

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

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



2024-ŞGYO-0008

31.12.2024

İş bu rapor kapak+79 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Mehmet Cem TÜRKER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404667)

Soner GÖKDAĞLI

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 1 / 79

İÇİNDEKİLER

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

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 2 / 79
--	---	---

5.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	32
5.5. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	38
BULUNMAMAKTADIR.	38
5.6. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	38
5.7. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	38
5.8. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	38
5.9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	38
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	39
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	49
8. SONUÇ.....	50
8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	50
8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	50
EKLER.....	51
1. TAKBİS TEFERRUAT BİLGİLERİ	51
2. GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI	53
3. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ.....	79

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 3 / 79
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

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

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 4 / 79
--	---	---

Nihai Değer

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

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

24.880.000.-TL (YirmidörtMilyonSekizyüzseksenBinTürkLirası) + KDV

Takdir edilmiştir.

Raporu Hazırlayan ve Kontrol Edenler

Hazırlayan: Mehmet Cem TÜRKER Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404667)	Kontrol Eden: Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
--	---

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

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 5 / 79
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0008

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi

01.02.2024

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

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkul için daha önce rapor düzenlenmemiştir.

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 6 / 79
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi : BÜYÜKÇEKMECE V.D.
Vergi No : 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafında talep edilen mülkiyetlerindeki; Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis (OSB) Mahallesi, 7.231,87 m² yüzölçümlü “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli 1263 Ada 90 No.lu Parselde yer alan Fabrika Yapısı ve ek yapıların pazar değeri takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Mevcut hali ve niteliğiyle kira kabiliyeti bulunmadığından kira takdiri yapılmayacaktır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 7 / 79
--	---	---

3. BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu 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.

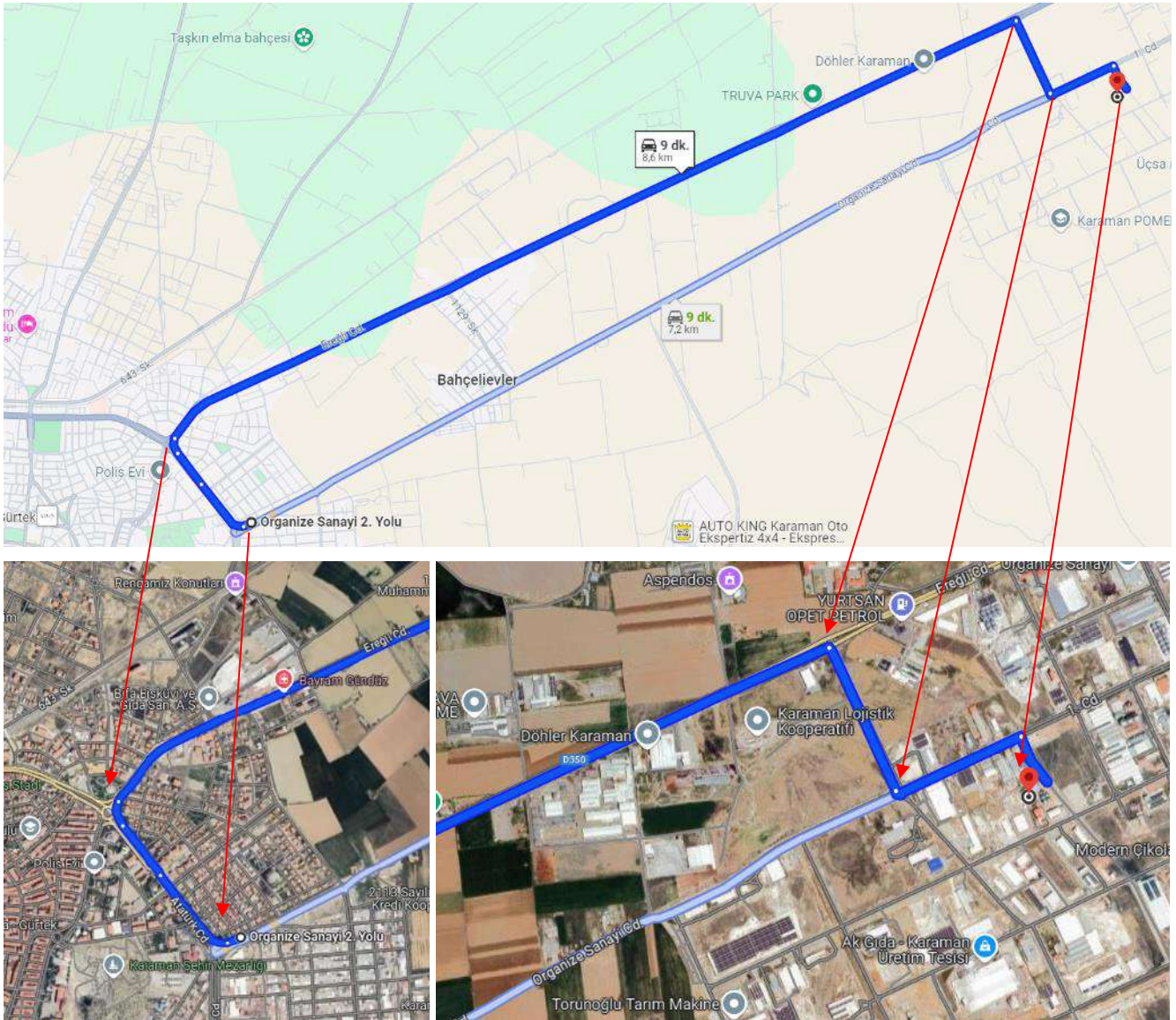
4. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1. Yeri ve Konumu

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

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



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 9 / 79

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

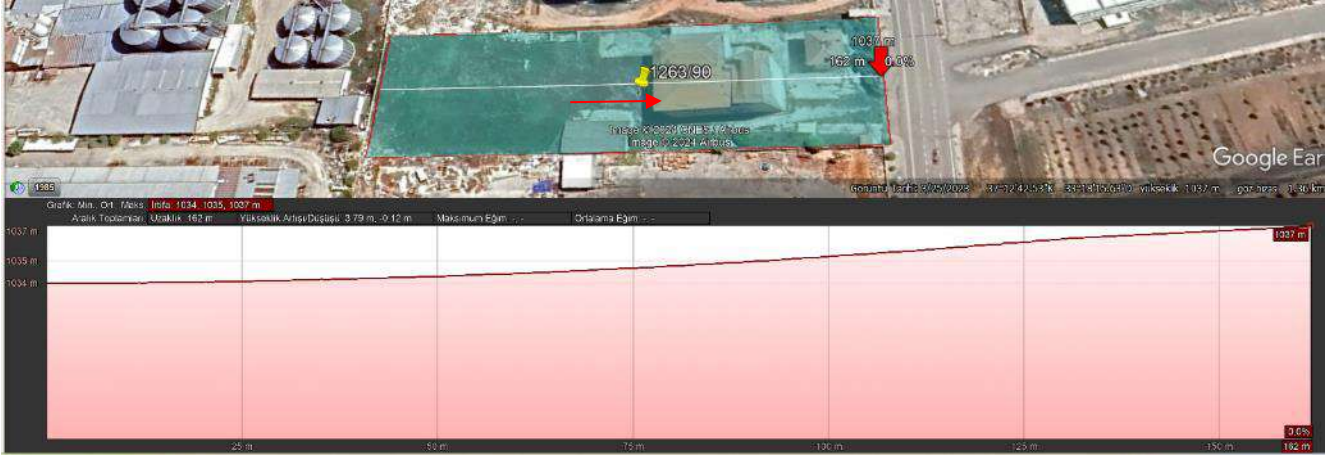
İl	Karaman
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Pirireis
Mahalle No	126328
Ada	1263
Parsel	90
Tapu Alanı	7.231,87
Nitelik	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası
Mevkii	Bayamliagıl
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	N30-C-02-D-1-D, N30-C-02-D-4-A

Tip	Alan (m2)
Yapı	524.85

Koordinat ve Parsel Kenar Uzunlukları

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

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



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



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



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 11 / 79

4.1.3. Tapu Kayıtları

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

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

Değerleme konusu Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis (OSB) Mahallesi, Bayamlıağıl Mevkii, 7.231,87 m² yüzölçümlü "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli 1263 Ada 90 No.lu Parselin tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden 16.01.2020 tarih, 1455 yevmiye no. ve tam hisse (1/1) ile ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir.

Cilt: 17 Sahife: 1588 Zemin Sistem No: 103459501

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)**31.12.2024**
2024-ŞGYO-0008
Sayfa 12 / 79**4.1.4. TAKBİS Belgesi**TAKBİS Belgesi müşteriden temin edilmiştir. Teferruat kayıtları değerlendirme kapsamı dışında olup [EK-1](#)'de sunulmuştur.

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:06



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 6

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

5 / 6

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

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

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

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.
1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)**31.12.2024**

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 13 / 79

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**Beyan**

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

Kadastro sayısallaştırması olup taşınmazın tasarrufunda olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

TEFERRUAT BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**Beyan**

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

24.02.2009 -2312

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

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

Diğer yapıların UAVT Kimlik No. bulunmamaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

4.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

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



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

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

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 15 / 79
--	---	--

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

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



KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



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

26-11-2024

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 18.11.2024 tarih ve 2817821 sayılı yazımız.

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

Talep edilen parsel için bilgiler aşağıda düzenlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Karaman Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu

Musa AKGÜL
Yönetim Kurulu Üyesi

Ali Kemal BOYNUKALIN
Yönetim Kurulu Başkanı

Parsel Durumu:

İL: Karaman
İLÇE: Merkez
MAHALLE: Pirireis
MEVKİ: Bayamlıağıl
ADA: 1263
PARSEL: 90
NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası
ALAN: 7231.87m²
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı
PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020
FONKSİYONU: Sanayi Alanı (OSB)
EMSAL: 1.00
YÜKSEKLİK: Serbest
ÇEKME MESAFELERİ: Ön:13.00, Arka:12.00 ve Yan Çekmeler:10.00m
TERK MİKTARI: Yok

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0008
Sayfa 16 / 79



KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



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

11.05.2023

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 09.05.2023 tarih ve 2757763 sayılı yazınız.

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

Talep edilen parsel ait bilgiler aşağıda düzenlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Karaman Organize Sanayi Bölgesi

Yönetim Kurulu

Ahmet İGAPPA
Yönetim Kurulu Başkanı

Ali Kemal BOYNUKALIN
Yönetim Kurulu Başkanı

Parsel Durumu:

İL: Karaman
İLÇE: Merkez
MAHALLE: Pirireis
MEVKİ: Bayamlağı
ADA: 1263
PARSEL: 90
NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası
ALAN: 7231.87m²
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı
PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020
FONKSİYONU: Sanayi Alanı (OSB)
EMSAL: 1.00
YÜKSEKLİK: Serbest
ÇEKME MESAFELERİ: Ön:13.00, Arka:12.00 ve Yan Çekmeler:10.00m
TERK MİKTARI: Yok

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 17 / 79
--	---	--

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

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

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

4.4. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

İmar Planı ve İmar Durumundaki Değişiklikler

Değerleme konusu Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis (OSB) Mahallesi, Bayamlıağıl Mevkii, 7.231,87 m² yüzölçümlü "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli 1263 Ada 90 No.lu Parselin tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden 16.01.2020 tarih, 1455 yevmiye no. ve tam hisse (1/1) ile ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. Son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

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

4.5. Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme iletilmemiştir.

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 18 / 79
--	---	--

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

Karaman OSB İmar Bölümündeki dosyasında yapılan incelemede;

Mimari Proje

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

Yapı Ruhsatı

- Karaman Belediyesi tarafından düzenlenmiş, 29.12.1995 tarih ve 7/31-271 belge numaralı, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, toplam 1.885 m² fabrika inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- Karaman OSB Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş, 21.07.2006 tarih ve 06/06-30 belge numaralı, yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 3 kat, toplam 724 m² ilave fabrika inşaat alanı için düzenlenmiş İlave Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi

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

Karaman Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivindeki dosyasında, 29.12.1995 tarih ve 7/31-271 belge numaralı yeni yapı ruhsatı eki olarak düzenlenmiş mimari proje ile 25.09.1997 tarih 12/8 belge numaralı, 1.885 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi

- 14.05.2019 tarih ve 5198538 numaralı, depo ve güvenlik binası için 209 m² alanlı yapı kayıt belgesi
- 14.05.2019 tarih ve 5198510 numaralı, fabrika ve idari bina için 1.223 m² alanlı yapı kayıt belgesi

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

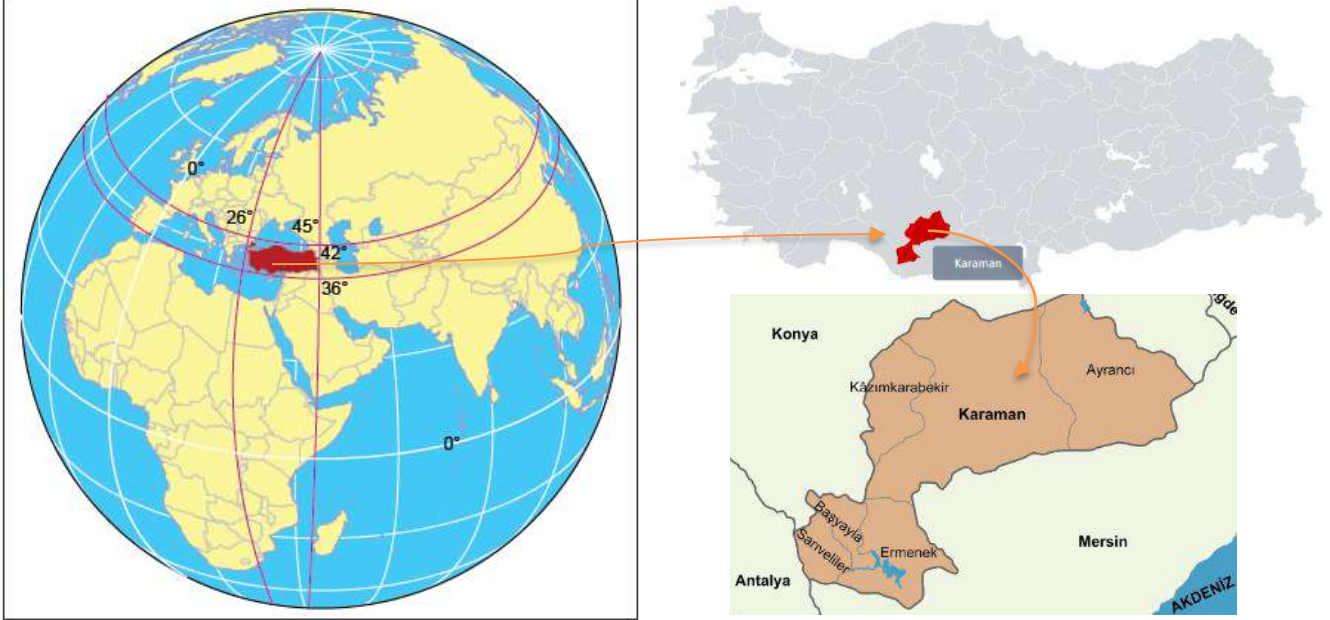
Yapı denetimine ilişkin bilgi ve belgeye rastlanmamıştır.

4.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

5. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



TÜRKİYE

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 21 / 79

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.

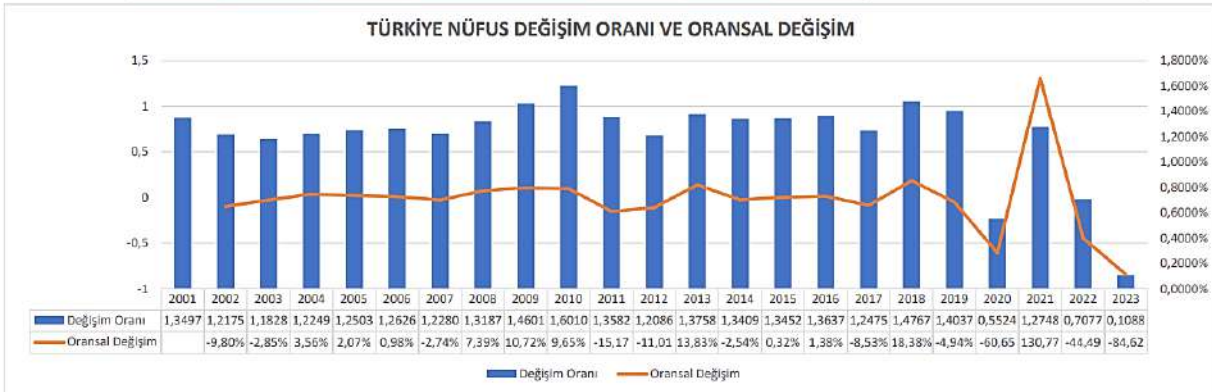
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller 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%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	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	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Karaman İli¹

Karaman 37.11 kuzey enlemleri, 33.15 doğu boylamları arasında İç Anadolu bölgesinin güneyinde yer alır. Kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin doğusunda Ereğli, güneydoğusunda Silifke, batısında Antalya yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 1.033 metredir. Yüzölçümü 9.590 km²'dir.

İlin, kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin, batısında Antalya ve doğusunda Konya ili Ereğli ilçesi bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 4.143 km²'dir. Toplam nüfus ise 220 bindir. Yüzölçümü bakımından Türkiye genelinde 34. sıradadır. İklimi yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve yağışlı geçer. Son yılların yağış ortalaması 350 mm'dir.

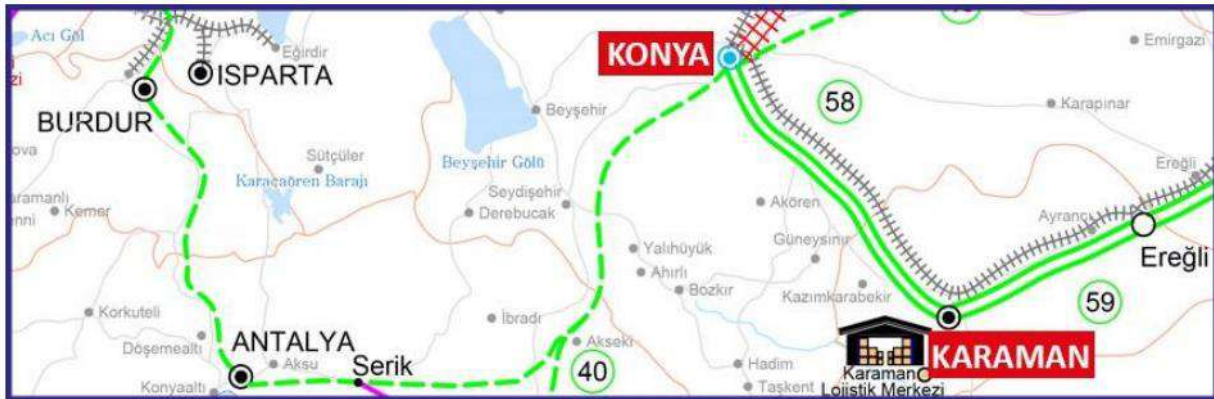
Karaman genelde ova görünümündedir. Ovanın doğu ve güney bölümü alüvyonlu toprakla batı ve kuzey batı bölümü kolüvyol toprakla kaplıdır. Karaman il sınırları içerisinde bulunan arazinin üçte ikisi dağlıktır. İlin en yüksek dağı, Sarıveliler ilçesinde bulunan, Orta Toroslardaki Yunt Dağı'dır. Hemen güneyinde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

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

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

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

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

¹ İRAP Raporu

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 23 / 79

KARAMAN NÜFUSU: 263.960

ÖNCEKİ YILA GÖRE

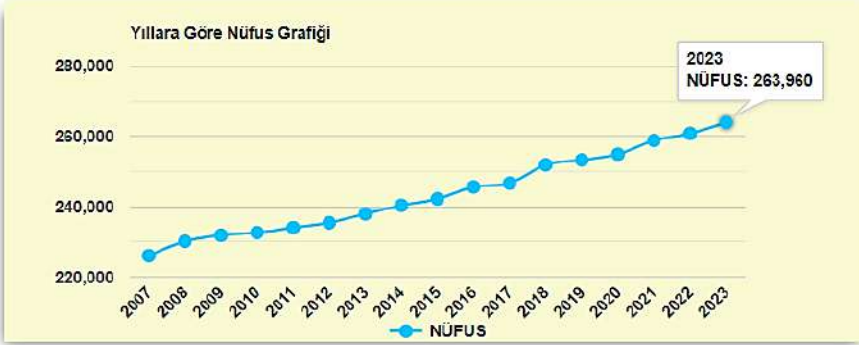
ARTIŞ ORANI %1,18

ARTIŞ MİKTARI 3.122

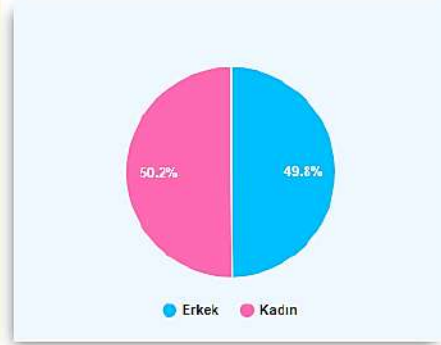
nufusune.com**KARAMAN NÜFUSU**

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

KARAMAN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



KARAMAN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



Karaman ili nüfusu sürekli artış eğilimindedir.

KARAMAN iline ait diğer bilgiler

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

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

KARAMAN MERKEZ NÜFUSU: 208.199

ÖNCEKİ YILA GÖRE

ARTIŞ ORANI %0,95

ARTIŞ MİKTARI 1.959

KARAMAN MERKEZ NÜFUSU DETAY

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

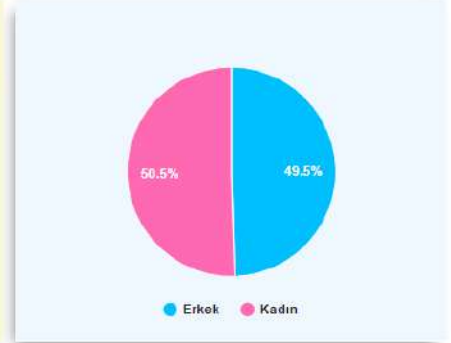
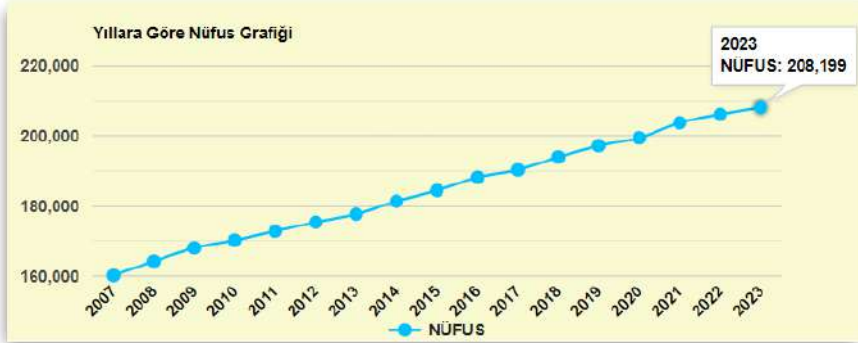


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0008
Sayfa 24 / 79

KARAMAN MERKEZ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Merkez ilçe nüfusu sürekli artış eğilimindedir.

MAHALLELERE GÖRE KARAMAN MERKEZ NÜFUSU

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

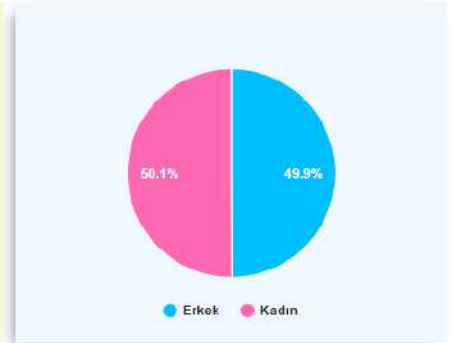
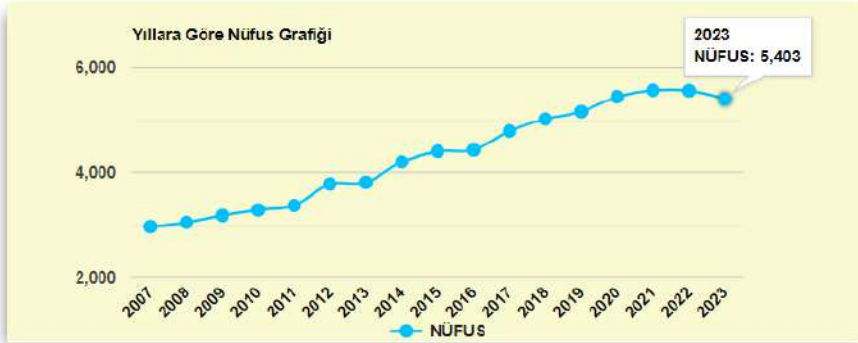
Pirireis Mahallesi, 5.403 kişilik 2023 nüfusu ile Merkez ilçenin 64 mahallesi arasında 7 sıradadır.

KARAMAN MERKEZ PİRİREİS MAHALLESİ NÜFUSU: 5.403



ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %2,79
AZALIŞ MİKTARI 155

KARAMAN MERKEZ PİRİREİS MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Pirireis mahallesinde son yıllarda azalma görülmektedir.

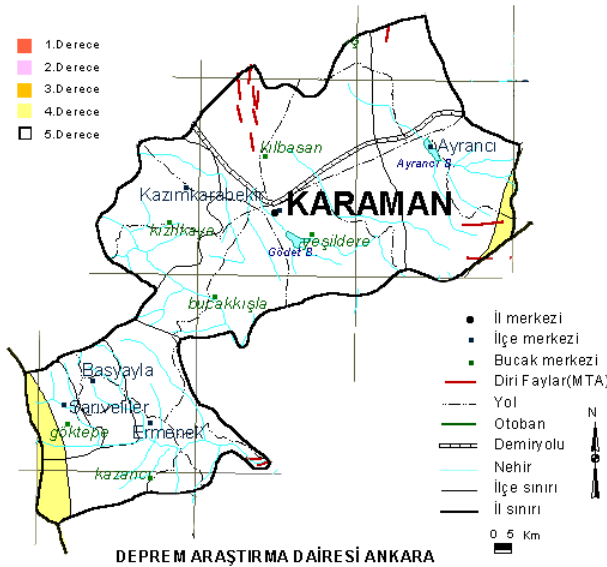
Depremsellik

Karaman sınırları içerisinde 3 adet fay yer almaktadır. Bunların 3 tanesi diri fay sınıflandırılmasında gösterilmiştir. Bu fayların üretebileceği maksimum deprem büyüklükleri ise 2,5 – 3,5 arasında değişmektedir. Karaman 'da meydana gelen depremlerin kaya düşmesi ve heyelanlar gibi sismogravitasyonel ikincil afetleri tetikleme potansiyeli de vardır. Ovalık alanda yeraltı su seviyesi hem küresel ısınmaya hem de yeraltından kontrolsüz su çekimine bağlı olarak sürekli düşmektedir. Yeraltı su seviyesinin düşmesine bağlı olarak alüvyal sedimanlar içerisinde konsolidasyon oturmaları meydana gelmekte ve bunun sonucunda graben kenarlarındaki diri faylar boyunca yer yer yıkıcı deprem olmaksızın çizgisel gidişli yarık, kırık ve çatlak sistemleri yer yer de obruklar gelişmektedir. Yeryüzünde genişlikleri yer yer 3 metreye, derinlikleri 7-8 metreye ulaşan bu yarıklar üzerinde kurulu binalar ve yeraltı boru sistemleri deformasyona uğramaktadır.

Obruk Türkçe kökenli bir kelime olup boru, baca veya kuyu şeklinde, yeni oluşarlarda keskin köşeli, eski oluşumlarında daha yayvan görümlü karstik çöküntülere obruk denir. Karaman ilinde obrukların en yoğun gözlemlendiği alan Merkez İlçe Akçaşehir Kasabası, Ayrancı İlçesi Ambar Köyü ve Merkez İlçe Süleyman Hacı Köyleri arasındaki bölgedir.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
MERKEZ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	7

DASK Risk sorgulamasında Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi 7. Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Karaman Fay Kırığı Haritası**KARAMAN'A EN YAKIN FAY HATTI**

Karaman fay hattı haritası ve Türkiye fay hattı verilerine göre, Karaman'a en yakın olan Kuzey Anadolu Fay Hattı'dır (KAF). KAF, dünyanın en hızlı hareket eden ve en aktif sağ-yanal atımlı faylarından biridir. 1100 km uzunluğunda sağ yönlü ve doğrultu atımlı aktif fay hattıdır. Yaklaşık olarak Van Gölü'nden Saros Körfezi'ne kadar tüm kuzey Anadolu'yu keser. Tek bir faydan oluşmaz, pek çok parçadan oluşan fay zonudur. Saros Körfezi'nden başlayan KAF, Marmara Denizi, Sapanca Gölü, Adapazarı, Tosya ve Erzincan üzerinden Van Gölü kuzeyine kadar uzanır.

24 ilin doğrudan kent merkezinden aktif fay geçiyor. Ayrıca 80'den fazla ilçe de direkt aktif fay hatları üzerinde bulunuyor. Bu iller: Aksaray, Aydın, Balıkesir, Bingöl, Bolu, Burdur, Bursa, Denizli,

Erzincan, Erzurum, Eskişehir, Hakkari, Hatay, İzmir, Kahramanmaraş, Kayseri, Kocaeli, Konya, Kütahya, Manisa, Muğla, Osmaniye, Sakarya ve Tokat. 1992 yılındaki Erzincan, 1983 yılındaki Erzurum 1966 yılındaki Varto, 1999 yılında yaşanan İzmit, Düzce ve Adapazarı depremleri bu fay kuşağında meydana geldi.

Karaman, deprem riski düşük iller arasındadır.

5.2. Gayrimenkullerin Lokasyonu



Karaman Organize Sanayi Bölgesi





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0008
Sayfa 27 / 79

OSB Bilgileri					
Genel	İletişim	Altyapı	Tüketim & İstihdam	Ulaşım	Arıtma
OSB Adı	KARAMAN OSB				
OSB Türü	Karma				
İl	Karaman				
Kuruluş Tarihi	29.01.2001				
İlçe	Karaman Merkez				
Sanayi Parsel Sayısı	319				
Sicil No	59				
Boş Sanayi Parsel Sayısı	4				
Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL)	10,00				
Tahsis Bedel Durumu	0				
Alanı(ha)	1.021,85				
İstihdam Sayısı	11.280				
OSB m ² Fiyatı	2.291,55				
Kadın İstihdam Sayısı	0				
Tanıtım Videosu	Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı 55,80%				

OSB Bilgileri					
Genel	İletişim	Altyapı	Tüketim & İstihdam	Ulaşım	Arıtma
OSB Adı	KARAMAN OSB				
OSB Türü	Karma				
İl	Karaman				
Kuruluş Tarihi	29.01.2001				
İlçe	Karaman Merkez				
Sanayi Parsel Sayısı	330				
Sicil No	59				
Boş Sanayi Parsel Sayısı	12				
Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL)	2.424,17				
Tahsis Bedel Durumu	0				
Alanı(ha)	1.021,85				
İstihdam Sayısı	11.280				
OSB m ² Fiyatı	2.424,17				
Kadın İstihdam Sayısı	3.900				
Tanıtım Videosu	Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı 54,55%				

OSB Bilgileri			
Genel	İletişim	Altyapı	Tüketim & İstihdam
Elektrik	Atıksu Arıtma		
☒ Var ☐ Yok	☐ Var ☒ Yok		
OSB Tarafından Hizmet Sağlanıyor	Telekom		
Su	☒ Var ☐ Yok		
☒ Var ☐ Yok	☒ Var ☐ Yok		
OSB Tarafından Hizmet Sağlanıyor	İtfaiye		
☒ Var ☐ Yok	☒ Var ☐ Yok		
Doğalgaz	Yol		
☒ Var ☐ Yok	☒ Var ☐ Yok		
OSB Tarafından Hizmet Sağlanıyor			

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **28 / 79****OSB Bilgileri**

Genel

İletişim

Altyapı

Tüketim & İstihdam

Ulaşım

Arıtma

Telefon Numarası

0 (338) 224-1497

Adres

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BÖLG

E-Posta Adresi

info@karamanosb.org.tr

Web Adresi

www.karamanosb.org.tr

Kep Adresi

karamanosb@hs01.kep.tr

Arıtma Bilgi Ayrıntıları

Ada No	Parsel No	Alan (m ²)
918	50	undefined

OSB Sınırları İçinde
☐ Evet ☒ Hayır

Plan Durumu

Merkezi Atıksu arıtma tesisi var mı?
☐ Evet ☒ Hayır

Uygulanan Sürece İlişkin Bilgiler

Atıksu Bertaraf Yöntemi

Belediye Sistemine

Açıklama

Arıtma Çamur Miktarı (ton/gün)

10,00

AAIT Çevre İzni Var mı?

☐ Evet ☒ Hayır

Deşarj Havzası

Deşarj Mesafesi (m)

OSB Bilgileri

Genel

İletişim

Altyapı

Tüketim & İstihdam

Ulaşım

Arıtma

En Yakın Karayolu

350-08

En Yakın Demiryolu

Karaman-Adana

En Yakın Karayoluna Uzaklık

0 km

En Yakın Demiryoluna Uzaklık

1 km

En Yakın Liman

Taşucu Limanı

En Yakın Havalimanı

Konya Havaalanı

En Yakın Limana Uzaklık

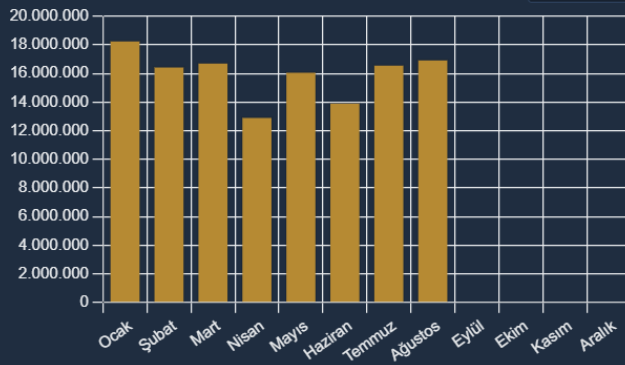
136 km

En Yakın Havalimanına Uzaklık

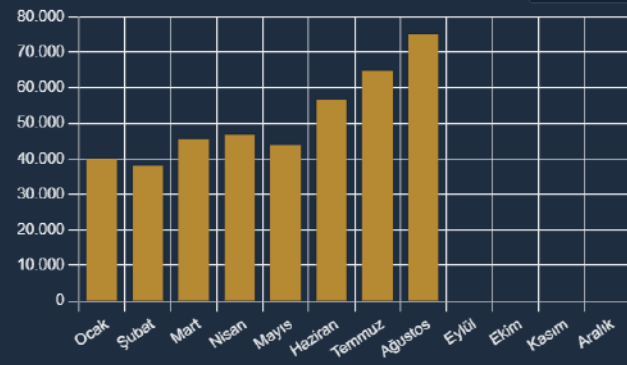
131 km

Elektrik Tüketim Miktarı

2024

**Su Tüketim Miktarı (m³)**

2024

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

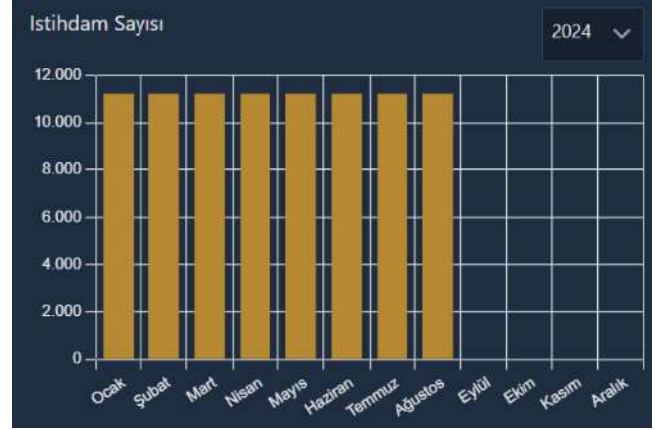
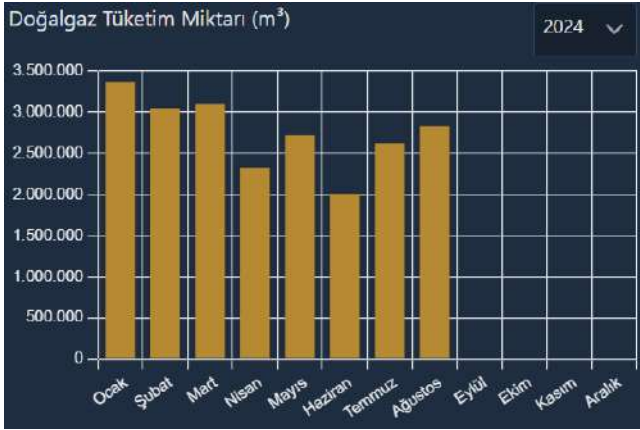
Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 29 / 79



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

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



OSB Parselleri Bilgileri	
Parsel Harita Bilgileri	Parsel Genel Bilgileri
	Taşınmaz No
	103459501
	İl
	KARAMAN
	Ada/Parsel
	1263 / 90
	İlçe
	MERKEZ
	Tapu Alanı(m²)
	7.231,87
	Mahalle/Köy
	PIRİREİS
Yatırımcı Bilgileri	
Firma Tipi	Firma Adı
Şirket	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

5.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri



 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 31 / 79
--	---	--

Ana gayrimenkul; 7.231,87 m² yüzölçümüne sahip 1263 ada 90 parselde konumlandır ve tapu kayıtlarında niteliği “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası” olarak belirtilmektedir. Parsel güneydoğu yönünde 3. Cadde’ye, diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir. Parselin güneydoğu yönünde imar yoluna yaklaşık 43 m. cephesi bulunmakta olup, yaklaşık 160 m. derinliğe sahiptir. Genellikle düz, kısmen hafifi eğimli bir topografik yapıya ve dikdörtgen şekline sahip parselin sınırlarında bahçe duvarı; güney cephedeki ana girişte kayar demir kapı bulunmaktadır.

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

İlk inşa edilen fabrika binası projesine göre ve yerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşmaktadır. Bodrum Kat sığınak alanından oluşmakta olup brüt ~355 m² kullanım alanına; zemin kat fabrika alanından oluşmakta olup ~535 m² kullanım alanına; 1. Normal Kat fabrika alanı ile silolardan oluşmakta olup brüt ~535 m² kullanım alanına; 2. Normal Kat fabrika alanı ile silolardan oluşmakta olup brüt ~460 m² kullanım alanına; toplam brüt ~1.885 m² kullanım alanına sahiptir.

İlave fabrika binası, ilk binanın doğusuna ve binaya bitişik olarak inşa edilmiş olup, iki bina tek bina olarak kullanılmıştır. Projesine göre ve yerinde Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşmaktadır. Bodrum Kat, sığınak alanından oluşmakta olup brüt ~181 m² kullanım alanına; Zemin Kat ile Normal Katların her biri brüt ~181 m² kullanım alanına; toplam brüt ~725 m² kullanım alanına sahiptir. Projesine göre fabrika girişi zemin kattan ve doğu cepheden sağlanmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, bodrum kattan ve kuzey cepheden de bir girişin olduğu görülmüştür. Binada tüm katların zeminleri beton, duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalı, dış cephe doğramaları PVC’dir. Faal olmayan fabrika binası bakımsız durumdadır.

Fabrika binasının doğu cephesi ile parsel sınırları arasına ve binaya bitişik olarak, ~150 m² ve tek katlı bir bölüm eklenmiş olup, mevcut sığınak alanına bağlıdır.

Parselin batı sınırına bitişik halde, yığma tarzda inşa edilmiş, ~200 m² taban oturumlu, tek katlı bir yapı bulunmaktadır. Anahtar olmadığından içi görülemeyen yapının iç özellikleri tespit edilememiş olmakla birlikte, dış görünümü itibarıyla oldukça bakımsız durumda olduğu gözlenmiştir.

Parselin güneydoğu bölümünde, betonarme tarzda inşa edilmiş, Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşan idari bina bulunmaktadır. Zemin Katta; mutfak, 1 oda ve tuvaletler, 1. ve 2. Normal Katların her birinde mutfak, 2 oda ve tuvaletler bulunmaktadır. Taban oturumu ~115 m² olan binanın diğer katlarının her biri brüt ~120 m² alanlı olup, toplam kullanım alanı brüt ~355 m²’dir. Binanın dışı dış cephe boyalı, giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, dış cephe doğramaları PVC’dir. Giriş holü zemini ile merdiven basamakları dökme mozaik; bodrum kat zemini beton; normal katların zeminleri seramik kaplıdır. Merdiven ve balkon korkulukları demir doğramadır. Duvarlar mutfak ve tuvalet duvarlarının bir kısmında seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalıdır. Tuvaletlerde lavabo ve alaturka tuvalet taşları mevcuttur. İç kapılar ahşap doğramadır. Bina hali hazırda kullanılmamakta olup, bakımsız durumdadır. Ayrıca parselin güneybatısındaki giriş bölümünde ~9 m² alanlı, tek katlı güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki ruhsatlı ve ruhsatsız mevcut yapıların toplam kullanım alanı brüt ~3.324 m² olarak ölçülmüştür.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 32 / 79
--	---	---

GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ OSB içinde yer alması. ✓ Ulaşım kolaylığı. ✓ Arsanın düz topoğrafik yapılı ve düzgün şekilli olması. ✓ Altyapı sorunu olmaması.	ZAYIF ✓ Parseldeki binaların eski ve bakımsız olması. ✓ Parsel en-boy oranının yüksek olması, 10. m. çekme mesafeleri nedeniyle parsel eni yapılanma genişliğinin 24 m.ye düşmesi.
FIRSAT ✓ Üretim açısından tercih edirliliği yüksek olan bölgede yer alması.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki istikrarsızlık. ✓ Yatırım maliyetlerinin yüksek olması.

5.4. 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 katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

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

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

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

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

² [TCMB](#)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 33 / 79
--	---	---

1.1 Para Politikası Kararları

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

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

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

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

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

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

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

2.2 Finansal Koşullar

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

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

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

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

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

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

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

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

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 34 / 79
--	---	---

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

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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

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

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

2.4 Enflasyon

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

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

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir.

Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 35 / 79

Konuta dair...

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

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

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

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

Kiraya dair...

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

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

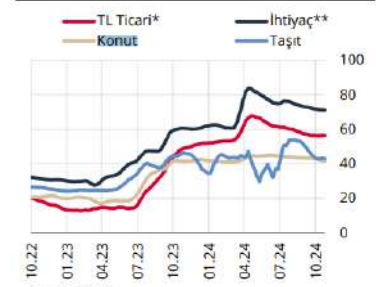
En yüksek fiyat artışı, sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyrekte yükselmesinin de etkisiyle, **kira alt grubunda kaydedilmiştir.**

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

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

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

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



Kaynak: TCMB,

* Kredili mevduat hesapları ve kredi kartları hariç.

** Kredili mevduat hesapları hariç.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

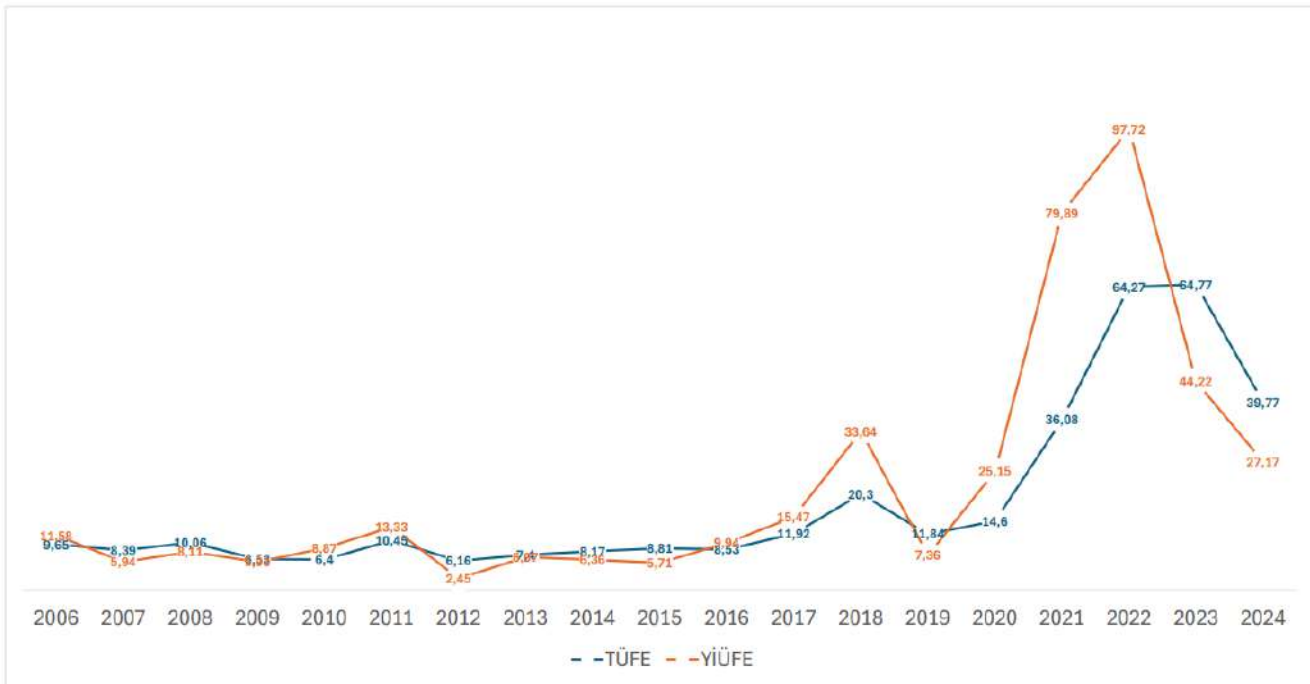
Sayfa **36 / 79**

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

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

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

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 37 / 79

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024

Domestic producer price index and rate of change, October 2024

[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık
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	3,68	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **38 / 79****YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ (2024)**

Baz Birim Fiyat / Genel Giderler/Müteahhit Kârı

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

5.5. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yapılar atıl durumdadır. Parselin batı sınırına bitişik halde, yığma tarzda inşa edilmiş, ~200 m² taban oturumlu, tek katlı bir yapının anahtarı olmadığından içi görülememiştir.

5.6. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

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

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

Fabrika binasına ait yeni yapı ruhsatı ile ek yapı ruhsatı bulunmakla birlikte, diğer yapılara ait ruhsat bulunmamaktadır. Ancak toplam 1.432 m² alan için düzenlenmiş iki adet Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde bulunan yapılar hali hazırda kullanılmamaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 39 / 79
--	---	--

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 40 / 79
--	---	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 41 / 79
--	---	--

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

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

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 42 / 79
--	---	--

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

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

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

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi 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.

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 43 / 79
--	---	---

Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 44 / 79
--	---	---

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

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

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

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

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **45 / 79**

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

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

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

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

Satılık Arsa Emsalleri

EMSAL 1 / EMLAKNOMİ / 0552 759 22 73

OSB sınırları içinde, 4475 ada 7 parselde konumlu, 8.144,56 m² yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa, pazarlık öncesi 380.000 Euro (14.460.000 TL) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla şerefiyesi düşüktür. (1 Euro: 38,055)

EMSAL 2 / ŞEHİR EMLAK/ 0533 338 35 14

OSB sınırları içinde konumlu, 8.750 m² yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa, pazarlık öncesi 680.000 Euro (24.735.000 TL) bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla şerefiyesi düşüktür. (1 Euro: 38,055)

EMSAL 3 / ŞEHİR EMLAK/ 0533 338 35 14

OSB sınırları içinde, 3884 ada 4 parselde konumlu, 11.747 m² yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa ile üzerindeki 800 m² alanlı prefabrik beton depo binası, pazarlık öncesi 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Deponun fiyatı ~4.000.000 TL olarak dikkate alınmıştır.

EMSAL 4 / TERCİH EMLAK / 05433629956

OSB sınırları içinde, 4475 ada 7 parselde konumlu, 10.884,50 m² yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa, pazarlık öncesi 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla şerefiyesi düşüktür.

EMSAL 5 / DEMİRCİ GAYRİMENKUL / 05466081644

OSB sınırları içinde, 4476 ada 6 parselde konumlu, 4.998,74 m² yüzölçümüne ve benzer arazi özelliklerine sahip arsa, pazarlık öncesi 15.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konumu itibarıyla şerefiyesi düşüktür.

EMSAL 6 / KAÇMAZ EMLAK / 0555 180 12 97

OSB'ne yakın konumda, Ereğli Yoluna güneyden cepheli, 4422 ada 5 parselde konumlu, 20.685 m² yüzölçümüne ve benzer arazi koşullarına sahip ticari imarlı arsa, pazarlık öncesi 40.000.000 TL bedelle satılıktır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 46 / 79

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

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



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

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

Emsaller yakın çevrede bulunan benzer özelliklerdeki satılık arsa emsalleridir.

Emsal çalışmasında konum, yüzölçümü, imar koşulları gibi faktörlere göre uyumlaştırma yapılmış 2.137 TL/m² birim fiyat bulunmuştur.

OSB'de arsaların güncel olarak ortalama 2.291,55 TL/m² ile satıldığı bilgisi edinilmiştir. Çevrede çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 47 / 79
--	---	--

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

Yukarıda açıklanan nedenlerle, değerlendirme konusu gayrimenkul arsası için 2.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

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

6.1.4.'te yer alan açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu fabrika yapısı arsası için 2.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Buna göre arsa değeri:

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

6.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa)

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

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

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

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

6.1.4.'te yer alan açıklamalar doğrultusunda değerlendirme konusu fabrika yapısı arsası için 2.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

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

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

Buna göre yapı değer hesabı tabloda gösterilmiştir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **48 / 79**

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

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

[6.1.4.](#)'te yer alan açıklamalar doğrultusunda değerleme konusu fabrika yapısı arsası için 2.000 TL/m², 14.464.000 TL değer takdir edilmiştir.

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

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

24.880.000 TL takdir edilmiştir.

6.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Kullanılmamıştır)**6.2.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

6.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)
Kullanılmamıştır.**6.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)****6.3.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)**

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

6.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel üzerinde çeşitli yapılar mevcut olduğundan proje geliştirilmemiştir.

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

Kullanılmamıştır.

 girişim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 49 / 79
--	---	--

6.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

6.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

Gerekli bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

Fabrika binasına ait ruhsat ve mimari projeler ile kısmi iskân belgesi bulunmakla birlikte, diğer yapılara ait ruhsat ve proje mevcut değildir. Toplam 1.432 m² alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir.

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

[4.1.4.](#) Maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

Arsa üzerinde yapımı tamamlanmış fabrika binası ve ek yapılar bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu, Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı değildir.

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah. 1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)	31.12.2024 2024-ŞGYO-0008 Sayfa 50 / 79
--	---	--

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

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

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

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Her iki yapının da ruhsatı ve mimari projesi bulunmakla birlikte, ilave fabrika binasının Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. Diğer yapılara ait ruhsat bulunmamaktadır. Ancak toplam 1.432 m² alan için düzenlenmiş iki adet Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

8.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

24.880.000.-TL (YirmidörtMilyonSekizyüzseksenBinTürkLirası) + KDV

Takdir edilmiştir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 51 / 79

EKLER**1. TAKBİS Teferruat Bilgileri****TEFERRUAT BİLGİLERİ**

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
399585	BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	150000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399586	BUĞDAY POSTA VİDASI	BUĞDAY POSTA VİDASI	1	90000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399587	BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	900000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399588	BUĞDAY HAVA KANALI	BUĞDAY HAVA KANALI	1	300000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399589	BUĞDAY YIKAMASI	BUĞDAY YIKAMASI	1	120000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399590	BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	1	180000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399591	BULGUR TOPLAMA VİDASI	BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	112500000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399592	DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	900000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399593	DİRİ BULGUR HAVA KANALI	DİRİ BULGUR	1	300000000	Karaman -

2 / 6

		HAVA KANALI		Eski Türk Lirası	30-06-2004 00:00 - 3805
399594	DİRİ BULGUR YIK.	DİRİ BULGUR YIK.	1	450000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399595	YIKAMA ELVİLDÖZ	YIKAMA ELVİLDÖZ	1	45000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399596	BESLEME ELVİLADÖRÜ	BESLEME ELVİLADÖRÜ	2	45000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399597	TAV VİDASI	TAV VİDASI	1	112500000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399598	DEĞİRMEN	DEĞİRMEN	4	112500000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399599	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	90000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399600	KURUTMA TABURU	KURUTMA TABURU	1	112500000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399601	TERMOBLAK ASPİRATÖR	TERMOBLAK ASPİRATÖR	1	45000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399602	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399603	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	75000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805

3 / 6

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 52 / 79

399604	FLASTER ELEK	FLASTER ELEK	1	450000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399605	TAŞ AYIRICI ASPİRATÖR	TAŞ AYIRICI ASPİRATÖR	1	225000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399606	TAŞ AYIRICI	TAŞ AYIRICI	1	600000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399607	KURUTMA KULESİ	KURUTMA KULESİ	1	450000000 0 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399608	KULE TERMOBLOKLARI	KULE TERMOBLOKLARI	1	600000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399609	KULE ASPİRATÖRÜ	KULE ASPİRATÖRÜ	1	300000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399610	OTOMATİK ANBALAJ MAK.	OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	180000000 0 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399611	ELEVATÖR	ELEVATÖR	1	120000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399612	1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	225000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399613	KABUK SOYMA MAK.	KABUK SOYMA MAK.	1	450000000 0 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399614	İNCE KESME MAK.	İNCE KESME MAK.	1	900000000 Eski Türk	Karaman - 30-06-2004 00:00 -

4 / 6

				Lirası	3805
399615	TOZ SİKLONU	TOZ SİKLONU	4	120000000 0 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399616	TAKSİMAT VİDASI	TAKSİMAT VİDASI	1	375000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399617	BULGUR TAŞ AYIRICI	BULGUR TAŞ AYIRICI	1	187500000 0 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

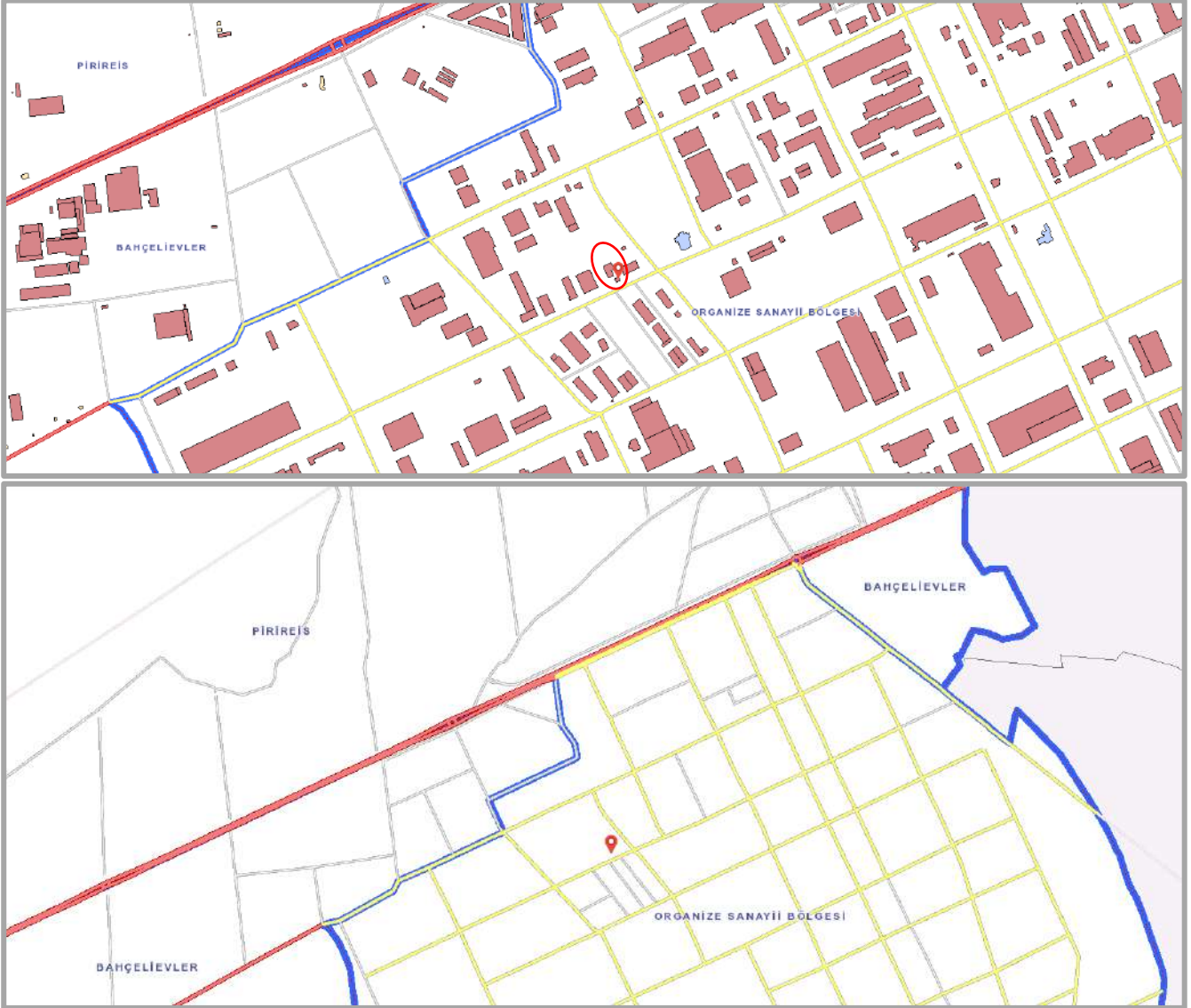
31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 53 / 79

2. GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI

Lokasyon Yapılanma



Çevre Görünümü

Kuzeye Bakış

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 55 / 79



Batıya Bakış



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Ön Cephe





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **58 / 79**



Arka Cephe



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **59 / 79**



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Arka Bahçe





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 61 / 79



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 62 / 79



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **63 / 79**



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **64 / 79**



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa **65 / 79**



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 66 / 79



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 67 / 79

RUHSATI

İş bu yapıda TÜRK STANDARTINA uygun yapı elemanı kullanılmak şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren Kurum Karaman Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü		2. Ruhsat Tarihi 29.12.1995		3. Ruhsat Numarası 7/31-27	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudı Fabrika		5. Mahallesi Pirireis		6. Pafta No. 72.15-17	
7. İmar Durumu Tarihi 7.12.1995		8. İmar Durumu Numarası 793		9. Ada No. 1263	
10. İmar Durumu Tarihi 7.12.1995		11. İmar Durumu Numarası 793		12. Parsel No. 90	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum Karaman Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi 25.12.1995		15. Tapu tescil Belgesi Numarası 6998	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı Yasildere Bulgur Sn. Gökçe ve T. Uğur			17. Kurum Sicil Numarası		
18. Bağlı olduğu vergi dairesi Karaman		19. Vergi Dairesi Sicil Numarası 915059113		20. Adı Soyadı / Ünvanı	
21. Bağlı olduğu vergi dairesi		22. Vergi Dairesi Sicil Numarası		23. Adresi	
24. Adresi Karaman		25. Adresi		26. Adresi	
27. Yapının Her bir ünitesinin Kullanma Maksudı Fabrika		28. Ünite Sayısı 1 x 1500		29. Yüz Ölçümü 385	
30. Yol Seviyesi altındaki Kat Sayısı		31. Yol Seviyesi üstünde Kat Sayısı		32. Toplam Kat sayısı	
33. Yapının Yüksekliği		34. 1 m² sinin Maliyeti		35. Yapının sınıfı	
36. Yapının Grubu		37. TOPLAM		38. TOPLAM	
39. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)		40. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		41. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
42. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		43. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		44. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
45. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		46. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		47. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
48. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		49. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		50. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
51. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		52. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		53. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
54. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		55. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		56. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
57. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		58. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		59. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
60. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		61. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		62. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
63. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		64. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		65. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
66. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		67. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		68. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
69. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		70. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		71. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
72. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		73. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		74. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
75. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		76. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		77. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
78. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		79. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		80. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
81. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		82. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		83. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
84. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		85. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		86. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
87. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		88. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		89. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
90. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		91. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		92. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
93. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		94. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		95. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
96. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		97. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		98. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
99. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		100. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		101. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
102. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		103. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		104. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
105. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		106. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		107. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
108. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		109. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		110. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
111. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		112. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		113. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
114. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		115. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		116. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
117. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		118. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		119. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
120. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		121. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		122. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
123. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		124. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		125. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
126. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		127. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		128. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
129. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		130. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		131. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
132. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		133. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		134. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
135. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		136. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		137. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
138. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		139. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		140. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
141. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		142. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		143. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
144. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		145. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		146. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
147. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		148. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		149. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
150. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		151. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		152. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
153. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		154. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		155. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
156. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		157. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		158. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
159. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		160. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		161. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
162. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		163. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		164. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
165. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		166. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		167. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
168. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		169. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		170. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
171. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		172. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		173. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
174. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		175. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		176. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
177. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		178. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		179. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
180. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		181. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		182. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
183. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		184. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		185. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
186. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		187. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		188. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
189. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		190. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		191. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
192. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		193. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		194. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
195. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		196. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		197. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	
198. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		199. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)		200. İnşaatın Toplam Maliyet (Arsa Dahil)	

NUR OFSET LİZİNG KARAMAN 1993 2500 Adet TS 8737

1. Yayıncı 2. Belediye 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığı 4. Devlet İstatistik Enstitüsü

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 68 / 79

1935 7/31

YUVA MİMARLAR ODASI

ODA VİZESİ

KARAMAN TEMSİLCİLİĞİ MESLEKİ DENETİM ONAYI

Bu proje, Mimarlar Odası'na verilmiş ve bu proje, Mimarlar Odası'na sahip MİMAR tarafından hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.

Tarih: 26.12.1995

Mimarlar Odası adına

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ

ARSANIN

İLİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
KARAMAN	Pirireis	Bayındırlık	22-P+22-PD	1263	90	7.12.95

İNŞAATIN

BİNA OTURMA ALANI (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KAT ADEDİ	BODRUM	SU BASMAN KOTU	YAPININ CİNSİ	SACAK KOTU	KULLANMA AMAÇI
520	1865	3	1	1,50	B.arme	17.00	Bul. fab.

İnşaat Sahibinin ve Müteahhitin

İNŞAAT SAHİBİ	ADI SOYADI	ADRESİ	BAGLI OLDUĞU VERGİ DAİRESİ	VERGİ NO
Yasildar Bulpur	Yasildar Bulpur	Harmidiye mah.	Karaman	950059113
MÜTEAHHİT	ADI SOYADI	ADRESİ	BAGLI OLDUĞU VERGİ DAİRESİ	VERGİ NO
ÖZKAN ALBAYRAK	ÖZKAN ALBAYRAK	Molla Fenari Cad. NO 10 Kat. 1	Karaman GA	46

Proje Fenni Mesulleri

MİMAR	ADI SOYADI	ADRESİ	BAGLI OL. VERGİ DAİRESİ	VERGİ NO	İMZA KASE
ÖZKAN ALBAYRAK	ÖZKAN ALBAYRAK	Molla Fenari Cad. NO 10 Kat. 1	Karaman GA	46	
FENNİ MESUL	ADI SOYADI	ADRESİ	BAGLI OL. VERGİ DAİRESİ	VERGİ NO	İMZA KASE
"	"	"	"	"	

KARAMAN BELEDİYESİ

İmar Müdürlüğü Onayı

5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ H.K. KANUNUN 3458 SAYILI MÜHÜR MİM. H.K. KANUNUN 6235 (7303) SAYILI TMMOB YASASI UYARINCA MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMAKSIZIN PROJE VE UYG. MAD. DEĞ. YAPILAMAZ

Mimarî Kontrol Yapıldı

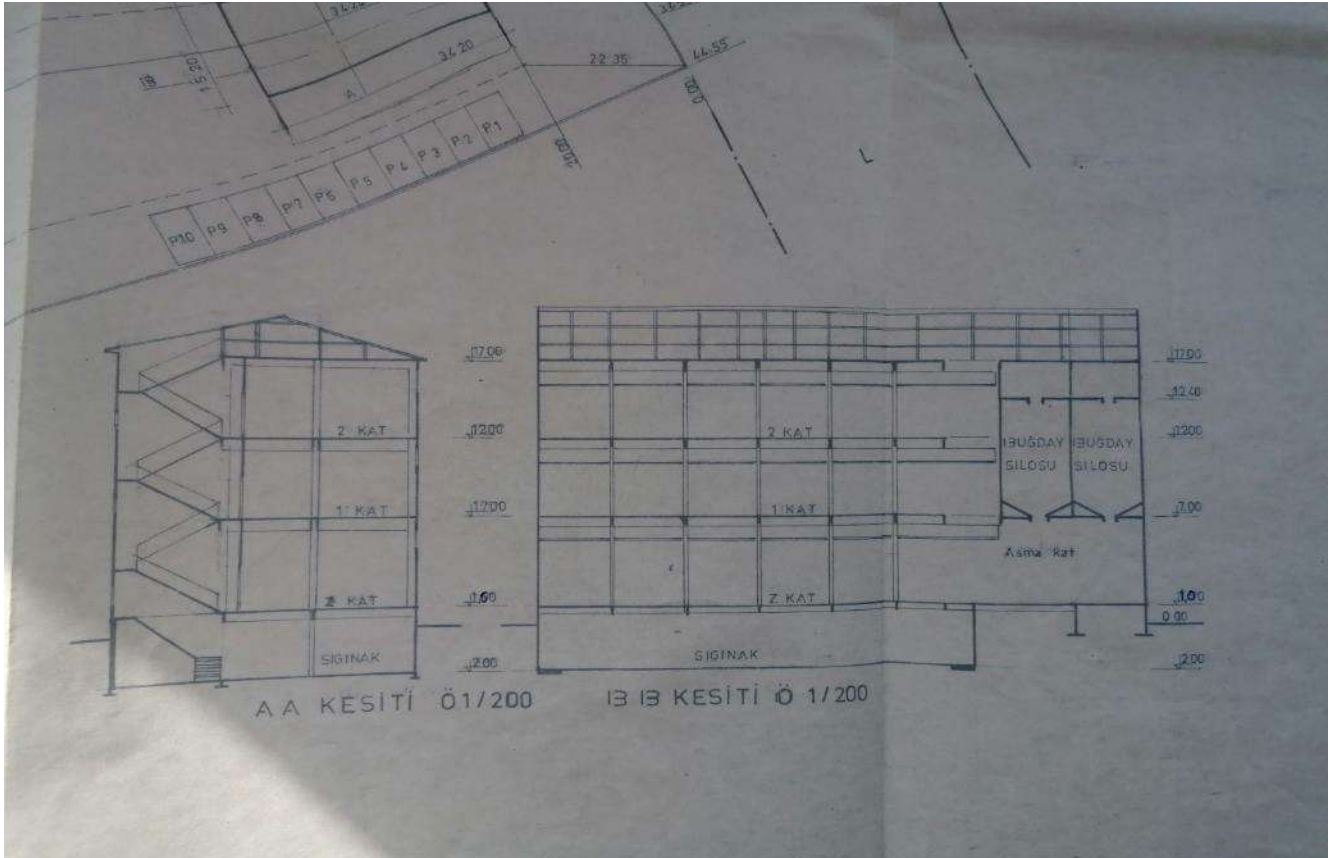
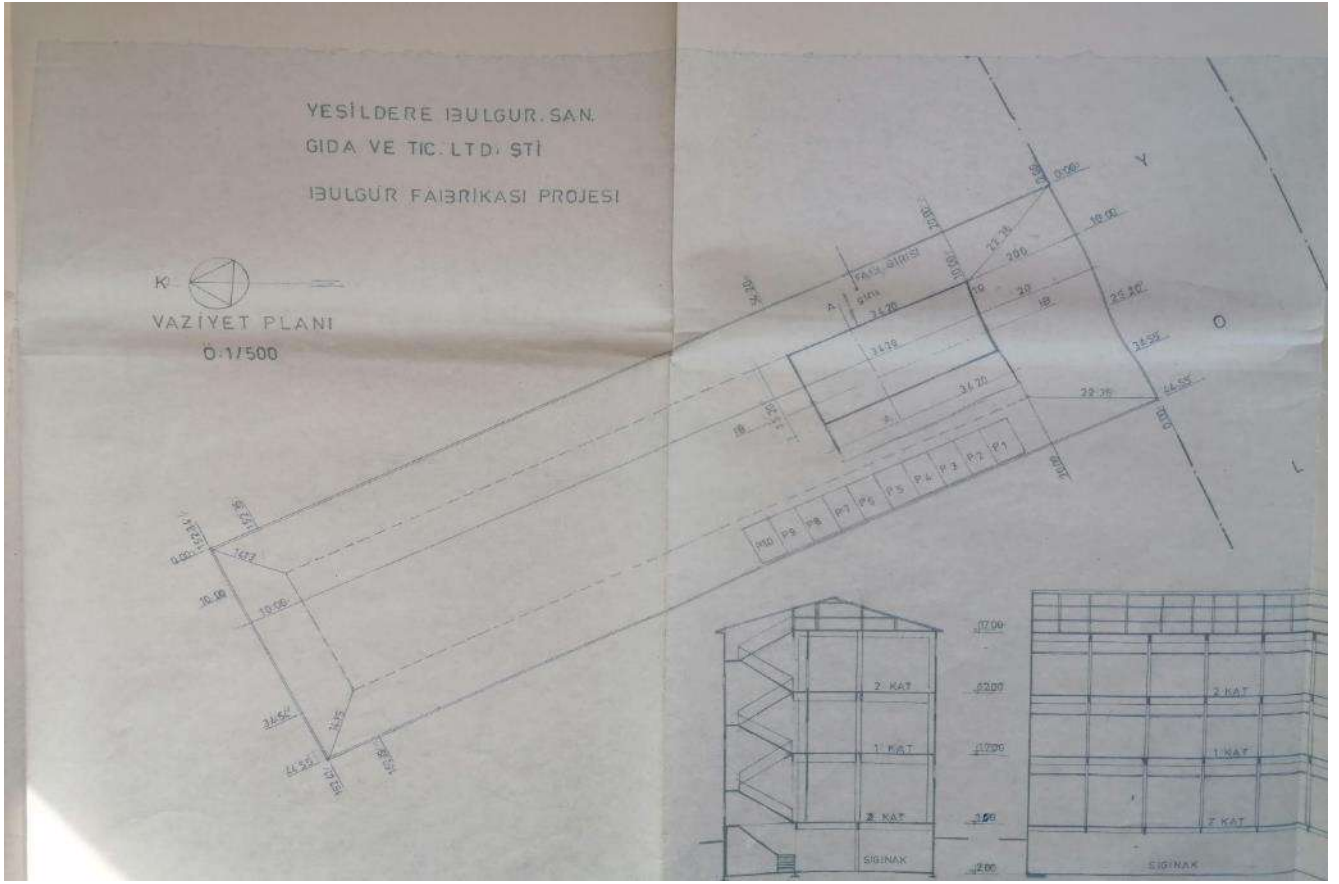
Kayıtlı SEZER

28.12.1995

DOSYA NO

RUHSAT NO

RUHSAT TARİHİ





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

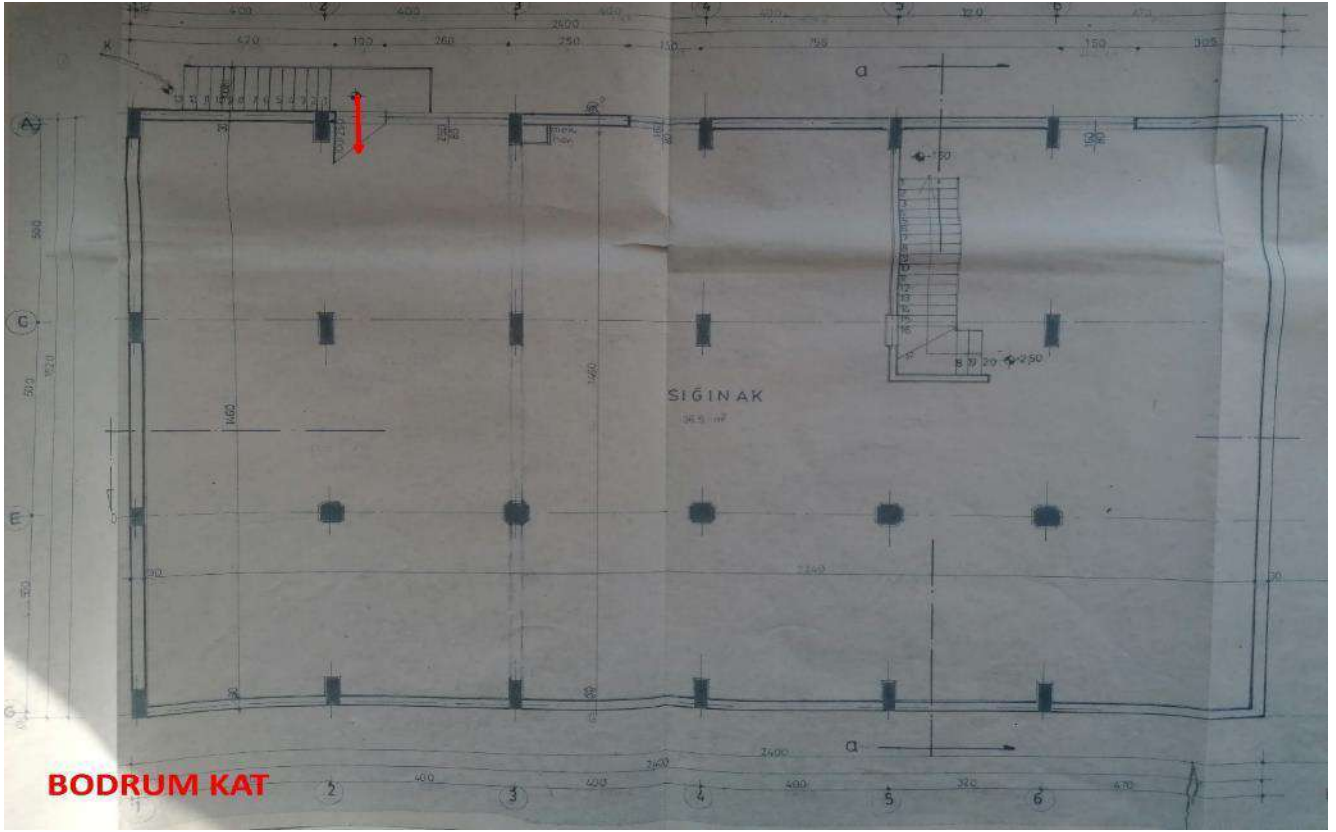
Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 70 / 79

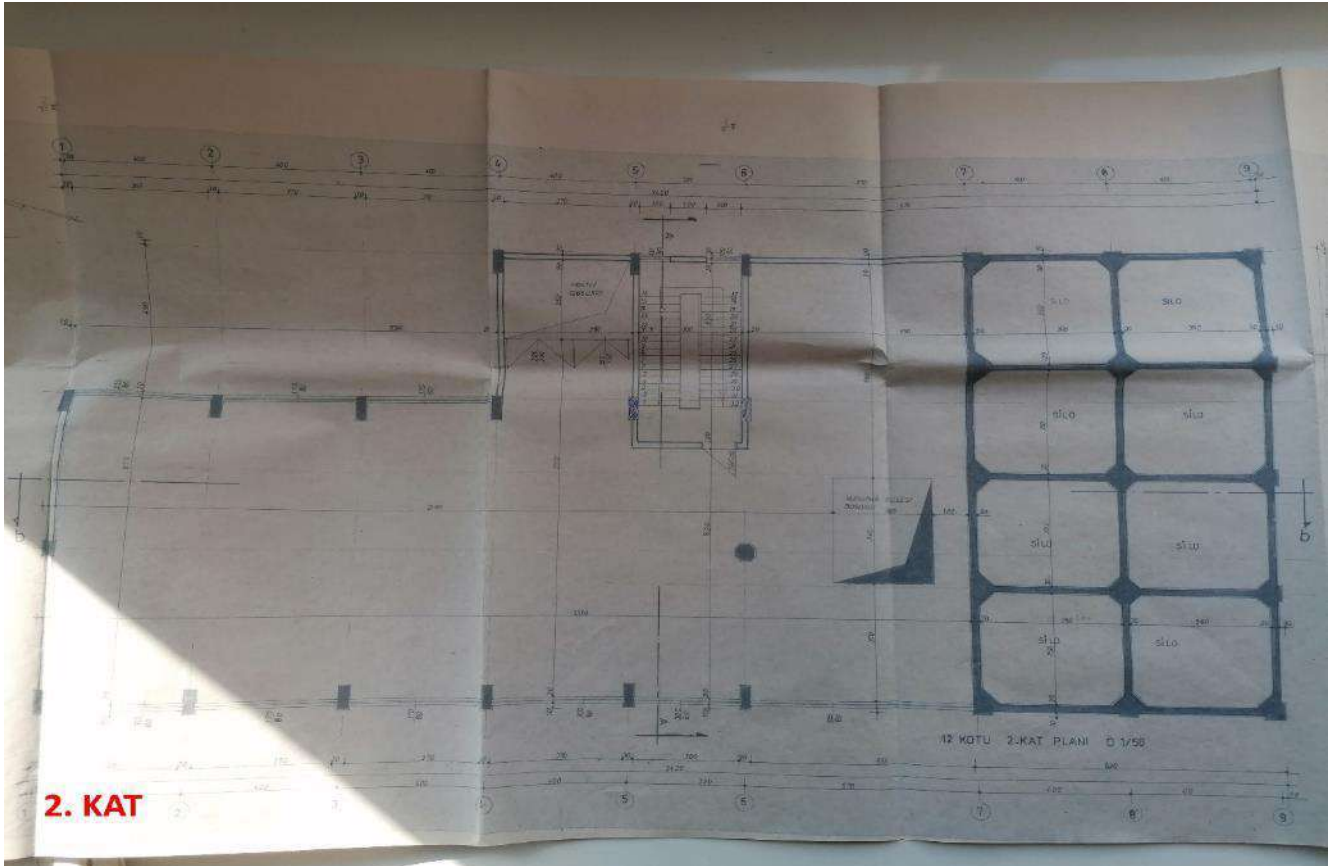
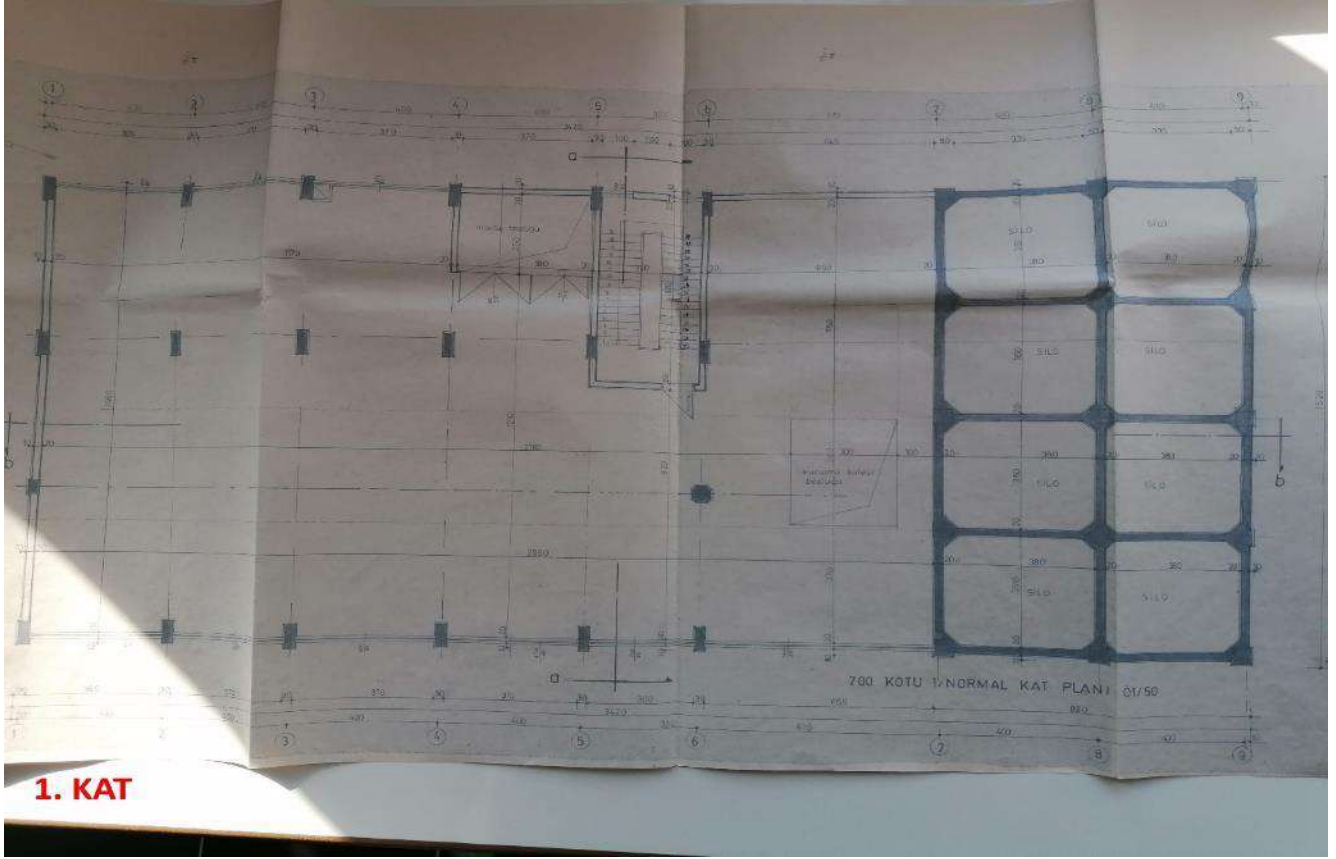


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 73 / 79

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : 000000601

1. Ruhsat veren kurum Karaman Osmanlı Sanayi Bölgesi Başkanlığı	2. Ruhsatın verilmesi amacı ☒ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme	3. Ruhsatın onay tarihi 21.07.2006	4. Ruhsat no 06/06-36
5. Pafta no 22-P-1/II	6. Ada no 1263	7. Parsel no 90	
8. İmar planı onay tarihi 16.06.1995	9. Parselasyon planı onay tarihi 06.06.1995	10. İmar durumu tarihi ve no. 07/06/2006-13	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Fabrika Alanı 7233	12. Tapu tescil belgesi veren kurum Karaman TAPU Sicil Müd.	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 07.01.2005-74	
14. Zemin etüdü onay tarihi 01.05.2006	15. ÇED raporu onay tarihi 29.05.2006	16. Planlanan inşaat başlama tarihi 1/20	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 22.07.2005
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 1/20			

YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, unvanı Yasiride B. Uğur ve Gida Sanayi Tic. A.Ş.	20. Bağlı olduğu vergi dairesi Karaman V.D.	21. Vergi dairesi sicil no 951 041 8513	22. Adres Osmanlı Sanayi Bölgesi 3. Cad No:15 Karaman	23. İmza	24. Adı soyadı, unvanı	25. Hukuki durumu	26. Kurum sicil no	27. Bağlı olduğu vergi dairesi	28. Vergi dairesi sicil no	29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarihi ve no.
31. Adres	32. İmza	33. Adres	34. İmza	35. Oda sicil no	36. Büro teskil no.	37. Oda belge no.	38. Sigorta sicil no.	39. Sözleşme tarihi ve no.	40. Adres	41. İmza	42. Adres
43. Ünite sayısı 1	44. Yüzölçümü (m ²) 543	45. Benzer yapı sayısı 1	46. Toplam yapı sayısı 2	47. Yapının taban alanı (m ²) 181	48. Toplam taban alanı (m ²) 720	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	51. Yapı inşaat alanı (m ²)	52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)	53. Yapının yol kotu altı kat sayısı	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı
55. Yapının toplam kat sayısı	56. Yapının sınıfı	57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. 1 m ² maliyeti (Bin TL)	60. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	61. Yapının arsa değeri (Bin TL)	62. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)	63. 1 m ² maliyeti (Bin TL)	64. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	65. Yapının arsa değeri (Bin TL)	66. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)
67. Toplam	724	430,00	311320,00								

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ. ☐ Uzaktan ısıtılmalı kalorifer. ☐ Bina içi kalorifer. ☐ Kat kaloriferi. ☐ Doğal gaz sobası. ☒ Soba. ☐ Klima.	66. YAKIT CİNSİ ☒ Kat yakıt. ☐ Güneş. ☐ Fuel-oil. ☐ Doğal gaz. ☐ LPG. ☐ Elektrik.	67. TESİSATLAR ☒ Yangın tesisatı. ☒ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon. ☐ Fosseptik. ☐ Anıtma. 68. SICAK SU Temin Şekli ☒ Termosifon. ☒ Soğutma. ☐ Kombi. ☐ Güneş kolektörü. ☐ Müsterek. Yakıt Cinsi ☒ Doğal gaz. ☐ LPG. ☐ Fuel-oil. ☒ Elektrik. ☐ Kat Yakıt. ☐ Termal.	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI ☒ Kömürük. ☒ Sigınak. ☒ Otopark. ☐ Yangın merdiveni. ☐ Asansör. ☐ Ortak depo. ☐ Kapıcı dairesi. ☐ Bekçi kulübesi. ☐ Su deposu. ☐ Kuyu suyu. ☒ Şehir suyu.	70. YAPIM SİSTEMLERİ ☐ Yığma (Kagir). ☒ İskelet (Karkas). ☐ Çelik. ☒ Ahşap. ☒ Betonarme. ☐ Tünel kalıp. ☒ Yerinde dökme. ☐ Kompozit. ☐ Prefabrik.	71. KULLANILAN MALZEME ☐ Braket. ☐ Beton blok. ☒ Tuğla. ☐ Taş. ☐ Ahşap. ☐ Kerpiç. ☐ Gazbeton. 72. DÖŞEME ☒ Plak Kiriş. ☐ Mantar döşeme. ☐ Asmolen. ☐ Ahşap.
---	--	---	---	---	--

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi Mimar 21.07.2006 Statik 21.07.2006 Elektrik 21.07.2006 Mekanik tesisat 21.07.2006	74. Adı soyadı Ozkan ALBAYRAK Mustafa COLAKOĞLU Mustafa AKIN H. Yoldaş COLAKOĞLU	75. Oda sicil no 11296 23069 19582 36828	76. Büro teskil no 42119 425995 9764 2500	77. Oda belge no 51 41 22 30	78. Adresi Tahsin Ural Mah. 3. Soka No: 24 Sarıkapı cad No: 51 Belediye Kor. 131 No: 1994 Karaman Sarıkapı cad No: 61 Karaman	79. İmza
---	--	--	---	--	--	----------

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karaman, Merkez, Pirireis (OSB) Mah.

1263 Ada 90 Parsel (Fabrika)

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 74 / 79

MİMARİ PROJE

ARSA	İLÇESİ	MERKEZ	BİNA	CİNSİ	B.A.K.
	MAHALLESİ	PIRİREİS		KAT ADEDİ	3+B
	PAFTA-ADA-PARSEL	22.P.I-II 1263/90		BİNA İNŞAAT ALANI	785 m ²
	YÜZÖLÇÜMÜ			KULLANIM AMACI	İkave Fab.
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	fab. binası		M2 MALİYETİ	
				TOPLAM MALİYET	
				M2 MİZ. SINIFI ORANI	3.B.

YASAL UYARI

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5045 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUN, 6258 VE 7303 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARİN İFADERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

Yuvam İnşaat
Tic.Ltd.Şti. T.E. 25 15 47 - 213 4780
06/06-30
CARSI MAH. 5. SOKAK NO: 27 KARAMAN

MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

- 1) MESLEKİ KONTROLÜK YAPAN MİMAR, YAPININ RUHSAT VE EKLERİYLE İLGİLİ KURUMCA TASDİKLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE GÖRE YAPILAN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 2) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR İNŞAATTA TASDİKLI PROJEYE AYKIRI OLARAK TESBİT ETTİĞİ EKSIK KUSUR VEYA YAPILAN YANLIŞLARI YAPIMCISINA VE FENNİ MESUL E BİLDİRİR. BU BİLDİRİME RAĞMEN BİNA YAPIMCISI EKSIK KUSUR VE YANLIŞI DÜZETMEZ İTİ 3194 SAYILI İMAR KANUNUNU 28 VE 32. MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESUL RUHSAT VEREN İDAREYE BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 3) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR İNŞAAT MAHALİNDE DEYDANIA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ KAZALARINDAN YA DA TEHLİKE OLACAK ALINMAMIŞ KAZALARIN (ÖZEL BİR ANLAŞMA YOKSA) HİÇBİR ŞEKİLDE SORUMLU DEĞİLDİR.
- 4) İNŞAAT YERİ VE DÜNYANIN VİZESİ MESLEKİ KONTROLİN BİLGİSİ DAIİLİNDE FENNİ MESUL TARAFINDAN YAPTIRILACAKTIR.
- 5) MESLEKİ KONTROLÜK GÖREVİNİ TAM OLARAK YATMAMASI HALİNDE MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ MESLEKİ DAVRANIŞ VE MESLEKİ ANLAŞLAR İLGİLİ YAPTIRIMLARI UYGULAMAYA YETKİLİDİR.

PROJE SAHİBİ ADI SOYADI Yeşildere Bulvarı San. Pida Tic. Ltd. Şti	PROJE MÜELLİFİ ADI SOYADI ÖZKAN ALBAYRAK BURU TES NO 42119	FENNİ MESUL ADI SOYADI ÖZKAN ALBAYRAK BURU TES NO 42119
--	---	--



T.M.M.O.B. ONAY

KONTROL

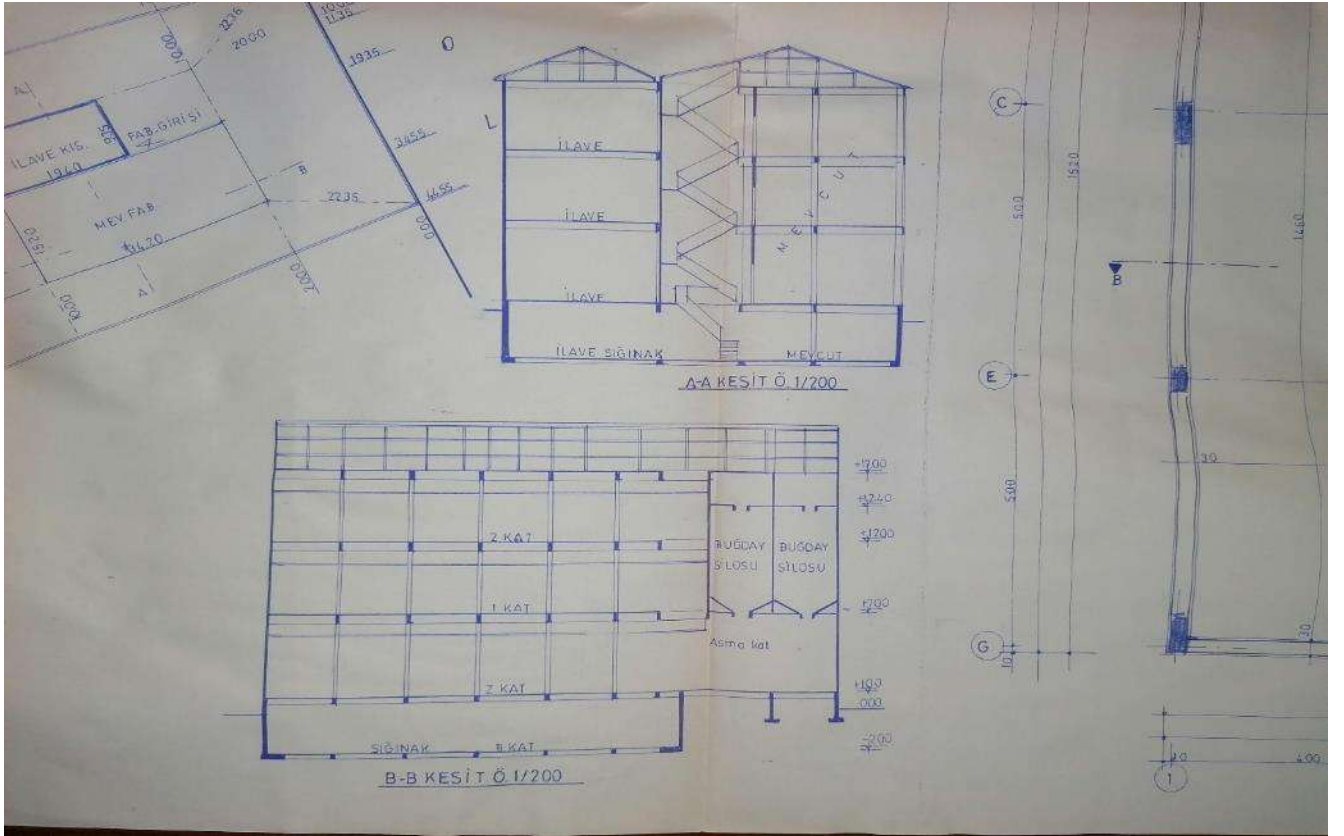
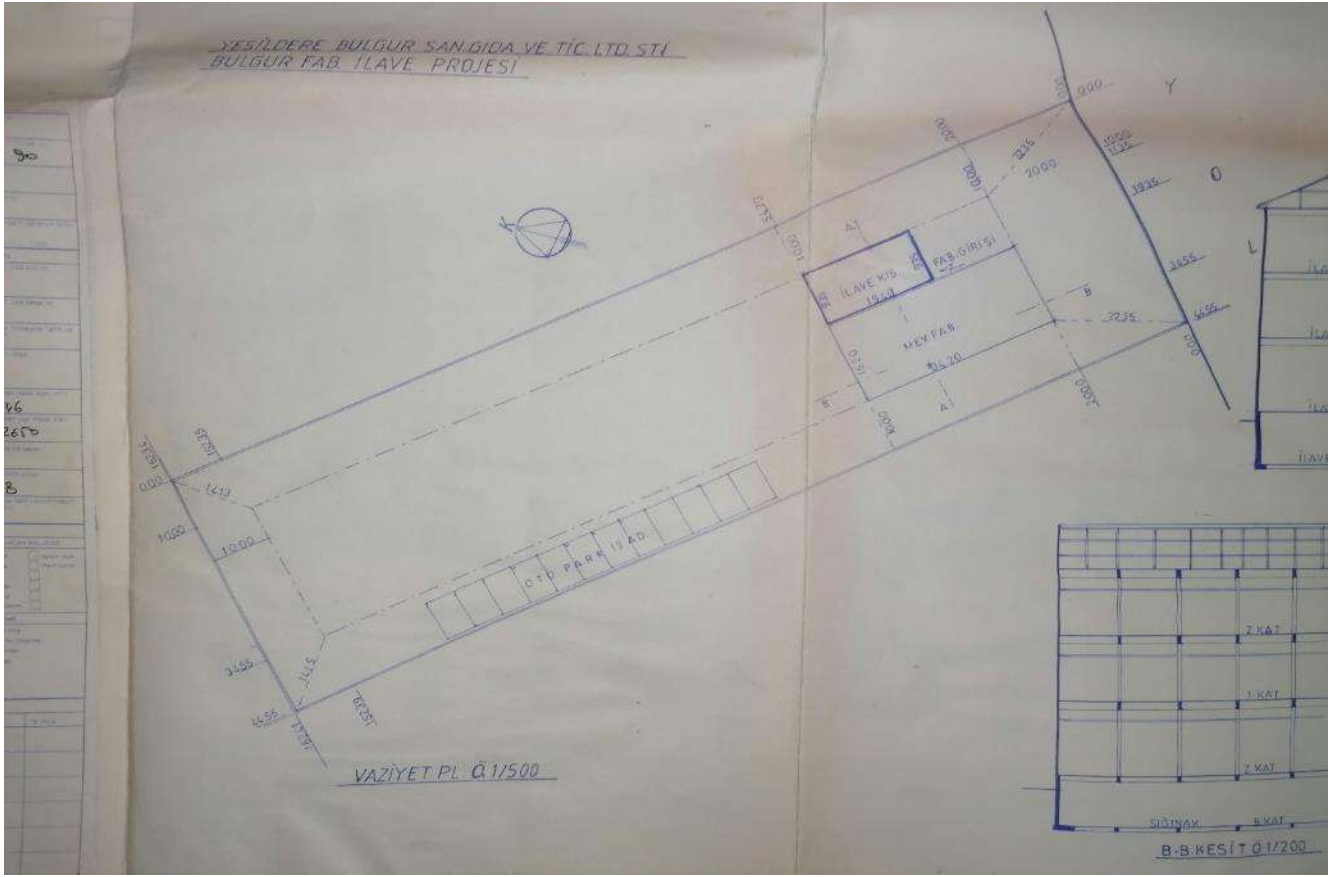
ONAY

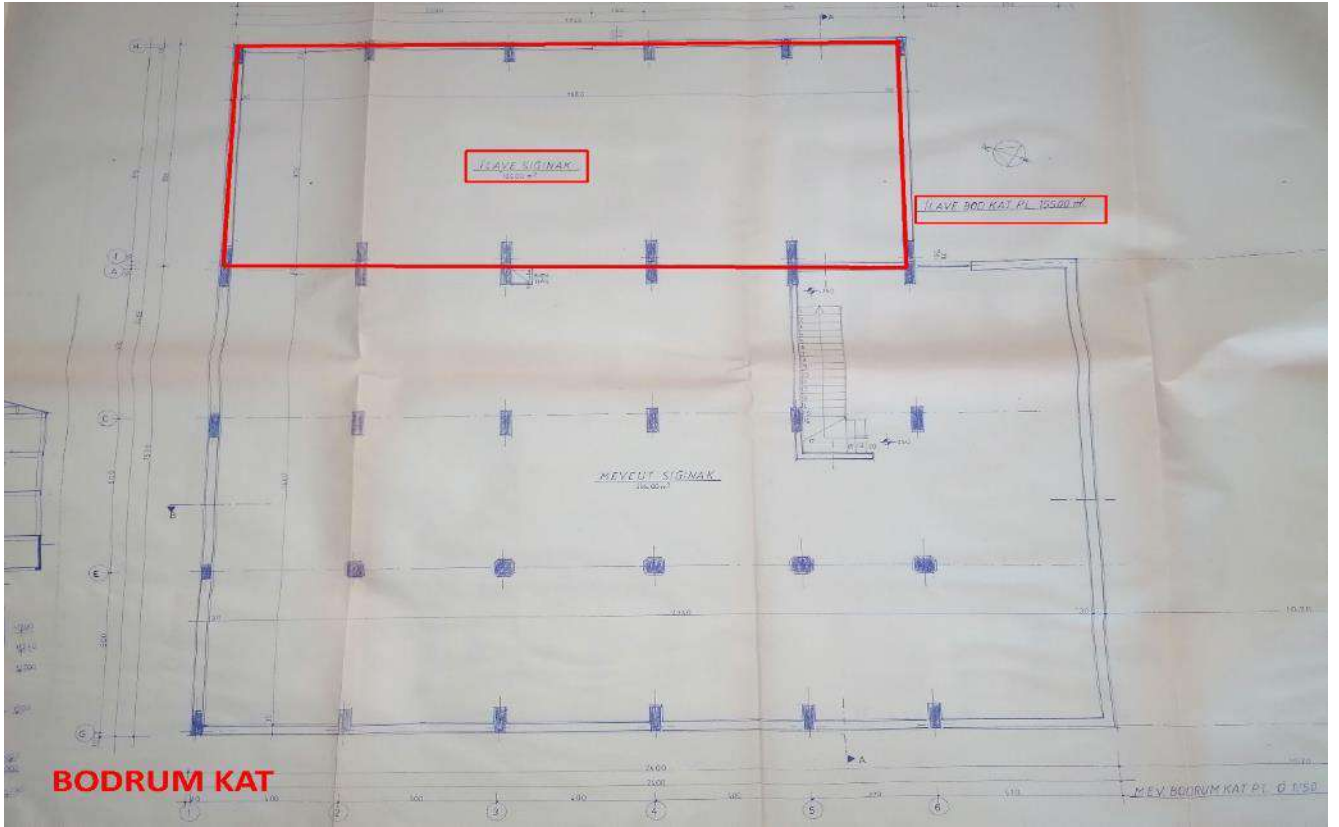
21 Temmuz 2006

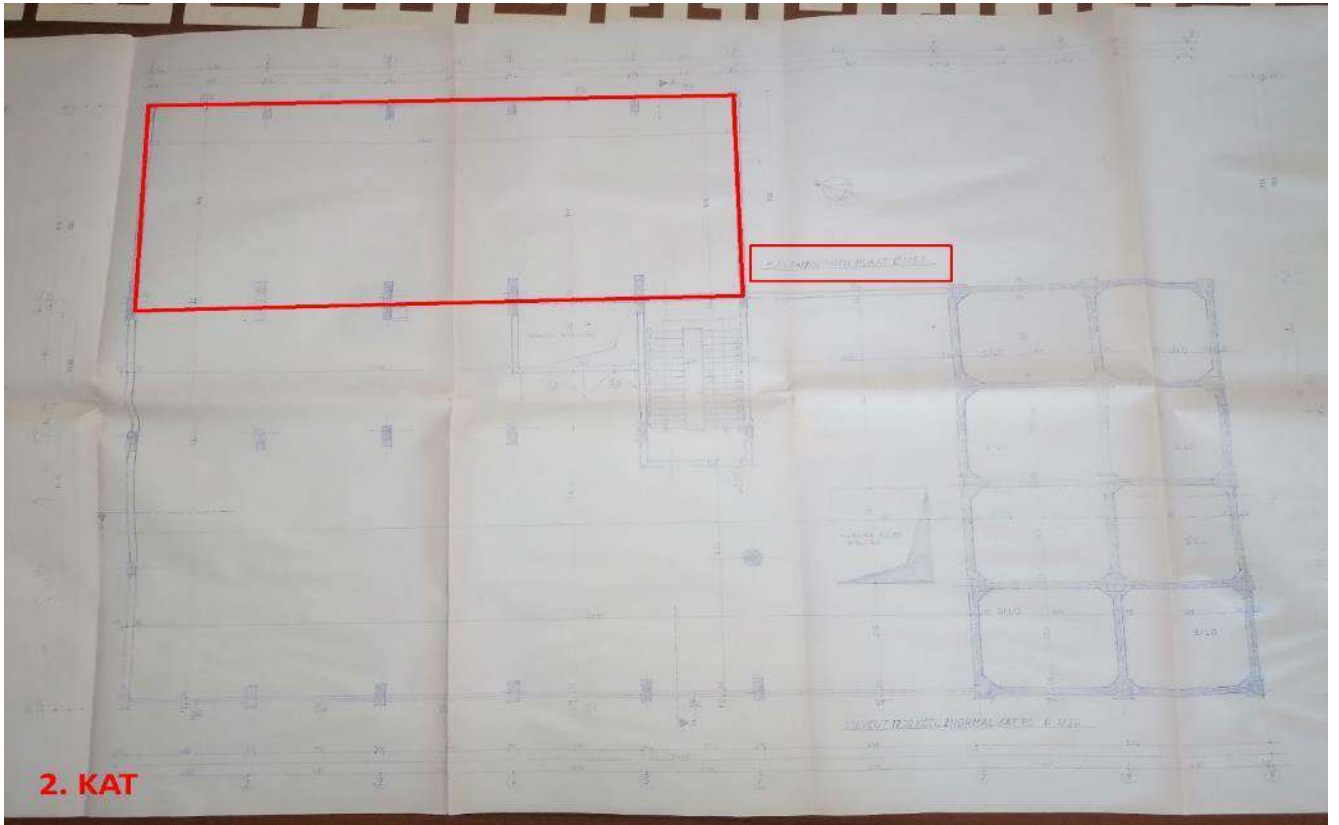
Halil KARADAG
O.S.B. Müdürü

2006/16

30.07.2006









GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 78 / 79

3. Yapı Kayıt Belgeleri

 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YAPI KAYIT BELGESİ  Belge No : 5YPPFKVC Başvuru Numarası : 5198538 Düzenleme Tarihi : 14.05.2019 Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir. Belgenin Niteliği : TİCARİ Yapının Adresi : İL:KARAMAN, İlçe:MERKEZ, Mahalle:ORGANİZE SANAYİİ BÖLGESİ, Cadde/Sokak:3. CADDE, Dış Kapı No:15, Ada:1263, Parsel:90 Arsa Alanı : 7233,00 m ² Bağımsız Bölüm Alanı : 209,00 m ² Bağımsız Bölüm Numarası : 2 İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir. Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-bartis-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınızla yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod okunularak kontrol edilebilir. 	 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YAPI KAYIT BELGESİ  Belge No : AVZFRDTS Başvuru Numarası : 5198510 Düzenleme Tarihi : 14.05.2019 Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir. Belgenin Niteliği : TİCARİ Yapının Adresi : İL:KARAMAN, İlçe:MERKEZ, Mahalle:ORGANİZE SANAYİİ BÖLGESİ, Cadde/Sokak:3. CADDE, Dış Kapı No:15, Ada:1263, Parsel:90 Arsa Alanı : 7233,00 m ² Bağımsız Bölüm Alanı : 1223,00 m ² Bağımsız Bölüm Numarası : 1 İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir. Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-bartis-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınızla yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod okunularak kontrol edilebilir. 
--	---



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

31.12.2024

2024-ŞGYO-0008

Sayfa 79 / 79

4. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

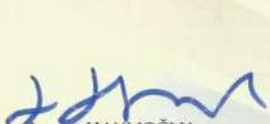
Tarih : 22.07.2015 No : 404667

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Mehmet Cem TÜRKER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

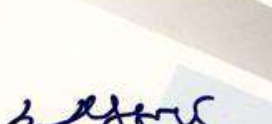
Tarih : 23.10.2018 No : 410944

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Soner GÖKDAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




Ticaret Bakanlığı
Ticari Sicil ve Emlak Kurumu

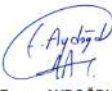
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.12.2019 Belge No: 2019-02.6477

Sayın Mehmet Cem TÜRKER
(T.C. Kimlik No: 12739010632 - Lisans No: 404667)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan


Ticaret Bakanlığı
Ticari Sicil ve Emlak Kurumu

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019 Belge No: 2019-01.1145

Sayın Soner GÖKDAĞLI
(T.C. Kimlik No: 23063262802 - Lisans No: 410944)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan