



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel (Kargir Dükkan)



2024-ŞGYO-0012

31.12.2024

İş bu rapor kapak+46 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yasin ÇABUK

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 1 / 46

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1. RAPORUN TARİHİ	4
1.2. RAPORUN NUMARASI	4
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	4
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	5
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	6
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	8
3.1.1. YERİ VE KONUMU	8
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	9
3.1.3. TAPU KAYITLARI	10
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	10
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	17
3.3. 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
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	17
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	18
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	18
3.7. 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
3.8. 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
3.9. 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
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	18
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	28
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	33
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 2 / 46
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	34
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	34
4.7. 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	34
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	34
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	44
7. SONUÇ	45
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0012 (Çoklu rapor sözleşmesi)

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 3 / 46
--	--	---

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 ada, 2 parsel, 354,12 m² yüzölçümlü “Kargir Dükkan” nitelikli gayrimenkulün Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Ostim OSB Mahallesi, 100. Yıl Bulvarı, No:32 Yenimahalle / ANKARA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri [3.1.3.](#)'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Ostim OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 17181 ada 2 no.lu parselin;

21.03.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planı'nda “Sanayi” alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Blok Nizam, 2 Kat, H= 9,50 m., yollardan çekme mesafesi 5,00 m. yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, Kargir Dükkan nitelikli (fili olarak Şekerbank Ostim Şubesi Kullanımlı) değerleme konusu taşınmaza ilişkin KDV hariç 24.000.000,00 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 95.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar değeri ; 24.000.000 TL (YirmidörtMilyonTürkLirası) + KDV

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 4 / 46
--	--	---

Pazar kirası (Stopaj/KDV Hariç) ; **95.000 TL/ay** (DoksanbeşBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	--

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0012

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Yasin ÇABUK

(Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 5 / 46
--	--	---

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 Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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 değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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 / Vergi No	: BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No	: 0396059371100015
Web/E-posta	: Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 6 / 46
--	--	---

[Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:Kep: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
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim Mahallesi, 17181 ada, 2 parsel, 354,12 m² yüzölçümlü “Kargir Dükkan” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme 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,

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyüçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 7 / 46
--	--	---

- 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satan / Satın Alan, Kiraya Veren / Kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı / kiralınması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış / kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 8 / 46
--	--	---

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Bağdat Caddesi, Podium AVM önünden batıya hareketle, Bağdat Caddesi üzerinden yaklaşık 2,1 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 7 dakikada ulaşılabilir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 9 / 46



Podium AVM önünden batıya hareketle yaklaşık 1,6 km ilerledikten sonra sağa Ostim/İvedik O.S.B. yönündeki çıkışına girilir. Bağdat Caddesi üzerinde 240 m. daha ilerledikten sonra sağa 100. Yıl Bulvarı'na dönülür. 100. Yıl Bulvarı üzerinde 280 m. ilerledikten sonra 1172. Cadde ile 100. Yıl Bulvarı'nın kesişim noktasında değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Ostim OSB içerisinde yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde banka şubeleri, sanayi dükkanları, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır.

Taşınmazın üzerinde bulunduğu 100. Yıl Bulvarı ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

3.1.2. Parsel Bilgileri

17181 Ada 2 Parsel (Enlem: 39°57'59.79"K Boylam: 32°44'49.81"D Google Earth)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 10 / 46



İl	Ankara
İlçe	Yenimahalle
Mahalle/Köy	Ostim
Mahalle No	123399
Ada	17181
Parsel	2
Tapu Alanı	354,12
Nitelik	Kargir Dükkan
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	-

Tip	Alan (m2)
Yapı	205.46

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ada/Parsel	17181/2
AT Yüzölçümü (m2)	354,12
İl/İlçe/Mahalle	ANKARA / YENİMAHALLE
Mahalle/Mevkii	OSTİM / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir Dükkan
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
3204597	13 / 1262	-	-	-	-	16.01.2020 / 3302

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

TAKBİS örneği [EK-2](#)'dedir.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 16.01.2020 / 3302

Beyanlar Hanesinde:

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 11 / 46

- Beyan: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. (Şablon:4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme) (23- 02-2009 tarih – 2820 yevmiye)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme beyanı bulunmaktadır.

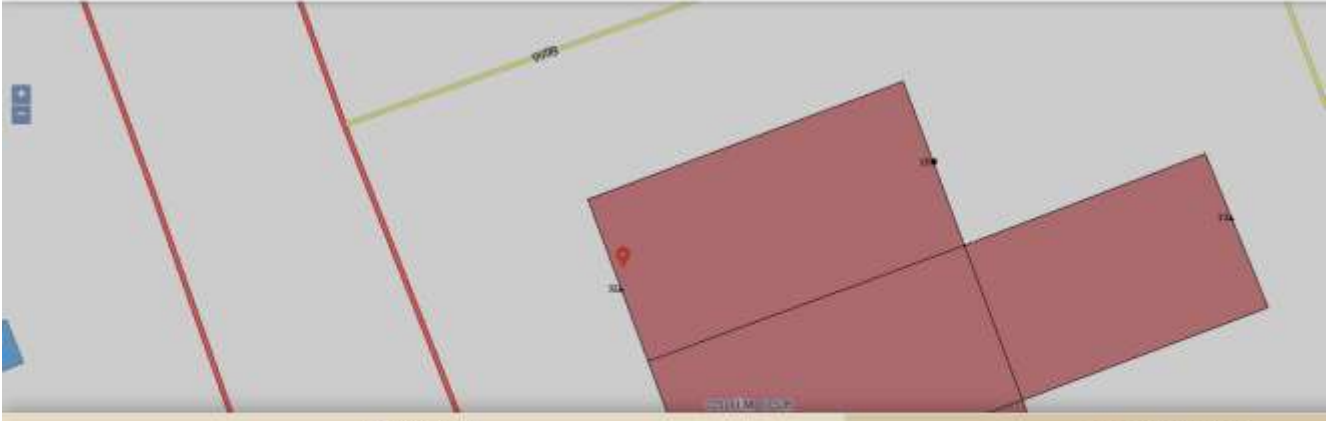
OSB'den uygunluk verilmesi kaydıyla taşınmazın devri ve değerini olumsuz etkileyen başkaca beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

UAVT Adres Kodu

Kapı No: 32 (Banka Şubesi) ; 1330613546

Kapı No: 35 (Ofis ve İşyeri) ; 1256216027

ANKARA / YENİMAHALLE / ÖSTİM OSB MAHALLESİ / 100.YIL (Bulvar) / 32 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
109207977	17181	2	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	32	1330613546	-	Banka Şubesi	Özel	Bilinmeyen
100907849	17181	2	-	-	Bina Tali Giriş	-	-	35	1256216027	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 12 / 46

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.



Ostim OSB Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan [EK-3](#)'te örneği yer alan 13.11.2023 tarihli yazılı imar durumu ve tarafımıza verilen bilgilere göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 17181 ada 2 no.lu parselin;

21.03.2022 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Sanayi" parseli kullanımında olduğu, yapılanma koşullarının; Blok Nizam, 2 kat, H=9,50 m., yoldan çekme mesafesi 5,00 m. olduğu anlaşılmaktadır.

OSTİM Organize Sanayi Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; 17181 ada 2 nolu parselin 21.03.2022 onay tarihli revizyon imar planımıza göre sanayi parseli kullanımında olduğu, blok nizam, 2 kat, 9.50m yüksekliğinde ve yola mesafesinin 5 metre olduğu tespit edilmiştir.

Bilgilerinize sunarız. Saygılarımızla.

e-imzalıdır
Adem ARICI
Bölge Müdürü

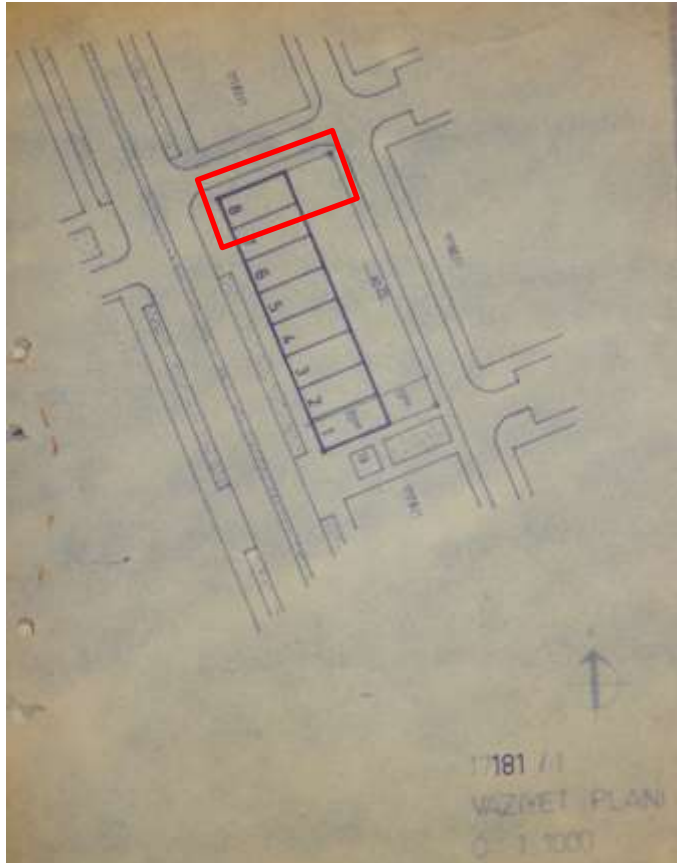
İmar Planı Örneği ve Plan Notları [EK-3](#)'tedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 13 / 46

Ostim OSB Müdürlüğü Dosyası



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

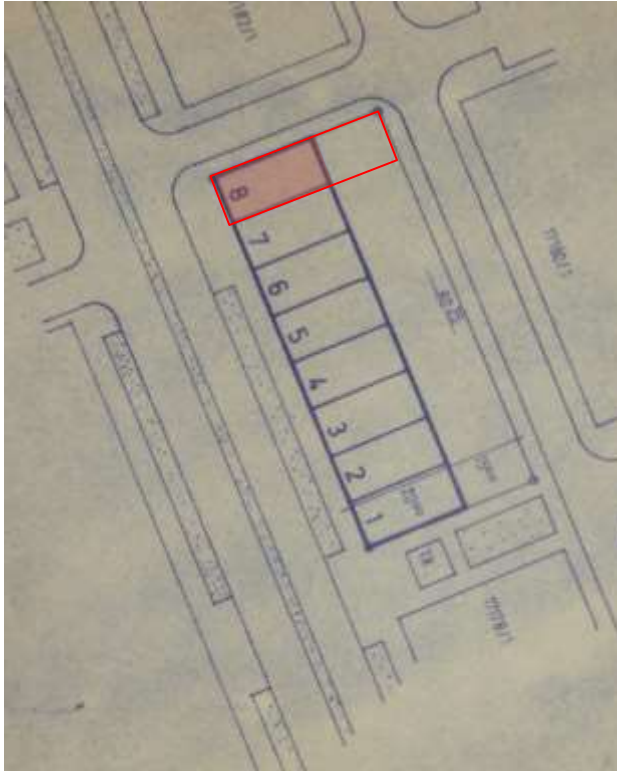
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

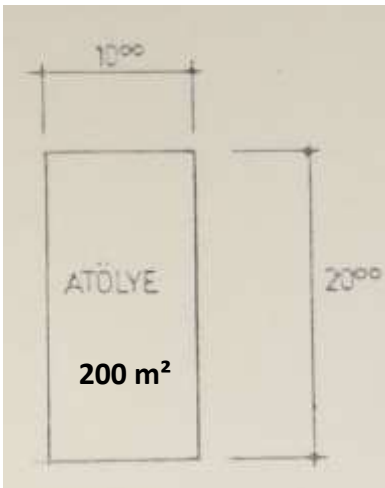
31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 15 / 46

BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	FAALİYETİ
ZEMİN KAT	1	DUKKANLARI	1/8	+DEPO
	2		1/8	"
	3		1/8	"
	4		1/8	"
	5		1/8	"
	6		1/8	"
	7		1/8	"
	8		1/8	"



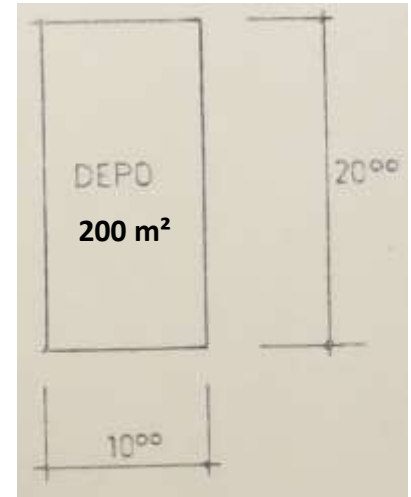
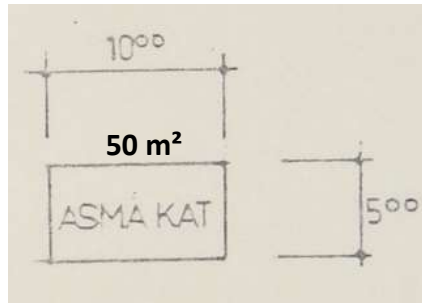
17181_1 M2 LİSTESİ

SIRA NO	MAHAL İSMİ			M2
	atölye	asma kat	depo	
1	200	50	200	450
2	200	50	200	450
3	200	50	200	450
4	200	50	200	450
5	200	50	200	450
6	200	50	200	450
7	200	50	200	450
8	200	50	200	450
TOPLAM İNŞAAT M2.....				3600



Toplam Alan 450 m²

Parsel Alanı : 354,12 m²
Zemin Oturumu : 200 m²
TAKS : 0.5650



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

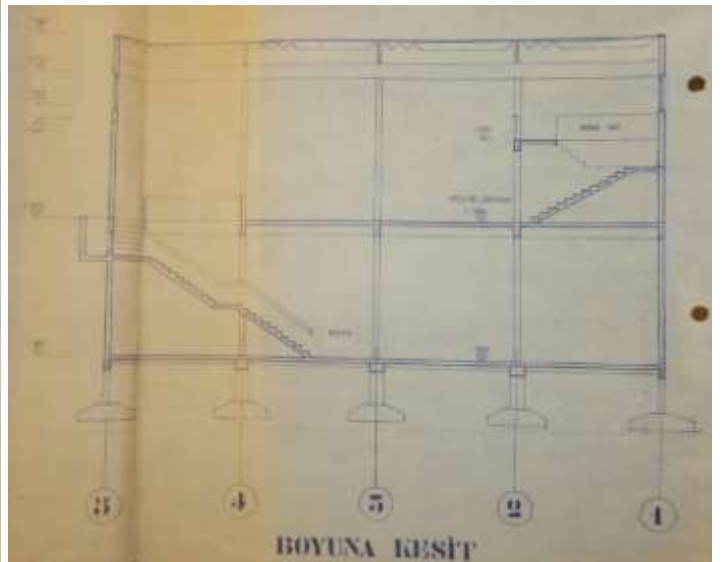
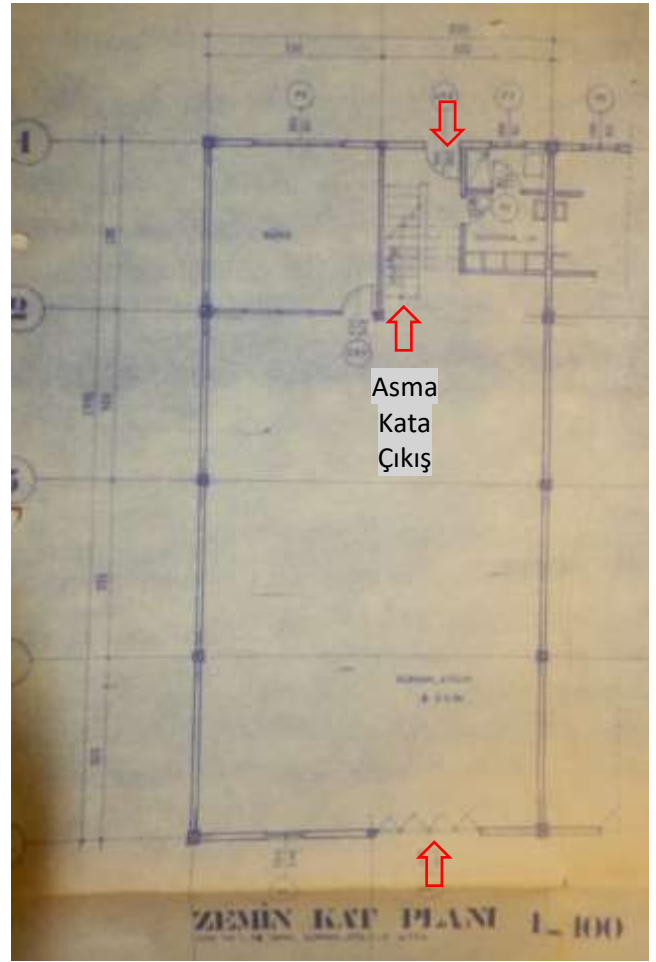
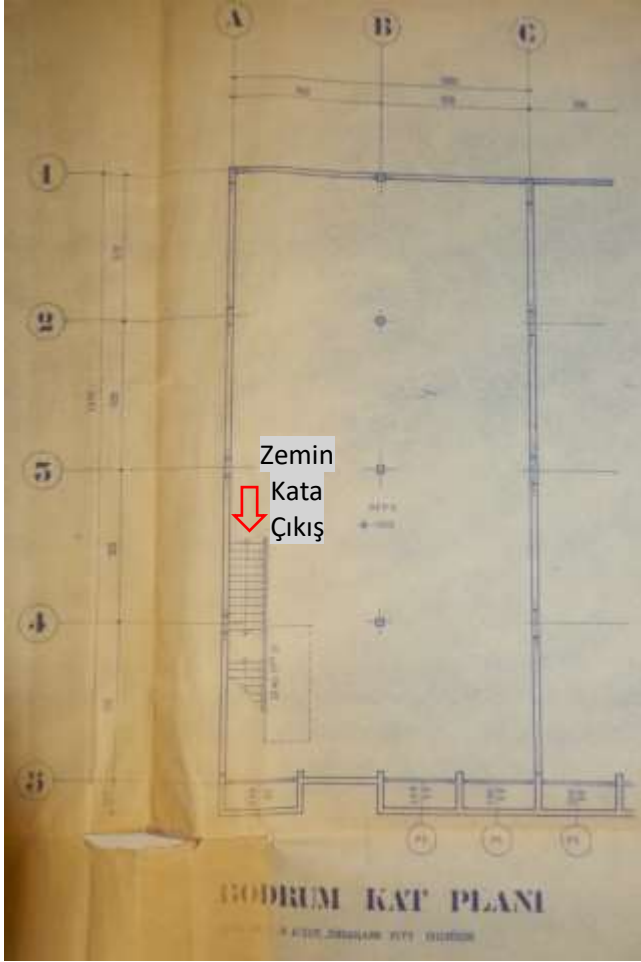
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 16 / 46

Kat Planları



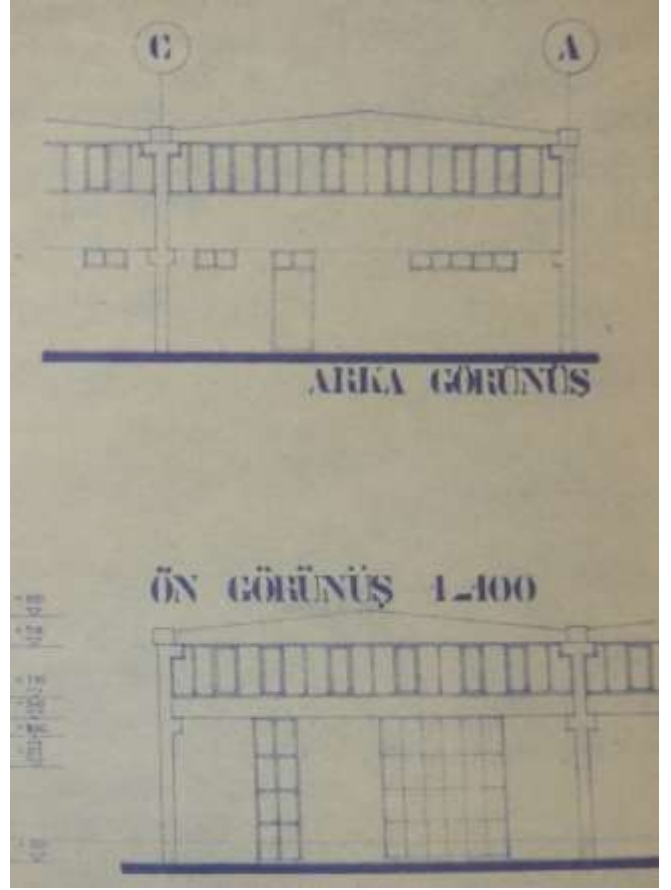
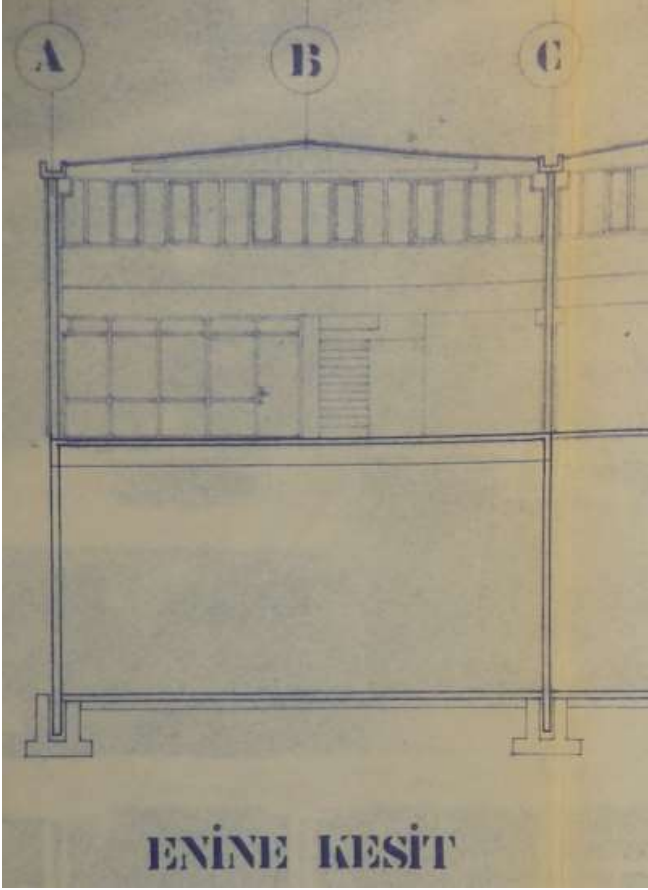
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 17 / 46
--	--	--



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

OSB'den uygunluk verilmesi kaydıyla taşınmazın devri ve değerini olumsuz etkileyen başkaca beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. 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

Değerleme konusu taşınmaz 16.01.2020 tarih 3302 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında: 04.03.1988 onay tarihli eski imar planında Hmax=5,50 metre, yoldan çekme mesafesi 15 metre, 1 kat Küçük Sanatlar Alanı yapılaşma şartlarının değiştiği ve güncel imar durumuna göre; 21.03.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Sanayi" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Blok Nizam, 2 Kat, H (Yençok)= 9,50 m (2 Kat), yoldan çekme mesafesi 5,00 m. olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Parsel OSB alanında kalmakta olup, Sanayi ve Ticaret alanları dışında OSB teknik altyapı alanları, idari birimler ve yeşil alanlar bulunmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 18 / 46
--	--	--

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

OSTİM OSB İmar Müdürlüğü'nde imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. 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

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

27.04.1988 tarihli, B-57 No.lu 2981 Sayılı Yasanın 9 ve 15. Maddesine göre hazırlanan Ruhsat ve Yapı Kullanma İzni bulunmaktadır.

03.03.1988 tarihli Mimari Proje (8 Dükkan için hazırlanmıştır)

04.05.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi. (500 m² alan için / 50 m² asma katta büyüme)

3.8. 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

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. 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

Değerlemesi yapılan taşınmaz "Kargir Dükkan" nitelikli Ostim Şekerbank Şubesi olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 17.02.2020 tarih, M2406B75F95E4 sayılı, "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Proje No	Uyut Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Sına Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
563301	942069 / 109207977	27.04.1988		17.02.2020	Otomatik Onaylandı	Ostim Mah. 100. Yıl Bulv. No:32	ANKARA	YENİMAHALLE	İşyeri Binası	300.00	C	C	17.02.2030

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2406B75F95E4	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.02.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.02.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:		İmza:

EKB Belgesi örneği [EK-4](#)'tedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 19 / 46

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün 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
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 20 / 46

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 ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca 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 ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca 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 ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca 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.

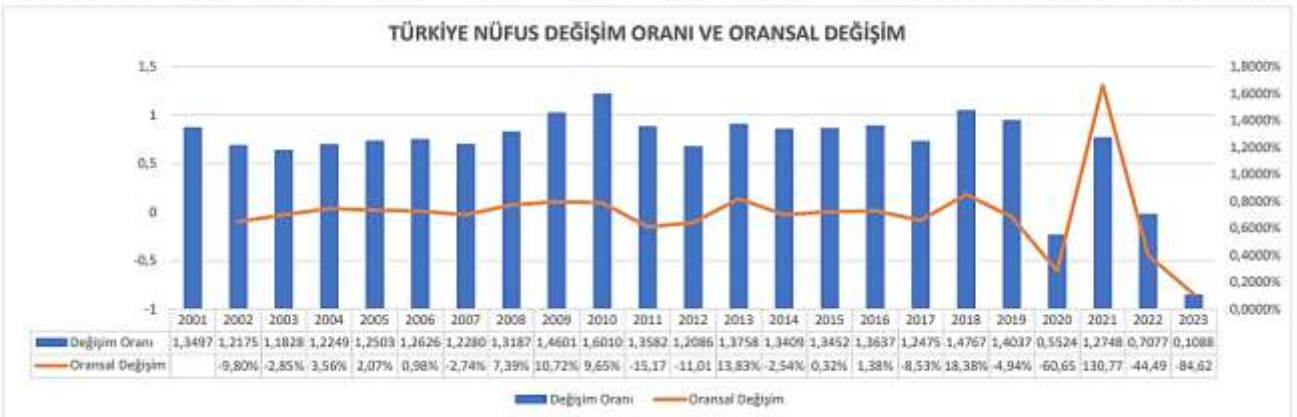
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller 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	69 729 967	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%	1,2280%	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	78 741 953	79 814 871	80 810 525	82 003 882	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	459 368	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 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

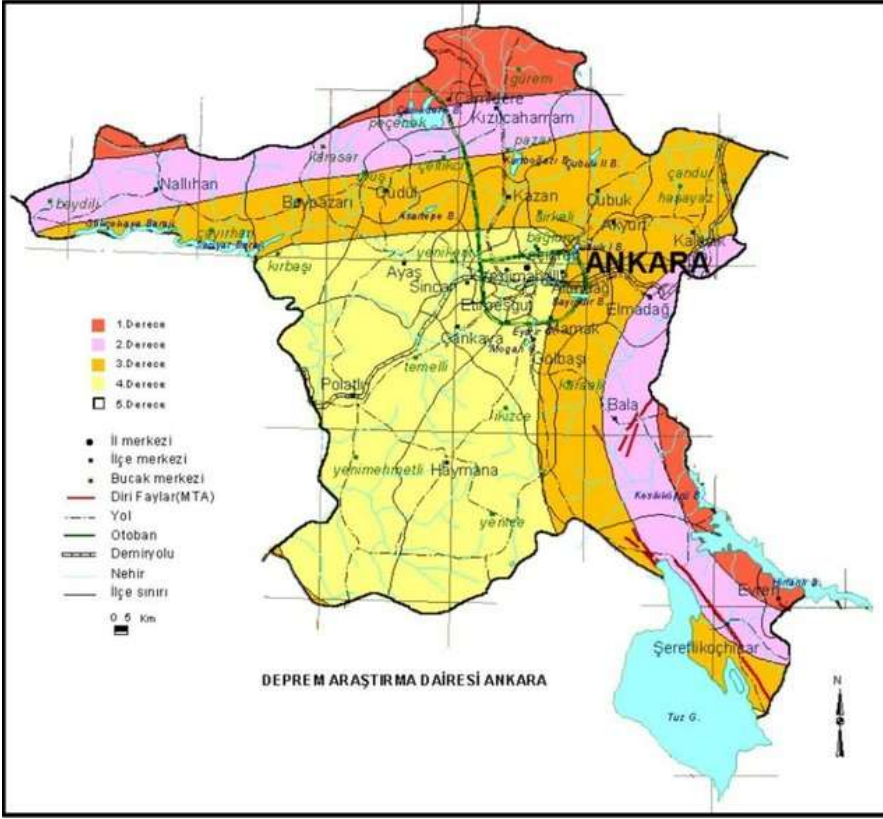
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

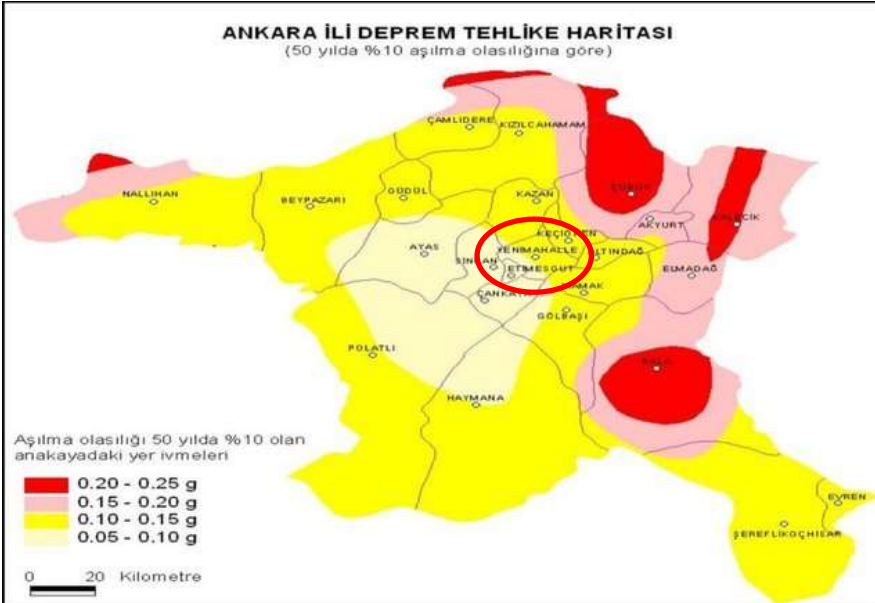
31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 22 / 46

Depremsellik¹



Ankara ili tüm ilçeleriyle 1 ila 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Çankaya ilçesi 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Ankara'nın en riskli bölgelerinin başında Demetevler geliyor. Sonrasında Çamlıdere, Kazan ve Kızılcahamam risk içeren ilçeler arasında yer alıyor. Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı (250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı

oldukça uzun (birkaç bin yıl) fakat yıkıcı deprem üreten fay ve fay sistemlerinin dolaylı deprem



tehlikesine açıktır. Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kırık hatlara) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkent in güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı civarındadır. Ankara il sınırları içinde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938

Kırşehir depremi şehirde hasara yol açmıştır. Ankara içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

¹ <https://m.haberturk.com/ankara-deprem-risk-haritasi-2023-mta-diri-fay-hatti-haritasi-ile-ankara-deprem-riski-var-mi-ankara-deprem-bolgeleri-3569225/6>



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 23 / 46

ANKARA NÜFUSU: 5.803.482

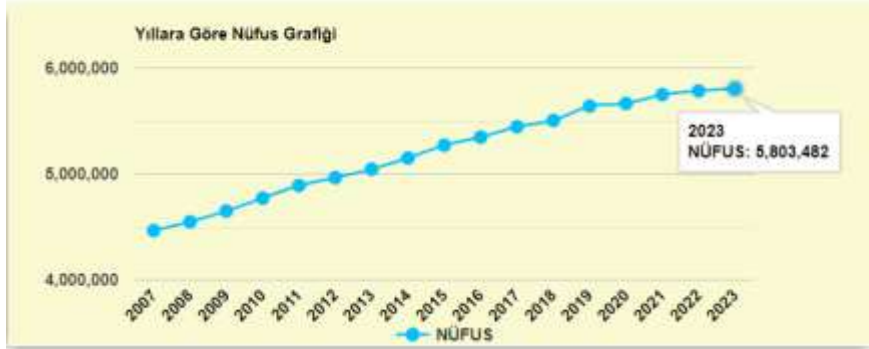


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,37
ARTIŞ MİKTARI 21.197

ANKARA NÜFUSU

PLAKA	İLADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
6	ANKARA	5.803.482	2.860.361	2.943.121

ANKARA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



ANKARA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



ANKARA iline ait diğer bilgiler

ANKARA bağlı İlçe sayısı:	25	ANKARA Nüfusu En büyük ilçesi:	ÇANKAYA (937.546)
ANKARA bağlı Mahalle sayısı:	1422	ANKARA Nüfusu En küçük ilçesi:	EVREN (3.591)
		ANKARA Yüzölçümü:	25.632 Km ²
		ANKARA Nüfus Yoğunluğu:	226 /Km ²

ANKARA İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİ SİRALAMASI

Ankara İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe	İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Çankaya	2	6,901	1	Çubuk	261	0,298	3
Yenimahalle	5	4,481	1	Beypazarı	264	0,269	3
Altındağ	22	2,528	1	Şereflikoçhisar	298	0,115	3
Etimesgut	47	1,957	1	Ayaş	330	0,032	3
Gölbaşı	57	1,790	1	Kızılcahamam	335	0,022	3
Kahramankazan	75	1,538	2	Nallıhan	378	-0,102	3
Keçiören	89	1,365	2	Kalecik	525	-0,359	4
Sincan	125	1,050	2	Evren	616	-0,478	4
Mamak	165	0,779	2	Güdül	630	-0,493	4
Akyurt	174	0,705	2	Çamlıdere	654	-0,526	5
Polatlı	206	0,581	2	Haymana	695	-0,578	5
Elmadag	229	0,462	2	Bala	725	-0,611	5
Pursaklar	231	0,447	2				

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Yenimahalle İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 4,481 Skor ile 1. Kademe 5., Ankara ilçeleri sıralamasında 1. Kademede 2. sırada yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 24 / 46
--	--	--

Yenimahalle İlçesi

Günümüzde Ankara ili ile kaynaşmış olan Yenimahalle ilçesinin temeli 1925 yılında atılmıştır. Atatürk, Ankara ilini başkent olarak seçtikten sonra Yenimahalle ilçesindeki çorak toprakları ıslah etmek amacıyla 5 Mayıs 1925 tarihinde Atatürk Orman Çiftliğinin temelini atmıştır. 1946–1949 yılları arasında Ankara Belediye Başkanı olan Ragıp Tüzün'de bu çiftlik karşısındaki boş yamaçları satın alarak dar gelirli memurlara konut yapmaları için dağıtmış ve böylece Yenimahalle ilçesinin planlı bir biçimde kurulmasının temelini atmıştır. 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline gelen yöre, 1984 yılında yapılan mahalli idareler seçimleri öncesinde bağımsız belediye haline gelmiştir.

İlçe doğu yönünde Mire dağı, batı yönünde Ayaş dağları, kuzey yönünde Ova Çayının vadilerle ayırdığı Kızılcahamam dağlarının tepeleri ve güney yönünde ise Polatlı-Haymana Ovasını kapsayan geniş bir alana sahiptir. İlçe içinde yer alan en büyük akarsu Ankara çayıdır. Selçuklu hükümdarı Alaaddin Keykubat tarafından 1222 yılında, eski Bağdat ticaret yolunun geçtiği Ankara çayı üzerinde yaptırılan Akköprü kentin tarihine tanıklık etmektedir.

Büyük devlet adamı Atatürk tarafından 5 Mayıs 1925 tarihinde satın alınarak kurulan Atatürk Orman Çiftliği bu ilçe içinde yer almaktadır. Atatürk'ün doğumunun 100. yıl dönümünde bu çiftlik arazisinde Ata'nın Selanik kentinde doğduğu evin bir benzeri yapılmış ve 19 Mayıs 1981 tarihinde halkın ziyaretine açılmıştır. Ankara ilinin merkez ilçelerinden olması nedeniyle şehirle kaynaşmış durumdadır. Düğün ve bayramlarda yöreye özgü oyunlar oynamak, kına geceleri düzenlemek, gelin alaylarında maniler ve ağıtlar söylemek ilçenin yaşayan gelenekleri arasında yer alır.

ANKARA YENİMAHALLE NÜFUSU: 701.638	ÖNCEKİ YILA GÖRE AZALİŞ ORANI %0,43 AZALİŞ MİKTARI 3.014
---	---

Yenimahalle nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,43 (3.014 kişi) azaldığı görülmektedir.



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
YENİMAHALLE	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-OSTİM OSB	5

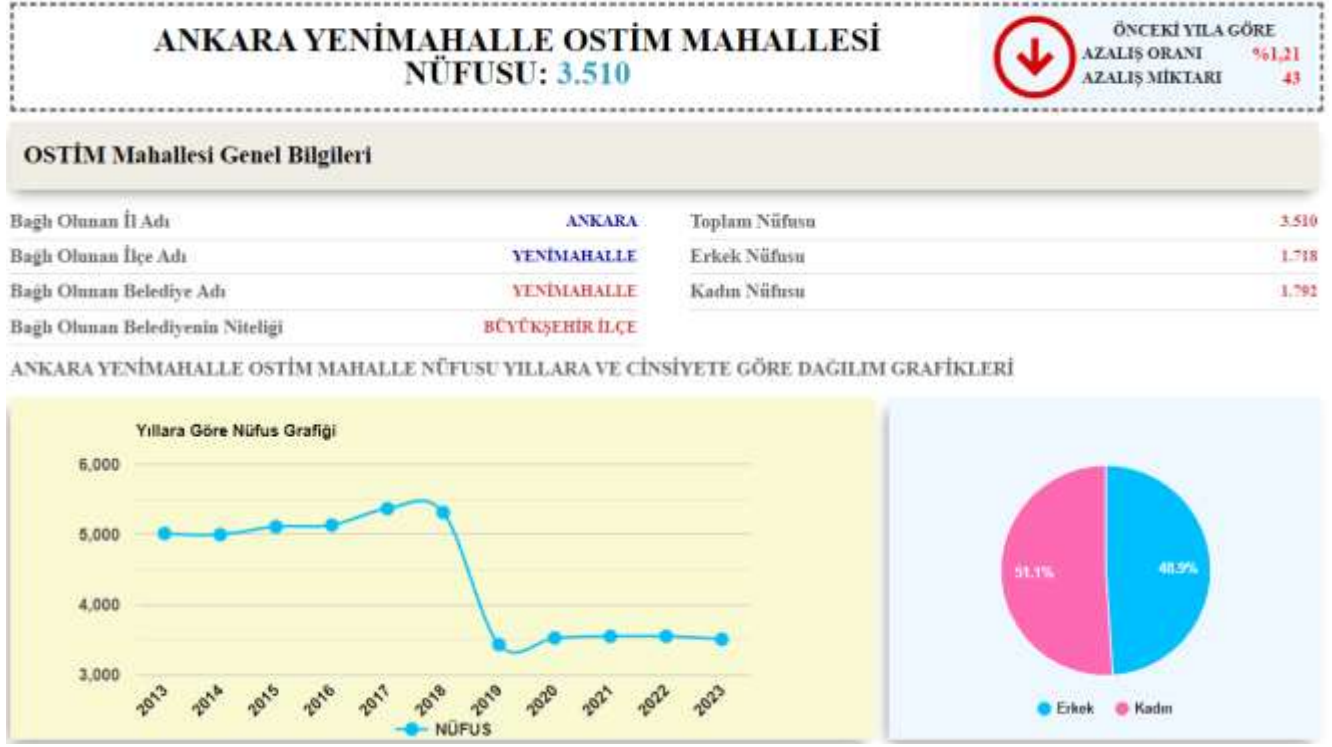
DASK risk bölgesine göre Ostim Mahallesi, 5. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 25 / 46

Ostim Mahallesi



Ostim Mahallesi, 2023 nüfusuyla Yenimahalle 55 mahallesi arasında 49. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

OSTİM OSB Bilgileri



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

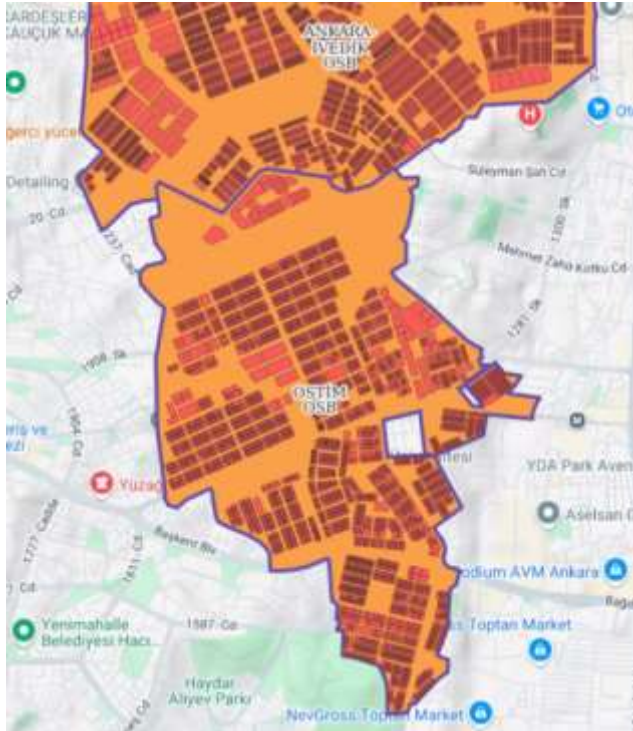
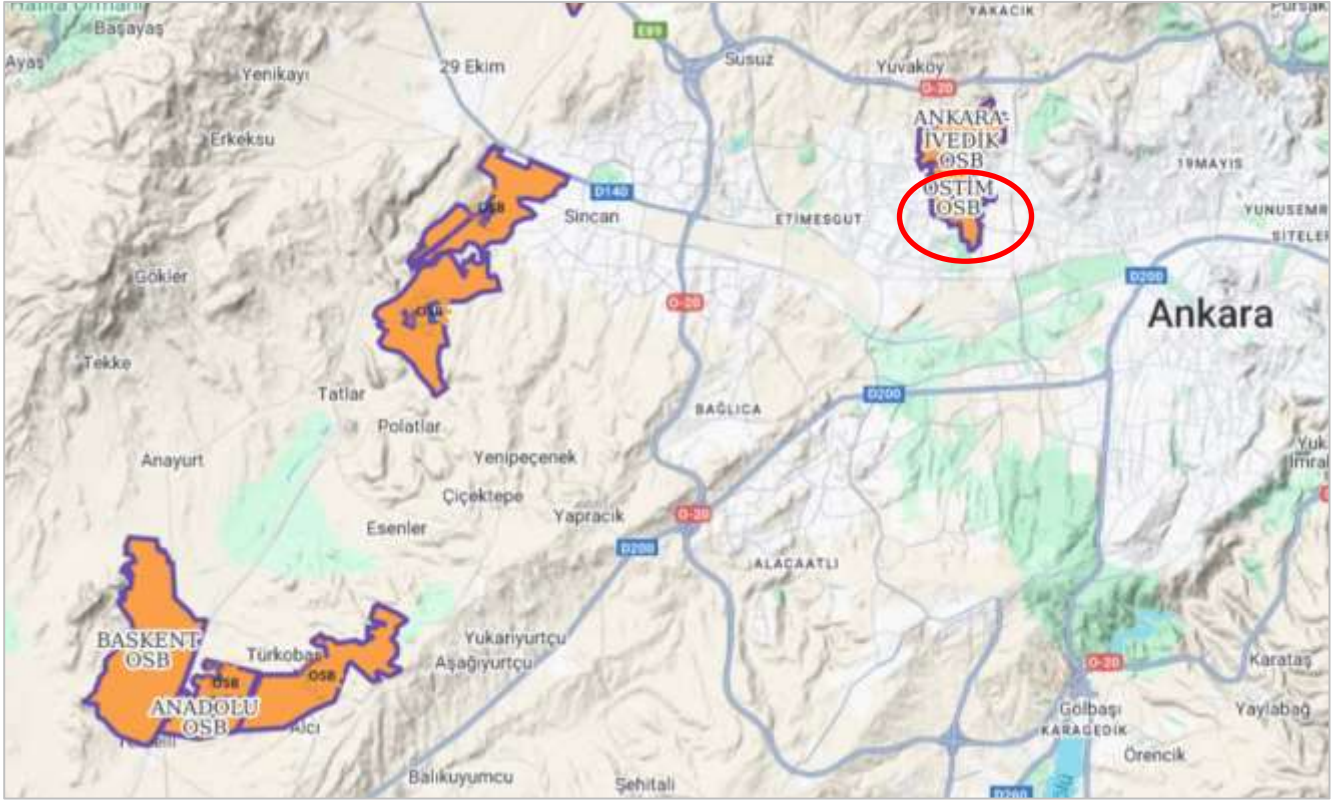
☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 26 / 46



Telefon Numarası	Adres
0 (312) 385-5090	100. YIL BULVARI NO:101/A OSTİM
E-Posta Adresi	Web Adresi
ostim@ostim.org.tr	www.ostim.org.tr
Kep Adresi	
ostimosb@hs02.kep.tr	

OSB Parselleri Bilgileri													
Parsel Harita Bilgileri	Parsel Genel Bilgileri												
	<table><tr><td>Taınmaz No</td><td>İl</td></tr><tr><td>3204597</td><td>ANKARA</td></tr><tr><td>Ada/Parsel</td><td>İlçe</td></tr><tr><td>17181 / 2</td><td>YENİMAHALLE</td></tr><tr><td>Tapu Alanı(m²)</td><td>Mahalle/Köy</td></tr><tr><td>354,12</td><td>OSTİM</td></tr></table>	Taınmaz No	İl	3204597	ANKARA	Ada/Parsel	İlçe	17181 / 2	YENİMAHALLE	Tapu Alanı(m ²)	Mahalle/Köy	354,12	OSTİM
Taınmaz No	İl												
3204597	ANKARA												
Ada/Parsel	İlçe												
17181 / 2	YENİMAHALLE												
Tapu Alanı(m ²)	Mahalle/Köy												
354,12	OSTİM												



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 27 / 46

OSB Bilgileri

Genel İletişim Altyapı Tüketim & İstihdam Ulaşım Arıtma

OSB Adı	OSTİM OSB	OSB Türü	Karma
İl	Ankara	Kuruluş Tarihi	20.04.2001
İlçe	Yenimahalle	Sanayi Parsel Sayısı	4459
Sicil No	155	Boş Sanayi Parsel Sayısı	0
Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL)	0,00	Tahsis Bedel Durumu	
Alanı(ha)	476,68	İstihdam Sayısı	90
OSB m ² Fiyatı	0,00	Kadın İstihdam Sayısı	9.500

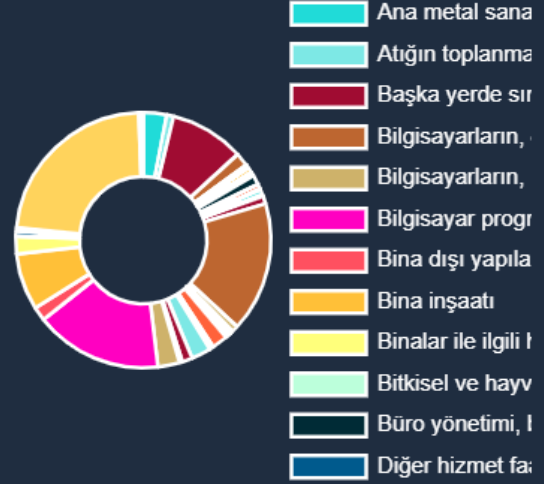
Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı

89.17%

Sanayi Parseli Doluluk Oranı

100.00%

Firma Sektör Bilgileri



Elektrik

☐ Var ☐ Yok

Atıksu Arıtma

☐ Var ☐ Yok

OSB Tarafından Hizmet Sağlanıyor

Telekom

Su

☐ Var ☐ Yok

☐ Var ☐ Yok

Hizmet Alınıyor

İtfaiye

☐ Var ☐ Yok

Doğalgaz

☐ Var ☐ Yok

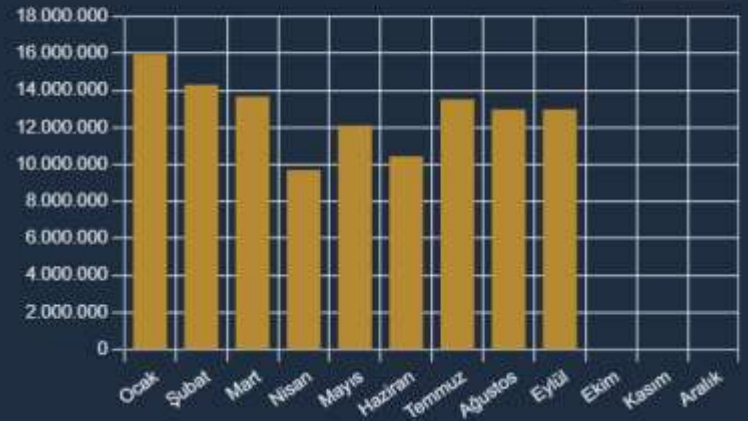
Yol

☐ Var ☐ Yok

OSB Tarafından Hizmet Sağlanıyor

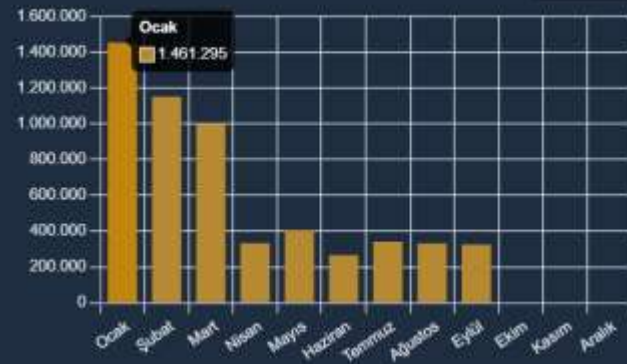
Elektrik Tüketim Miktarı

2024



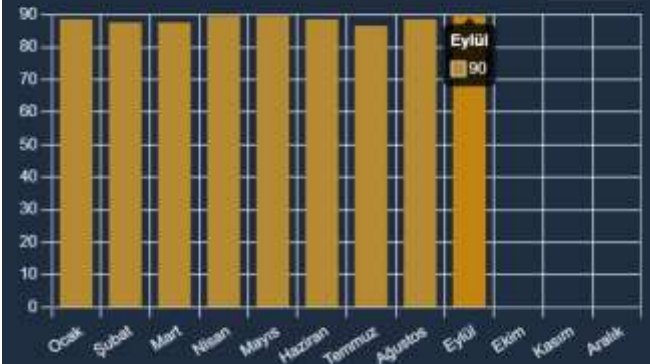
Doğalgaz Tüketim Miktarı (m³)

2024



İstihdam Sayısı

2024



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 28 / 46
--	--	--

En Yakın Karayolu O-20/17	En Yakın Demiryolu Batıkent-Kızılay Metro Hattı
En Yakın Karayoluna Uzaklık 3 km	En Yakın Demiryoluna Uzaklık 0 km
En Yakın Liman Eren Limanı	En Yakın Havalimanı Esenboğa Havaalanı
En Yakın Limana Uzaklık 243 km	En Yakın Havalimanına Uzaklık 33 km

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV²

1.Genel Değerlendirme

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

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını 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.

² [TCMB](#)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 29 / 46
--	--	--

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.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 30 / 46
--	--	--

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 ticarete 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 seyrin 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 seyrin 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.

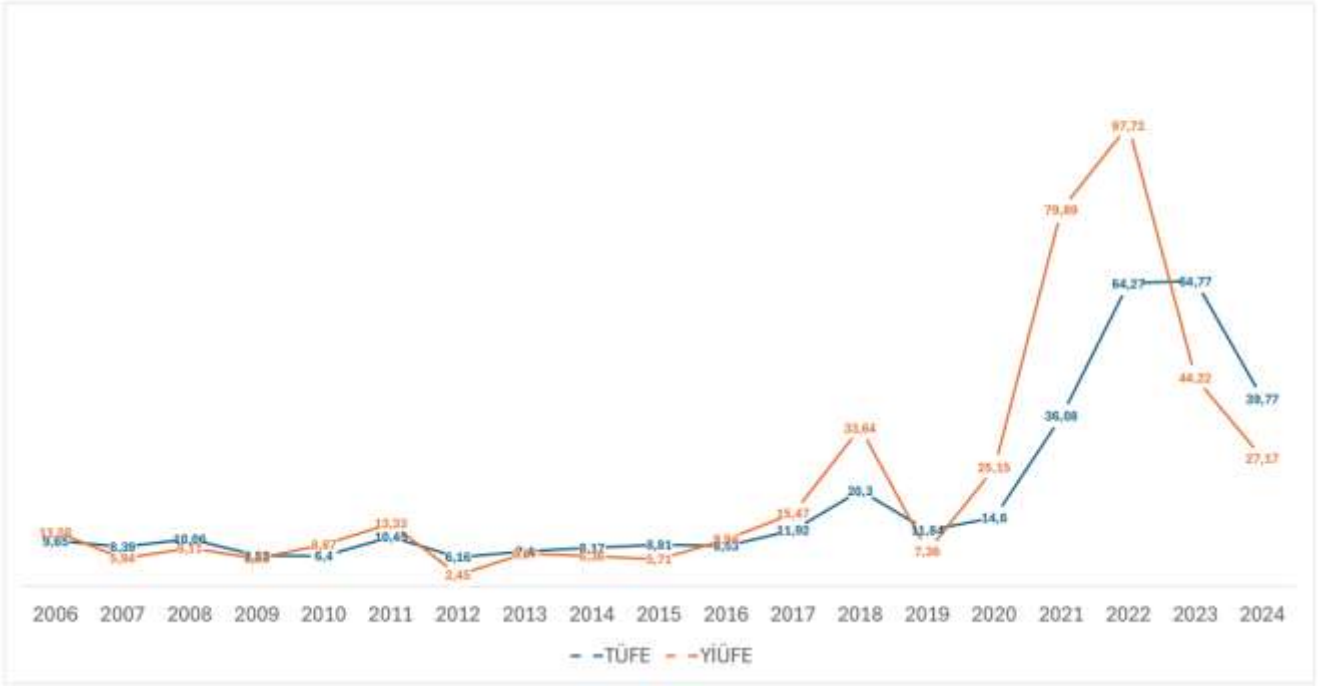
Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 31 / 46

	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	8,81	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

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	3,96	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	8,60	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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 32 / 46

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

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

F						41			41.00.1						41.00.2				
		İnşaat				Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar				
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,10%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	138,14	16,16%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	130,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,56	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	176,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	208,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,61%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	448,90	298,22	396,96	85,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	854,85	87,41%	716,43	784,89	556,28	706,73	78,54%	778,25	79,56%	653,06	67,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,63%	1192,25	1196,69	1177,19	1182,86	66,90%	1168,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,16	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1488,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1590,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 33 / 46
--	--	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Ankara ili, Yenimahalle İlçesi, Ostim Mahallesi, 17181 ada 2 parsel sayılı, 354,12 m² (Kargir Dükkan) vasıflı taşınmaz; Eski 17181-1 parsel üzerindeki 8 bağımsız bölüm numaralı Atölyeye denk gelmektedir. 2/C yapı sınıfında, betonarme yapı tarzında ve blok nizamda inşa edilen yapı, Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kattan oluşmaktadır.

OSTİM OSB Müdürlüğünde mevcut mimari tip projesine göre 17181-1 parsel üzerinde 8 adet dükkan-atölye mevcuttur.

Bodrum Kat tek bölüm depo mahallinden ibaret olup, 200 m² brüt kullanım alanlı bulunmaktadır. Zemin Katta; Dükkan-Atölye mahallinin arka aksında büro ve soyunma/lavabo hacimleri mevcuttur. Yüzüncü Yıl Bulvarına 10 metre cephesi, 20 metre derinliği olup, zemin kat dükkan-atölye mahallinin 200 m² brüt kullanım alanlı bulunmaktadır. Asma kat ise tek bölüm asma kat kullanım alanından ibaret olup, 10 metre cephesi, 5 metre derinliği ile 50,00 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır. Taşınmaz toplamda 450 m² brüt kullanım alanından oluşmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede konu taşınmazın asma katında yaklaşık 50 m²'lik büyüme sağlanması sonucunda toplam brüt kullanım alanının 500 m²'ye ulaştığı tespit edilmiştir. Mevcut büyümeye ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında 04.05.2019 tarihinde 500 m² kullanım alanı için yapı kayıt belgesi alındığı görülmüştür.

Asma kat haricinde ve ihtiyaç dahilinde iç mekan kullanım özelliklerinde bazı değişiklikler yapılmıştır. Buna göre bodrum katında Arşiv, Kasa Dairesi, Sistem Odası, Su Deposu ve Enerji Odası bölümlerinin oluşturulduğu, zemin kat ve asma katın banka şubesi olarak kullanıldığı, şube ihtiyacına yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu değişiklikler basit tadilat niteliğindedir.

Yapının ana iskeleti betonarme kargir, çatısı sac panelden yapılmıştır. Binaya giriş batı yönünden Yüzüncü Yıl Bulvarı üzerinden tam görüş sağlayan vitrin içi cam kapı ile sağlanmaktadır. Taşınmazın cadde cephesi alüminyum panel kaplamadır. Zeminler granit/seramik kaplıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. Isıtma doğalgazlı kaloriferli sistem ile sağlanmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ OSB içinde yer alması. ✓ Yapılı ve masrafsız olması,	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (Yaklaşık 36 yıl),
FIRSAT ✓	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 34 / 46
--	--	--

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

Rapora konu parsel üzerinde bulunan yapı içerisinde büyütülen asma kat hacmi bulunmakta olup 04.05.2019 tarihinde 500 m² alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir ve alan yasal hale getirilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda Şekerbank Ostim Şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. 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.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 35 / 46
--	--	--

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.

(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 bilgili 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 36 / 46
--	--	--

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 işlemde 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 takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer 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.

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 değerleme 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 değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 37 / 46
--	--	--

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

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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme 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 gerçekleştirenin 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.

Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı 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) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif 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.),

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 38 / 46
--	--	---

(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 aynı 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.

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, karşılaştırmının 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.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 39 / 46
--	--	--

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 değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

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.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Ticari Emsal Açıklama

Emsal 1 / ANALİZ Gayrimenkul / 0537 330 71 91

1169 Sokak üzerinde konumlu, 100 m² Bodrum Kat + 200 m² Zemin Kat + 50 m² Asma Kat olmak üzere toplam 350 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen İmalathane/dükkanın 15.300.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / SIRMACI Gayrimenkul / 0532 375 40 62

Alinteri Bulvarı üzerinde konumlu, 200 m² Bodrum Kat + 200 m² Zemin Kat + 50 m² Asma Kat + üzeri ve etrafı kapatılan 150 m²'lik zemin kat ön bahçe kullanım alanı olmak üzere toplam 600 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen İmalathane/dükkanın 32.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / AKGÜN Emlak / 0553 321 41 88

1168 Sokak üzerinde konumlu, 100 m² Bodrum Kat + 100 m² Zemin Kat + 50 m² Asma Kat olmak üzere toplam 250 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen İmalathane/dükkanın 11.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 4 / EDGE Emlak / 0543 424 21 55

Ahi Evran Caddesi üzerinde konumlu, 200 m² Zemin Kat + 200 m² Asma Kat + 150 m² ön bahçe olmak üzere toplam 550 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen imalathane/dükkanın 19.250.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (150 m²'lik ön bahçe kullanım alanının, kapalı alan olmaması dikkate alınarak brüt kullanım alanı 400 m² olarak değerlendirilmiştir.)

Emsal 5 / Fatih Çiftçi Emlak / 0533 713 02 50

Uzay Çağı Caddesi üzerinde konumlu, 100 m² Bodrum Kat + 100 m² Zemin Kat + 80 m² Asma Kat + 100 m² 1. kat olmak üzere toplam 380 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen imalathane/dükkanın 16.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükdere/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 40 / 46

Emsal 6 / VİTAL Gayrimenkul / 0532 747 04 70

1244 Sokak üzerinde konumlu, 150 m²'lik ön bahçe alanının kapatılması suretiyle oluşan 350 m² Zemin Kat + 50 m² Asma Kat olmak üzere toplam 400 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen imalathane/dükkanın 18.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Satılık Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	m ²	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Ostim OSB	B+Z+A	16-20	15.300.000	350	1166594269	17.11.2024	Analiz Emlak	(537) 330-7191
2	Ostim OSB	B+Z+A	26-30	32.500.000	600	1181305072	27.10.2024	Sırmacı Emlak	(532) 375-4062
3	Ostim OSB	B+Z+A	26-30	11.750.000	250	1170154019	30.10.2024	Akgün Emlak	(553) 321-4188
4	Ostim OSB	Z+A	16-20	19.250.000	400	1209442882	22.11.2024	Edge Emlak	(543) 424-2155
5	Ostim OSB	B+Z+A+1	15	16.500.000	380	1205555602	20.11.2024	Fatih Çiftçi Emlak	(533) 713-0250
6	Ostim OSB	Z+A	21-25	18.750.000	400	1194019163	04.11.2024	Remax Gayrimenkul	(534) 570-0362

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



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

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m ²
1	Ostim OSB	B+Z+A	16-20	15.300.000	350	43.714	-5%	41.529	15%	47.758
2	Ostim OSB	B+Z+A	26-30	32.500.000	600	54.167	-5%	51.458	-10%	46.313
3	Ostim OSB	B+Z+A	26-30	11.750.000	250	47.000	-5%	44.650	10%	49.115
4	Ostim OSB	Z+A	16-20	19.250.000	400	48.125	-5%	45.719	10%	50.291
5	Ostim OSB	B+Z+A+1	15	16.500.000	380	43.421	-5%	41.250	10%	45.375
6	Ostim OSB	Z+A	21-25	18.750.000	400	46.875	-5%	44.531	10%	48.984
Ortalama						47.217		44.856		47.973

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 41 / 46
--	--	--

Satılık İşyeri/Dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge satış birim değeri 47.973 TL/m² bulunmuştur. **Değerleme konusu taşınmaz için 48.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.**

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

Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge satış birim değeri 47.973 TL/m² bulunmuş, değerlendirme konusu taşınmaz için 48.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

Buna göre pazar değeri; 24.000.000 TL bulunmaktadır.

Nitelik	m2	Birim Değer (TL/m2)	Piyasa Değeri (TL)
Bodrum + Zemin + Asma Kattan oluşan Kargir Dükkan (Yerinde Banka Şubesi)	500	48.000,00	24.000.000,00

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. 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, değerlendirme 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.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge; araç trafiğinin ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu, oturmuş sanayi bölgesi olup, maliyet yöntemine esas teşkil edecek olan satılık arsa emsalinin bulunamaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 42 / 46
--	--	--

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Emsal Açıklama Kiralık

Emsal 1 / SIRMACI Gayrimenkul / 0532 375 40 62

Alinteri Bulvarı üzerinde konumlu, 200 m² Bodrum Kat + 200 m² Zemin Kat + 50 m² Asma Kat + üzeri ve etrafı kapatılan 150 m²'lik zemin kat ön bahçe kullanım alanı olmak üzere toplam 600 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen İmalathane/dükkanın aylık 165.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / ULUHAN Gayrimenkul / 0533 345 62 80

100. Yıl Bulvarı üzerinde konumlu, 200 m² Bodrum Kat + 200 m² Zemin Kat + 200 m² Asma Kat + üzeri ve etrafı kapatılan 150 m²'lik zemin kat ön bahçe kullanım alanı olmak üzere toplam 750 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen İmalathane/dükkanın aylık 145.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / COLDWELL Emlak / 0532 137 77 65

Alinteri Bulvarı üzerinde konumlu, 100 m² Bodrum Kat + 100 m² Zemin Kat + 100 m² Asma Kat olmak üzere toplam 300 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen İmalathane/dükkanın aylık 80.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 4 / Mr. Emlak / 0542 575 12 15

1245 Sokak üzerinde konumlu, 200 m² Bodrum Kat + 200 m² Zemin Kat + 50 m² Asma Kat olmak üzere toplam 450 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen İmalathane/dükkanın aylık 85.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 5 / Sahibi / 0507 397 76 72

Uzay Çağı Caddesi üzerinde konumlu, 170 m² Bodrum Kat + 120 m² Zemin Kat + 85 m² Asma Kat + 135 m² 1. kat + 105 m² Çatı Kat olmak üzere toplam 615 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen sıfır yapının 135.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Kiralık Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira Bedeli (TL)	m ²	İlan No	Tarih	İlan Sahibi	İletişim
1	Ostim OSB	B+Z+A	26-30	165.000	600	1210372910	12.11.2024	Sirmacı Emlak	(532) 375-4062
2	Ostim OSB	B+Z+A	30	145.000	750	1171628306	08.11.2024	Uluhan Emlak	(533) 345-6280
3	Ostim OSB	B+Z+A	15	80.000	300	1209096189	05.11.2024	Coldwell Emlak	(532) 137-7765
4	Ostim OSB	B+Z+A	21-25	85.000	450	1204848690	15.11.2024	Mr. Emlak	(542) 575-1215
5	Ostim OSB	B+Z+A+1+Ç	Yeni Yapı	135.000	615	1203227922	09.11.2024	Sahibi	(507) 397-7672



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel
Kargir Dükkan

31.12.2024
2024-ŞGYO-0012
Sayfa 43 / 46

Kiralık Emsallerin Konumu



Kiralık Emsallerin Uyumlaştırması

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Talep Edilen Kira (TL/Ay)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Kira (TL/m ² -ay)
1	Ostim OSB	B+Z+A	26-30	165.000	600	275	-10%	248	-20%	198
2	Ostim OSB	B+Z+A	30	145.000	750	193	-10%	174	0%	174
3	Ostim OSB	B+Z+A	15	80.000	300	267	-10%	240	-20%	192
4	Ostim OSB	B+Z+A	21-25	85.000	450	189	-10%	170	10%	187
5	Birlik	B+Z+A+1+Ç	Yeni Yapı	135.000	615	220	-10%	198	0%	198
ORTALAMA						229		206		190

Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge kira birim değeri 190 TL/m²/Ay bulunmuş olup, değerlendirme konusu taşınmaz için 190 TL/m²-ay kira değerinin kabul edilmesi uygun görülmüştür.

Buna göre pazar kirası; 95.000 TL/Ay bulunmaktadır.

Nitelik	m2	Birim Kira (TL/m ² -ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)
Bodrum + Zemin + Asma Kattan oluşan Kargir Dükkan (Yerinde Banka Şubesi)	500	190,00	95.000,00

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu (sanayi bölgesinde finansal ihtiyaçlara yönelik fonksiyon), bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 44 / 46
--	--	--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge; araç trafiğinin ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu, oturmuş sanayi bölgesi olup, maliyet yöntemine esas teşkil edecek olan satılık arsa emsalinin bulunamaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır. Çalışmada Emsal Karşılaştırma/Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmak suretiyle bulunan değerlerin piyasa şartlarını karşıladığı kanaatine varılmıştır.

Yapılan araştırmalar neticesinde; bölge satış birim değeri 47.973 TL/m² bulunmuş, değerlendirme konusu taşınmaz için 48.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmek suretiyle,

Pazar değeri; 500 m² x 48.000 TL/m² = **24.000.000,00 TL** bulunmuş ve takdir edilmiştir.,

Kira birim değeri 190 TL/m²-ay kabul edilerek,

Pazar Kirası; 500 m² x 190 TL/m² = **95.000 TL/Ay** bulunmuş ve takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, ruhsata tabi olmayan basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

OSB'den uygunluk verilmesi kaydıyla (rutin uygulama) taşınmazın devri ve değerini olumsuz etkileyen başkaca beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. 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

OSB'den uygunluk verilmesi kaydıyla (rutin uygulama) taşınmazın devri ve değerini olumsuz etkileyen başkaca beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu ofis yapısı, 1988 yılında Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, ana taşınmaz niteliğindedir.

6.7. 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 gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 45 / 46
--	--	--

6.8. 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 III-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 ilgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu taşınmaz kargir dükkan nitelikli olup, halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Tapu niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

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 vaad edebilirler.

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak **yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur**. Ancak, **mülkiyeti tek başına** ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, **ofis binası ve şube gibi** yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında “yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi bulunması, devredilebilmesine ilişkin rutin OSB onayı dışında bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Kargir Dükkan” olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [4.1.4.](#)’te yer almaktadır. OSB’den uygunluk verilmesi kaydıyla (rutin uygulama) taşınmazın devri ve değerini olumsuz etkileyen başkaca beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır

Taşınmaz içinde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde bölümlendirmeler yapıldığı görülmüştür. Hafif malzeme ile iç mahaller oluşturulmasının basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

Taşınmaza ilişkin; 27.04.1988 tarihli, B-57 No.lu birlikte düzenlenmiş Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi, 03.03.1988 tarihli Mimari Proje ve 04.05.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesi (500 m² alan için) bulunmaktadır

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Yenimahalle, Ostim Mah. 17181 Ada 2 Parsel Kargir Dükkan	31.12.2024 2024-ŞGYO-0012 Sayfa 46 / 46
--	--	--

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, Kargir Dükkan nitelikli (fili olarak Şekerbank Ostim Şubesi Kullanımlı) değerleme konusu taşınmaza ilişkin KDV hariç 24.000.000,00 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 95.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar değeri ; 24.000.000 TL (YirmidörtMilyonTürkLirası) + KDV

Pazar kirası (Stopaj/KDV Hariç) ; 95.000 TL/ay (DoksanbeşBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Yazılı İmar Durumu / İmar Planı ve Plan Notları
- 4- Enerji Kimlik Belgesi
- 5- Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin belgesi, Yapı Kayıt Belgesi
- 6 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri