



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel
(Kargir Bina ve Arsası)



2024-ŞGYO-0022
31.12.2024

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

Fehmi ALİOĞLU
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410773)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 1 / 46
--	---	---

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 NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU KAYITLARI	11
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.....	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	14
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.5. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.6. 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	14
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
3.8. 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	15
3.9. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	16
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	16
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	22
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 2 / 46
--	---	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	41
7. SONUÇ.....	45
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	45
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 3 / 46
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi) / 2024-ŞGYO-0022

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

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

Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 400,16 m² yüzölçümlü 39 ada, 242 parsel, “İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Cumhuriyet (Konuralp) Mahallesi, Ada Caddesi, No: 318A, Akyazı / SAKARYA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmaz banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

Akyazı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden müşteri tarafından temin edilen 14.11.2024 tarihli “Resmi İmar Durumu” yazısına göre, değerlendirme konusu taşınmazlarının yer aldığı 39 ada 242 no.lu parsel; Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin, 18.07.2022 tarih ve 7/363 sayılı kararı ile onaylanan Akyazı ilçesi, Merkez ve Seyfeler Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, bir kısmı (yaklaşık 156 m²) Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır.

Ticaret Alanında Yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, 3 Kattır.

Konut alanında kalan diğer kısmı (yaklaşık 231 m²) İmar Planında “Konut Alanı” içerisinde.

Konut Alanında Yapılaşma Şartları; Ayrık Nizam, 3 Kat (Yençok=10,00 m.), Emsal=1.05’tir.

İmar Planı kapsamında söz konusu parselin (yaklaşık 10 m²) yola terki bulunmaktadır.

Ticari alanda kalan kısım yapılaşma koşullarına haizdir. Ancak konut alanında kalan kısım için hali hazırda yapılaşma koşulu mevcut değildir. Yapılaşma için yan parsellerle tevhit gerekmektedir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 4 / 46
--	---	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" nitelikli yapı için KDV hariç 20.320.000 TL pazar değeri, 76.200 TL/Ay pazar kirası takdir edilmiştir.

Kat Bazlı Pazar Değeri**Kat Bazlı Pazar Kirası**

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Değer (TL)
Zemin	137	80.000	10.960.000
1.Kat	96	26.667	2.560.000
2. Kat	129	20.000	2.580.000
3.Kat	129	20.000	2.580.000
Çatı	68	13.333	907.000
Eklenti	55	13.333	733.000
Toplam	614		20.320.000

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Değer (TL)
Zemin	137	300	41.000
1.Kat	96	100	9.600
2. Kat	129	75	9.700
3.Kat	129	75	9.700
Çatı	68	50	3.400
Eklenti	55	50	2.800
Toplam	614		76.200

Nihai olarak değerlendirme konusu yapı için;

Pazar Değeri;

20.320.000,00 TL (YirmiMilyonÜçyüzYirmiBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj hariç aylık pazar kirası;

76.200,00 TL (YetmişaltıBinikiyüzTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Fehmi ALİOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410773)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 5 / 46
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0022

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Fehmi ALİOĞLU (Lisans Tarih-No: 25.09.2018 / 410773)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 6 / 46
--	---	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

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

Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 39 ada, 242 parsel, 400,16 m² yüzölçümlü "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 7 / 46
--	---	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 8 / 46
--	---	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

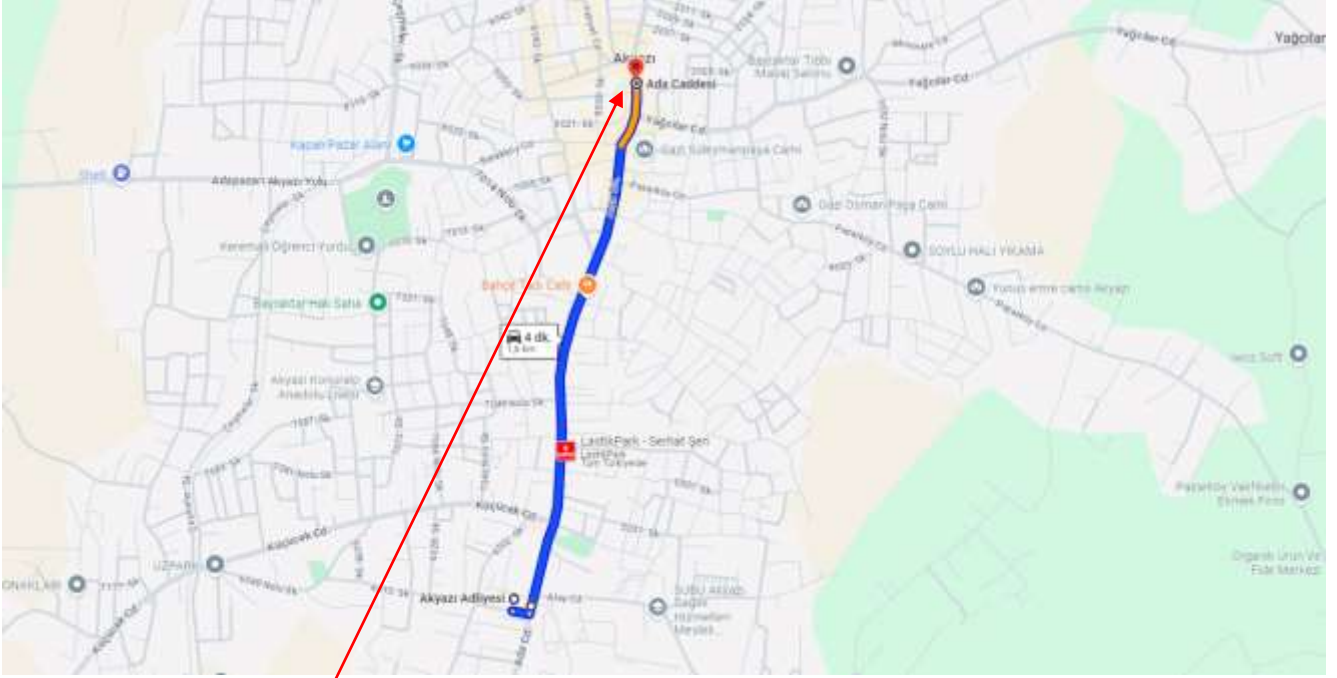
	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 9 / 46
--	---	---

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Akyazı Adliyesi önünden kuzeye hareketle, Ada Caddesi üzerinden yaklaşık 1,6 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 4 dakikada ulaşılabilir.



Akyazı Adliyesi önünden 50 m. ilerlenir ve Ada Caddesi yönünde sola döndükten sonra kuzeye hareketle yol güzergahında bulunan Akyazı Recep Tayyip Erdoğan Spor Kompleksi, Akyazı Orman İşletme Müdürlüğü ve Gazi Süleymanpaşa Cami geçilerek yaklaşık 1,5 km ilerledikten sonra gidiş güzergahının sağında kalacak şekilde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Akyazı Belediyesi'ne yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde banka şubeleri, marketler, resmi

kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde bulunduğu Ada Caddesi ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024
2024-ŞGYO-0022
Sayfa 10 / 46

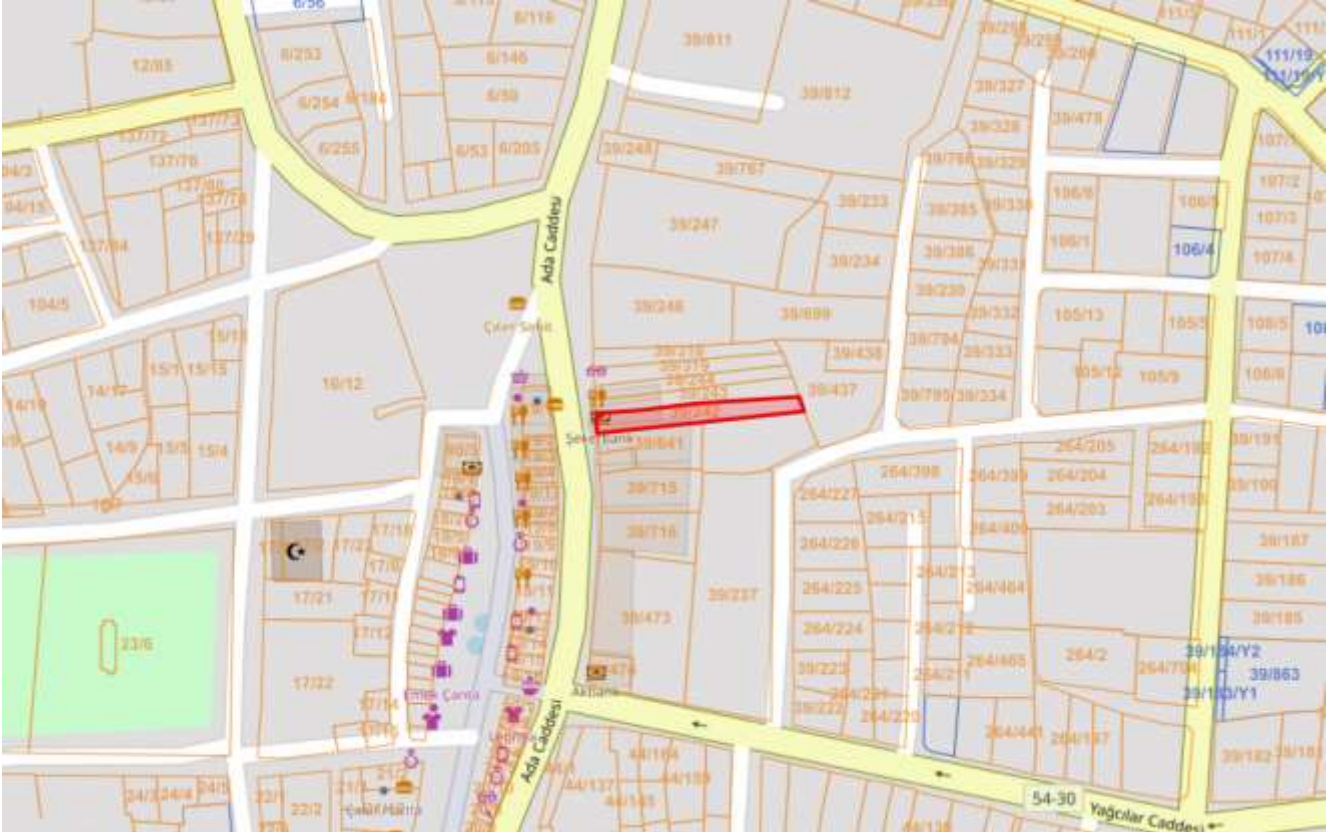
3.1.2. Parsel Bilgileri

39 Ada 242 Parsel (Enlem: 40°40'58.33"K Boylam: 30°37'31.56"D Google Earth)



İl	Sakarya
İlçe	Akyazı
Mahalle/Köy	Cumhuriyet
Mahalle No	15971
Ada	39
Parsel	242
Tapu Alanı	400,16
Nitelik	İçerisinde Şekerbank Binası Ve Üstünde 2 Adet Lojmanı Ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	20

Yakın Çevre Parselasyon Yapısı



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 11 / 46
--	---	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ada/Parsel	39/242
AT Yüzölçümü (m2)	400,16
İl/İlçe/Mahalle	SAKARYA / AKYAZI
Mahalle/Mevkii	CUMHURİYET / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	İçerisinde Şekerbank Binası Ve Üstünde 2 Adet Lojmanı Ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina Ve Arsası
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği.

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
44757170	5/466	-	-	-	-	16.01.2020 / 872

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 16.01.2020 / 872

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu: 1695452787

Banka Şubesi ; 1695452787 (Yapı Kayıt Belgeli)

Mesken 1 ; 1693652842 (Yapı Kayıt Belgeli)

Mesken 2 ; 1693952838 (Yapı Kayıt Belgeli)

SAKARYA / AKYAZI / KONURALP MAHALLESİ / ADA (Cadde) / 318A - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Yapı Kayıt Belgeli / Kullanım Amacı : Banka Şubesi - Tip : Özel - Durum : Yapı Kayıt Belgeli



Nümaratlı Bölüm									Bağımsız Bölüm Bölümü				
Kısmi No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Nümaratlı Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kısmi No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
29672888	39	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK AKYAZI ŞUBESİ	218	169262842	1	Mesken	Özel	Yapı Kayıt Belgeli
29672888	39	242	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK AKYAZI ŞUBESİ	218	169262828	2	Mesken	Özel	Yapı Kayıt Belgeli
664934858	39	242	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	218A	1695452787	-	Banka Şubesi	Özel	Yapı Kayıt Belgeli

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

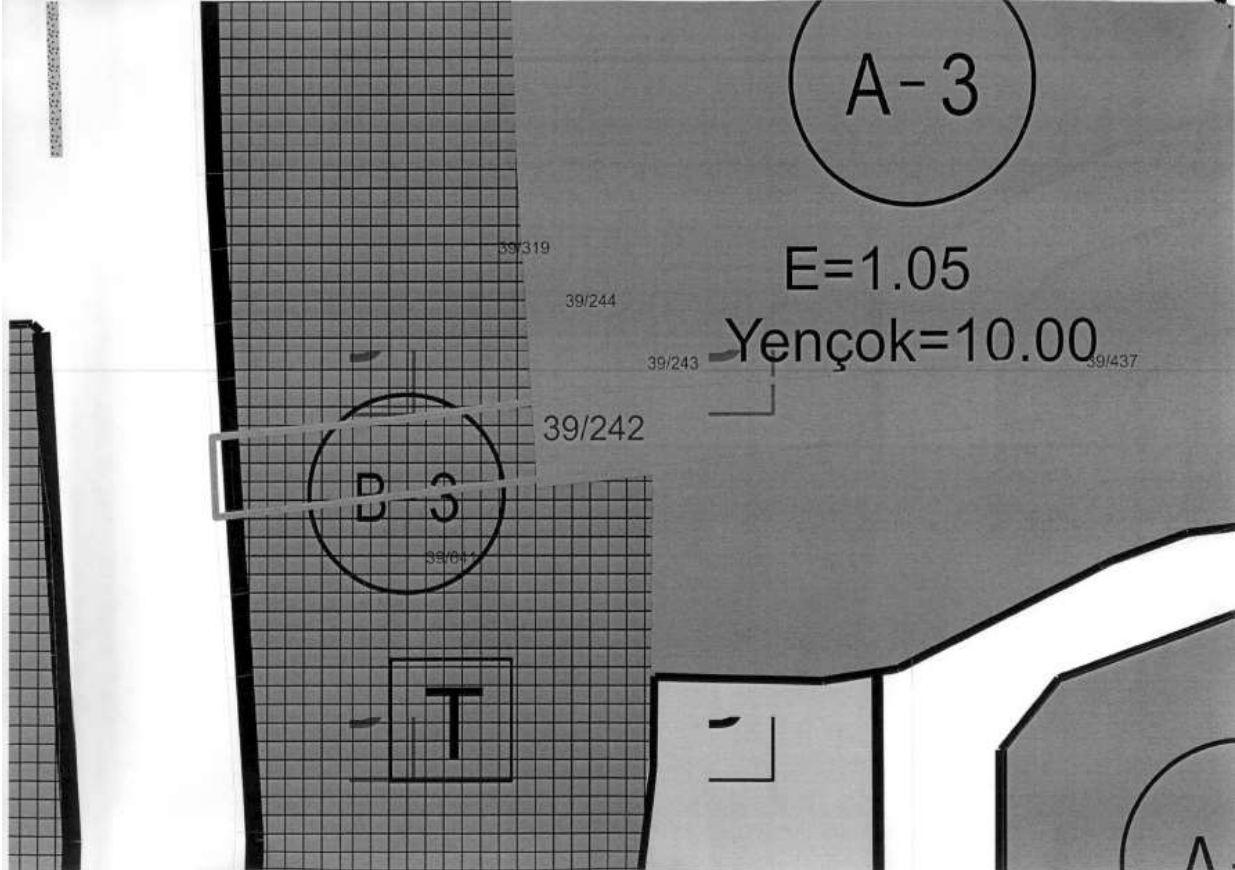
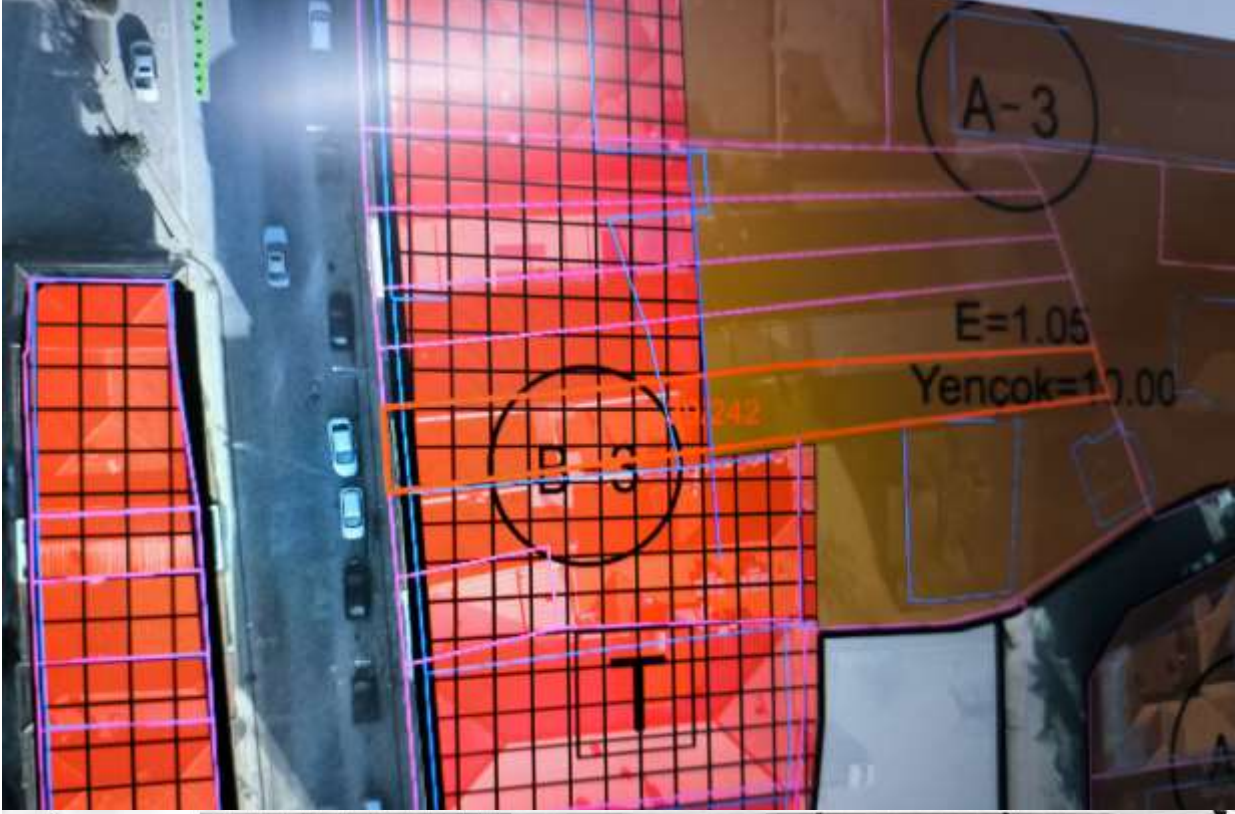
31.12.2024

2024-ŞGYO-0022

Sayfa 12 / 46

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin, 18.07.2022 tarih ve 7/363 sayılı kararı ile onaylanan Akyazı ilçesi, Merkez ve Seyfeler Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 13 / 46
--	---	--

Akyazı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından temin edilen 14.11.2024 tarihli "Resmi İmar Durumu" yazısına ve tarafımıza verilen bilgilere göre, değerlendirme konusu taşınmazlarının yer aldığı 39 ada 242 no.lu parsel; Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin, 18.07.2022 tarih ve 7/363 sayılı kararı ile onaylanan Akyazı ilçesi, Merkez ve Seyfeler Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, **bir kısmı (yaklaşık 156 m²) Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır.**

Ticaret Alanında Yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, 3 Kattır.

Konut alanında kalan diğer kısmı (yaklaşık 231 m²) İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde.

Konut Alanında Yapılaşma Şartları; Ayrık Nizam, 3 Kat (Yençok=10,00 m.), Emsal=1.05'tir.

İmar Planı kapsamında söz konusu parselin (yaklaşık 10 m²) yola terki bulunmaktadır.



T.C.
AKYAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-95811263-754-59115
Konu : İmar Durumu

14.11.2024

ŞEKERBANK

İlgi : 14.11.2024 tarihli ve 048 sayılı yazınız.

İlgi kayıt nolu yazınız ile İlçemiz Cumhuriyet Mahallesi 39 ada 242 parselin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Söz konusu nolu parsel Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.07.2022 tarih ve 7/363 Sayılı Kararı ile onaylanan Akyazı İlçesi, Merkez ve Seyfeler Mahallelerini kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında bir kısmı (yaklaşık 156 m²) Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Ticaret alanında yapılaşma şartları; Bitişik nizam 3 kattır. "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Diğer bir kısmı (yaklaşık 231m²) İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma şartları; Ayrık nizam 3 kat, EMSAL: 1.05 'dir. İmar planı kapsamında söz konusu parselin (yaklaşık 10 m²)yola terki bulunmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Yılmaz TAŞDELEN
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : İmar durum krokisi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ea1bf687-ddfc-44f6-94d1-2674cdf0dd3b

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Adres: Gazi Süleyman Paşa Mah. Pazarköy Cad. No: 1 54400 Akyazı / Sakarya
Telefon No: 4449034 Faks No: (264)418 14 35
e-Posta: akyazi@akyazi.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.akyazi.bel.tr>
Kep Adresi: akyazibld@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mesud ÇAKMAK
Mühendis
Telefon No: -



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 14 / 46
--	---	--

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

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

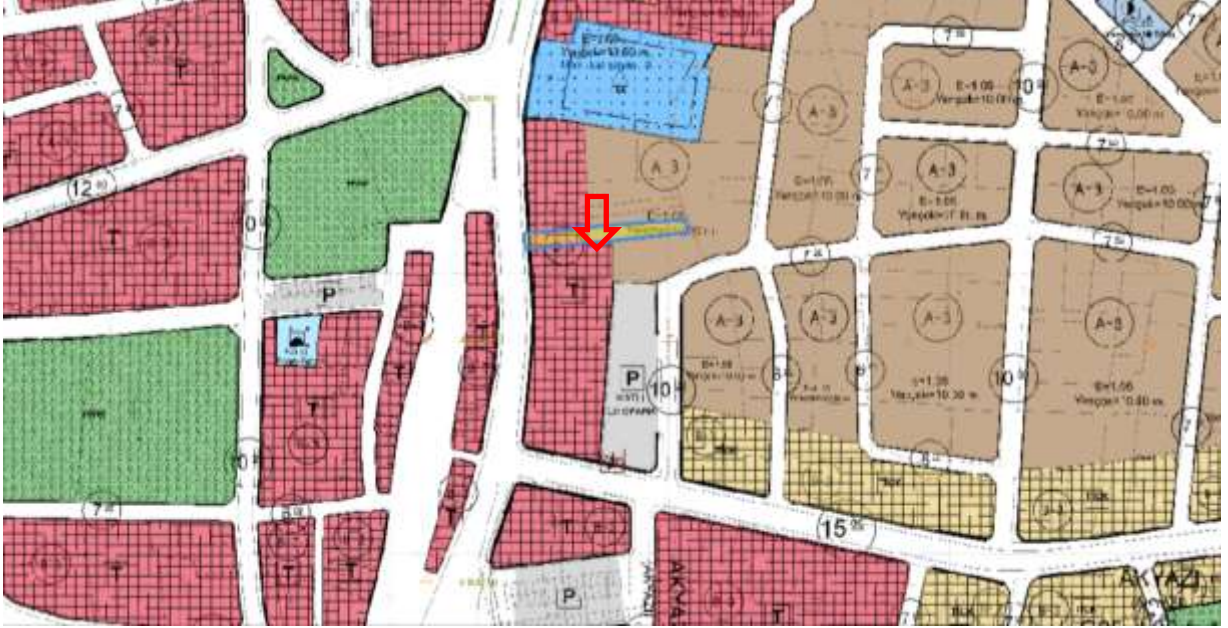
Değerleme konusu taşınmaz 16.01.2020 tarih 872 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında: 18.07.2022 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Akyazı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Konut" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Ticaret Alanı için: Bitişik Nizam, 3 Kat

Konut Alanı için: Ayrık Nizam, H (Yençok)= 10,00 m (3 Kat), E: 1.05 olacak şekilde yapılanma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticaret ve konut alanı niteliklidir.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

12.07.1994 tarihli 1994/37 No.lu Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje.

27.07.1995 tarihli 1995/78 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi.

04.05.2019 tarihli VJUCLVSM Belge No'lu Yapı Kayıt Belgesi.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024

2024-ŞGYO-0022

Sayfa 15 / 46

3.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

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

Değerlemesi konusu yapıda "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" nitelikli banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmakta olup, bina pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.9. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 17.02.2020 tarih, M2254B934A063 no.lu, enerji performansı sınıfı "B" olan enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
563806	19375281 / 295728869	12.07.1994		17.02.2020	Otomatik Onaylandı	Konur Alp Mah. Ada Cad. No:318	SAKARYA	AKYAZI	Apartman	345,90	B	C	17.02.2030



Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2254B934A063	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.02.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.02.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

Binanın	Belgenin
Tipi: Apartman	Veriliş Tarihi: 17.02.2020
İmarat Ruhsat Tarihi: 12.07.1994	Geçerlilik Tarihi: 17.02.2030
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: B
Toplam Alan: 614,46	Emisyon Sınıfı: C
Ada/Parsel/Paflar: 39 / 242 / 20	
UAVT Bina No: 295728869	
Adı: Konur Alp Mah. Ada Cad. No:318	
Adresi: KÖNURALP MAH. ADA CAD. NO: 318 AKYAZI/SAKARYA	

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024
2024-ŞGYO-0022
Sayfa 16 / 46

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

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

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

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

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

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024
2024-ŞGYO-0022
Sayfa 17 / 46

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

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

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

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

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

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

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

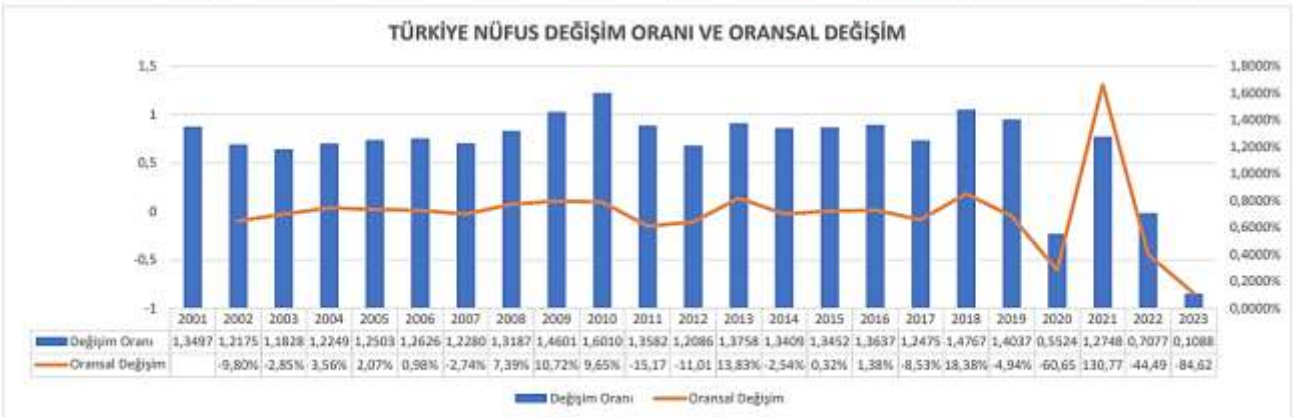
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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

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

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 953	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024

2024-ŞGYO-0022

Sayfa 18 / 46

Sakarya İli

Sakarya ilinin yer aldığı coğrafi bölge, en eski çağlardan beri çeşitli kavimlerin gelip geçtiği göç yolları üzerinde bulunmaktadır. Yörenin tarih öncesi dönemi hakkında kesin bir bilgi mevcut değildir. Bugüne kadar birkaç kurtarma kazısı ve yüzey araştırması dışında dikkat çekici arkeolojik araştırma yapılmamıştır. Ancak, Kaynarca İlçesinde bulunan çakmak taşı yongalar ile Kocaali ilçesinden ele geçen taş el baltası, elle şekillendirilmiş pişmiş toprak maşrapa bölgede Neolitik ve Kalkolitik dönem insanının yaşadığına işaret etmektedir.



Sakarya ili Karadeniz ve Marmara bölgesinde

hüküm süren iklim şartlarının tesiri altındadır. Karadeniz kıyısı ve doğusunda Karadeniz iklimi, Batı ve güneyde Marmara bölgesi iklimi görülür. Senenin, azamî 40 gününde sıcaklık 0°C'nin altında ve azamî 30 gününde +30°C üstünde seyredir. Yağış ortalaması bazı yerde 632 mm, bazı yerde 900 mm'dir.

Sakarya İli, doğal bitki örtüsü yönünden çok zengindir. Kuzey Anadolu kıyı dağlarının uzantısı olan dağlar, gür ormanlarla kaplıdır. Hemen hemen her yerde kayın başta olmak üzere gürgen, kavak, kestane, ıhlamur, çınar, akçaağaç ve meşe başlıca ağaç türlerini oluşturur. 700 metre yükselti kuşağından sonra iğne yapraklı ağaçlar da yer almaya başlar. Adapazarı'nın doğusunda bol dişbudak ormanlarına rastlanır. Aynı şekilde Karasu'nun batısında Acarlar Gölü çevresinde de dişbudak ormanları vardır. Burada dişbudak ağaçlarının arasına karaağaç ve kızılğaçlar karışmıştır. Ovalık kesimlerde aşağı Sakarya vadisi çevresinde bitki örtüsü zayıflar. Çayırlar ve dağ otlakları dışında dağların etekleri ile platolarda başlıca türleri böğürtlen, kocayemiş ve kermez meşesi olan çeşitli maki alanları görülür.

İldeki tarımsal ve hayvansal üretime bakıldığında; toplam üretimin % 40'ını hayvansal üretim, % 31'ini meyve üretimi, % 19'unu tarla bitkileri üretimi ve % 10'unu sebze üretimi oluşturmaktadır. Sakarya'nın ekonomisi tarım ve sanayiye dayanır. Faal nüfusun % 65'i tarım sektöründe % 15'i sanayi sektöründe, gerisi diğer sektörlerde çalışır. Türkiye'nin hızla gelişen bir ilidir.

Sakarya ilindeki ovalar yurdun en verimli tarım alanları arasında yer alır. Modern tarım yapıldığı için verim fazladır. Çok çeşitli tarım ürünleri yetişir. Başlıca tarım ürünleri: Buğday, arpa, mısır, fasulye, şekerpancarı, ayçiçeği, patates, soğan ve tütündür.

Sebze üretimi bol ve çeşitlidir. İstanbul'un sebze ihtiyacının çoğunu bu bölge karşılar. Yazlık, kışlık ve turfanda sebzeleri çoktur. Meyve de bol ve çeşitlidir. Başlıcaları; elma, armut, ayva, erik, kiraz, şeftali, ceviz, fındık, kestane, çilek, üzumdür. Sapanca'da meyvecilik Geyve'de bağcılık ilerdir. Sakarya ili Türkiye tarımında önemli bir yere sâhiptir. Patates ve şekerpancarı iki önemli üründür. Patates denilince akla Adapazarı gelir.

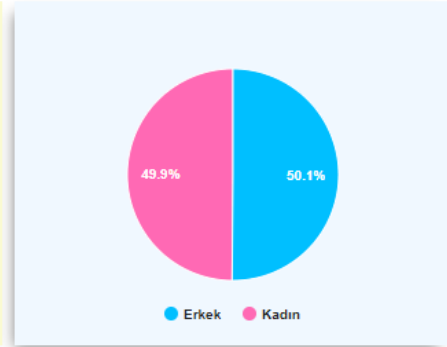
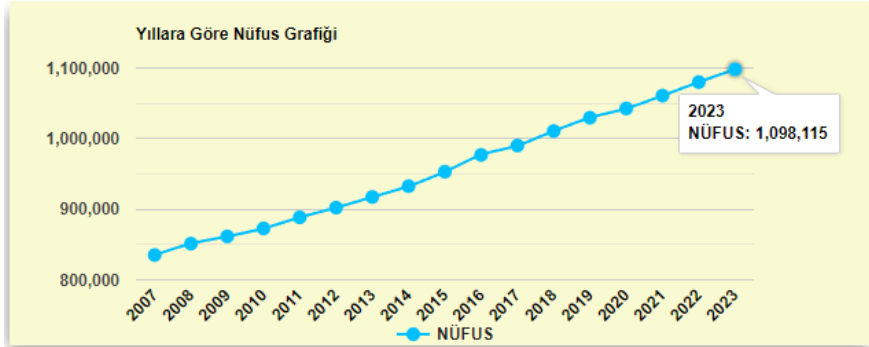
Sakarya ili hayvancılık bakımından da oldukça zengindir. Meraların azalmasıyla koyun ve keçi miktarı azalmış, fakat sığır sayısı artmıştır. 200 köyde ipekböcekçiliği yapılır. Bu bölgede dut ağacı boldur. Koza yetiştiriciliği Akyazı, Geyve ve Kayalar bölgesinde ikinci bir gelir kaynağıdır. Sakarya ilinin Karadeniz kıyıları balık bakımından çok zengin sayılmaz. Buna rağmen kalkan, palamut, hamsi, mersin ve lüfer balığı avlanır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**
Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası**31.12.2024**
2024-ŞGYO-0022
Sayfa 19 / 46**SAKARYA NÜFUSU: 1.098.115**ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,64
ARTIŞ MİKTARI 18.035**SAKARYA NÜFUSU**

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
54	SAKARYA	1.098.115	550.484	547.631

SAKARYA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği

SAKARYA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

**SAKARYA iline ait diğer bilgiler**

SAKARYA bağlı İlçe sayısı:	16	SAKARYA Nüfusu En büyük ilçesi:	ADAPAZARI (279.431)
SAKARYA bağlı Mahalle sayısı:	672	SAKARYA Nüfusu En küçük ilçesi:	TARAKLI (7.058)
		SAKARYA Yüzölçümü:	4.824 Km ²
		SAKARYA Nüfus Yoğunluğu:	228 /Km ²

SAKARYA İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI**Sakarya İlçeleri**

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Serdivan	77	1,527	2
Adapazarı	87	1,392	2
Arifiye	106	1,148	2
Sapanca	177	0,695	2
Erenler	179	0,690	2
Hendek	253	0,328	3
Karasu	285	0,159	3
Akyazı	288	0,153	3

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Pamukova	346	-0,024	3
Geyve	355	-0,043	3
Söğütü	367	-0,077	3
Ferizli	397	-0,139	3
Kocaali	468	-0,253	4
Kaynarca	520	-0,351	4
Taraklı	584	-0,437	4
Karapürçek	597	-0,453	4

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Akyazı ilçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 0,153 Skor ile 3. Kademe 288., Sakarya ilçeleri sıralamasında 3. Kademe 8. sırada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024
2024-ŞGYO-0022
Sayfa 20 / 46

Akyazı İlçesi

Marmara Bölgesinin Doğu Marmara alt bölgesinde, Sakarya İli sınırları içerisinde ve İl merkezinin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. Doğuda Hendek ve Mudurnu İlçeleri, batıda Erenler ve Karapürçek ilçeleri, kuzeybatıda Adapazarı ilçesi, güneyde Bolu-Göynük İlçesi, güneybatıda Taraklı ilçesiyle çevrilidir.

Akyazı adını üzerinde kurulu bulunduğu Akova'dan almaktadır. Yazının diğer anlamı da ovadır. Yani Akova diğer ifade biçimiyle "Akyazı" anlamına gelmektedir. 1303 tarihinde Osmanlı Devleti' in kurucusu Osman Bey'in komutanlarında Konuralp tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1944 yılında İlçe olan Akyazı önce Kocaeli iline, 1954 yılında da Sakarya'nın İl olması ile Sakarya'ya bağlanmıştır. 1941 yılında belediye teşkilatı kurulmuştur. İlçe 23.07.2004 tarih ve 5216 Sayılı Büyük Şehir Belediyesi Kanunu kapsamında Adapazarı Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Türkiye'nin tanınmış kaplıca komplekslerinden olan Kuzuluk Kaplıcaları ve Kuzuluk Maden Suyu İlçe merkezine 8 km uzaklıktadır. Kaplıca suyu mide, böbrek, karaciğer, romatizmal, cilt, egzama ve sedef hastalıklarında faydalıdır. Sıcaklığı 37-80 derece arasındadır.

SAKARYA AKYAZI NÜFUSU: 96.605

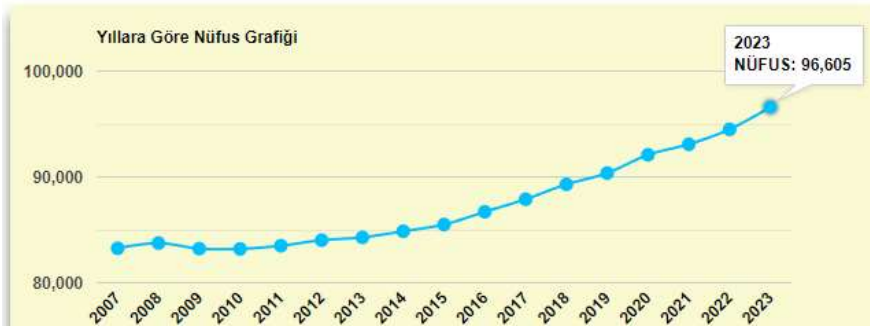


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %2,23
ARTIŞ MİKTARI 2.111

Akyazı nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %2,23 (2,111 kişi) arttığı görülmektedir.

SAKARYA AKYAZI NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	SAKARYA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	48.413
Toplam Nüfus	96.605	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	48.192	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	48.413	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	96.605	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	48.192	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	76



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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024
2024-ŞGYO-0022
Sayfa 21 / 46

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışmaya göre Sakarya ili 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
AKYAZI	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-CUMHURİYET	1

DASK risk bölgesine göre Cumhuriyet Mahallesi, 1. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Cumhuriyet Mahallesi

SAKARYA AKYAZI CUMHURİYET MAHALLESİ NÜFUSU: 4.130



ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,77
ARTIŞ MİKTARI 72

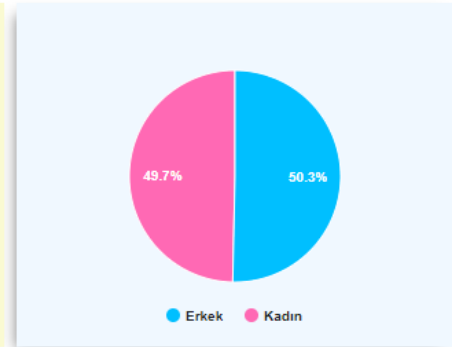
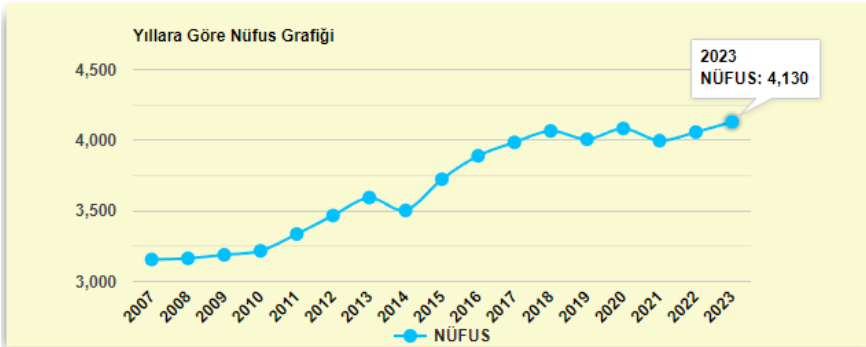
CUMHURİYET Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	SAKARYA	Toplam Nüfusu	4.130
Bağlı Olunan İlçe Adı	AKYAZI	Erkek Nüfusu	2.079
Bağlı Olunan Belediye Adı	AKYAZI	Kadın Nüfusu	2.051

Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği

BÜYÜKŞEHİR İLÇE

SAKARYA AKYAZI CUMHURİYET MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Cumhuriyet Mahallesi, 2023 nüfusuyla Akyazı 76 mahallesi arasında 6. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com (Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir).

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 22 / 46
--	---	--

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

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

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

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

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.

¹ [TCMB](#)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 23 / 46
--	---	--

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. 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 ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

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

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü 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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024
2024-ŞGYO-0022
Sayfa 24 / 46

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.

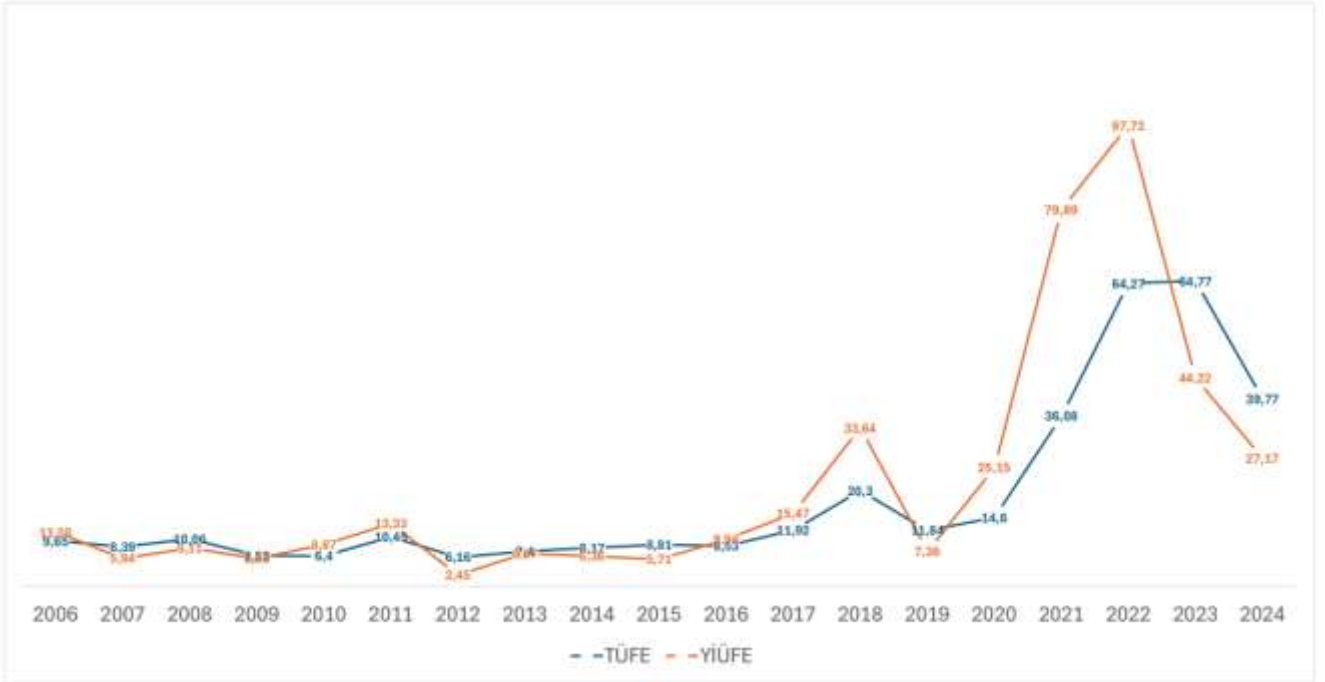
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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.

	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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024

2024-ŞGYO-0022

Sayfa 25 / 46

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024

Domestic producer price index and rate of change, October 2024

[2003=100]

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

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024

2024-ŞGYO-0022

Sayfa 26 / 46

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

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

F							41			41.00.1						41.00.2			
		İnşaat				Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar				
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,36		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,10%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	112,75	131,46
2017	12	138,14	16,16%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	136,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,67	25,66%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,56	26,96%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	176,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	236,74	13,74%	240,76	241,55	236,91	239,27	24,47%	239,57	29,61%	236,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	654,85	67,41%	716,43	784,89	556,28	706,73	78,54%	778,25	78,96%	553,06	67,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1176,36	111,63%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1166,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,48	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024

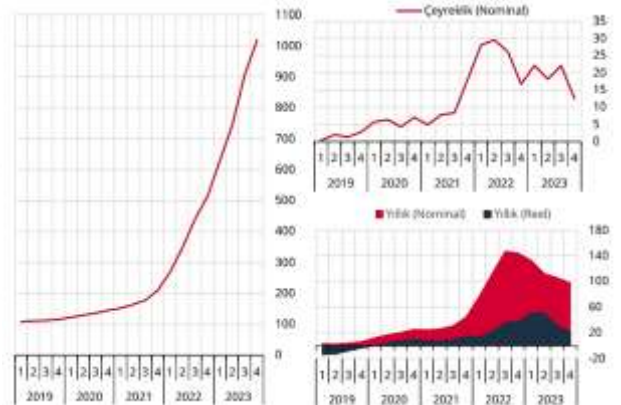
**Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) 2023 4. Çeyrek / TCMB**

2023 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 12,5 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 98,2, reel olarak ise yüzde 21,8 oranında artmıştır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2017=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	1019,7 (%98,2)	1009,5 (%98,9)	1677,6 (%94,2)
	899,8 (%80,9)	905,1 (%83,4)	881,5 (%72,8)
	1102,3 (%110,2)	1011,3 (%109,4)	1366,9 (%103,3)
	1153,0 (%110,1)	1099,5 (%106,6)	1472,2 (%125,3)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 27 / 46
--	---	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Sakarya ili, Akyazı ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ada Caddesi üzerinde yer almaktadır. 400,16 m² yüzölçümlü 39 ada 242 parselde yer alan ana taşınmaz niteliği "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" vasıflı olup, Zemin Kat + 3 Normal Kat + 1 Çatı Katından ibarettir.

Parsel, düz arazi yapısına sahip olup ince uzun dörtgen geometriye sahiptir. Jeolojik olarak 1. derece deprem kuşağındadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve Ada Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Binanın yol cephesinin solunda üst katlara çıkış merdiveni yer almaktadır.

Ruhsata göre IV/C Yapı Sınıfı Grubunda, toplam 614,02 m² alanlıdır.

Zemin Katta ve 1. Katta; Banka Şubesi, (1. Kata Zemin Kattan iç merdivenle ulaşılmaktadır)

2. Katta; 1 Daire (Lojman)

3. Katta; Çatı piyesli, 1 daire (Lojman) bulunmaktadır.

Zemin Kattan ulaşılan arka bahçede tek katlı yaklaşık 55 m² alanlı müstemilat binası bulunmaktadır.

Banka şubesi olarak kullanılan katlar döşemeleri kısmen granit seramik kısmen halı kaplamadır. Islak zeminler seramik duvarlar tavana kadar fayans kaplıdır. İç mahal duvarları alçı siva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan, kapılar alüminyum doğramadır.

Daire (Lojman) katlarında Salon, Odalar ve Hol zeminleri laminant parke, ıslak hacim zeminleri seramik kaplıdır. Duvarlar alçı siva üzeri saten boya, oda kapıları ahşap, daire giriş kapısı çelik kapıdır. Pencere doğramaları PVC, camlar ısıcamdır.

Banka Şubesi; 137 m² (Zemin Kat) + 96 m² (1. Kat) olmak üzere 233 m²'dir.

Mesken (Lojman) 1; 129 m² (2. Kat)

Mesken (Lojman) 2; 129 m² (3. Kat) + 68 m² (Çatı katı) olmak üzere 197 m²'dir.

Müstemilat : 55 m² (Arşiv/Depo)

Toplam; 614 m²

Konut Alanı; 322,54 m² + **Ticari Alan;** 291,48 m² olarak toplam 614,02 m² için alınmış Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (30 yıl). ✓ Ticari alanda kalan kısım yapılanma koşullarına haiz olmakla birlikte, dar uzun parselde arka bölümün ayırık nizam konut imarı nedeniyle yapılanma için yan parsellerle tevhit gerekmesi.
FIRSAT ✓ Ticari potansiyelin yükselmesi. ✓ Deprem güvenli yeni yapılanma imkanı bulunması.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması. ✓ Deprem riski.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 28 / 46
--	---	---

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

Parsel üzerinde bulunan yapıda ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır. İç mahallerde banka şubesi olması sebebiyle ihtiyaca göre basit tadilat niteliğinde bölümlendirmeler yapılmıştır. 04.05.2019 tarihinde düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

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

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda banka şubesi ve lojman (boş) olarak kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 29 / 46
--	---	--

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

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

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

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 30 / 46
--	---	---

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 bilgilendirilmiş 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.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 31 / 46
--	---	--

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

“Uygun kiralama şartları” değerleme 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.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 32 / 46
--	---	---

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

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

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

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

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 33 / 46
--	---	---

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

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

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (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 değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

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

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

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

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

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, 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.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 34 / 46
--	---	--

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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.

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 kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 35 / 46
--	---	--

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

Satılık Dükkan Araştırması

Emsal 1 SANCAK Emlak / 0 (543) 711 18 20

Değerleme konusu parselde yaklaşık 500 m. uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 100 m² alanlı dükkan 6.900.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 2 LİDER Emlak Gayrimenkul / 0 (532) 132 16 54

Değerleme konusu parselde yaklaşık 500 m. uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 310 m² alanlı dükkan 23.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 3 YASİN Emlak Gayrimenkul Danışmanlığı / 0 (545) 418 00 66

Değerleme konusu parselde yaklaşık 1 km. uzaklıkta yer alan emsal; zemin katta konumlu 70 m² alanlı dükkan 8.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 4 NİZAM Emlak / 0 (542) 280 95 94

Değerleme konusu parselde yaklaşık 1 km. uzaklıkta yer alan emsal; zemin, 1. ve 2. katta konumlu zemine indirgenmiş olarak 438 m² alanlı dükkan 55.000.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Emsal 5 Sahibinden / 0 (554) 250 50 54

Değerleme konusu parselde yaklaşık 1 km. uzaklıkta yer alan emsal; zemin 100 m² dükkan 8.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Beyanlar

EYÜPOĞLU Emlak / 0 (541) 301 92 65

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın zemin kat 137 m² dükkanın 13.700.000 TL (birim fiyat 100.000 TL/m²) bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

BALCI Emlak / 0 (533) 207 83 06

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın zemin kat 137 m² dükkanın 11.000.000 TL (birim fiyat 80.291 TL/m²) bir bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Komple Bina 1

AS REDLINE Real Estate / 0 (532) 507 77 54

Adapazarı Cumhuriyet Mahallesinde, Yeni Atatürk Okulu Karşısı, 157 m² arsa içerisinde, Komple Bina, 2 Adet 79 m² Dükkan, 2 Adet 61 m² Balkonlu 1+1, 4 Adet 61 m² Balkonsuz 2+1 Olmak Üzere Toplam 8 Adet Bağımsız Bölüm Bulunmakta. Yüksek kira getirili, Çark Caddesine, Devlet Okullarına, DSİ Bölge Müdürlüğü'ne market ve mağazalara yürüme mesafesinde.

Cumhuriyet Mahallesinde Yeni Atatürk Okulu Karşısında 157 m² arsada, 2 Dükkan, 6 adet daire olmak üzere 8 bağımsız bölümlü, 524 m² inşaat alanlı 1 yaşında komple bina 27.750.000 TL bedelle satışa sunulmuştur.

Ortalama yapı birim değeri 53.000 TL/m²'dir.

Komple Bina 2

SARP Yapı & Gayrimenkul / 0 (533) 393 99 14

Cumhuriyet Mahallesinde Çark Caddesi Migros civarı 3 dükkan 10 ofis, toplam 13 adet bağımsız bölümden oluşan, asansörlü, bakımlı ve düzenli kat mülkiyetli sağlam yapı. Hemen yanında otopark bulunan, arsa değeri çok yüksek. Küçük bir pazarlık bulunmaktadır.

Cumhuriyet Mahallesinde, Çark Caddesi'nde 188 m² arsada, 3 dükkan, 10 adet ofis olmak üzere 13 bağımsız bölümlü, 805 m² inşaat alanlı, 26-30 yaşında komple bina 39.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. **Ortalama yapı birim değeri 49.068 TL/m²'dir.**

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024
2024-ŞGYO-0022
Sayfa 36 / 46

Komple Bina 3

MEHMET UÇAN Gayrimenkul / 0 (542) 638 54 54

Reji Sokağında 3 Yol Üzerinde Sakmar ve Cami Yanı 87 m² arsa üzerinde 1 Adet 80 m² Dükkan ve 2 Adet 90 m² daire komple satılık. Tüm şehir içi ulaşımı kolay kira getirisi yüksek komple mülk. 87 m² arsada, 1 dükkan, 2 adet daire olmak üzere 3 bağımsız bölümlü, 260 m² inşaat alanlı, 26-30 yaşında komple bina 10.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. **Ortalama yapı birim değeri 40.385 TL/m² dir.**

Satılık Ticari Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Net m2	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Yunus Emre	6.900.000	90	100	1178009785	08.11.2024	Sancak Emlak	0 (543) 711 18 20
2	İnönü	23.000.000	280	311	1159123709	08.11.2024	Lider Emlak Gayrimenkul	0 (532) 132 16 54
3	Ömercikler	8.500.000	63	70	1207597981	28.10.2024	Yasin Emlak	0 (545) 418 00 66
4	Ömercikler	55.000.000	395	438	1207027002	25.10.2024	Nizam Emlak	0 (542) 280 95 94
5	Ömercikler	8.500.000	90	100	1185148184	17.11.2024	Sahibinden	0 (554) 250 50 54

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



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

Emsal No	Mahalle	Fiyat (TL)	Brüt m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Kullanım	Uyumlu TL/m ²
1	Yunus Emre	6.900.000	100	69.069	-10,00%	62.162	10,00%	68.378
2	İnönü	23.000.000	311	74.003	-10,00%	66.602	10,00%	73.263
3	Ömercikler	8.500.000	70	121.550	-10,00%	109.395	-20,00%	87.516
4	Ömercikler	55.000.000	438	125.442	-10,00%	112.898	-20,00%	90.318
5	Ömercikler	8.500.000	100	85.085	-10,00%	76.577	5,00%	80.405
Ortalama				95.030		85.527		79.976

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 37 / 46
--	---	--

Bölge emlakçı görüşleri, değerlendirme konusu yapının zemin kat (137 m²) birim satış bedelinin 80.000 – 100.000 TL/m² civarında olabileceği yönündedir.

Tarafımızca yapılan ticari gayrimenkul zemin kat birim pazar değeri 79.976 TL/m² bulunmuş, 80.000 TL/m² takdir edilmiştir.

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

[5.1.4.](#)'te değerlendirme konusu binanın ticari nitelikli zemin katı için 80.000 TL/m² Pazar değeri takdir edilmiştir.

Diğer katların birim pazar değerleri zemin kata göre takdir edilmiştir.

Zemin kat birim değerine göre; 1. Kat için 1/3 (26.667 TL/m²), 2. ve 3. Katlar için 1/4 (20.000 TL/m²), Çatı Katı ve Eklenti alanları için 1/6 (13.333 TL/m²) oranında değer takdir edilmiştir.

Buna göre bulunan kat bazlı değerler ve toplam değer aşağıda gösterilmiştir.

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Değer (TL)
Zemin	137	80.000	10.960.000
1.Kat	96	26.667	2.560.000
2. Kat	129	20.000	2.580.000
3.Kat	129	20.000	2.580.000
Çatı	68	13.333	907.000
Eklenti	55	13.333	733.000
Toplam	614		20.320.000

Değerleme konusu yapı için **toplam pazar değeri, 20.320.000 TL bulunmaktadır.**

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

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

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

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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.

Değerleme konusu yapının yer aldığı parselin yol cephesi 6,67 m. iken derinliği yaklaşık 60 m.'dir. Diğer yandan parsel imarı kısmen ticari kısmen konuttur.

Yaklaşık 156 m² Ticaret Alanında Yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, 3 Kattır.

Konut alanında kalan diğer kısmı (yaklaşık 231 m²) İmar Planında "Konut Alanı" içerisindedir.

Konut Alanında Yapılaşma Şartları; Ayrık Nizam, 3 Kat (Yençok=10,00 m.), Emsal=1.05'tir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 38 / 46
--	---	---

İmar Planı kapsamında söz konusu parselin (yaklaşık 10 m²) yola terki bulunmaktadır.

Ancak konut alanında mevcut durumda yapılanma imkanı bulunmamakta, komşu parsellerle birlikte (tevhit edilerek) yapılanma mümkün olabilecektir.

Yukarıdaki şartlara uygun emsal arsa bulunamadığından maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 39 / 46
--	---	--

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

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

KİRALIK DÜKKAN ARAŞTIRMASI

Emsal 1_NİZAM Emlak / 0 (532) 237 54 40

Değerleme konusu parselde yaklaşık 1 km uzaklıkta yer alan emsal; zemin katta konumlu 100 m² alanlı dükkan 30.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 AVCI Group Gayrimenkul / 0 (530) 121 54 10

Değerleme konusu parselde yaklaşık 500 m. uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 40 m² alanlı dükkan 15.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 3 METE Emlak Akyazı / 0 (532) 699 32 54

Değerleme konusu parselde yaklaşık 1,5 km uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 25 m² alanlı dükkan 9.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 4 NESİL Emlak Akyazı / 0 (530) 547 08 73

Değerleme konusu parselde yaklaşık 500 m. uzaklıkta yer alan; zemin katta konumlu 30 m² alanlı dükkan 9.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 5 ASRİN Emlak / 0 (535) 745 21 15

Değerleme konusu parselde yaklaşık 500 m. uzaklıkta yer alan; zemin katta 26 m² depolu dükkan 8.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Beyan 1 EYÜPOĞLU Emlak / 0 (541) 301 92 65

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın zemin kat 137 m² dükkanın 50.000 TL/ay (birim fiyat 365 TL/m²) bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Beyan 2 BALCI Emlak / 0 (533) 207 83 06

Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın zemin kat 137 m² dükkanın 60.000 TL (birim fiyat 438 TL/m²) bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

Kiralık Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle	Kira (TL/ay)	TL/m ² -ay	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Satışa Sunan	İletişim
1	Ömercikler	30.000	333	100	1205416658	18.11.2024	Nizam Emlak	0 (532) 237 54 40
2	Ömercikler	15.000	417	40	1208830978	05.11.2024	Avacı grup Gayrimnekul	0 (530) 121 54 10
3	İnönü	9.000	409	24	1169872271	24.10.2024	Mete Emlak	0 (532) 699 32 54
4	Ömercikler	9.000	333	30	1206273831	22.10.2024	Nesil Emlak	0 (530) 547 08 73
5	Ömercikler	8.000	348	26	1146051293	07.11.2024	Asrın Emlak	0 (535) 745 21 15

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah.
39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası

31.12.2024

2024-ŞGYO-0022

Sayfa **40 / 46****Emsal Konumları****Kiralık Emsal Uyumlaştırma**

Emsal No	Mahalle	Kira (TL/ay)	Brüt m2	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Konum Kullanım	Düzeltilmiş TL/m ² -ay
1	Ömercikler	30.000	100	300	-10,00%	270	0,00%	270
2	Ömercikler	15.000	40	375	-10,00%	338	0,00%	338
3	İnönü	9.000	24	369	-10,00%	332	10,00%	365
4	Ömercikler	9.000	30	300	-10,00%	270	0,00%	270
5	Ömercikler	8.000	26	313	-10,00%	282	0,00%	282
Ortalama				332		298		305

Bölge emlakçı görüşleri, değerlendirme konusu yapının zemin kat (137 m²) aylık kirasının 50.000 TL/ay (365 TL/m²-ay) – 60.000 TL/ay (438 TL/m²-ay) civarında olabileceği yönündedir.

Tarafımızca yapılan ticari gayrimenkul zemin kat birim pazar kirası 305 TL/m²-ay bulunmuş, 300 TL/m²-ay takdir edilmiştir.

Diğer katların birim pazar kiralari zemin kata göre takdir edilmiştir.

Zemin kat birim pazar kirasına göre; 1. Kat için 1/3 (100 TL/m²-ay), 2. ve 3. Katlar için 1/4 (75 TL/m²-ay), Çatı Katı ve Eklenti alanları için 1/6 (50 TL/m²-ay) oranında değer takdir edilmiştir.

Buna göre bulunan kat bazlı Pazar kiralari ve toplam pazar kirası aşağıda gösterilmiştir.

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Değer (TL)
Zemin	137	300	41.000
1.Kat	96	100	9.600
2. Kat	129	75	9.700
3.Kat	129	75	9.700
Çatı	68	50	3.400
Eklenti	55	50	2.800
Toplam	614		76.200

Değerleme konusu yapı için toplam pazar kirası, 76.200 TL/ay bulunmuş, **76.000 TL/ay** takdir edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 41 / 46
--	---	--

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

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

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

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu komple bina olmakla birlikte, değerlendirme konusu yapının yer aldığı parselin yol cephesi 6,67 m. iken derinliği yaklaşık 60 m.'dir.

Diğer yandan parsel imarı kısmen ticari kısmen konuttur.

Yaklaşık 156 m² Ticaret Alanında Yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, 3 Kattır.

Konut alanında kalan diğer kısmı (yaklaşık 231 m²) İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde.

Konut Alanında Yapılaşma Şartları; Ayrık Nizam, 3 Kat (Yençok=10,00 m.), Emsal=1.05'tir.

İmar Planı kapsamında söz konusu parselin (yaklaşık 10 m²) yola terki bulunmaktadır.

Ancak konut alanında mevcut durumda yapılanma imkanı bulunmamakta, komşu parsellerle birlikte (tevhit edilerek) yapılanma mümkün olabilecektir.

Yukarıdaki şartlara uygun emsal arsa bulunamadığından maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Satışa sunulan komple bina araştırması yapılmıştır.

Komple Bina 1

Cumhuriyet Mahallesi'nde Yeni Atatürk Okulu Karşısında 157 m² arsada, 2 Dükkan, 6 adet daire olmak üzere 8 bağımsız bölümlü, 524 m² inşaat alanlı 1 yaşında komple bina 27.750.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. **Ortalama yapı birim değeri 53.000 TL/m²'dir.**

- Yeni bina olup değerlendirme konusu yapı yaklaşık 30 yıllıktır. %32 bina aşınma payı bulunmaktadır.
- Ticari ve konut kullanımı açısından uygundur.
- Değerleme konusu yapı bitişik nizam ön ve arka cephe iken emsal 1 cephe bitişik 3 cephelidir
- Değerleme konusu yapı daha iyi konumdadır.

Değerleme konusu yapı için %10 pazarlık ve cephe düzeltmesi, %32 bina aşınma payı ve düşüldüğünde emsal yapının ortalama yapı birim değeri 32.436 TL/m²'dir.

Değerleme konusu yapı inşaat alanı 614 m²'dir. **Buna göre yapı değeri 19.915.704 TL bulunmaktadır.**

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 42 / 46
--	---	--

Komple Bina 2

Cumhuriyet Mahallesinde, Çark Caddesi'nde 188 m² arsada, 3 dükkan, 10 adet ofis olmak üzere 13 bağımsız bölümlü, 805 m² inşaat alanlı, 26-30 yaşında komple bina 39.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. **Ortalama yapı birim değeri 49.068 TL/m²'dir.**

- Bina yaşı değerlendirme konusu yapıya uygundur.
- Değerleme konusu yapıda konut niteliği de bulunmakla birlikte, emsalde dükkan ve ofis kullanımı bulunmaktadır.

Pazarlık ve parsel konum kullanım uyumlaştırması (-%30) ile emsal yapının ortalama yapı birim değeri 34.348 TL/m²'dir.

Değerleme konusu yapı inşaat alanı 614 m²'dir. **Buna göre yapı değeri 21.089.672 TL bulunmaktadır.**

Komple Bina 3

Reji Sokağında 3 Yol Üzerinde Sakmar ve Cami Yanı 87 m² arsa üzerinde 1 Adet 80 m² Dükkan ve 2 Adet 90 m² daire komple satılık. Tüm şehir içi ulaşımı kolay kira getirisi yüksek komple mülk. 87 m² arsada, 1 dükkan, 2 adet daire olmak üzere 3 bağımsız bölümlü, 260 m² inşaat alanlı, 26-30 yaşında komple bina 10.500.000 TL bedelle satışa sunulmuştur. **Ortalama yapı birim değeri 40.385 TL/m²'dir.**

- Bina yaşı değerlendirme konusu yapıya uygundur.
- Ticari ve konut kullanımı açısından uygundur.
- Değerleme konusu yapı bitişik nizam ön ve arka cephe iken emsal 1 cephe bitişik 3 cephelidir

Pazarlık ve parsel konum kullanım uyumlaştırması (-%15) ile emsal yapının ortalama yapı birim değeri 34.327 TL/m²'dir.

Değerleme konusu yapı inşaat alanı 614 m²'dir. **Buna göre yapı değeri 21.076.778 TL bulunmaktadır.**

Komple bina çalışmasına göre, değerlendirme konusu yapı değeri 20.000.000 TL – 21.000.000 TL arasında bulunmaktadır.

5.1.4.'te değerlendirme konusu binanın ticari nitelikli zemin katı için 80.000 TL/m² Pazar değeri takdir edilmiştir.

Diğer katların birim pazar değerleri zemin kata göre takdir edilmiştir.

Zemin kat birim değerine göre; 1. Kat için 1/3 (26.667 TL/m²), 2. ve 3. Katlar için 1/4 (20.000 TL/m²), Çatı Katı ve Eklenti alanları için 1/6 (13.333 TL/m²) oranında değer takdir edilmiştir.

Buna göre bulunan kat bazlı değerler ve toplam değer aşağıda gösterilmiştir.

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Değer (TL)
Zemin	137	80.000	10.960.000
1.Kat	96	26.667	2.560.000
2. Kat	129	20.000	2.580.000
3.Kat	129	20.000	2.580.000
Çatı	68	13.333	907.000
Eklenti	55	13.333	733.000
Toplam	614		20.320.000

Değerleme konusu yapı için **toplam pazar değeri, 20.320.000 TL bulunmaktadır.**

Her iki çalışmada yakın değerler bulunmuş olup, komple bina için 20.320.000 TL pazar değeri takdir edilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 43 / 46
--	---	--

[5.4.1.](#)'te yapılan pazar kirası çalışmasında;

Ticari gayrimenkul zemin kat birim pazar kirası 305 TL/m²-ay bulunmuş, 300 TL/m²-ay takdir edilmiştir. Diğer katların birim pazar kiralari zemin kata göre takdir edilmiştir.

Zemin kat birim pazar kirasına göre; 1. Kat için 1/3 (100 TL/m²-ay), 2. ve 3. Katlar için 1/4 (75 TL/m²-ay), Çatı Katı ve Eklenti alanları için 1/6 (50 TL/m²-ay) oranında değer takdir edilmiştir.

Buna göre bulunan kat bazlı Pazar Kiraları ve toplam pazar kirası aşağıda gösterilmiştir.

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Değer (TL)
Zemin	137	300	41.000
1.Kat	96	100	9.600
2. Kat	129	75	9.700
3.Kat	129	75	9.700
Çatı	68	50	3.400
Eklenti	55	50	2.800
Toplam	614		76.200

Değerleme konusu yapı için toplam pazar kirası, 76.200 TL/ay bulunmuş, **76.000 TL/ay** takdir edilmiştir.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu yapı için, 1994 yılında Yapı Ruhsatı 1995 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" niteliklidir. Kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 44 / 46
--	---	--

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi bulunması, devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 45 / 46
--	---	--

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [4.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla değerlendirme konusu yapı üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu yapı için, 1994 yılında Yapı Ruhsatı 1995 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" niteliklidir. Kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Değerleme konusu yapının yer aldığı parselin yol cephesi 6,67 m. iken derinliği yaklaşık 60 m.'dir.

Diğer yandan parsel imarı kısmen ticari kısmen konuttur. Yaklaşık 156 m² Ticaret Alanında Yapılaşma şartları; Bitişik Nizam, 3 Kattır. Konut alanında kalan diğer kısmı (yaklaşık 231 m²) İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde. Konut Alanında Yapılaşma Şartları; Ayrık Nizam, 3 Kat (Yençok=10,00 m.), Emsal=1.05'tir. İmar Planı kapsamında söz konusu parselin (yaklaşık 10 m²) yola terki bulunmaktadır.

Ancak konut alanında mevcut durumda yapılanma imkanı bulunmamakta, komşu parsellerle birlikte (tevhit edilerek) yapılanma mümkün olabilecektir.

Yukarıdaki şartlara uygun emsal arsa bulunamadığından maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmış, Pazar değerini yansıtan sonuca ulaşacağı kanaati oluşmuştur.

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "İçerisinde Şekerbank Binası ve Üstünde 2 Adet Lojmanı ve Kargir Kalorifer Binası Olan Kargir Bina ve Arsası" nitelikli yapı için KDV hariç 20.320.000 TL pazar değeri, 76.200 TL/Ay pazar kirası takdir edilmiştir.

Kat Bazlı Pazar Değeri

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Değer (TL)
Zemin	137	80.000	10.960.000
1.Kat	96	26.667	2.560.000
2. Kat	129	20.000	2.580.000
3.Kat	129	20.000	2.580.000
Çatı	68	13.333	907.000
Eklenti	55	13.333	733.000
Toplam	614		20.320.000

Kat Bazlı Pazar Kirası

Kat	Brüt m ²	TL/m ²	Değer (TL)
Zemin	137	300	41.000
1.Kat	96	100	9.600
2. Kat	129	75	9.700
3.Kat	129	75	9.700
Çatı	68	50	3.400
Eklenti	55	50	2.800
Toplam	614		76.200

Nihai olarak değerlendirme konusu yapı için;

Pazar Değeri:

20.320.000,00 TL (YirmiMilyonÜçyüzYirmiBinTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj hariç aylık pazar kirası;

76.200,00 TL (YetmişaltıBinikiyüzTürkLirası)

takdir edilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sakarya, Akyazı, Cumhuriyet Mah. 39 Ada 242 Parsel, Kargir Bina ve Arsası	31.12.2024 2024-ŞGYO-0022 Sayfa 46 / 46
--	---	---

Ekler

- 1 - Tapu Örnekleri
- 2 - Yapı Kayıt Belgesi
- 3 - TAKBİS Belgeleri
- 4 - Proje Bilgileri
- 5 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 6 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri