



ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Pancarlı
Ada	5946
Parseli	4
Niteliği	Arsa

26 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2025/ASCEGYO-002

İÇİNDEKİLER

1.	BAGIMSIZLIK 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	12
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
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	13
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	13
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	13
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

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	14
5.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	14
a.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	14
1.	Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler	14
2.	Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler.....	16
b.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
1.	Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2024.....	17
2.	Ciro Endeksleri, Eylül 2024.....	21
3.	İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024	24
4.	Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024	26
c.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	17
ç.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri.....	31
1.	Ana Gayrimenkul Özellikleri :	31
2.	Bağımsız Bölüm Özellikleri :	32
d.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	32
e.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
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	32
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	33
a.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	33
1.	Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	33
2.	Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı.....	34
3.	Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	34
4.	Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	35
5.	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	35
b.	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	36
1.	Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	36
2.	Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç	37

3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	37
4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	37
c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	37
1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	37
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	38
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	38
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler	38
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler).....	38
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	40
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	40
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	40
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	40
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	40
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	41
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	41
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	41
c.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	41
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	41
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	42
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	42
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
8.	SONUÇ	43
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	43
b.	Nihai Değer Takdiri.....	43
9.	RAPOR EKLERİ	44

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-002

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

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

12.02.2025

b. Raporun Numarası

2025/ASCEGYO-002

c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

10.02.2025

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

07.02.2025 / ASCEGYO-02

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar için son üç yıl içinde firmamızca yapılmış bağımsız bölüm bazında değerlendirme bulunmamaktadır.

2025/ASCEGYO-002

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

ÜN VANI :	Zeugma Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ :	Değirmişem Mah. Dr. Emin Kılıçkale Cad. No:20 Vakıflar Ferhadiye İş Hanı Kat:5 Daire:502 Şehitkamil/GAZİANTEP
İLETİŞİM:	Telefon:(0342)215 1205 Faks:(0342)21512 06 Web: www.zeugmadegerleme.com Mail : info@zeugmadegerlerme.com.tr
KURULUŞ TARİHİ	03.05.2010
SERMAYESİ	1.100.000 TL
MERSİS NO	0998071641300019
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş 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.

2025/ASCEGYO-002

b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıgöllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Pancarlı Mah. 5946 Ada 4 Parselde yer alan arsa vasıflı ana gayrimenkulde yer alan 26 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespit edilmesidir. Söz konusu değerlendirme çalışması gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2025/ASCEGYO-002

4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

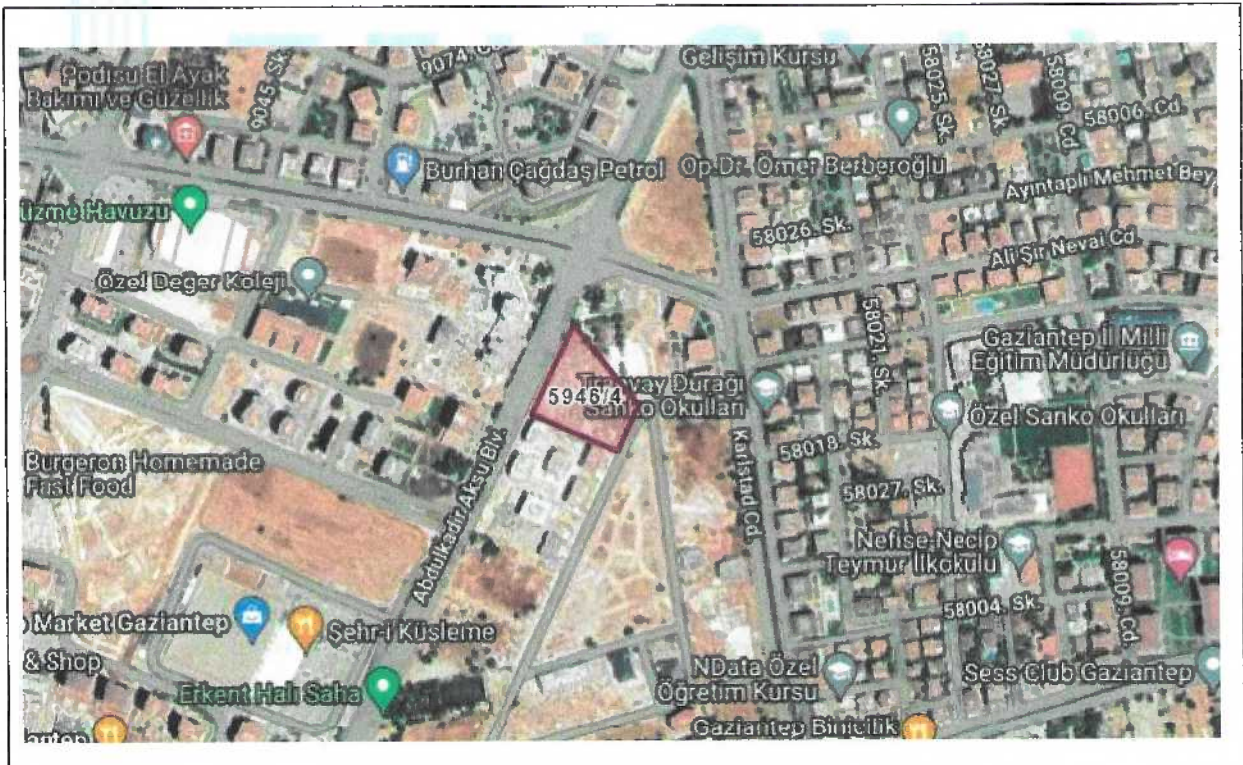
1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Taşınmaz Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Pancarlı Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için; il merkezinden işaret ve işaretçiler (tabela ve yön levhaları) takip edilerek Zübeyde Hanım Bulvarı boyunca devam edilerek , Kadı Değirmeni Kavşağına gelinir. Buradan İbrahimli Bölgesi'ne doğru Abdülkadir Aksu Bulvarına girilir. Bu bulvar ile Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi kesişimine gelmeden 100 metre önce sağ kolda kalan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde taşınmaza benzer nitelikte arsalar ve konut yapıları bulunmaktadır. Ulaşım imkanı her türlü toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkün olup altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

Enlem	37.0667
Boylam	37.3384

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2025/ASCEGYO-002



2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Pancarlı
Ada	5946
Parsel	4
Yüzölçümü (m²)	8.221,24
Ana G.M. Nitelik	Arsa
Malik	Gaziantep 5. Noterliğinde ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ile POLİGON İNŞAAT TURİZM SAN. VE TİC. A.Ş. arasında 03.03.2022 Tarih ve 3762 yevmiye ile imza altına alınan kat karşılığı sözleşme gereğince ; bağımsız bölümlerin tapu kayıtları arsa sahibi ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına gözükmektedir.

Blok Adı	Kat No	B.B. No	Arsa Payı			Mimari yapısı
A	ZEMİN	3	7676	/	822124	MESKEN
A	1	5	9145	/	822124	MESKEN
A	1	7	9145	/	822124	MESKEN
A	2	8	9145	/	822124	MESKEN
A	2	10	9145	/	822124	MESKEN
A	3	13	9145	/	822124	MESKEN
A	3	15	9145	/	822124	MESKEN
A	4	18	9145	/	822124	MESKEN
A	5	21	9145	/	822124	MESKEN
A	5	23	9145	/	822124	MESKEN
A	6	24	9145	/	822124	MESKEN
A	6	26	9145	/	822124	MESKEN
B	ZEMİN	2	7532	/	822124	MESKEN
B	1	3	10820	/	822124	MESKEN
B	2	6	10820	/	822124	MESKEN
B	3	7	10820	/	822124	MESKEN
B	4	10	10820	/	822124	MESKEN
B	5	11	10820	/	822124	MESKEN
B	6	14	10820	/	822124	MESKEN
C	ZEMİN	2	7532	/	822124	MESKEN
C	1	3	10820	/	822124	MESKEN
C	2	6	10820	/	822124	MESKEN
C	3	7	10820	/	822124	MESKEN
C	4	10	10820	/	822124	MESKEN
C	5	11	10820	/	822124	MESKEN
C	6	14	10820	/	822124	MESKEN

2025/ASCEGYO-002

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

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	01.08.2022	397
Tadilat Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	07.10.2022	543
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	08.01.2025	002

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	Beyan Yönetim Planı : 27/03/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Şehitkamil - 03-04-2024 09:17 - 29321
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Tapu kayıtlarında sadece yönetim planına dair beyan bulunmakta olup, gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi İmar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal :1,00 KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir. Ön-Yan-Arka Bahçe Çekme Mesafesi 5 metre şeklindedir.

2025/ASCEGYO-002

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

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

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

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

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

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

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

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

Güney Şehir Yapı Denetim Limited Şirketi

Batıkent Mh. 09132 Sk. A Blok No: 7/A Şehitkamil/Gaziantep

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi C sınıfıdır.

A Blok EKB No: Y2227DDFB5048

B Blok EKB No: Y2227EC947DD9

C Blok EKB No: Y2227FF18AE34

5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler

Konumu: 36° 28' ve 38° 01' doğu boylamları ile 36° 38' ve 37° 32' kuzey enlemleri arasında yer alan kent doğusunda 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; Dülük Baba, Sam, Ganı Baba 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 bildircin 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

2025/ASCEGYO-002

tarihe sahip olan Gaziantep; Paleolitik, Neolitik, Kalkolitik, Tunç, Hitit, Hurri-Mitanni, Asur, Pers, Büyük İskender, Selevkoslar Krallığı, Roma, Bizans, Selçuklu, Memluklar, Dulkadiroğulları 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 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, Dulkadiroğulları 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 Dulkadiroğulları'nın yönetimi altına girmiştir. 1522 yılına kadar bölgede egemenliğini sürdürmüştür. 1480 yılında Alaüddevle Bozkurt Bey'in başa geçmesinden sonra Osmanlı ile Dulkadiroğulları Beyliği arasındaki ilişkiler gelişmiş, Antep istikrarlı bir dönem yaşamıştır. Yavuz Sultan Selim'in İran seferi sırasında Alaüddevle Bozkurt Bey'den yardım gelmemesinden dolayı, Yavuz Sultan Selim, Çaldıran Seferi sonunda savaş açmış ve Alaüddevle 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

2025/ASCEGYO-002

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.

2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

Gaziantep şehrinin Alleben Deresi ile tabii uzantılarının kuzeyinde kalan bölümü merkez olmak üzere Şehitkamil adıyla, 3398 sayılı Gaziantep İl'i Merkezinde Şehitkamil ve Şahinbey adıyla iki ilçe kurulması hakkındaki kanunla, 20.06.1987 tarihinde kurulmuş ve 19.09.1988 tarihinde de faaliyete geçmiştir.

İlçe "Şehitkamil" adını, Gaziantep Savunması sırasında 14 yaşında iken şehit edilen "Mehmet Kamil" den almaktadır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin batısında yer alan ilçe 1.268 km²'lik (2015) bir alanı kapsar. Güneydoğu Anadolu ile Akdeniz Bölgeleri arasında kalan ilçede her iki bölgenin iklimi ve özellikleri görülür. Kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar ise sıcak ve kurak geçer. İlçenin kuzeyinde Pazarcık, kuzeydoğusunda Yavuzeli, doğusunda Nizip, güneydoğusunda Oğuzeli, güneyinde Şahinbey ve batısında ise Nurdağı ilçesi bulunmaktadır.

Başlıca yükseltiler; Sofdağı (1496 m), Dülük Baba (1250 m), Güreniz (1069 m) ve Sam Dağları'dır (1053 m). Küçük akarsular arasında en önemlisi Alleben Deresi'dir.

2015 Yılı adrese dayalı nüfus tespit sonuçlarına göre ilçemizin toplam nüfusu 726.831 dir. Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde 143 mahalle bulunmaktadır.

İlçe merkezinde 2 devlet hastanesi bulunmaktadır. Bunlar; Şehitkamil Devlet Hastanesi (300 yataklı) ve 25 Aralık Devlet Hastanesidir (382 yataklı). İlçe sınırlarımız içerisinde 17 Sağlık Ocağı ile 1 ana çocuk sağlığı merkezi faaliyet göstermektedir. Bu ocaklarımıza bağlı sağlık evlerinin sayısı ise 25'tir.

Ayrıca ilçe sınırları içerisinde 3 özel hastane, 25 özel poliklinik, 119 eczane ile 5 özel hemodiyaliz merkezi bulunmaktadır.

İlçe merkezinde Devlete ait 4 anaokulu, 51 ilköğretim okulu, 3 özel eğitim ilköğretim okulu, 8 genel lise, 3 Anadolu Lisesi, 1 Çok Programlı Lise, 1 Fen Lisesi ile 8 Mesleki ve Teknik Lise bulunmaktadır. Bu okullarımıza devam eden öğrenci sayısı 97.554 olup, 2.998 öğretmen görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra 1 özel Anaokulu, 5 özel ilköğretim okulu ile 4 özel lise de mevcuttur. Bu okullarımızın 3.285 öğrencisi olup, 255 öğretmen görev yapmaktadır.

67 köy ve 4 mezradaki Birleştirilmiş Sınıflı İlköğretim Okullarında eğitim ve öğretim yapılmaktadır.

İlçenin okur - yazar oranı % 97'dir.

2025/ASCEGYO-002

İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır

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

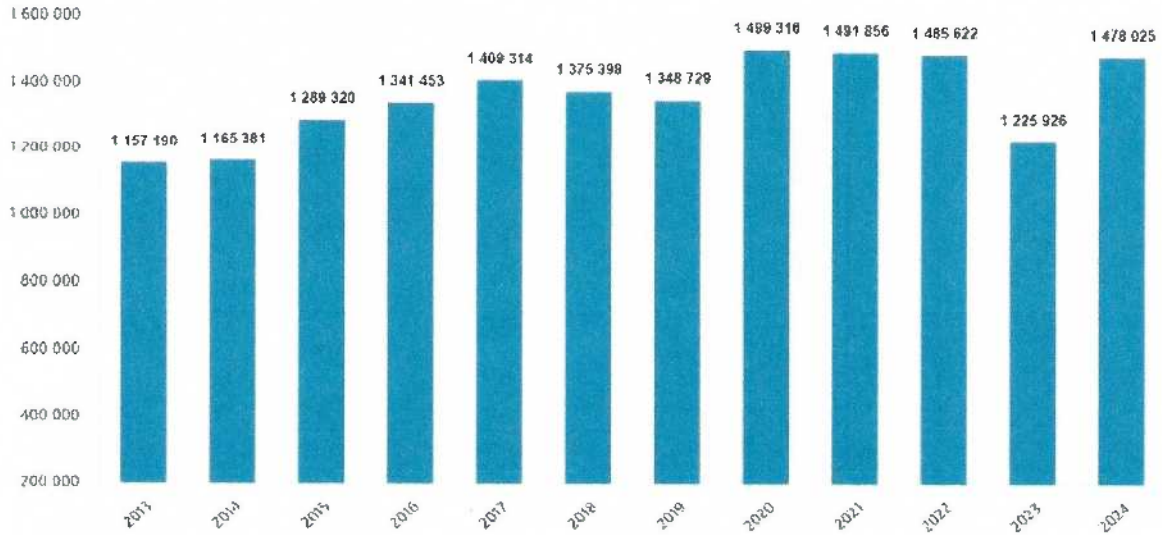
1. Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2024

Türkiye genelinde 2024 yılında 1 milyon 478 bin 25 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %20,6 oranında artarak 1 milyon 478 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışı, 2013 - 2024

(Ade*)



Türkiye genelinde Aralık ayında 212 bin 637 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %53,4 oranında artarak 212 bin 637 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2024

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İpotekli satış	23 277	6 042	285,3	158 486	177 748	-10,8
Diğer satış	189 360	132 535	42,9	1 319 539	1 048 178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212 637	138 577	53,4	1 478 025	1 225 926	20,6
İlk el satış	76 629	51 243	49,5	484 461	379 542	27,6
İkinci el satış	136 008	87 334	55,7	993 564	848 634	17,4

Konut satışı, Aralık 2024

(Ade)



İpotekli konut satışları 23 bin 277 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %285,3 oranında artarak 23 bin 277 oldu. 2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,8 oranında azalarak 158 bin 486 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,9, 2024 yılında %10,7 olarak gerçekleşti.

Aralık ayında 5 bin 980; 2024 yılında ise 38 bin 62 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

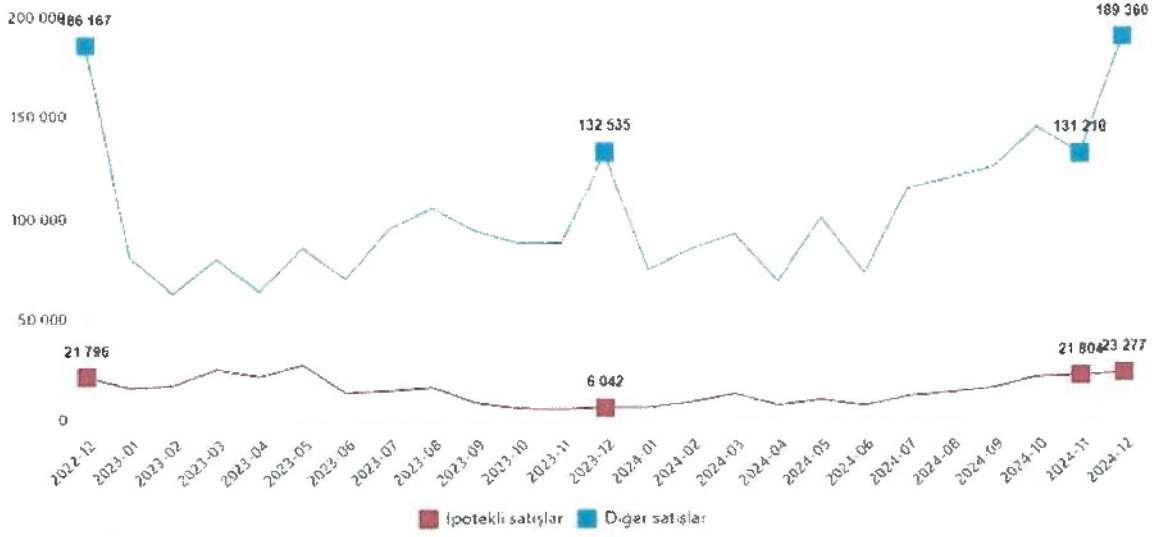
Diğer satış türleri sonucunda 189 bin 360 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,9 oranında artarak 189 bin 360 oldu. 2024 yılında

2025/ASCEGYO-002

gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024
(Adet)



İlk el konut satış sayısı 76 bin 629 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,5 oranında artarak 76 bin 629 oldu. İlk el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %27,6 oranında artarak 484 bin 461 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı Aralık ayında %36,0, 2024 yılında %32,8 oldu.

İkinci el konut satışlarında 136 bin 8 konut el değiştirdi.

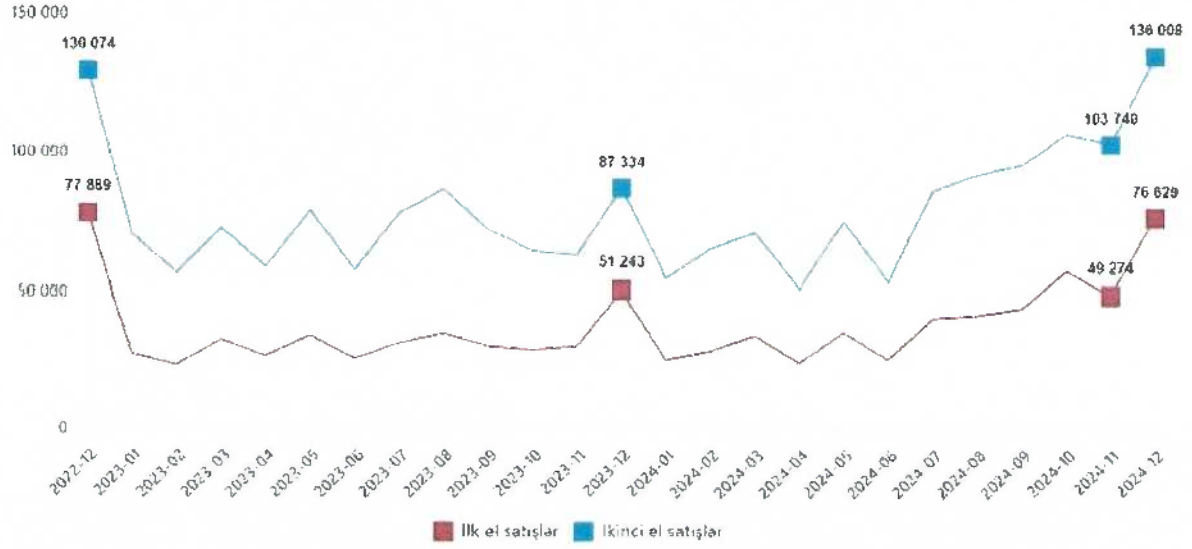
Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %55,7 oranında artarak 136 bin 8 oldu. İkinci el konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşti..

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

[Handwritten signature]

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2024

(Adet)



Yabancılar 2024 yılında 23 bin 781 konut satıldı.

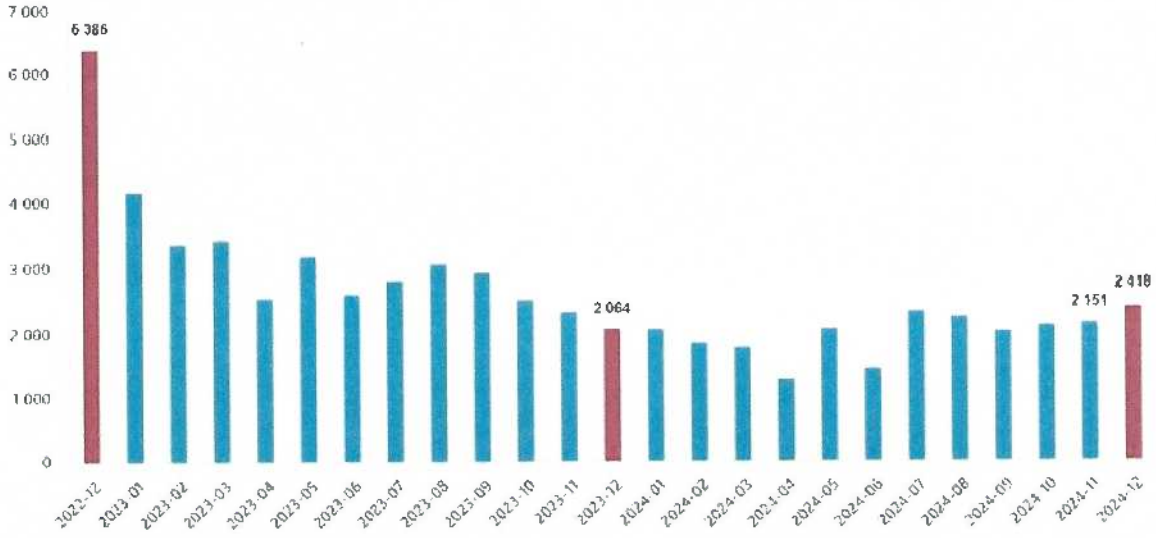
Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 oldu. 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşti. 2024 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin oldu.

Yabancılar Aralık ayında 2 bin 418 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,2 oranında artarak 2 bin 418 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşti.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

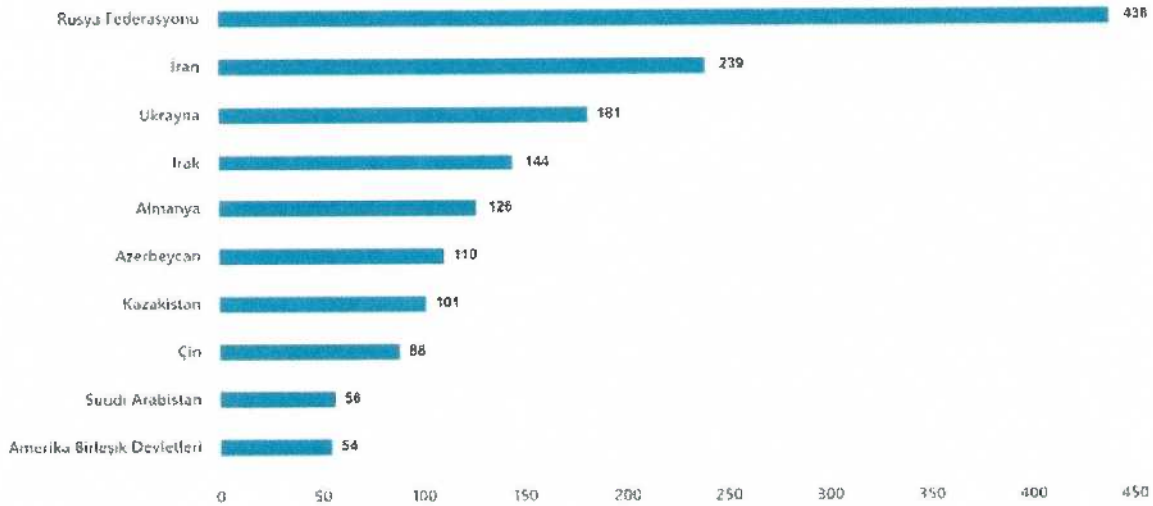
Yabancılar yapılan konut satışı, Aralık 2024
(Adet)



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

2024 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 4 bin 867 ile Rusya Federasyonu, 2 bin 166 ile İran ve bin 631 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 438 ile Rusya Federasyonu, 239 ile İran ve 181 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

Uyruklara göre konut satışı, ilk 10 ülke, Aralık 2024



2. Ciro Endeksleri, Kasım 2024

2025/ASCEGYO-002

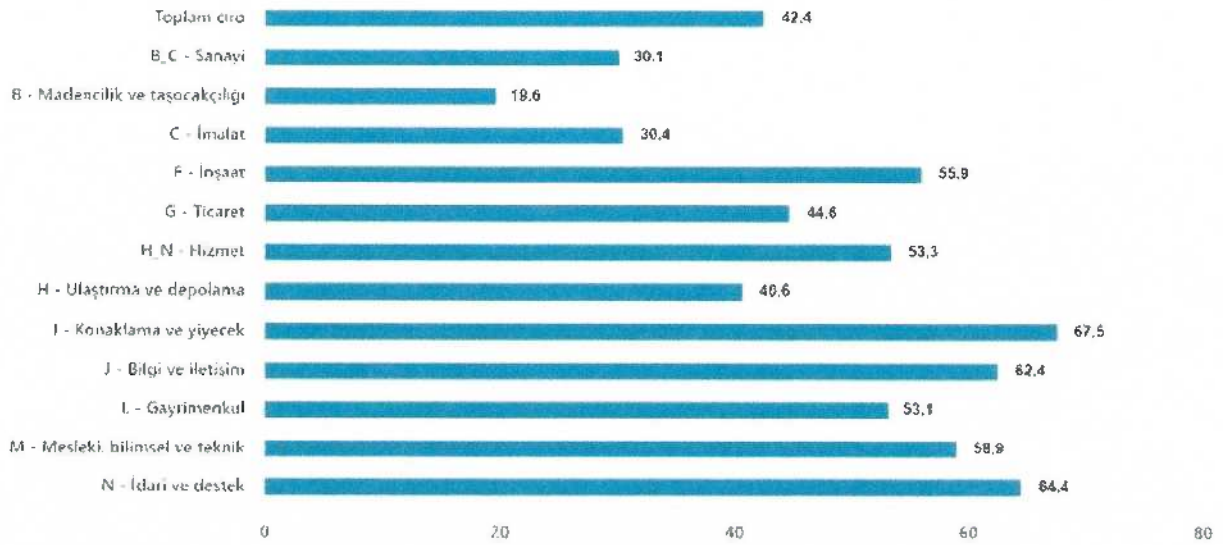
[Handwritten signature]

Toplam ciro yıllık %42,4 arttı.

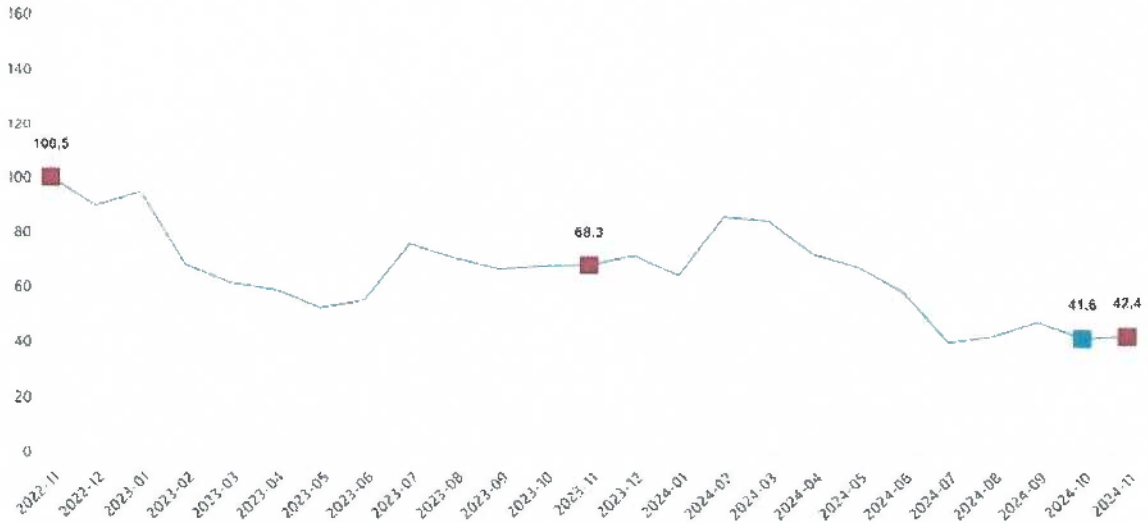
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Kasım ayında yıllık %42,4 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %30,1 arttı, inşaat ciro endeksi %55,9 arttı, ticaret ciro endeksi %44,6 arttı, hizmet ciro endeksi %53,3 arttı.

Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Kasım 2024



Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Kasım 2024



2025/ASCEGYO-002

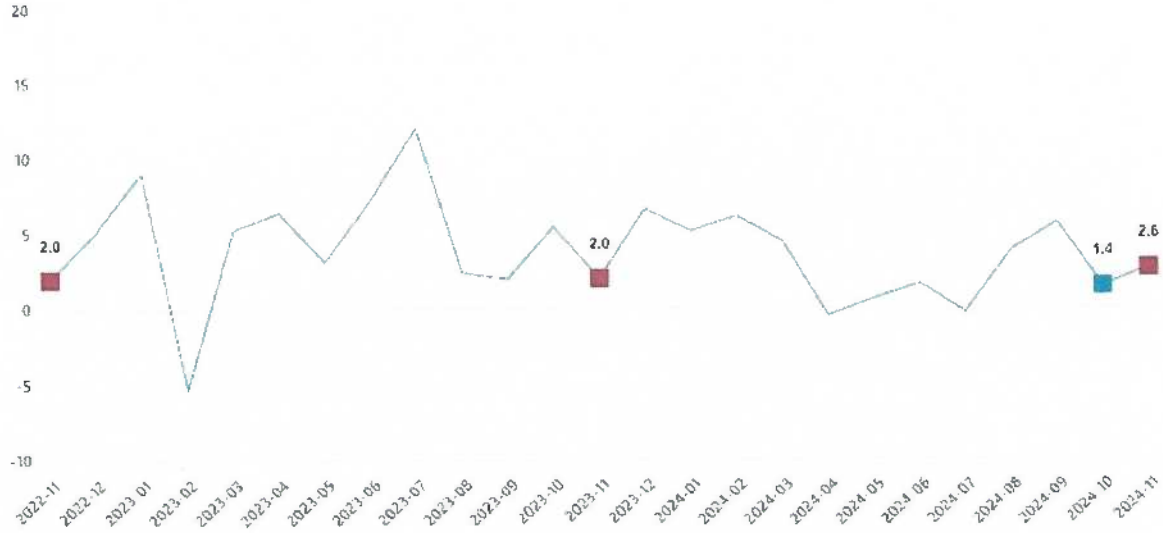
[Handwritten signature]

Toplam ciro aylık %2,6 arttı.

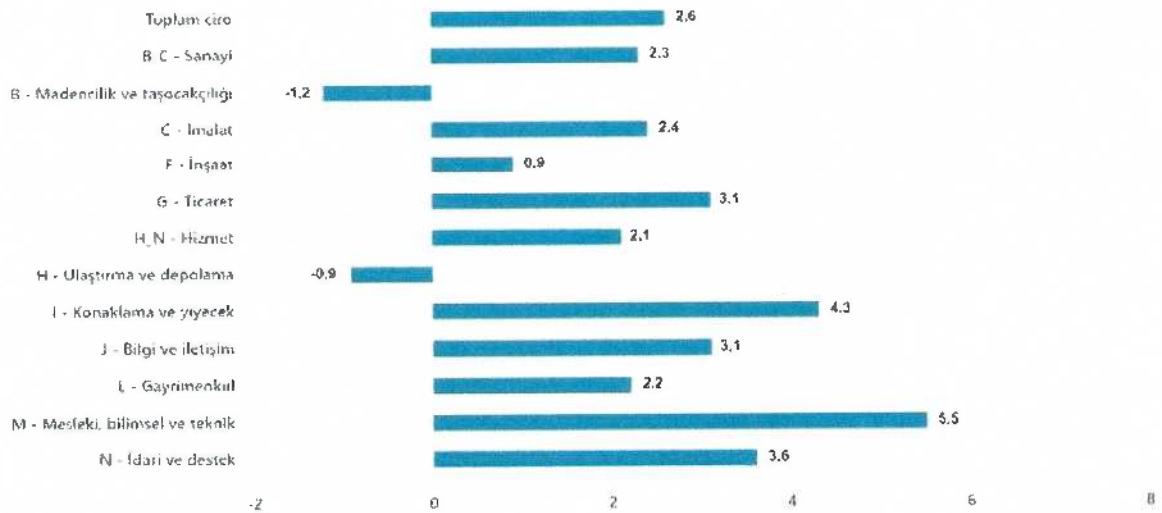
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Kasım ayında aylık %2,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,3 arttı, inşaat ciro endeksi %0,9 arttı, ticaret ciro endeksi %3,1 arttı, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Kasım 2024



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Kasım 2024



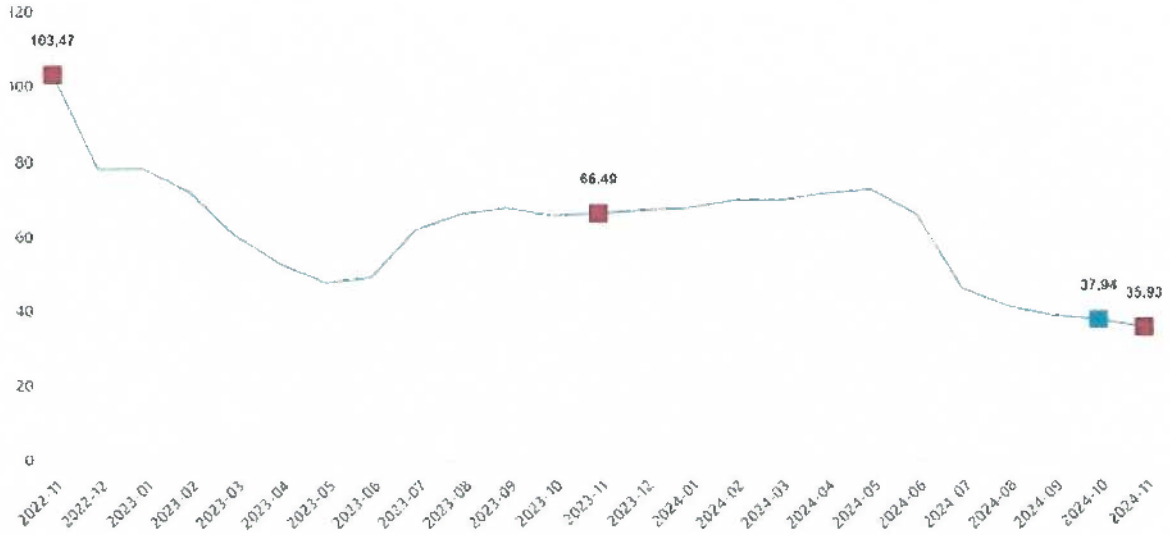
2025/ASCEGYO-002

3. İnşaat Maliyet Endeksi, Kasım 2024

İnşaat maliyet endeksi yıllık %35,93 arttı, aylık %0,04 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,04 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %35,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,18 arttı, işçilik endeksi %0,25 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %28,25 arttı, işçilik endeksi %54,93 arttı.

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

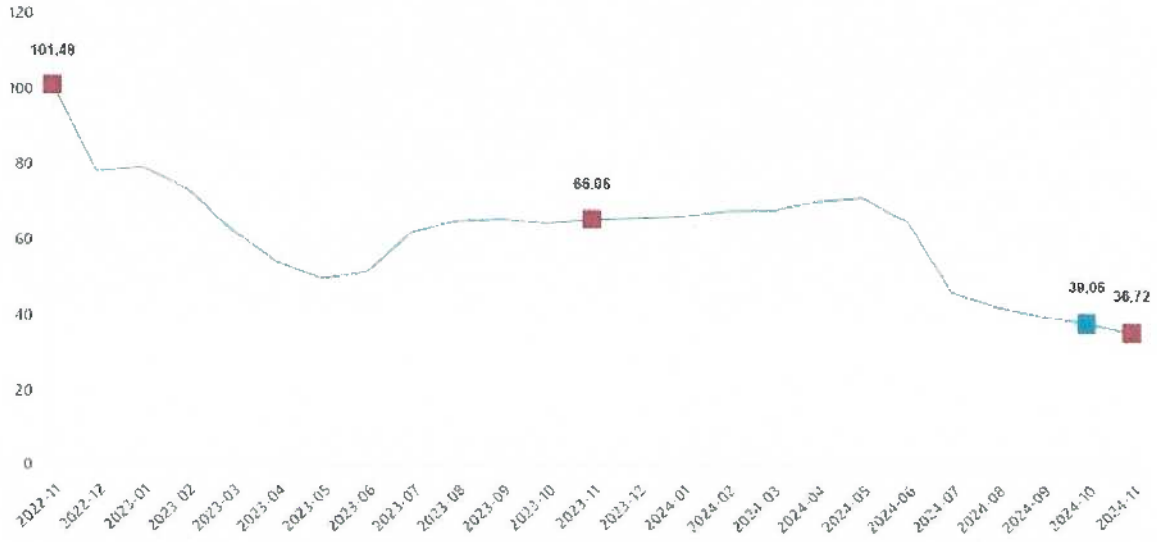


Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %36,72 arttı, aylık %0,16 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,16 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,72 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,32 arttı, işçilik endeksi %0,17 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,41 arttı, işçilik endeksi %53,99 arttı.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

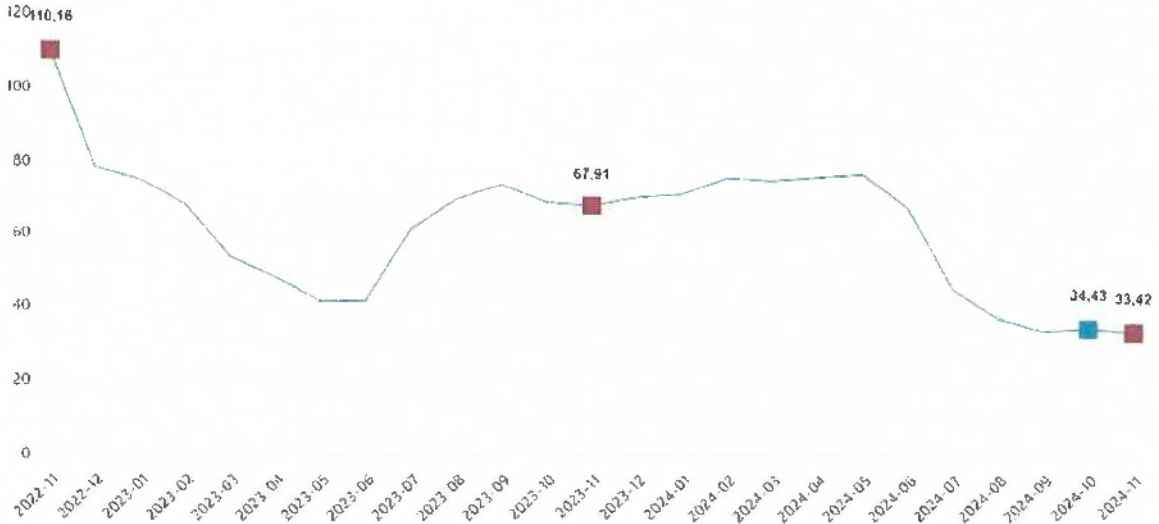
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Kasım 2024



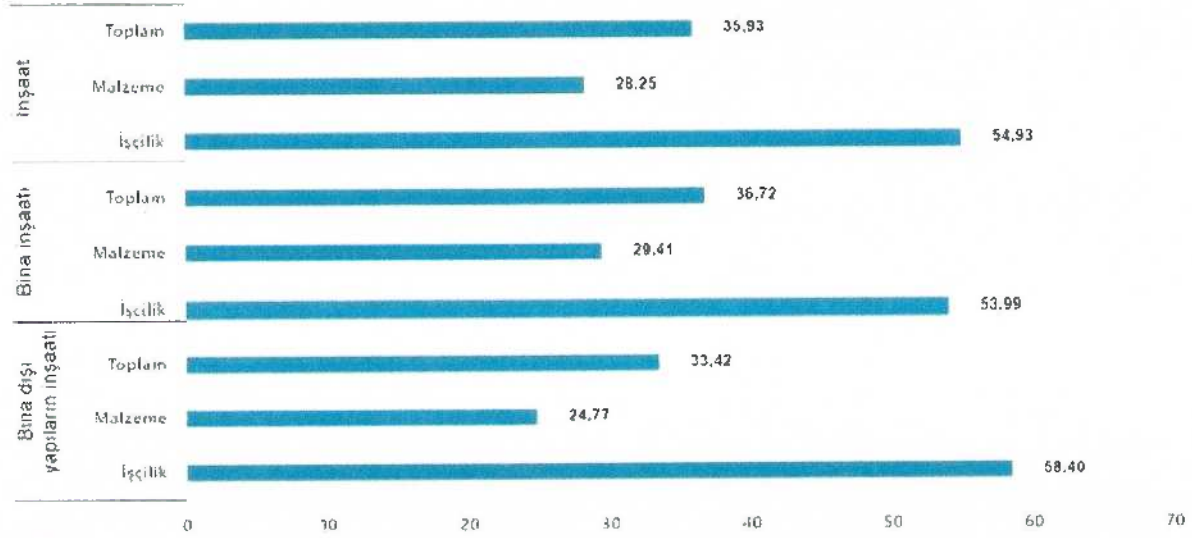
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %33,42 arttı, aylık %0,35 azaldı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,35 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,42 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,26 azaldı, işçilik endeksi %0,55 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,77 arttı, işçilik endeksi %58,40 arttı.

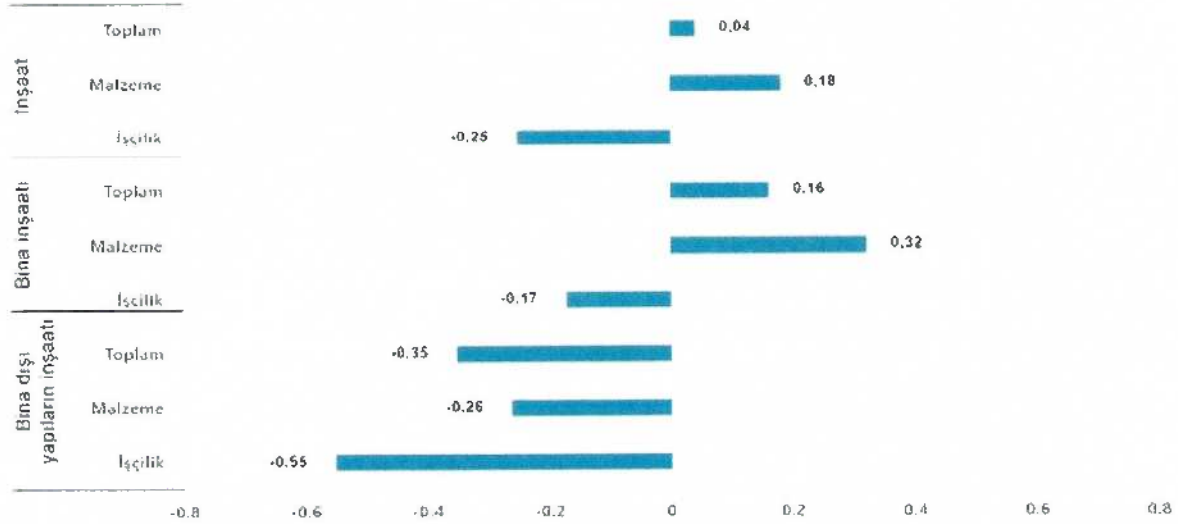
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Kasım 2024



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



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



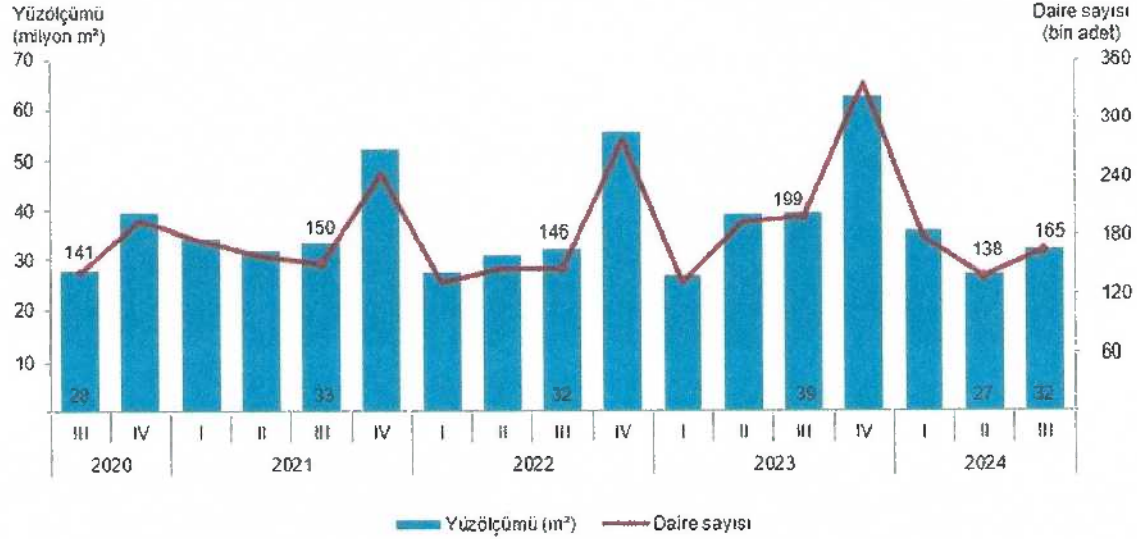
4. Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %18,9 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçüm %18,9 azaldı.

2025/ASCEGYO-002

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



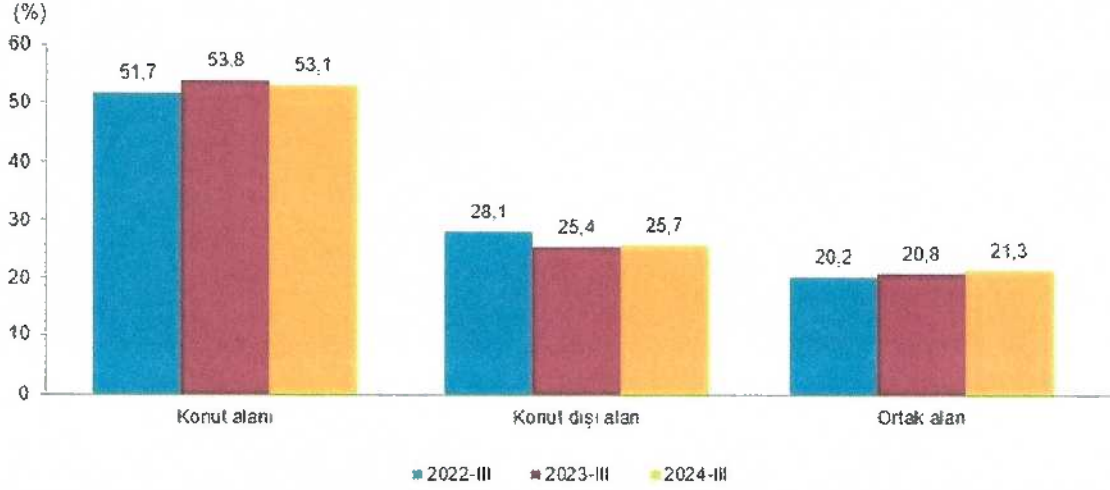
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 819	-7,7	700 884	-3,5	146 197 251	-3,5
	I	26 126	-22,1	131 242	-24,8	27 595 313	-19,5
	II	29 072	-4,8	145 414	-7,8	30 882 141	-2,8
	III	28 284	-7,0	146 031	-2,6	32 172 075	-3,5
	IV	44 337	0,7	278 197	13,8	55 547 723	6,7
2023		139 659	9,3	859 202	22,6	168 391 174	15,2
	I	23 889	-8,6	131 810	0,4	27 026 443	-2,1
	II	31 127	7,1	193 022	32,7	39 255 974	27,1
	III	35 492	25,5	199 017	36,3	39 484 460	22,7
	IV	49 151	10,9	335 353	20,5	62 624 298	12,7
2024		28 610	19,8	176 657	34,0	35 810 521	32,5
	I	24 127	-22,5	137 711	-28,7	27 190 746	-30,7
	II	28 828	-18,8	165 134	-17,0	32 011 545	-18,9

Toplam yüzölçümün %53,1'i konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

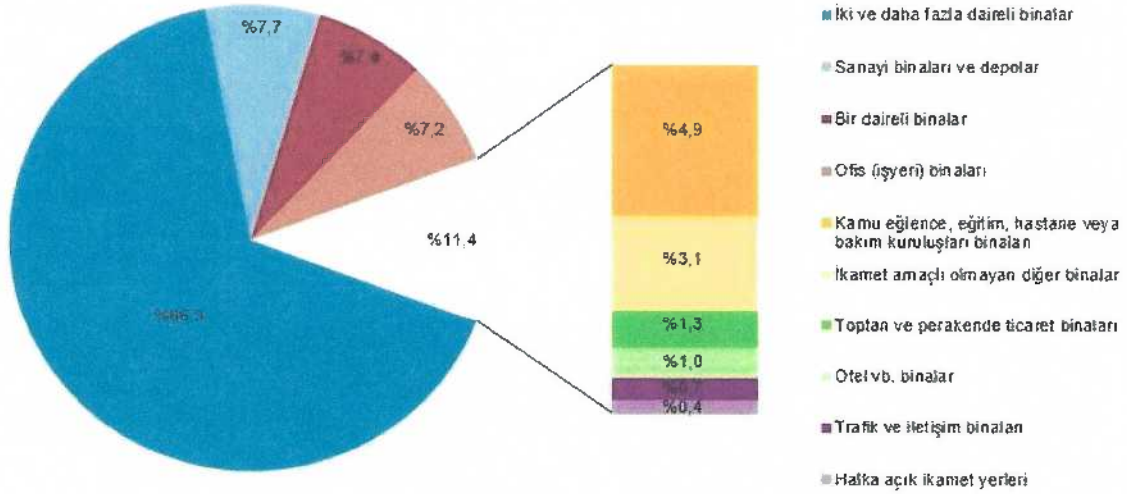


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı veremeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %66,3 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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



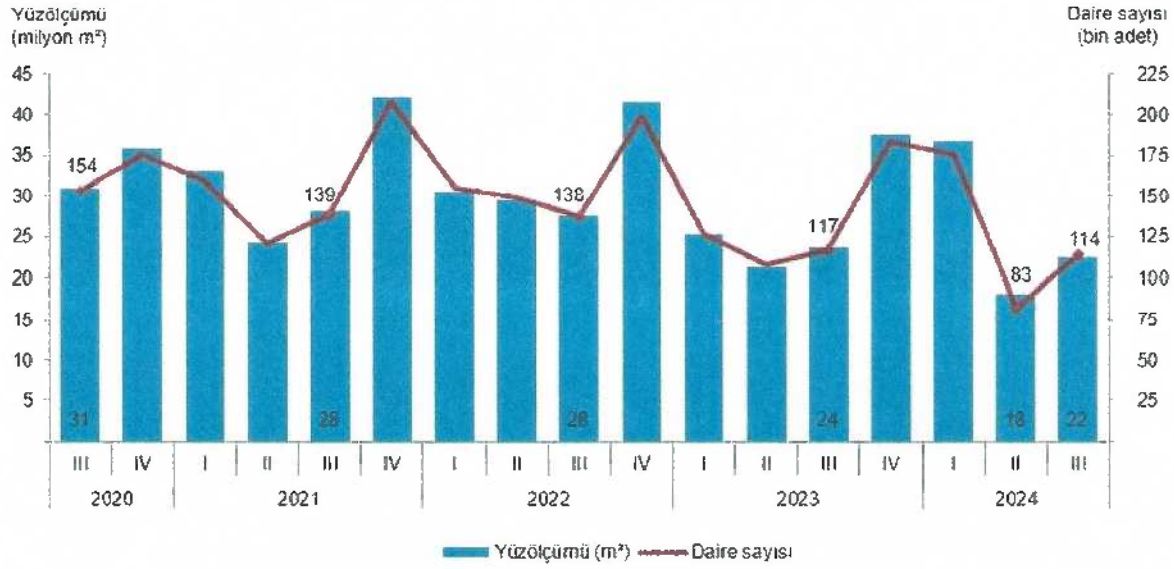
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı veremeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %5,3 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçüm %5,3 azaldı.

2025/ASCEGYO-002

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



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2022-2024

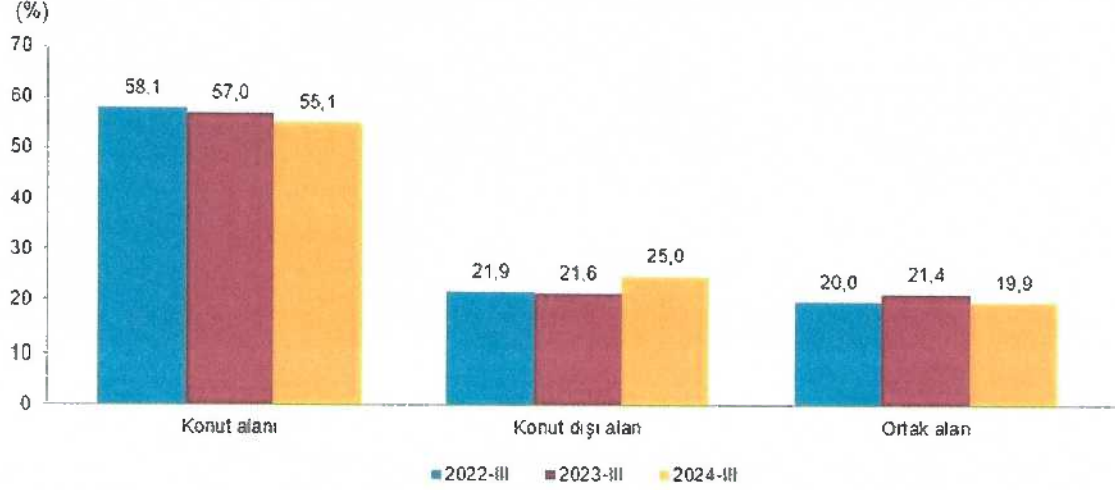
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2022		99 174	7,7	642 292	2,5	129 019 432	1,0
	I	22 485	7,2	155 447	-2,3	30 444 673	-7,8
	II	22 986	24,2	149 488	23,6	29 482 147	21,4
	III	22 834	4,1	137 567	-0,7	27 560 452	-2,4
	IV	30 869	0,6	199 790	-4,0	41 532 160	-1,4
2023		86 776	-12,5	535 043	-16,7	107 744 126	-16,5
	I	20 213	-10,1	126 251	-18,8	25 263 555	-17,0
	II	18 028	-21,6	107 768	-27,9	21 201 500	-28,1
	III	19 724	-13,6	117 262	-14,8	23 734 284	-13,9
	IV	28 811	-6,7	183 762	-8,0	37 544 786	-9,6
2024	I	28 639	41,7	175 414	38,9	36 761 537	45,5
	II	15 412	-14,5	82 546	-23,4	18 049 753	-14,9
	III	20 289	2,9	113 607	-3,1	22 465 200	-5,3

Toplam yüzölçümün %55,1'i konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 22,5 milyon m² iken; bunun 12,4 milyon m²'si konut, 5,6 milyon m²'si konut dışı ve 4,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

2025/ASCEGYO-002

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

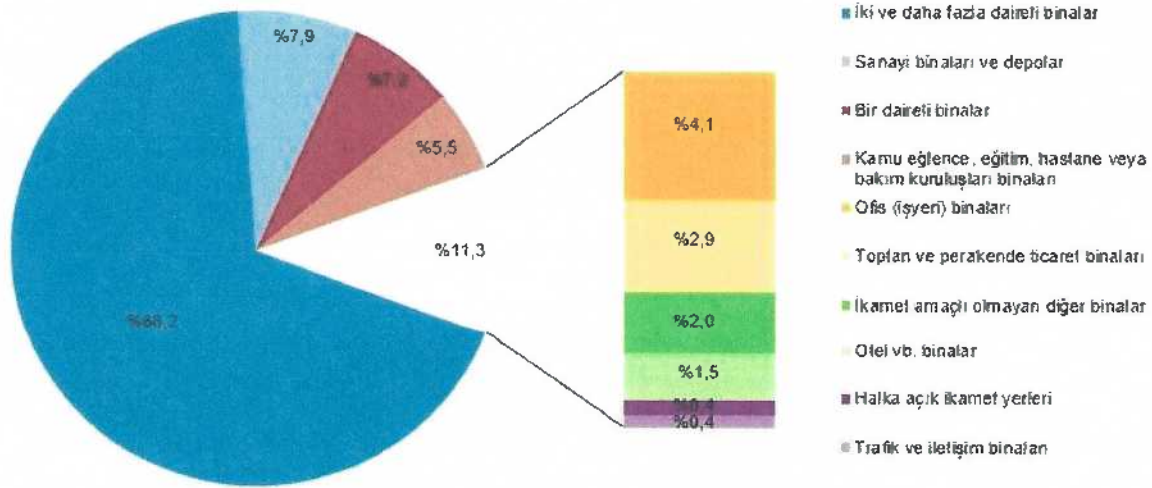


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüzölçüm payı %68,2 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 15,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,8 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Handwritten signature/initials

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

Tercih edilen alanda olması

İmar yollarının açılmış olması

Bölgede yapılaşmanın başlamış olması

Bulvar Cepheli olması

Olumsuz Faktörler

Yan yolda kalması

Fırsatlar

Yeni ve modern projelerin tamamlanmasının bölgeye olan rağbeti arttıracığı öngörülmüştür.

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 8221,24 m2 parsel alanı üzerine tek 5 blok şeklinde B.A.K yapı tarzında ayırık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul A blok ; Bodrum kat + Zemin kat + 6 normal kattan oluşmuştur.

Bodrum katında: müşterek alanlar

Zemin kat: 1-2-3 Nolu meskenler, ve bina girişi ,

1.Normal kat: 4-5-6-7 B.B. Nolu meskenler,

2.Normal kat: 8-9-10-11 B.B. Nolu meskenler,

3.Normal kat: 12-13-14-15 B.B. Nolu meskenler,

4.Normal kat: 16-17-18-19 B.B. Nolu meskenler,

5.Normal kat: 20-21-22-23 B.B. Nolu meskenler,

6.Normal kat: 24-25-26-27 B.B. Nolu meskenler olarak kat dağılımı vardır.

2025/ASCEGYO-002

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul B-C bloklar ; Bodrum kat + Zemin kat + 6 normal kattan oluşmuştur.

Bodrum katında: müsterek alanlar

Zemin kat: 1-2 Nolu meskenler, ve bina girişi ,

1.Normal kat: 3-4 B.B. Nolu meskenler,

2.Normal kat: 5-6 B.B. Nolu meskenler,

3.Normal kat: 7-8 B.B. Nolu meskenler,

4.Normal kat: 9-10 B.B. Nolu meskenler,

5.Normal kat: 11-12 B.B. Nolu meskenler,

6.Normal kat: 13-14 B.B. Nolu meskenler olarak kat dağılımı vardır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

A blok Zemin kat Meskenler : Salon – Amerikan Mutfak , 2 Oda , banyo-wc ve balkon alanından ibarettirler. Taşınmaz alanları değerlendirme tablosunda verilmiştir.

A Blok Normal kat Meskenler : 3 Oda , Salon , Mutfak , oda , banyo-wc ve 2 balkon alanından ibarettirler. Taşınmaz alanları değerlendirme tablosunda verilmiştir.

B-C Blok Zemin kat Meskenler : Salon – Amerikan Mutfak , 2 Oda , banyo-wc ve balkon alanından ibarettirler. Taşınmaz alanları değerlendirme tablosunda verilmiştir.

B-C Blok Normal kat Meskenler : 3 Oda , Salon , Mutfak , oda , banyo-wc ve 3 balkon alanından ibarettirler. Taşınmaz alanları değerlendirme tablosunda verilmiştir.

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

Devam eden proje bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar mesken niteliğindedir.

2025/ASCEGYO-002

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcısı, 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.

2025/ASCEGYO-002

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

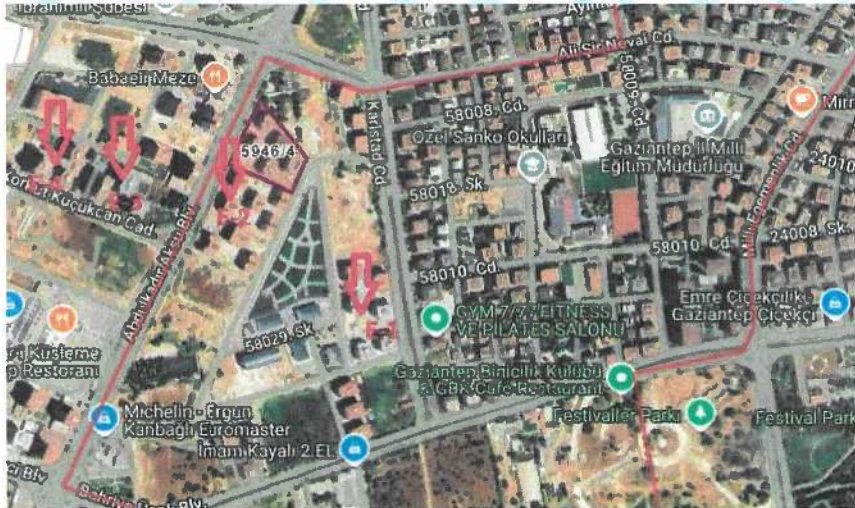
Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması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

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

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

SATILIK KONUT							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
E-1	190,00	165,00	Mesken	7.500.000,00	45.454,55	İbili Emlak	0 (533) 744 65 73
E-2	190,00	155,00	Mesken	7.500.000,00	48.387,10	Fast Emlak	0 (534) 944 78 77
E-3	190,00	160,00	Mesken	8.500.000,00	53.125,00	Dağ Emlak	0 (534) 945 48 31
E-4	265,00	210,00	Mesken	11.500.000,00	54.761,90	Arte Emlak	0 (532) 681 54 77

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



2025/ASCEGYO-002

(Handwritten signature/initials)

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

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerh D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	165	7.500.000	45.455	0%	0%	0%	0%	0%	7%	-5%	0%	0%	46.364
Emsal 2	155	7.500.000	48.387	0%	0%	0%	0%	0%	7%	-5%	0%	0%	49.355
Emsal 3	160	8.500.000	53.125	0%	0%	0%	0%	0%	5%	-5%	0%	0%	53.125
Emsal 4	210	11.500.000	54.762	0%	-5%	0%	0%	0%	5%	-5%	0%	0%	52.024
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													50.217

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m ²)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'li DEĞER (TL)
A	3	121,45	46.000	5.586.700	5.585.000	5.640.850
A	5	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	7	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	8	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	10	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	13	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	15	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	18	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	21	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	23	143,28	50.000	7.164.000	7.165.000	7.236.650
A	24	143,28	48.000	6.877.440	6.875.000	6.943.750
A	26	143,28	48.000	6.877.440	6.875.000	6.943.750
B	2	120,00	46.000	5.520.000	5.520.000	6.072.000
B	3	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	9.383.000
B	6	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	9.383.000
B	7	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	9.383.000
B	10	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	9.383.000
B	11	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	9.383.000
B	14	170,59	48.000	8.188.320	8.190.000	9.009.000
C	2	120,00	46.000	5.520.000	5.520.000	5.575.200
C	3	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	8.615.300
C	6	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	8.615.300
C	7	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	8.615.300
C	10	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	8.615.300
C	11	170,59	50.000	8.529.500	8.530.000	8.615.300
C	14	170,59	48.000	8.188.320	8.190.000	8.271.900
			TOPLAM :		196.540.000	203.577.800

2025/ASCEGYO-002

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2025/ASCEGYO-002

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

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

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

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

(b) 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 "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

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

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

Gayrimenkuller için alınan emsal kira bedelleri ve hesaplanan kira bedelleri aylık (TL/ay) olarak hesaplanmış ve takdir edilmiştir.

KİRALIK KONUT							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
E- 1	235,00	195,00	Mesken	42.500,00	217,95	Çopuroğlu Emlak	0 (534) 386 16 28
E- 2	185,00	165,00	Mesken	32.500,00	196,97	3 A Emlak	0 (538) 057 77 38
E- 3	135,00	115,00	Mesken	25.000,00	217,39	Bonus Emlak	0 (533) 797 03 42

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Kiraya Sunulan Değer (TL)	Gerçekleşen Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	195	42.500	218	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	222
Emsal 2	165	32.500	197	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	201
Emsal 3	115	25.000	217	0%	0%	0%	0%	5%	0%	-3%	0%	0%	222
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													215

KİRA DEĞERLERİ					
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Kiralanabilir Alanı (m ²)	Takdir Edilen Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/ay)
A	3	121,45	215	26.112	26.100,00
A	5	143,28	215	30.805	30.800,00
A	7	143,28	215	30.805	30.800,00
A	8	143,28	215	30.805	30.800,00
A	10	143,28	215	30.805	30.800,00
A	13	143,28	215	30.805	30.800,00
A	15	143,28	215	30.805	30.800,00
A	18	143,28	215	30.805	30.800,00
A	21	143,28	215	30.805	30.800,00
A	23	143,28	215	30.805	30.800,00
A	24	143,28	215	30.805	30.800,00
A	26	143,28	215	30.805	30.800,00
B	2	120,00	215	25.800	25.800,00
B	3	170,59	215	36.677	36.700,00
B	6	170,59	215	36.677	36.700,00
B	7	170,59	215	36.677	36.700,00
B	10	170,59	215	36.677	36.700,00
B	11	170,59	215	36.677	36.700,00
B	14	170,59	215	36.677	36.700,00
C	2	120,00	215	25.800	25.800,00
C	3	170,59	215	36.677	36.700,00
C	6	170,59	215	36.677	36.700,00
C	7	170,59	215	36.677	36.700,00
C	10	170,59	215	36.677	36.700,00
C	11	170,59	215	36.677	36.700,00
C	14	170,59	215	36.677	36.700,00
TOPLAM					856.900,00

2025/ASCEGYO-002

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

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

Proje değeri analizi yapılmamıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Taşınmazların mesken olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'te "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla 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. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı değildir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

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

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri
196.540.000,00 TL	203.577.800,00 TL

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

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
 Tel: 0 342 215 12 00 / 46 47 - 48 Fax: 0 342 215 12 06
 Değerleme Mh. Danışmanlık Köyü (d. No: 20) Vahitler Feriye
 İşhanı Kat: 502 Şehitkamil / GAZİANTEP
 Gözükent V.D. 9980716413 - Tic. Sicil No: 33650
 www.zeugmadegerleme.com - info@zeugmadegerleme.com

2025/ASCEGYO-002