ZEUGMA
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ZEUGMA GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İli	Gaziantep
İlçesi	Şehitkamil
Mahallesi	Çakmak
Ada	5809
Parseli	3
Ana G.M. Niteliği	3 KATLI BETONARME OFİS , İŞYERİ VE ARSASI

18 Adet Bağımsız Bölüm Değerlemesi

2025/ASCEGYO-046

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 12
   b. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12
   c. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 13
   ç. Gayrimenkulün Ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 13
   d. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 13
   e. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 13
   f. Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 13
   g. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 13
   ğ. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 14
   h. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14
5. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
   a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 14

1. Gaziantep İli Hakkında Genel Bilgiler 14
2. Şehitkamil İlçesi Hakkında Genel Bilgiler 16
b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 17
1. Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2025 17
2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2025 21
3. Ciro Endeksleri, Ekim 2025 24
4. Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2025 26
c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 31
ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri 31
1. Ana Gayrimenkul Özellikleri : 31
2. Bağımsız Bölüm Özellikleri : 32
d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı 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 34
a. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 34
1. Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 34
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 36
4. Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar 37
5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 37
b. Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 38
1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 38
2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç 39
3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 39
4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 39
c. Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar 40
1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni 40
2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar 41
3. İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler 41
4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç 41
ç. Diğer Tespit Ve Analizler 41

1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler) 41
Bağımsız Bölüm Kira Değeri 43
2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları 43
3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri 43
4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar 43
5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi 43
6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi 43
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 44
a. Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 44
b. Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 44
c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 44
ç. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 44
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 44
e. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 45
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 45
g. Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 45
8. SONUÇ 46
a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 46
b. Nihai Değer Takdiri 46
9. RAPOR EKLERİ 47

1. BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.

Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.

Firmamız eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

Firmamızı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

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

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

a. Raporun Tarihi

26.12.2025

b. Raporun Numarası

2025/ASCEGYO-046

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-039	08.11.2022
2023/ASCEGYO-046	26.12.2023
2024/ASCEGYO-044	25.07.2024
2024/ASCEGYO-098	27.12.2024

3. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

a. Kuruluşun Unvanı Ve Adresi

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

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. Müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

ç. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, Gaziantep İli, Şehitkamil İlçesi, Çakmak Mah. 5809 Ada 3 Parselde yer alan "3 KATLI BETONARME OFİS , İŞYERİ VE ARSASI" niteliğindeki ana gayrimenkul üzerinde yer alan 18 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.

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 merkezinden Sani Konukoğlu Bulvarına girilerek doğu yönünde ilerlenir Zeugma müzesini geçtikten sonra 350m ileride sağ kolda bulunan taşınmaza ulaşılır.

Belediye ve alt yapı hizmetlerinin faydalınım tamdır.

Enlem	37.0739
Boylam	37.3889

Taşınmazların konumunu gösteren uydu görüntüsü aşağıdaki gibidir:

2. Tapu Kayıtları

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları aşağıdaki gibidir:

Ana Gayrimenkul

İl	Gaziantep
İlçe	Şehitkamil
Mahalle	Çakmak
Ada	5809
Parsel	3
Yüzölçümü (m²)	5.451,75
Nitelik	3 KATLI BETONARME OFİS , İŞYERİ VE ARSASI

Bağımsız Bölüm

Malik	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Blok Adı	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Arsa Payı**	**Bağımsız Bölüm Niteliği**
-	ZEMİN+ASMA	1	511/5451	DÜKKAN
-	ZEMİN+ASMA	2	312/5451	DÜKKAN
-	ZEMİN+ASMA	3	312/5451	DÜKKAN
-	ZEMİN+ASMA	4	312/5451	DÜKKAN
-	ZEMİN+ASMA	5	312/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	6	308/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	7	308/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	8	312/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	9	276/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	10	263/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	11	310/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	12	288/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	13	276/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	14	295/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	15	254/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	16	244/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	17	236/5451	DÜKKAN
	ZEMİN+ASMA	18	322/5451	DÜKKAN

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

Belge Adı	İncelendiği Kurum	Belge Tarihi	Belge Sayısı
Mimari Proje	TKGM Portalı		
İlk Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	29.08.2019	214
Tadilat Yapı Ruhsatı	Şehitkamil Belediyesi	18.01.2021	025
Yapı Kullanım İzin Belgesi	Şehitkamil Belediyesi	08.09.2022	294

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

Rehinler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Beyanlar Bölümü	Diğer (Konusu: Taşınmazın üzerinde 07.05.2014 tarih ve 3433 sayı ile hisse hatası vardır.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - Yönetim Planı : 09/09/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Şehitkamil - 05-11-2021 14:42 – 79093 Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Sınırları İçinde Kalmaktadır. Şehitkamil - 08-03-2012 16:31 -7094
İrtifaklar Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Muhdesat Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Kayıt Bulunmamaktadır.

Taşınmazların tamamının tek kişi-firma olması sebebiyle HİSSE HATASI beyanı geçerliliğini yitirmiştir.

Ekte yer alan Tapu Kayıtlarından görüleceği üzere söz konusu taşınmazların tamamının Kat Mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

Beyanların taşınmazların değerini menfi yönde etkilemeyeceği ve gayrimenkullerin 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

Taşınmaz Şehitkamil Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 'nda, Hmaks 5.50 şartlarında T2 Ticaret Alanı'nda kalmaktadır.

Bölge kentsel dönüşüm alanı içerisinde olup dönüşümü tamamlanan parseller düzenlenerek imara açılmaktadır.

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

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

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

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılar Teorem Denetim Firması tarafından kontrol edilmiştir. Denetimler tamamlanmış olup taşınmazlar Kat Mülkiyetine geçmiştir.

Adres: İncilipınar Mah. Şehit Mehmet Öter Cad. Yüncüler İş Merkezi B Blok N:6/58 Şehitkamil/GAZİANTEP

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 UAVT numarası ile https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/queryEkb internet adresinden sorgulanmış herhangi bir belge olmadığı görülmüştür.

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

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

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

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

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

Günümüzdeki Gaziantep'in tarihsel bağlantıları eski Dülük ve Kale ile ilişkilidir. Dülük, antik kaynaklarda "Doliche", Bizans kaynaklarında "Teluck", Arap kaynaklarında "Duluk" adıyla geçmektedir. Dülük, tarihin en eski çağlarından beri kullanılan bir yol şebekesinin düğüm noktasında yer almış, bölgedeki yerleşim Dülük'ten sonra Gaziantep Kalesi etrafında gelişerek şehirleşme bu alanda yoğunlaşmıştır.

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

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

Karışıklıktan yararlanan Memluklar, Antep'i ele geçirmişlerdir. Yavuz Sultan Selim'in Mercidabık ve Ridaniye zaferlerinden sonra 1516'te Antep, Osmanlı yönetimi altına girmiştir.

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

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), Dülükbaba (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.

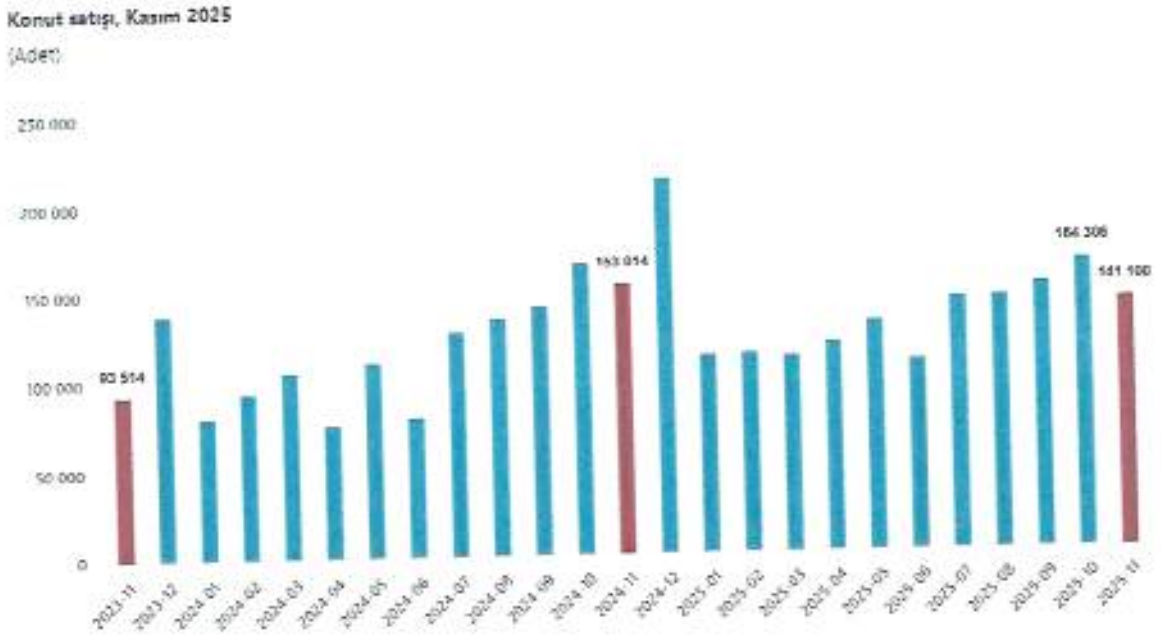
İlçe Merkezinde 18 Dershane, Motorlu Taşıt Sürücü Kursu ile 7 Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Kültür Bakanlığına bağlı 1 Arkeoloji Müzesi ile 1 Halk Kütüphanesi bulunmaktadır.

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

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 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	444 096	407 832	8,9
İkinci el satış	94 511	103 740	-8,9	990 037	857 556	15,4

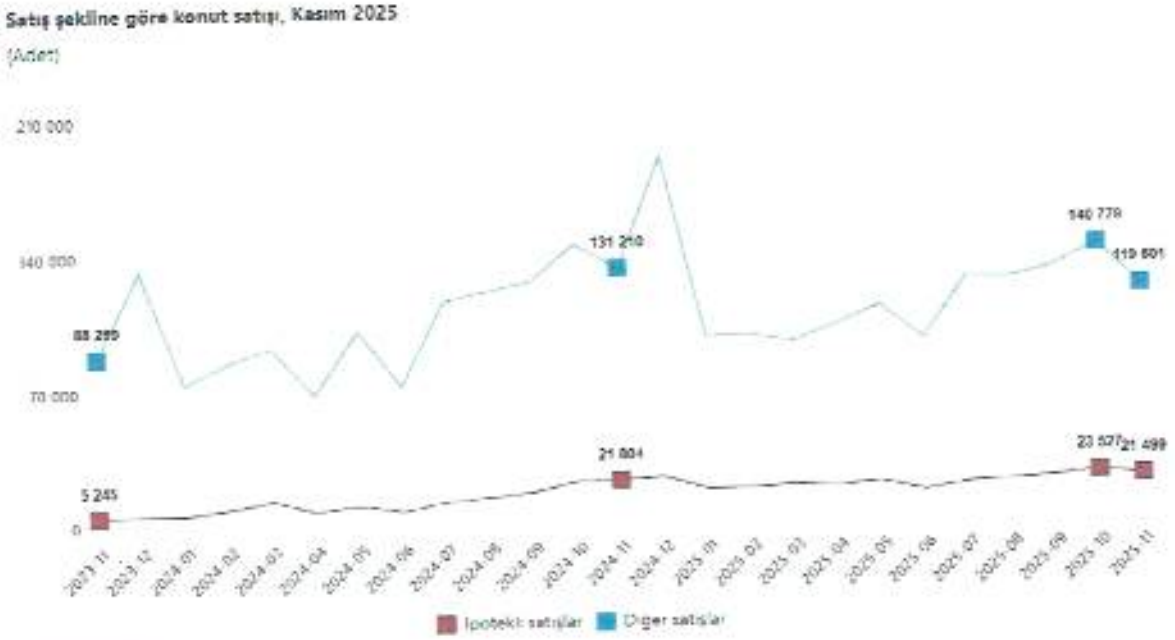
İpotekli konut satışları 21 bin 499 olarak gerçekleşti.

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.



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.

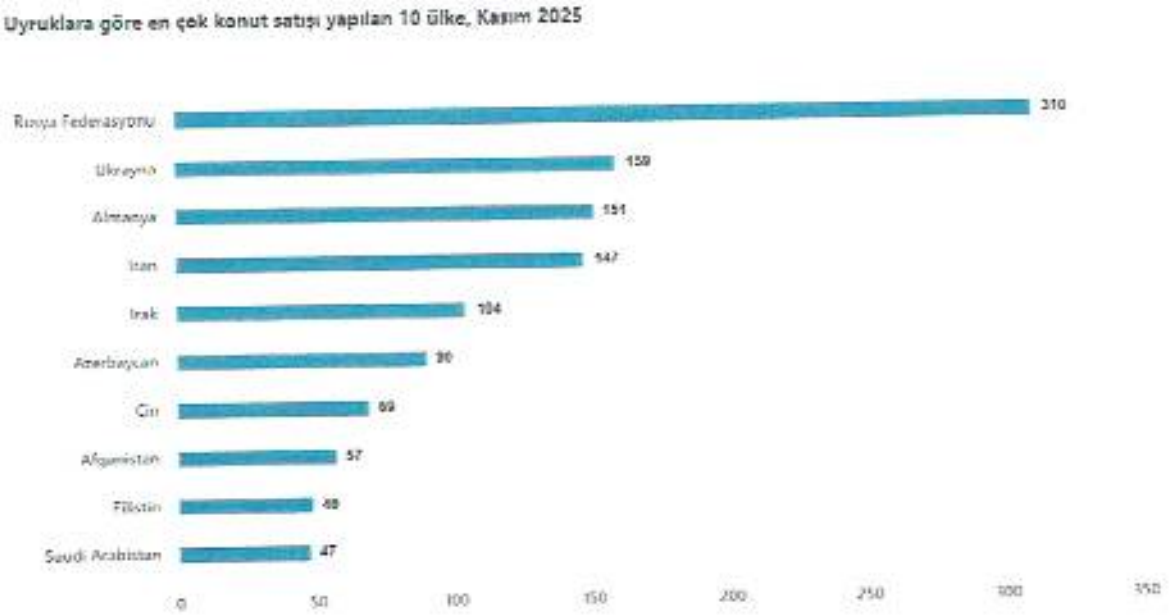
Yabancılara Kasım ayında bin 943 konut satışı gerçekleşti.

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

Yabancılara 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.

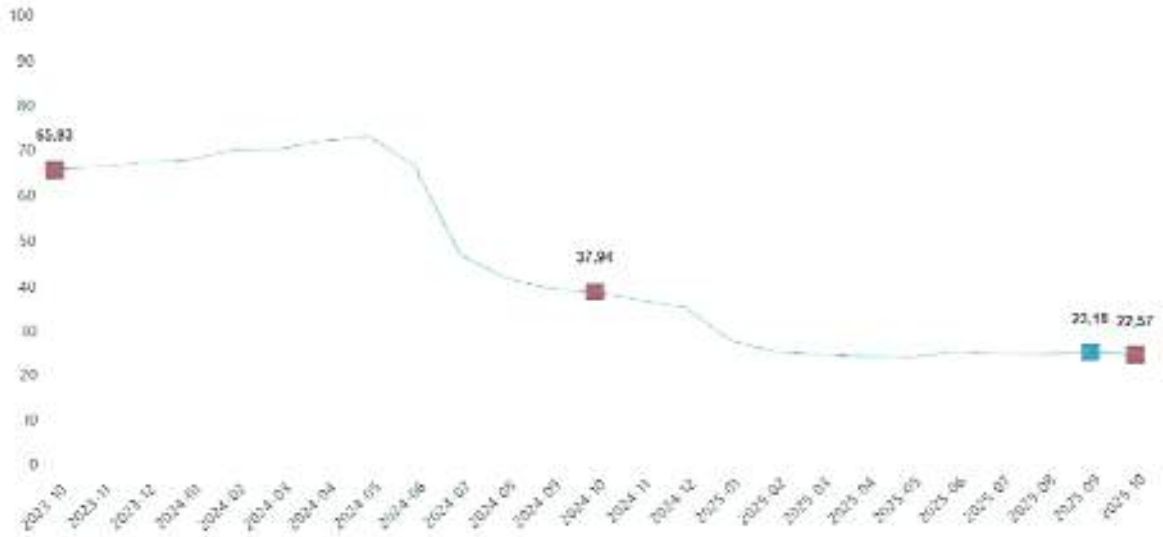


2. İnşaat Maliyet Endeksi, Ekim 2025

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.

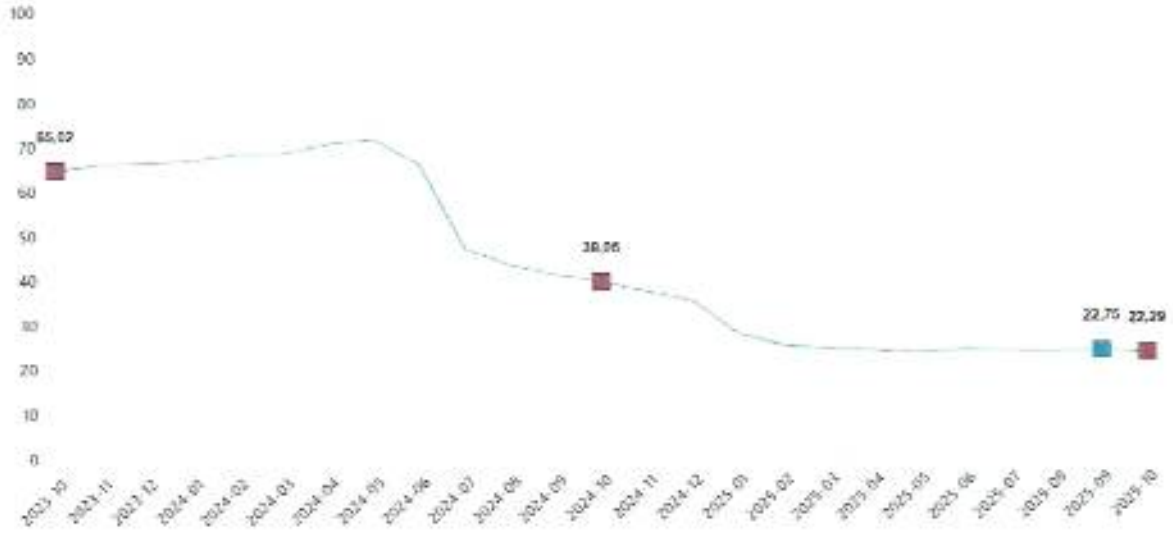
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2025



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.

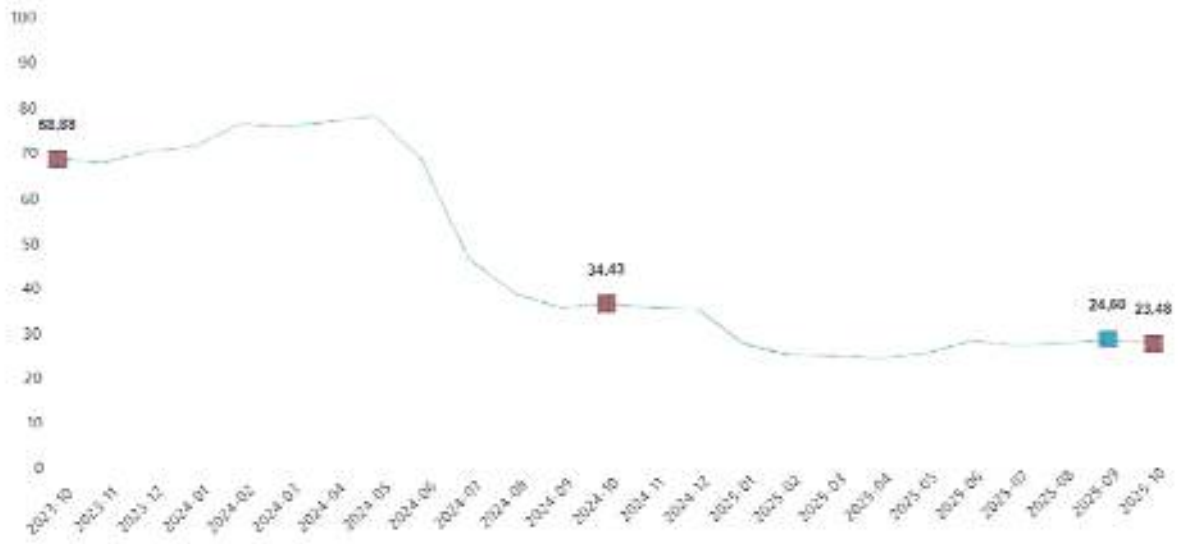
Bina İnşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2025



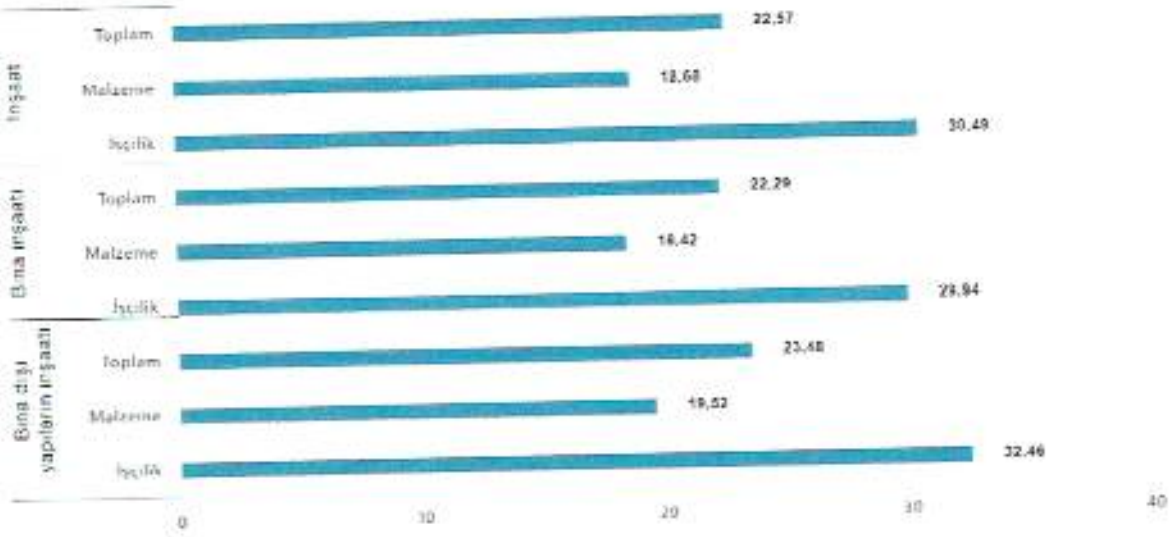
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %23,48 arttı, aylık %1,05 arttı.

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.

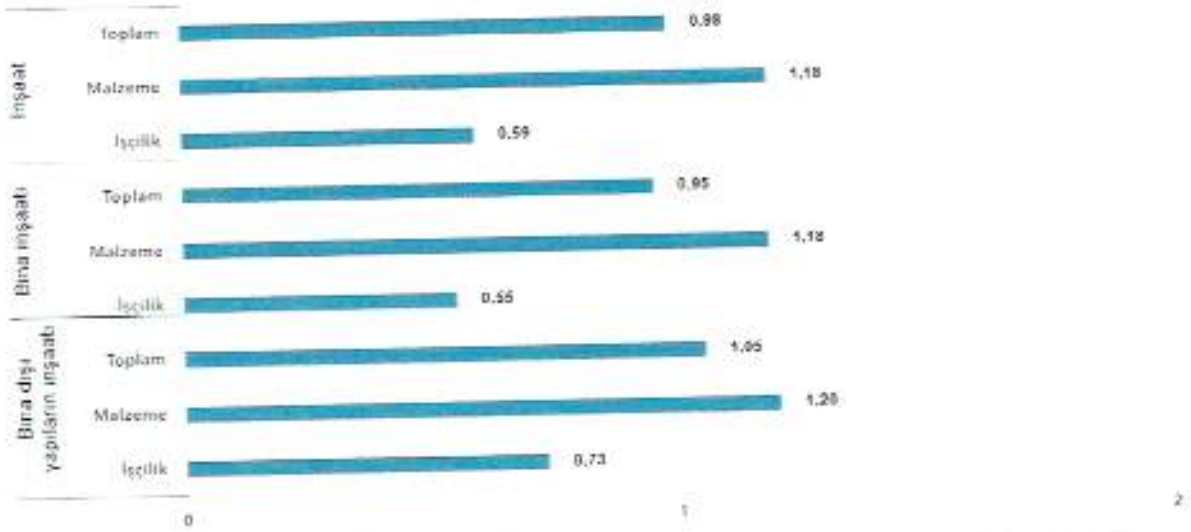
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2025



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



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



3. Ciro Endeksleri, Ekim 2025

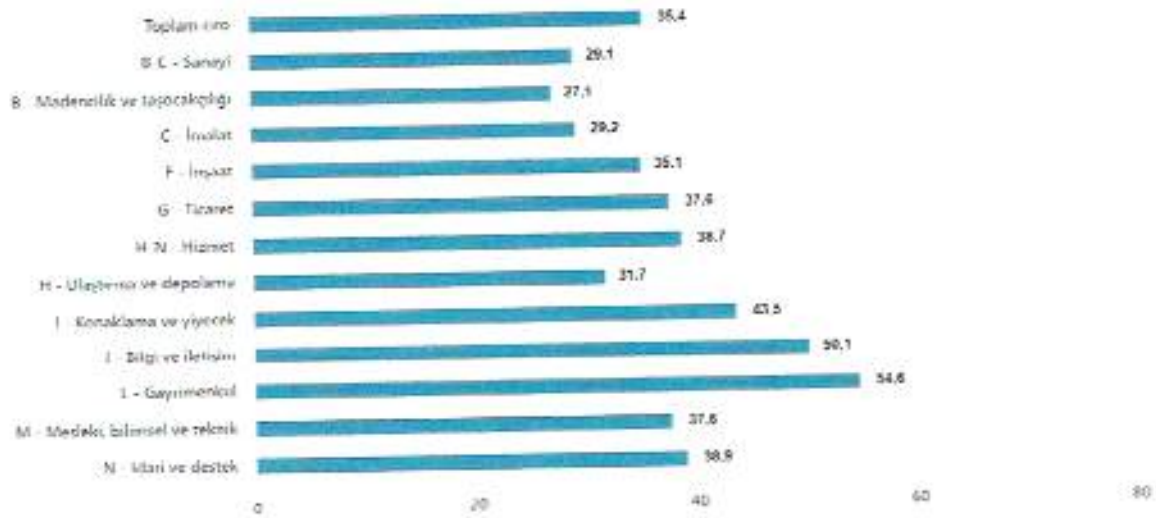
Toplam ciro yıllık %35,4 arttı.

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

Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Ekim 2025

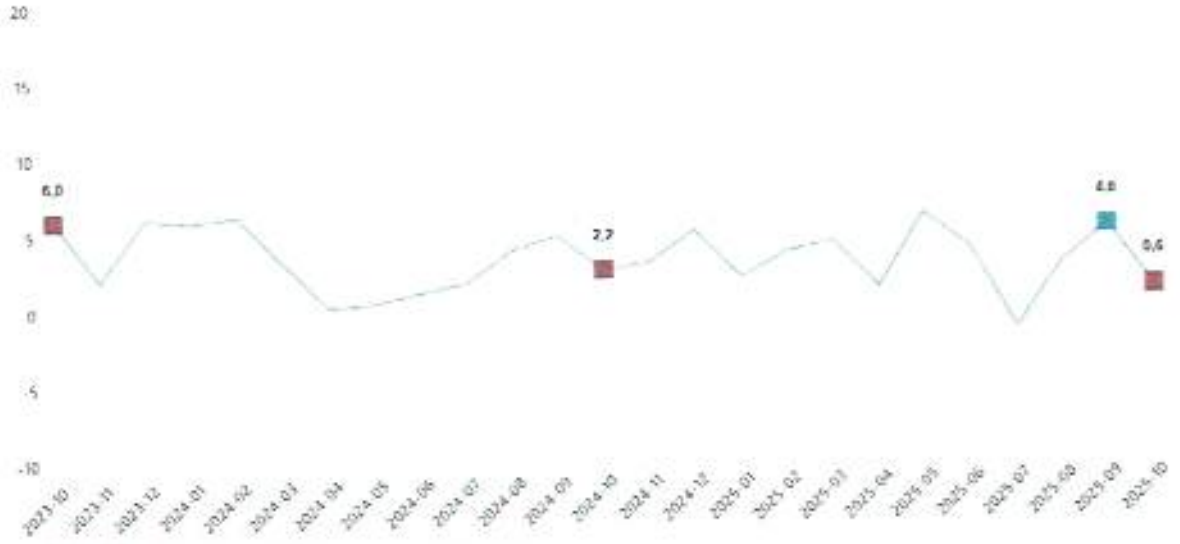


Toplam ciro aylık %0,6 arttı.

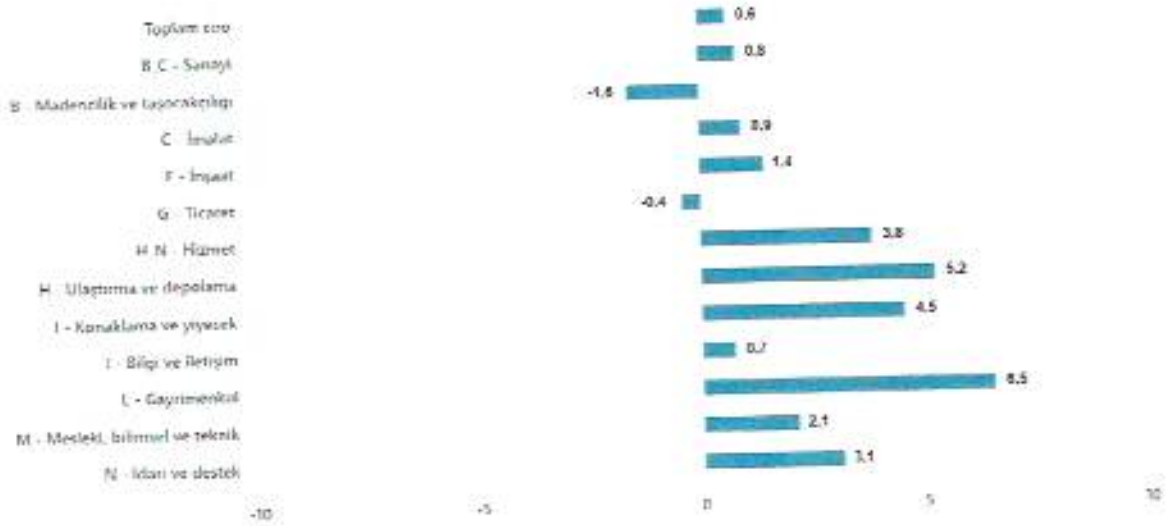
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Ekim ayında aylık %0,6 arttı.

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



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

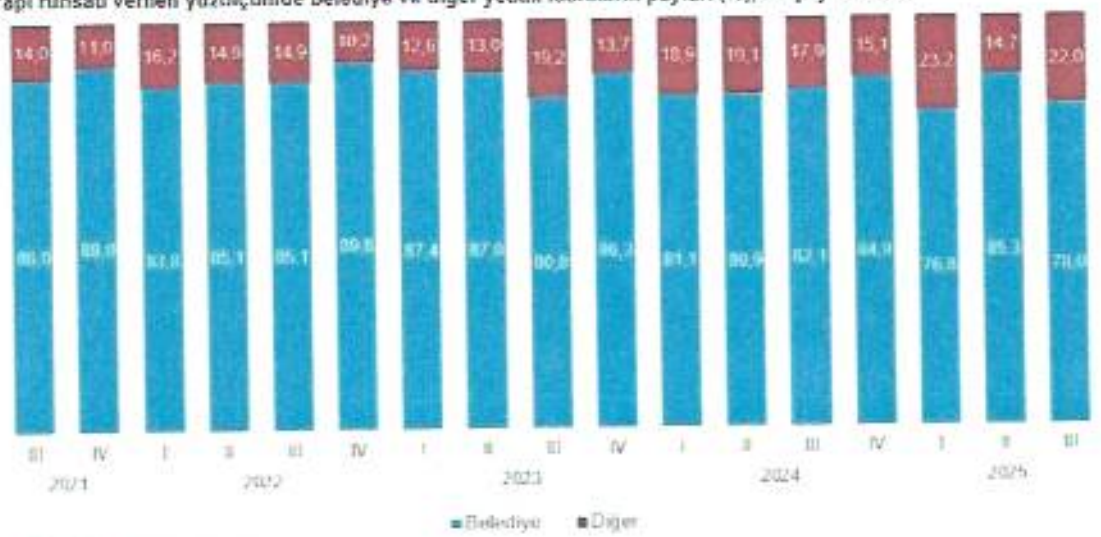
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**153 277**	**9,7**	**924 863**	**28,2**	**197 427 535**	**16,7**
	I	25 831	-9,8	134 083	3,5	30 818 834	6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
2024		**143 204**	**-6,6**	**854 068**	**-7,7**	**180 167 599**	**-8,7**
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
	III	34 301	13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 184	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 895	54,0	55 779 732	42,6

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

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

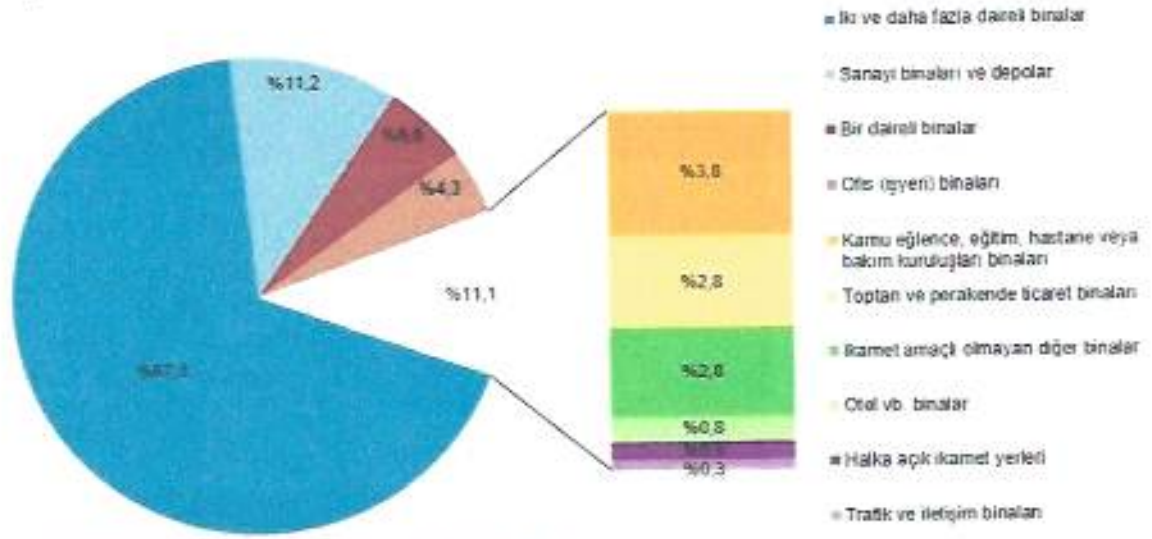
Yapı ruhsatı verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), III. Çeyrek 2025



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

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

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.

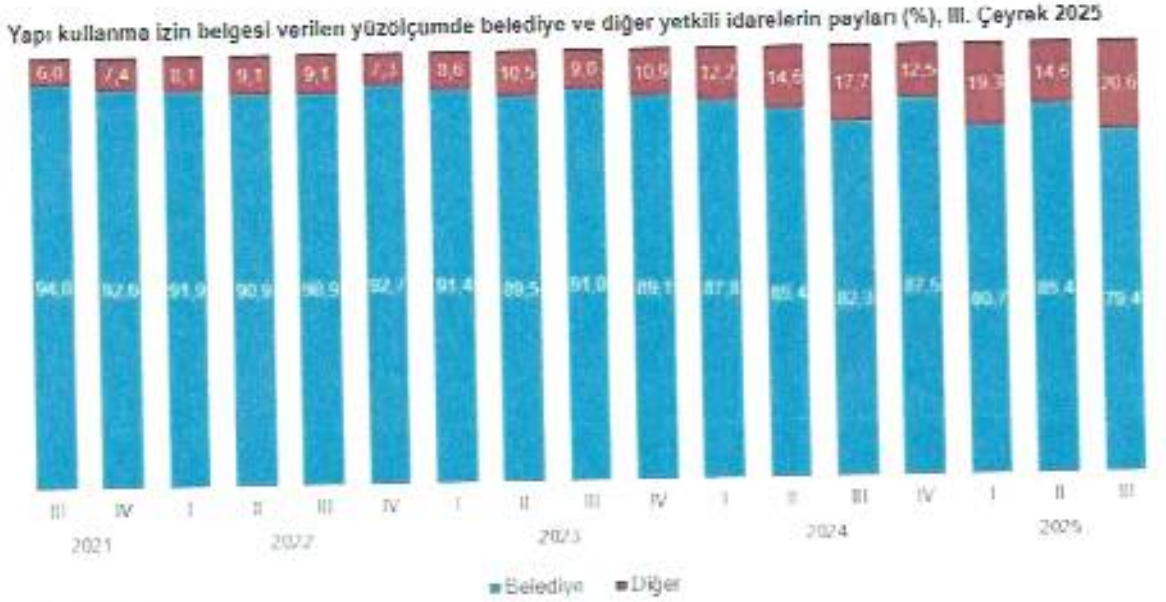
Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2025

Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**92 911**	**-11,6**	**544 948**	**16,4**	**118 664 492**	**-15,6**
	I	21 920	-7,1	127 745	-19,5	27 403 220	-17,2
	II	19 299	-20,4	110 679	26,4	23 537 233	-27,4
	III	20 996	-14,2	117 966	-16,4	25 889 753	-14,6
	IV	30 694	-8,3	188 559	-5,6	41 854 285	-8,5
2024		**105 739**	**13,8**	**640 703**	**17,6**	**138 162 081**	**16,4**
	I	31 347	43,0	189 943	48,7	41 587 534	51,8
	II	17 053	-11,6	90 205	18,5	20 994 780	-11,2
	III	22 305	6,2	127 860	8,4	27 093 732	4,7
	IV	35 034	14,1	232 767	23,4	48 586 026	16,1
2025	I	23 187	-26,0	149 215	-21,4	31 222 634	24,9
	II	20 205	18,5	130 949	45,2	27 350 746	30,9
	III	23 552	5,6	156 987	22,8	33 264 279	22,0

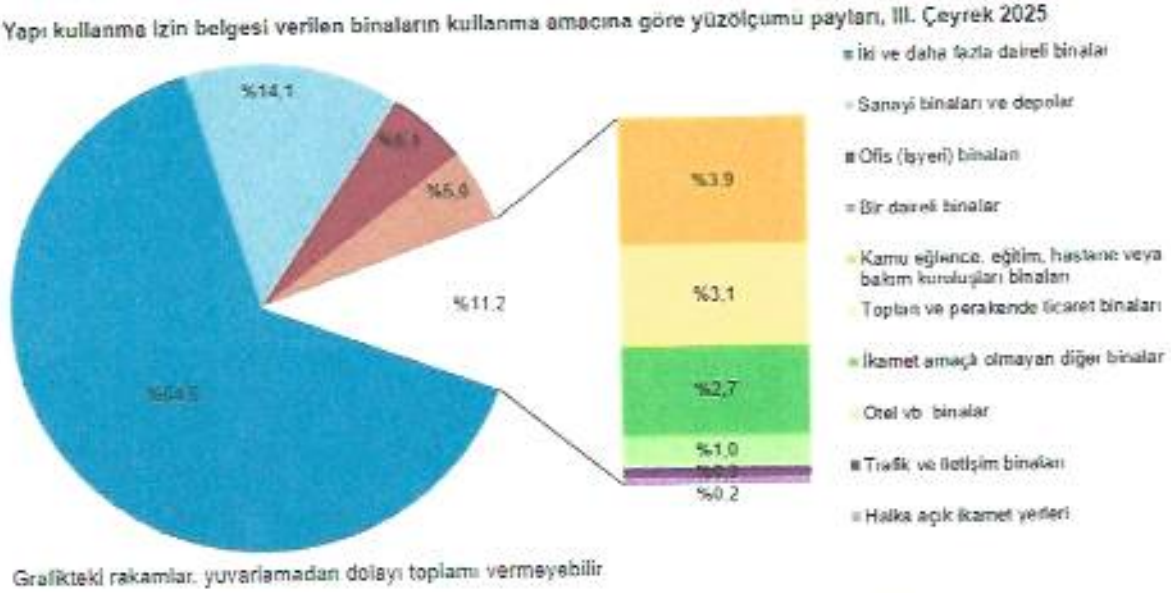
Toplam yüzölçümün %79,4'ü belediyeler tarafından verildi.

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



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

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



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

Tercih edilen alanda olması

Olumsuz Faktörler

Çevre yolundan kaynaklanan araç sesi

Fırsatlar

Devam eden kentsel dönüşümün tamamlanması sonrası bölgeye olan rağbetin arttıracağı öngörülmüştür.

Tehditler

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

ç. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

1. Ana Gayrimenkul Özellikleri :

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul 5451,75 m2 parsel alanı üzerine 3 Katlı B.A.K yapı tarzında ayrık nizam olarak yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul ; 2 Bodrum+ Zemin-asma kattan oluşmuştur. B.B lerin katlara göre dağılımı;

1 ve 2. Bodrum kat: Müşterek Otopark

Zemin +asma kat : 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 B.B. Nolu 18 adet dükkan bulunmaktadır.

2. Bağımsız Bölüm Özellikleri :

1 Nolu B.B ; Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 290.00m, asma kat 262.00m2 , toplam 552,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 290.00m2, asma kat 262.00m2/3=377.00m2.

2 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 155.00m2 , toplam 337,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 155.00m2/3=234.00m2

3 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 155.00m2 , toplam 337,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 155.00m2/3=234.00m2

4 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 155.00m2 , toplam 337,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 155.00m2/3=234.00m2

5 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 155.00m2 , toplam 337,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 155.00m2/3=234.00m2

6 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 180.00m, asma kat 153.00m2 , toplam 333,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 180.00m2, asma kat 155.00m2/3=231.00m2

7 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 180.00m, asma kat 153.00m2 , toplam 333,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 180.00m2, asma kat 155.00m2/3=231.00m2

8 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 182.00m, asma kat 154.00m2 , toplam 336,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 182.00m2, asma kat 154.00m2/3=233.00m2

9 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 161.00m, asma kat 136.00m2 , toplam 297,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 161.00m2, asma kat 136.00m2/3=206.00m2

10 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 150.00m, asma kat 133.00m2 , toplam 283,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 150.00m2, asma kat 133.00m2/3=194.00m2

11 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 181.00m, asma kat 153.00m2 , toplam 334,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 181.00m2, asma kat 153.00m2/3=232.00m2

12 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 170.00m, asma kat 142.00m2 , toplam 312,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 170.00m2, asma kat 142.00m2/3=217.00m2

13 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 163.00m, asma kat 135.00m2 , toplam 298,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 163.00m2, asma kat 135.00m2/3=208.00m2

14 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 170.00m, asma kat 146.00m2 , toplam 316,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 170.00m2, asma kat 146.00m2/3=218.00m2

15 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 150.00m, asma kat 122.00m2 , toplam 272,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 150.00m2, asma kat 122.00m2/3=190.00m2

16 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 144.00m, asma kat 117.00m2 , toplam 261,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 144.00m2, asma kat 117.00m2/3=183.00m2

17 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 140.00m, asma kat 112.00m2 , toplam 252,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb

bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 140.00m2, asma kat 112.00m2/3=177.00m2

18 Nolu B.B: Değerlemesi yapılan taşınmaz Zemin+asma katta yer almaktadır. zemin kat 187.00m, asma kat 160.00m2 , toplam 347,00 m2' lik brüt alana sahiptir. Gayrimenkulde ; 1 adet dükkan , 1 adet mutfak nişi,1 adet Wc+lvb bulunmaktadır. Zemine indirgemesi zemin kat 187.00m2, asma kat 160.00m2/3=240.00m2

d. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle 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 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	170,00	100,00	Dükkan	10.250.000,00	60.294,12	Lino Emlak	0 (544) 944 27 25
Emsal 2	280,00	250,00	Dükkan	28.000.000,00	100.000,00	ARV Emlak	0 (530) 617 10 94
Emsal 3	170,00	90,00	Dükkan	9.250.000,00	54.411,76	Maslak 342 Emlak	0 (506) 806 82 10
Emsal 4	260,00	200,00	Dükkan	23.500.000,00	90.384,62	Taş Emlak	0 (553) 151 27 20

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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	100	10.250.000	102.500	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	95.325
Emsal 2	250	28.000.000	112.000	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	104.160
Emsal 3	90	9.250.000	102.778	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	95.583
Emsal 4	200	23.500.000	117.500	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	109.275
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													101.086

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

1 NOLU B.B. ÖRNEĞİ ÜZRİNDEN ZEMİNE İNDİRGENMİŞ BİRİM FİYAT HESABI

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	
290	m²		m²	1/6	262	m²	1/3	377,33	m²

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

İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat	
377,33	m²	101.086	552	m²	69.099,74	TL/m²

Bulunan dükkan birim m2 değerinin dükkan büyüklüğüne çevrilmesi

5. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç aşağıdaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Pazar değeri:

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Takdir Edilen Birim Değer (TL/m2)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)
1	552	69.100	38.145.000
2	337	69.100	23.285.000
3	337	69.100	23.285.000
4	337	69.100	23.285.000
5	337	69.100	23.285.000
6	333	69.100	23.010.000
7	333	69.100	23.010.000
8	336	69.100	23.220.000
9	297	69.100	20.525.000
10	282	69.100	19.485.000
11	334	69.100	23.080.000
12	312	69.100	21.560.000
13	298	69.100	20.590.000
14	316	69.100	21.835.000
15	272	69.100	18.795.000
16	261	69.100	18.035.000
17	252	69.100	17.415.000
18	197	69.100	13.615.000
		TOPLAM	**395.460.000,00**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu 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

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

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

Kira Emsalleri

Emsal No	Beyan Edilen Alan (m²)	Gözlemlenen Alan (m²)	Niteliği	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi	İletişim
Emsal 1	94,00	55,00	Dükkan	37.000,00	393,62	Özkol Emlak	0 (541) 182 21 81
Emsal 2	220,00	135,00	Dükkan	95.000,00	431,82	RW Emlak	0 (532) 505 38 68
Emsal 3	350,00	290,00	Dükkan	205.000,00	585,71	Nirvana Emlak	0 (530) 306 11 09

KİRALIK													
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe D.	Alan D.	Konum D.	Zaman D.	Yapı Yaşı D.	Şerefiye D.	Pazarlık D.	Manzara D.	Diğer D.	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	55	37.000	673	0%	-8%	-25%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	431
Emsal 2	135	95.000	704	0%	-8%	-25%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	450
Emsal 3	290	205.000	707	0%	-8%	-25%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	452
Ortalama Birim Değer (TL/m²)													444

1 NOLU B.B. ÖRNEĞİ ÜZRİNDEN ZEMİNE İNDİRGENMİŞ BİRİM FİYAT HESABI

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	
290	m²		m²	1/6	262	m²	1/3	377,33	m²

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

İndirgenmiş alan		Birim Fiyat (TL)	Projedeki Alan		Ortalama Birim Fiyat	
377,33	m²	444,00	552	m²	303,81	TL/m²

Bulunan dükkan birim m2 değerinin dükkan büyüklüğüne çevrilmesi

Kira Emsalleri Krokisi

Bağımsız Bölüm Kira Değeri

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m2)	BİRİM FİYAT	KİRA DEĞERİ (TL/ay)	Yuvarlatılmış KİRA DEĞERİ (TL/ay)
1	552	304	167.808	167.800
2	337	304	102.448	102.400
3	337	304	102.448	102.400
4	337	304	102.448	102.400
5	337	304	102.448	102.400
6	333	304	101.232	101.200
7	333	304	101.232	101.200
8	336	304	102.144	102.100
9	297	304	90.288	90.300
10	282	304	85.728	85.700
11	334	304	101.536	101.500
12	312	304	94.848	94.800
13	298	304	90.592	90.600
14	316	304	96.064	96.100
15	272	304	82.688	82.700
16	261	304	79.344	79.300
17	252	304	76.608	76.600
18	197	304	59.888	59.900
			TOPLAM	**1.739.400**

Bilindiği üzere ülkemizde kira bedellerine ilave ödeme (KDV) bulunmamaktadır. Bu neden ile taşınmazlar için belirtilen kira bedelleri KDV dahildir.

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

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

3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilmemektedir.

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

Proje değerlemesi yapılmamıştır.

5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş bir kısım bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

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

Asgari husus ve bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "Arsa" vasıflı değildir.

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

Değerleme konusu 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 (a) bendi konut ve dükkan benzeri yapıların portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (b) bendine göre portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Anılan fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat 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 tamamı Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen şartlara uygun olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı ön görülmektedir.

8. SONUÇ

a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

b. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. mülkiyetindeki 18 adet bağımsız bölüm için;

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	KDV'li Değeri (%20)
395.460.000,00 TL	**474.552.000,00 TL**

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

ZEUGMA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş
Tel: 0.342.215 12 03 - 46 - 47 - 48 Fax:0.342.215 12 48
Değirmiçem Mah Doktor Ertan Kılıç Cad. No 20
Doktor Fernadiye İş Hanı Kat 4 ... Kat 5 ... 502
Gaziantep V.D. 998 071 6413 Şehitkamil / GAZİANTEP