



ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şahinbey
Mahallesi	K.Kızılhisar
Ada	9578
Parsel	2
Niteliği	Arsa

2025/ASCEGYO-006

İÇİNDEKİLER

1.	BAĞIMSIZLIK ve UYGUNLUK BEYANI	5
2.	RAPOR BİLGİLERİ	7
a.	Raporun Tarihi	7
b.	Raporun Numarası	7
c.	Raporu Hazırlayanların Ad Ve Soyadları.....	7
ç.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	7
d.	Değerleme Tarihi	7
e.	Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası.....	7
f.	Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
g.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
3.	KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
a.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
b.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi	9
c.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
ç.	İşin Kapsamı	9
4.	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
a.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı	10
2.	Tapu Kayıtları.....	11
3.	Plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanları.....	11
b.	Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
c.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	12
ç.	Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	12
d.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	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	

2025/ASCEGYO-006


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. Şahinbey 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, Nisan 2025.....	17
2. İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2025	21
3. Ciro Endeksleri, Mart 2025.....	24
4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025.....	26
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	31
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri	31
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	31
e. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
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.....	31
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	32
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	32
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	32
2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı	33
3. Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	33
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	34
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	34
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	35
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	35
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç.....	36
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	36
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	36
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar	36

1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	36
2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	37
3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler	38
4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç.....	39
ç.	Diğer Tespit Ve Analizler	39
1.	Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)	39
2.	Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.....	39
3.	Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri.....	42
4.	Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	42
5.	En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi	42
6.	Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	42
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	42
a.	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	42
b.	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	43
c.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
ç.	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	43
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	43
e.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	43
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	43
g.	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
8.	SONUÇ	45
a.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
b.	Nihai Değer Takdiri.....	45
9.	RAPOR EKLERİ.....	46

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-006

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

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 n 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 bulunmamaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Bu Rapor **ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.ř.** tarafından hazırlanmış olup bu raporun hazırlanması sırasında gerekli tüm zen gösterilmiş olmakla birlikte Değerleme Raporunda kurum ve kişilerden alınan bilgi ve açıklamaların doğru olduğu kabulüne dayanmaktadır. Bu bilgi ve belgelerde yapılan hata ve yanlışlıklardan, tamliğından, maddi ve sair hatadan değerleme şirketi sorumlu değildir. Bu Değerleme Raporu **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.** için hazırlanmış olup, Değerleme şirketinin ve **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.**'nin yazılı izni olmadan çoğaltılamaz ve nc kişilere verilemez.

2. RAPOR BİLGİLERİ

a. Raporun Tarihi

16.06.2025

b. Raporun Numarası

2025/ASCEGYO-006

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

13.06.2025

e. Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası

10.06.2025 / ASCEGYO-05

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 değerlendirme bilgileri aşağıdaki gibidir. Tabloya daha önceki yapılan toplu değerlemelerden 9578 ada 2 parsel için değerler yazılmıştır.

Rapor No	Rapor Tarihi	Türk Lirası Değeri
2022/ASCE-002	07.11.2022	310.404.000,00 TL
2023/ASCEGYO-001	14.03.2023	429.790.000,00 TL.
2023/ASCEGYO-009	26.12.2023	525.300.000,00 TL.
2024/ASCEGYO-004	25.07.2024	534.850.000,00 TL.
2024/ASCEGYO-116	25.07.2024	582.605.000,00 TL.

2025/ASCEGYO-006

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

2025/ASCEGYO-006

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

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, Şahinbey İlçesi, K.kızılhisar Mahallesi 9578 Ada 2 Parselde yer alan arsa niteliğindeki taşınmazın pazar değerinin tespit edilmesidir. Taşınmaza ilişkin Gaziantep 5.Noterliğince 04.09.2024 tarih ve 18970 yevmiye ile tescil edilmiş kat karşılığı sözleşmesinde, yapılacak inşaatın paylaşım oranı %45 Arsa sahibi, %55 yüklenici firma olarak belirlenmiştir. İş bu rapor ile kat karşılığı sözleşmesinde paylaşım oranının Arsa sahibinin %60, yüklenicinin %40 olması halinde, Arsa sahibi tarafından yükleniciye ödenecek tutarın tespitinin yapılmasıdır.

ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2025/ASCEGYO-006

4. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

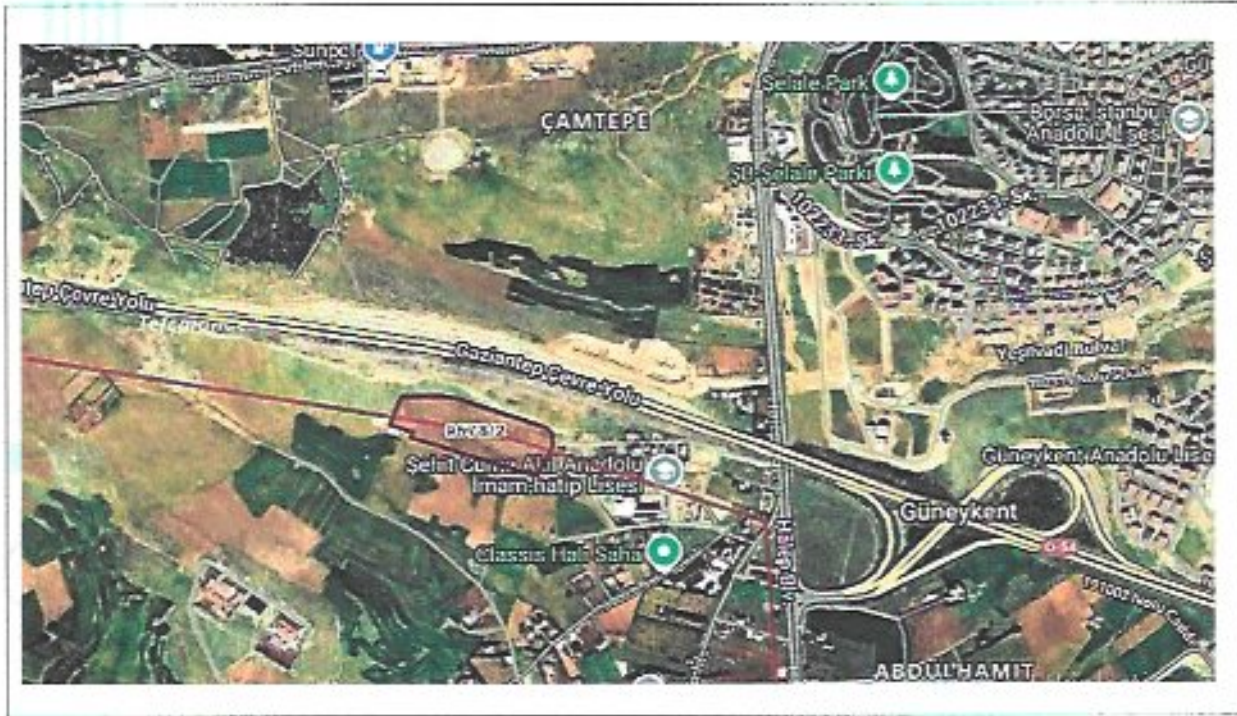
a. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; Gaziantep Çevre Yolu üzerinden Güneykent kavşağını geçtikten sonra ~2 km sağ tarafta bulunan taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde taşınmaza benzer nitelikte arsalar, okullar, konutlar ve çeşitli işyerleri bulunmaktadır. Ulaşım imkanı özel araçlarla mümkün olup bölge altyapı ve belediye hizmetleri bulunmaktadır.

Enlem	37.0176
Boylam	37.3000

Taşınmazın konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:



2025/ASCEGYO-006

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

İL	Gaziantep
İLÇE	Şahinbey
MAHALLE	K. Kızılhisar
ADA	9578
PARSEL	2
YÜZÖLÇÜM (M2)	47,754.38
NİTELİK	Arsa
PAY	1
PAYDA	1
PAY ORANI	100.00%
MALİK	Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	Şahinbey Belediyesi	19.11.2024	400
İlk Yapı Ruhsatı	Şahinbey Belediyesi	19.11.2024	400

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	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme Şahinbey - 23-09-2013 Tarih 41787 yevmiye
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Parsellerin tapu kayıtlarında bulunan **KAMULAŞTIRMA ŞERHİ:**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesi aşağıdaki gibidir:

2025/ASCEGYO-006

Madde 7 - Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

Maddede geçen altı aylık süre dolmuş olduğundan şerhin resen sicilden silinmesi gereken bir şerh olduğu ve gayrimenkullerin 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

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde ;

- Satış görmemiştir.
- Hukuki bir sürece konu edilmemiştir.

ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz **9578 ada 2 parsel** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında E=0,50 ve Y.Ençok=3 kat olmak üzere konut alanında kalmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge yakın zamanda imara açılmış olup, taşınmaz ile benzer imara sahiptir. Bölgenin kuzeyi ve güneyini Gaziantep Güney Çevre Yolu ayırmaktadır.

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

Taşınmaz hali hazırda boş arsa olup üzerinde ruhsat alınmış yapı yapılacaktır. 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 taşınmaz için ;

Gaziantep 5. Noterliğince 04.09.2024 Tarih ve 18970 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI sözleşmeleri mevcuttur.

Sözleşmelere göre arsa sahibinin payı %45 'dir.

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 taşınmazın üzerinde yapımı devam eden binalarla ilgili alınmış

İlk İnşaat Ruhsatı : 19.11.2024 Tarih ve 400 nolu

Mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan belgelerin tamamı tam ve doğru olarak Şahinbey Belediyesi'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

Yapı Denetim Firması Adı : Vizyon Yapı Denetim Ltd.Şti.

Yapı Denetim Firması Adresi : Değirmişem Mah. Abdullah Çolakoğlu Caddesi Mert Apt. No:68 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

2025/ASCEGYO-006

Değerlemesi yapılan parsel için mevcut yapılaşmaya uygun olarak planlanan proje baz alınarak hesaplama yapılmıştır. Farklı bir projenin uygulanması durumunda değerlerde farklılık gösterebilecektir.

h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde inşaatı başlamış proje bulunmakta olup; enerji verimlilik sertifikası 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 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; Dülükbaba, Sam, Ganibaba ve Sarıkaya Dağları yer alır. İslahiye, Barak, Araban, Yavuzeli ve Oğuzeli ilin önemli ovalarını; Fırat Nehri, Nizip Çayı, Afrin Çayı, Merziman Çayı ve Alleben Deresi ise ilin önemli akarsularını oluşturmaktadır. Ziraata elverişli olan il toprakları zeytin, fıstık, meyve ve sebze bahçeleri, üzüm bağları pamuk ve buğday tarlaları ile kaplıdır. İlin dağlık kesimlerinde kısmen çam, köknar, sedir ormanları, step ve yarı step bitki örtüsü görülmektedir. İl dâhilindeki ormanlarda bol miktarda keklik, turaç, yaban ördeği, yaban kazı, çil, kınalı baykuş, güvercin, serçe, an kuşu, yaban domuzu, tavşan, su kuşları, kirpi ve 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, 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 mimarisıyla 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 Selçuklularının 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

2025/ASCEGYO-006

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. Şahinbey İlçesi Hakkında Genel Bilgiler

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

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

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

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

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

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

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

2025/ASCEGYO-006

göstergesidir. Özellikle mevsim dönüşlerinde elde edilen gündüz-gece arasındaki ısı değişimleri çöl iklimine geçişin göstergeleridir.

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

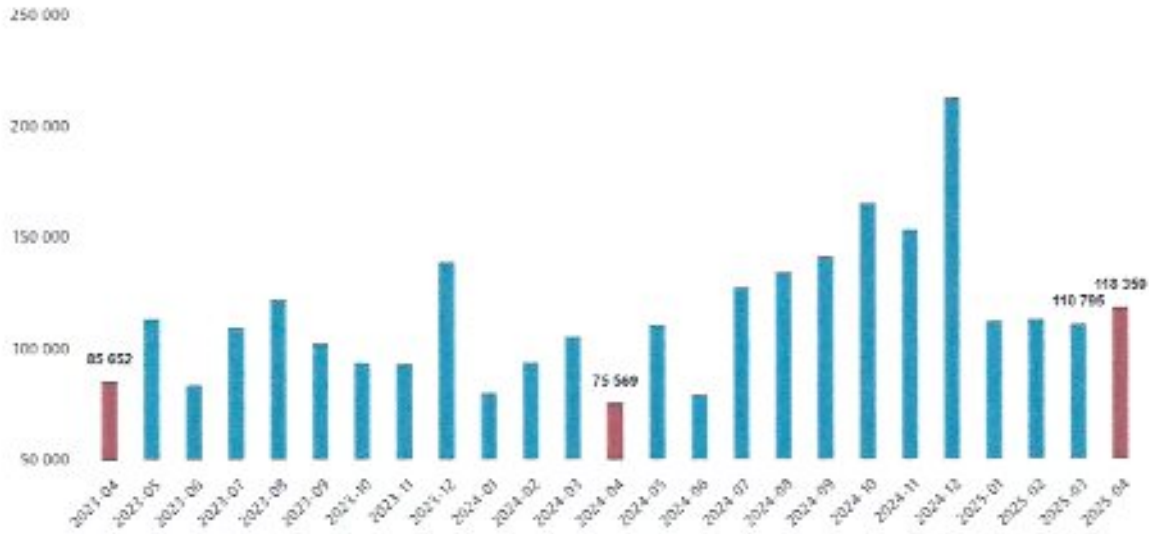
1. Konut Satış İstatistikleri, Nisan 2025

Türkiye genelinde Nisan ayında 118 bin 359 konut satıldı.

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %56,6 oranında artarak 118 bin 359 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 645 ile İstanbul, 10 bin 889 ile Ankara ve 7 bin 14 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Ardahan, 75 ile Tunceli ve 88 ile Bayburt olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Nisan 2025

(Adet)



Konut satışları Ocak-Nisan döneminde %27,9 arttı.

Konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,9 oranında artarak 454 bin 145 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Nisan 2025

	Nisan			Ocak-Nisan		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	118 359	75 569	56,6	454 145	355 173	27,9
İpotekli satış	17 465	7 071	147,0	69 194	34 603	99,4
Diğer satış	100 894	68 498	47,3	384 951	320 480	20,1
Satış durumuna göre toplam satış	118 359	75 569	56,6	454 145	355 173	27,9
İlk el satış	34 633	24 085	43,8	134 509	112 341	19,7
İkinci el satış	83 726	51 484	62,6	319 636	242 832	31,6

İpotekli konut satışları 17 bin 465 olarak gerçekleşti.

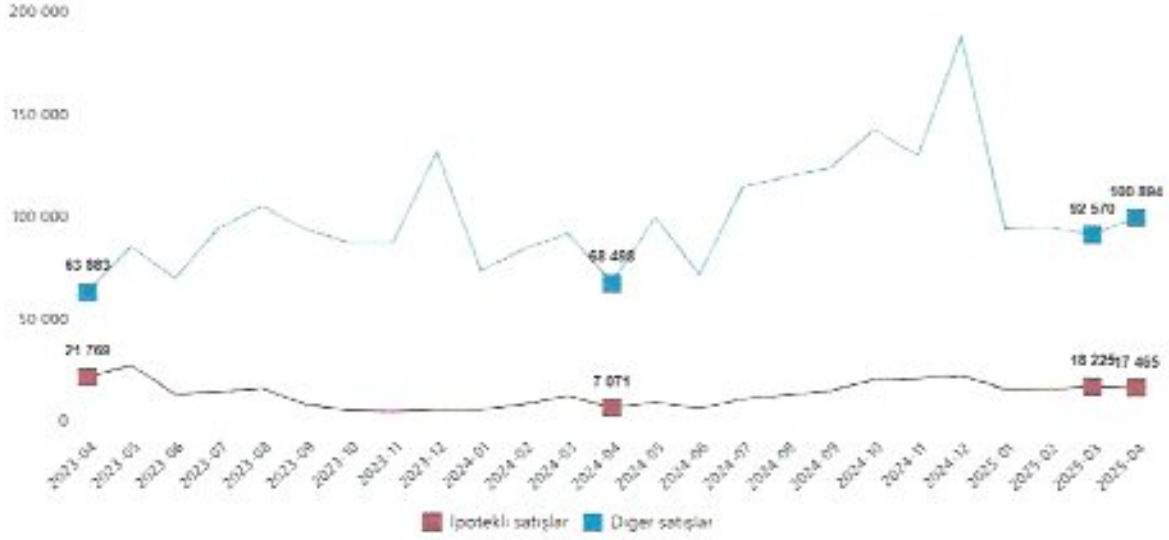
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %147,0 oranında artarak 17 bin 465 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %99,4 oranında artarak 69 bin 194 oldu.

Nisan ayında 4 bin 245; Ocak-Nisan döneminde ise 16 bin 388 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 100 bin 894 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,3 oranında artarak 100 bin 894 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 384 bin 951 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Nisan 2025
(Ade)



İlk el konut satış sayısı 34 bin 633 olarak gerçekleşti.

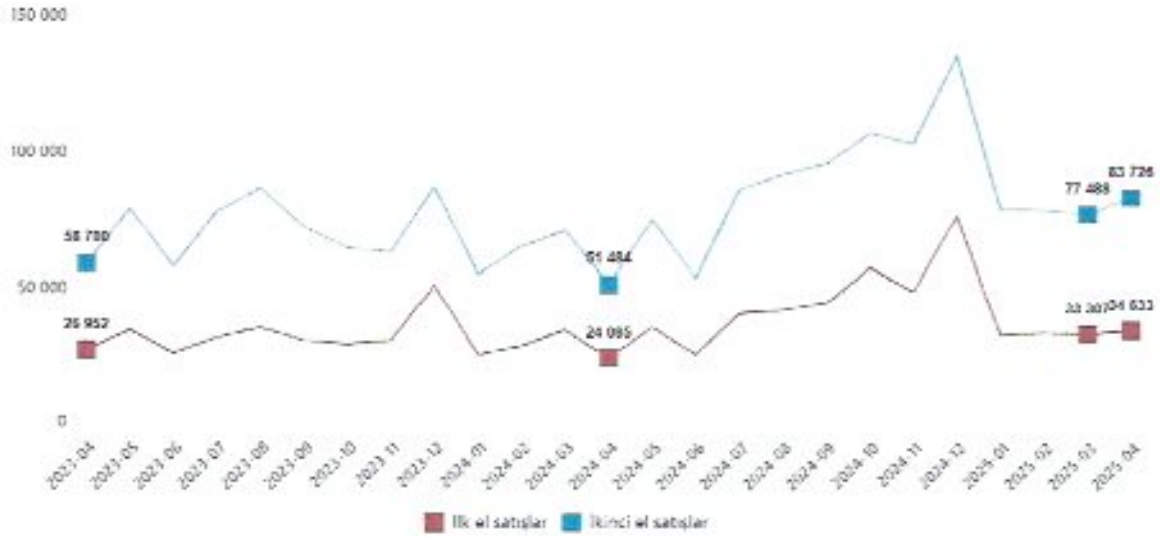
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,8 oranında artarak 34 bin 633 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 oranında artarak 134 bin 509 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 83 bin 726 konut el değiştirdi.

Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %62,6 oranında artarak 83 bin 726 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,7 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,6 oranında artarak 319 bin 636 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Nisan 2025

(Adet)

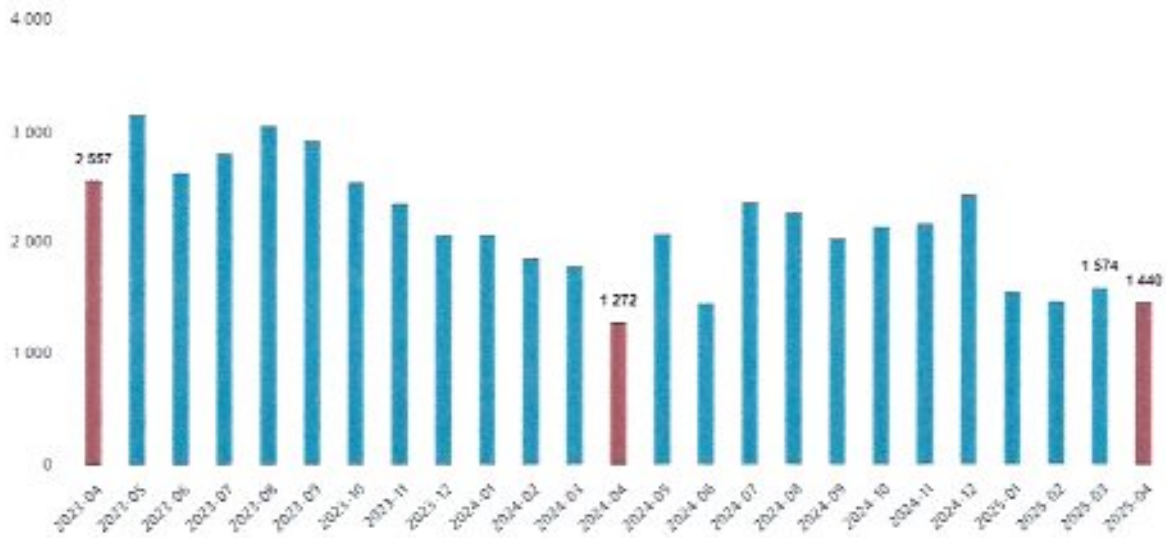


Yabancılara Nisan ayında bin 440 konut satışı gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,2 oranında artarak bin 440 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 529 ile İstanbul, 497 ile Antalya ve 117 ile Mersin oldu.

Yabancılara yapılan konut satışı, Nisan 2025

(Adet)



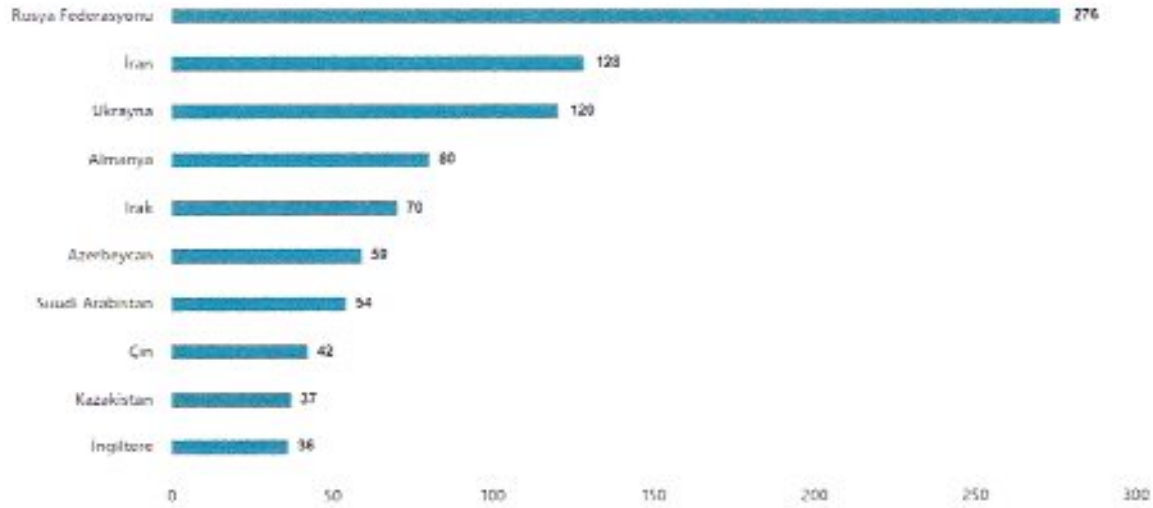
2025/ASCEGYO-006

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Nisan döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,5 oranında azalarak 6 bin 18 oldu.

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

Nisan ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 276 ile Rusya Federasyonu, 128 ile İran ve 120 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.

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

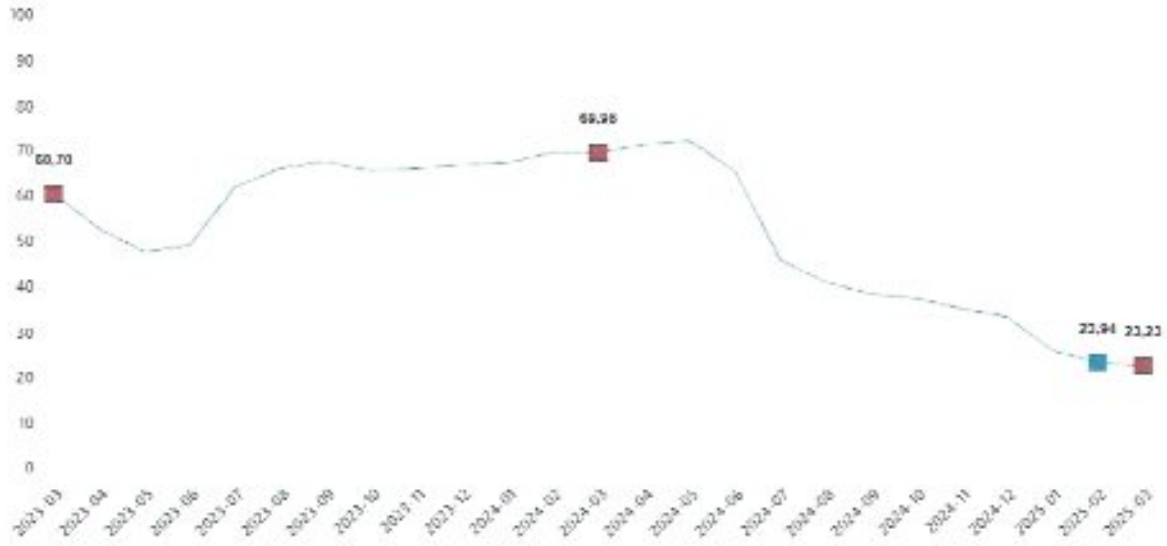


2. İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2025

İnşaat maliyet endeksi yıllık %23,23 arttı, aylık %1,53 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,53 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,23 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,95 arttı, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,80 arttı, işçilik endeksi %31,72 arttı.

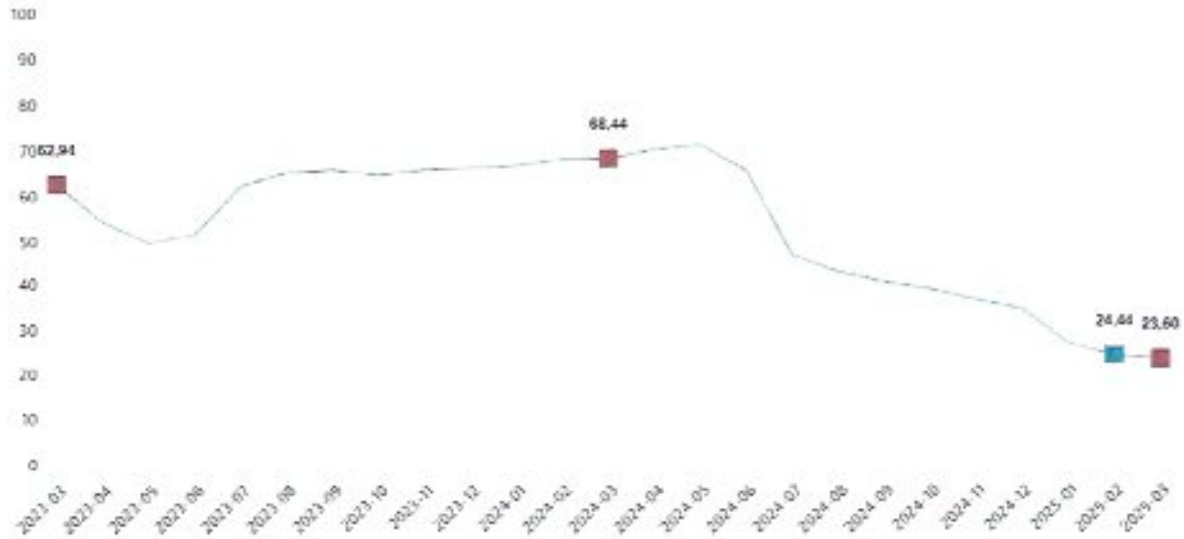
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Mart 2025



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %23,60 arttı, aylık %1,45 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,45 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,60 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,0 arttı, işçilik endeksi %0,54 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,68 arttı, işçilik endeksi %30,77 arttı

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



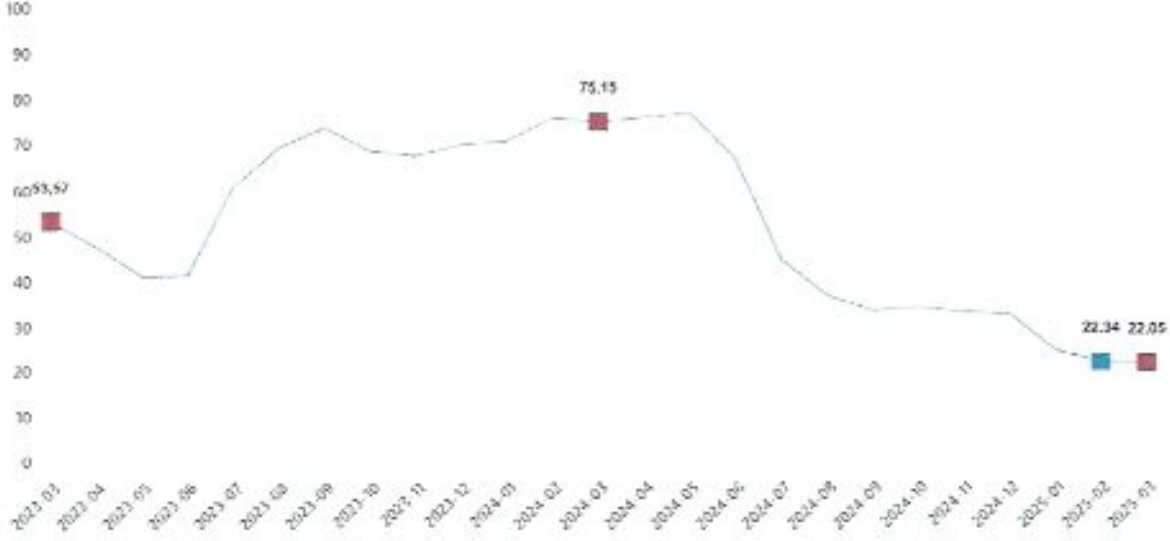
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %22,05 arttı, aylık %1,79 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,79 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,05 arttı. Bir önceki aya göre

2025/ASCEGYO-006

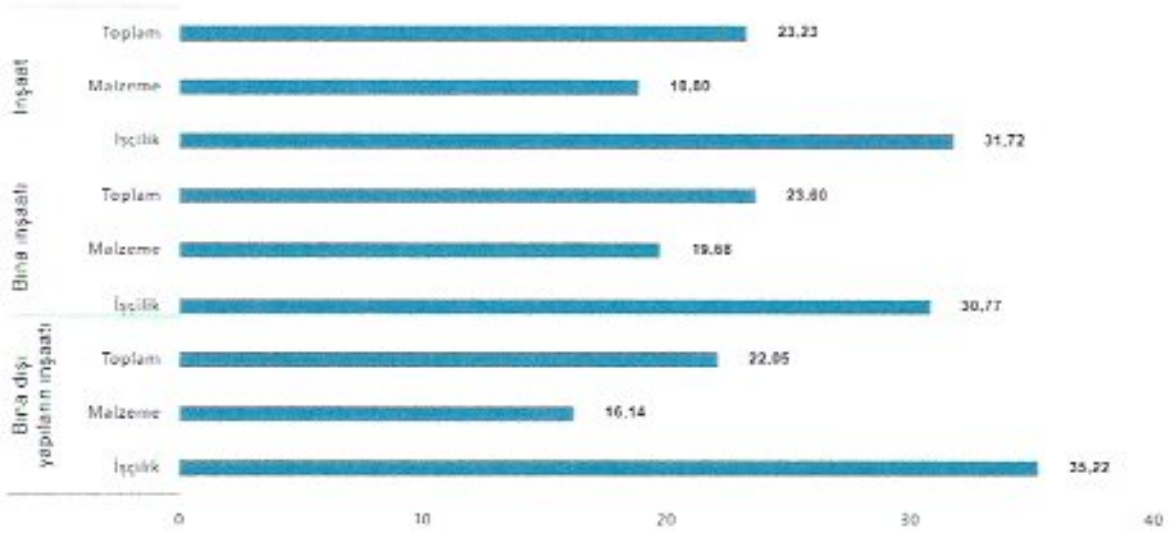
malzeme endeksi %1,82 arttı, işçilik endeksi %1,74 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %16,14 arttı, işçilik endeksi %35,22 arttı.

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

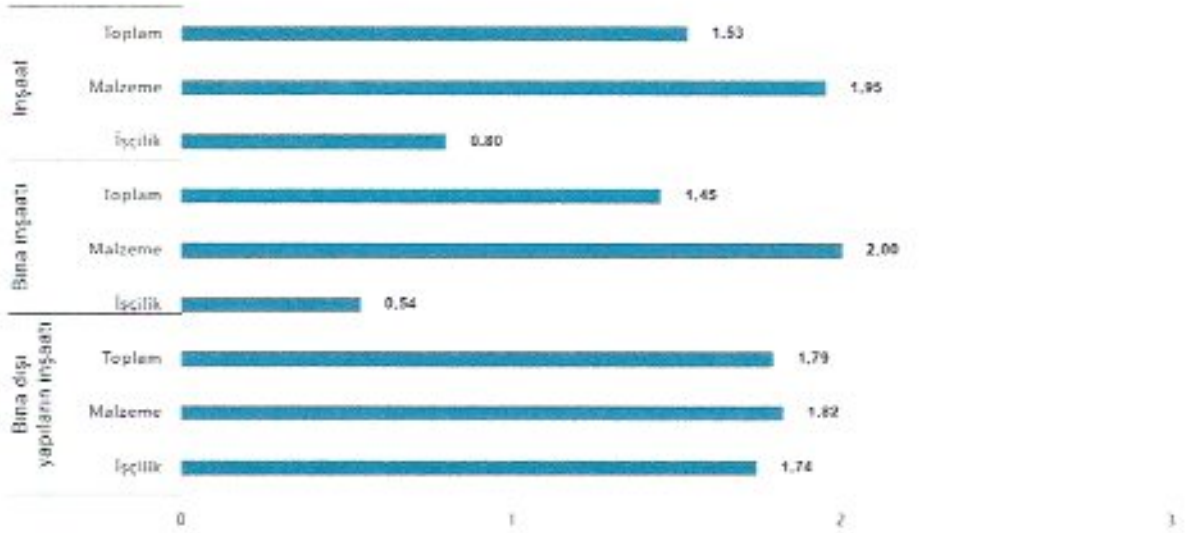


2025/ASCEGYO-006

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



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



3. Ciro Endeksleri, Mart 2025

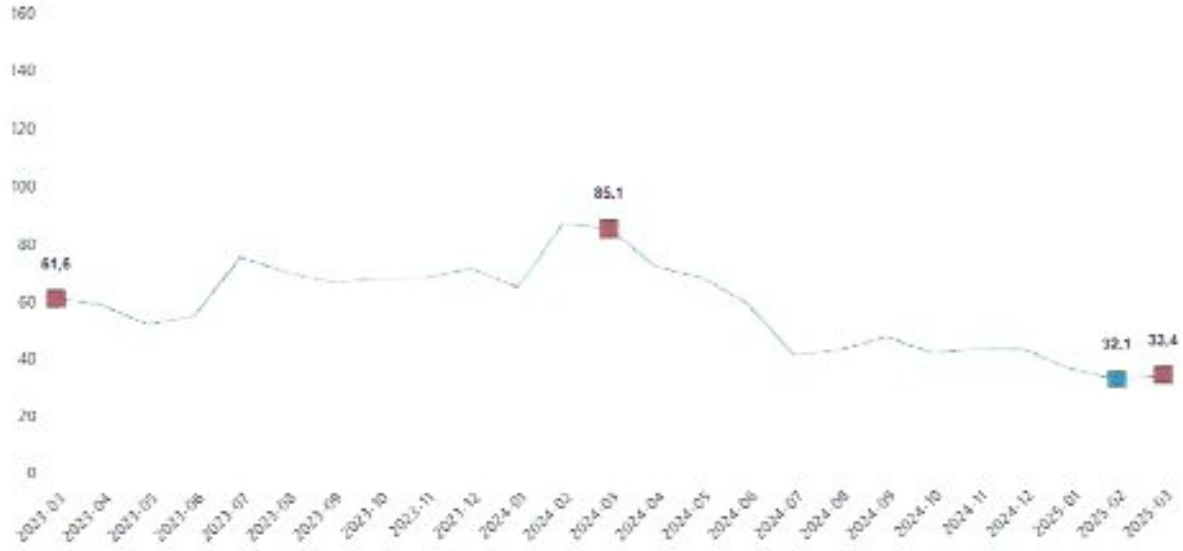
Toplam ciro yıllık %33,4 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Mart ayında yıllık %33,4 arttı.

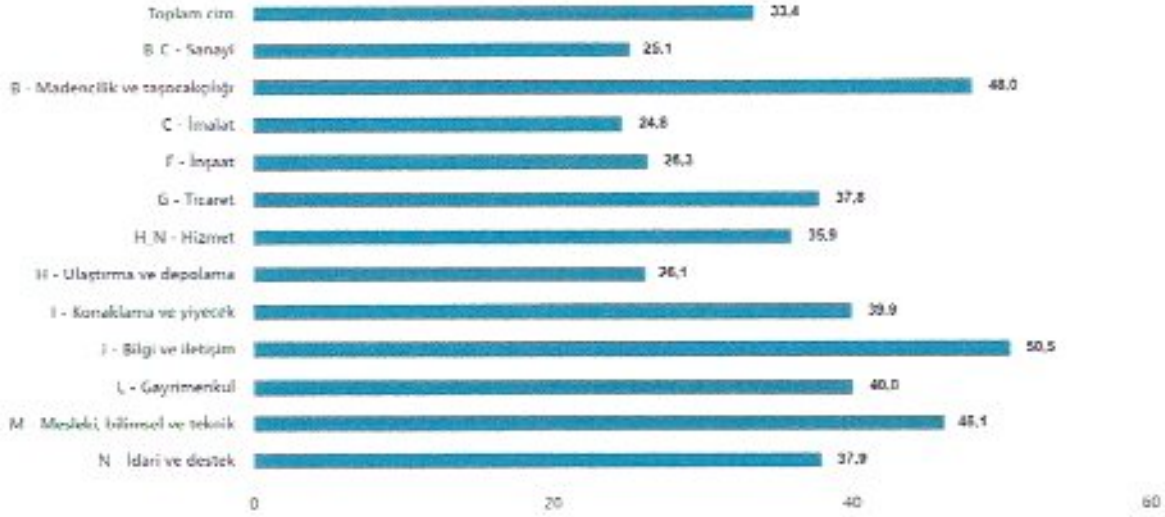
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Mart ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %25,1 arttı, inşaat ciro endeksi %26,3 arttı, ticaret ciro endeksi %37,8 arttı, hizmet ciro endeksi %35,9 arttı.

2025/ASCEGYO-006

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Mart 2025



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Mart 2025



Toplam ciro aylık %4,2 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Mart ayında aylık %4,2 arttı.

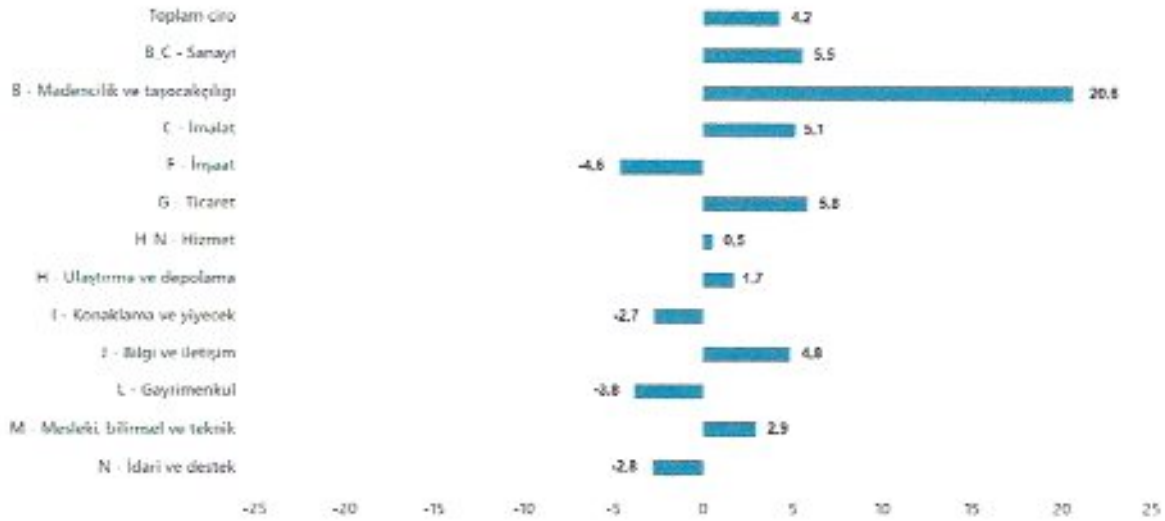
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2025 yılı Mart ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %5,5 arttı, inşaat ciro endeksi %4,6 azaldı, ticaret ciro endeksi %5,8 arttı, hizmet ciro endeksi %0,5 arttı.

2025/ASCEGYO-006

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Mart 2025



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Mart 2025



4. Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %24,7 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüz ölçüm %24,7 azaldı.

2025/ASCEGYO-006

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü. I. Çeyrek 2025



Yapı

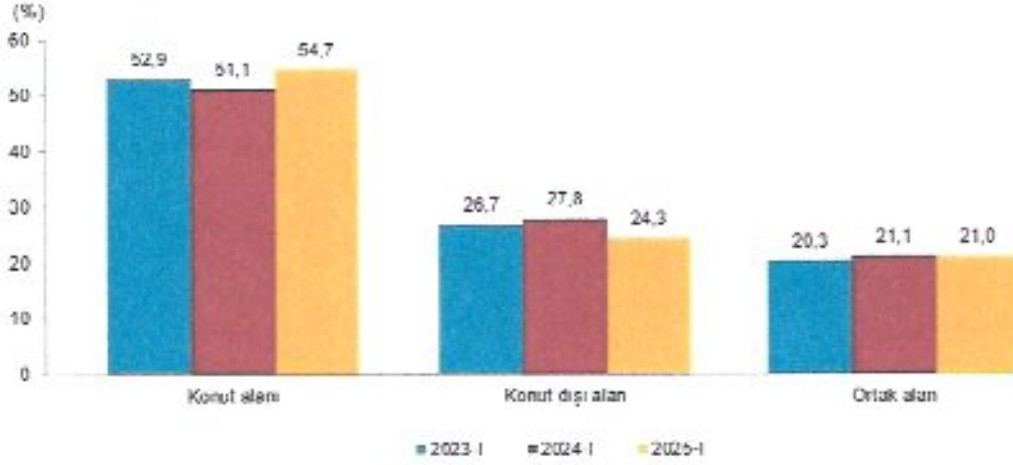
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		139 693	9,3	861 053	22,5	168 629 830	15,2
	I	23 887	-8,6	131 838	0,1	27 013 595	-2,4
	II	31 134	7,1	193 539	32,1	39 305 592	26,8
	III	35 504	25,5	199 273	36,2	39 524 987	22,7
	IV	49 160	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2
2024		123 403	-11,7	768 103	-11,0	148 900 240	11,7
	I	20 588	19,7	176 616	34,0	35 821 358	32,6
	II	24 162	-22,4	137 985	-28,7	27 212 762	-30,8
	III	28 916	-18,6	166 029	-16,7	32 157 115	-18,6
	IV	41 737	-15,1	205 473	-15,1	53 709 005	-14,5
2025	I	22 502	-21,3	143 626	-18,7	26 983 283	-24,7

Toplam yüzölçümün %54,7'si konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2023-2025

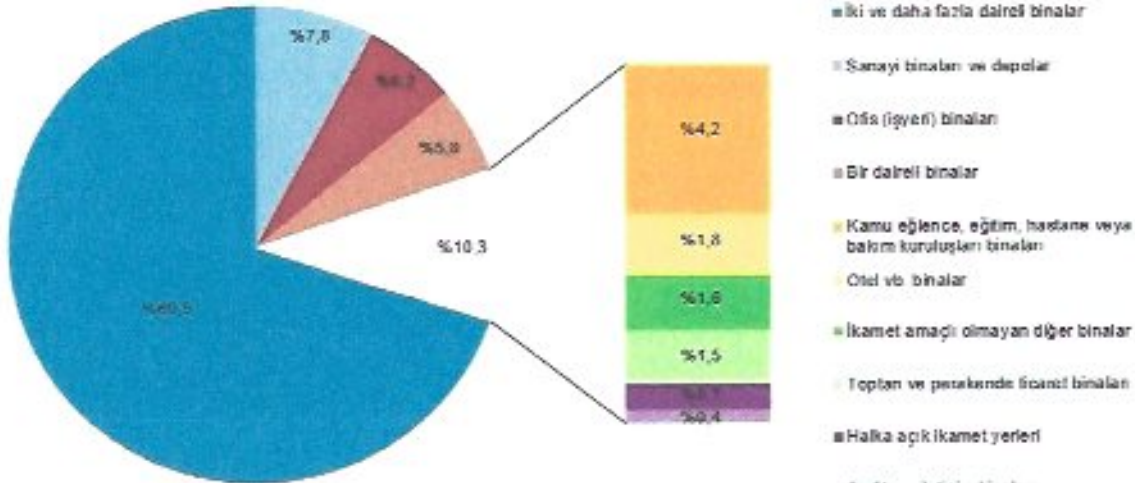


Grafiğdeki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermemiştir.

En yüksek yüz ölçüm payı %69,9 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümlü payları, I. Çeyrek 2025



Grafiğdeki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermemiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %31,0 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28,0, daire sayısı %25,8 ve yüz ölçüm %31,0 azaldı.

2025/ASCEGYO-006

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



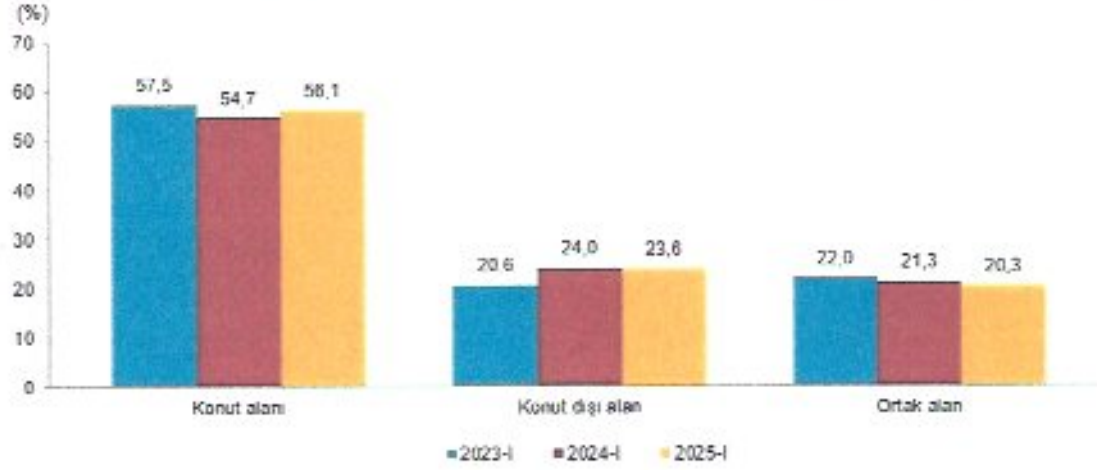
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2023		96 771	-12,5	534 863	-16,7	107 021 068	-17,0
	I	20 209	-10,1	126 242	-18,8	25 066 848	-17,6
	II	18 027	-21,6	107 749	-27,9	21 074 966	-28,5
	III	19 724	-13,6	117 139	-14,8	23 552 149	-14,4
	IV	20 811	-6,7	183 733	-8,0	37 327 104	-10,1
2024		96 293	11,0	586 937	9,7	119 258 522	11,4
	I	28 631	41,7	175 304	38,9	36 511 698	45,7
	II	15 391	-14,6	82 448	-23,6	17 894 047	-15,1
	III	20 290	2,9	113 319	-3,3	22 319 170	-5,2
	IV	31 981	11,0	215 066	17,5	42 533 607	13,9
2025	I	20 614	-28,0	130 143	-25,8	25 195 051	-31,0

Toplam yüzölçümün %56,1'i konut alanı olarak gerçekleşti.

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 25,2 milyon m² iken; bunun 14,1 milyon m²'si konut, 5,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025

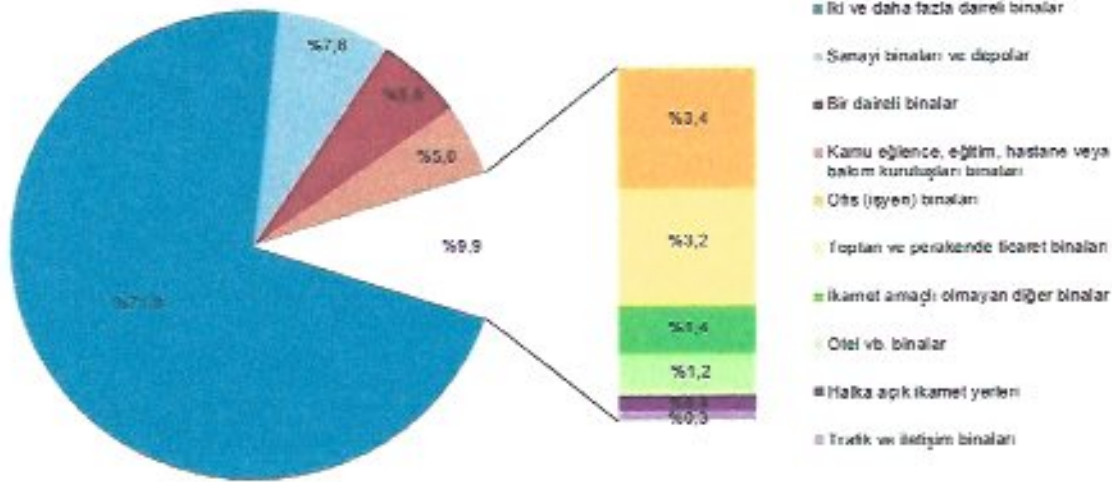


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

En yüksek yüz ölçüm payı %71,8 ile iki ve daha fazla dairesli binaların oldu.

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,1 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

2025/ASCEGYO-006

c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

İmarlı olması

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Bölgede yapılaşmanın başlamamış olması

Fırsatlar

İmara yeni açılan bölgedeki arsaların, geleceğe yönelik değer artış beklentisi

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

Taşınmaz parsel mevcut imar iznine göre projelendirilmiş olup; inşaat faaliyetleri başlamıştır.

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

İnşaatı devam eden projeye ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlar 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 üzerinde inşaa edilen yapılara ait inşaat ruhsatları güncel olup; halihazırda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Taşınmaz parsel mevcut imar iznine göre projelendirilmiş olup ; inşaat faaliyetleri başlamıştır. İmar izni gereği MESKEN amaçlı kullanılacak yapılar inşa edilmektedir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi 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-006

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 sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi/ Net Parsel (m ²)	İmar Fonks.	Yapılaşma Şartları	Satış Sunulan Değeri (TL)	Satış Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	574,00	574,00	E:0,50 Konut	Ayrık-2 Kat	9.400.000,00	16.376,31	Kw Meridyen Emlak	0 (506) 137 21 11
Emsal 2	972,00	972,00	E:0,50 Konut	Ayrık-2 Kat	14.100.000,00	14.506,17	An Emlak	0 (532) 351 27 04
Emsal 3	800,00	800,00	E:0,50 Konut	Ayrık-2 Kat	12.000.000,00	15.000,00	Force Emlak	0 (532) 302 99 18
Emsal 4	60,00	620,00	E:0,50 Konut	Ayrık-2 Kat	11.000.000,00	17.741,94	Sevgi Emlak	0 (533) 095 80 50

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



2025/ASCEGYO-006

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.	Serfiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	574	9.400.000,00	16.376,31	0%	70 %	0%	0%	0%	0%	5%	20 %	0%	22.108,01
Emsal 2	972	14.100.000,00	14.506,17	0%	20 %	5%	0%	0%	0%	5%	20 %	0%	20.308,64
Emsal 3	800	12.000.000,00	15.000,00	0%	20 %	0%	0%	0%	0%	-5%	20 %	0%	20.250,00
Emsal 4	620	11.000.000,00	17.741,94	0%	20 %	-15 %	0%	0%	0%	-5%	20 %	0%	21.290,32
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													20.989,24

Emsallerin tamamında pazarlık payı (emlakçı komisyonu) bulunmaktadır.

Emsaller küçük alanlı parseller olup ; site olma vasfını taşımamaktadır.

Konu taşınmaz emsal-4 hariç konum olarak bölgedeki en iyi konumlu mahalledirler.

9578 ada 2 parsel ada konumunda olmaları sebebiyle değerleri; emsal ortalama değerlerine göre % 20 daha değerlidir.

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Arsanın **tamamının** Pazar değeri:

ADA	PARSEL	Yüzölçüm (m ²)	BİRİM FİYAT	HESAPLANAN DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
9578	2	47.754,38	21.000,00	850.027.964,00	1.002.840.000,00
TOPLAM					1.002.840.000,00

b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

(a) katılımcıların 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 görülmele 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, değerlendirme işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

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

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

2025/ASCEGYO-006

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

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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:

2025/ASCEGYO-006

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için inşaat ruhsatı mevcuttur. Bu sebeple gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

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

Konut satış fiyatı tahmininde emsallerden faydalanılmıştır. Aşağıdaki tabloda yer verildiği üzere emsal fiyatları uyumlaştırıldığında başlangıç konut satış birim fiyatı 60.000 TL/m² olarak projeksiyona dahil edilmiştir.



2025/ASCEGYO-006

Handwritten signature or initials in blue ink.

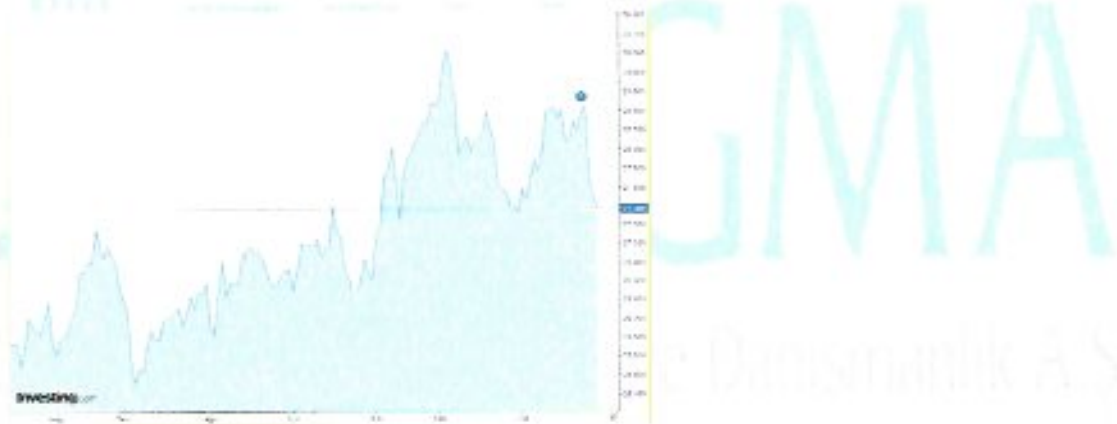
SATILIK KONUT							
Emsal No	Beyan Edilen Alan (m ²)	Gözlemlenen Alan (m ²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	470,00	450,00	Villa	25.000.000,00	53.191,49	Serkan Özalkan	0 (536) 383 04 04
Emsal 2	250,00	190,00	Villa	10.500.000,00	42.000,00	Önder Emlak	0 (532) 133 43 16
Emsal 3	262,00	230,00	Villa	13.250.000,00	50.572,52	Sahibinden	0 (533) 298 27 27
Emsal 4	480,00	350,00	Villa	19.500.000,00	40.625,00	İmren Emlak	0 (530) 069 93 93

SATILIK KONUT												
Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Cephe Alan D.	Konum D.	Zamandan D.	Yapı Yaşı D.	Şerefliye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	450	25.000.000	55.556	0%	0%	0%	0%	10%	-7%	5%	0%	60.000
Emsal 2	190	10.500.000	55.263	0%	0%	0%	0%	10%	-7%	5%	0%	50.684
Emsal 3	230	13.250.000	57.609	0%	0%	0%	0%	10%	-7%	5%	0%	62.217
Emsal 4	350	19.500.000	55.714	0%	0%	0%	0%	10%	7%	5%	0%	60.171
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)												60.518

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

İskonto oranı=Risksiz Oran + Risk Primi'dir.

Risksiz oran hesaplanırken Türkiye'nin 10 yıllık devlet faizleri referans alınmıştır. Ocak-Aralık 2024 döneminde devlet tahvili faiz ortalaması %27,38 seviyesindedir. Dolayısı ile risksiz oran %27,38 olarak dikkate alınmıştır.



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

Şirket değerlemelerinde hisse senedi risk priminin %5,5 civarında olduğu görülmektedir. Gayrimenkul piyasası, hisse senedi piyasası kadar likit bir yatırım aracı olmadığı için risk priminin daha yüksek olması gerektiği düşünülmüş ve risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak iskonto Oranı %27,38+%8=%35,38 olarak kabul edilmiştir.

2025/ASCEGYO-006

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

4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme konusu arsanın değeri gelir yaklaşımı ile **1.110.765.000,00 TL** (13.327,00 TL/m²) olarak hesaplanmıştır.

Arsa Alanı (m ²)	47.754					
Satılabilir Alan (m ²)	41.546					
Bugünkü Satış Fiyatı	60.000					
Arsa Sahibi Payı	45%					
Fiyat Artış %	35%					
İskonto Oranı	35,38%					
	1	2	3	4	5	Toplam
Satış Hızı	0%	25%	25%	25%	25%	100%
Satılan Alan m ²	0	10.386	10.386	10.386	10.386	41.546
Satış Fiyatı (TL)	81.000	109.350	147.623	199.290	269.042	
Toplam Hasılat (milyon TL)	0	1.136	1.533	2.070	2.794	7.533
Arsa Sahibi Payı (milyon TL)	0	511	690	931	1.257	3.390
İskonto Katsayıları	1,35	1,83	2,48	3,36	4,55	
Arsa Sahibi NBD (milyon TL)	0	279	278	277	277	1.111
Arsa Değeri (TL)	1.110.765.346					
Arsa Değeri (TL/m ²)	23.260					

ç. Diğer Tespit Ve Analizler

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

Taşınmaz ile benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

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

Halihazırda ise mevcut kat karşılığı sözleşmeye bağlanan **% 45 arsa sahibi ; % 55 yüklenici oranında** ; yapılacak değişiklikle **% 60 arsa sahibi ; % 40 yüklenici** olması durumunda **YÜKLENİCİYE ÖDENECEK MİKTARIN TESPİTİDİR.**

Taşınmaza ilişkin Gaziantep 5. Noterliğince 04.09.2024 Tarih ve 18970 yevmiye ile tescil edilmiş KAT KARŞILIĞI sözleşmeleri mevcuttur.

2025/ASCEGYO-006

Sözleşmelere göre arsa sahibinin payı %45 'dir.

MALİYET BİLGİLERİ			HASILAT BİLGİLERİ	
Brüt Arsa Alanı (M2)	47.754,00		Satılabilir Konut Alanı (M2)	41.187,83
Terk Alan (M2)	0,00		Satışa Esas TL/M2	60.000,00
Net Arsa Alanı (M2)	47.754,00		Toplam Konut Hasılatı	2.471.269.500,00
Emsal / KAKS	0,75		Satılabilir Ticari Alan (M2)	0,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)	35.815,50		Satışa Esas TL/M2	
Artırılabilir Emsal Oranı	15,00%		Toplam Ticari Hasılatı	0,00
İlave Emsal Alan (m2)	5.372,33		Toplam Hasılat	2.471.269.500,00
Toplam Emsal (Satılabilir) Alan	41.187,83			
KAKS	0,00		Pazarlama ve Satış Giderleri (%)	2,00
Bodrum Kat Sayısı	1		Pazarlama ve Satış Giderleri	49.425.390,00
Bodrum Kat İnşaat Alanı (m2)	0,00		Net Hasılat	2.421.844.110,00
Maliyete Esas İnşaat Alanı (m2)	41.187,83			
Harçlar	51.484.781,25	5,0%	PAYLAŞIM BİLGİLERİ	
Yapı Denetim Maliyeti	25.742.390,63	2,50%	Arsa Payı Oranı (%)	45,00
Finansman Maliyeti	51.484.781,25	5,0%	Yüklenici Payı Oranı (%)	55,00
Görünmeyen Giderler	51.484.781,25	5,0%	Arsa Payı Hasılatı	1.089.829.849,50
Diğer Giderler Toplamı	180.196.734,38		Yüklenici Payı Hasılatı	1.332.014.260,50
Satılabilir İnşaat Alanı (M2)	41.187,83			
Konut	41.187,83		Arsa TL/M2'si	22.821,75
Ticaret				
Yapı Sınıfı	II/5		Yüklenici Karlılığı	10,09%
Yılı	2014			
Birim Maliyet (TL/M2)	25.000,00			
Tahmini İnşaat Maliyeti (TL)	1.029.695.625,00		Toplam Yüklenici Karlılığı	10,09%
Toplam Tahmini Maliyet (TL)	1.209.892.359,38			

Mevcut sözleşme gereği : **ARSA PAYI BEDELİ 1.089.830.000,00 TL.** olarak belirlenmiştir.

Bu değer GELİR PAYLAŞIMI'nda ve EMSAL İRDELEME'de bulunan değer ile uyumludur.

2025/ASCEGYO-006

14/4

Hesaplanması istenen **arsa sahibinin payı %60 olması durumunda arsa payı**

MALİYET BİLGİLERİ	
Brüt Arsa Alanı (M2)	47.754,00
Terk Alan (M2)	0,00
Net Arsa Alanı (M2)	47.754,00
Emsal / KAKS	0,75
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)	35.815,50
Artırılabilir Emsal Oranı	15,00%
İlave Emsal Alan (m2)	5.372,33
Toplam Emsal (Satılabilir) Alan	41.187,83
KAKS	0,00
Bodrum Kat Sayısı	1
Bodrum Kat İnşaat Alanı (m2)	0,00
Maliyete Esas İnşaat Alanı (m2)	41.187,83
Harçlar	51.484.781,25 5,0%
Yapı Denetim Maliyeti	25.742.390,63 2,50%
Finansman Maliyeti	51.484.781,25 5,0%
Görünmeyen Giderler	51.484.781,25 5,0%
Diğer Giderler Toplamı	180.196.734,38
Satılabilir İnşaat Alanı (M2)	41.187,83
Konut	41.187,83
Ticaret	

Yapı Sınıfı	III/B
Yılı	2020
Birim Maliyet (TL/M2)	25.000,00

Tahmini İnşaat Maliyeti (TL)	1.029.695.625,00
------------------------------	------------------

Toplam Tahmini Maliyet (TL)	1.209.892.369,38
------------------------------------	-------------------------

HASILAT BİLGİLERİ	
Satılabilir Konut Alanı (M2)	41.187,83
Satışa Esas TL/M2	60.000,00
Toplam Konut Hasılatı	2.471.269.500,00
Satılabilir Ticari Alan (M2)	0,00
Satışa Esas TL/M2	
Toplam Ticari Hasılatı	0,00
Toplam Hasılat	2.471.269.500,00

Pazarlama ve Satış Giderleri (%)	2,00
Pazarlama ve Satış Giderleri	49.425.390,00
Net Hasılat	2.421.844.110,00

PAYLAŞIM BİLGİLERİ	
Arsa Payı Oranı (%)	60,00
Yüklenici Payı Oranı (%)	40,00
Arsa Payı Hasılatı	1.453.106.466,00
Yüklenici Payı Hasılatı	968.737.644,00
Yüklenici Oran Değişim Hasılatı	363.276.616,50
Toplam Yüklenici Payı Hasılatı	1.332.014.260,50
Arsa TL/M2'si	22.821,75

Yüklenici Karlılığı	10,09%
----------------------------	---------------

Öneri sözleşme gereği : **ARSA PAYI BEDELİ 1.453.106.000,00 TL.** olarak belirlenmiştir.

Yapılan projeksiyonlarda Yüklenici karlılığı eşit olması sağlanmıştır.

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Taşınmaza ilişkin inşaat ruhsatı alınmıştır ancak inşaat faaliyetleri henüz yeni başlamıştır. Dolayısı ile ayrı bir proje değeri hesaplanmamıştır.

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

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

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Tapu kayıtlarındaki müşterek pay sahipleri bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem kullanılmıştır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan veriler büyük oranda öngörüye dayanmaktadır. Gelir yönteminde kabul edilen şartların değişmesi durumunda değerinde değişiklik olma riski yüksektir. Bu sebeple ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşıırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Mevcut sözleşme Arsa sahibi % 45 için hesaplanan değer **1.089.830.000,00 TL**

Öneri sözleşme Arsa sahibi % 60 için hesaplanan değer **1.453.106.000,00 TL**

Olarak hesaplanmıştır.

Arsa sahibinin (ASCE GYO) sözleşmedeki % 45 oranının % 60 olması durumunda **ARSA DEĞERİ'NİN 363.276.000.- TL** artacağı değerlendirilmiştir.

2025/ASCEGYO-006

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 taşınmaz üzerinde geliştirilen projenin mevzuat gereğince alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksiz olarak Şahinbey Belediye'sinde mevcuttur.

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

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

d. Değerleme Konusu 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 gayrimenkul 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 taşınmaz için inşaat ruhsatı alınmıştır.

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

Değerlemenin konusu üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve

2025/ASCEGYO-006

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

9578 ada 2 parselde bulunan "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme" şeklindeki beyana resen sicilden silinmesi gereken bir şerhtir ve söz konusu gayrimenkullerin değerine veya devredilebilmesine bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Bu bağlamda, değerlendirme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca 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.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**PROJE**" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenen kat karşılığı sözleşmedeki oranın % 45'den % 60 çıkması durumunda

Arsa Maliki olan **ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.** şirketinin yüklenici firmaya **KDV DAHİL 363.276.000.- TL** ödemesi gerektiği hesaplanmıştır.

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.
 19-0342 295 205 43-47 43 Pa. 0 342 215 7705
 Büyükdere Bulvarı No: 100/100 Kat: 10
 Etiler / Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
 Tel: +90 212 215 7705 / 7706 / 7707 / 7708 / 7709 / 7710
 Faks: +90 212 215 7705 / 7706 / 7707 / 7708 / 7709 / 7710
 E-posta: info@zeugma.com.tr / bilgi@zeugma.com.tr / denetim@zeugma.com.tr

2025/ASCEGYO-006