



ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Ulus
Ada	5295
Parsell	1
Niteliği	A, B, C, ve D Blok numaralı 9 katlı betonarme apartman ve arsası

99 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2025/ASCEGYO-056

İÇİNDEKİLER

1.	BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI	5
2.	RAPOR BİLGİLERİ	7
a.	Raporun Tarihi	7
b.	Raporun Numarası	7
c.	Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları.....	7
ç.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
d.	Değerleme Tarihi	7
e.	Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	7
f.	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
g.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde 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	13
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	14
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	15
e.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	15
f.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
g.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ...	15
ğ.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
h.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
5.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
a.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16

1.	Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler	16
2.	Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler	18
b.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
1.	Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2025	19
2.	İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2025	23
3.	Ciro Endeksleri, Ekim 2025.....	26
4.	Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025	28
c.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	33
ç.	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	33
1.	Ana Gayrimenkul Özellikleri :	33
2.	Bağımsız Bölüm Özellikleri :	33
d.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykır Durumlara İlişkin Bilgiler	34
e.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 34	
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.....	34
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
a.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	35
1.	Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	35
2.	Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	36
3.	Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	37
4.	Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar.....	38
5.	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	40
b.	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	43
1.	Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni.....	43
2.	Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç	44
3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	44
4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	44
c.	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	44
1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	44
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	45
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	45
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	45
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler	46

5.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	46
6.	Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	46
7.	Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	47
	<i>Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri</i>	48
8.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları	51
9.	Üzerinde proje geliştirilen arsalarda boş arazi ve proje değerleri	51
10.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	51
11.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	51
12.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	51
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	52
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	52
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	52
c.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	52
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	52
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	53
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	53
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	53
8.	SONUÇ	54
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	54
b.	Nihai Değer Takdiri	54
9.	RAPOR EKLERİ	55

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-056

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 değerlendirilmesi 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

26.12.2025

b. Raporun Numarası

2025/ASCEGYO-056

c. Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları

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

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

ç. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Ökkeş Fatih AKYURT (SPK Lisans No:400582)

d. Değerleme Tarihi

23.12.2025

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

05.12.2025 / ASCEGYO-07

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

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

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

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

Rapor No	Rapor Tarihi
2022/ASCE-049	07.11.2022
2023/ASCEGYO-056	26.12.2023
2024/ASCEGYO-051	25.07.2024
2024/ASCEGYO-108	27.12.2024

2025/ASCEGYO-056

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

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

b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıgüllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep

c. Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Ulus Mah. 5295 Ada 1 Parselde yer alan "A, B, C, ve D Blok numaralı 9 katlı betonarme apartman ve arsası" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 100 adet bağımsız bölümün 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.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep İl Sani Konukoğlu Bulvarına girilerek Adliye Kavşağına gelinir. Buradan Ulus İstikametine M.Fevzi Çakmak Bulvarına girilir. Daha sonra sırasıyla 72039 sokak ve 72041 nolu sokaklara girilerek taşınmaza ulaşılır.

Enlem	37.0855
Boylam	37.3548

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2025/ASCEGYO-056

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Ulus
Ada	5295
Parsel	1
Yüzölçümü (m²)	6.082,18
Nitelik	A, B, C ve D Blok numaralı 9 katlı betonarme apartman ve arsası

Bağımsız Bölümler

Malik	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Blok Adı	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Bağımsız Bölüm Niteliği
A BLOK	B+Z	1	99/6082	DÜKKAN
A BLOK	B+Z	2	110/6082	DÜKKAN
A BLOK	1	3	55/6082	MESKEN
A BLOK	1	4	55/6082	MESKEN
A BLOK	1	5	55/6082	MESKEN
A BLOK	1	6	55/6082	MESKEN
A BLOK	2	7	55/6082	MESKEN
A BLOK	2	8	55/6082	MESKEN
A BLOK	2	9	55/6082	MESKEN
A BLOK	2	10	55/6082	MESKEN
A BLOK	3	11	55/6082	MESKEN
A BLOK	3	12	55/6082	MESKEN
A BLOK	3	13	55/6082	MESKEN
A BLOK	3	14	55/6082	MESKEN
A BLOK	4	15	55/6082	MESKEN
A BLOK	4	16	55/6082	MESKEN
A BLOK	4	17	55/6082	MESKEN
A BLOK	5	19	55/6082	MESKEN
A BLOK	5	20	55/6082	MESKEN
A BLOK	5	21	55/6082	MESKEN
A BLOK	5	22	55/6082	MESKEN
A BLOK	6	23	55/6082	MESKEN
A BLOK	6	24	55/6082	MESKEN

2025/ASCEGYO-056

A BLOK	6	25	55/6082	MESKEN
A BLOK	6	26	55/6082	MESKEN
B BLOK	B+Z	1	110/6082	DÜKKAN
B BLOK	B+Z	2	99/6082	DÜKKAN
B BLOK	1	3	55/6082	MESKEN
B BLOK	1	4	55/6082	MESKEN
B BLOK	1	5	55/6082	MESKEN
B BLOK	1	6	55/6082	MESKEN
B BLOK	2	7	55/6082	MESKEN
B BLOK	2	8	55/6082	MESKEN
B BLOK	2	9	55/6082	MESKEN
B BLOK	2	10	55/6082	MESKEN
B BLOK	3	11	55/6082	MESKEN
B BLOK	3	12	55/6082	MESKEN
B BLOK	3	13	55/6082	MESKEN
B BLOK	3	14	55/6082	MESKEN
B BLOK	4	15	55/6082	MESKEN
B BLOK	4	16	55/6082	MESKEN
B BLOK	4	18	55/6082	MESKEN
B BLOK	5	19	55/6082	MESKEN
B BLOK	5	20	55/6082	MESKEN
B BLOK	6	23	55/6082	MESKEN
B BLOK	6	24	55/6082	MESKEN
B BLOK	6	25	55/6082	MESKEN
B BLOK	6	26	55/6082	MESKEN
C BLOK	Z	1	40/6082	MESKEN
C BLOK	Z	2	40/6082	MESKEN
C BLOK	Z	3	40/6082	MESKEN
C BLOK	1	4	58/6082	MESKEN
C BLOK	1	5	58/6082	MESKEN
C BLOK	1	6	58/6082	MESKEN
C BLOK	1	7	58/6082	MESKEN
C BLOK	2	8	58/6082	MESKEN
C BLOK	2	9	58/6082	MESKEN
C BLOK	2	10	58/6082	MESKEN
C BLOK	3	12	58/6082	MESKEN
C BLOK	3	13	58/6082	MESKEN
C BLOK	3	14	58/6082	MESKEN
C BLOK	3	15	58/6082	MESKEN
C BLOK	4	16	58/6082	MESKEN
C BLOK	4	17	58/6082	MESKEN
C BLOK	4	18	58/6082	MESKEN
C BLOK	4	19	58/6082	MESKEN
C BLOK	5	20	58/6082	MESKEN

2025/ASCEGYO-056

C BLOK	5	21	58/6082	MESKEN
C BLOK	5	22	58/6082	MESKEN
C BLOK	5	23	58/6082	MESKEN
C BLOK	6	24	58/6082	MESKEN
C BLOK	6	25	58/6082	MESKEN
C BLOK	6	26	58/6082	MESKEN
C BLOK	6	27	58/6082	MESKEN
D BLOK	Z	1	40/6082	MESKEN
D BLOK	Z	2	40/6082	MESKEN
D BLOK	Z	3	40/6082	MESKEN
D BLOK	1	4	58/6082	MESKEN
D BLOK	1	5	58/6082	MESKEN
D BLOK	1	6	58/6082	MESKEN
D BLOK	1	7	58/6082	MESKEN
D BLOK	2	8	58/6082	MESKEN
D BLOK	2	9	58/6082	MESKEN
D BLOK	2	10	58/6082	MESKEN
D BLOK	2	11	58/6082	MESKEN
D BLOK	3	12	58/6082	MESKEN
D BLOK	3	13	58/6082	MESKEN
D BLOK	3	14	58/6082	MESKEN
D BLOK	4	16	58/6082	MESKEN
D BLOK	4	17	58/6082	MESKEN
D BLOK	4	18	58/6082	MESKEN
D BLOK	4	19	58/6082	MESKEN
D BLOK	5	21	58/6082	MESKEN
D BLOK	5	22	58/6082	MESKEN
D BLOK	5	23	58/6082	MESKEN
D BLOK	6	24	58/6082	MESKEN
D BLOK	6	25	58/6082	MESKEN
D BLOK	6	26	58/6082	MESKEN
D BLOK	6	27	58/6082	MESKEN

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

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	21.06.2011	233
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	21.08.2013	199

2025/ASCEGYO-056

11.2

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	KM ne Çevrilmiştir. Şehitkamil -28-10-2022 10:15 - 92283 Yönetim Planı : 07/03/2013 Şehitkamil - 08-03-2013 14:04 - 7606
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanın gayrimenkulün değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Şehitkamil Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin KONUT alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000				
TAKS	0.35			Hmax	
KAKS	1.55			EMSAL	
ÇEKME MESAFELERİ	Ön	Yan	Arka	İNŞAAT NİZAMI	AYRIK
	5	5	H/2		

Taşınmazın bulunduğu bölge konut ağırlıklı olup taşınmaz ile benzer imara sahiptir.

2025/ASCEGYO-056

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlarda kat mülkiyetine geçmiştir.

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

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılar Mühendis Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar mevcut hali ile iskan almıştır.

Adres: Fatih Mah. Fevzi Çakmak Bulvarı Eriş Apt. Altı :97/A-1 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 bulunmamaktadır.

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 kentin 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; Dülükbaşı, 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 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 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 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 Alauddevle 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 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.

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.

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

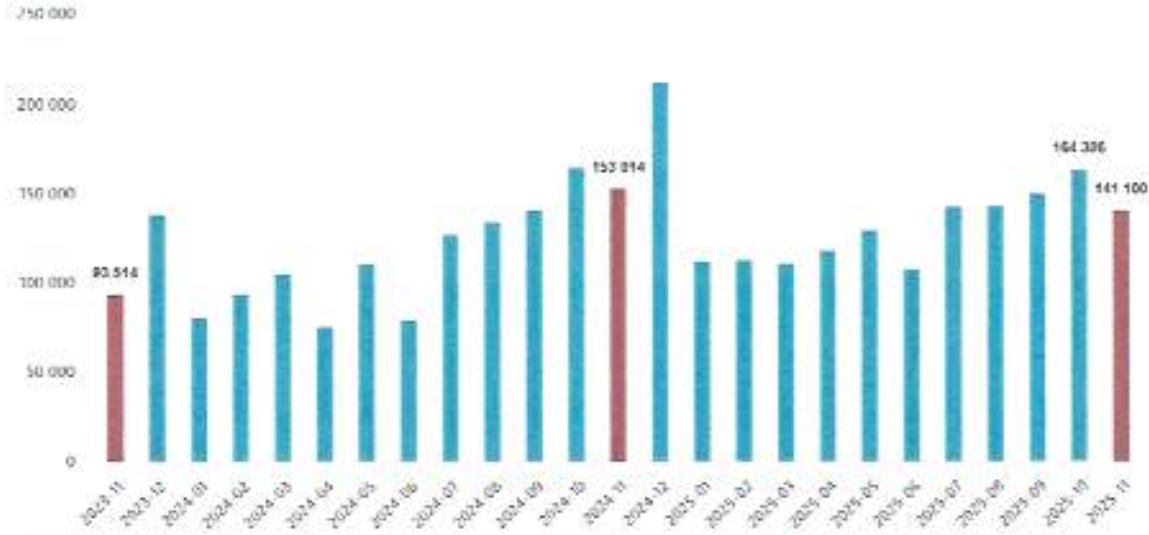
2025/ASCEGYO-056

1. Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2025

Türkiye genelinde Kasım ayında 141 bin 100 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında azalarak 141 bin 100 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan, 131 ile Bayburt ve 152 ile Artvin olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Kasım 2025
(Adet)



Konut satışları Ocak-Kasım döneminde %13,3 arttı.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2025

	Kasım			Ocak Kasım		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	141 100	153 014	-7,8	1 434 133	1 265 388	13,3
İpotekli satış	21 499	21 804	-1,4	207 519	135 209	53,5
Diğer satış	119 601	131 210	-8,8	1 226 614	1 130 179	8,5
Satış durumuna göre toplam satış	141 100	153 014	-7,8	1 434 133	1 265 388	13,3
İlk el satış	46 589	49 274	-5,4	444 066	407 832	8,9
İkinci el satış	94 511	103 740	-8,9	990 067	857 556	15,4

2025/ASCEGYO-056

İpotekli konut satışları 21 bin 499 olarak gerçekleşti.

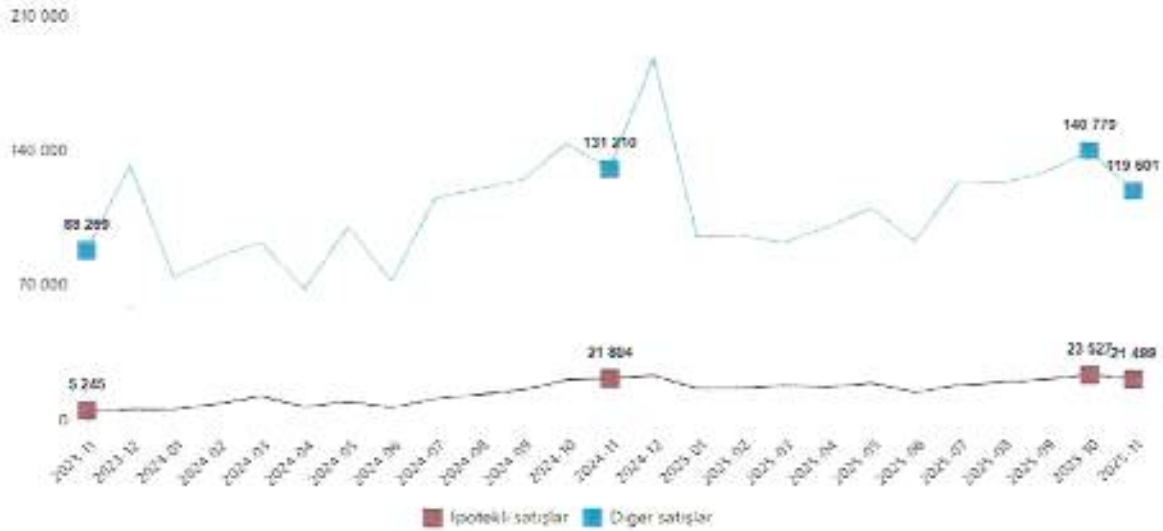
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 oranında azalarak 21 bin 499 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5 oranında artarak 207 bin 519 oldu.

Kasım ayında 5 bin 483; Ocak-Kasım döneminde ise 49 bin 973 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 119 bin 601 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında azalarak 119 bin 601 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %84,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,5 oranında artarak 1 milyon 226 bin 614 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2025
(Adet)



İlk el konut satış sayısı 46 bin 589 olarak gerçekleşti.

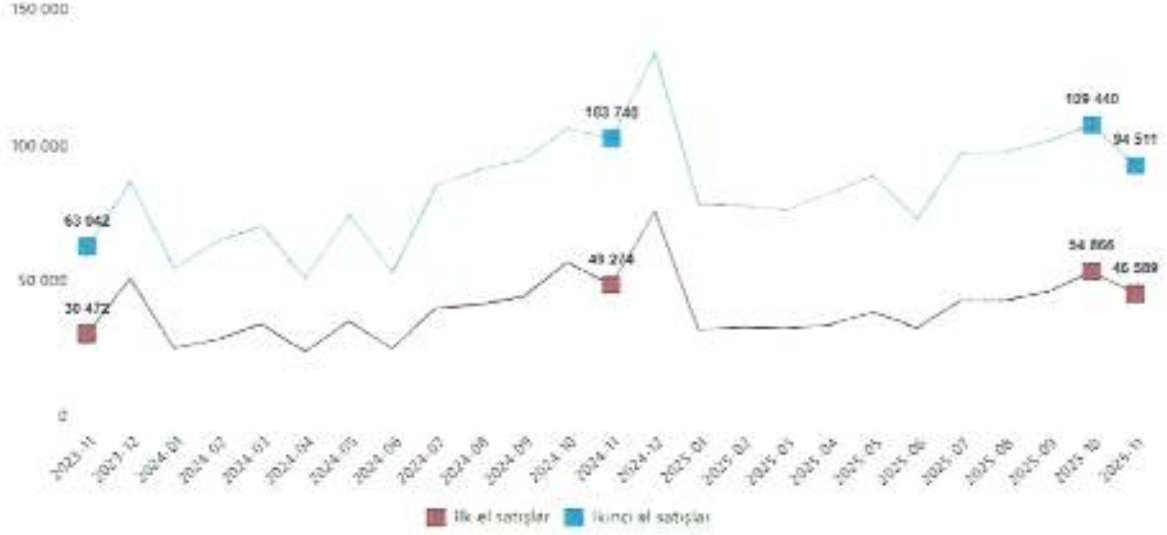
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 46 bin 589 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %33,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,9 oranında artarak 444 bin 96 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 94 bin 511 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 oranında azalarak 94 bin 511 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,0 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,4 oranında artarak 990 bin 37 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2025

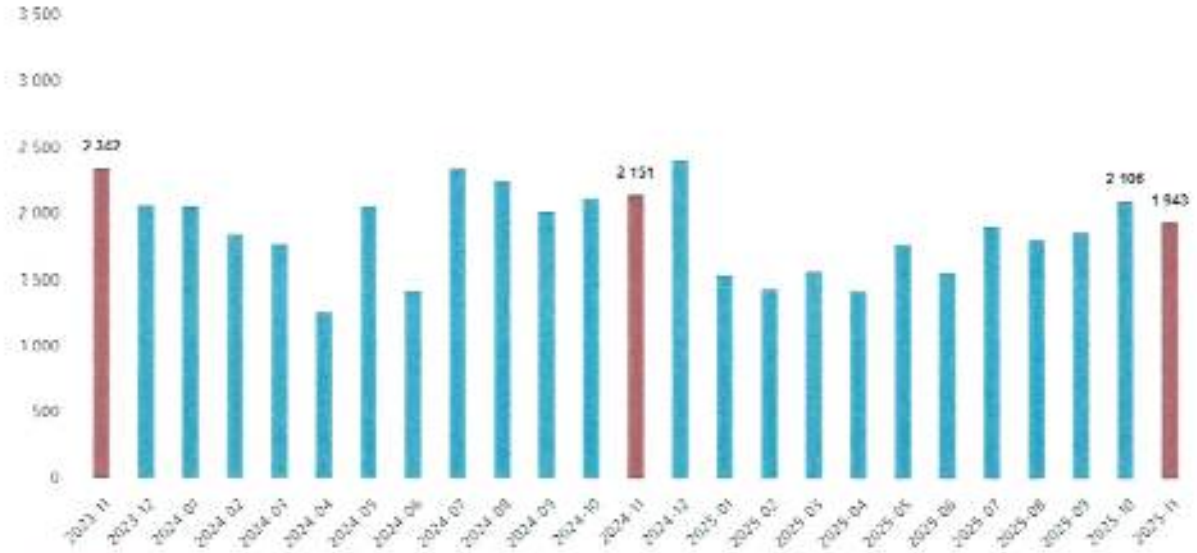
(Adet)



Yabancılar Kasım ayında bin 943 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,7 oranında azalarak bin 943 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 728 ile İstanbul, 662 ile Antalya ve 157 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışı, Kasım 2025
(Adet)

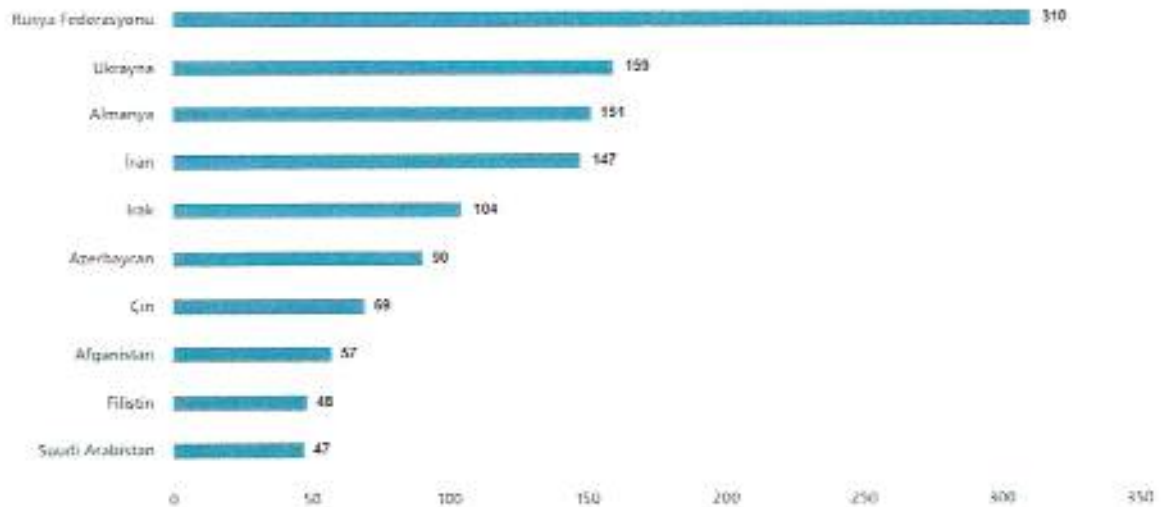


Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında azalarak 18 bin 993 oldu.

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

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 310 ile Rusya Federasyonu, 159 ile Ukrayna ve 151 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.

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



2025/ASCEGYO-056

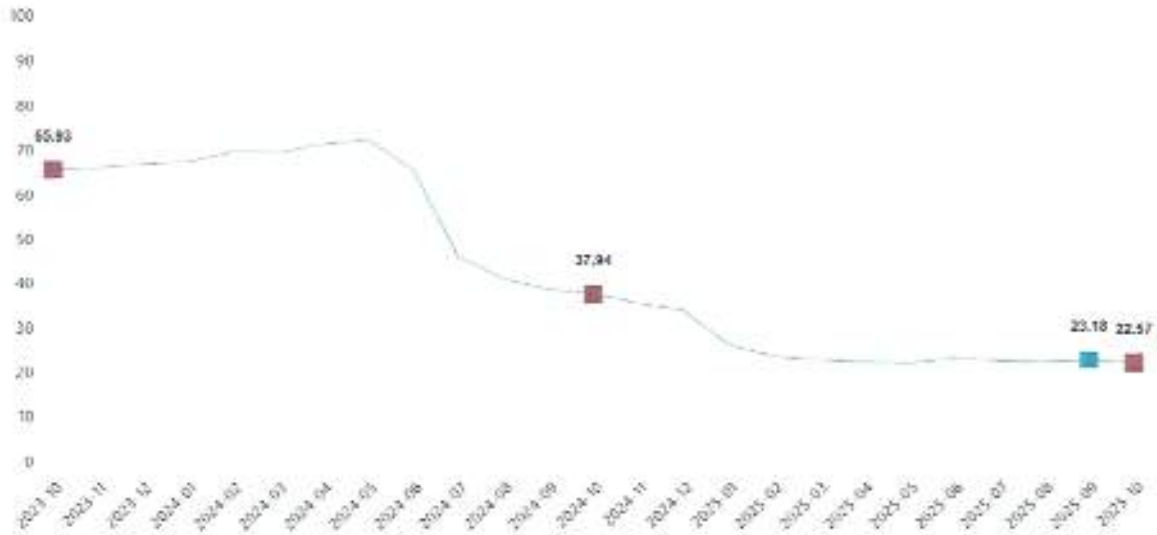
11.5

2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2025

İnşaat maliyet endeksi yıllık %22,57 arttı, aylık %0,98 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,98 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,68 arttı, işçilik endeksi %30,49 arttı.

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

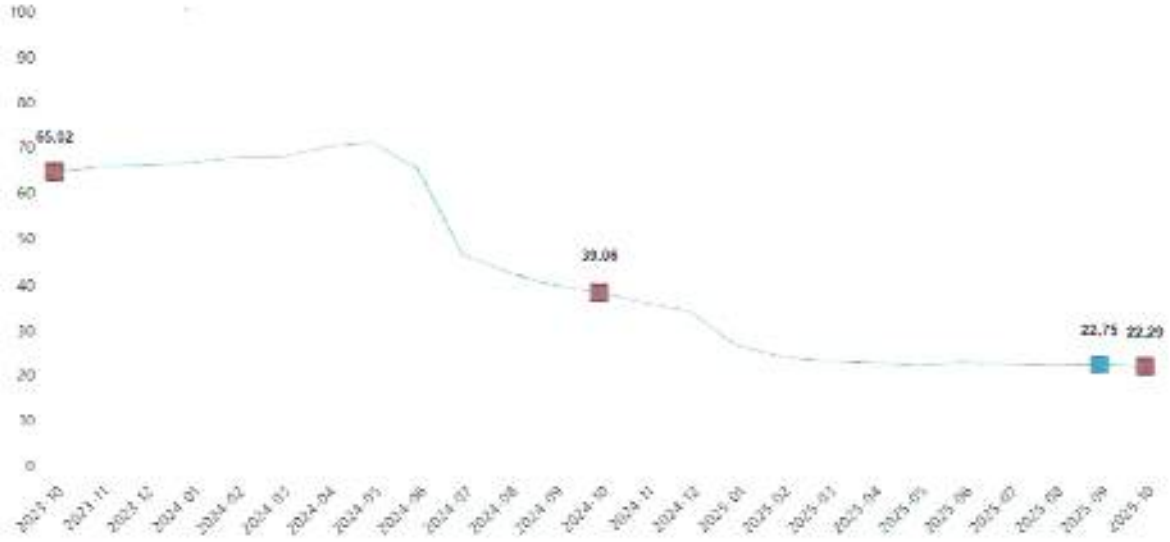


Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %22,29 arttı, aylık %0,95 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,95 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,29 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,55 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,42 arttı, işçilik endeksi %29,94 arttı.

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2025



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %23,48 arttı, aylık %1,05 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,20 arttı, işçilik endeksi %0,73 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,52 arttı, işçilik endeksi %32,46 arttı.

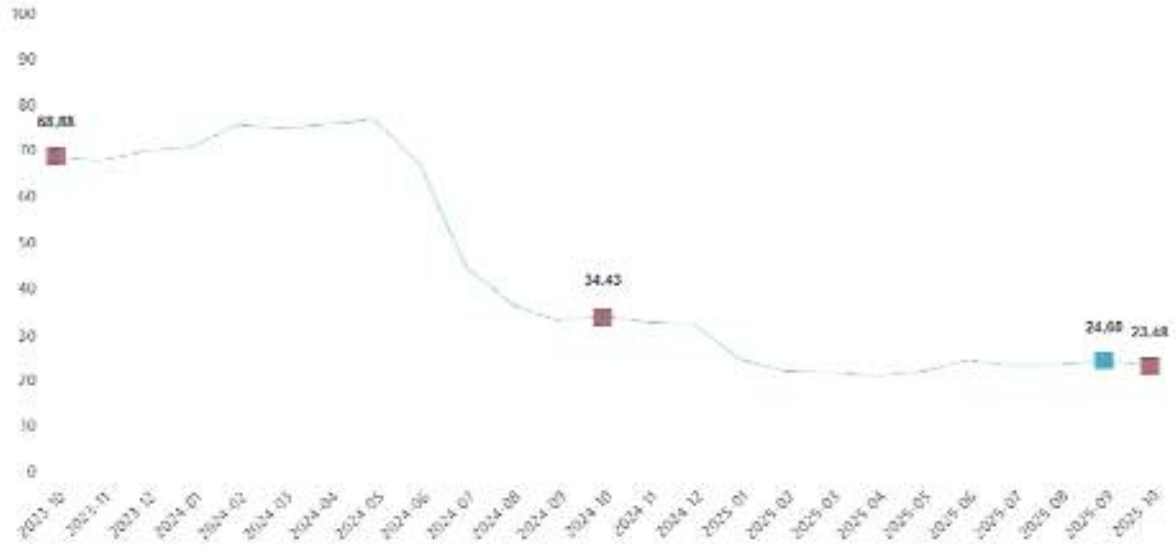
ZEUGMA

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

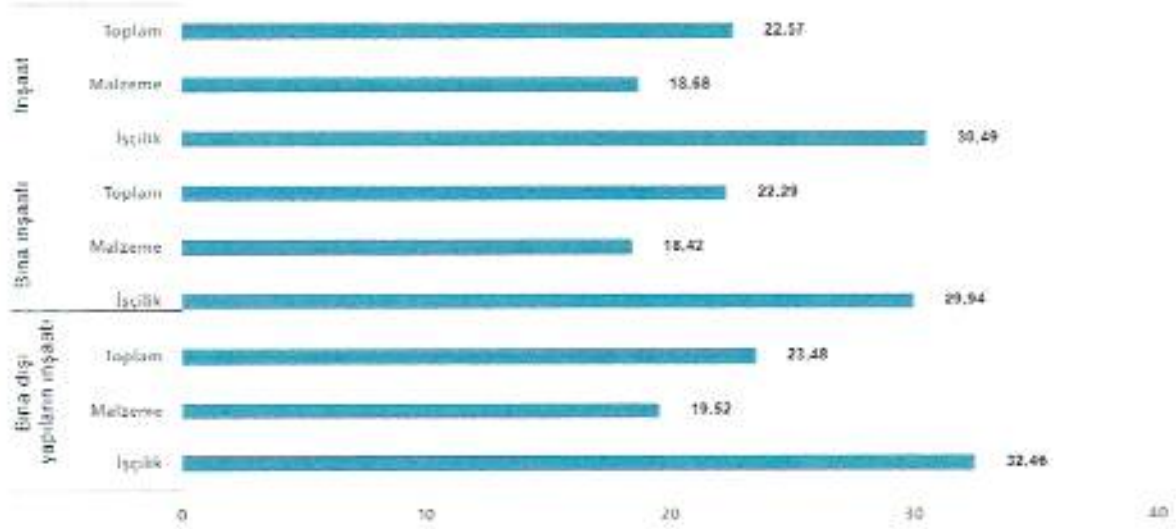
2025/ASCEGYO-056

11/4

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

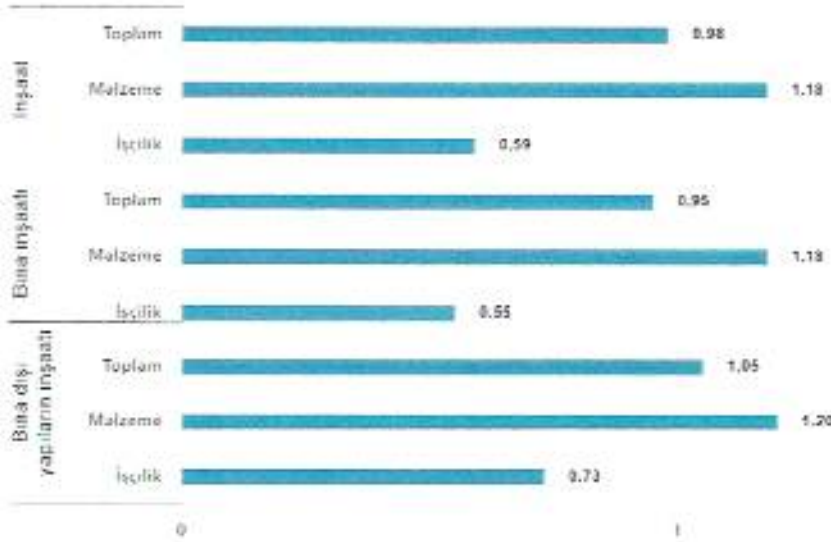


İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2025



2025/ASCEGYO-056

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



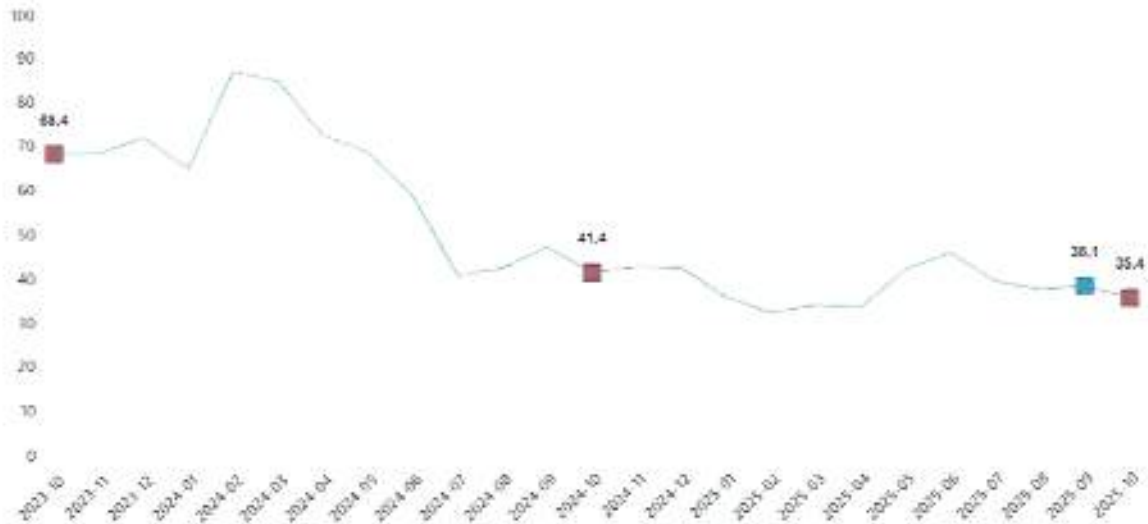
3. Ciro Endeksleri, Ekim 2025

Toplam ciro yıllık %35,4 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Ekim ayında yıllık %35,4 arttı.

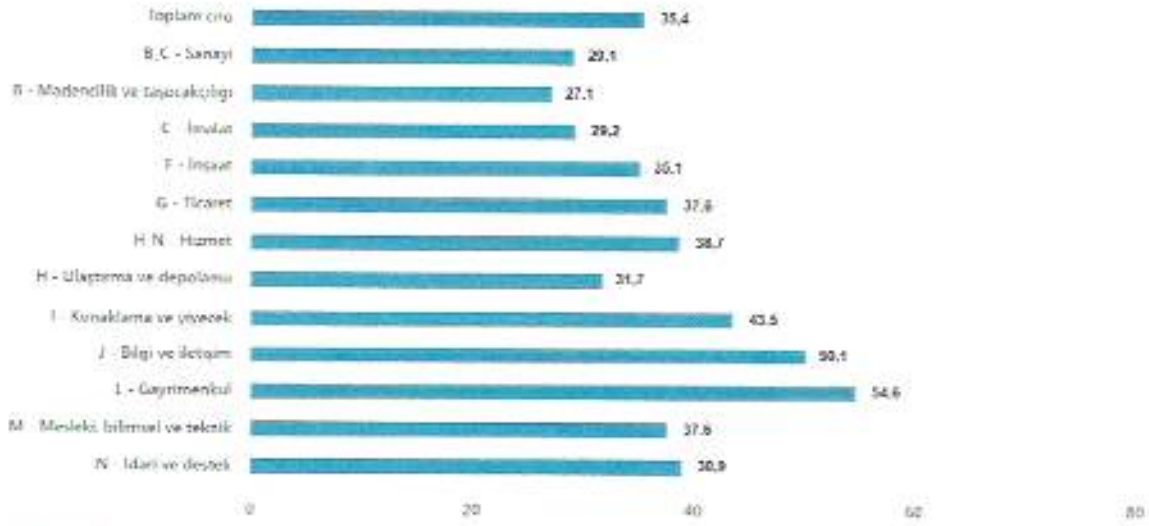
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Ekim ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %29,1 arttı, inşaat ciro endeksi %35,1 arttı, ticaret ciro endeksi %37,6 arttı, hizmet ciro endeksi %38,7 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Ekim 2025



2025/ASCEGYO-056

Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Ekim 2025

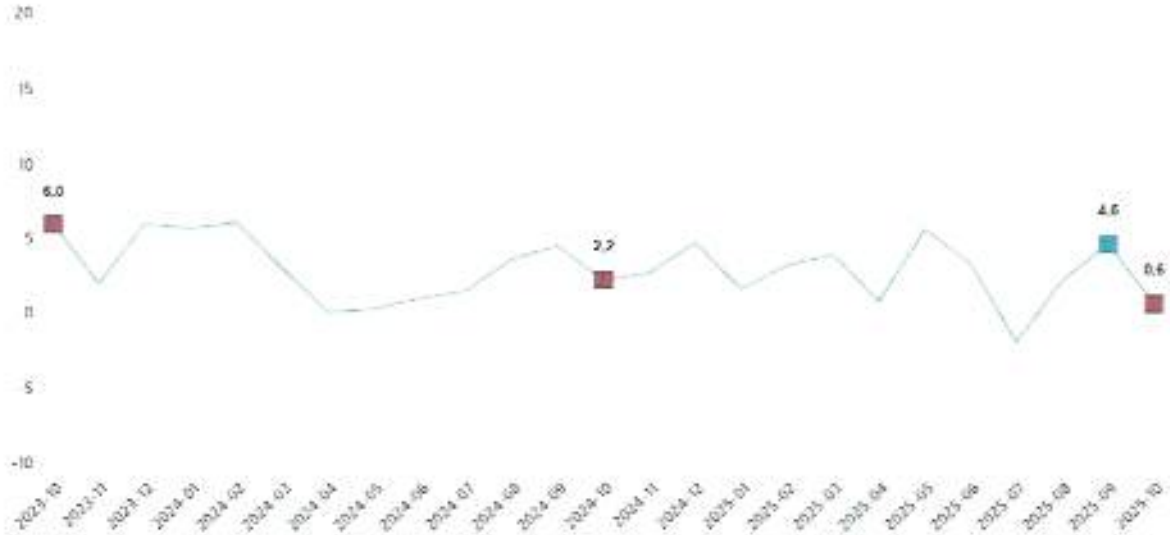


Toplam ciro aylık %0,6 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Ekim ayında aylık %0,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Ekim ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %0,8 arttı, inşaat ciro endeksi %1,4 arttı, ticaret ciro endeksi %0,4 azaldı, hizmet ciro endeksi %3,8 arttı.

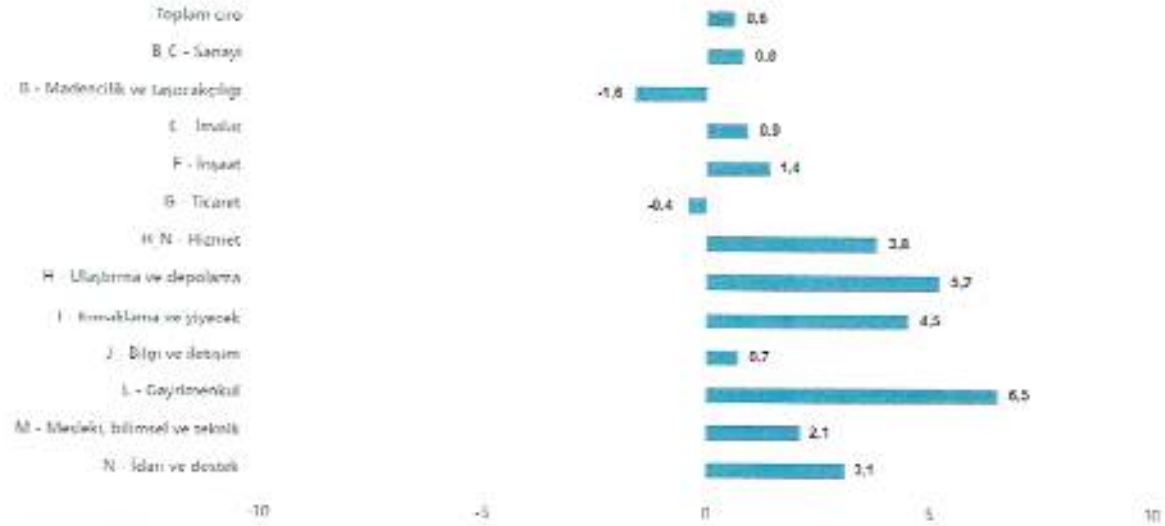
Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Ekim 2025



2025/ASCEGYO-056

11-7

Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Ekim 2025



4. Yapı İzin İstatistikleri, 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



2025/ASCEGYO-056

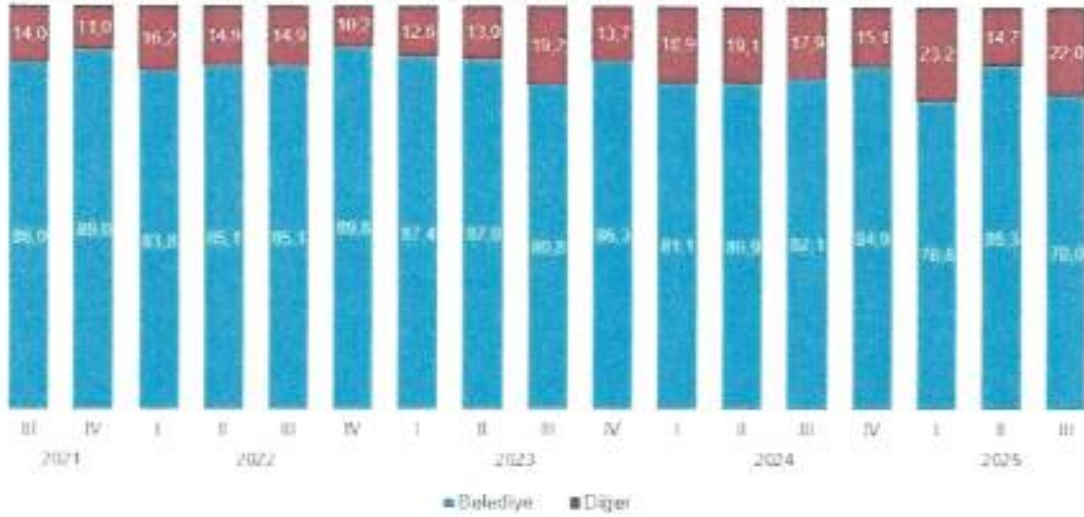
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	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	8,8
	II	34 170	6,6	204 485	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	-10,4	39 128 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	308 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025		28 921	-12,0	169 464	-18,2	35 202 164	-20,0
	I	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	II	41 946	22,3	282 866	54,0	55 779 732	42,8

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.

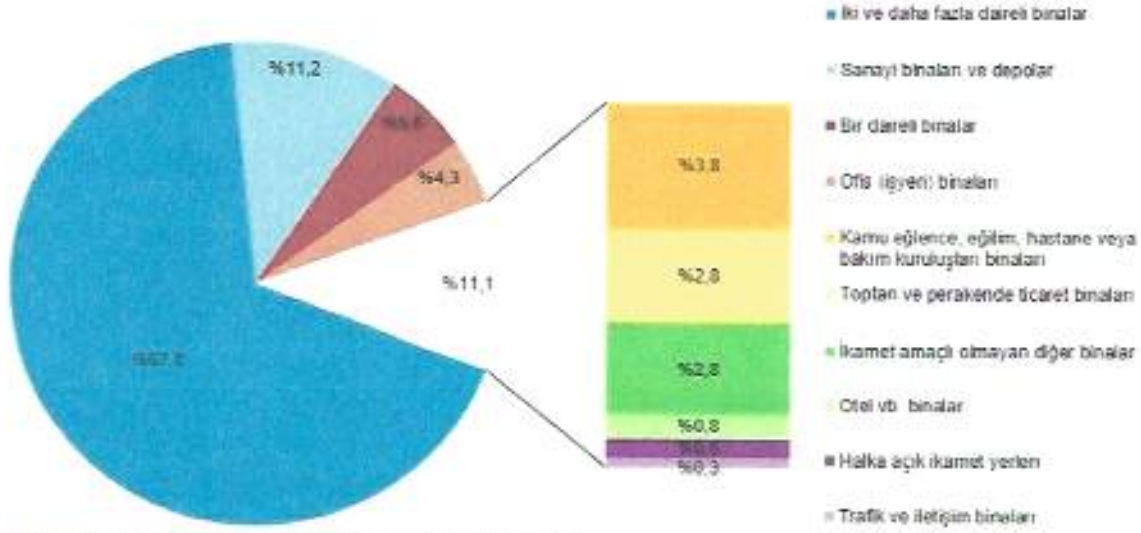
Yapı ruhsatı verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), III. Çeyrek 2025



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.

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



Grafikteki 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



2025/ASCEGYO-056

11/2

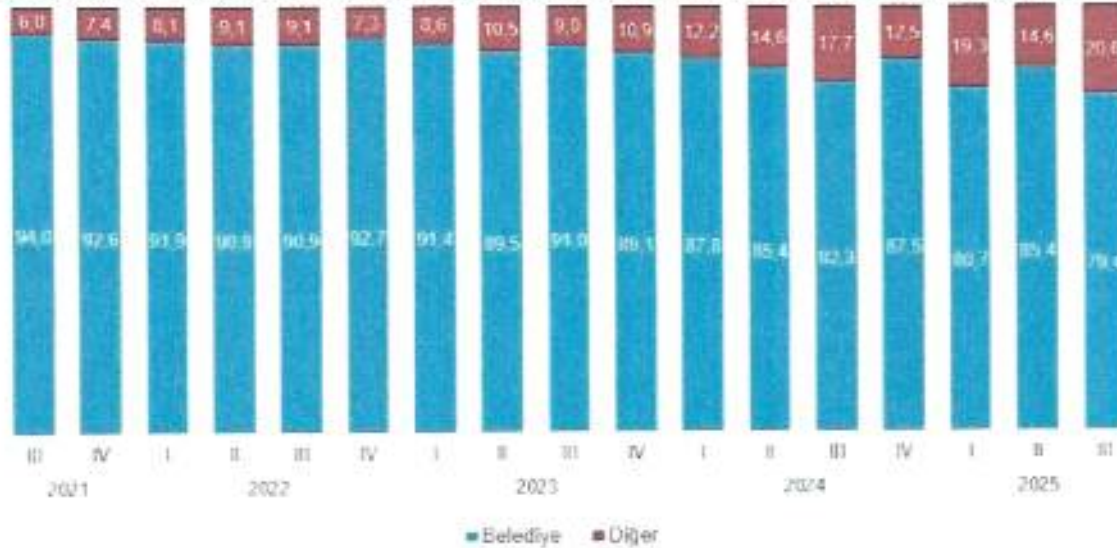
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık Değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık Değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık Değişim (%)
2023		92 911	-11,6	544 948	-16,4	118 664 482	-15,8
	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	20 990	-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	130 162 081	16,4
	I	31 347	43,0	189 943	48,7	41 507 534	51,8
	II	17 053	-11,6	90 205	-19,5	20 094 790	-11,2
	III	22 305	6,2	127 868	0,4	27 090 732	4,7
	IV	35 034	14,1	232 767	23,4	48 588 026	18,1
2025		23 187	-28,0	149 215	-21,4	31 222 634	24,9
	I	20 205	18,5	130 949	45,2	27 350 746	30,9
	II	23 552	5,6	158 987	22,8	33 264 279	22,0

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.

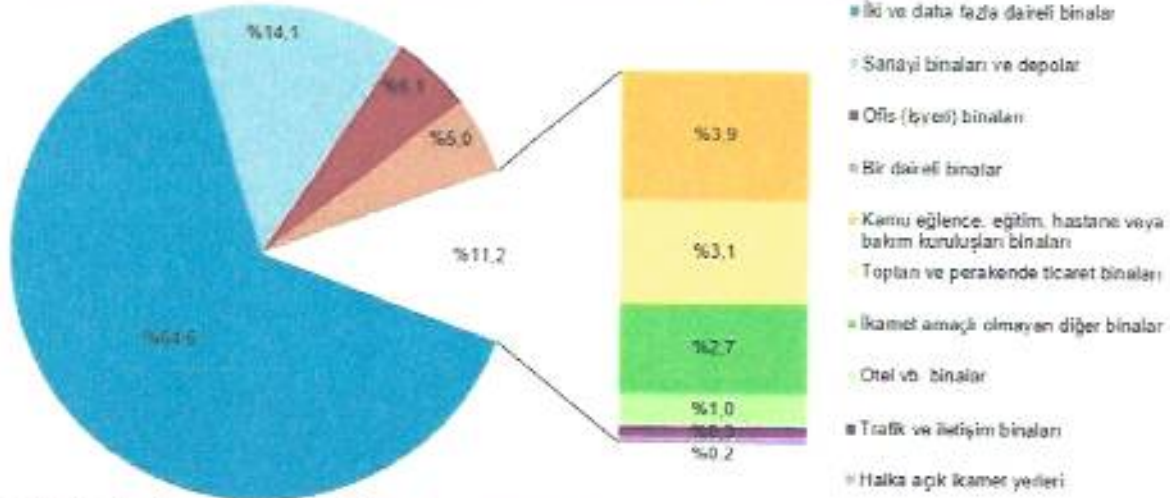
2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,5 milyon m² ile iki

2025/ASCEGYO-056

11.5

ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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 İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

Sosyal donatılara yakın konumda olması

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Bulvardan kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Bölgenin alım fırsatı sunması

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 6082,18 m2 parsel alanı üzerine A,B,C,D Blok Betonarme Apartman şeklinde B.A.K yapı tarzında ayırık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul A-B-C-D Blok ; 2 Bodrum+ Zemin + 6 Normal kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

2. Bodrum kat: Ortak alanlar ,

A-B Blok 1. Bodrum kat : 1-2 B.B. nolu dükkan eklentileri ve ortak alanlar,

C-D Blok 1. Bodrum kat : Ortak alanlar,

A-B Blok Zemin kat: 1-2 B.B. Nolu 2 adet dükkan ve bina girişi ,

C-D Blok Zemin kat: 1-2-3 B.B. Nolu 3 adet mesken , kapıcı dairesi ve bina girişi

Normal katlarda ise her katta 4 'er adet mesken bulunmaktadır. A-B blokta toplam 24 adet bağımsız bölüm C-D blokta toplam 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

C-D blok zemin kat 1-2-3 B.B. nolu meskenler : 2 oda , salon , mutfak , banyo , wc ve antre-giriş hölünden ibrettir.

Normal kat meskenler : 3 oda , salon , mutfak , banyo , wc ve antre-giriş hölü , 2 adet balkondan ibrettir.

A blok 1 B.B. Nolu Dükkan : Zemin kat 138 m² , asma kat 64 m² olmak üzere toplam 202 m²'dir.

A blok 2 B.B. Nolu Dükkan : Zemin kat 165 m² , asma kat 65 m² olmak üzere toplam 230 m²'dir.

B blok 2 B.B. Nolu Dükkan : Zemin kat 138 m² , asma kat 64 m² olmak üzere toplam 202 m²'dir.

B blok 1 B.B. Nolu Dükkan : Zemin kat 165 m² , asma kat 65 m² olmak üzere toplam 230 m²'dir.

Taşınmaz bağımsız bölümlere ait alanlar değerlendirme tablosunda yazılmıştır.

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/dükkan niteliğindedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

(a) 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 karşılanamadığı 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 alıcılığı, 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-056

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 sayısallaştırdıklarına 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

Konut Satış Emsalleri

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
Emsal 1	120,00	90,00	Mesken	4.750.000,00	52.777,78	Birleşmiş Emlak	0 (532) 322 51 46
Emsal 2	120,00	90,00	Mesken	4.600.000,00	51.111,11	AZ Emlak	0 (534) 234 59 29
Emsal 3	105,00	90,00	Mesken	4.400.000,00	48.888,89	Sahibinden	0 (541) 577 27 04
Emsal 4	120,00	100,00	Mesken	5.000.000,00	50.000,00	Lüks Emlak	0 (535) 958 16 51

Dükkan Satış Emsalleri

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
Emsal 1	100,00	85,00	Mesken	7.535.000,00	88.647,06	Sahibinden	0 (533) 657 10 54
Emsal 2	160,00	120,00	Dükkan	13.000.000,00	81.250,00	Konumuz Emlak	0 (553) 589 95 32
Emsal 3	80,00	55,00	Dükkan	4.450.000,00	55.625,00	Galle Via Emlak	0 (507) 394 52 56
Emsal 4	140,00	125,00	Dükkan	7.350.000,00	52.500,00	Sahibinden	0 (542) 633 96 38



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

Konut Satış Emsalleri Analizi

SATILIK KONUT													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zam an D.	Yapı Yaşı D.	Şereflye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	90	4.750.000	52.778	0%	0%	5%	0%	-10%	0%	-5%	0%	0%	47.500
Emsal 2	90	4.600.000	51.111	0%	0%	5%	0%	-10%	0%	-5%	0%	0%	46.000
Emsal 3	90	4.400.000	48.889	0%	0%	5%	0%	-10%	0%	-5%	0%	0%	44.000
Emsal 4	100	5.000.000	50.000	0%	0%	5%	0%	-10%	0%	-5%	0%	0%	45.000
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													45.625

Dükkan Satış Emsalleri Analizi

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Serfeyle D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	85	7.535.000	88.647	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	84.215
Emsal 2	120	13.000.000	108.333	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	86.667
Emsal 3	55	4.450.000	80.909	0%	0%	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	84.955

2025/ASCEGYO-056

Emsal	125	7.350.000	58.800	0%	0%	45%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	82.320
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													84.539

1 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)

Zemin kat alanı		Bodrum kat alanı			Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
102	m ²	100	m ²		1/6		m ²	1/3	118,67	m ²

Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan

İndirgenmiş alan	Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan	Ortalama Birim Fiyat
118,67 m ²	69.500	202 m ²	40.828,38 TL/m ²

2 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)

Zemin alanı	kat	Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı		Oran	İndirgenmiş alan	
131,5	m ²	0	m ²	1/6	112,8	m ²	1/3	169,10	m ²

Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan

İndirgenmiş alan	Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan	Ortalama Birim Fiyat
169,10 m ²	69.500	244,3 m ²	48.106,63 TL/m ²

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	HESAPLANAN DEĞER (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
A BLOK	1	202,00	40.828,38	8.247.333,33	8.245.000,00
A BLOK	2	230,00	48.106,63	11.064.525,17	11.065.000,00
A BLOK	3	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	4	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	5	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	6	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	7	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	8	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	9	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	10	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	11	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	12	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	13	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	14	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	15	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	16	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	17	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	19	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	20	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	21	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	22	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	23	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	24	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	25	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
A BLOK	26	124,00	45.650,00	5.660.600,00	5.660.000,00
B BLOK	1	230,00	48.106,63	11.064.525,17	11.065.000,00
B BLOK	2	202,00	40.828,38	8.247.332,76	8.245.000,00
B BLOK	3	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00

2025/ASCEGYO-056

B BLOK	4	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	5	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	6	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	7	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	8	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	9	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	10	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	11	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	12	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	13	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	14	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	15	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	16	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	18	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	19	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	20	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	23	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	24	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	25	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
B BLOK	26	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	1	81,00	45.600,00	3.693.600,00	3.695.000,00
C BLOK	2	81,00	45.600,00	3.693.600,00	3.695.000,00
C BLOK	3	81,00	45.600,00	3.693.600,00	3.695.000,00
C BLOK	4	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	5	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	6	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	7	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	8	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	9	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	10	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	12	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	13	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	14	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	15	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	16	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	17	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	18	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00

2025/ASCEGYO-056

C BLOK	19	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	20	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	21	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	22	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	23	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	24	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	25	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	26	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
C BLOK	27	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	1	81,00	45.600,00	3.693.600,00	3.695.000,00
D BLOK	2	81,00	45.600,00	3.693.600,00	3.695.000,00
D BLOK	3	81,00	45.600,00	3.693.600,00	3.695.000,00
D BLOK	4	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	5	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	6	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	7	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	8	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	9	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	10	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	11	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	12	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	13	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	14	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	16	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	17	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	18	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	19	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	21	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	22	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	23	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	24	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	25	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	26	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
D BLOK	27	124,00	45.600,00	5.654.400,00	5.655.000,00
			TOPLAM		564.200.000,00

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2025/ASCEGYO-056

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.

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

5. 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.

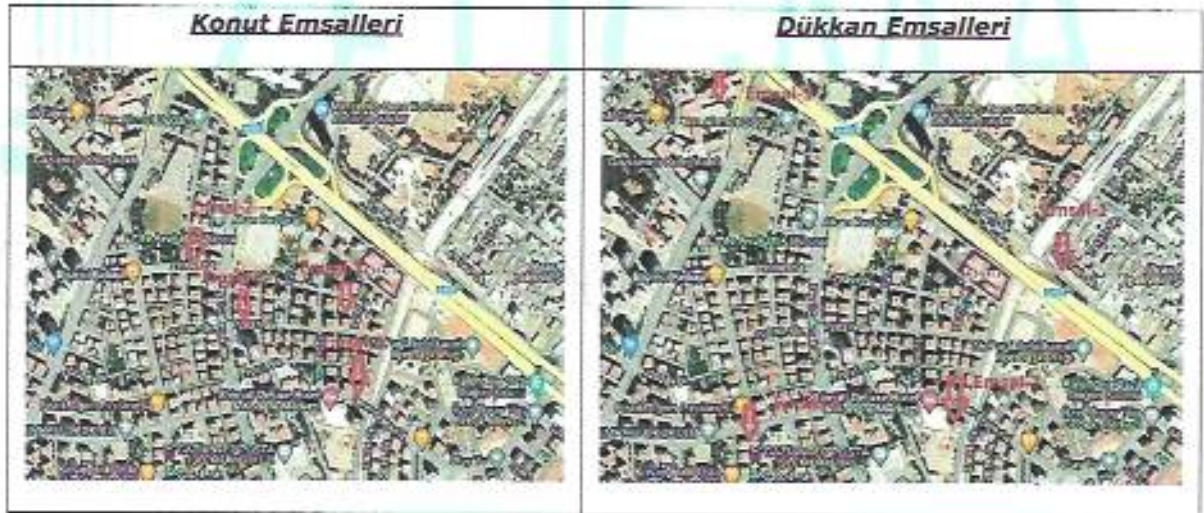
Konut Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	155,00	125,00	Mesken	42.000,00	336,00	KW Meridyen Emlak	0 (537) 615 24 44
Emsal 2	145,00	115,00	Mesken	38.000,00	330,43	Birleşmiş Emlak	0 (532) 322 51 46
Emsal 3	100,00	90,00	Mesken	28.000,00	311,11	Ezogelin Emlak	0 (535) 105 35 17

Dükkan Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	120,00	90,00	Dükkan	55.000,00	458,33	KW Meridyen Emlak	0 (537) 615 24 44
Emsal 2	100,00	80,00	Dükkan	44.000,00	440,00	Lüks Emlak	0 (535) 958 16 51
Emsal 3	60,00	40,00	Dükkan	25.000,00	416,67	Korumuz Emlak	0 (553) 589 95 32

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



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

Emsal taşınmazların tamamı taşınmazlara benzer nitelikte gayrimenkullerden seçilmiştir. Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır

Konut Kira Emsalleri Analizi

KİRALIK KONUT													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekleşen Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Serüfeye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	155	42.000	271	-5%	0%	0%	0%	-15%	0%	-5%	0%	0%	203
Emsal 2	145	38.000	262	-5%	0%	0%	0%	-15%	0%	-5%	0%	0%	197
Emsal 3	100	28.000	280	-5%	0%	-7%	0%	-15%	0%	-5%	0%	0%	190
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													197

Dükkan Kira Emsalleri Analizi

KİRALIK DÜKKAN													
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Gerçekleşen Birim Değer (TL/m ²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Serüfeye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	120	55.000	458	0%	-15%	-10%	0%	-5%	0%	-3%	0%	0%	307
Emsal 2	100	44.000	440	0%	-15%	-10%	0%	-5%	0%	-3%	0%	0%	295
Emsal 3	60	25.000	417	0%	-15%	-5%	0%	-5%	0%	-3%	0%	0%	300
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)													301

17

1 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)

Zemin kat alanı	Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı	Oran	İndirgenmiş alan
102 m ²	100 m ²		1/6	m ²	1/3	118,67 m ²

Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan

İndirgenmiş alan	Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan	Ortalama Birim Fiyat
118,67 m ²	300	202 m ²	176,24 TL/m ²

2 NOLU B.B.

Formül : (Bodrum kat alanı / Oran) + Zemin kat Alanı + (Asma kat alanı / Oran)

Zemin kat alanı	Bodrum kat alanı		Oran	Asma kat alanı	Oran	İndirgenmiş alan
131,5 m ²	112,8 m ²		1/6	0 m ²	1/3	150,30 m ²

Formül : (İndirgenmiş Alan * Birim Fiyat) / Projedeki alan

İndirgenmiş alan	Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan	Ortalama Birim Fiyat
150,30 m ²	300	244,3 m ²	184,57 TL/m ²

Bağımsız Bölümlerin Kira Değerleri

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	HESAPLANAN KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ (TL/ay)
A BLOK	1	202	165	33.330	33.300,00
A BLOK	2	230	170	39.100	39.100,00
A BLOK	3	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	4	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	5	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	6	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	7	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	8	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	9	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	10	124	200	24.800	24.800,00

2025/ASCEGYO-056

1/2

A BLOK	11	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	12	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	13	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	14	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	15	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	16	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	17	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	19	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	20	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	21	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	22	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	23	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	24	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	25	124	200	24.800	24.800,00
A BLOK	26	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	1	230	170	39.100	39.100,00
B BLOK	2	202	165	33.330	33.300,00
B BLOK	3	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	4	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	5	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	6	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	7	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	8	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	9	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	10	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	11	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	12	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	13	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	14	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	15	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	16	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	18	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	19	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	20	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	23	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	24	124	200	24.800	24.800,00
B BLOK	25	124	200	24.800	24.800,00

2025/ASCEGYO-056

11

B BLOK	26	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	1	81	200	16.200	16.200,00
C BLOK	2	81	200	16.200	16.200,00
C BLOK	3	81	200	16.200	16.200,00
C BLOK	4	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	5	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	6	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	7	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	8	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	9	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	10	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	12	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	13	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	14	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	15	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	16	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	17	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	18	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	19	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	20	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	21	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	22	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	23	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	24	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	25	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	26	124	200	24.800	24.800,00
C BLOK	27	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	1	81	200	16.200	16.200,00
D BLOK	2	81	200	16.200	16.200,00
D BLOK	3	81	200	16.200	16.200,00
D BLOK	4	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	5	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	6	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	7	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	8	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	9	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	10	124	200	24.800	24.800,00

2025/ASCEGYO-056

11/5

D BLOK	11	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	12	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	13	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	14	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	16	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	17	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	18	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	19	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	21	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	22	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	23	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	24	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	25	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	26	124	200	24.800	24.800,00
D BLOK	27	124	200	24.800	24.800,00
				TOPLAM	2.449.200,00

Takdir edilen kira emsalleri KDV dahil olarak tespit edilmiştir. Bu neden ile taşınmazlar için belirtilen kira bedelleri KDV dahildir.

8. 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.

9. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

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

Proje değerlemesi yapılmamıştır.

11. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

12. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

2025/ASCEGYO-056

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

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

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlarda kat mülkiyetine geçmiştir.

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 gayrimenkullerde proje geliştirilmiştir.

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları proje geliştirebilirler. Aynı fıkranın (d) bendine göre gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekir. Öte yandan anılan 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.

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir ve "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmektedir.

Tebliğin anılan fıkrasının (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Taşınmazların değerini önemli ölçüde etkileyecek veya devredilebilmesini sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

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.
- Taşınmazların "Mesken / Dükkan " olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. mülkiyetindeki 99 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (% 1 ve %20)
564.200.000,00 TL	577.179.800,00 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: 0342 215 1215 - 46 47 - 48 Fax: 0342 215 1209
 Dışişleri Mah. Doktor Emin Kılıçkale Cad. No:20
 Etiler / Beşiktaş / İstanbul Kat:4 D: 402 - KAPALI 502
 Gaziantep VD 994 071 6413 Şehircilik / GAZİANTEP

2025/ASCEGYO-056