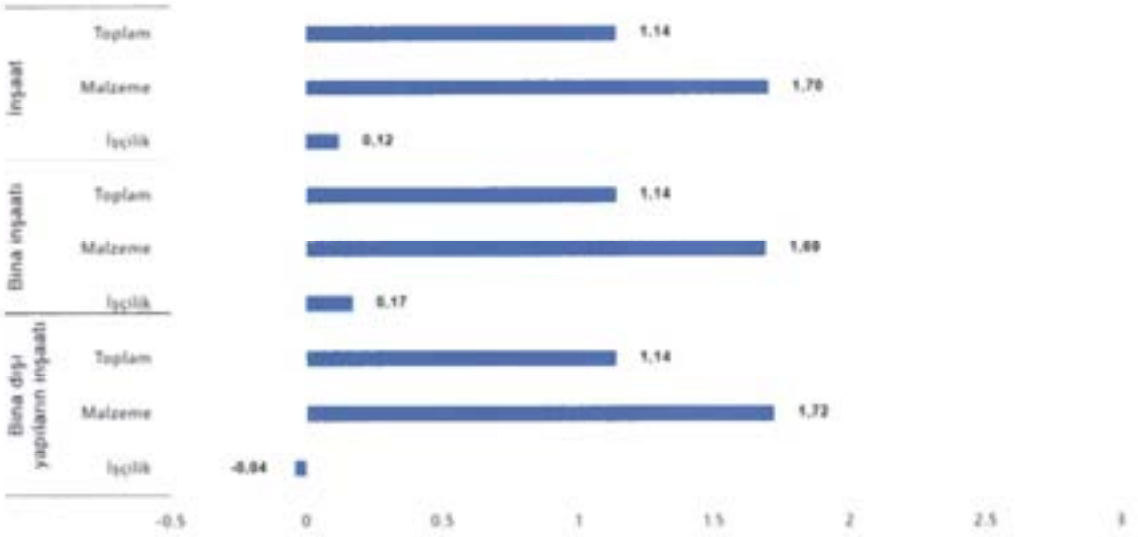


2026/09

21

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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



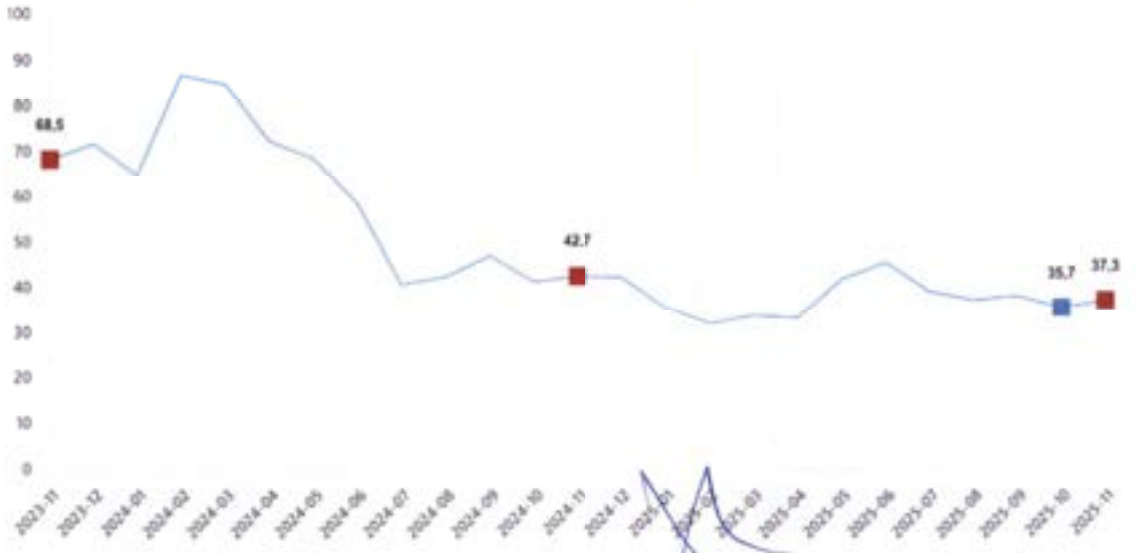
3. CİRO ENDEKSLERİ, KASIM 2025

Toplam ciro yıllık %37,3 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Kasım ayında yıllık %37,3 arttı.

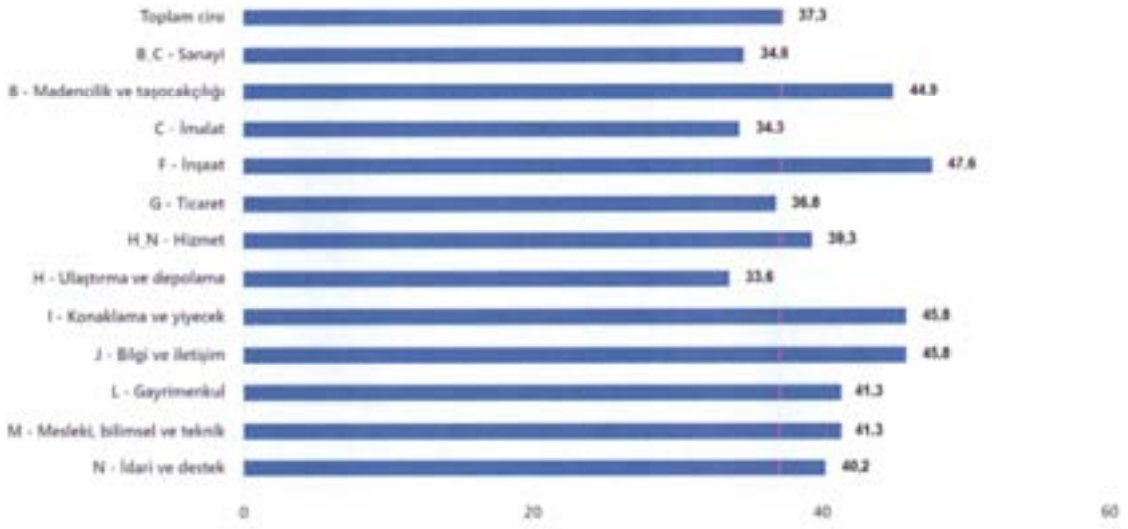
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %34,6 arttı, inşaat ciro endeksi %47,6 arttı, ticaret ciro endeksi %36,8 arttı, hizmet ciro endeksi %39,3 arttı

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Kasım 2025



ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Kasım 2025

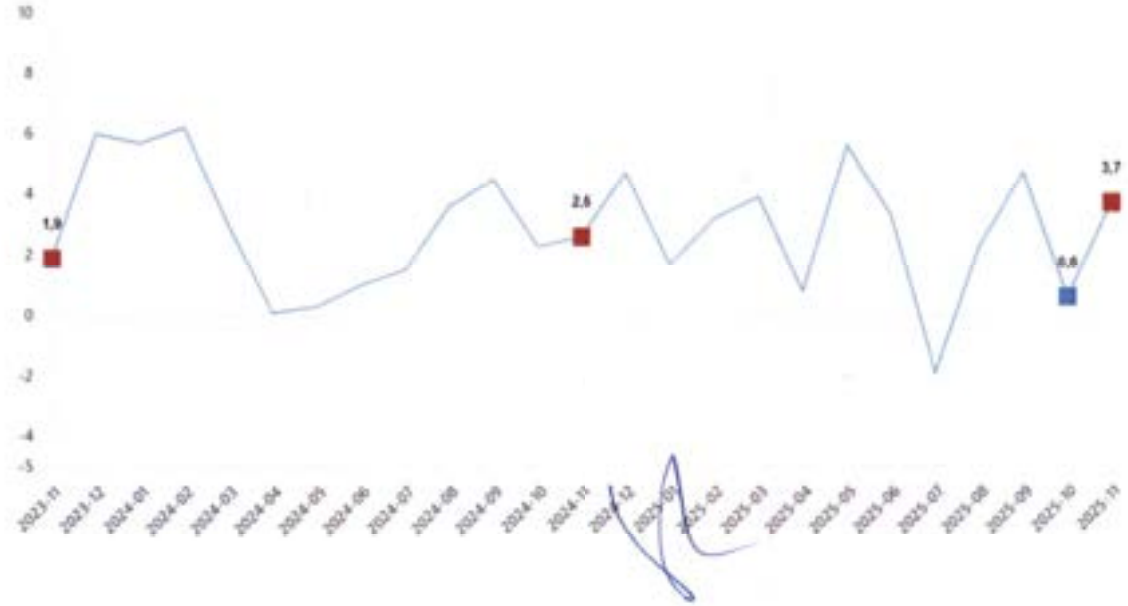


Toplam ciro aylık %3,7 arttı.

Sanayi, İnşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Kasım ayında aylık %3,7 arttı.

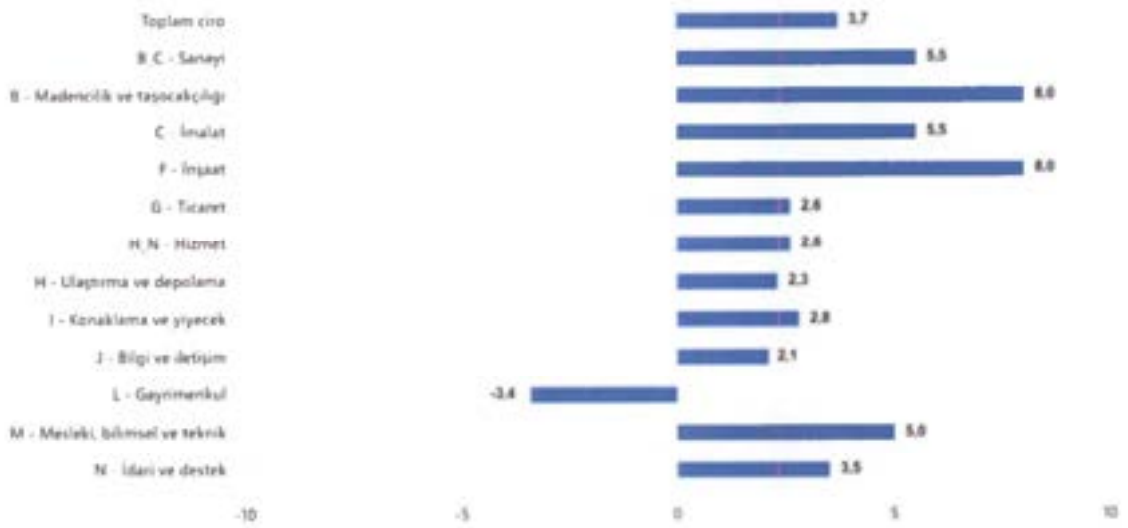
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %5,5 arttı, inşaat ciro endeksi %8,0 arttı, ticaret ciro endeksi %2,6 arttı, hizmet ciro endeksi %2,6 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Kasım 2025



ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Kasım 2025

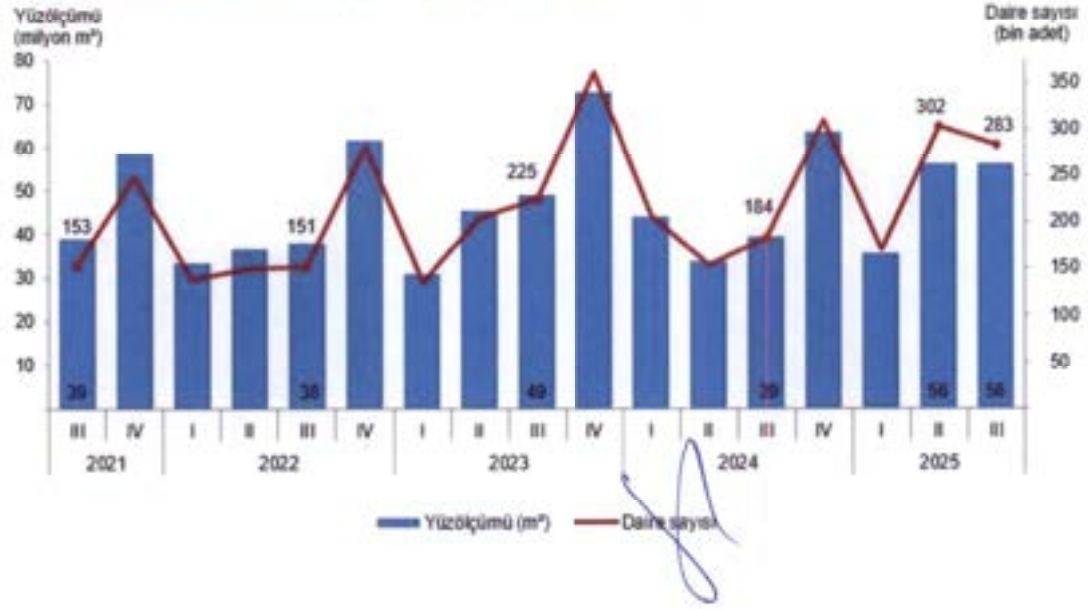


4. YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, III. ÇEYREK: TEMMUZ-EYLÜL, 2025

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %42,6 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %22,3, daire sayısı %54,0 ve yüzölçüm %42,6 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2025



2026/09

24

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

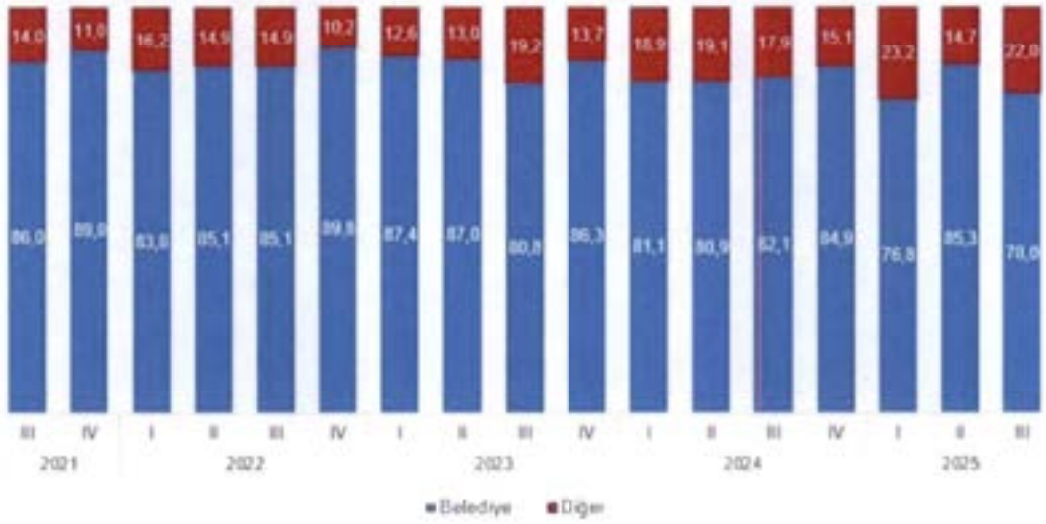
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**153 277**	**9,7**	**924 863**	**28,2**	**197 427 535**	**16,7**
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
2024		**143 204**	**-6,6**	**854 068**	**-7,7**	**180 167 599**	**-8,7**
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

Toplam yüzölçümün %78,0'ı belediyeler tarafından verildi.

2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %78,0'ı belediyeler, %22,0'ı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

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

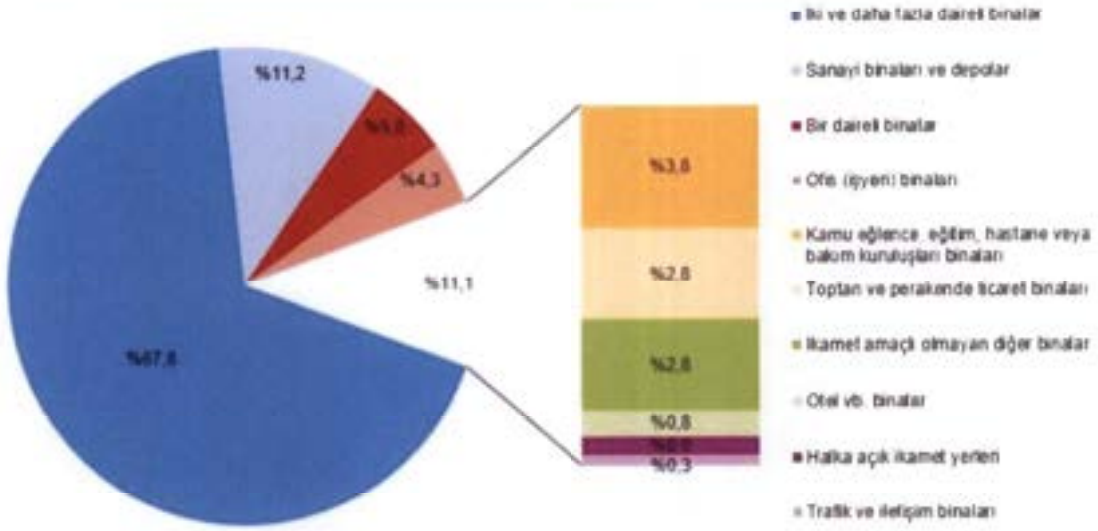


En yüksek yüzölçüm payı %67,8 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 37,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2025

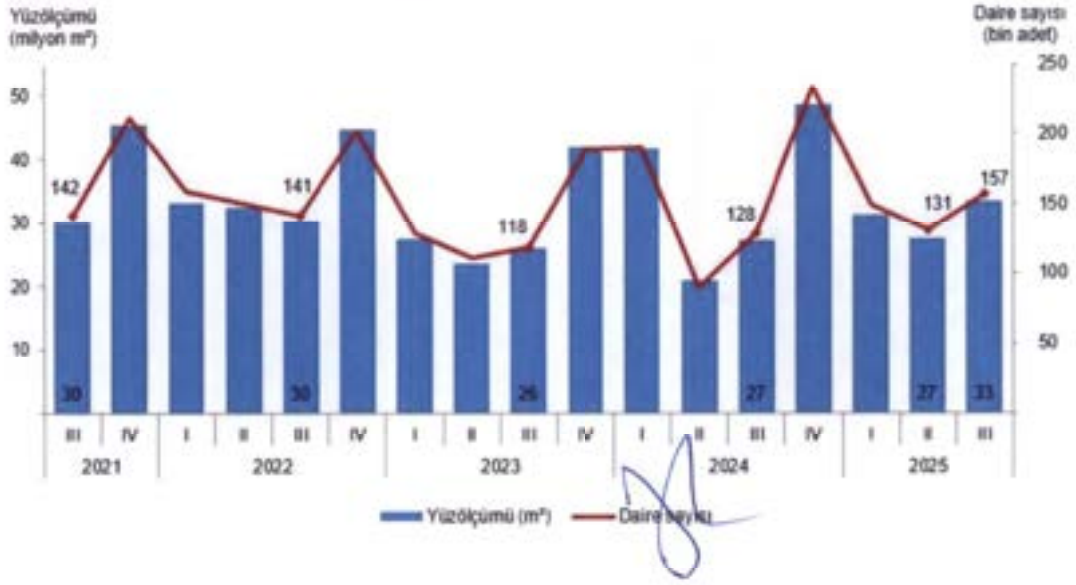


Grafiktekl rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %22,8 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçüm %22,8 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2025



ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

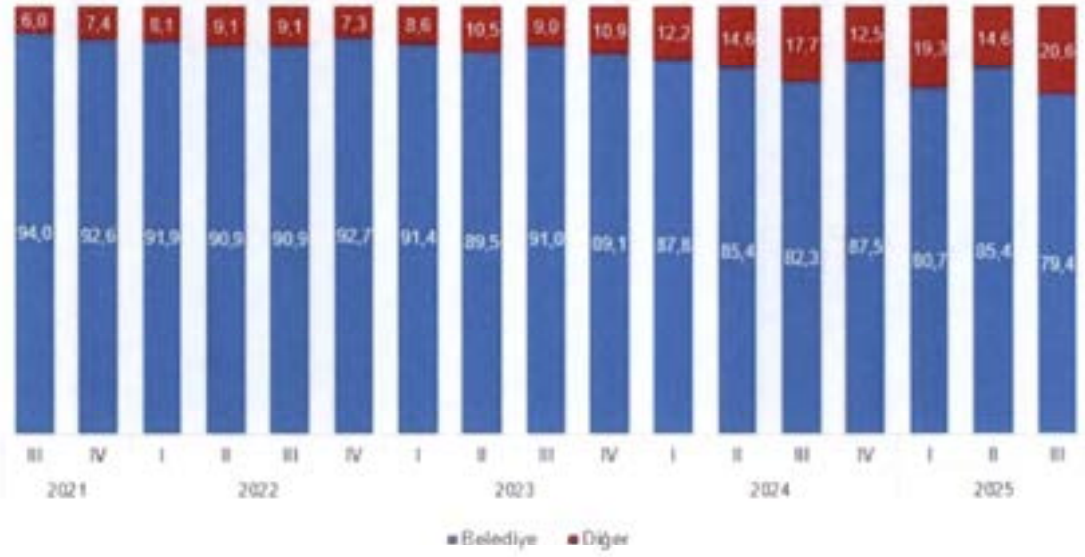
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**92 911**	**-11,6**	**544 948**	**-16,4**	**118 664 492**	**-15,6**
	I	21 920	-7,1	127 745	-19,5	27 403 220	-17,2
	II	19 299	-20,4	110 678	-26,4	23 537 233	-27,4
	III	20 998	-14,2	117 966	-16,4	25 869 753	-14,6
	IV	30 694	-6,3	188 559	-6,5	41 854 285	-6,5
2024		**105 739**	**13,8**	**640 783**	**17,6**	**138 162 081**	**16,4**
	I	31 347	43,0	189 943	48,7	41 587 534	51,8
	II	17 053	-11,6	90 205	-18,5	20 894 790	-11,2
	III	22 305	6,2	127 868	8,4	27 093 732	4,7
	IV	35 034	14,1	232 767	23,4	48 586 026	16,1
2025	I	23 187	-26,0	149 215	-21,4	31 222 634	-24,9
	II	20 205	18,5	130 949	45,2	27 350 746	30,9
	III	23 552	5,6	156 987	22,8	33 264 279	22,8

Toplam yüzölçümün %79,4'ü belediyeler tarafından verildi.

2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %79,4'ü belediyeler, %20,6'sı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

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

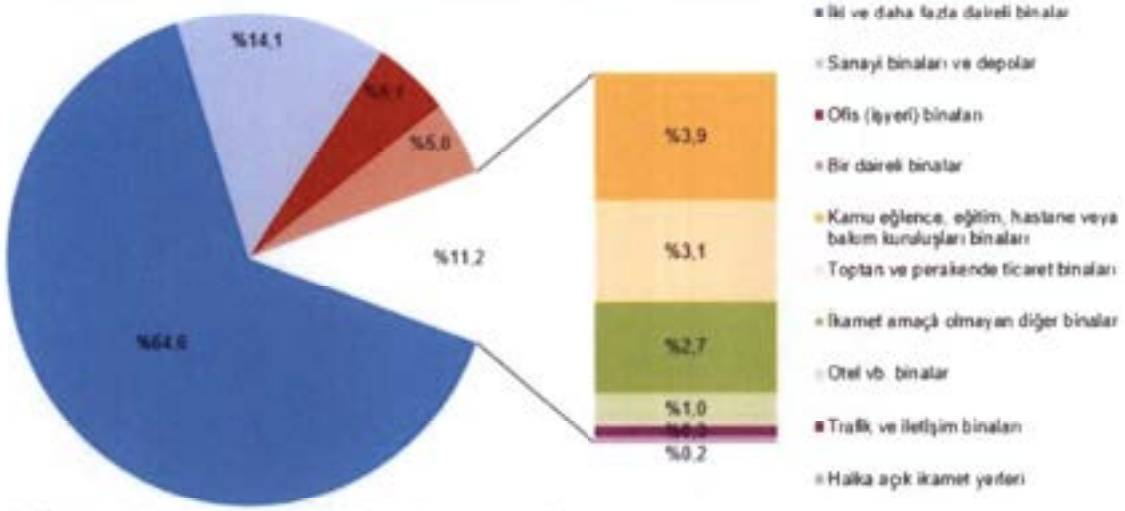


En yüksek yüzölçüm payı %64,6 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,5 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı ruhsatı toplam yüzölçümü %40,9 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %51,7 ve yüzölçüm %40,9 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %7,0, daire sayısı %7,2 ve yüzölçüm %2,7 azaldı.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı kullanma izin belgesi toplam yüzölçümü %20,4 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %3,2, daire sayısı %20,1 ve yüzölçüm %20,4 arttı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,7 azaldı, daire sayısı %0,5 azaldı ve yüzölçüm %3,7 arttı.

C. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Bölgede yapılaşmanın başlamamış olması

İmar düzenlemelerinin parsel bazında bitmemiş olması

Fırsatlar

İmara yeni açılan bölgedeki arsaların; geleceğe yönelik değer artış beklentisi

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tehditler

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

Ç. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğindedir.

D. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Devam eden proje bulunmamaktadır.

E. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

F. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa niteliğindedir.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

A. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Arsa Emsalleri

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	2.130,00	74.500.000	34.977	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	31.479
Emsal 2	2.800,00	87.000.000	31.071	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	29.518
Emsal 3	2.800,00	88.480.000	31.600	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	30.020
Emsal 4	2.850,00	89.000.000	31.228	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	29.667
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	30.171

Emsallerin tamamı aynı bölgede olup benzer imar durumuna sahiplerdir.

3 Nolu Emsal 7842 ada 4 Nolu parsele muadil olup ; Özel alan (Ticari+konut) imarına sahiptir.

Bölgede Konut imarlı taşınmazların değerlerinin 30.000.- TL. ; Özel alan imarına sahip olanların ise 33.000.- TL olduğu tespit edilmiştir. %5 pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Konut Emsalleri

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	140	9.500.000	67.857	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	65.821
Emsal 2	240	14.500.000	60.417	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	58.604
Emsal 3	220	13.500.000	61.364	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	59.523
Emsal 4	140	9.000.000	64.286	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	62.357
												Ortalama Birim Değer (TL/m²)	61.576

5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

Ada	Parsel	Arsa Alanı (m²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
7842	4	7.259.75	28.000,00	239.570.000,00

B. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

1. MALİYET YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

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

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

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

(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 ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp 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 taşınmaz boş arsa vasfında olduğundan maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

2. ARSA DEĞERİNİN TESPİTİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI, YAPILAN DÜZELTMELER, YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR VE ULAŞILAN SONUÇ

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

3. YAPI MALİYETLERİ VE DİĞER MALİYETLERİN TESPİTİNDE KULLANILAN BİLGİLER, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. MALİYET YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

C. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Değerleme konusu taşınmaz gelir getirmeyen boş arsa vasfında olduğundan değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır.

2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

SATILIK ARSA

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Hissesi/ Net Parsel (m²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	2.130,00	2.130,00	E:1,40 hmax:21,5	Konut	74.500.000,00	34.976,53	Florya City Emlak	0 (533) 036 27 93
Emsal 2	2.800,00	2.800,00	E:1,40 hmax:21,5	Konut	87.000.000,00	31.071,43	Göker Emlak	0 (533) 223 56 47
Emsal 3	2.800,00	2.800,00	E:1,40 hmax:21,5	Konut+Ticaret	88.480.000,00	31.600,00	Sekizkardeşler Emlak	0 (545) 237 01 04
Emsal 4	2.850,00	2.850,00	E:1,40 hmax:21,5	Konut	89.000.000,00	31.228,07	İntaş Emlak	0 (532) 170 93 12

SATILIK KONUT

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	185,00	140,00	Mesken	9.500.000,00	51.351,35	Ev Center Emlak	0 (544) 544 02 16
Emsal 2	280,00	240,00	Mesken	14.500.000,00	51.785,71	Arte Emlak	0 (534) 256 32 16
Emsal 3	260,00	220,00	Mesken	13.500.000,00	51.923,08	Ezogelin Emlak	0 (533) 743 09 77
Emsal 4	180,00	140,00	Mesken	9.000.000,00	50.000,00	Kutlar Emlak	0 (537) 364 64 27

3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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

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

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

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

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

2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

A	Brüt Arsa Alanı (M2)	7.260
B	Terk Alan (M2)	0
C (A+B)	Net Arsa Alanı (M2)	7.260
D	Emsal / KAKS	1,4
E (C*D)	Emsale Esas Alan (m2)	10.164
F	Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	10%
G (E*F)	Emsal Harici Satılabilir Alan (m2)	1.016
H (E+G)	Toplam Satılabilir Alan	11.180

Arsa Alanı (m2)	7.260
Satılabilir Alan (m2)	11.180
Bugünkü Satış Fiyatı	60.000
Arsa Sahibi Payı	40%
Fiyat Artış %	30%
İskonto Oranı	39,68%

	1	2	3	4	5	Toplam
Satış Hızı	0%	30%	30%	40%	0%	100%
Satılan Alan m2	0	3.354	3.354	4.472	0	11.180
Satış Fiyatı (TL)	78.000	101.400	131.820	171.366	222.776	
Toplam Hasılat (milyon TL)	0	340	442	766	0	1.549
Arsa Sahibi Payı (milyon TL)	0	136	177	307	0	619
İskonto Katsayıları	1,40	1,95	2,73	3,81	5,32	
Arsa Sahibi NBD (milyon TL)	0	70	65	81	0	215

Arsa Değeri (TL)	215.155.403
Arsa Değeri (TL/m2)	29.636

3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

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

2. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup ASCE GYO tarafından KAT KARŞILIĞI ORANININ belirlenmesi istenmiştir.

KAT KARŞILIĞI oranının tespitinde; belirlenen KAT KARŞILIĞI ORANINDA arsa değerinin korunması ve hatta kar etmesi beklenir.

Kar beklentisi;

- Yapım süresine;
- Yapı maliyetine (Taşınmazın bulunduğu bölge Gaziantep ilinde lüks standartların uygulandığı bölge konumundadır.)
- Kat karşılığı antlaşma sağlanacak yapımcı firmanın güvenirliliğine;
- Mimari uygulama projelerin potansiyel müşterileri tatmin etmesine;
- Ekonomik beklenti;
- Sosyal ve kültürel beklentiler doğrultusunda belirlenmektedir.

Kat karşılığı oranı aşağıdaki tablodaki gibi belirlenmiştir.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve MÜŞAVİRLİK A.Ş.

MALİYET BİLGİLERİ		
Brüt Arsa Alanı (M2)	7.259,00	
Terk Alan (M2)	0,00	
Net Arsa Alanı (M2)	7.259,00	
Emsal / KAKS	1,40	
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)	**10.162,60**	
Artırılabilir Emsal Oranı	10,00%	
İlave Emsal Alan (m2)	**1.016,26**	
Toplam Emsal (Satılabilir) Alan	**11.178,86**	
TAKS	0,35	
Bodrum Kat Sayısı	1	
Bodrum Kat İnşaat Alanı (m2)	3.556,91	
Maliyete Esas İnşaat Alanı (m2)	**14.735,77**	
Harçlar	5.525.913,75	1,50%
Yapı Denetim Maliyeti	9.209.856,25	2,50%
Finansman Maliyeti	7.367.885,00	2,00%
Görünmeyen Giderler	3.683.942,50	1,00%
Diğer Giderler Toplamı	**25.787.597,50**	
Satılabilir İnşaat Alanı (M2)	11.178,86	
Konut	11.178,86	
Ticaret		
Yapı Sınıfı	V/A	
Yıl	2025	
Birim Maliyet (TL/M2)	**25.000,00**	
Tahmini İnşaat Maliyeti (TL)	**368.394.250,00**	
Toplam Tahmini Maliyet (TL)	**394.181.847,50**	

HASILAT BİLGİLERİ	
Satılabilir Konut Alanı (M2)	11.178,86
Satışa Esas TL/M2	60.000,00
Toplam Konut Hasılatı	**670.731.600,00**
Satılabilir Ticari Alan (M2)	0,00
Satışa Esas TL/M2	
Toplam Ticari Hasılatı	**0,00**
Toplam Hasılat	**670.731.600,00**
Pazarlama ve Satış Giderleri (%)	2,00
Pazarlama ve Satış Giderleri	**13.414.632,00**
Net Hasılat	**657.316.968,00**

PAYLAŞIM BİLGİLERİ	
Arsa Payı Oranı (%)	40,00
Yüklenici Payı Oranı (%)	60,00
Arsa Payı Hasılatı	262.926.787,20
Yüklenici Payı Hasılatı	**394.390.180,80**
Arsa TL/M2'si	**36.220,80**
Yüklenici Karlılığı	**0,05%**
Toplam Yüklenici Karlılığı	**0,05%**

3. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

4. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

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

5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Taşınmaz 7842 ada 4 nolu parselin imar durumu ticari + konut olmasına rağmen bölgenin ticari alan talebi az olduğundan konut projesi geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Tapu kayıtlarındaki müşterek pay sahiplerinin değeri değerleme işlemi kapsamı dışında tutulmuştur.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

A. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

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 değerleme 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. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

C. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Ç. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz 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 GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

E. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

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

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

F. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

G. GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA 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.

Değerleme konusu taşınmaz 7.842 ada 4 parsel boş arsa niteliğindedir. Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan "İmar Uygulamasına Alınmıştır" beyanı taşınmazın değerine ve devredilebilmesine olumsuz bir etki yaratmamaktadır. Bu bağlamda, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

8. SONUÇ

A. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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.
- Konu taşınmazın kat karşılığı olarak OPTİMUM % 40 olarak hesaplanmıştır. Bu değer mevcut arsa birim m2 değeri ve İNA'da bulunan arsa birim m2 değeri ile sağlaması yapılmıştır.
- 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. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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**
Ahmet Boyacı (SPK Lisans No:911777)	Hasan Kılıç (SPK Lisans No:406961)	Mehmet Boyacı (SPK Lisans No:404127)

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME MÜŞAVİRLİK A.Ş.

2026/09