



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2022 - 1264

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1264
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis Mahallesi (OSB), 1263 Ada, 90 numaralı parselde bulunan "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası" vasıflı taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Sekiz (58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	29
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
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	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1264 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Organize Sanayii Bölgesi Mah. 3. Cd. No: 15 Merkez / Karaman
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Karaman İli, Merkez İlçesi, Pireis Mahallesi (OSB), 1263 Ada 90 parsel “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1263 ada 90 Parsel, 1/1000 ölçekli, uygulama imar planına “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup Emsal:1,00 – Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Ön bahçe mesafesi: 13 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi ise 12 m2 olacak şekildedir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	6.310.000,00-TL (Altı Milyon Üç Yüz On Bin Türk Lirası)
<u>Piyasa Kira Değeri</u>	Kira Değeri 19.900-TL/ay (On Dokuz Bin Dokuz Yüz Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	7.445.800,00-TL (Altı Milyon Üç Yüz On Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş ve incelenmiş olup binaların bakımsız ve tadilata ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. Bu durum yapı değeri verilirken olumsuz faktör olarak dikkate alınmıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet Akbalık – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 11.11.2022 itibariyle başlanmış 30.12.2022 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1264 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis Mahallesi (OSB), 1263 Ada 90 numaralı parselde bulunan "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası" vasıflı taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel pazar ve kira değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 10.02.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

*Özel 2022-634 rapor no ile 06.06.2022 tarihinde, 5.000.000,00 değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.
Halka Açıklık : % 24,99
Telefon : 0 212 398 38 00
E-Posta : projelistirme@sekergyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Karaman İli, Merkez İlçesi, Piri Reis Mahallesi (OSB), 1263 Ada 90 numaralı parselde bulunan “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası” vasıflı taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul Organize Sanayii Bölgesi Mah. 3. Cd. No: 15 Merkez / Karaman posta adresinde konumlanmaktadır. Uavt no: 2578930493. Konu taşınmaz Karaman OSB Cami önünden geçen yoldan batı yönünde yaklaşık 250 metre ilerlendiğinde sağ kolumuzda kalan parselde yer almaktadır. Tapu kaydına göre Pirireis Mahallesi'nde 1269 ada 90 parsel numaralı olarak kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz OSB'nin sağladığı her türlü altyapı, üstyapı olanaklarından faydalanmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve OSB'ye gelen toplu taşıma araçları ile rahatlıklar sağlanmaktadır.





Koordinatlar: Enlem: 37.2126 - Boylam: 33.3038

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Karaman- Merkez
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Pireis Mahallesi / Bayamlağıl Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 17/1588
ADA - PARSEL	: 1263/90
YÜZÖLÇÜM	: 7231,87 m ²
TAŞINMAZ ID	: 103459501
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: -
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
ARSA PAYI	: Tam
MALİK – HİSSE – TARİH/YEVMİYE	: ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - 16.01.2020 - 1455

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 17.11.2022 tarih, 10:30 da alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara ulaşılmıştır.

Beyan: 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme) Karaman - 19-12-2017 14:56 – 23458. (Kadastro nun sayisallaştirma işlemi olup taşınmazın tasarrufunda olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

Beyan: Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. 24.02.2009 -2312 (Taşınmazın tasarrufunu kısıtlamamakta olup her işlem öncesinde OSB’den görüş alınması gerekmektedir.

Teferruat Bilgileri : Tapu kaydında çok sayıda teferruat bilgisi bulunmakta olup takbis belgesi ekte sunulmuştur. Teferruat listesinde yer alan makineler değerlemede dikkate alınmamıştır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu gayrimenkul 16.01.2020 / 1455 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği tescili görmüştür.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Karaman OSB müdürlüğü imar servisinde yapılan incelemede rapor konusu 1263 ada 90 Parsel, 1/1000 ölçekli, uygulama imar planına “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup Emsal:1,00 – Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

Ön bahçe mesafesi: 13 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi ise 12 m2 olacak şekildedir.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Karaman OSB imar servisinde yapılan evrak incelemeleri neticesinde tarafımıza verilen dosyasında; herhangi bir karara rastlanmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili 18.11.2022 tarihinde Karaman OSB imar arşivinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje : 21.07.2006 onay tarihli 4 katlı ilave fabrika binası için düzenlenmiş mimari projesi Karaman OSB de incelenmiştir.

Yapı Ruhsatı :

*28.12.1995 tarih 7/31-271 belge numaralı toplam 1885 m2 alan için alınmış yapı ruhsatı incelenmiştir. (Belediye) (4 katlı fabrika)

*21.07.2006 tarih 06/06-30 belge numaralı 724 m2 alan için alınmış yapı ruhsatı incelenmiştir. (Karaman OSB) (4 katlı ilave fabrika)

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 25.09.1997 tarih 12/8 belge numaralı 1885 m2 alan için alınmış yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. (Belediye) (4 katlı fabrika)

Yapı Kayıt Belgesi :

*14.05.2019 tarih 5198538 numaralı depo ve güvenlik binası için 209 m2 alanlı yapı kayıt belgesi

*14.05.2019 tarih 5198510 numaralı fabrika ve idari bina için 1223 m2 alanlı yapı kayıt belgesi olduğu bilgisi alınmıştır. Belgeler rapora eklenmiştir.

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

Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanun tarihinden öncedir. Bu sebeple taşınmaz yapı denetime tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması hazırlanan, onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz için 17.03.2020 tarih M2470608F02BA E sınıfı enerji kimlik belgesi olduğu görülmüştür.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Karaman, Türkiye'nin bir ilidir. İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan ilin merkezi Karaman şehridir. Nüfusu: 258.838. (2021 sonu). İlin yüzölçümü 8.678 km²'dir. İlde km²'ye 29 kişi düşmektedir.

1989 yılında Orta Anadolu'nun gelişmesi maksadıyla alınan kararla Konya ilinden ayrılarak il olmuştur. Karaman'ın merkez, Ayrancı, Kazımkarabekir ilçelerinde Akdeniz iklimine benzer karasal iklim; Ermenek, Başyayla, Sarıveliler ilçelerinde Akdeniz iklimi görülür. Bu nedenle ilde yetişen bitki türleri çeşitlilik göstermektedir. Batı ve kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin, güneybatısında Antalya illeri ile çevrilidir.

Karaman, Anadolu'da Türkçe'nin Karamanoğlu Mehmet Bey tarafından resmî dil ilan edildiği yerdir.

Karaman OSB:

Karaman Organize Sanayi Bölgesi, 24.12.1989 tarih ve 20382 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 1990 yılında Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca 59 sicil no ile tescil edilerek hüviyet kazanmıştır. İlk kuruluşta 50 ha. olan yüzölçümü, 1990 yılında Yer Seçim Komisyonunun kararları doğrultusunda 150 ha' ya, daha sonra etrafındaki parsellerin de dahil edilmesi ile 617 ha. alana çıkartılmıştır.

2014 yılında yer seçim sınırı içerisinde mevcut alanın doğu ve güney kısmında yer alan Hazine ve İl Özel İdaresine ait 407 Ha alanın mülkiyeti Karaman Organize Sanayi Bölgesi adına tescil edilerek hazırlanan imar planı 30.10.2014 tarihinde bakanlıkça onaylanmış, plana esas uygulama planları 16.09.2015 tarihli İl İdare Kurulu kararı ile yürürlüğe girmiş ve toplam 1024 ha. üzerine kuruludur. Bölgemiz içerisinde Sanayi Parsel sayısı 310'tür

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

Karaman Nüfusu

KARAMAN
Nüfus: 258.838

↑ %1,54

Karaman nüfusu bir önceki yıla göre 3.919 artmıştır.

Karaman nüfusu 2021 yılına göre 258.838'dir.

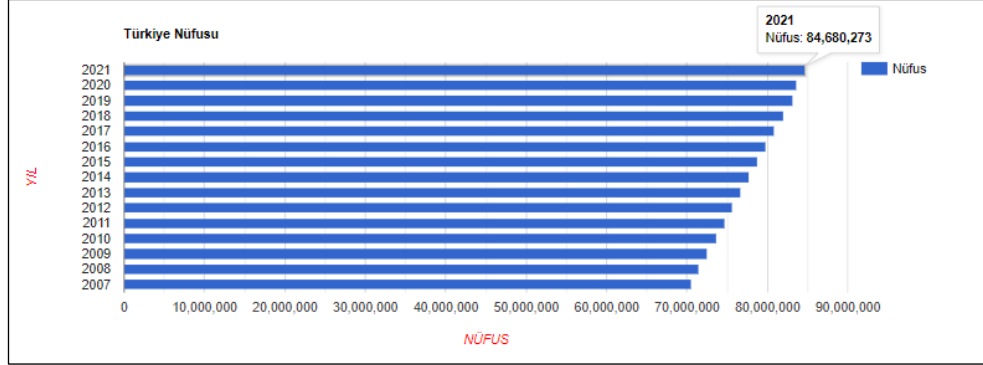
Bu nüfus, **129.551** erkek ve **129.287** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,05** erkek, **%49,95** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

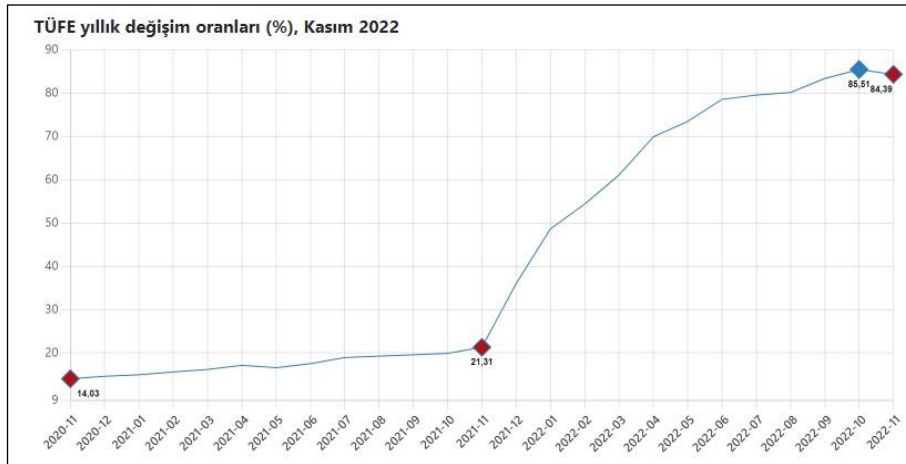
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

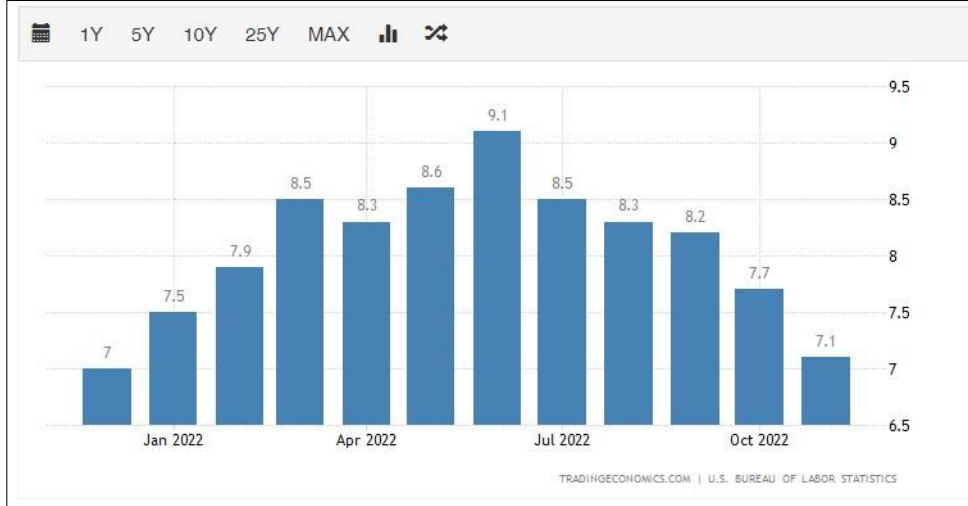


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

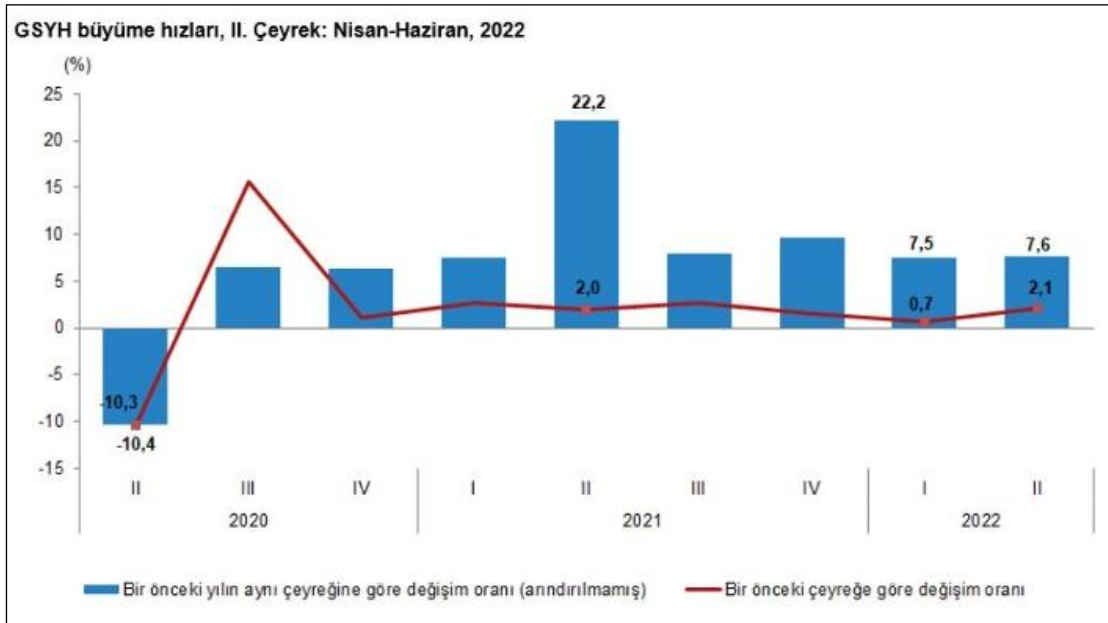


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)

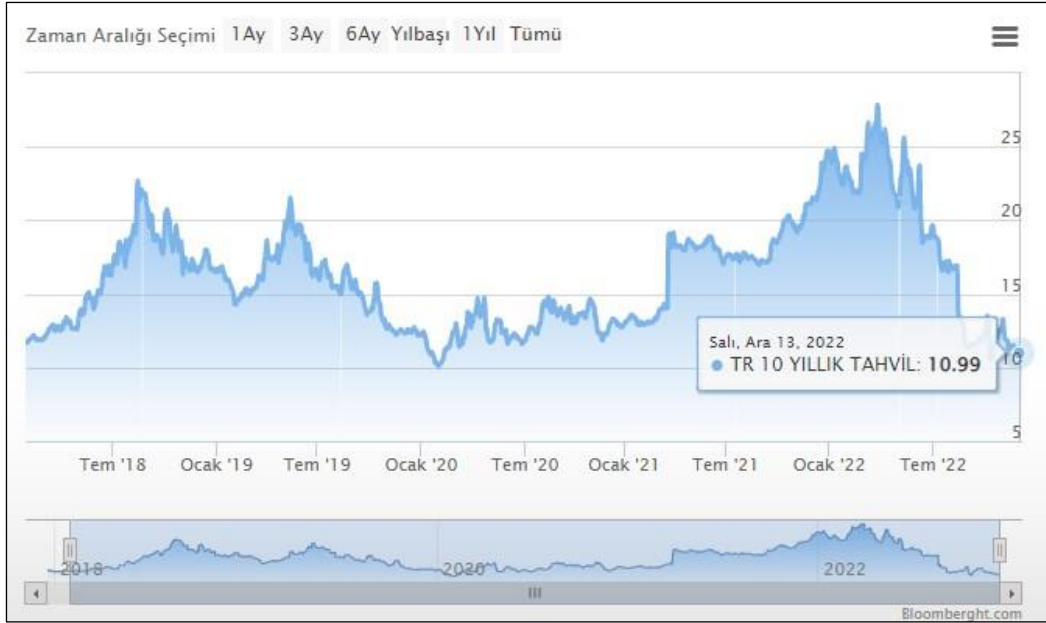


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibariyle %7,1 seviyesine gelmiştir.

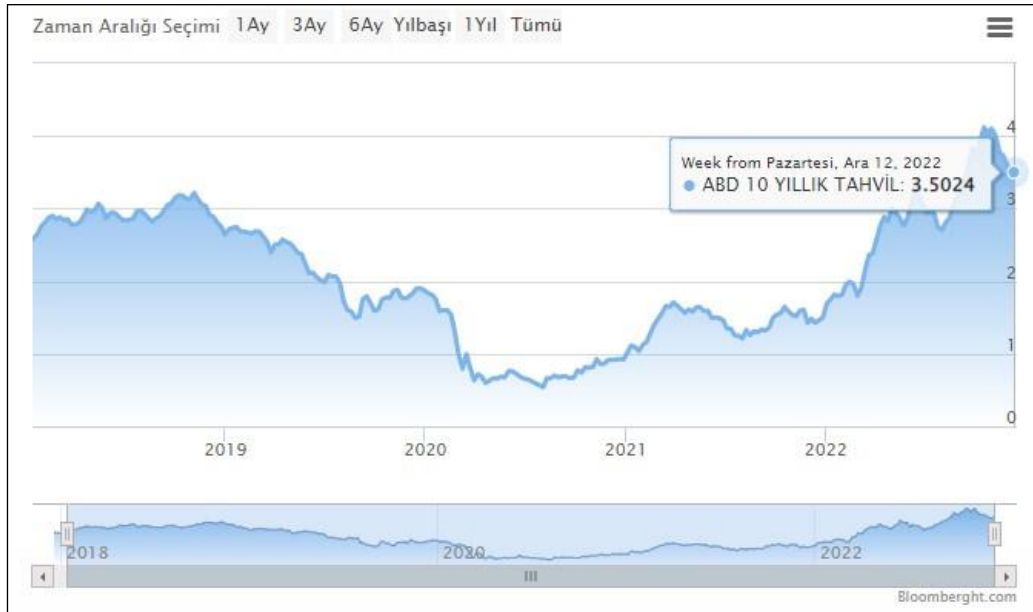
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



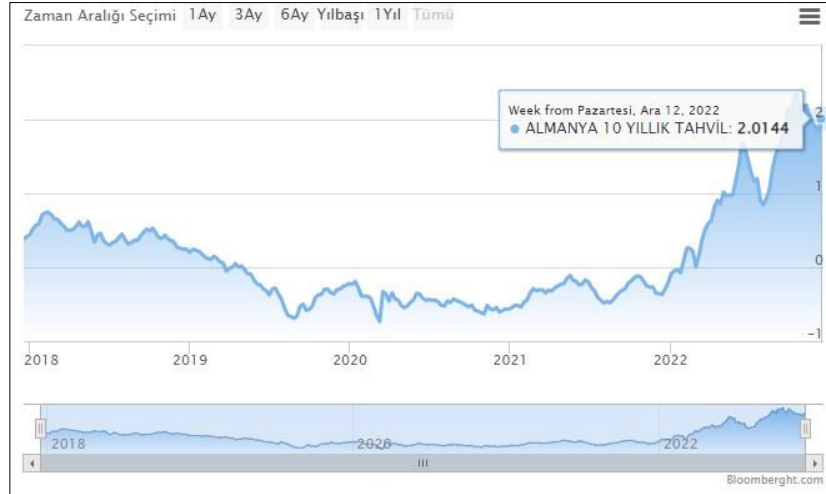
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

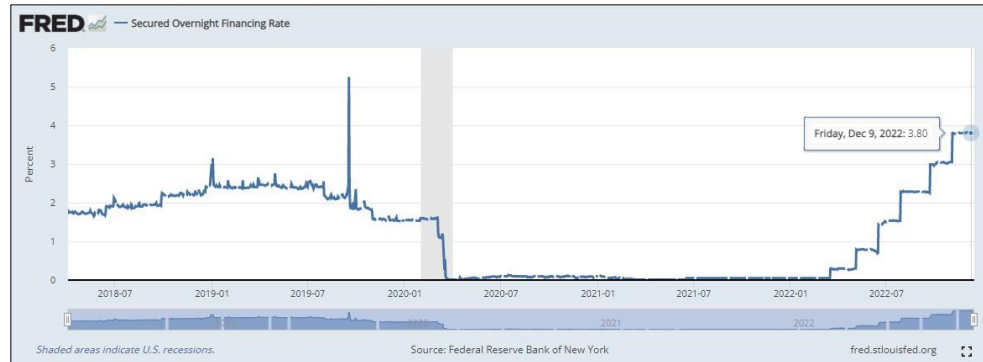


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

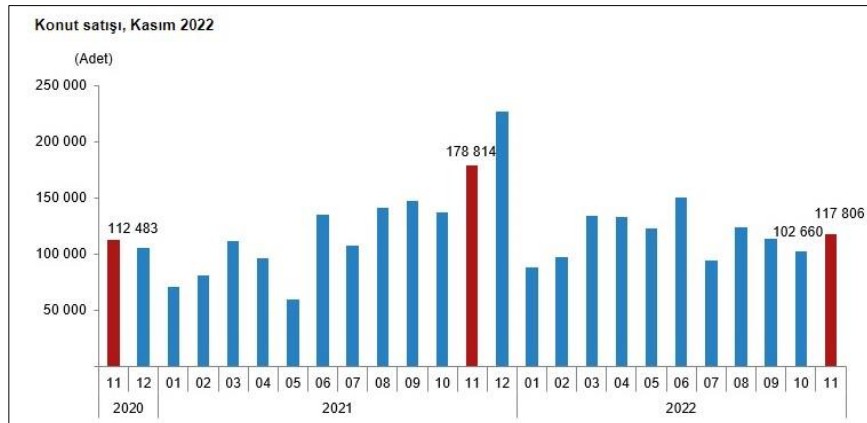
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



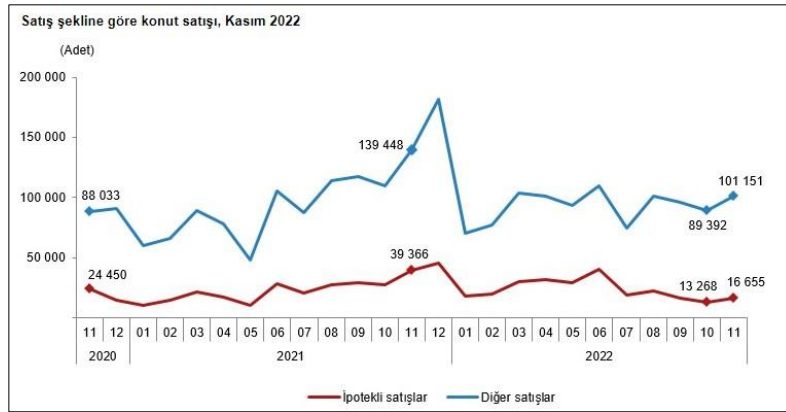
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

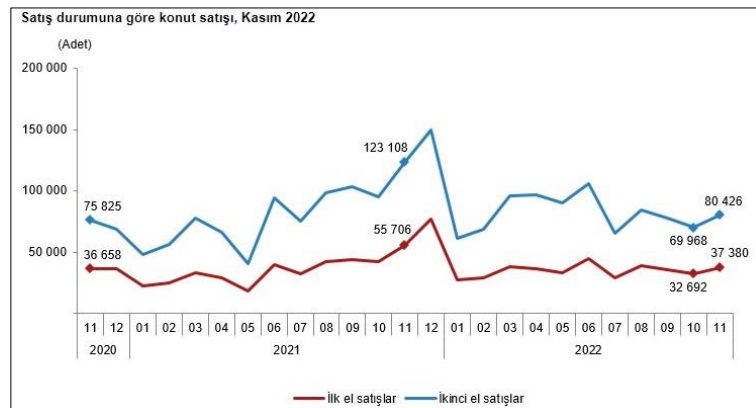
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



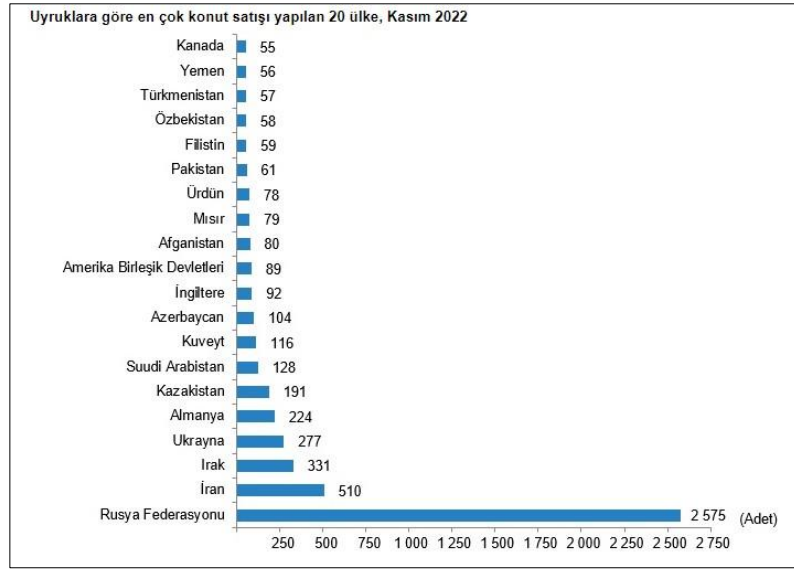
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



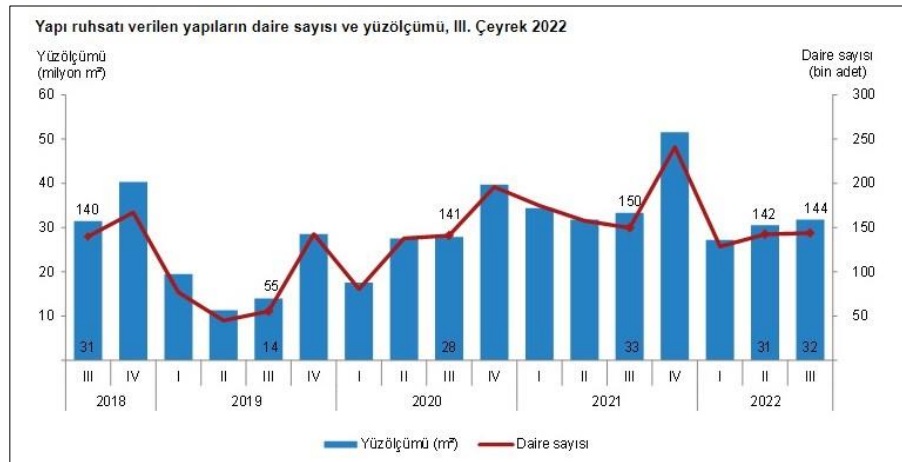
Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Ana gayrimenkul; 1263 ada 90 parsel, 7231,87 m² yüzölçümüne sahip “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası” olarak tescil edilmiştir. Parsel üzerinde 5 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapılardan 1885 m² alana sahip 4 katlı fabrika binası, 724 m² alana sahip 4 katlı ilave fabrika binasına ait yasal evraklar mevcut olup onaylı mimari projesi dışında tek katlı depo binası 154 m², 3 katlı idari bina 345 m², 2 katlı depo 200 m² bulunmaktadır.

Ana fabrika girişi batı cepheden ve bodrum kattan sağlanmaktadır. Taşınmazın bodrum katında sığınak ve depo, diğer normal katında üretim alanları mevcuttur. Taşınmaz betonarme taşıyıcı sistemlidir. Tüm binalarda yalıtımsız eski tip sıvalı ve eski tip boyalıdır.

4 KATLI FABRİKA BİNASI

4 katlı fabrika binası olarak adlandırılan taşınmaz projesine göre ve yerinde yapılan ölçümler sonucu yaklaşık 360 m² bodrum kata sahip olup depo ve üretim alanı olarak projelendirilmiştir. Zemini tesviye betonlu, duvarları ince sıva üzeri boyalıdır. Zemin ve diğer katları yaklaşık 1525 m² olup toplam 1885 m² alana sahiptir.

4 KATLI İLAVE FABRİKA BİNASI

4 katlı ilave fabrika binası olarak adlandırılan taşınmaz projesine göre ve yerinde yapılan ölçümler sonucu yaklaşık 181 m² bodrum kata sahip olup depo ve üretim alanı olarak projelendirilmiştir. Zemin tesviye betonlu, duvarları ince sıva üzeri boyalıdır. Zemin ve diğer katları yaklaşık 543 m² olup toplam 724 m² alana sahiptir.

TEK KATLI DEPO

Tek katlı depo olarak adlandırılan taşınmaz yerinde yapılan ölçümler sonucu yaklaşık 154 m² alana sahiptir. Zemin tesviye betonlu, duvarları ince sıva üzeri boyalıdır. 4 katlı ilave fabrika binasına bitişik halde doğusunda yer almaktadır.

3 KATLI İDARİ BİNA

İdari bina projesine yerinde yapılan ölçümler sonucu 3 katlıdır. Yaklaşık 115 m² bodrum kata sahip olup değerlendirme günü boş durumda olduğu görülmüştür. Zemin seramik kaplama, duvarları eski tip iç cephe boyalıdır, pencereleri pvc doğrama, kapıları eski tip ahşap doğramadır. Her kat yaklaşık 115 m² alana sahip olup, idari bina toplam 345 m² alana sahiptir.

2 KATLI DEPO

2 katlı depo olarak adlandırılan taşınmaz yerinde yapılan ölçümler sonucu yaklaşık 100 m² kata 100 m² zemin kata sahiptir. Zemin tesviye betonlu olup çatış yıpranmıştır. Kapsamlı bakıma ihtiyacı olan bir taşınmazdır.

GÜVENLİK BİNASI

Parselin yola göre sol giriş kısmında yer alan tek katlı 9 m² alanlı betonarme yapıdır.

Toplam Mevcut Alanı: 3317 m²

NOT: Mahallinde yapılan incelemede yapıların uzun süredir kullanılmadığı görülmüş olup kapsamlı tadilat ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı, yapı ruhsatına uygun olarak inşaa edilmiştir.

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

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

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

Rapora konu parsel üzerinde bulunan yapılar halihazırda kullanılmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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 görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları 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.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

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

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde ancak ana bulvar cepheli, aynı imar şartlarına sahip 8145 m2 yüzölçüme sahip arsa 6.750.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 555 180 12 97

Emsal 2 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde ancak daha iyi konumda, aynı imar şartlarına sahip 10783 m2 yüzölçümüne sahip arsa 7.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 338 212 12 12

Emsal 3 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde ancak ana bulvar cepheli, aynı imar şartlarına sahip 10887 m2 yüzölçümüne sahip arsa 13.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal her ne kadar bulvar cepheli olsa da istenilen değer OSB koşullarında oldukça yüksektir.

İlgilisi : 0 555 180 12 97

Emsal 4 [Fabrika]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde 10.000 m2 arsa yüzölçümüne sahip, üzerinde yaklaşık 3150 m2 yapı bulunan fabrika 25.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

(Yapı değeri ~14.000.000 TL)

İlgilisi : 0 532 320 95 51

Emsal 5 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB müdürlüğü ile yapılan görüşmede son artış ile Kasım 2022 ayı itibarıyla arsa tahsis ücretinin 534 TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.

Karaman OSB:-

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	8.145,00m ²		10.783,00m ²		10.887,00m ²		10.000,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	6.750.000 TL		7.000.000 TL		13.000.000 TL		11.000.000 TL		534 TL	
m ² birim fiyatı	829 TL		649 TL		1.194 TL		1.100 TL		534 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	30%	-	20%	-	0%	-
Konum ve diğer şerefiye	10%	-	10%	-	35%	-	30%	-	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İmar Durumu şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	663 TL		519 TL		418 TL		550 TL		534 TL	
Ortalama Birim fiyat	537TL/m ²									

Emsal 6 [Kiralık Fabrika]: Rapora konu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde, 10.700 m2 kapalı alana sahip içerisinde tadilat masrafı bulunan fabrika 42.000 TL den aylık olarak kiralıktır.

(42000 TL x 10.700 m2 x 1,40 Alan = ~ 6 TL/m2)

İlgilisi_ : 0 532 680 88 25

Emsal 7 [Kiralık Fabrika]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB ye yakın konumda 220 m2 kapalı alana sahip depo 3.500 TL den aylık olarak kiralıktır.

(3500 TL x 0,85 Pazarlık x 0,50 Alan / 220 m2 = ~ 6 TL/m2)

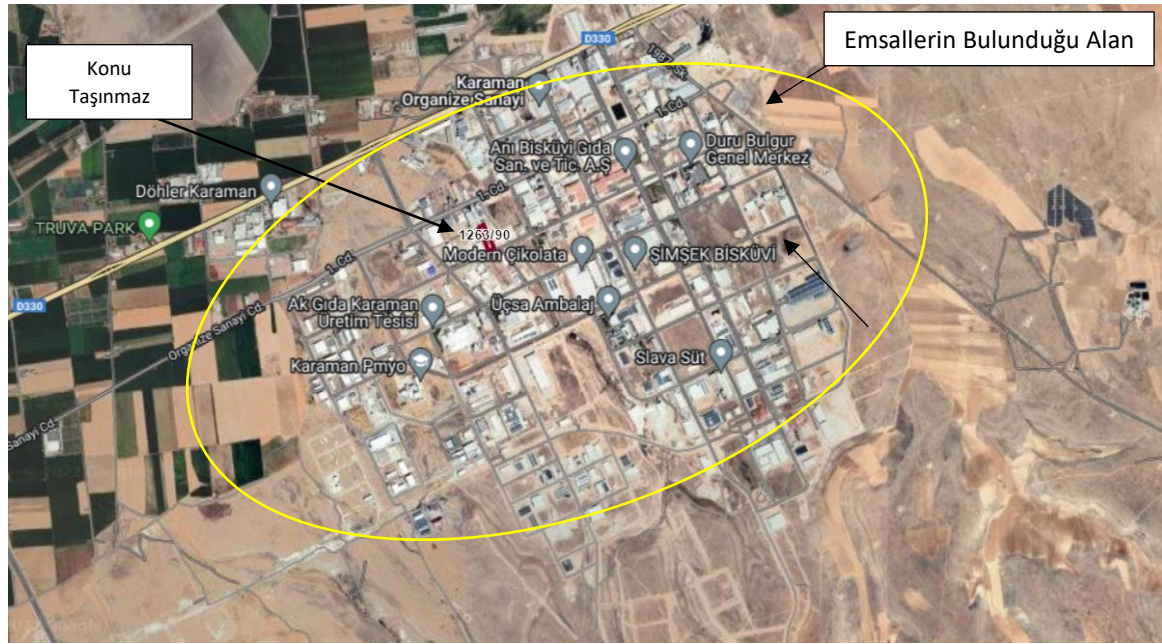
İlgilisi_ : 0 338 212 04 94

Emsal 8 [Görüş]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB de faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmede çok sayıda kiralık yer olmadığı, içi yapılı durumda fabrikaların minimum 10 TL/m2 den kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın ise bakımsız olması sebebiyle 5-6 TL/m2 den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

Bölge Emlakçıları :-

EMSAL DÜZELTME TABLOSU						
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	10.700,00m ²		220,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	42.000 TL		3.500 TL		6 TL	
m ² birim fiyatı	4 TL		16 TL		6 TL	
Pazarlık	5%	-	10%	-	0%	-
Konum ve diğer şerefiye	0%	+	0%	-	0%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	50%	+	50%	-	0%	-
İmar Durumu şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	6 TL		6 TL		6 TL	
Ortalama Birim fiyat	6TL/m ²					

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda ve aynı yapılaşma şartlarına sahip satılık arsa emsalleri bulunmuştur. OSB ve dışında olmak üzere arsalar genelde Emsal:1,00 – Ticaret (Sanayi) alanı imarlıdır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, mevcut yapılaşması, lokasyonu, ana yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, yapının kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınarak arsa değer takdir edilmiştir. Konu taşınmazın emsallere göre ara kısımda olması, cephesinin dar olması, peyzaj eksikleri vb. durumlar dikkate alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmaz için her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında parselin birim arsa değerine 537 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 7231,87 m² x 537 TL/m² = ~3.900.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda arsa değeri olarak **3.900.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur. Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıların değeri tespit edilirken mahallinde yapılan incelemeler ile mevcut inşaat maliyetleri göz önünde bulundurularak birim değer belirlenmiştir. Yapıların atıl durumda olması ve ciddi miktarda tadilat ihtiyacı olması sebebiyle amortisman oranları yüksek tutulmuştur.

YAPILAR	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
İDARİ BİNA	345	₺2.400,00	70	248.400,00 ₺
DEPO YAPILAR	354	₺2.400,00	70	254.880,00 ₺
FABRİKA BİNASI	2609	₺2.400,00	70	1.878.480,00 ₺
GÜVENLİK BİNASI	9	₺1.650,00	70	4.455,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				23.785,00 ₺
TOPLAM				2.410.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 3.900.000,00 TL

Yapı Değeri : 2.410.000,00 TL

Toplam Değer : 6.310.000,00 TL

Maliyet yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz için toplamda **6.310.000,00 TL** takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

3711 m2 x 4650 TL /m2 = 17.256.150,00 TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadıklarından dolayı İndirgenmiş Nakit Akışı uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 16-22 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (atıl durumu dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre 0,045 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Söz konusu taşınmaz 3317 m2 brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde yapılar için ortalama 6 TL/m2 aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir.

Yapı	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
Genel	3317	6,00 ₺	19.902,00 ₺	238.824,00 ₺	/	0,045	5.307.200,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~5.310.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler**Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri yaklaşık 19.900, -TL olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yapı mevcut olup proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında tadilat yapılarak kullanılmaya devam edilmesinin en verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Rapora konu taşınmaz müstakil bina olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Maliyet yöntemi (Pazar yaklaşımı) ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin maliyet yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

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

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapılar bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri 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) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.’nin talebi üzerine; Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis Mahallesi (OSB), 1263 Ada 90 numaralı parselde bulunan “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası” vasıflı taşınmazın piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle maliyet yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla mevcut alanı üzerinden maliyet yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **6.310.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Altı Milyon Üç Yüz On Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 7.445.800,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6983TL dir.*

Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, Ruhsat-İskân Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri ile Yazılı İmar Durumu Belgesi

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-11-2022-10:30



Kaydı Oluşturan: ERDENİZ BALIKÇIOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035022500081	20221117-898-F01264	50008

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 7

Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Karaman - 19-12-2017 14:56 - 23458	-
-------	---	--	------------------------------------	---

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
399585	BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	150000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399586	BUĞDAY POSTA VİDASI	BUĞDAY POSTA VİDASI	1	90000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399587	BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	900000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399588	BUĞDAY HAVA KANALI	BUĞDAY HAVA KANALI	1	300000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399589	BUĞDAY YIKAMASI	BUĞDAY YIKAMASI	1	120000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399590	BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	1	180000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399591	BULGUR TOPLAMA VİDASI	BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	112500000.00000	Karaman - 30-06-2004 00:00 -

2 / 7

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

				Eski Türk Lirası	3805
399592	DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	900000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399593	DİRİ BULGUR HAVA KANALI	DİRİ BULGUR HAVA KANALI	1	300000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399594	DİRİ BULGUR YIK.	DİRİ BULGUR YIK.	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399595	YIKAMA ELVİLDÖZ	YIKAMA ELVİLDÖZ	1	45000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399596	BESLEME ELVİLDÖRÜ	BESLEME ELVİLDÖRÜ	2	45000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399597	TAV VİDASI	TAV VİDASI	1	112500000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399598	DEĞİRMEN	DEĞİRMEN	4	112500000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399599	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	90000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399600	KURUTMA TABURU	KURUTMA	1	112500000	Karaman -

3 / 7

		TABURU		0.00000 Eski Türk Lirası	30-06-2004 00:00 - 3805
399601	TERMOBLAK ASPİRATÖR	TERMOBLAK ASPİRATÖR	1	45000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399602	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399603	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	75000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399604	FLASTER ELEK	FLASTER ELEK	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399605	TAŞ AYIRICI ASPİRATÖR	TAŞ AYIRICI ASPİRATÖR	1	22500000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399606	TAŞ AYIRICI	TAŞ AYIRICI	1	600000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399607	KURUTMA KULESİ	KURUTMA KULESİ	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399608	KULE TERMOBLOKLARI	KULE TERMOBLOKLARI	1	600000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805

4 / 7

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

399609	KULE ASPIRATÖRÜ	KULE ASPIRATÖRÜ	1	300000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399610	OTOMATİK ANBALAJ MAK.	OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	180000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399611	ELEVATÖR	ELEVATÖR	1	120000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399612	1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	225000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399613	KABUK SOYMA MAK.	KABUK SOYMA MAK.	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399614	İNCE KESME MAK.	İNCE KESME MAK.	1	900000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399615	TOZ SİKLONU	TOZ SİKLONU	4	120000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399616	TAKSİMAT VİDASI	TAKSİMAT VİDASI	1	375000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399617	BULGUR TAŞ AYIRICI	BULGUR TAŞ	1	187500000	Karaman -

5 / 7

		AYIRICI		0.00000 Eski Türk Lirası	30-06-2004 00:00 - 3805
--	--	---------	--	-----------------------------	-------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Karaman - 24-02-2009 10:24 - 2312	

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

6 / 7

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aşıl yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe)		Kod	2. Belgenin Tarihi	3. Belgenin Numarası	4. Belgenin Veriliş Maksudu	Kod
KARAMAN BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			25.9.1997	12/8	Yapının Kullanımı	
5. Mahalle, cadde (sokak, bina no)		6. İmar durumu tarihi				
Pirince Mah. Organize San. Bölgesi		7.12.1995				
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	10. İmar durumu numarası			
M.P.I-P.D 1263	90	30	793			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum		12. Tapu tescil belgesi tarihi	14. İzin tarihi	Kod	16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası
KARAMAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		25.12.1995	-		29.12.1995	
13. Tapu tescil belgesi no		15. Yüklü tarihi	Kod	3/21-271		
6378		-				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / ünvanı		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası
YESİLDERE BULGURCU SANAYİSİ Tİ. L.Ş.			SANAYİSİ Tİ. L.Ş.			
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi sicil no	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi Dairesi sicil numarası	
21. Adresi		26. Adresi				
Pirince Mahallisi Organize San. Bölgesi						
27. Yapının her bir ünitesinin yapım amacı	Kod	Ünite sayısı	Kod	29. Yüklülük (m ²)	Kod	30. Yüklülük kat sayısı
FABRİKA		1		1500		395
31. Yüklülük kat sayısı	Kod	32. Yüklülük kat sayısı	Kod	33. Yüklülük kat sayısı	Kod	34. Yüklülük kat sayısı
35. Yüklülük kat sayısı	Kod	36. Yüklülük kat sayısı	Kod	37. Yüklülük kat sayısı	Kod	38. Yüklülük kat sayısı
Toplam		1	1885	1	3	4
37. İnşaatın toplam maliyet (arsa dahil)		38. Ait olduğu	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)		
1849185000		1995	305000000	2154185000		
41. İnşaatın cinsi		42. İnşaatın dalga modülü	Kod	43. Yüklülük yapının cinsi		
Betonarme karlı		Tıfıl				
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Havuz ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Fespetik ☐ Asansör						
45. Yapı kullanım izin belgesi verilen hükümler ile ilgili açıklama:						
46. Konutlu ilgili özellikler			47. Dairenin özellikleri			
Konutun	Daire sayısı					
	1	2	3	4	5	6
Daire Sayısı	Toplam					
Bir dairenin yürürlüğü	Toplam					
Yukarıda tarih ve numarası olan Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanışında her bakımdan mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih		
		Mustafa DİNG				
		İmar İnş. Tek.				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası		52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
Emin EGE						
İmarat Mühendisi						
Belediye İmar Müdürü						

YAPI RUHSATI

İçerikler Türkiye Standartlarına uygun yapı elementleri kullanılarak hazırlanmıştır. Bu belge projenin kabulü için kullanılmak üzere hazırlanmıştır.

1. Ruhsat veren Kurum Karaman Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü		2. Ruhsat Tarihi 29.11.1995		3. Ruhsat Numarası 7/31-271	
4. Ruhsatın Veriliş Maksudu Yeni Yapı		5. Mülkiyeti Pittirisi		6. Parça No. 77.15-15	
7. Ada No 1263		8. Parsel No 90			
9. İmar Durumu tarihi 7.12.1995		10. İmar Durumu Numarası 793		11. İmar Türü -	
12. Yakıt Türü					
13. Tapu Tesicil Belgesi Veren Kurum Karaman Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tesicil Belgesi Tarihi 25.11.1995		15. Tapu tesicil Belgesi Numarası 6938	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı Yasir Bese Bulgar Sr. Gök v. Tic. Ltd. Sti.			17. Adı Soyadı / Ünvanı		
18. Bağlı olduğu vergi dairesi Karaman			19. Vergi Dairesi Sicil Numarası 9550059113		
20. Adresi 1269 Karaman sok. Altın cad. Karaman			21. Adresi		
22. Yapının Har bir Üstesinin Kullanma Maksudu Fabrika		23. Üstesinin Yüz Ölçümü 1 x 1500		24. Üstesinin Yüz Ölçümü 385 (Net alan. 365 m ² di.)	
25. Üstesinin Yüz Ölçümü 1 x 1500		26. Üstesinin Yüz Ölçümü 385		27. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
28. Üstesinin Yüz Ölçümü 385		29. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		30. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
31. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		32. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		33. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
34. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		35. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		36. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
37. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		38. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		39. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
40. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		41. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		42. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
43. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		44. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		45. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
46. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		47. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		48. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
49. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		50. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		51. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
52. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		53. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		54. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
55. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		56. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		57. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
58. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		59. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		60. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
61. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		62. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		63. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
64. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		65. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		66. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
67. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		68. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		69. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
70. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		71. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		72. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
73. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		74. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		75. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
76. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		77. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		78. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
79. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		80. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		81. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
82. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		83. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		84. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
85. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		86. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		87. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
88. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		89. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		90. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
91. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		92. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		93. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
94. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		95. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		96. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
97. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		98. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		99. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
100. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		101. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		102. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
103. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		104. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		105. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)	
106. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)		107. Üstesinin Yüz Ölçümü 365 m ² di.)			

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: 00000606	
1. Ruhsat veren kurum Karaman Organize Sanayi Bölgesi		2. Ruhsat veriliş tarihi	
3. Ruhsat alanın adı KARAMAN		4. Ruhsat no 21.07.2006 06/06-30	
5. Ruhsat alanın adresi Muskeç		6. Ruhsat alanın alanı 22 RT/2	
7. Ruhsat alanın alanı 16.06.1995		8. Ruhsat alanın alanı 04.06.1985	
9. Ruhsat alanın alanı 07.06.2006-13		10. Ruhsat alanın alanı 09.01.2005-74	
11. Ruhsat alanın alanı Fabrika Alanı 7233		12. Ruhsat alanın alanı Karaman Topu	
13. Ruhsat alanın alanı Sicil Müd		14. Ruhsat alanın alanı 01.05.2006	
15. Ruhsat alanın alanı 29.05.06		16. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
17. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		18. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
19. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		20. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
21. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		22. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
23. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		24. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
25. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		26. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
27. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		28. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
29. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		30. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
31. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		32. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
33. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		34. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
35. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		36. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
37. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		38. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
39. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		40. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
41. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		42. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
43. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		44. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
45. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		46. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
47. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		48. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
49. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		50. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
51. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		52. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
53. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		54. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
55. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		56. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
57. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		58. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
59. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		60. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
61. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		62. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
63. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		64. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
65. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		66. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
67. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		68. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
69. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		70. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
71. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		72. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
73. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		74. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
75. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		76. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
77. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		78. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
79. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		80. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
81. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		82. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
83. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		84. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
85. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		86. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
87. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		88. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
89. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		90. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
91. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		92. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
93. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		94. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
95. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		96. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
97. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		98. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	
99. Ruhsat alanın alanı 20.07.09		100. Ruhsat alanın alanı 20.07.09	



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 5YPPFKVC
Başvuru Numarası : 5198538
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:KARAMAN, İlçe:MERKEZ, Mahalle:ORGANİZE
SANAYİİ BÖLGESİ, CaddesiSokak:3. CADDE, Dış
Kapı No:15, Ada:1263, Parsel:90
Arsa Alanı : 7233,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 209,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 2

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000015001001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : AVZFRDTS
Başvuru Numarası : 5198510
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:KARAMAN, İlçe:MERKEZ, Mahalle:ORGANİZE
SANAYİİ BÖLGESİ, Caddesi/Sokak:3. CADDE, Dış
Kapı No:15, Ada:1263, Parsel:90
Arsa Alanı : 7233,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1223,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.

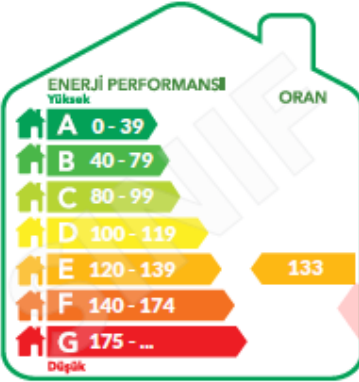




ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 29.12.1995 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 349,78 Ada/Parsel/Pafta: 1263 / 90 / N30-C-02-C UAVT Bina No: 278461603 Adı: Şeker GYO Karaman İdari Bina Adresi: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MAH. 3. CAD. NO: 15 KARAMAN	Veriliş Tarihi: 17.3.2020 Geçerlilik Tarihi: 17.3.2030 Performans Sınıfı: E Emisyon Sınıfı: E	

Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Karaman İdari Bina



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birinci (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	54.704,93	170,95	0,00	0,00	E
Isıtma	47.632,39	148,85	0,00	0,00	F
Sıhhi Sıcak Su	3.202,20	10,01	0,00	0,00	C
Soğutma	2.351,48	7,35	0,00	0,00	F
Havalandırma	774,47	2,42			C
Aydınlatma	744,38	2,33			A
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2470608F02BA	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 17.3.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.3.2030		
İptal Edilen EKB No: M24703E905172	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
	İmza:	

Sayfa 1/3



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	3	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEJANT: Bina dışı bölge Bina içi bölge Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02	Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02	Beton Yapı Elemanı
Toplam Bina Alanı(m²):	349,78	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
İklimlendirilen Alan(m²):	320,00	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)
Net Alan(m²):	294,89	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,31	Kaplamalar
Toplam Zon Adedi:	6	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,00	Isı Yalıtım Malzemeleri
İklimlendirilen Zon Adedi:	3	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	0,00	

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 193,45

Tipi:	Dolgu Duvar
Alanı(m²):	193,45
U Değeri:	1,46
Kalınlık(m):	0,02 / 0,15 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 153,83

Tipi:	Kolon/B.arme
Alanı(m²):	88,77
U Değeri:	3,02
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,02

Tipi:	Kiriş
Alanı(m²):	65,06
U Değeri:	3,02
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 233,18

Tipi:	Toprak Temaslı
Alanı(m²):	116,59
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 116,59

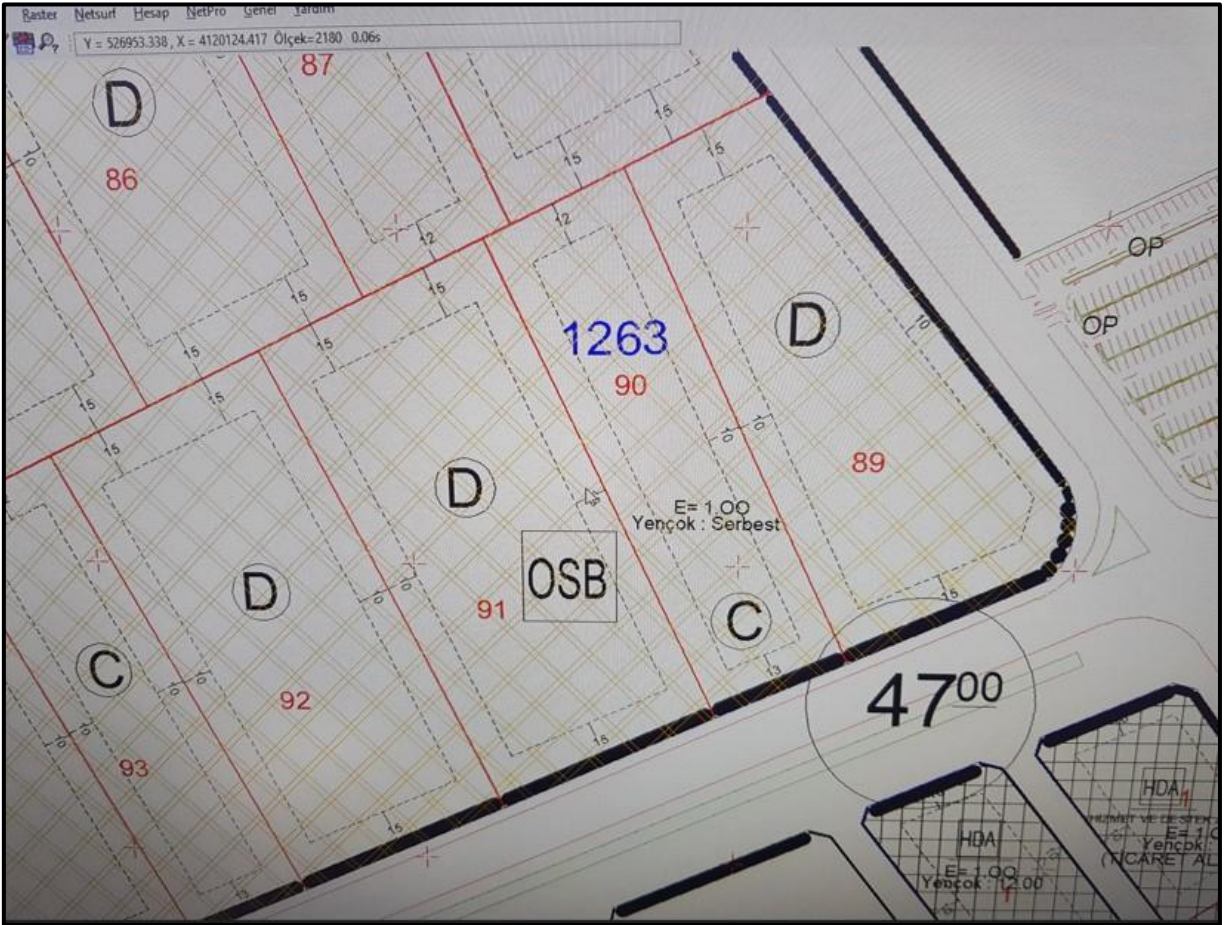
Tipi:	Kırma
Alanı(m²):	116,59
U Değeri:	0,31
Kalınlık(m):	0,03 / 0,15 / 0,02 / 0,10

Toplam Pencere Alanı(m²): 51,70

Tipi	2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+9mmHava+4)	PVC Çerçeve	Alanı(m²)
			51,70

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası:	M2470608F02BA	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.3.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.3.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:	M24703E905172	İmza:

Sayfa 2/3



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



Sayı : O.S.B.M.70-22/739
Konu: İmar Durumu

23 -11- 2022

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 21.11.2021 tarihli yazınız.

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

Talep edilen parsel için bilgiler aşağıda düzenlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Karaman Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu

Vural ELDOĞAN
Yönetim Kurulu Üyesi

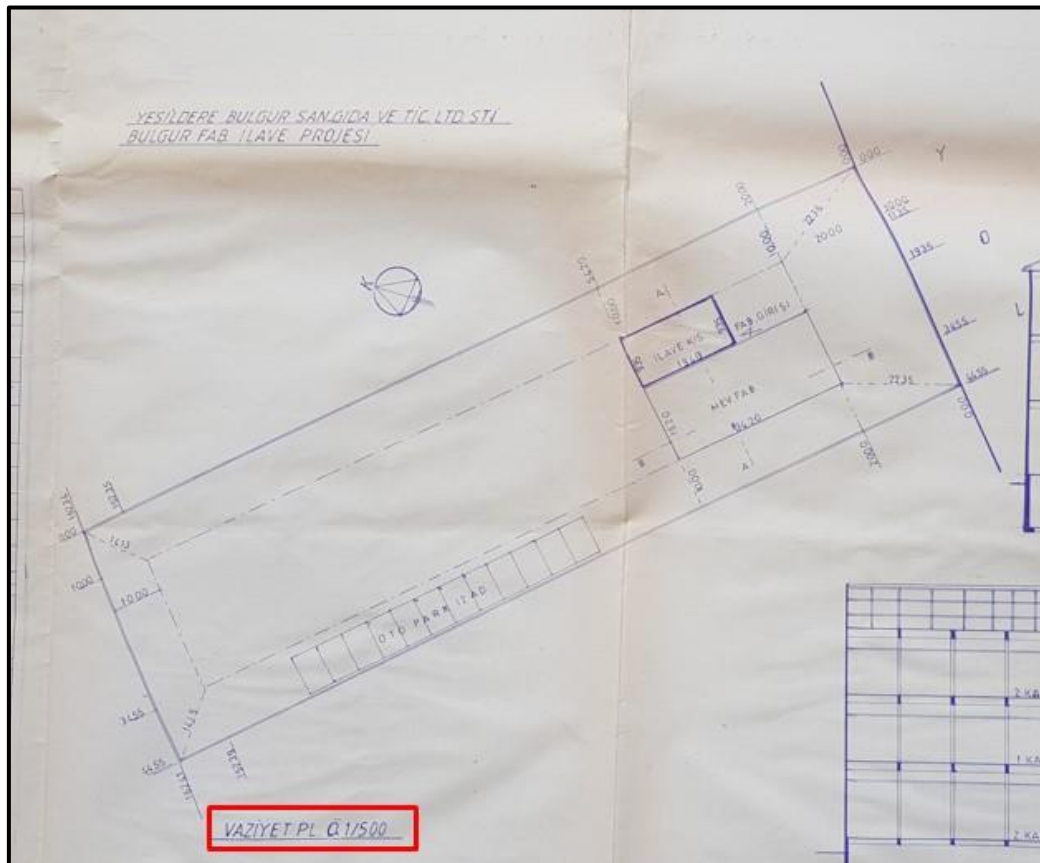
Ali Kemal BOYNUKALIN
Yönetim Kurulu Başkanı

Parsel Durumu:

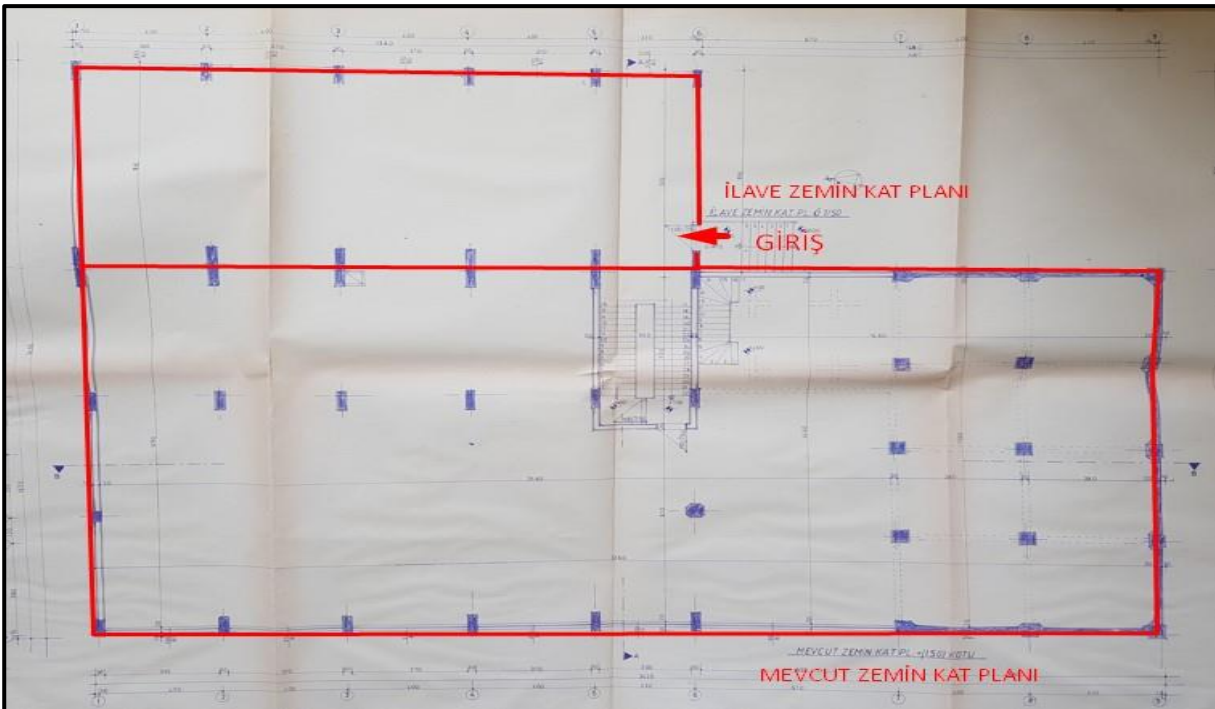
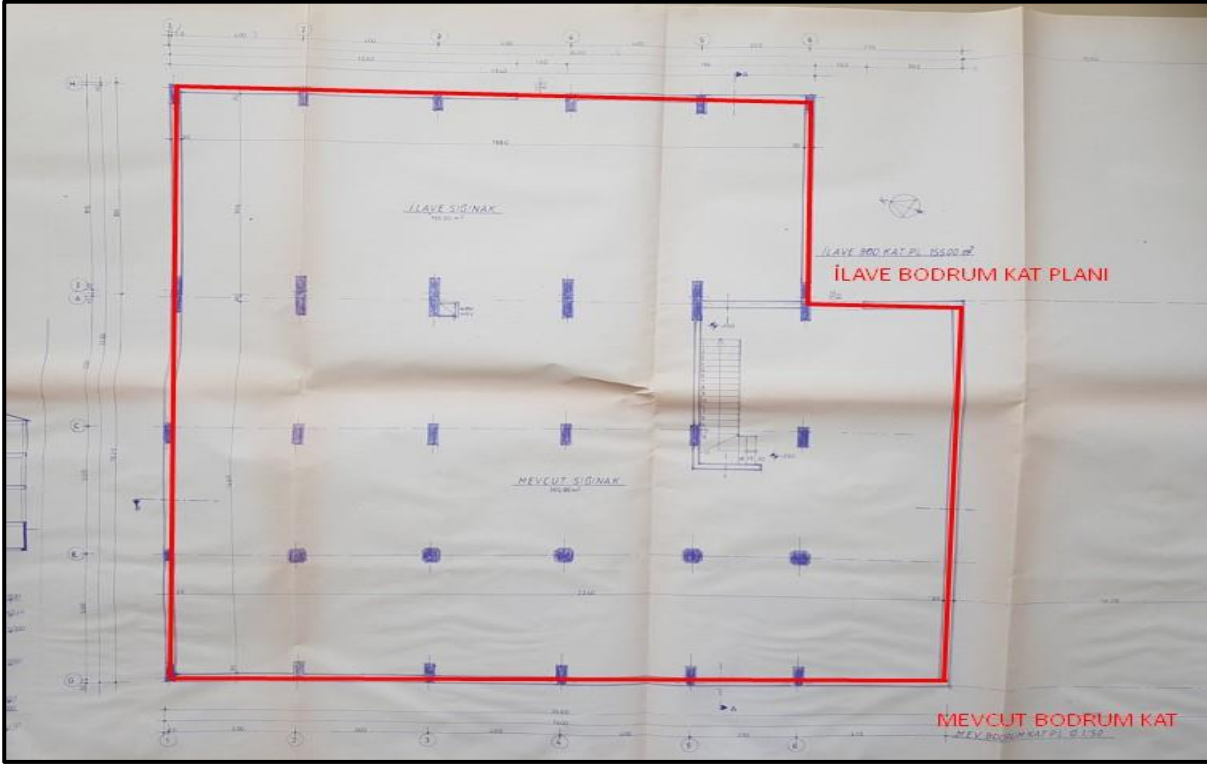
İL: Karaman
İLÇE: Merkez
MAHALLE: Pirireis
MEVKİ: Bayamlıağıl
ADA: 1263
PARSEL: 90
NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası
ALAN: 7231.87m²
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı
PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020
FONKSİYONU: Sanayi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

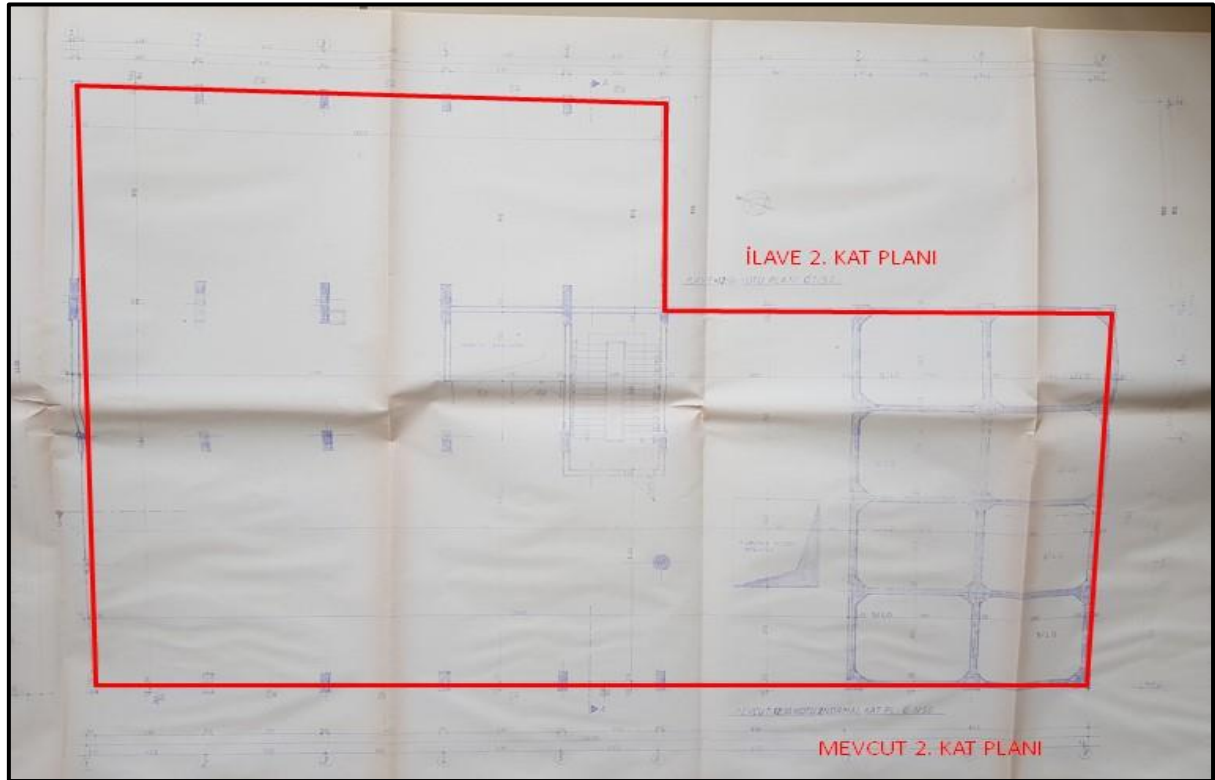
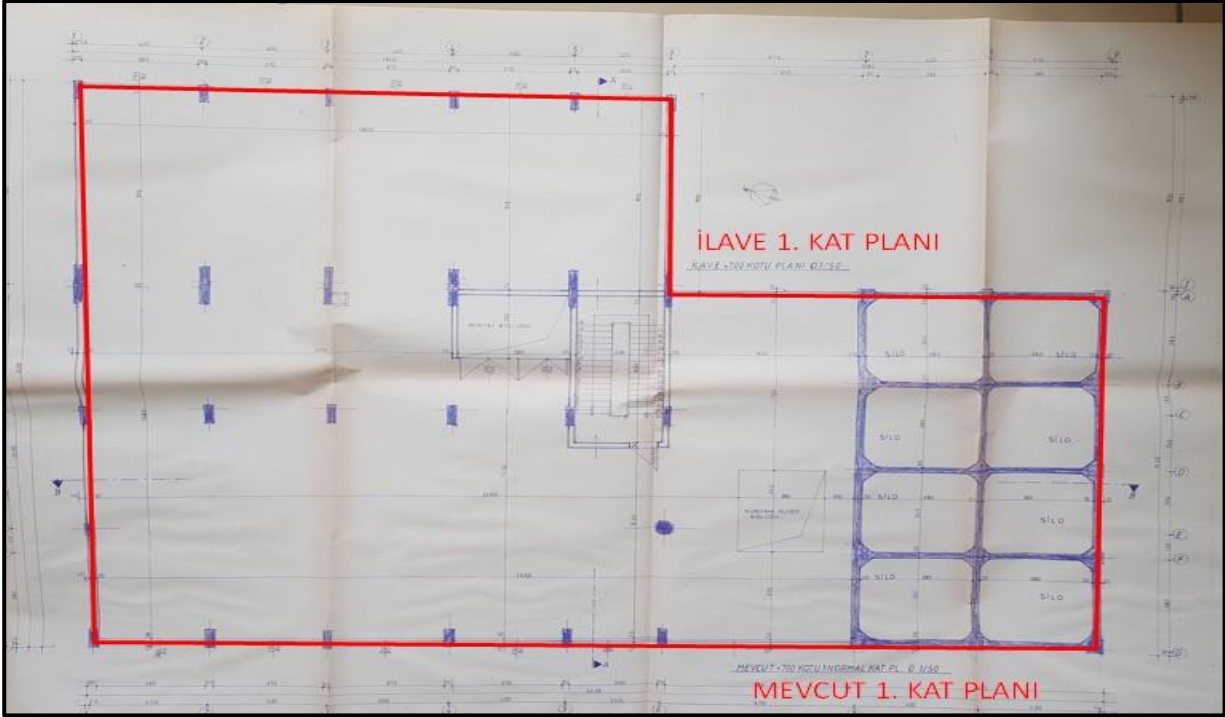
Adres: Organize Sanayi Bölgesi 5.Cad. No:32 KARAMAN
Tel: 0 338 224 14 97 – 223 Fax: 0 338 224 14 98

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

[illegible]

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





1995 7/31

YUVAM İNŞAAT

ÖZKAN ALBAYRAK MİMAR

MİMALAR ODASI
 KARAMAN YEMURUĞU GECERLİ BELEDİYELİ DENETLİ İNŞAAT
 Mimarlar Odası Başkanlığına teslim
 Tarih: 26.12.1995

MİMARIYI TATBİKAT PROJESİ					
ARSANIN					
İL	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA PARSE	İMALAT DURUMU
KARAMAN	Pınarhisar	Emirhanlı	22/2220	1203	90 7.12.95

İNŞAATIN

BÜTÜNLERİN SAĞLAMLIK DURUMU	TOPLAM BİNA ALANI (m ²)	KATI ALANI	KIRILIMLI BİNA ALANI	SARFIYAT ALANI	TAÇAN ALANI	HİZMET ALANI
520	1865	3	4	1,50	Ruhsat	1700

İnşaat Sahibinin ve Müteahhitin

İNŞAAT SAHİBİ	MÜTEAHHİT
Yıldırım Akdoğan ve diğerleri Etiler 411 311	Hamdiye İnşaat Mustafa Kemal Karaman Emirhanlı

Proje Fenni Mesulleri

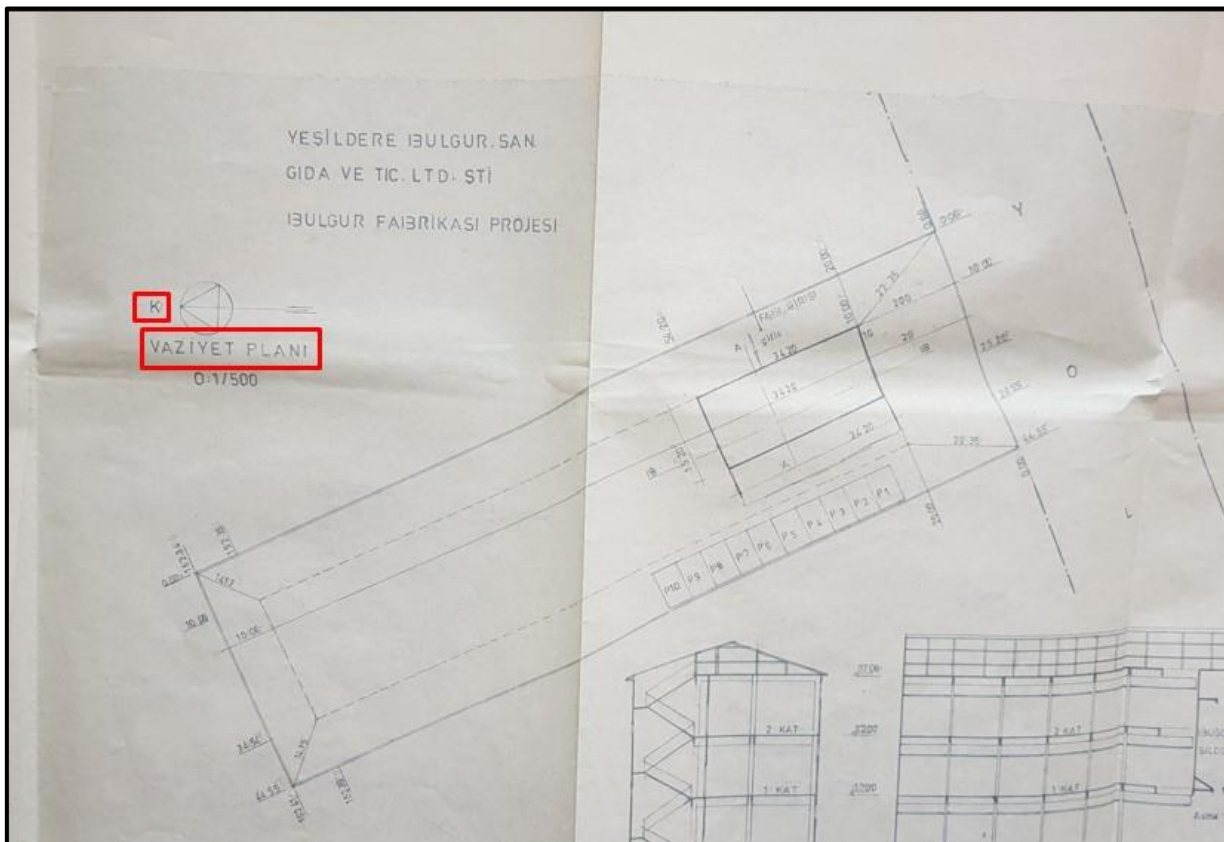
MİMAR PROJE	FENNİ MESUL
ÖZKAN ALBAYRAK	MOLLA FENARİ CAD. NO 10 KAT: 1

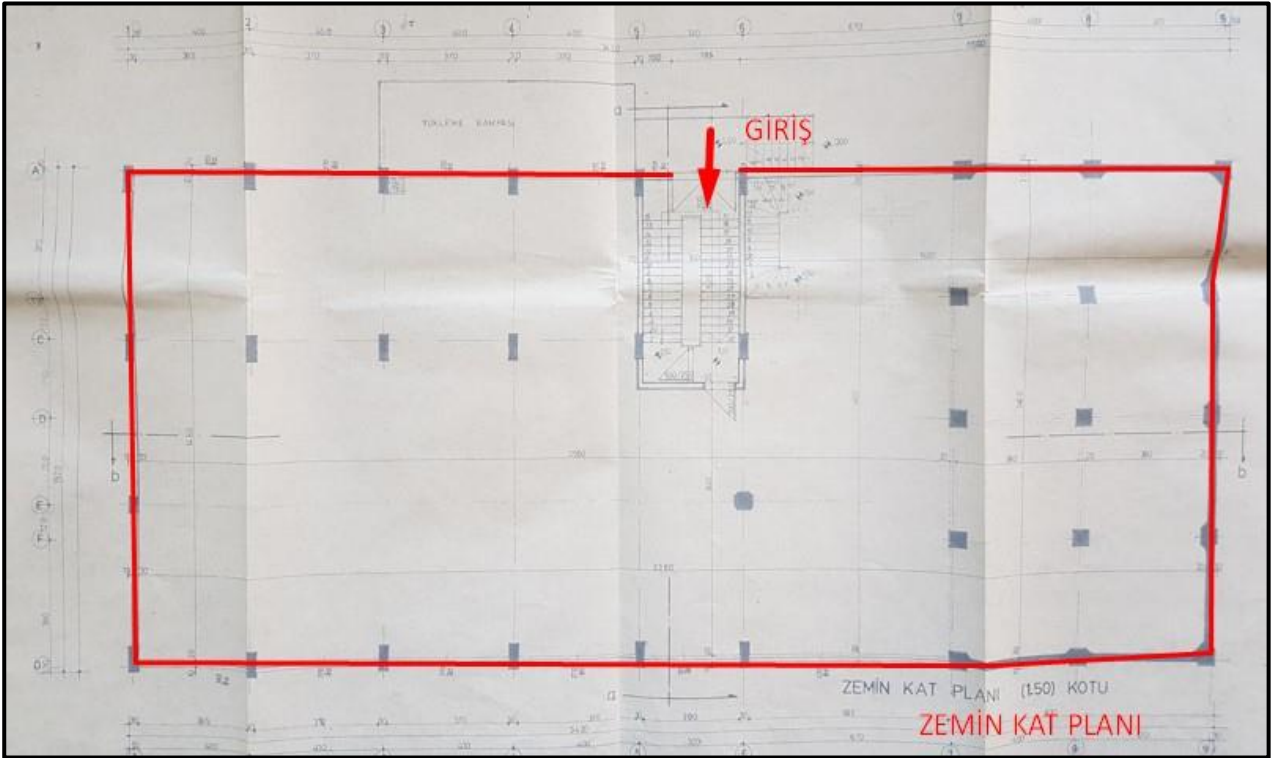
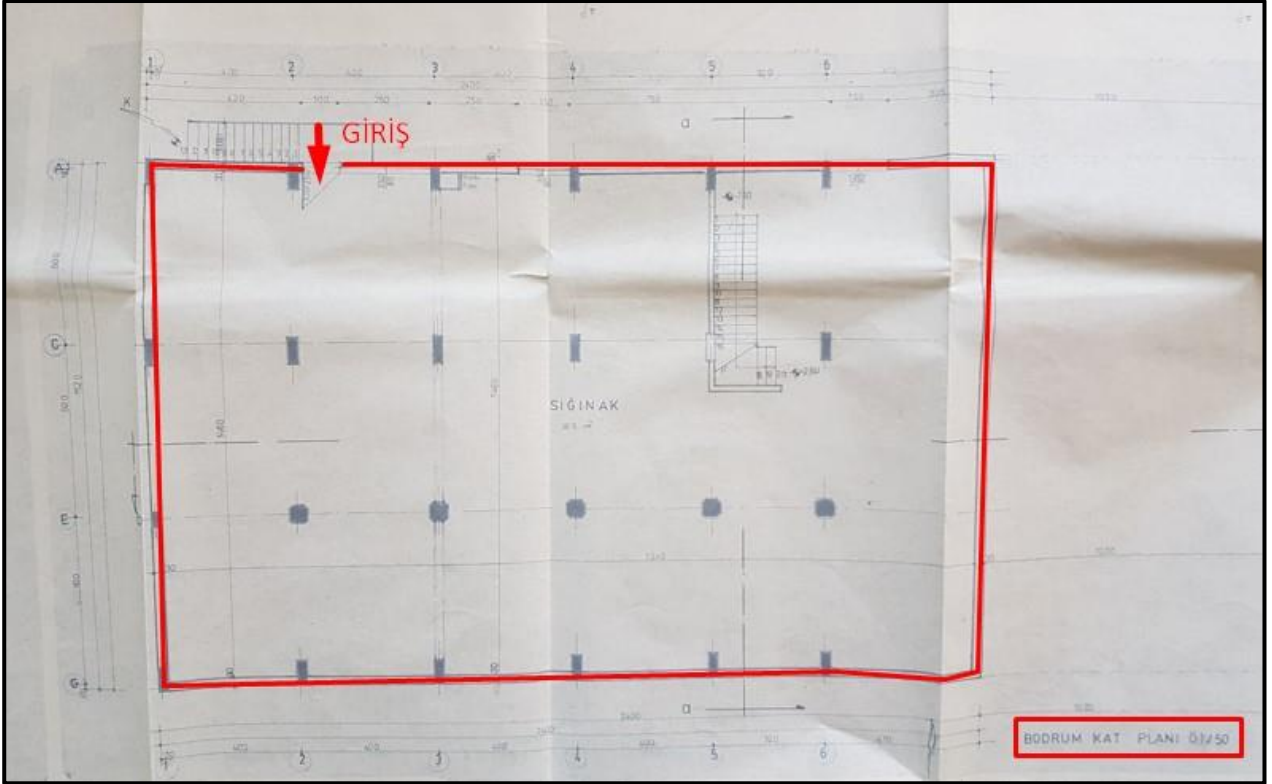
KARAMAN BELEDİYESİ

İmar Müdürlüğü Onayı

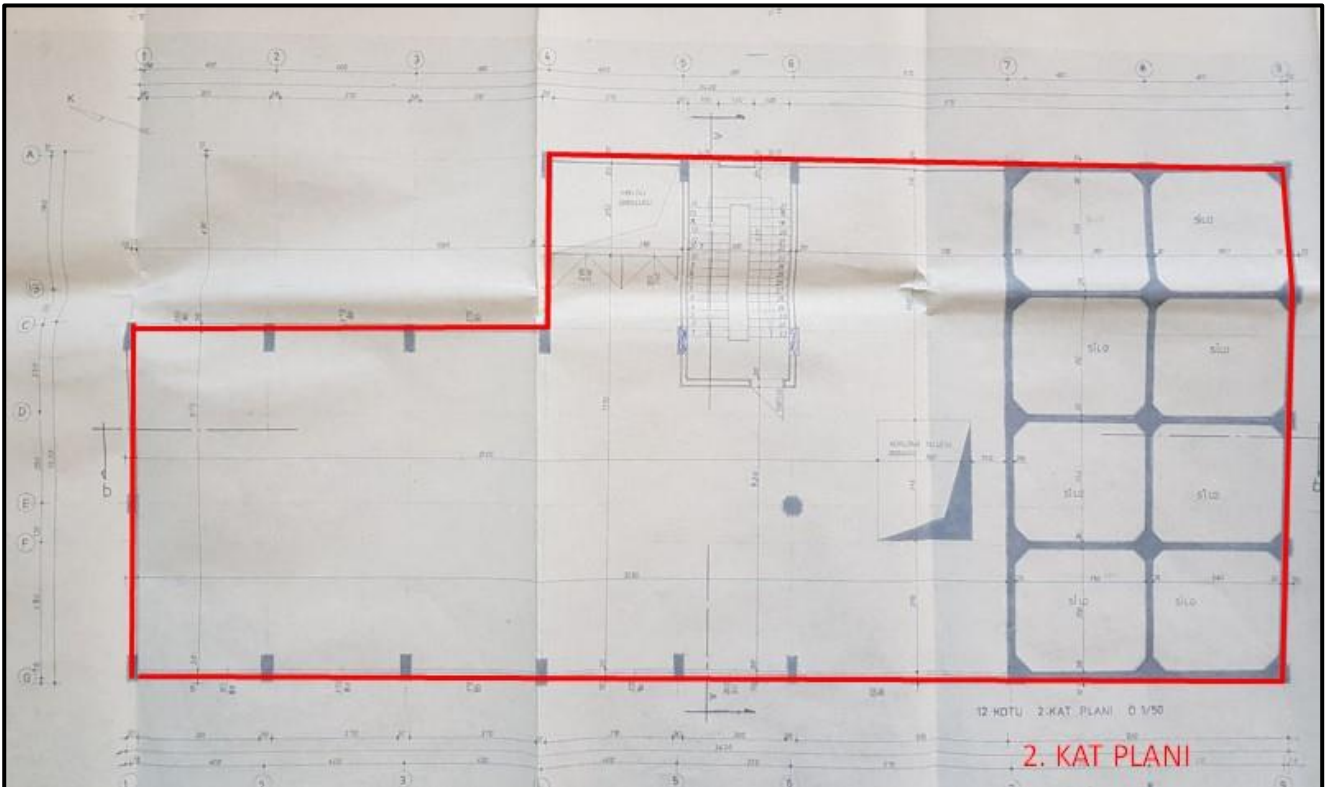
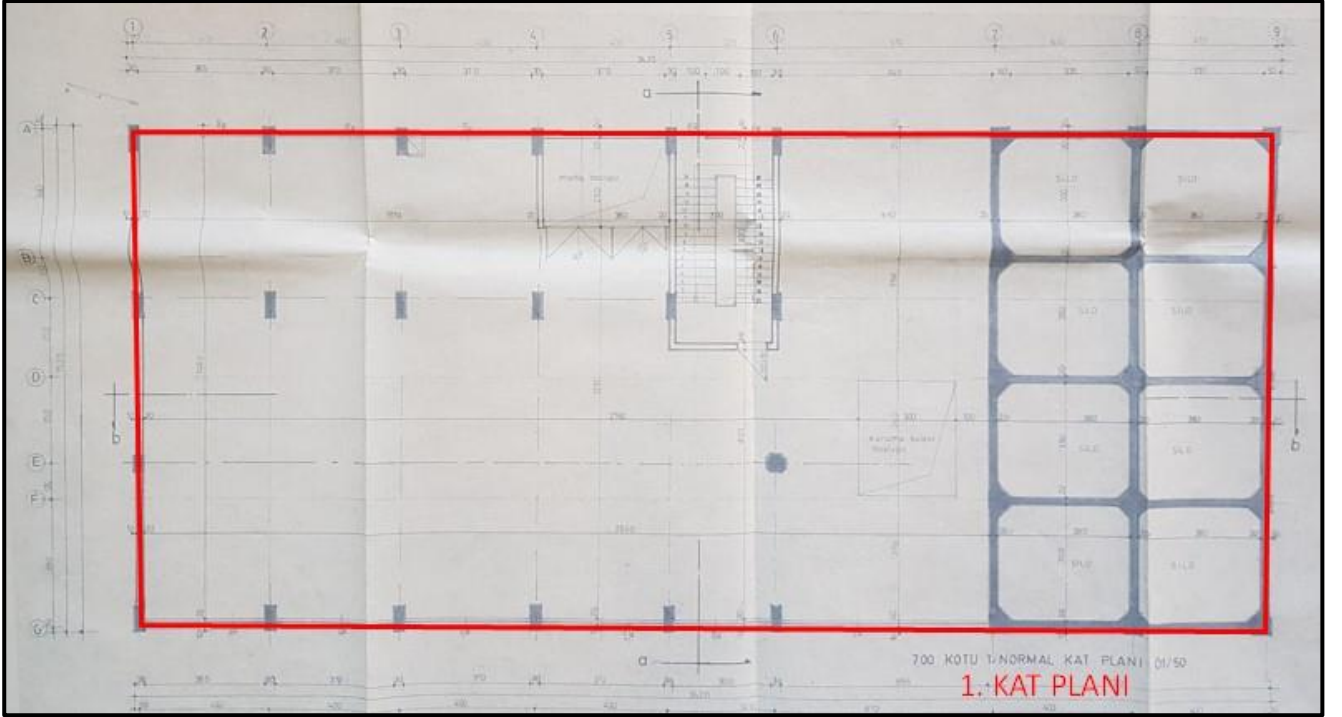
KONTROL	DOSYA NO	RUHSAT NO	RUHSAT TARİHİ
Emirhanlı İlçe Belediyesi 22.12.1995 <i>(Signature)</i>	NO	NO	

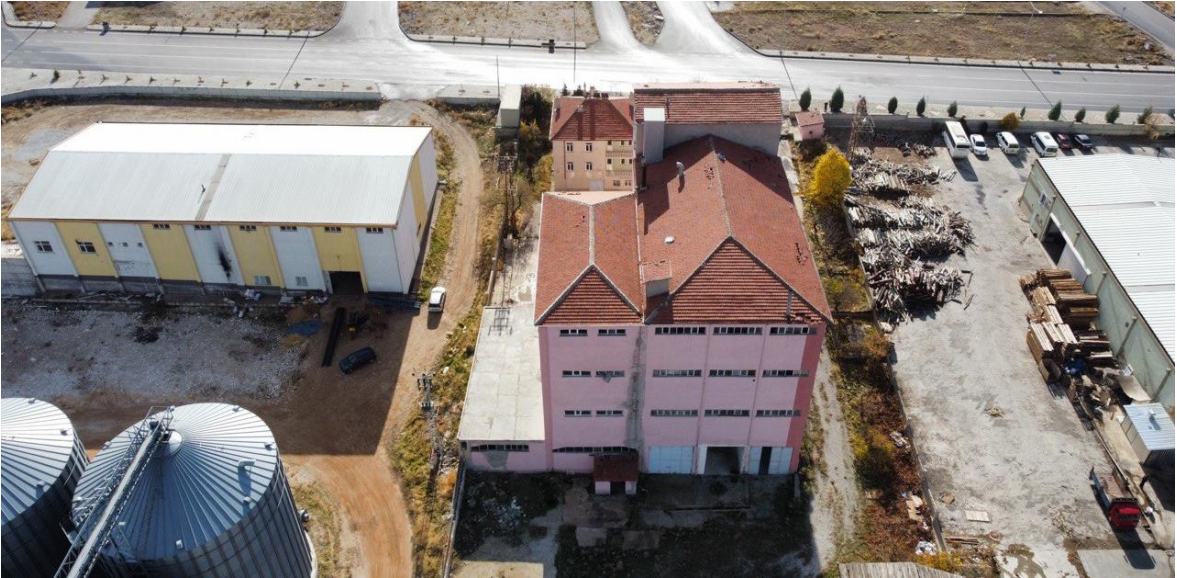
"10.12.1995"





Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





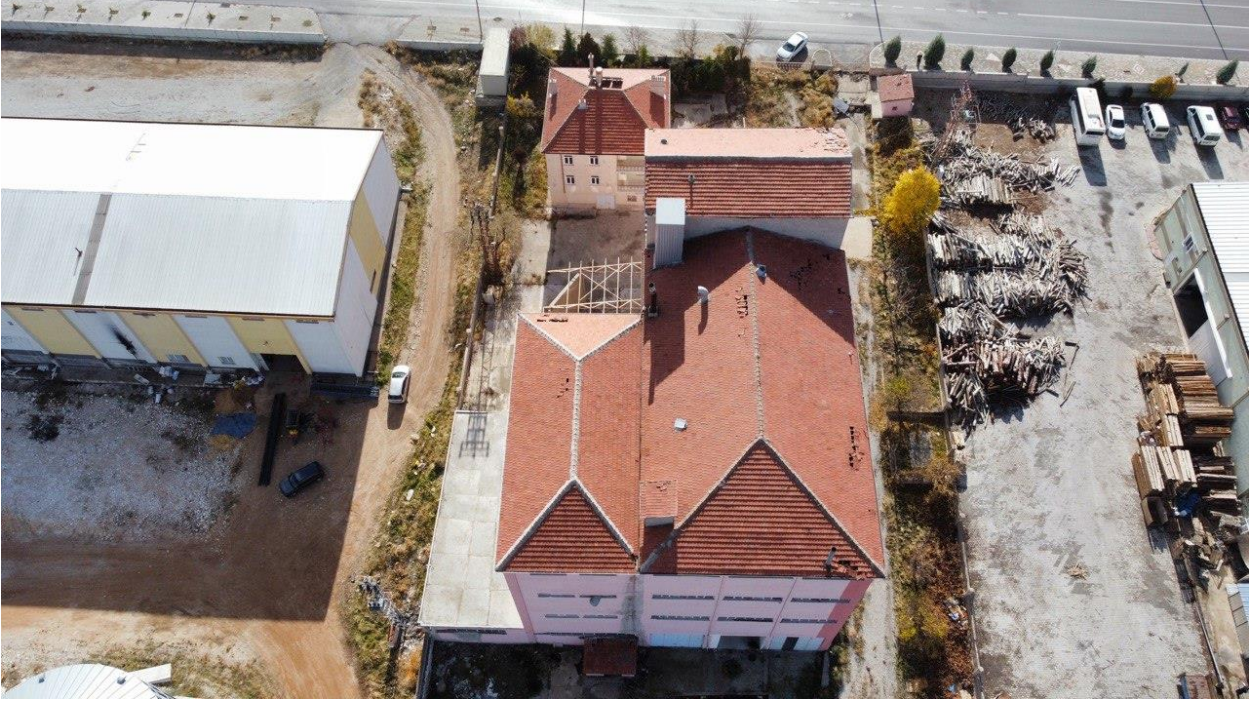
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.







Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.









MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

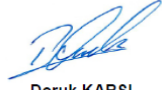
Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

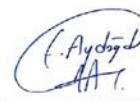
Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan