

Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

**Şeker GYO**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika ve ek yapılar)



**2024-ŞGYO-0008**

**31.12.2024**

**İş bu rapor kapak+50 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.**

**Mehmet Cem TÜRKER**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404667)

**Soner GÖKDAĞLI**

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 1 / 50

### İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RAPOR ÖZETİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| 1.1. RAPORUN TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5         |
| 1.2. RAPORUN NUMARASI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| 1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5         |
| 1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI                                                                                                                                                                                                                                                          | 5         |
| 1.5. DEĞERLEME TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5         |
| 1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5         |
| 1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                               | 5         |
| 1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNİ KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                        | 5         |
| <b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>6</b>  |
| 2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 6         |
| 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6         |
| 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI                                                                                                                                                                                                                                               | 6         |
| <b>3. BEYANLAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>7</b>  |
| <b>4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>8</b>  |
| 4.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER                                                                                                                                                                                                  | 8         |
| 4.1.1. YERİ VE KONUMU                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 8         |
| 4.1.2. PARSEL BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9         |
| 4.1.3. TAPU KAYITLARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11        |
| 4.1.4. TAKBİS BELGESİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12        |
| 4.2. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 14        |
| 4.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ                                                                                                                                                                                     | 17        |
| 4.4. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ                                                                      | 17        |
| İMAR PLANI VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER                                                                                                                                                                                                                                                                             | 17        |
| 4.5. GAYRİMENKULLERİN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                               | 17        |
| 4.6. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR                                                                                                                                                                                                       | 17        |
| 4.7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                               | 17        |
| 4.8. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 18        |
| 4.9. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ                              | 18        |
| 4.10. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA                                            | 18        |
| 4.11. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ                                                                                                                                                                                                                                                  | 19        |
| <b>5. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>20</b> |
| 5.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER                                                                                                                                                                                                                                                   | 20        |
| 5.2. GAYRİMENKULLERİN LOKASYONU                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 26        |
| 5.3. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 30        |

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 2 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ .....                                                                        | 32 |
| 5.5. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                                | 38 |
| YAPILAR ATIL DURUMDADIR. PARSELİN BATI SINIRINA BİTİŞİK HALDE, YIĞMA TARZDA İNŞA EDİLMİŞ, ~200 M <sup>2</sup> TABAN OTURUMLU, TEK KATLI BİR YAPININ ANAHTARI OLMADIĞINDAN İÇİ GÖRÜLEMEMİŞTİR. ....                             | 38 |
| 5.6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                         | 38 |
| 5.7. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                     | 38 |
| 5.8. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....                             | 38 |
| 5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ ..... | 38 |
| 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                       | 39 |
| 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....                                                                                                                                                                         | 49 |
| 8. SONUÇ.....                                                                                                                                                                                                                  | 50 |
| 8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....                                                                                                                                                                            | 50 |
| 8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                                                                 | 50 |

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 3 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## RAPOR ÖZETİ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden</b><br>ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Sözleşme Tarihi ve Rapor No</b><br>01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b><br>Gayrimenkul Değerlemesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raporun Konusu</b><br>Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafında talep edilen;<br>Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis (OSB) Mahallesi, 7.231,87 m <sup>2</sup> yüzölçümlü “ <i>Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası</i> ” nitelikli 1263 Ada 90 No.lu Parselde yer alan Fabrika Yapısı ve ek yapıların pazar değeri ve pazar kirası takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır. |
| <b>Gayrimenkullerin Adres</b><br>Pirireis (Organize Sanayii Bölgesi) Mahallesi 3. Cadde No: 15 Merkez / KARAMAN                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sahibi</b><br>Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı</b><br>Değerleme tarihi itibarıyla kullanılmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Gayrimenkulün Tapu Kayıtları</b><br><a href="#">4.1.3.</a> 'te yer almaktadır.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>İmar Durumu</b><br>1263 ada 90 Parsel, 07.12.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli, Karaman OSB Revize Uygulama İmar Planında “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup, EMSAL=1.00, Yençok= Serbest, yapılaşma koşullarına sahiptir.<br>Çekme mesafeleri: Ön Bahçe= 13,00 m. Yan Bahçeler= 10 m. Arka Bahçe= 12 m. |

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 4 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

#### Nihai Değer

Değerleme konusu taşınmazın, değerleme tarihi itibarıyla toplam Pazar Değeri 24.880.000 TL takdir edilmiştir.

**Nihai olarak fabrika yapısı, ek binalar ve arsası için toplam Pazar Değeri;**

**24.880.000.-TL** (YirmidörtMilyonSekizyüzseksenBinTürkLirası) + KDV

**Takdir edilmiştir.**

#### Raporu Hazırlayan ve Kontrol Edenler

|                                                                                          |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hazırlayan: Mehmet Cem TÜRKER</b><br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404667) | <b>Kontrol Eden: Soner GÖKDAĞLI</b><br>Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

**Not: Bu sayfa, değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup, rapor içerisindeki bilgilerden bağımsız olarak kullanılamaz.**

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 5 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0008

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Mehmet Cem TÜRKER (Lisans Tarih-No: 22.07.2015 / 404667)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

### 1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi

01.02.2024

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkul için daha önce rapor düzenlenmemiştir.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 6 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

**Ticaret Unvanı** : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
**Adres** : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok  
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL  
**Şirket Merkezi** : İSTANBUL  
**Kuruluş Tarihi** : 09.04.2007  
**Ticaret Sicil No** : 622070  
**Vergi Dairesi** : BÜYÜKÇEKMECE V.D.  
**Vergi No** : 396 059 3711  
**Mersis No** : 0396059371100015  
**Web/E-posta** : Web: [www.ggd.com](http://www.ggd.com) / E-Mail: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr)  
Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)  
**Sermaye** : 1.000.000.-TL  
**SPK Listesine Alınma Tarihi** : 19.06.2008  
**BDDK Listesine Alınma Tarihi** : 15.06.2011  
**SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi**: 06.10.2022

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Ticaret Unvanı** : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Adres** : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176  
34394 Şişli / İSTANBUL  
**Şirket Amacı** : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
**Sermayesi** : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL  
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL  
**Halka Açıklık Oranı** : %25,00  
**Veri Dairesi / Vergi Kimlik No** : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815  
**Ticaret Sicil No** : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5  
**Mersis No.** : -  
**KEP Adresi** : [sekergyo@hs01.kep.tr](mailto:sekergyo@hs01.kep.tr)  
**Tel** : 0 212 398 38 00  
**WEB / E-Posta** : [www.sekergyo.com.tr](http://www.sekergyo.com.tr) / [info@sekergyo.com.tr](mailto:info@sekergyo.com.tr)

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafında talep edilen mülkiyetlerindeki; Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis (OSB) Mahallesi, 7.231,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli 1263 Ada 90 No.lu Parselde yer alan Fabrika Yapısı ve ek yapıların pazar değeri takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Mevcut hali ve niteliğiyle kira kabiliyeti bulunmadığından kira takdiri yapılmayacaktır.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 7 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

### 3. BEYANLAR

**Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;**

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerleme raporunun, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 8 / 50

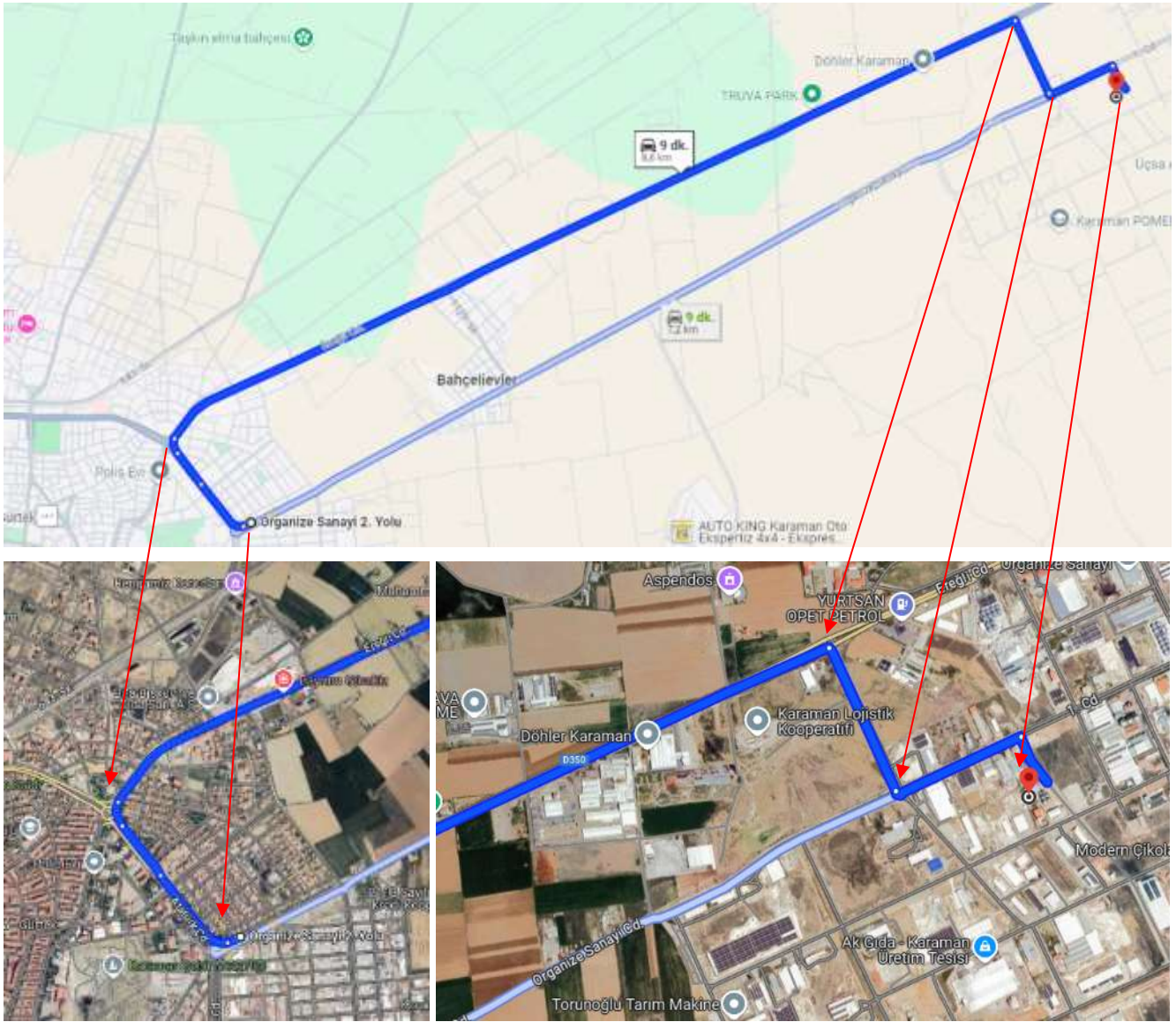
### 4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 4.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

##### 4.1.1. Yeri ve Konumu

Konu taşınmaz, Pirireis (Organize Sanayi Bölgesi) Mahallesi, 3. Cadde, No: 15, Merkez / KARAMAN adresinde yer almaktadır. Karaman Merkeze OSB 2 yolundan yaklaşık 7,2 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 9 dakikada ulaşılabilir.

Ulaşım, OSB 2 yolundan ve Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı'ndan (Ereğli Yolu) toplu ulaşım ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır. Parsel/Fabrika, Karaman Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almakta olup, OSB imkânlarından yararlanmaktadır. Altyapısı tamdır. Fabrikada uzun süredir faaliyet yapılmadığı bilgisi edinilmiş ve bakımsız durumda olduğu görülmüştür.



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 9 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

#### 4.1.2. Parsel Bilgileri

**1263 Ada 90 Parsel (Enlem: 37°12'44.73''K Boylam: 33°18'14.19''D Google Earth)**



|             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| İl          | Karaman                                       |
| İlçe        | Merkez                                        |
| Mahalle/Köy | Pirireis                                      |
| Mahalle No  | 126328                                        |
| Ada         | 1263                                          |
| Parsel      | 90                                            |
| Tapu Alanı  | 7.231,87                                      |
| Nitelik     | Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası |
| Mevkii      | Bayamlıağıl                                   |
| Zemin Tip   | Ana Taşınmaz                                  |
| Pafta       | N30-C-02-D-1-D, N30-C-02-D-4-A                |

| Tip  | Alan (m2) |
|------|-----------|
| Yapı | 524.85    |

#### Koordinat ve Parsel Kenar Uzunlukları

| No | Enlem   | Boylam  |
|----|---------|---------|
| 1  | 37.2132 | 33.3038 |
| 2  | 37.2131 | 33.3034 |
| 3  | 37.2130 | 33.3033 |
| 4  | 37.2117 | 33.3041 |
| 5  | 37.2119 | 33.3046 |
| 6  | 37.2132 | 33.3038 |

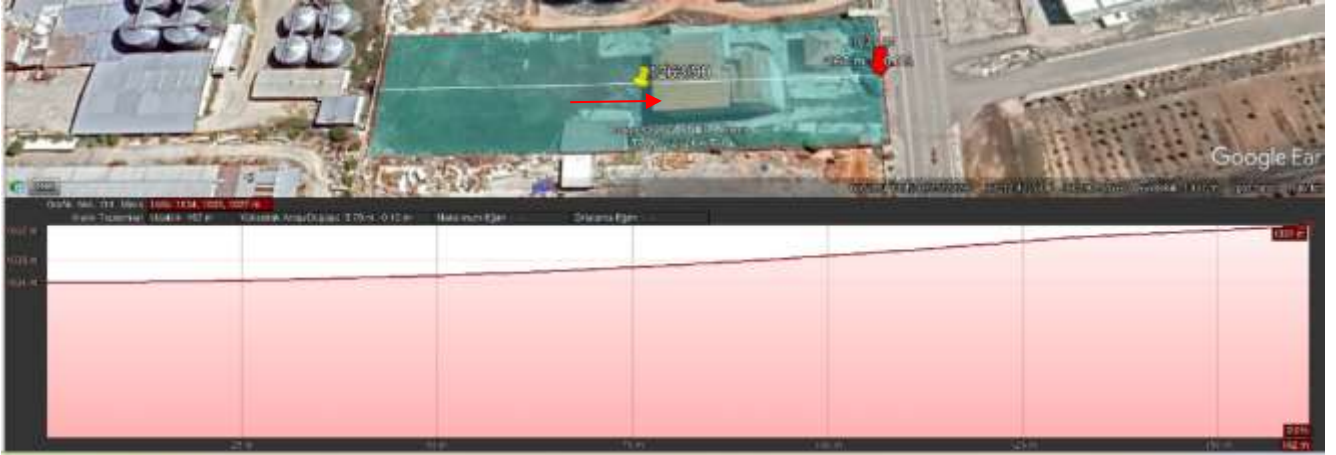
| No | Uzunluk (m) |
|----|-------------|
| 1  | 36.28       |
| 2  | 8.64        |
| 3  | 162.22      |
| 4  | 44.11       |
| 5  | 161.84      |



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0008  
Sayfa 10 / 50



Parselin uzun yönde cephe aldığı 3. Cadde'ye doğru alınan ham arazi kesitinde, caddeye doğru yükselen ortalama yaklaşık %1,85 eğim görülmektedir.



Parselin dar cephesinde yola paralel alınan ham arazi kesitinde %4,48 eğim görülmektedir.



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 11 / 50

**4.1.3. Tapu Kayıtları**

|                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                  |                        |            |           |                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------|----------------|-----------------|
| İli                                                                                                                                                                                                    | KARAMAN                                                                                                                                                                                          | <br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf  |                |                 |
| İlçesi                                                                                                                                                                                                 | MERKEZ                                                                                                                                                                                           |                        |            |           |                |                 |
| Mahallesi                                                                                                                                                                                              | PIRİREİS                                                                                                                                                                                         |                        |            |           |                |                 |
| Köyü                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                  |                        |            |           |                |                 |
| Sokağı                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                  |                        |            |           |                |                 |
| Mevkii                                                                                                                                                                                                 | Bayamlıağıl                                                                                                                                                                                      |                        |            |           |                |                 |
| Satış Bedeli                                                                                                                                                                                           | Pafta No.                                                                                                                                                                                        | Ada No.                | Parsel No. | Yüzölçümü |                |                 |
| 0,00                                                                                                                                                                                                   | N30-C-02-D-1-D,                                                                                                                                                                                  | 1263                   | 90         | ha        | m <sup>2</sup> | dm <sup>2</sup> |
| Niteliği: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                  |                        |            |           |                |                 |
| Sınırı                                                                                                                                                                                                 | Planındadır:                                                                                                                                                                                     |                        |            |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                        | Zemin Sistem No : 103459501 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.                                                                                                             |                        |            |           |                |                 |
|                                                                                                                                                                                                        | Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden. |                        |            |           |                |                 |
| Edinme Sebebi                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                  |                        |            |           |                |                 |
| Sahibi                                                                                                                                                                                                 | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam                                                                                                                                           |                        |            |           |                |                 |
| Geldisi                                                                                                                                                                                                | Yevmiye No.                                                                                                                                                                                      | Cilt No.               | Sahife No. | Sıra No.  | Tarihi         | Gittisi         |
| Cilt No.                                                                                                                                                                                               | 1455                                                                                                                                                                                             | 17                     | 1588       |           | 16/01/2020     | Cilt No.        |
| Sahife No.                                                                                                                                                                                             | Siciline Uygundur.<br>Yakup ÖNLÜ<br>Yetkili Müdür Yardımcısı                                                                                                                                     |                        |            |           |                | Sahife No.      |
| Sıra No.                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                  |                        |            |           |                | Sıra No.        |
| Tarih                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                        |            |           |                | Tarih           |
| NOT : * Mülkiyetin gayri ayni müstakel ve serbest devri için tapu siciline tescil edilmiştir.<br>** Tescilat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. |                                                                                                                                                                                                  |                        |            |           |                |                 |

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

Değerleme konusu Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis (OSB) Mahallesi, Bayamlıağıl Mevkii, 7.231,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli 1263 Ada 90 No.lu Parselin tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden 16.01.2020 tarih, 1455 yevmiye no. ve tam hisse (1/1) ile ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.

Cilt: 17 Sahife: 1588 Zemin Sistem No: 103459501

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0008  
Sayfa 12 / 50

**4.1.4. TAKBİS Belgesi**

TAKBİS Belgesi müşteriden temin edilmiştir. Teferruat kayıtları değerlendirme kapsamı dışında olup [EK-1](#)'de sunulmuştur.

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:06



Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER ( ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |                |                                |                                               |
|---------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz    | Ada/Parsel:                    | 1263/90                                       |
| Tasınmaz Kimlik No: | 103459501      | AT Yüzölçümü(m2):              | 7231.87                                       |
| İl/İlçe:            | KARAMAN/MERKEZ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                               |
| Kurum Adı:          | Karaman        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                               |
| Mahalle/Köy Adı:    | PIRİREİS Mah.  | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                               |
| Mevkii:             | Bayamlihağıl   | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                               |
| Cilt/Sayfa No:      | 17/1588        | Arsa Pay/Payda:                |                                               |
| Kayıt Durum:        | Aktif          | Ana Tasınmaz Nitelik:          | Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası |

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                             | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------------|
| Beyan | 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 İnci maddesi uygulamasına tabidir.( Şablon: |              | Karaman -                 |                             |

1 / 6

|  |                                                             |                          |
|--|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
|  | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) | 19-12-2017 14:56 - 23458 |
|  | 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) | 19-12-2017 14:56 - 23458 |

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515492289         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 7231.87   | 7231.87          | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 16-01-2020 1455 | -                           |

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ | Açıklama                                                                                                                    | Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye         | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Beyan | Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil | ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM      |              | Karaman - 24-02-2009 10:24 - 2312 |                             |

5 / 6

|  |                                                                                                                                                                               |                              |  |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|--|--|
|  | 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. | ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN |  |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|--|--|

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ucZbcsvuv3v kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 13 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

### Beyan

3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) Karaman - 19-12-2017 14:56 – 23458

**Kadastro sayısallaştırması olup taşınmazın tasarrufunda olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

### TEFERRUAT BİLGİLERİ

Tapu kaydında çok sayıda teferruat kaydı bulunmakta olup TAKBİS belgesi Teferruat Bilgileri bölümü ekte sunulmuştur.

**Teferruat bilgileri (makine teçhizat) değerlendirme kapsamı dışında olup [EK-1](#)'de sunulmuştur.**

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

### Beyan

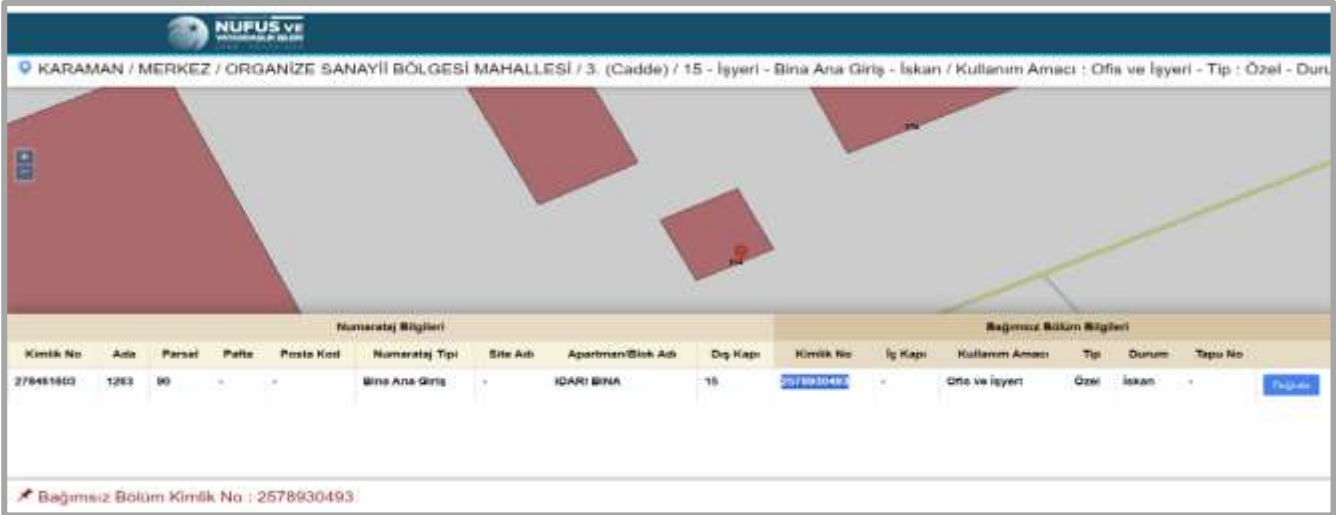
Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

24.02.2009 -2312

**Taşınmazın tasarrufunu kısıtlamamakla birlikte, OSB kriterlerine uygunluk açısından OSB'den görüş alınması gerekmektedir.**

## UAVT (Bağımsız Bölüm Kimlik No.: 2578930493) / İdari Bina

Diğer yapıların UAVT Kimlik No. bulunmamaktadır.





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

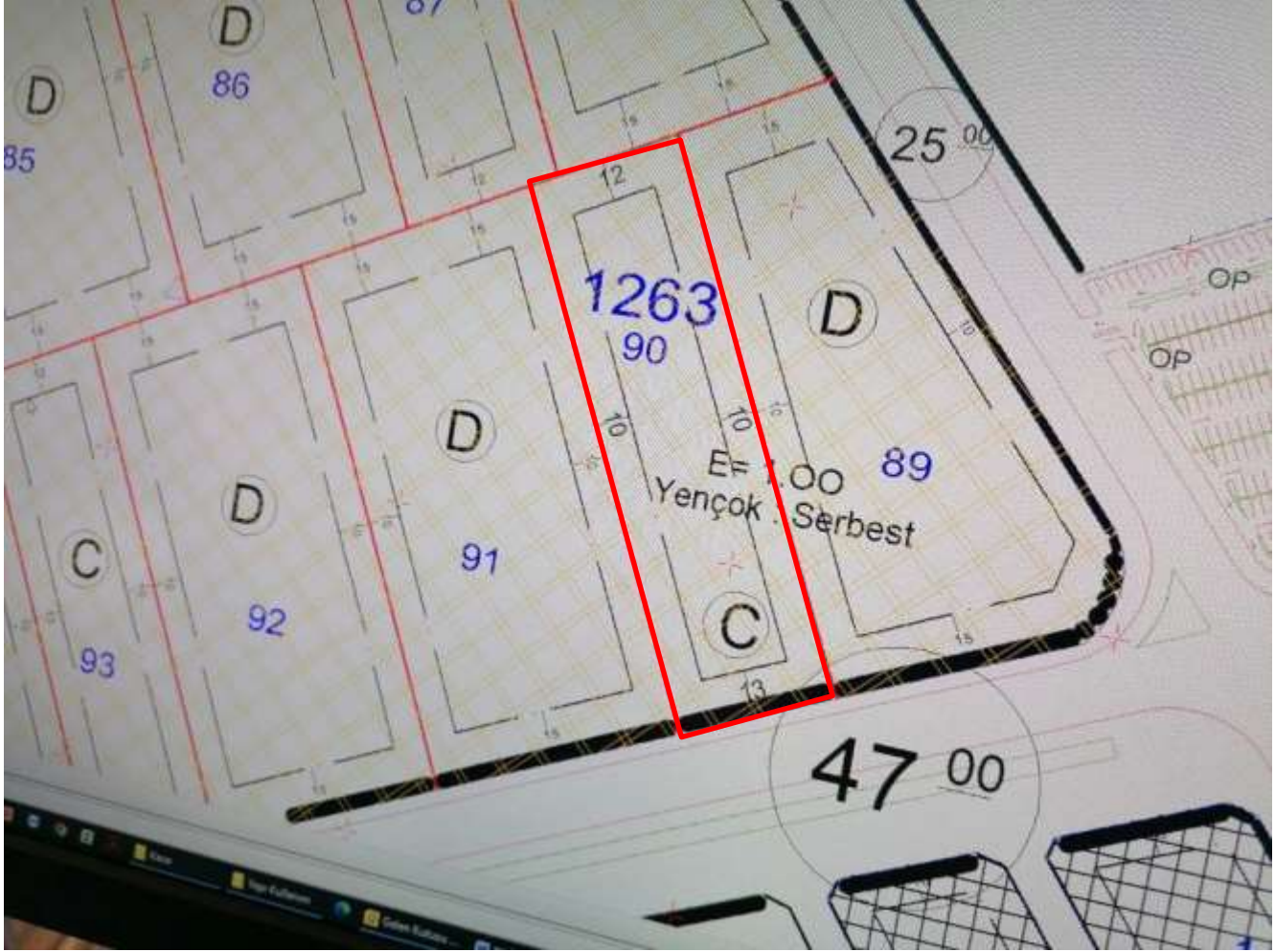
31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 14 / 50

### 4.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

07.12.2020 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli KARAMAN OSB REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



1263 ada 90 Parsel, 07.12.2020 onay tarihli 1/1000 ölçekli, Karaman OSB Revize Uygulama İmar Planına göre "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup, EMSAL=1.00, Yençok= Serbest, yapılaşma koşullarına sahiptir.

Çekme mesafeleri; Ön Bahçe= 13,00 m. Yan Bahçeler= 10 m., Arka Bahçe= 12 m.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 15 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

Müşteri tarafından temin edilen 26.11.2024 tarihli yazılı imar durumuna göre, değerlendirme konusu 1263 Ada 90 Parsel;

07.12.2020 tarihli "Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı"nda Sanayi Alanı (OSB) imarlı olup, Emsal=1.00, Yükseklik=Serbest, Çekme Mesafeleri; Ön=15.00 m., Arka=12.00 m., Yan Çekmeler=10 m. yapılaşma şartlarına sahiptir.



KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



Sayı : O.S.B.M.70-24/1548  
Konu: İmar Durumu

26-11-2024

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.

**İLGİ:** 18.11.2024 tarih ve 2817821 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Karaman Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan ve mülkiyeti ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı tapunun Pirireis Mahallesi 1263 ada 90 nolu parselin yazılı İmar Durumu talep edilmiştir.

Talep edilen parsel için bilgiler aşağıda düzenlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Karaman Organize Sanayi Bölgesi  
Yönetim Kurulu

Musa AKGÜL  
Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Kemal BOYNUKALIN  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Parsel Durumu:**

İL: Karaman  
İLÇE: Merkez  
MAHALLE: Pirireis  
MEVKİ: Bayamlıbaşı  
ADA: 1263  
PARSEL: 90  
NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası  
ALAN: 7231.87m<sup>2</sup>  
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A  
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı  
PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020  
FONKSİYONU: Sanayi Alanı (OSB)  
EMSAL: 1,00  
YÜKSEKLİK: Serbest  
ÇEKME MESAFELERİ: Ön:13.00, Arka:12.00 ve Yan Çekmeler:10.00m  
TERK MİKTARI: Yok

Adres: Organize Sanayi Bölgesi 5.Cad. No:32 KARAMAN  
Tel: 0 338 224 14 97 – 223 Fax: 0 338 224 14 98

İrtibat: Mehmet Ali ÖZEN – Hrt Kad.Teknikeri  
e-posta: maozen@karamanosb.org.tr  
Elektronik Ağ: www.karamanosb.org.tr

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**  
2024-ŞGYO-0008  
Sayfa 16 / 50



**KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**  
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



Sayı : O.S.B.M.70-23/ 712  
Konu: İmar Durumu

11.05.2023

### ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İLGİ:** 09.05.2023 tarih ve 2757763 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Karaman Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan ve mülkiyeti ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı tapunun Pirireis Mahallesi 1263 ada 90 nolu parselin yazılı İmar Durumu talep edilmiştir.

Talep edilen parsel ait bilgiler aşağıda düzenlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

**Karaman Organize Sanayi Bölgesi**

**Yönetim Kurulu**

Ahmet İKİPİ  
Yönetim Kurulu Başkanı

Ali Kemal BOYNUKALIN  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Parsel Durumu:**

İL: Karaman  
İLÇE: Merkez  
MAHALLE: Pirireis  
MEVKİ: Bayamlağı  
ADA: 1263  
PARSEL: 90  
NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası  
ALAN: 7231.87m<sup>2</sup>  
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A  
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı  
PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020  
FONKSİYONU: Sanayi Alanı (OSB)  
EMSAL: 1.00  
YÜKSEKLİK: Serbest  
ÇEKME MESAFELERİ: Ön:13.00, Arka:12.00 ve Yan Çekmeler:10.00m  
TERK MİKTARI: Yok

Adres: Organize Sanayi Bölgesi 5.Cad. No:32 KARAMAN  
Tel: 0 338 224 14 97 – 223 Fax: 0 338 224 14 98

İrtibat: Mehmet Ali ÖZEN – Hrt Kad.Teknikeri  
e-posta: maozen@karamanosb.org.tr

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [gisirimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:gisirimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 17 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

**4.3. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

"Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." beyanı taşınmazın tasarrufunu kısıtlamamakla birlikte, OSB kriterlerine uygunluk açısından OSB'den görüş alınması gerekmektedir.

TAKBİS tarihi itibarıyla başkaca devri ve değeri etkileyen şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

**4.4. Gayrimenkuller ile 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**

**İmar Planı ve İmar Durumundaki Değişiklikler**

Değerleme konusu Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis (OSB) Mahallesi, Bayamlıağıl Mevkii, 7.231,87 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli 1263 Ada 90 No.lu Parselin tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden 16.01.2020 tarih, 1455 yevmiye no. ve tam hisse (1/1) ile ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. Son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

07.12.2020 onay tarihli tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Karaman OSB Revize Uygulama İmar Planında son 3 yıl içinde değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

**4.5. Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Karaman OSB Müdürlüğü İmar Servisinden alınan bilgiye göre; 1263 ada 90 Parsel, 1/1000 ölçekli, Karaman OSB Revize Uygulama İmar Planına "Sanayi Alanı" içerisinde kalmakta olup EMSAL:1.00, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ön Bahçe Mesafesi= 13 m., Yan Bahçe Mesafesi= 10 m, Arka Bahçe Mesafesi= 12 m.

**4.6. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Karaman OSB İmar Servisinde yapılan dosya incelemesinde herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

**4.7. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Tarafımıza herhangi bir sözleşme iletilmemiştir.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 18 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

**4.8. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Karaman OSB İmar Bölümündeki dosyasında yapılan incelemede;

**Mimari Proje**

21.07.2006 tarih ve 06/06-30 belge numaralı ilave yapı ruhsatı eki olarak 4 katlı ilave fabrika binası için düzenlenmiş mimari proje,

**Yapı Ruhsatı**

- Karaman Belediyesi tarafından düzenlenmiş, 29.12.1995 tarih ve 7/31-271 belge numaralı, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, toplam 1.885 m<sup>2</sup> fabrika inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- Karaman OSB Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş, 21.07.2006 tarih ve 06/06-30 belge numaralı, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, toplam 724 m<sup>2</sup> ilave fabrika inşaat alanı için düzenlenmiş İlave Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

**Yapı Kullanım İzin Belgesi**

- OSB İmar Bölümündeki yetkiliden, ilave fabrika binası için Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmediği şifahi bilgisi alınmıştır.

Karaman Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivindeki dosyasında, 29.12.1995 tarih ve 7/31-271 belge numaralı yeni yapı ruhsatı eki olarak düzenlenmiş mimari proje ile 25.09.1997 tarih 12/8 belge numaralı, 1.885 m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

**Yapı Kayıt Belgesi**

- 14.05.2019 tarih ve 5198538 numaralı, depo ve güvenlik binası için 209 m<sup>2</sup> alanlı yapı kayıt belgesi
- 14.05.2019 tarih ve 5198510 numaralı, fabrika ve idari bina için 1.223 m<sup>2</sup> alanlı yapı kayıt belgesi

**4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Yapı denetimine ilişkin bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

**4.10. 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**

Değerleme çalışması, onaylı proje ve yasal evraklara göre yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

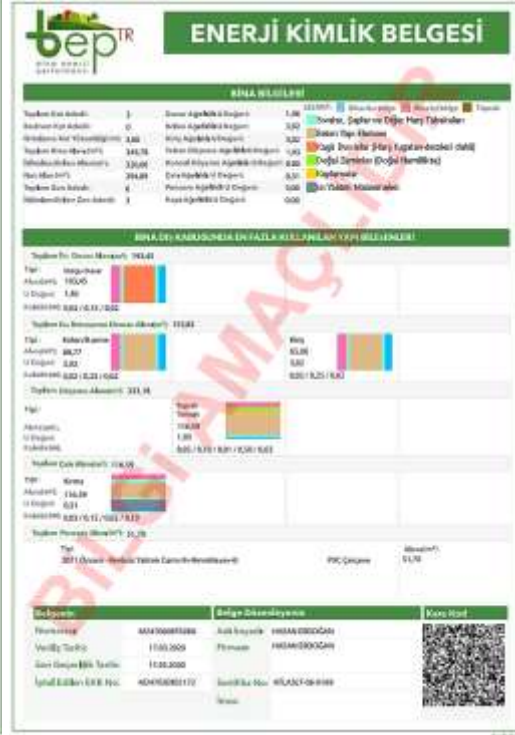
2024-ŞGYO-0008

Sayfa 19 / 50

**4.11. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

17.03.2020 tarih M2470608F02BA No.lu E sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

| Proje No | Uavt Kod/No             | Ruhsat Tarihi | Tadilat Tarihi | Proje Tarihi | Proje Durumu       | Bina Adı                     | İl      | İlçe   | Tipoloji      | Kullanım Alanı(m2) | Toplam Sınıf | Karbon Sınıf | Güçerlilik Tarihi |
|----------|-------------------------|---------------|----------------|--------------|--------------------|------------------------------|---------|--------|---------------|--------------------|--------------|--------------|-------------------|
| 5079/9   | 16352859/7<br>278461603 | 29.12.1995    |                | 17.03.2020   | Okunaklı Onaylandı | Şöler GTD Karaman İdari Bina | KARAMAN | MERKEZ | İşyeri Binası | 320.00             | E            | E            | 17.03.2020        |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 20 / 50

### 5. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 5.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



### TÜRKİYE

#### Demografik Veriler

##### Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 21 / 50

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

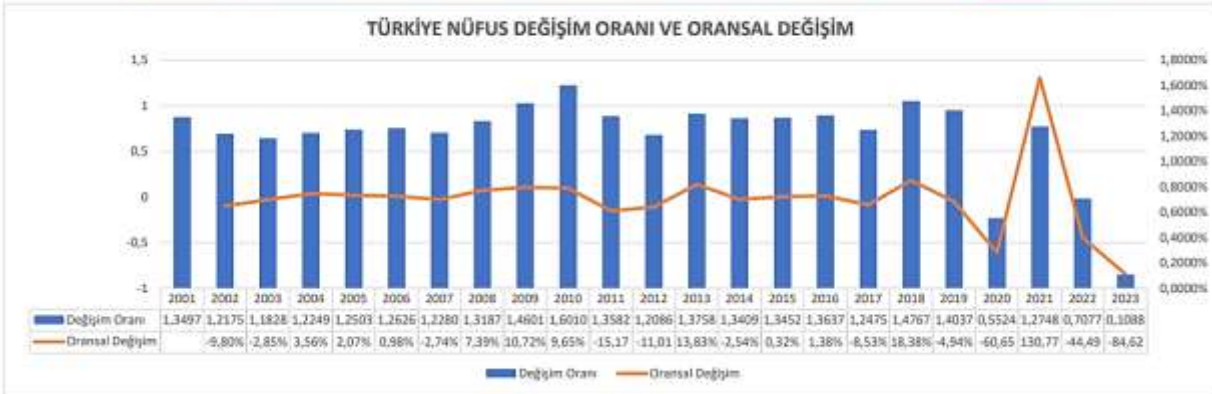
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

**YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)**

| Yıl                | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006       | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       | 2011       |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nüfus              | 64 729 501 | 65 603 160 | 66 401 851 | 67 187 251 | 68 010 215 | 68 860 539 | 69 729 867 | 70 586 256 | 71 517 100 | 72 561 312 | 73 722 988 | 74 724 269 |
| Artan Nüfus Sayısı |            | 873 659    | 798 691    | 785 400    | 822 964    | 850 324    | 869 428    | 856 289    | 930 844    | 1 044 212  | 1 161 676  | 1 001 281  |
| Değişim Oranı      |            | 1,3497%    | 1,2175%    | 1,1828%    | 1,2249%    | 1,2503%    | 1,2626%    | 1,2280%    | 1,3187%    | 1,4601%    | 1,6010%    | 1,3582%    |
| Oransal Değişim    |            |            | -9,80%     | -2,85%     | 3,56%      | 2,07%      | 0,98%      | -2,74%     | 7,39%      | 10,72%     | 9,65%      | -15,17%    |
| Yıl                | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       |
| Nüfus              | 75 627 384 | 76 667 864 | 77 695 904 | 78 741 053 | 79 814 871 | 80 810 525 | 82 063 882 | 83 154 997 | 83 614 362 | 84 680 273 | 85 279 553 | 85 372 377 |
| Artan Nüfus Sayısı | 903 115    | 1 040 480  | 1 028 040  | 1 045 149  | 1 073 818  | 995 654    | 1 193 357  | 1 151 115  | 459 365    | 1 065 911  | 599 280    | 92 824     |
| Değişim Oranı      | 1,2086%    | 1,3758%    | 1,3409%    | 1,3452%    | 1,3637%    | 1,2475%    | 1,4767%    | 1,4037%    | 0,5524%    | 1,2748%    | 0,7077%    | 0,1088%    |
| Oransal Değişim    | -11,01%    | 13,83%     | -2,54%     | 0,32%      | 1,38%      | -8,53%     | 18,38%     | -4,94%     | -60,65%    | 130,77%    | -44,49%    | -84,62%    |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 22 / 50

**Karaman İli<sup>1</sup>**

Karaman 37.11 kuzey enlemleri, 33.15 doğu boylamları arasında İç Anadolu bölgesinin güneyinde yer alır. Kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin doğusunda Ereğli, güneydoğusunda Silifke, batısında Antalya yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 1.033 metredir. Yüzölçümü 9.590 km<sup>2</sup>'dir.

İlin, kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin, batısında Antalya ve doğusunda Konya ili Ereğli ilçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 4.143 km<sup>2</sup>'dir. Toplam nüfus ise 220 bindir. Yüzölçümü bakımından Türkiye genelinde 34. sıradadır. İklimi yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı geçer. Son yılların yağış ortalaması 350 mm'dir.

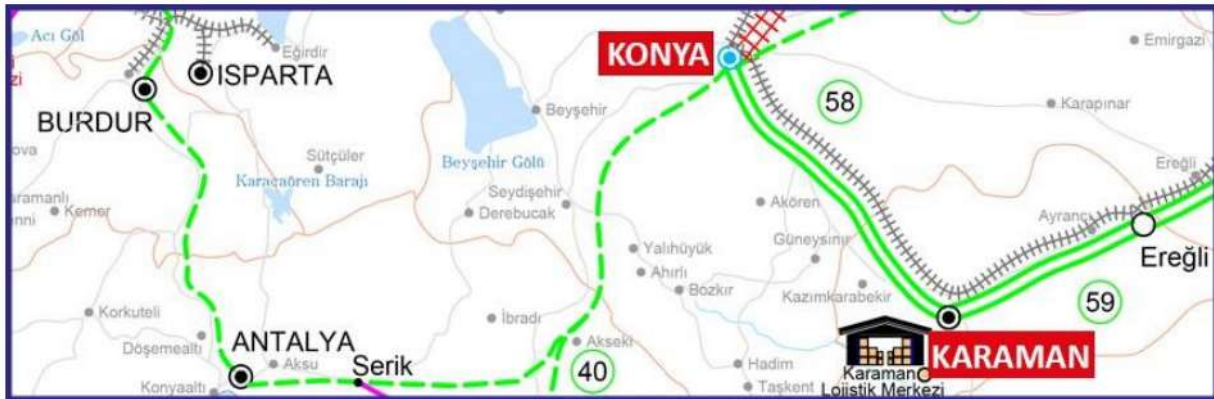
Karaman genelde ova görünümündedir. Ovanın doğu ve güney bölümü alüvyonlu toprakla batı ve kuzey batı bölümü kolüvyol toprakla kaplıdır. Karaman il sınırları içerisinde bulunan arazinin üçte ikisi dağlıktır. İlin en yüksek dağı, Sarıveliler ilçesinde bulunan, Orta Toroslardaki Yunt Dağı'dır. Hemen güneyinde Torosların uzantıları yer almaktadır. İl merkezinden Konya ve Ereğli'ye doğru deniz seviyesinden 1000-1050 m yükseklikte Karaman Ovası yer almaktadır.

Son yıllarda yapılan gölet ve sulama kanalları ile tarıma daha bir canlılık gelmiştir. Ovada kuru tarım yapılan bölümlerde tahıl türleri, sulu tarım yapılan bölümlerde ise sanayi bitkileri yetiştirilir. Anadolu'da medeniyetin gelişim safhalarında Karaman bulunduğu yer itibarıyla önemli bir tarım ve hayvancılık merkezi geçit yeri olmuştur. Hititler bütün komşularıyla münasebetlerinde Konya-Karaman yolunu takip etmişler. İranlılar ise Yunanistan'a olan seferlerinde ve İskender seferinde Karaman ovasından geçerek Suriye'ye ulaşmışlardır.

Seferlerin buradan yapılmış olmasının sebebi Karaman'da bu devirde mümbit bir arazi ve gelişmiş bir tarım hayatının bulunmasıdır.

| YERLEŞMELER | UZAKLIK (KM) |
|-------------|--------------|
| ADANA       | 290          |
| ANKARA      | 363          |
| ANTALYA     | 377          |
| İÇEL        | 236          |
| İSTANBUL    | 772          |
| İZMİR       | 659          |
| KONYA       | 105          |

Karaman ili ve merkez ilçesine ulaşım bağlantıları, yolcu ve yük taşımacılığı açısından yol güzergâhlarının önem sırasına göre Karaman-Konya arasındaki bölünmüş yol, en yoğun taşıt trafiğine sahip olan yol güzergâhıdır. Özellikle Konya'ya ve Konya üzerinden İç Anadolu, Ege ve Marmara gibi bölgelerine, Karaman'dan yolcu taşımacılığı, Konya havalimanına ulaşımın sağlandığı, sanayi bölgelerine hammadde sevkiyatının ve sanayi bölgelerinden işlenmiş ürünlerin iç pazara sunulmasının sağlandığı yük taşımacılığı bu güzergâh üzerinde yoğunlaşmaktadır. Konya ile Karaman arası yaklaşık 105 km olup, bu rota üzerinden Ankara ve İstanbul gibi şehirlere çevreyolu bağlantıları kullanarak ulaşmak mümkündür.

<sup>1</sup> İRAP Raporu

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 23 / 50

**KARAMAN NÜFUSU: 263.960**

ÖNCEKİ YILA GÖRE

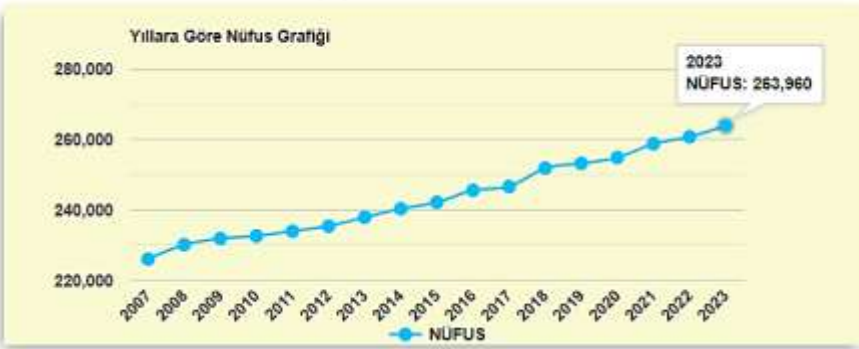
ARTIŞ ORANI %1,18

ARTIŞ MİKTARI 3.122

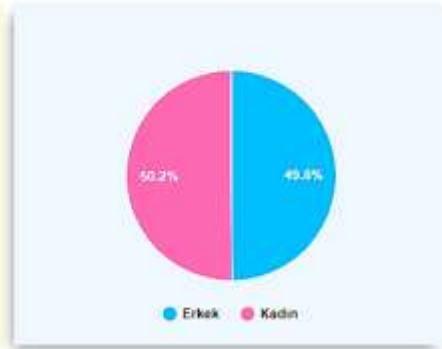
[nufusune.com](http://nufusune.com)**KARAMAN NÜFUSU**

| PLAKA | İLADI   | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUSU | KADIN NÜFUSU |
|-------|---------|--------------|--------------|--------------|
| 70    | KARAMAN | 263.960      | 131.571      | 132.389      |

KARAMAN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



KARAMAN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



Karaman ili nüfusu sürekli artış eğilimindedir.

**KARAMAN iline ait diğer bilgiler**

|                               |     |                                 |                       |
|-------------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------|
| KARAMAN bağlı İlçe sayısı:    | 6   | KARAMAN Nüfusu En büyük ilçesi: | MERKEZ (208.199)      |
| KARAMAN bağlı Mahalle sayısı: | 132 | KARAMAN Nüfusu En küçük ilçesi: | BAŞYAYLA (3.434)      |
| KARAMAN bağlı Köy sayısı:     | 158 | KARAMAN Yüzölçümü:              | 8.678 Km <sup>2</sup> |
|                               |     | KARAMAN Nüfus Yoğunluğu:        | 30 /Km <sup>2</sup>   |

| İLÇE ADI              | İLÇE TOPLAM NÜFUS | İLÇE ERKEK NÜFUS | İLÇE KADIN NÜFUS | NÜFUS YÜZDESİ |
|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|
| MERKEZ NÜFUSU         | 208.199           | 103.109          | 105.090          | % 78,88       |
| ERMENEK NÜFUSU        | 28.103            | 14.289           | 13.814           | % 10,65       |
| SARIVELİLER NÜFUSU    | 11.884            | 6.188            | 5.696            | % 4,50        |
| AYRANCİ NÜFUSU        | 7.630             | 3.935            | 3.695            | % 2,89        |
| KAZIMKARABEKİR NÜFUSU | 4.710             | 2.242            | 2.468            | % 1,78        |
| BAŞYAYLA NÜFUSU       | 3.434             | 1.808            | 1.626            | % 1,30        |

**KARAMAN MERKEZ NÜFUSU: 208.199**

ÖNCEKİ YILA GÖRE

ARTIŞ ORANI %0,95

ARTIŞ MİKTARI 1.959

**KARAMAN MERKEZ NÜFUSU DETAY**

|                          |         |                               |        |
|--------------------------|---------|-------------------------------|--------|
| Bağlı Olunan İl Adı      | KARAMAN | İlçe Merkez Kadın Nüfusu      | 89.885 |
| Toplam Nüfus             | 208.199 | Belde ve Köyler Toplam Nüfusu | 32.128 |
| Toplam Erkek Nüfusu      | 103.109 | Belde ve Köyler Erkek Nüfusu  | 16.923 |
| Toplam Kadın Nüfusu      | 105.090 | Belde ve Köyler Kadın Nüfusu  | 15.205 |
| İlçe Merkez Nüfusu       | 176.071 | İlçeye bağlı Köy Sayısı       | 93     |
| İlçe Merkez Erkek Nüfusu | 86.186  | İlçeye bağlı Mahalle Sayısı   | 64     |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

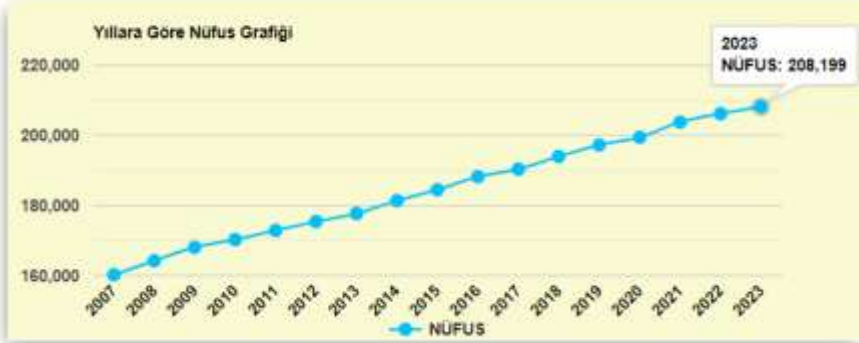
Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 24 / 50

### KARAMAN MERKEZ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Merkez ilçe nüfusu sürekli artış eğilimindedir.

### MAHALLELERE GÖRE KARAMAN MERKEZ NÜFUSU

| MAHALLE ADI            | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUS | KADIN NÜFUS |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|
| GEVHER HATUN MAHALLESİ | 8.728        | 4.280       | 4.448       |
| ÇELTEK MAHALLESİ       | 6.697        | 3.739       | 2.958       |
| YUNUS EMRE MAHALLESİ   | 6.423        | 3.114       | 3.309       |
| MÜMİNE HATUN MAHALLESİ | 6.417        | 3.214       | 3.203       |
| HÜRRİYET MAHALLESİ     | 6.340        | 3.149       | 3.191       |
| HAMİDİYE MAHALLESİ     | 5.494        | 872         | 4.622       |
| PIRİREİS MAHALLESİ     | 5.403        | 2.697       | 2.706       |

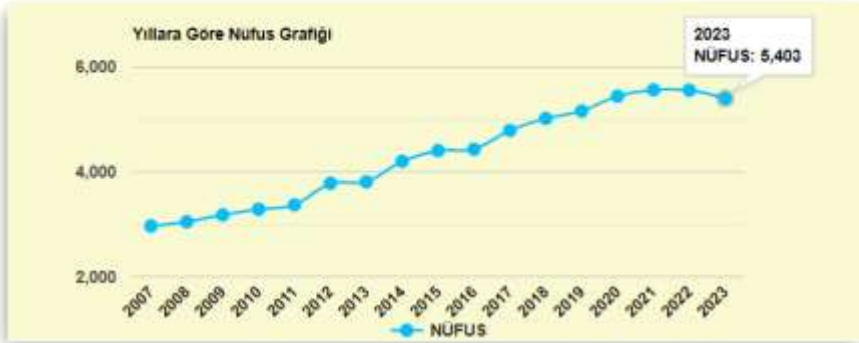
Pirireis Mahallesi, 5.403 kişilik 2023 nüfusu ile Merkez ilçenin 64 mahallesi arasında 7 sıradadır.

### KARAMAN MERKEZ PİRİREİS MAHALLESİ NÜFUSU: 5.403



ÖNCEKİ YILA GÖRE  
AZALIŞ ORANI %1,79  
AZALIŞ MİKTARI 155

### KARAMAN MERKEZ PİRİREİS MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Pirireis mahallesinde son yıllarda azalma görülmektedir.





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 26 / 50

### 5.2. Gayrimenkullerin Lokasyonu



**Karaman Organize Sanayi Bölgesi**



**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 27 / 50

**OSB Bilgileri**

Genel İletişim Altyapı Tüketim & İstihdam Ulaşım Arıtma

OSB Adı: KARAMAN OSB OSB Türü: Karma

İl: Karaman Kuruluş Tarihi: 29.01.2001

İlçe: Karaman Merkez Sanayi Parsel Sayısı: 319

Sicil No: 59 Boş Sanayi Parsel Sayısı: 4

Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL): 10,00 Tahsis Bedel Durumu:

Alan(ha): 1.021,85 İstihdam Sayısı: 11.280

OSB m<sup>2</sup> Fiyatı: 2.291,55 Kadın İstihdam Sayısı: 0

Tanıtım Videosu Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı: 55,80%

**OSB Bilgileri**

Genel İletişim Altyapı Tüketim & İstihdam Ulaşım Arıtma

OSB Adı: KARAMAN OSB OSB Türü: Karma

İl: Karaman Kuruluş Tarihi: 29.01.2001

İlçe: Karaman Merkez Sanayi Parsel Sayısı: 330

Sicil No: 59 Boş Sanayi Parsel Sayısı: 12

Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL): 2.424,17 Tahsis Bedel Durumu:

Alan(ha): 1.021,85 İstihdam Sayısı: 11.280

OSB m<sup>2</sup> Fiyatı: 2.424,17 Kadın İstihdam Sayısı: 3.900

Tanıtım Videosu Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı: 54,55%

**OSB Bilgileri**

Genel İletişim **Altyapı** Tüketim & İstihdam

Elektrik Atıksu Arıtma

☒ Var ☐ Yok ☐ Var ☒ Yok

OSB Tarafından Hizmet Sağlanıyor ☒ Telekom

Su ☒ Var ☐ Yok ☒ Var ☐ Yok

OSB Tarafından Hizmet Sağlanıyor ☒ İtfaiye

Doğalgaz ☒ Var ☐ Yok ☒ Var ☐ Yok

OSB Tarafından Hizmet Sağlanıyor ☒ Yol

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **28 / 50****OSB Bilgileri**

Genel

**İletişim**

Altyapı

Tüketim &amp; İstihdam

Ulaşım

Artma

Telefon Numarası

0 (338) 224-1497

Adres

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BÖLG

E-Posta Adresi

info@karamanosb.org.tr

Web Adresi

www.karamanosb.org.tr

Kep Adresi

karamanosb@hs01.kep.tr

**Artma Bilgi Ayrıntıları**

|                                                                   |           |                        |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|
| Ada No                                                            | Parsel No | Alan (m <sup>2</sup> ) |
| 918                                                               | 50        | undefined              |
| OSB Sınırı İçinde                                                 |           |                        |
| <input type="radio"/> Evet <input checked="" type="radio"/> Hayır |           |                        |
| Plan Durumu                                                       |           |                        |
| Merkezi Abiye artma tesisi var mı?                                |           |                        |
| <input type="radio"/> Evet <input checked="" type="radio"/> Hayır |           |                        |
| Uygulanan Sınır İlgili Bilgiler                                   |           |                        |
| Abiye Bertaraf Yönetimi                                           |           |                        |
| Bölgesel Sistemine                                                |           |                        |
| Açıklama                                                          |           |                        |
| Artma Çamaşır Mitan (ton/gün)                                     |           |                        |
| 10,00                                                             |           |                        |
| AAZ Çevre İzni Var mı?                                            |           |                        |
| <input type="radio"/> Evet <input checked="" type="radio"/> Hayır |           |                        |
| Değer Havaalanı                                                   |           |                        |
| Değer Mesafesi (m)                                                |           |                        |

**OSB Bilgileri**

Genel

**İletişim**

Altyapı

Tüketim &amp; İstihdam

**Ulaşım**

Artma

En Yakın Karayolu

350-08

En Yakın Demiryolu

Karaman-Adana

En Yakın Karayoluna Uzaklık

0 km

En Yakın Demiryoluna Uzaklık

1 km

En Yakın Liman

Taşucu Limanı

En Yakın Havalimanı

Konya Havaalanı

En Yakın Limana Uzaklık

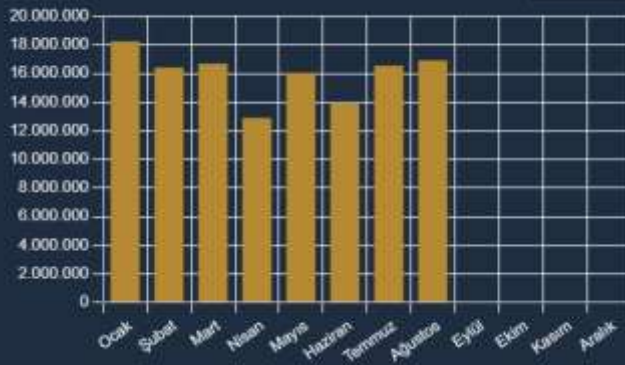
136 km

En Yakın Havalimanına Uzaklık

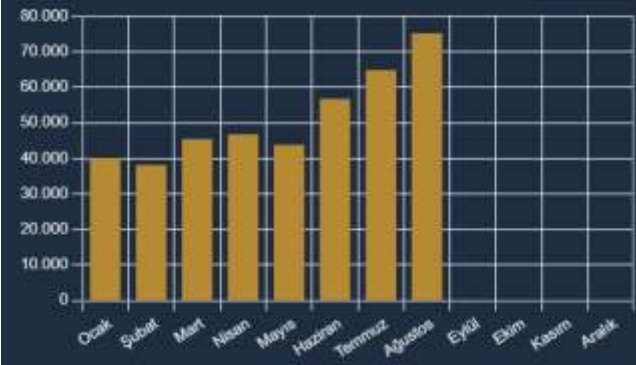
131 km

**Elektrik Tüketim Miktarı**

2024

**Su Tüketim Miktarı (m³)**

2024

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

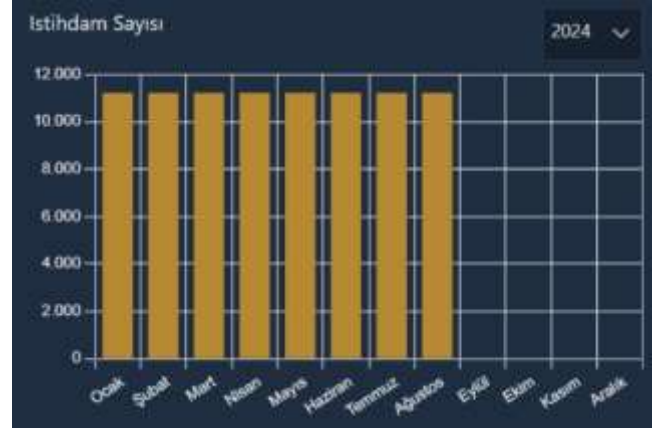
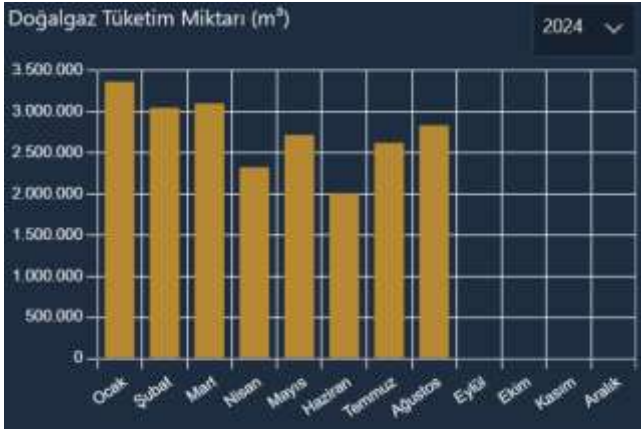
Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 29 / 50



Karaman Organize Sanayi Bölgesi, 24.12.1989 tarih ve 20382 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1990 yılında Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca 59 sicil no ile tescil edilerek hüviyet kazanmıştır. İlk kuruluşta 50 ha. olan yüzölçümü, 1990 yılında Yer Seçim Komisyonunun kararları doğrultusunda 150 ha'ya, daha sonra etrafındaki parsellerin de dahil edilmesi ile 617 ha. alana çıkartılmıştır. 2014 yılında yer seçim sınırı içerisinde mevcut alanın doğu ve güney kısmında yer alan Hazine ve İl Özel İdaresine ait 407 Ha alanın mülkiyeti Karaman Organize Sanayi Bölgesi adına tescil edilerek hazırlanan imar planı 30.10.2014 tarihinde bakanlıkça onaylanmış, plana esas uygulama planları 16.09.2015 tarihli İl İdare Kurulu kararı ile yürürlüğe girmiş ve toplam 1024 ha. üzerine kuruludur. Bölgemiz içerisinde Sanayi Parsel sayısı 310'tür

Organize Sanayi Bölgesi, Karaman- Ereğli karayolu üzerinde il merkezine 11 km. uzaklıkta 1024 ha. üzerinde kuruludur. Organize Sanayi Bölgesinde faal bulunan sanayi tesislerindeki mevcut istihdam 11.090 kişidir.



OSB Parselleri Bilgileri

Parsel Harita Bilgileri

Parsel Genel Bilgileri

İmarat No: 8

103459501 KARAMAN

Ada/Parsel: 1263 / 90

İlçe: MERKEZ

İmar Alanı (m²): 7.231,87

Mahalle/Köy: PIRIREİS

Vatandaş Bilgileri

Firma Tipi: ŞİRKET

Firma Adı: ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

**5.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri**



|                                                                                  |                                                                                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa <b>31 / 50</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Ana gayrimenkul; 7.231,87 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1263 ada 90 parselde konumlandır ve tapu kayıtlarında niteliği “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası” olarak belirtilmektedir. Parsel güneydoğu yönünde 3. Cadde’ye, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir. Parselin güneydoğu yönünde imar yoluna yaklaşık 43 m. cephesi bulunmakta olup, yaklaşık 160 m. derinliğe sahiptir. Genellikle düz, kısmen hafifi eğimli bir topografik yapıya ve dikdörtgen şekline sahip parselin sınırlarında bahçe duvarı; güney cephedeki ana girişte kayar demir kapı bulunmaktadır.

Parsel üzerinde hali hazırda dört katlı fabrika binası, bitişğinde tek katlı bir yapı, ayrı konumda tek katlı depo binası ve 3 katlı idari bina olmak üzere toplam 4 adet yapı bulunmaktadır. Mevcut yapılardan fabrika binası, 29.12.1995 tarihli yapı ruhsatına istinaden inşa edilen bina ile 21.07.2006 tarihli ruhsata istinaden, binaya doğu cepheden bitişik olarak inşa edilmiş ilave fabrika yapısından oluşmaktadır. Her iki yapının da ruhsatı ve mimari projesi bulunmakla birlikte, ilave fabrika binasının iskân belgesi bulunmamaktadır.

İlk inşa edilen fabrika binası projesine göre ve yerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşmaktadır. Bodrum Kat sığınak alanından oluşmakta olup brüt ~355 m<sup>2</sup> kullanım alanına; zemin kat fabrika alanından oluşmakta olup ~535 m<sup>2</sup> kullanım alanına; 1. Normal Kat fabrika alanı ile silolardan oluşmakta olup brüt ~535 m<sup>2</sup> kullanım alanına; 2. Normal Kat fabrika alanı ile silolardan oluşmakta olup brüt ~460 m<sup>2</sup> kullanım alanına; toplam brüt ~1.885 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

İlave fabrika binası, ilk binanın doğusuna ve binaya bitişik olarak inşa edilmiş olup, iki bina tek bina olarak kullanılmıştır. Projesine göre ve yerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşmaktadır. Bodrum Kat, sığınak alanından oluşmakta olup brüt ~181 m<sup>2</sup> kullanım alanına; Zemin Kat ile Normal Katların her biri brüt ~181 m<sup>2</sup> kullanım alanına; toplam brüt ~725 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Projesine göre fabrika girişi zemin kattan ve doğu cepheden sağlanmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, bodrum kattan ve kuzey cepheden de bir girişin olduğu görülmüştür. Binada tüm katların zeminleri beton, duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalı, dış cephe doğramaları PVC’dir. Faal olmayan fabrika binası bakımsız durumdadır.

Fabrika binasının doğu cephesi ile parsel sınırları arasına ve binaya bitişik olarak, ~150 m<sup>2</sup> ve tek katlı bir bölüm eklenmiş olup, mevcut sığınak alanına bağlıdır.

Parselin batı sınırına bitişik halde, yığma tarzda inşa edilmiş, ~200 m<sup>2</sup> taban oturumlu, tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Anahtar olmadığından içi görülemeyen yapının iç özellikleri tespit edilememiş olmakla birlikte, dış görünümü itibarıyla oldukça bakımsız durumda olduğu gözlenmiştir.

Parselin güneydoğu bölümünde, betonarme tarzda inşa edilmiş, Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşan idari bina bulunmaktadır. Zemin Katta; mutfak, 1 oda ve tuvaletler, 1. ve 2. Normal Katların her birinde mutfak, 2 oda ve tuvaletler bulunmaktadır. Taban oturumu ~115 m<sup>2</sup> olan binanın diğer katlarının her biri brüt ~120 m<sup>2</sup> alanlı olup, toplam kullanım alanı brüt ~355 m<sup>2</sup>’dir. Binanın dışı dış cephe boyalı, giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, dış cephe doğramaları PVC’dir. Giriş holü zemini ile merdiven basamakları dökme mozaik; bodrum kat zemini beton; normal katların zeminleri seramik kaplıdır. Merdiven ve balkon korkulukları demir doğramadır. Duvarlar mutfak ve tuvalet duvarlarının bir kısmında seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Tuvaletlerde lavabo ve alaturka tuvalet taşları mevcuttur. İç kapılar ahşap doğramadır. Bina hali hazırda kullanılmamakta olup, bakımsız durumdadır. Ayrıca parselin güneybatısındaki giriş bölümünde ~9 m<sup>2</sup> alanlı, tek katlı güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki ruhsatlı ve ruhsatsız mevcut yapıların toplam kullanım alanı brüt ~3.324 m<sup>2</sup> olarak ölçülmüştür.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa <b>32 / 50</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

**GZFT (SWOT) Analizi**

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GÜÇLÜ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ OSB içinde yer alması.</li><li>✓ Ulaşım kolaylığı.</li><li>✓ Arsanın düz topoğrafik yapılı ve düzgün şekilli olması.</li><li>✓ Altyapı sorunu olmaması.</li></ul> | <b>ZAYIF</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Parseldeki binaların eski ve bakımsız olması.</li><li>✓ Parsel en-boy oranının yüksek olması, 10. m. çekme mesafeleri nedeniyle parsel eni yapılanma genişliğinin 24 m.ye düşmesi.</li></ul> |
| <b>FIRSAT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Üretim açısından tercih edirliliği yüksek olan bölgede yer alması.</li></ul>                                                                                     | <b>TEHDİT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ekonomik konjonktürdeki istikrarsızlık.</li><li>✓ Yatırım maliyetlerinin yüksek olması.</li></ul>                                                                                           |

**5.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri****Enflasyon Raporu 2024-IV<sup>2</sup>****1.Genel Değerlendirme**

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

<sup>2</sup> [TCMB](#)

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa <b>33 / 50</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

### 1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

### 2. Ekonomik Görünüm

#### 2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

#### 2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

#### 2.3 İktisadi Faaliyet

##### Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa <b>34 / 50</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

#### **Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü**

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarette miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

#### **Kamu Maliyesi Gelişmeleri**

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir.

Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

#### **2.4 Enflasyon**

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir.

Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

#### **Enflasyonun Belirleyicileri**

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 35 / 50

**Konuta dair...**

Uzun vadeli olması nedeniyle oldukça yatay bir seyir izleyen konut kredisi faizleri ve kampanya durumuna bağlı dalgalı seyreden taşıt kredisi faizleri ise 25 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 41,3 ve yüzde 41,7 seviyesindedir (Grafik 2.2.8). BDDK'nın 20 Eylül 2024 tarihli duyurusu ile önceden daha ihtiyatlı belirlenen bireysel kredi risk ağırlıklarının Basel standartlarına indirilmesinin bankaların düzenleme yükünü azaltarak önümüzdeki dönemde bireysel kredi faizlerine aşağı yönlü etki edebileceği değerlendirilmektedir.

Bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesi ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde kredi büyüme kısıtlarından istisna edilen bireysel kredi kartları ve konut kredileri büyümesi kaynaklı artarak 25 Ekim itibarıyla yüzde 36,3'e yükselmiştir. Bireysel kredi kartları ve **konut kredilerinin** söz konusu büyümeleri sırasıyla yüzde **41,6** ve yüzde **28,3 seviyesine gelmiştir.**

Konut kredisi büyümesinin mevcut Enflasyon Raporu döneminde artmasında, hanehalkının konut fiyatı/kira oranındaki gerileme nedeniyle konut kredisi kullanım talebindeki artışın ve bankaların fazla TL likiditelerini uzun vadeli kredi kullanarak değerlendirme isteklerinin etkili olduğu düşünülmektedir.

Konut kredi büyümesi bir miktar hızlansa da söz konusu kredilerin büyümesi kısıt uygulanan diğer kredi türlerine benzer seyretmekte ve ipotekli satışların toplam konut satış adedindeki payı 2024 yılı eylül ayı itibarıyla yüzde 11,2 ile sınırlı kalmaya devam etmektedir.

**Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)**

**Kiraya dair...**

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde seyretmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde hizmet enflasyonundaki yüksek seyir, dönemsel fiyatlama ve **geriye doğru endeksleme davranışı güçlü olan kira** ve eğitim grupları ile akaryakıt fiyatlarına duyarlılığı fazla olan ulaştırma hizmetlerinin öncülüğünde devam etmiştir. **Söz konusu yüksek seyirde özellikle kira grubu öne çıkarken** kira dışında kalan hizmet enflasyonu sınırlı da olsa kademeli bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. Bu dönemde temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam etmiştir.

Konut kredisi büyümesinin mevcut Enflasyon Raporu döneminde artmasında, hanehalkının **konut fiyatı/kira oranındaki gerileme nedeniyle** konut kredisi kullanım talebindeki artışın ve bankaların fazla TL likiditelerini uzun vadeli kredi kullanarak değerlendirme isteklerinin etkili olduğu düşünülmektedir. Konut kredi büyümesi bir miktar hızlansa da söz konusu kredilerin büyümesi kısıt uygulanan diğer kredi türlerine benzer seyretmekte ve ipotekli satışların toplam konut satış adedindeki payı 2024 yılı eylül ayı itibarıyla yüzde 11,2 ile sınırlı kalmaya devam etmektedir.

**En yüksek fiyat artışı**, sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyrekte yükselmesinin de etkisiyle, **kira alt grubunda kaydedilmiştir.**

Gerek Perakende Ödeme Sistemi (PÖS) mikro verilerinden elde edilen yeni ve yenilenen sözleşmelerde oluşan gerekse de **konut değerlendirme raporları üzerinden takip edilen kira artış oranlarının TÜFE'deki mevcut yıllık kira enflasyonunun altında değerler aldığı ve gerilediği izlenmektedir** (Grafik 2.4.6, Kutu 2.6).

Önümüzdeki aylarda **sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyreğe kıyasla azalacak olması ve sözleşmelerde referans olarak kullanılan artış oranlarının düşüşü**, yılın son çeyreğinde aylık kira enflasyonunun **yavaşlayacağına işaret etmektedir.** Nitekim, ekim ayında kira aylık enflasyonu yavaşlama göstererek bu görünümü teyit etmiştir. Üçüncü çeyrekte hizmet enflasyonu üzerinde okula dönüş etkisi belirgin olmuştur.

**2024 yıl sonu enflasyon tahmininin yüzde 44 seviyesine güncellenmesinde eylül ve ekim aylarına ilişkin enflasyon gerçekleştirmeleri sonrası tahmin sapması ile ana eğilim ve beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

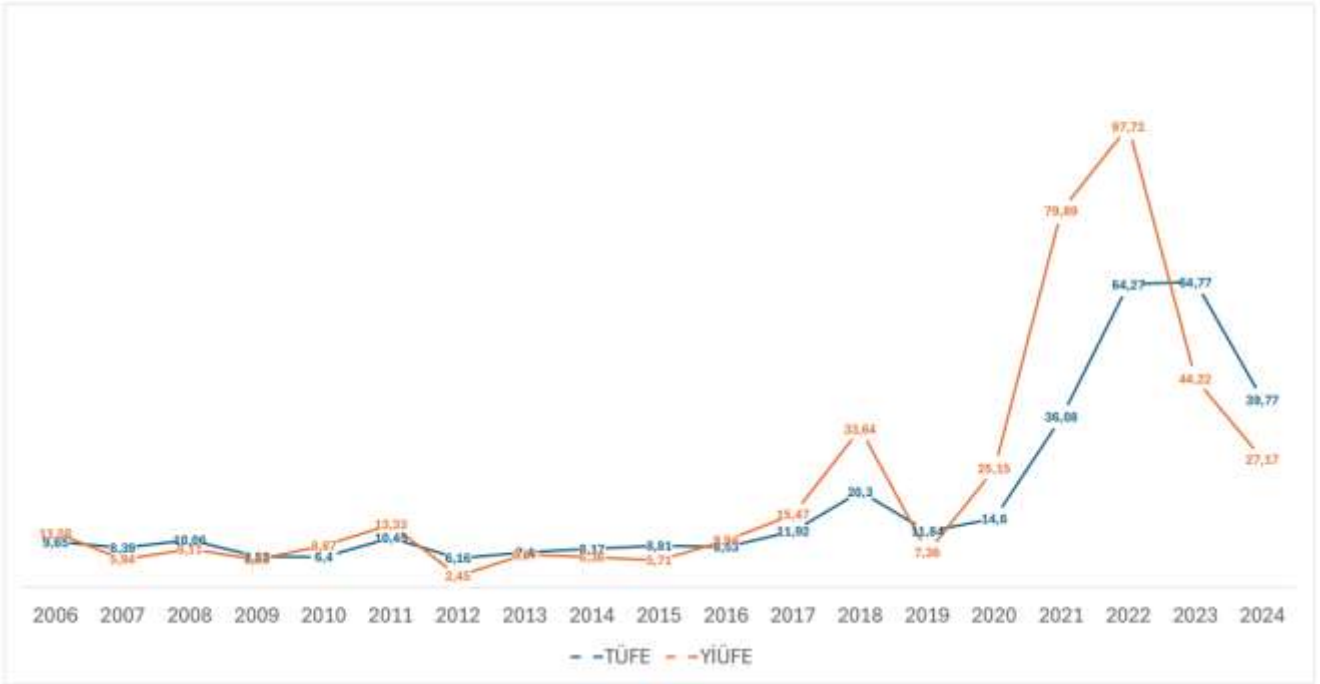
Sayfa 36 / 50

**sınırlı olması etkili olmuştur.** Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık yüzde 48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, **kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler** ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, **önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir.**

Özellikle kira grubuna ilişkin dinamikler barındırdığı yapısal unsurlar sebebi ile diğer hizmetlerden ayrırmakta ve ataleti yüksek bir görünüm sergilemektedir.

Bu dönemde, en yüksek fiyat artışı kira alt grubunda gözlenmiştir. Ancak, yılın son çeyreğinde sözleşme yenileme ve sözleşmelerde referans olarak kullanılan artış oranlarının azalacak olması nedeniyle aylık kira enflasyonunun yavaşlaması beklenmektedir. Ancak kira fiyat dinamikleri yapısal unsurlar da içeren ataleti yüksek bir kalemdir. Dolayısıyla kiralara enflasyon tahmini üzerinde bir risk unsuru olmaya devam etmektedir.

|       | 2006  | 2007 | 2008  | 2009 | 2010 | 2011  | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  | 2022  | 2023  | 2024  |
|-------|-------|------|-------|------|------|-------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| TÜFE  | 9,65  | 8,39 | 10,06 | 6,53 | 6,4  | 10,45 | 6,16 | 7,4  | 8,17 | 8,61 | 8,53 | 11,92 | 20,3  | 11,84 | 14,6  | 36,08 | 64,27 | 64,77 | 39,77 |
| YİÜFE | 11,58 | 5,94 | 8,11  | 5,93 | 8,87 | 13,33 | 2,45 | 6,97 | 6,36 | 5,71 | 9,94 | 15,47 | 33,64 | 7,36  | 25,15 | 79,89 | 97,72 | 44,22 | 27,17 |



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 37 / 50

**Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024**

Domestic producer price index and rate of change, October 2024

[2003=100]

| Yıl                                                        | Ocak  | Şubat | Mart  | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül | Ekim  | Kasım | Aralık | Yıllık |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Year                                                       | Jan.  | Feb.  | March | April | May   | June    | July   | August  | Sep.  | Oct.  | Nov.  | Dec.   |        |
| Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%) |       |       |       |       |       |         |        |         |       |       |       |        |        |
| 2006                                                       | 1,96  | 0,26  | 0,25  | 1,94  | 2,77  | 4,02    | 0,86   | -0,75   | -0,23 | 0,45  | -0,29 | -0,12  | 11,58  |
| 2007                                                       | -0,05 | 0,95  | 0,97  | 0,80  | 0,39  | -0,11   | 0,06   | 0,85    | 1,02  | -0,13 | 0,89  | 0,15   | 5,94   |
| 2008                                                       | 0,42  | 2,56  | 3,17  | 4,50  | 2,12  | 0,32    | 1,25   | -2,34   | -0,90 | 0,57  | -0,03 | -3,54  | 8,11   |
| 2009                                                       | 0,23  | 1,17  | 0,29  | 0,65  | -0,05 | 0,94    | -0,71  | 0,42    | 0,62  | 0,28  | 1,29  | 0,66   | 5,93   |
| 2010                                                       | 0,58  | 1,66  | 1,94  | 2,35  | -1,15 | -0,50   | -0,16  | 1,15    | 0,51  | 1,21  | -0,31 | 1,31   | 8,87   |
| 2011                                                       | 2,36  | 1,72  | 1,22  | 0,61  | 0,15  | 0,01    | -0,03  | 1,76    | 1,55  | 1,60  | 0,65  | 1,00   | 13,33  |
| 2012                                                       | 0,38  | -0,09 | 0,36  | 0,08  | 0,53  | -1,49   | -0,31  | 0,26    | 1,03  | 0,17  | 1,66  | -0,12  | 2,45   |
| 2013                                                       | -0,18 | -0,13 | 0,81  | -0,51 | 1,00  | 1,46    | 0,99   | 0,04    | 0,88  | 0,69  | 0,62  | 1,11   | 6,97   |
| 2014                                                       | -3,32 | 1,38  | 0,74  | 0,09  | -0,52 | 0,06    | 0,73   | 0,42    | 0,85  | 0,92  | -0,97 | -0,76  | 6,36   |
| 2015                                                       | 0,33  | 1,20  | 1,05  | 1,43  | 1,11  | 0,25    | -0,32  | 0,98    | 1,53  | -0,20 | -1,42 | -0,33  | 5,71   |
| 2016                                                       | 0,55  | -0,20 | 0,40  | 0,52  | 1,48  | 0,41    | 0,21   | 0,08    | 0,29  | 0,84  | 2,00  | 2,98   | 9,94   |
| 2017                                                       | -3,98 | 1,26  | 1,04  | 0,76  | 0,52  | 0,07    | 0,72   | 0,85    | 0,24  | 1,71  | 2,02  | 1,37   | 15,47  |
| 2018                                                       | 0,99  | 2,68  | 1,54  | 2,60  | 3,79  | 3,03    | 1,77   | 6,60    | 10,88 | 0,91  | -2,53 | -2,22  | 33,64  |
| 2019                                                       | 0,45  | 0,09  | 1,58  | 2,98  | 2,67  | 0,09    | -0,99  | -0,59   | 0,13  | 0,17  | -0,08 | 0,69   | 7,36   |
| 2020                                                       | 1,84  | 0,48  | 0,87  | 1,28  | 1,54  | 0,69    | 1,02   | 2,35    | 2,65  | 3,55  | 4,08  | 2,36   | 25,15  |
| 2021                                                       | 2,66  | 1,22  | 4,13  | 4,34  | 3,92  | 4,01    | 2,46   | 2,77    | 1,55  | 5,24  | 9,99  | 19,08  | 79,89  |
| 2022                                                       | 10,45 | 7,22  | 9,19  | 7,67  | 8,76  | 6,77    | 5,17   | 2,41    | 4,78  | 7,83  | 0,74  | -0,24  | 97,72  |
| 2023                                                       | 4,15  | 1,56  | 0,44  | 0,81  | 0,65  | 6,50    | 8,23   | 5,89    | 3,40  | 1,94  | 2,81  | 1,14   | 44,22  |
| 2024                                                       | 4,14  | 3,74  | 3,29  | 3,60  | 1,96  | 1,38    | 1,94   | 1,68    | 1,37  | 1,29  |       |        | 27,17  |

**Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)**

Consumer price index numbers (2003=100)

**Aylık değişim (%)**

Monthly rate of change (%)

|      | Ocak    | Şubat    | Mart  | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül     | Ekim    | Kasım    | Aralık   | Yıllık |
|------|---------|----------|-------|-------|-------|---------|--------|---------|-----------|---------|----------|----------|--------|
|      | January | February | March | April | May   | June    | July   | August  | September | October | November | December |        |
| 2005 | 0,55    | 0,02     | 0,26  | 0,71  | 0,92  | 0,10    | -0,57  | 0,85    | 1,02      | 1,79    | 1,40     | 0,42     | 7,72   |
| 2006 | 0,75    | 0,22     | 0,27  | 1,34  | 1,88  | 0,34    | 0,85   | -0,44   | 1,29      | 1,27    | 1,29     | 0,23     | 9,65   |
| 2007 | 1,00    | 0,43     | 0,92  | 1,21  | 0,50  | -0,24   | -0,73  | 0,02    | 1,03      | 1,81    | 1,95     | 0,22     | 8,39   |
| 2008 | 0,80    | 1,29     | 0,96  | 1,68  | 1,49  | -0,36   | 0,58   | -0,24   | 0,45      | 2,60    | 0,83     | -0,41    | 10,06  |
| 2009 | 0,29    | -0,34    | 1,10  | 0,02  | 0,64  | 0,11    | 0,25   | -0,30   | 0,39      | 2,41    | 1,27     | 0,53     | 6,53   |
| 2010 | 1,85    | 1,45     | 0,58  | 0,60  | -0,36 | -0,56   | -0,48  | 0,40    | 1,23      | 1,83    | 0,03     | -0,30    | 6,40   |
| 2011 | 0,41    | 0,73     | 0,42  | 0,87  | 2,42  | -1,43   | -0,41  | 0,73    | 0,75      | 3,27    | 1,73     | 0,58     | 10,45  |
| 2012 | 0,56    | 0,56     | 0,41  | 1,52  | -0,21 | -0,90   | -0,23  | 0,56    | 1,03      | 1,96    | 0,38     | 0,38     | 6,16   |
| 2013 | 1,65    | 0,30     | 0,66  | 0,42  | 0,15  | 0,76    | 0,31   | -0,10   | 0,77      | 1,80    | 0,01     | 0,46     | 7,40   |
| 2014 | 1,98    | 0,43     | 1,13  | 1,34  | 0,40  | 0,31    | 0,45   | 0,09    | 0,14      | 1,90    | 0,18     | -0,44    | 8,17   |
| 2015 | 1,10    | 0,71     | 1,19  | 1,63  | 0,56  | -0,51   | 0,09   | 0,40    | 0,89      | 1,55    | 0,67     | 0,21     | 8,81   |
| 2016 | 1,82    | -0,02    | -0,04 | 0,78  | 0,58  | 0,47    | 1,16   | -0,29   | 0,18      | 1,44    | 0,52     | 1,64     | 8,53   |
| 2017 | 2,46    | 0,81     | 1,02  | 1,31  | 0,45  | -0,27   | 0,15   | 0,52    | 0,65      | 2,08    | 1,49     | 0,69     | 11,92  |
| 2018 | 1,02    | 0,73     | 0,99  | 1,87  | 1,62  | 2,61    | 0,55   | 2,30    | 6,30      | 2,67    | -1,44    | -0,40    | 20,30  |
| 2019 | 1,06    | 0,16     | 1,03  | 1,69  | 0,95  | 0,03    | 1,36   | 0,86    | 0,99      | 2,00    | 0,38     | 0,74     | 11,84  |
| 2020 | 1,35    | 0,35     | 0,57  | 0,85  | 1,36  | 1,13    | 0,58   | 0,86    | 0,97      | 2,13    | 2,30     | 1,25     | 14,60  |
| 2021 | 1,68    | 0,91     | 1,08  | 1,68  | 0,89  | 1,94    | 1,80   | 1,12    | 1,25      | 2,39    | 3,51     | 13,58    | 36,08  |
| 2022 | 11,10   | 4,81     | 5,46  | 7,25  | 2,98  | 4,95    | 2,37   | 1,46    | 3,08      | 3,54    | 2,88     | 1,18     | 64,27  |
| 2023 | 6,65    | 3,15     | 2,29  | 2,39  | 0,04  | 3,92    | 9,49   | 9,09    | 4,75      | 3,43    | 3,28     | 2,93     | 64,77  |
| 2024 | 6,70    | 4,53     | 3,16  | 3,18  | 3,37  | 1,64    | 3,23   | 2,47    | 2,97      | 2,88    |          |          | 39,77  |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **38 / 50****YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ (2024)**

Baz Birim Fiyat / Genel Giderler/Müteahhit Kârı

| Yapı Sınıfı/Grubu | TL/m <sup>2</sup> | Baz Birim Fiyat | %15 Genel Giderler | %10 Müteahhit Kârı |
|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| I/A               | 1.450,00          | 1.160,00        | 174,00             | 116,00             |
| I/B               | 2.100,00          | 1.680,00        | 252,00             | 168,00             |
| II/A              | 3.500,00          | 2.800,00        | 420,00             | 280,00             |
| II/B              | 5.250,00          | 4.200,00        | 630,00             | 420,00             |
| II/C              | 7.750,00          | 6.200,00        | 930,00             | 620,00             |
| III/A             | 12.250,00         | 9.800,00        | 1.470,00           | 980,00             |
| III/B             | 14.400,00         | 11.520,00       | 1.728,00           | 1.152,00           |
| IV/A              | 15.300,00         | 12.240,00       | 1.836,00           | 1.224,00           |
| IV/B              | 17.400,00         | 13.920,00       | 2.088,00           | 1.392,00           |
| IV/C              | 18.700,00         | 14.960,00       | 2.244,00           | 1.496,00           |
| V/A               | 21.300,00         | 17.040,00       | 2.556,00           | 1.704,00           |
| V/B               | 22.250,00         | 17.800,00       | 2.670,00           | 1.780,00           |
| V/C               | 24.300,00         | 19.440,00       | 2.916,00           | 1.944,00           |
| V/D               | 26.800,00         | 21.440,00       | 3.216,00           | 2.144,00           |

**5.5. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Yapılar atıl durumdadır. Parselin batı sınırına bitişik halde, yığma tarzda inşa edilmiş, ~200 m<sup>2</sup> taban oturumlu, tek katlı bir yapının anahtarı olmadığından içi görülememiştir.

**5.6. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

Detaylı açıklamalar [5.3.](#)'te yer almaktadır.

**5.7. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Fabrika binasına ait yeni yapı ruhsatı ile ek yapı ruhsatı bulunmakla birlikte, diğer yapılara ait ruhsat bulunmamaktadır. Ancak toplam 1.432 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş iki adet Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

**5.9. 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**

Parsel üzerinde bulunan yapılar hali hazırda kullanılmamaktadır.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [gisirimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:gisirimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 39 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

Bu zorunlu standarda uyum, değerlemeyi gerçekleştirenin uygun değer esasını (veya esaslarını) seçmesini ve bu standardın bir parçası olsun (UDS tanımlı değer esasları için) veya olmasın (UDS tanımlı olmayan değer esasları için) söz konusu esasla ilgili uygulanabilir olan tüm şartları uygulamasını gerektirir.

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa <b>40 / 50</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası**

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır..

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa <b>41 / 50</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır. Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer**

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

**Pazar değeri** ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer in takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

#### **Makul değer in kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:**

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 42 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

#### UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

**Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:**

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa <b>43 / 50</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

### Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

**Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin 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 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.

### Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

#### Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa <b>44 / 50</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan matris fiyatlamadır.

## Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

### Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

#### 6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

##### 6.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 45 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

#### Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

#### Pazar Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

#### 6.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Lokasyonda yeterli sayıda satılık benzer fabrika emsaline ulaşılamamış, arsa + yıpranmalı yapı maliyeti ile değer takdiri yapılmıştır.

#### Satılık Arsa Emsalleri

##### EMSAL 1 / EMLAKNOMİ / 0552 759 22 73

OSB sınırları içinde, 4475 ada 7 parselde konumlu, 8.144,56 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa, pazarlık öncesi 380.000 Euro (14.460.000 TL) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla şerefiyesi düşüktür. (1 Euro: 38,055)

##### EMSAL 2 / ŞEHİR EMLAK/ 0533 338 35 14

OSB sınırları içinde konumlu, 8.750 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa, pazarlık öncesi 680.000 Euro (24.735.000 TL) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla şerefiyesi düşüktür. (1 Euro: 38,055)

##### EMSAL 3 / ŞEHİR EMLAK/ 0533 338 35 14

OSB sınırları içinde, 3884 ada 4 parselde konumlu, 11.747 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa ile üzerindeki 800 m<sup>2</sup> alanlı prefabrik beton depo binası, pazarlık öncesi 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Deponun fiyatı ~4.000.000 TL olarak dikkate alınmıştır.

##### EMSAL 4 / TERCİH EMLAK / 05433629956

OSB sınırları içinde, 4475 ada 7 parselde konumlu, 10.884,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa, pazarlık öncesi 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla şerefiyesi düşüktür.

##### EMSAL 5 / DEMİRCİ GAYRİMENKUL / 05466081644

OSB sınırları içinde, 4476 ada 6 parselde konumlu, 4.998,74 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa, pazarlık öncesi 15.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla şerefiyesi düşüktür.

##### EMSAL 6 / KAÇMAZ EMLAK / 0555 180 12 97

OSB'ne yakın konumda, Ereğli Yoluna güneyden cepheli, 4422 ada 5 parselde konumlu, 20.685 m<sup>2</sup> yüzölçümüne ve benzer arazi koşullarına sahip ticari imarlı arsa, pazarlık öncesi 40.000.000 TL bedelle satılıktır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 46 / 50

| Emsal No. | Mahalle  | Niteliği | Fiyat (TL) | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | Satıcı / Kaynak     | İletişim       |
|-----------|----------|----------|------------|------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
| 1         | OSB      | Arsa     | 14.460.000 | 8.144,56               | 1.775                            | Emlaknemi           | (552) 759-2273 |
| 2         | OSB      | Arsa     | 24.735.000 | 8.750,00               | 2.827                            | Şehir Emlak         | (533) 338-3514 |
| 3         | OSB      | Arsa     | 36.000.000 | 11.747,00              | 3.065                            | Şehir Emlak         | (533) 338-3514 |
| 4         | OSB      | Arsa     | 30.000.000 | 10.884,50              | 2.756                            | Tercih Emlak        | (543) 362-9956 |
| 5         | OSB      | Arsa     | 15.000.000 | 4.998,74               | 3.001                            | Demirci Gayrimenkul | (546) 608-1644 |
| 6         | Pirireis | Arsa     | 40.000.000 | 20.685,00              | 1.934                            | Kaçmaz Emlak        | (555) 180-1297 |

### 6.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



### 6.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

| Emsal No.                                 | Mahalle  | Niteliği | Fiyat (TL) | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | Pazarlık Oranı (%) | Pazarlıklı (TL/m <sup>2</sup> ) | Konum Kullanım Düzeltme (%) | Düzeltilmiş (TL/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------|----------|----------|------------|------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| 1                                         | OSB      | Arsa     | 14.460.000 | 8.144,56               | 1.775                            | 20,00%             | 1.420                           | 5,00%                       | 1.491                            |
| 2                                         | OSB      | Arsa     | 24.735.000 | 8.750,00               | 2.827                            | 20,00%             | 2.261                           | 0,00%                       | 2.261                            |
| 3                                         | OSB      | Arsa     | 36.000.000 | 11.747,00              | 3.065                            | 20,00%             | 2.452                           | 0,00%                       | 2.452                            |
| 4                                         | OSB      | Arsa     | 30.000.000 | 10.884,50              | 2.756                            | 20,00%             | 2.205                           | 5,00%                       | 2.315                            |
| 5                                         | OSB      | Arsa     | 15.000.000 | 4.998,74               | 3.001                            | 20,00%             | 2.401                           | 5,00%                       | 2.521                            |
| 6                                         | Pirireis | Arsa     | 40.000.000 | 20.685,00              | 1.934                            | 20,00%             | 1.547                           | 15,00%                      | 1.779                            |
| Ortalama Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) |          |          |            |                        |                                  |                    |                                 |                             | 2.137                            |

Emsaller yakın çevrede bulunan benzer özelliklerdeki satılık arsa emsalleridir.

Emsal çalışmasında konum, yüzölçümü, imar koşulları gibi faktörlere göre uyumlaştırma yapılmış 2.137 TL/m<sup>2</sup> birim fiyat bulunmuştur.

OSB'de arsaların güncel olarak ortalama 2.291,55 TL/m<sup>2</sup> ile satıldığı bilgisi edinilmiştir. Çevrede çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Parsel yol cephesi 44,11 m. olup, ortalama yaklaşık 44 m. x 162 m. dikdörtgen yapıya sahiptir. Çekme mesafeleri: Ön Bahçe= 13,00 m. Yan Bahçeler= 10 m. Arka Bahçe= 12 m.'dir.

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 İç Kapı No: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

>: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 47 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

Çekme mesafelerinden sonra parsel 24 m. x 137 m. ebatlarında, en-boy oranı rantabl kullanım imkanını azaltmaktadır. Parselde 1995 yılında alınan yapı ruhsatı ile yapımına başlanan Bulgur&Bakliyat fabrikası ve ek yapıları bulunmakta olup hâlihazırda yapılar, uzun süre kullanılmamaya bağlı önemli oranda fiziksel yıpranmaya maruz kalmıştır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle, değerlendirme konusu gayrimenkul arsası için 2.000 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

#### 6.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

6.1.4.'te yer alan açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu fabrika yapısı arsası için 2.000 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

**Buna göre arsa değeri:**

$7.231,87 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ TL/m}^2 = 14.463.740 \text{ TL}$  bulunmuş, **14.460.000 TL** takdir edilmiştir.

#### 6.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

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

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

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

6.1.4.'te yer alan açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu fabrika yapısı arsası için 2.000 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

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

Parseldeki mevcut yapılarla ilgili maliyet hesaplamasında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 20.02.2024 tarihinde yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen yaklaşık inşa birim maliyetleri dikkate alınmıştır. Fabrika yapıları II/C, idari bina için III/A, depolar ve bekçi kulübesi 1A yapı sınıfında değerlendirilmiştir. Taşınmazların yaşı (yaklaşık 30 yıl), halen kullanılmıyor ve bakımsız durumda olmaları, kullanım için önemli maliyetler oluşacağı dikkate alınarak yıpranma payları %60 takdir edilmiştir.

Buna göre yapı değer hesabı tabloda gösterilmiştir.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.  
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **48 / 50**

| Yapı Bölümü                     | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Oranı | Değer (TL)        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------|-------------------|
| Arsa                            | 7.232                  | 2.000                              |                | 14.464.000        |
| Fabrika Binası (II/C)           | 2.760                  | 7.750                              | 60,00%         | 8.556.000         |
| İdari Bina                      | 355                    | 12.250                             | 60,00%         | 1.740.000         |
| Depo+Kulübe                     | 209                    | 1.450                              | 60,00%         | 120.000           |
| <b>Toplam</b>                   | <b>3.324</b>           |                                    |                | <b>10.416.000</b> |
| <b>Takdir Edilen Değer (TL)</b> |                        |                                    |                | <b>24.880.000</b> |

### 6.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

[6.1.4.](#)'te yer alan açıklamalar doğrultusunda değerleme konusu fabrika yapısı arsası için 2.000 TL/m<sup>2</sup>, 14.464.000 TL değer takdir edilmiştir.

[6.2.3.](#)'te yıpranmalı yapılar değeri 10.416.000 TL takdir edilmiştir.

Buna göre fabrika yapısı ve ek yapılar için makine teçhizat hariç arsa + yapılar değeri;

**24.880.000 TL takdir edilmiştir.**

### 6.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Kullanılmamıştır)

#### 6.2.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

#### 6.2.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

#### 6.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

#### 6.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

### 6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

#### 6.3.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kullanılmamıştır.

#### 6.3.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Kullanılmamıştır.

#### 6.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde çeşitli yapılar mevcut olduğundan proje geliştirilmemiştir.

#### 6.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 49 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

#### 6.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En Verimli ve En İyi Kullanımın gerekli bakım yapılarak arsa + fabrika olacağı kanaatine varılmıştır.

#### 6.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

### 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

#### 7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Arsa Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Maliyet Yöntemi uygulanmış olup Madde [6.1.4.](#) ve [6.2.3.](#)'te detaylı açıklama yapılmıştır.

#### 7.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Gerekli bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

Fabrika binasına ait ruhsat ve mimari projeler ile kısmi iskân belgesi bulunmakla birlikte, diğer yapılara ait ruhsat ve proje mevcut değildir. Toplam 1.432 m<sup>2</sup> alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir.

#### 7.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

[4.1.4.](#) Maddesinde açıklanmıştır.

#### 7.5. 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

[4.1.4.](#) Maddesinde açıklanmıştır. TAKBİS tarihi itibarıyla devri ve değeri olumsuz etkileyen kısıtlama bulunmamakla birlikte parselin OSB alanında kalması nedeniyle devralanın OSB kriterlerine uygunluğu açısından OSB'den görüş alınması gerekmektedir.

#### 7.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Arsa üzerinde yapımı tamamlanmış fabrika binası ve ek yapılar bulunmaktadır.

#### 7.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu, Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı değildir.

#### 7.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin ID-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Binaların uzun süredir kullanılmadığı anlaşılmaktadır.

|                                                                                  |                                                                                                             |                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.<br>1263 Ada 90 Parsel (Fabrika) | <b>31.12.2024</b><br>2024-ŞGYO-0008<br>Sayfa 50 / 50 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve **benzeri her türlü gayrimenkulü** satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.

**Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, TAKBİS tarihi itibarıyla devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Fabrika ve Arsası" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.**

Not: Makine ve teçhizat değere dahil edilmemiştir. Parselin OSB alanında kalması nedeniyle devralanın OSB kriterlerine uygunluğu açısından OSB'den görüş alınması gerekmektedir.

## 8. SONUÇ

### 8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Parsel üzerinde hali hazırda dört katlı fabrika binası, bitişiğinde tek katlı bir yapı, ayrı konumda tek katlı depo binası ve 3 katlı idari bina olmak üzere toplam 4 adet yapı bulunmaktadır. Mevcut yapılardan ana fabrika binası, 29.12.1995 tarihli yapı ruhsatına istinaden, ek fabrika binası 21.07.2006 tarihli ruhsata istinaden yapılmıştır.

Her iki yapının da ruhsatı ve mimari projesi bulunmakla birlikte, ilave fabrika binasının Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Diğer yapılara ait ruhsat bulunmamaktadır. Ancak toplam 1.432 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş iki adet Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Fabrika yapısının silo bölümü çatı üst seviyesine kadar yükseltmekle birlikte, niteliği nedeniyle değere etkisi görülmemiştir.

### 8.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın, değerleme tarihi itibarıyla toplam pazar değeri 24.880.000 TL takdir edilmiştir.

**Nihai olarak fabrika yapısı, ek binalar ve arsası için toplam pazar değeri;**

**24.880.000.-TL** (YirmidörtMilyonSekizyüzseksenBinTürkLirası) + KDV

**Takdir edilmiştir.**

## EKLER

- 1- TAKBİS Teferruat Bilgileri
- 2- Proje Bilgileri
- 3- Değerleme Uzmanları Lisans ve Tecrübe Belgeleri