

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
KARAMAN-MERKEZ
BETONARME DÖRT KATLI
FABRİKA BİNASI VE ARSASI
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-00023

Değer Tarihi: 31.12.2021



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 07.01.2022
Rapor Numarası	: SKR-2021-00023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	: Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 Ada, 90 Parselde Kayıtlı "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası"
Çalışmanın Konusu	: Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	: Organize Sanayi Bölgesi, 3. Cadde, No:15 Karaman
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	: 7.231,87 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	: 3.317 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	: Sanayi Alanı

31.12.2021 Tarihi İtibarıyla

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.698.000
KDV Dâhil	3.183.640

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.000
KDV Dâhil	10.620

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	: Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER
Onaylayan	: Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Karaman İli.....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	17
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	18
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	19
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	22
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	23

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
8.2	Nihai Değer Takdiri	31
9	EKLER	32



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00023

Raporun Türü : Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 Ada, 90 Parselde kayıtlı “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 29.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11
Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 Ada, 90 Parselde kayıtlı “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

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

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı ” ve “Gelir Yaklaşımı” dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirme istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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 değer 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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) İkame Maliyeti Yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama Yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer in, 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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

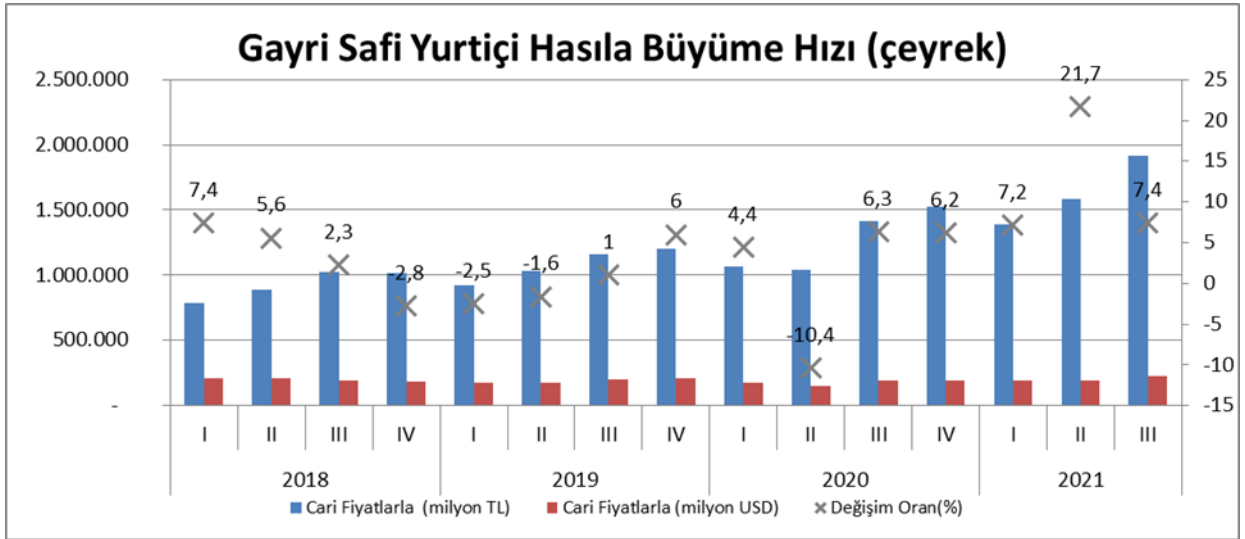
2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde

etkilemektedir.2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemeyen kayıplar yaşanmıştır.

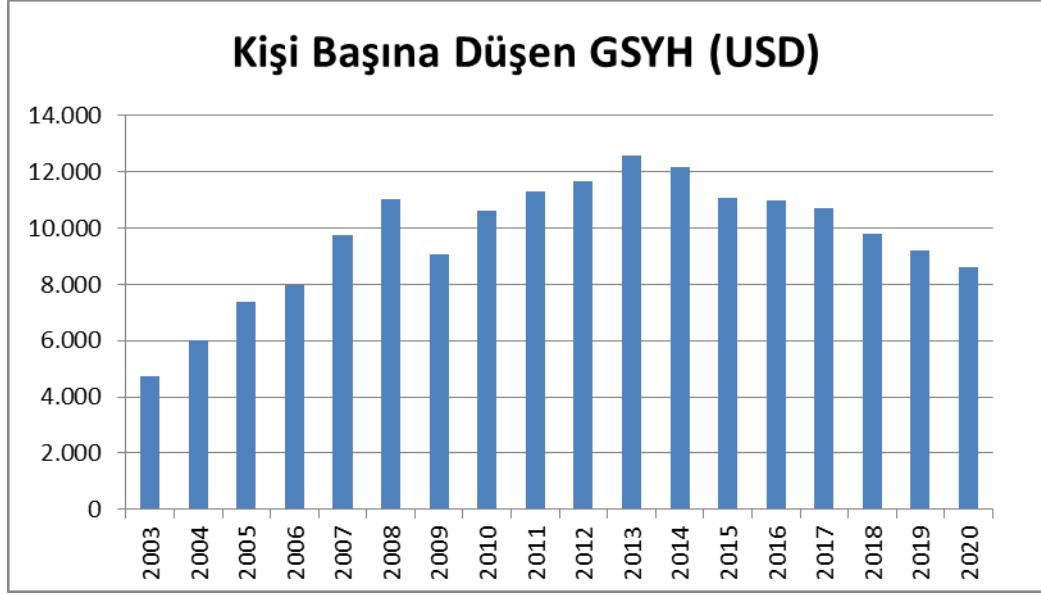
2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşılmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.

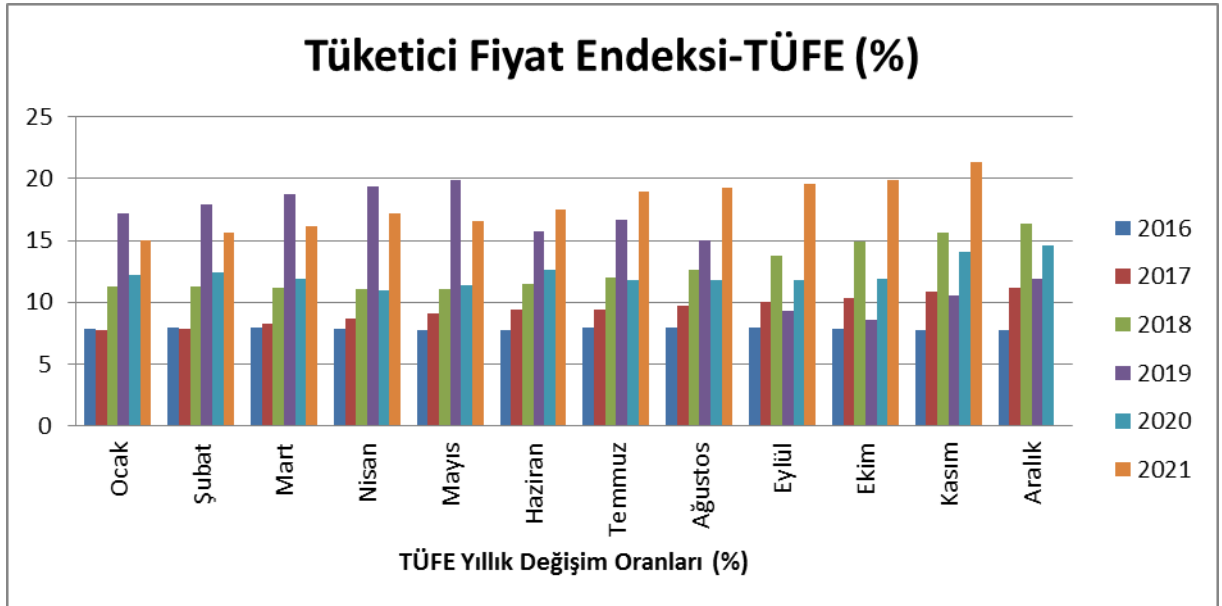


Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülere pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4

seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; Küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde

artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu, emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid-19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012'de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye'de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye'ye komşu ülkeler ve geniş bir



coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabacıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir.

Örneğin; akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin; ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Karaman İli

Karamanoğlu Beyliği'nin kurucusu Karaman Bey'den dolayı Laranda (Larende) olan şehir Cumhuriyet döneminde Karaman adını almıştır. 15 Haziran 1989 tarihinde Türkiye'nin 70. ili olmuştur.

Karaman, İç Anadolu Bölgesi'nin güneyinde yer alır. Kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin, doğusunda Ereğli, güneydoğusunda Silifke, batısında Antalya yer alır. Merkeze bağlı 5 ilçesi vardır. Bunlar Ayrancı, Başyayla, Ermenek,



Kâzımkarabekir ve Sarıveliler'dir. 2020 yılı sonu verilerine göre toplam nüfusu 259.919'dur. Karaman halkının ekonomik yapısı yanında sosyal durumu da gelişmiştir. Halkının % 95'i okur-yazar olup, yükseköğrenim mezunu oldukça fazladır.

Karaman, İç Anadolu Bölgesi'nin güneyinde yer alır. Kuzeyinde Konya, güneyde Mersin, doğuda Ereğli, Silifke, batıda Antalya ile komşudur. Deniz seviyesinden yüksekliği 1033 metredir. Karaman genelde ova görünümündedir. Son yıllarda yapılan gölet ve sulama kanalları ile tarıma daha bir canlılık getirmiştir. Ovada tahıl türleri ve sanayi bitkileri yetiştirilir.

İç Anadolu'yu Akdeniz'e bağlayan karayolu ve demiryolunun buradan geçmesi, ayrıca tarihi ipek yolu üzerinde bulunması, Karaman'ın bugünkü ekonomik hayatı üzerinde büyük etkisi vardır. Karaman coğrafi konumu, tarımsal ve ekonomik faaliyetler bakımından ülkemizin önemli illerinden birisidir. Karaman, tahıl ve bakliyat üretimi ve ticareti konusunda önemli bir konuma sahiptir. Ayrıca meyve üretimi bakımından da özellikle elma üretimiyle bir meyve üretim merkezi konumundadır. Karaman'ın ekonomik faaliyetleri tarım ve hayvancılık yanında sanayi ve ticarete de dayanmaktadır. Sanayi gelişimi için gerekli olan küçük ve büyük organize sanayi bölgelerine sahip olan Karaman, Türkiye'nin büyük ekonomiye sahip illeri arasında yer almaktadır. Özellikle gıda sanayisinde önemli yatırım ve faaliyetleri olan Karaman ili, un, bisküvi, çikolata, gofret, bulgur ve elma üretiminde Türkiye'de önemli bir konuma sahiptir. Karaman, Türkiye'deki bisküvi üretiminin yaklaşık üçte birini, bulgur üretiminin ise beşte birini karşılamaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Merkez ilçesi Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza Organize Sanayi Yolu ile 4. Cadde kesişiminden 4. Cadde boyunca güneydoğu yönünde yaklaşık 347 m devam edilerek sol tarafa 3. Cadde'ye dönülerek ve yaklaşık 300 m devam edilerek ulaşılır. Konu taşınmaz 3. Cadde'de sol tarafta yer almaktadır.

Konu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup etrafında benzer nitelikli arsalar, fabrikalar ve tarım alanları yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Karaman
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Pirireis
Mevkii	Bayamlağıl
Pafta No	-
Ada No	1263
Parsel No	90
Yüzölçümü	7.231,82 m ²
Niteliği	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Yev: 2312 Tarih: 24.02.2009)

Gayrimenkul üzerinde Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafından işlenmiş ibare gayrimenkul üzerinde satış, devir vb. işlemler için engel teşkil etmemektedir. Sadece her işlemde önce OSB Müdürlüğü'nden yazılı izin alınması gerekmektedir.

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (Yev: 23458 Tarih: 19.12.2017)

(Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır.) Bu minvalde bu beyan sayısallaştırmaya dayalı alan düzeltmesi işlemi olup taşınmazın satışını ve değerini etkilememektedir. Taşınmazın arsası 7.233,00 m² alana sahip iken 7.231,87 m² olarak düzeltilmiştir. (1,13 m² alan düzeltmesi uygulanmıştır.)

Teferruat Hanesinde

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem
BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	150000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY POSTA VİDASI	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY HAVA KANALI	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY YIKAMASI	1	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	1	180000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	112500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR HAVA KANALI	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR YIK.	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
YIKAMA ELVİLDÖZ	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BESLEME ELVİLADÖRÜ	2	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAV VİDASI	1	112500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DEĞİRMEN	4	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KURUTMA TABURU	1	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TERMOBLAK ASPİRATÖR	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	75000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
FLASTER ELEK	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAŞ AYIRICI ASPİRATÖR	1	22500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAŞ AYIRICI	1	600000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KURUTMA KULESİ	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KULE TERMOBLOKLARI	1	600000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KULE ASPİRATÖRÜ	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	1800000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
ELEVATÖR	1	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	225000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KABUK SOYMA MAK.	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem
İNCE KESME MAK.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TOZ SIKLONU	4	1200000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAKSİMAT VİDASI	1	375000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR TAŞ AYIRICI	1	1875000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	1500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY POSTA VİDASI	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY HAVA KANALI	1	3000000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY YIKAMASI	1	1200000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	1	1800000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR HAVA KANALI	1	3000000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR YIK.	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
YIKAMA ELVİLDÖZ	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BESLEME ELVİLADÖRÜ	2	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAV VİDASI	1	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DEĞİRMEN	4	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KURUTMA TABURU	1	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TERMOBLAK ASPİRATÖR	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	750000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
FLASTER ELEK	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAŞ AYIRICI ASPİRATÖR	1	225000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAŞ AYIRICI	1	6000000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KURUTMA KULESİ	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KULE TERMOBLOKLARI	1	6000000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KULE ASPİRATÖRÜ	1	3000000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	1800000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem
ELEVATÖR	1	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	225000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KABUK SOYMA MAK.	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
İNCE KESME MAK.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TOZ SIKLONU	4	1200000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAKSİMAT VİDASI	1	375000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR TAŞ AYIRICI	1	1875000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004

Teferruat listesinde yer alan makineler değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın arsa alanı 7.233,00 m² iken, 14.12.2018 tarih, 23852 yevmiye numarası ile 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1'inci maddesi uyarınca 7.231,87 m² olarak düzeltilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 128. Maddesi uyarınca aynı sermaye (kısmi bölünme) işleminden 15.03.2018 tarih 5096 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup, 16.01.2020 tarihinde 1455 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın cins değişikliği yapılmış olup, taşınmaz üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

OSB Müdürlüğü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirreis Mahallesi, 1263 ada 90 numaralı parsel; 07.12.2020 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda sanayi alanında kalmakta olup E: 1,00, Yençok: Serbest, ön bahçe çekme mesafesi: 13 m, yan bahçe çekme mesafesi: 10 m, arka bahçe çekme mesafesi: 12 m yapılaşma koşullarında bulunmaktadır.

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Karaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Organize Sanayi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazla ait,

- 28.12.1995 tarihli yeni yapıya ait mimari proje (Karaman Belediyesi)
 - 29.12.1995 tarih 7/31-211 no.lu yeni yapı için yapı ruhsatı (Karaman Belediyesi)
 - 25.09.1997 tarih 12/8 no.lu yapı kullanma izin belgesi (Karaman Belediyesi)
 - 21.07.2006 tarihli ilave fabrika alanı için mimari proje (Organize Sanayi Müdürlüğü)
 - 21.07.2006 tarih 06/06-30 no.lu ilave fabrika alanı için yapı ruhsatı (Organize Sanayi Müdürlüğü)
 - 14.05.2019 tarih 5198538 numaralı depo ve güvenlik kulübesi için yapı kayıt belgesi
 - 14.05.2019 tarih 5198510 numaralı fabrika binası ve güvenlik için yapı kayıt belgesi
- Görülmüştür.

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ait 17.03.2020 tarih M2470608F02BA numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre bina enerji verimliliği ve sera gazı emisyonu performansı E sınıfı olarak belirlenmiştir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Konu gayrimenkul 11.12.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda sanayi alanında, Emsal: 0,70, Yençok: Serbest, ön bahçe çekme mesafesi: 13 m, yan bahçe çekme mesafesi: 10 m, arka bahçe çekme mesafesi: 12 m yapılaşma koşullarında bulunmaktayken, imar durumu 07.12.2020 tarihinden onaylanan Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, imar fonksiyonu ve çekme mesafeleri aynı kalmak kaydıyla Emsal: 1,00 olarak değişmiştir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve ruhsatsız alanlar için yapı kayıt belgeleri mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." ibaresi yer almaktadır.

Ayrıca yine Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmaza ait gerekli tüm izin ve belgeler alınmış olup taşınmazın imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

5.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~25
Brüt Alanı	:	3.317
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu mülk, 7231,87 m² yüz ölçümlü, 1263 ada 90 parselde yer almaktadır. Mimari projesine göre bodrum + zemin kat + 2 normal katlı fabrika 1 toplam 1.885 m² alanlıdır. Bu alana ait 25.09.1997 tarih, 12/8 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Karaman Organize Sanayi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ilave fabrika 2 alanı için 21.07.2006 onay tarihli mimari projesine göre bodrum + zemin kat + 2 normal katlı fabrika alanından oluşmaktadır. Bina toplam 878 m² alanlıdır. Parselin güneyinde bodrum + zemin + normal kattan oluşan idari bina bulunmaktadır. Konu taşınmaz 345 m² alana sahiptir. Binanın zemin katında arşiv, 1. normal katında giriş holü ve ofisler, 2. normal katında ise ofis alanları bulunmaktadır. Bu binalar toplam 1.223 m² alanlı 14.05.2019 tarih 5198510 numaralı fabrika binası ve güvenlik için alınan yapı kayıt belgesi ile iskâna bağlanmıştır.
- Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 200 m² alanlı tek katlı depo 9 m² alanlı güvenlik binası bulunmaktadır. Bu binalar (toplam 209 m² alanlı) 14.05.2019 tarih 5198538 numaralı yapı kayıt belgesi ile iskâna bağlanmıştır.
- Parsel üzerinde toplam 3.317 m² kapalı alan yer almaktadır.
- İdari bina giriş kapısı demir malzemedен imal, fabrika binasına giriş kapısı demir malzemedен imaldir. Konu taşınmazın yer aldığı parsel eğimsiz düz topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel sınırları duvar ile çevrilidir.
- Taşınmaz aşırı yıpranmış çevre duvarı ve saha betonuna sahiptir.
- Parsel üzerindeki yapılarda yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.



5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz fabrika niteliğinde olup değerlendirme tarihi itibarıyla gayri faal durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Organize Sanayi Bölgesinde yer alması
- Proje, iskân ve ruhsatlarının bulunması
- Yapı kayıt belgelerinin bulunması
- Yaklaşık 3.915 m² daha yapılaşma hakkının bulunması

Zayıf Yönler

- Bakımsız olması
- Gayri faal durumda olması

Fırsatlar

- Organize Sanayi Bölgesinde yer alması, sanayi hareketliliğın yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durum gayrimenkulde hızlı değeri artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükklük/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükklük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları arsa değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

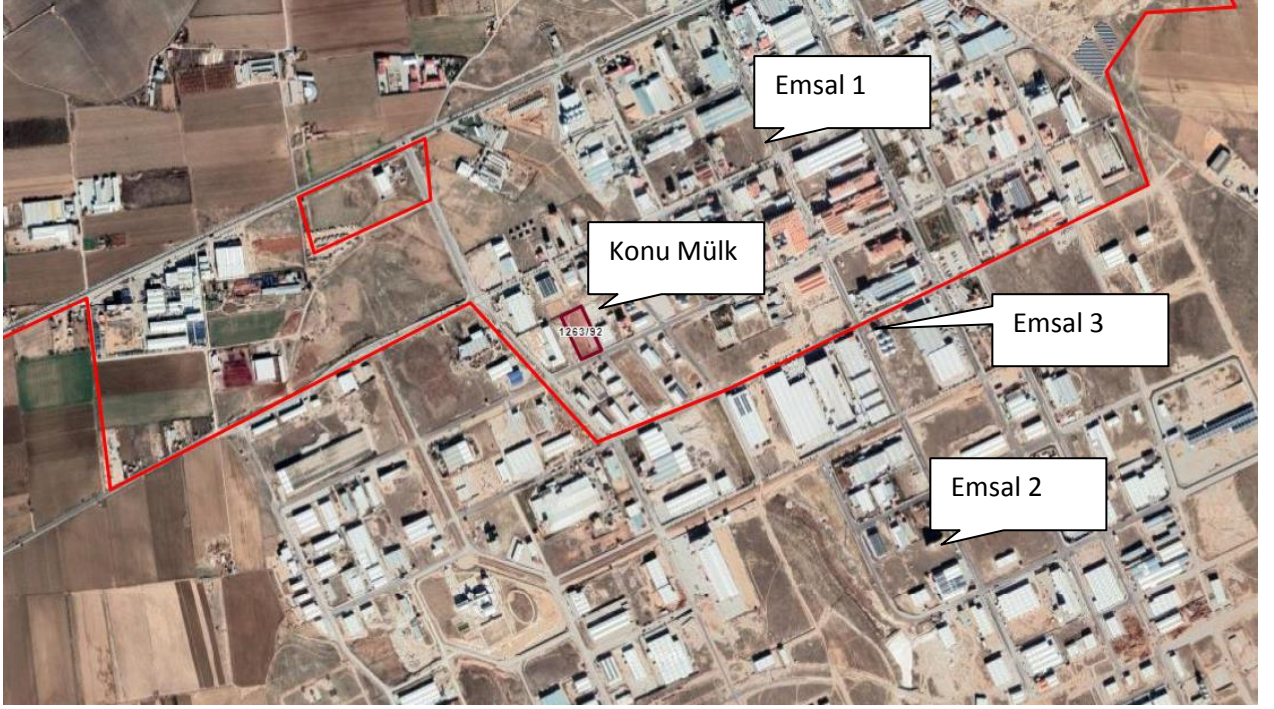
Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında Pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

6.5.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
Emsal	Yeri	İmar Durumu	Alanı(M ²)	Fiyatı(TL)	Birim(M ²) Fiyatı (TL)	Kaynak
1	Konu Mülk ile aynı OSB'de	E:1,00 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	7.000	1.470.000 TL	210 TL	Emlak Sarayı 0544 863 46 47
2	Konu Mülk ile aynı OSB'de	E:1,00 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	6.500	1.300.000 TL	200 TL	Turyap 0 338 214 74 74
3	Konu Mülk ile aynı OSB'de	E:1,00 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	12.900	2.450.000 TL	190 TL	Mal Sahibi 0 544 652 70 70

Satılık arsa emsallerin tamamı organize sanayi bölgesinde yer almaktadır. Emsal düzeltme tablosunda değerlendirme konusu taşınmaza göre arsa büyüklükleri ve imarı da dikkate alınmıştır.



Satılık Emsal Krokisi

	Satılık Arsa Emsalleri		
	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
Satış Fiyatı (TL)	1.470.000	1.300.000	2.450.000
Pazarlık Payı	35%	35%	30%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	955.500	845.000	1.715.000
Büyükük(m²)	7.000	6.500	12.900
Birim m² Satış Değeri (TL)	137	130	133
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	0%	0%	5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	137	130	140
ORTALAMA(TL)	135		

Konu taşınmazın arsa birim metrekare değeri 135 TL olarak belirlenmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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 değer 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.

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
ARSA ALANI (M²)	7.231,87		
ARSA BİRİM M² DEĞERİ (TL/m²)	135		
ARSA DEĞERİ	979.000		
ALANSAL DAĞILIM			
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M²)	AMORTİSMANLI BİRİM M² MALİYETİ (TL)	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ (TL)
FABRİKA-1	1.885	515	970.775
FABRİKA-2	878	515	452.170
DEPO	200	470	94.000
İDARİ BİNA	345	515	177.675
GÜVENLİK BİNASI	9	470	4.230
TOPLAM RUHSATLI ALAN(M²)	3.317		
AMORTİSMANLI TOPLAM KAPALI ALAN MALİYETİ (TL /m²)	1.698.850		
AMORTİSMANLI TOPLAM KAPALI ALAN MALİYETİ (TL/m²)	1.699.000		
SAHA BETONU ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER	AMORTİSMANLI MALİYET		
ÇEVRE DUVARI VE SAHA BETONU	20.000 TL		
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER	20.000 TL		
TOPLAM ARSA+BİNA DEĞERİ	2.698.000 TL		

Arsa Değeri üzerine yapıların alanlarının maliyeti eklenerek taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Yapı alanlarının maliyeti hesaplanırken “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” ve gayrimenkulün fiziki durumu göz önünde bulundurularak fabrika binaları, idari bina için 1.030 TL/m² (2C yapı sınıfı), depolar ve güvenlik binası için 940 TL/m² (2B yapı sınıfı) kullanılmıştır. 02.12.1982 tarih, 17886 sayılı resmi gazetede yayınlamış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” e göre 2006 yılı yapımı ikinci fabrika binasına %15, diğer tüm yapılara %25 yıpranma payı uygulanması gerekmektedir. Ancak taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde yapıların uzun süredir boş olması nedeniyle yaşına göre çok fazla yıprandığı gözlemlenmiş, bu nedenle yıpranma payları artırılarak %50 olarak uygulanmıştır. Taşınmazın çevre duvarı ve saha betonu aşırı yıpranmış olduğundan maddi bir değeri olmadığı düşünülmekte olup iz bir değer eklenmiştir.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Konu gayrimenkul için uygulanan ikinci yöntem gelir yaklaşımıdır. 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.

Gelir yaklaşımı piyasada hem satılık, hem kiralık mülk bulunduğu zaman uygulanabilmektedir. Kapitalizasyon oranına ulaşmak üzere yıllık ortalama birim kira değeri, ortalama birim satış değerine bölünür. Taşınmazların yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ticari mülk olması nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	YERİ	ALANI(m ²)	DÜZELTİLMİŞ ALAN	AYLIK KİRASI	BİRİM (m ²) KİRASI	KAYNAK	EMSAL ÖZELLİKLERİ
1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	4.100	4.100	15.500	3,78 TL	Enes Emlak 0 338 214 71 73	11.000 m ² imarlı arsa içerisinde 4.100 m ² kapalı alanlı fabrika.
2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	2500	2500	10.000	4 TL	Mal Sahibi 0 532 378 61 71	8.000 m ² imarlı arsa içerisinde 2.500 m ² kapalı alanlı fabrika

Kiralık fabrika emsallerin tamamı organize sanayi bölgesinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiralık fabrika emsalleri karşılaştırılırken öncelikle konu mülke göre emsallerin konumları irdelenmiş, kendi içlerinde buldukları arsanın büyüklüğü ile kiralamaya sunulan kapalı alanlar karşılaştırmış ve konu mülke göre de arsa alanı/kapalı alan düzeyinde büyüklük düzeltmeleri yapılmıştır.



KİRALIK EMSAL DÜZELTMESİ	EMSAL-1	EMSAL-2
İSTENEN KİRA(TL)	15.500	10.000
PAZARLIK PAYI	10%	10%
PAZARLIK SONRASI KİRA	13.950	9.000
BÜYÜKLÜK (m ²)	4.100	2.500
BİRİM M ² KİRASI (TL)	3,40	3,60
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%
YAŞ/İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTMESİ	-15%	-15%
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ DÜZELTMESİ	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME KATSAYISI	-25%	-20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM METREKARE KİRASI (TL)	2,55	2,88
ORTALAMA (TL)	2,72	

Fabrika için birim m² kira değeri 2,72 TL olarak hesaplanmış olup bölgede faaliyet gösteren araçlarla yapılan görüşmeler sonucu konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %6 olarak takdir edilmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı =Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Fabrika Alanı (m ²)	Birim m ² Kirası (TL)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira(TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
3.317	2,72	9.000	108.000	0,06	1.800.000

Gelir yaklaşımına göre taşınmazın değeri 1.800.000 TL olarak hesap edilmiştir.



6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerleme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 9.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesinde olması ve imar durumuna uygun yapılar olması sebebiyle en iyi kullanımı sağlamaktadır. Parselin imar haklarına göre ek olarak ilave yapı yapma hakkı bulunmaktadır. Bu hakkını da kullandığında en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile değeri 2.698.000 TL, gelir yaklaşımı ile değeri 1.800.000 TL olarak hesaplanmıştır.

2017 yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları 10.6 maddesine göre farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. no'lu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir.

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bunun sebebi sanayi tesislerinin genellikle kiraya konu olmamaları nedeniyle bir kira pazarının oluşmamasıdır. Ayrıca sanayi tesisleri genellikle doğrudan gelir yaratan mülkler olmadıklarından sanayi tesisi değerlemesinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden değerlendirme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmış ve taşınmazın değeri 2.698.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00027 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00027 rapor numarası ile revize edilmiştir. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00076 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Son olarak, 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00115 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “fabrika” olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanın mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.698.000
KDV Dâhil	3.183.640

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.000
KDV Dâhil	10.620

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı pazar değerinde %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566





9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planları
7. Yapı Ruhsatları
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Enerji Kimlik Belgesi
11. Fotoğraflar
12. SPK Lisans Örnekleri
13. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035021441853	2021-11-09-11.26.47.688910	44185

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsele:	1263/90
Taşınmaz Kimlik No:	103459501	AT Yüzölçümü(m2):	7231.87
İl/ilçe:	KARAMAN/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karaman	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	PİRİREİS Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	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

				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	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399596	BESLEME ELVİLDÖRÜ	BESLEME ELVİLDÖRÜ	2	450000000.00000 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	900000000.00000 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 ASPIRATÖR	TERMOBLAK ASPIRATÖR	1	450000000.00000 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	750000000.00000 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 ASPIRATÖR	TAŞ AYIRICI ASPIRATÖR	1	225000000.00000 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

399609	KULE ASPİRATÖRÜ	KULE ASPİRATÖRÜ	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 SIKLONU	TOZ SIKLONU	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 Ünav 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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MpQ1MEmWHJvM kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR



KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



Sayı : O.S.B.M.70-21/1338
Konu: İmar Durumu

12-11-2021

İLGİLİ MAKAMA

Karaman Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan ve mülkiyeti ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı tapunun Pirireis Mahallesi 1263 ada 90 nolu parselin imar durumu ile ilgili bilgiler aşağıda belirtilmiştir.
Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Karaman Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu

Ahmet KAPAR
Yönetim Kurulu Başkan V.

Ali Kemal BOYNUKALIN
Yönetim Kurulu Başkan

Parsel İmar Durumu:

İL: Karaman
İLÇE: Merkez
MAHALLE: Pirireis
MEVKİ: Bayambığlı
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: OSB Parseli
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 Ađ: www.karamanosb.org.tr

1995 2/31

YUVANIN İNŞAATI

ÖZKAN ALBAYRAK
MİMAR

MİMARLAR ODASI

KARAMAN TEMSİLCİLİĞİ MEVKEİ BAŞKANLIĞI

Bu proje Mimarlar Odası'na vermiş ve
bu proje Edgesine tabii MİMAR tarafından
hazırlanmış ve işi yapılmış, yatacağı yatacağı ve
standartları uygunluğu denetlenmiştir.

Tarih: 26.12.95

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ
ARSANIN

İLİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSE	İNŞAAT TARİHİ	VERGİ NO
KARAMAN	Pirincis	Başpınarlı	22.p+22pa	1263	90	9.12.95	

İNŞAATIN

İNŞAAT YERİ ALANI (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KAT SAYISI	KODSALANAN KATLARI	YAPILAN KATLARI	YAPILAN KATLARI	YAPILAN KATLARI	YAPILAN KATLARI
520	1865	3	1	1/50	Bağcı	17.00	Bul. Fab.

İnşaat Sahibinin ve Müteahhitin

İNŞAAT SAHİBİ	ADİ SOYAD	ADRESİ	İNŞAAT YERİ	VERGİ NO
MUTEAHHİT	Yusuf Buldur	Hamidiye cad.	Karaman	110-59

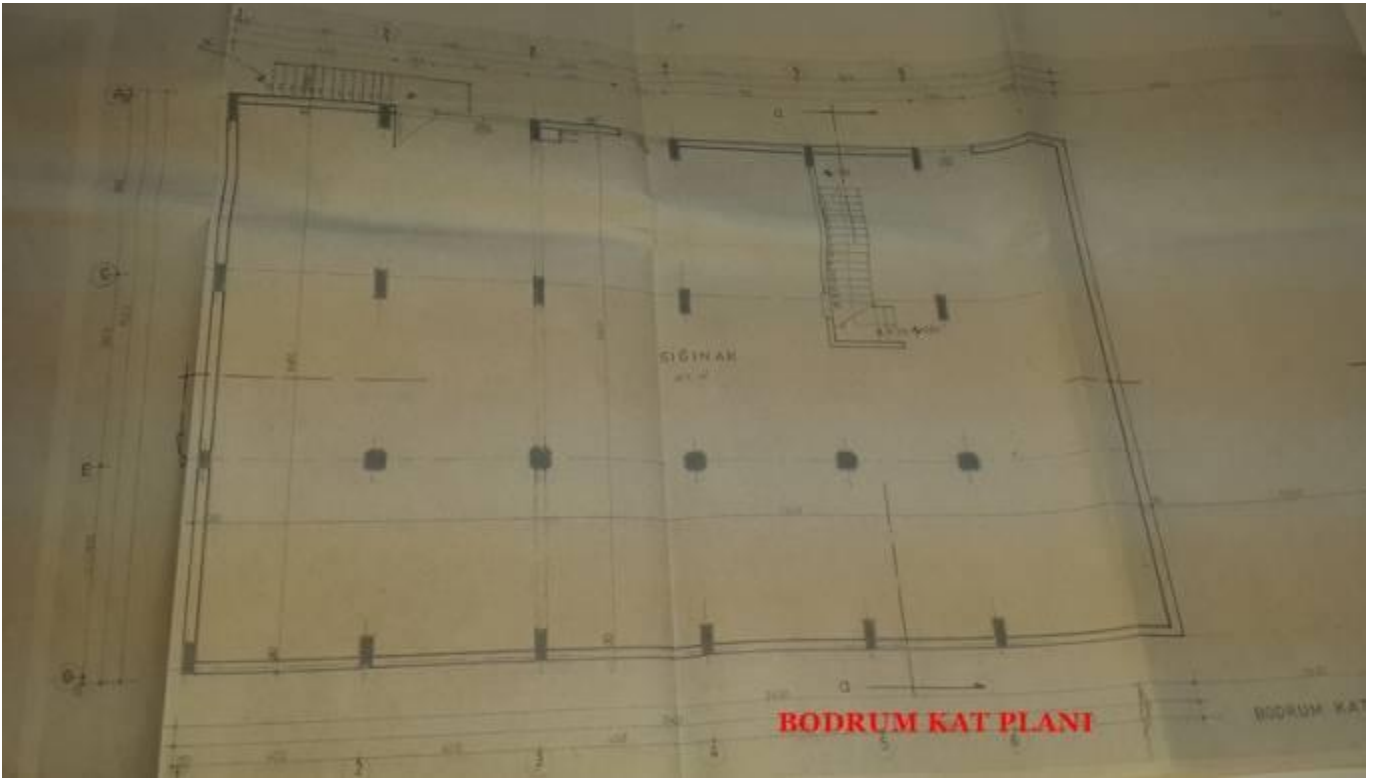
Proje Fenni Mesulleri

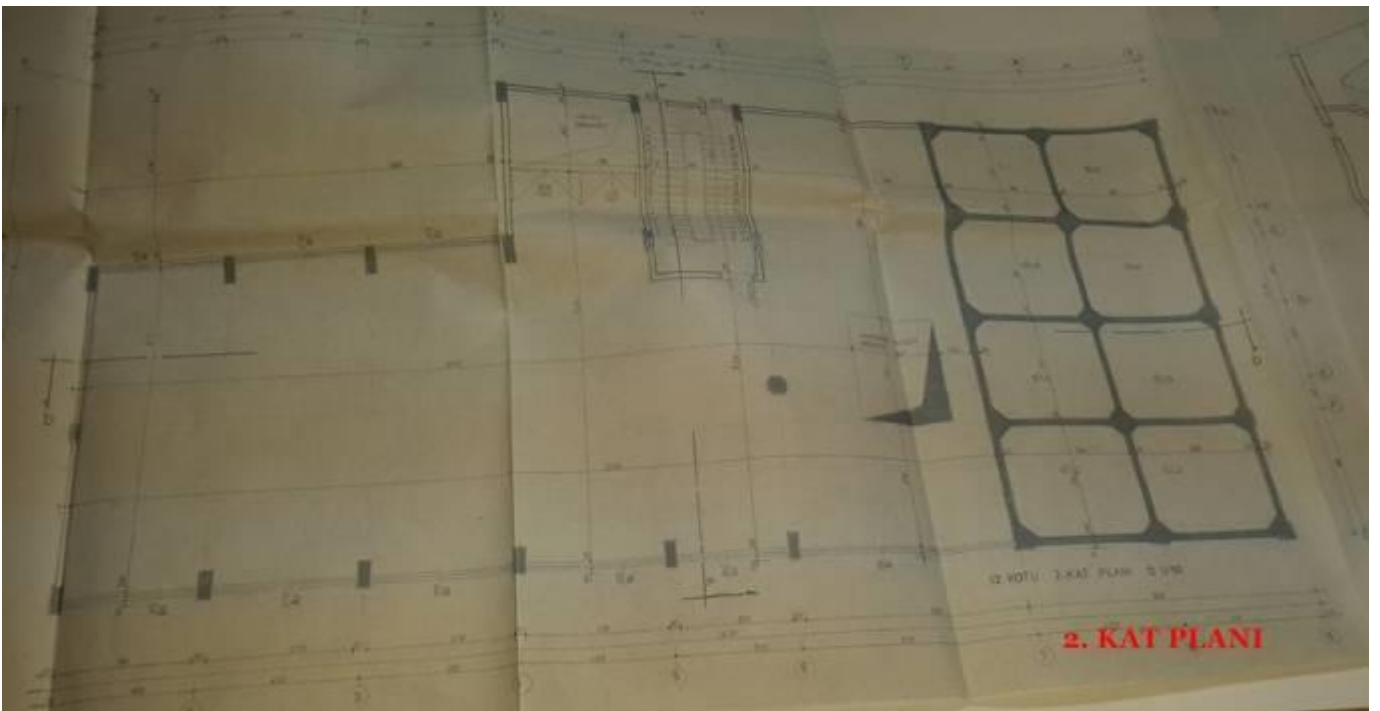
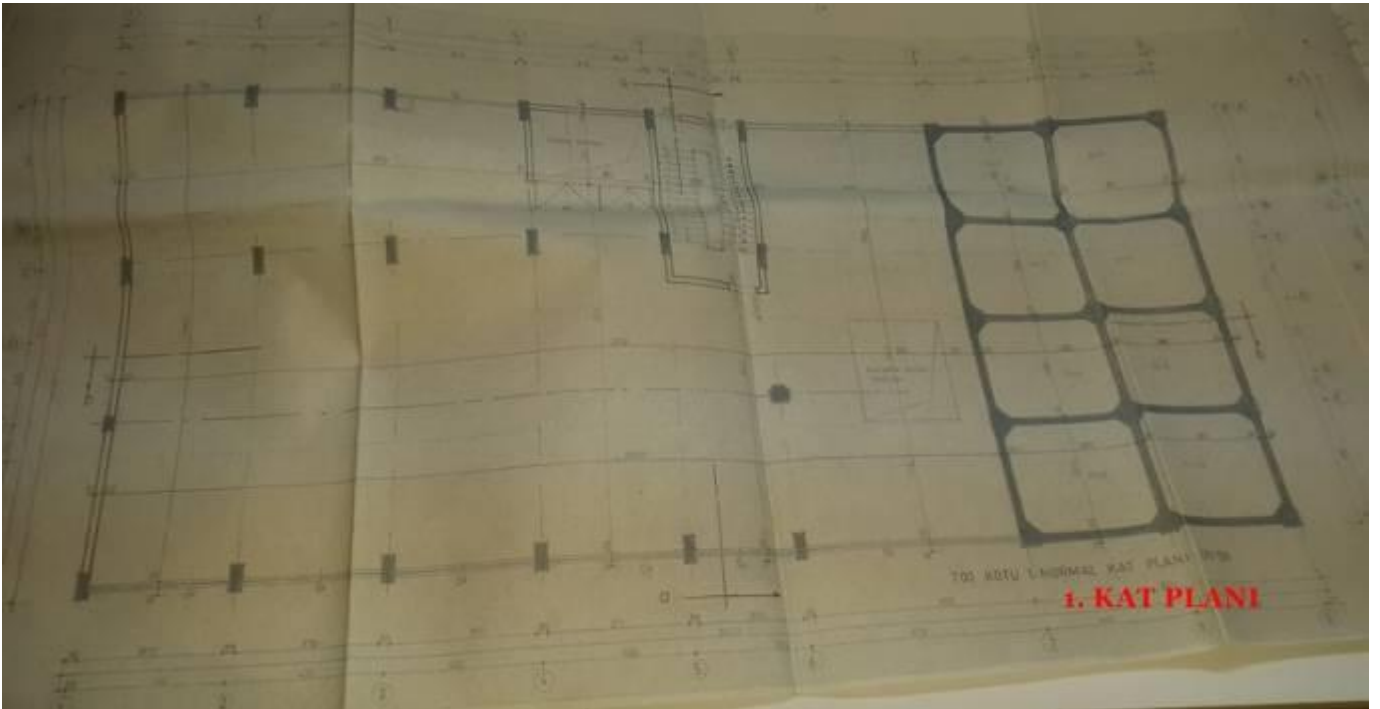
MİMARİ PROJE	ADİ SOYAD	ADRESİ	SARAY DAĞI	VERGİ NO	İL
FENNİ MESUL	ÖZKAN ALBAYRAK	MOLLA FENARİ CAD. NO 10 Kat 1	Karaman GA	65	

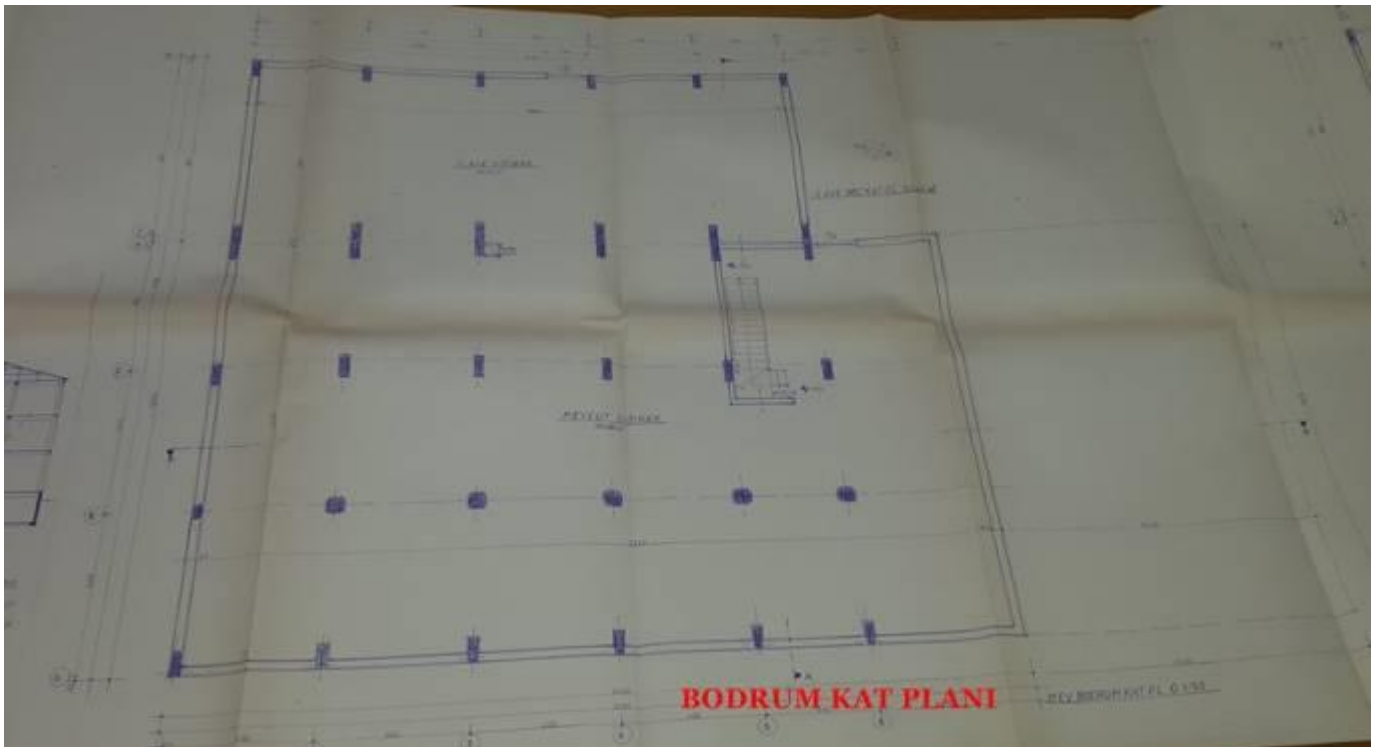
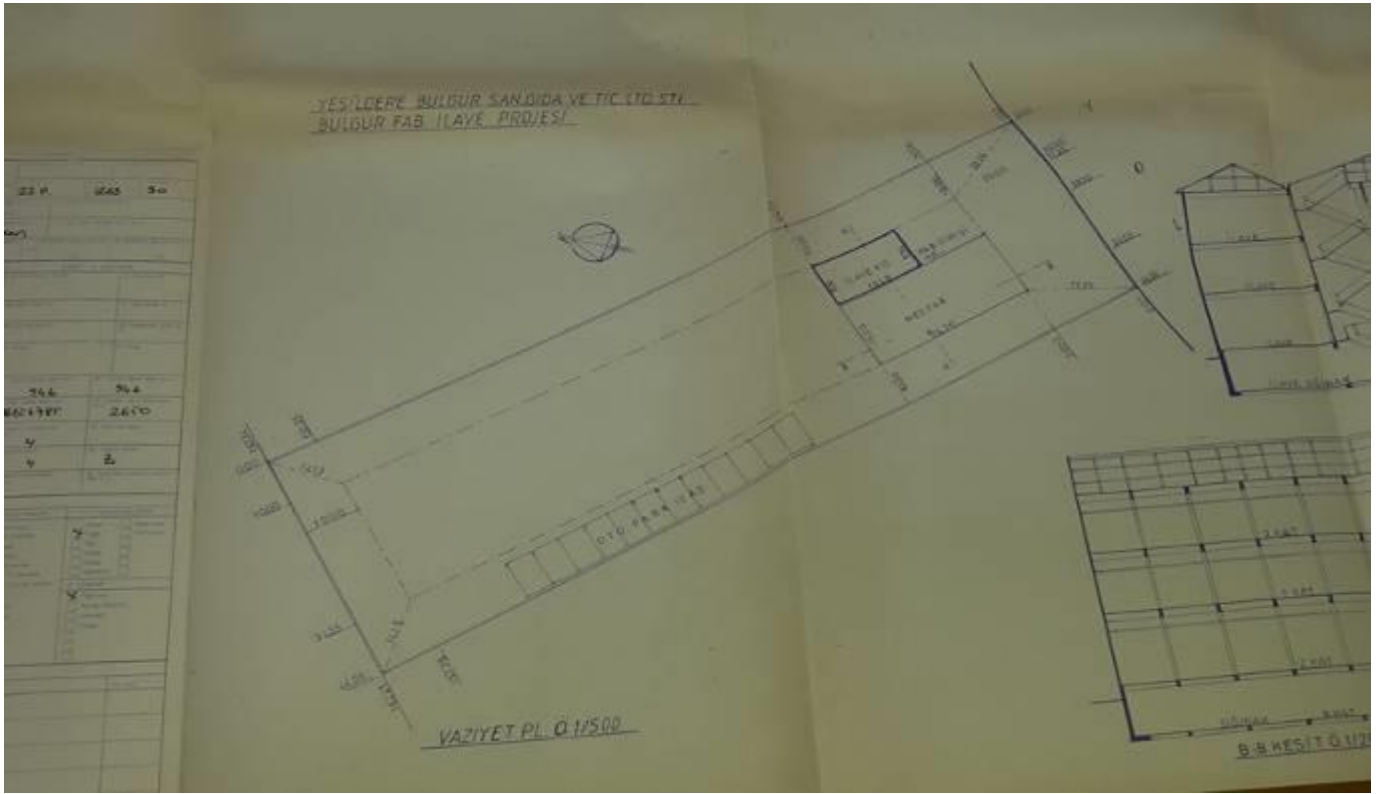
KARAMAN BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü Onayı

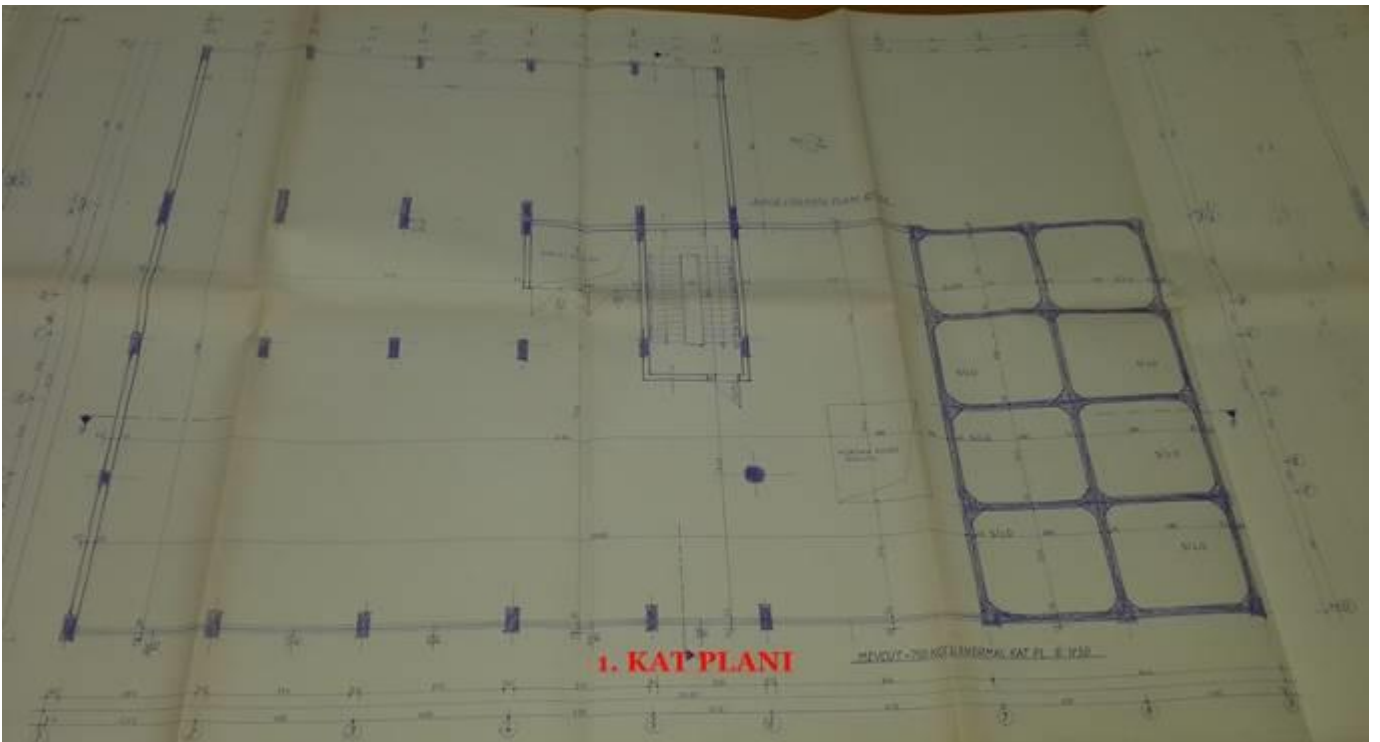
5846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ HUKUKUNUN 3458 SAYILI MÜHÜR MİM AR KANUNUNUN 235 (7303) SAYILI İMVA YASASI UYARINCA MÜJELLİFLERİNDE İZİN ALMAK SİZİN PROJE VE UYG. MADDE YAPILANAT	KONTROL	DOSYA NO	RUHSAT NO	RUHSAT TARİHİ
Mimari Kontrol Kontrol 28.12.95	Emre PCB İmar 191. 1102			

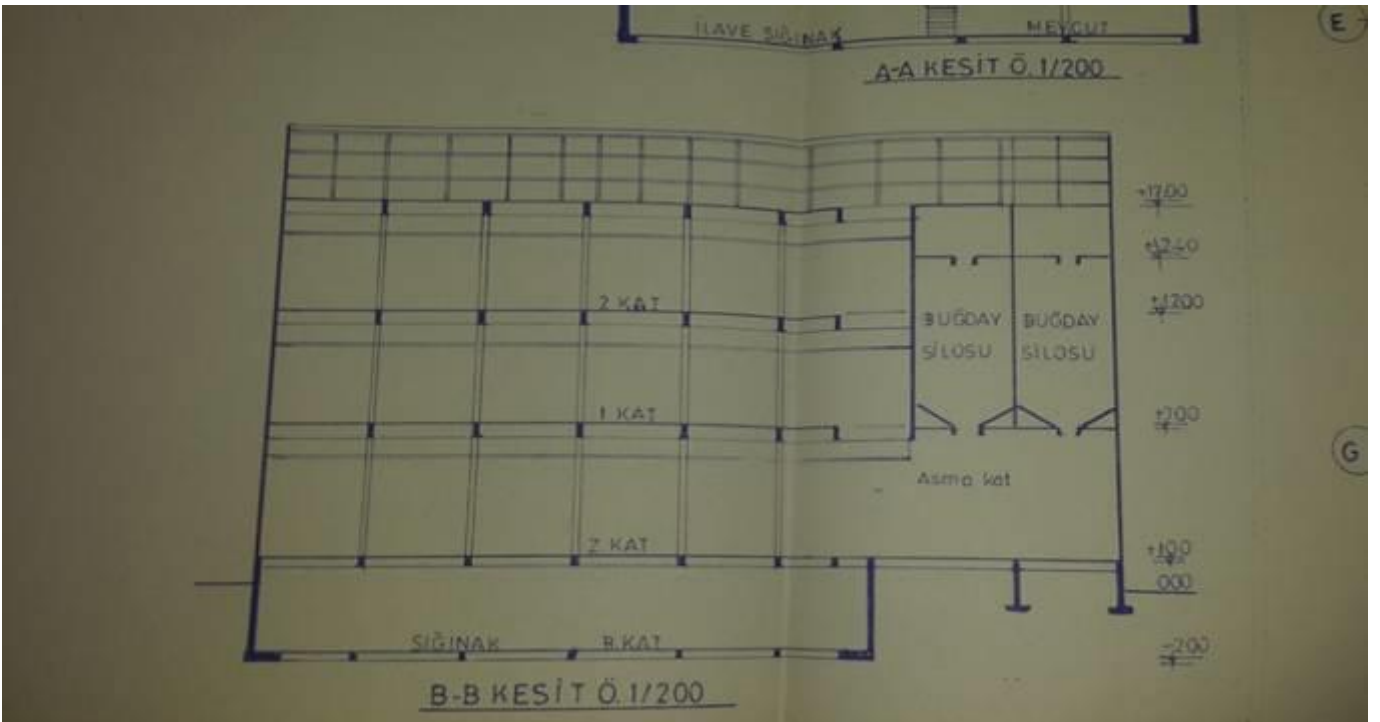
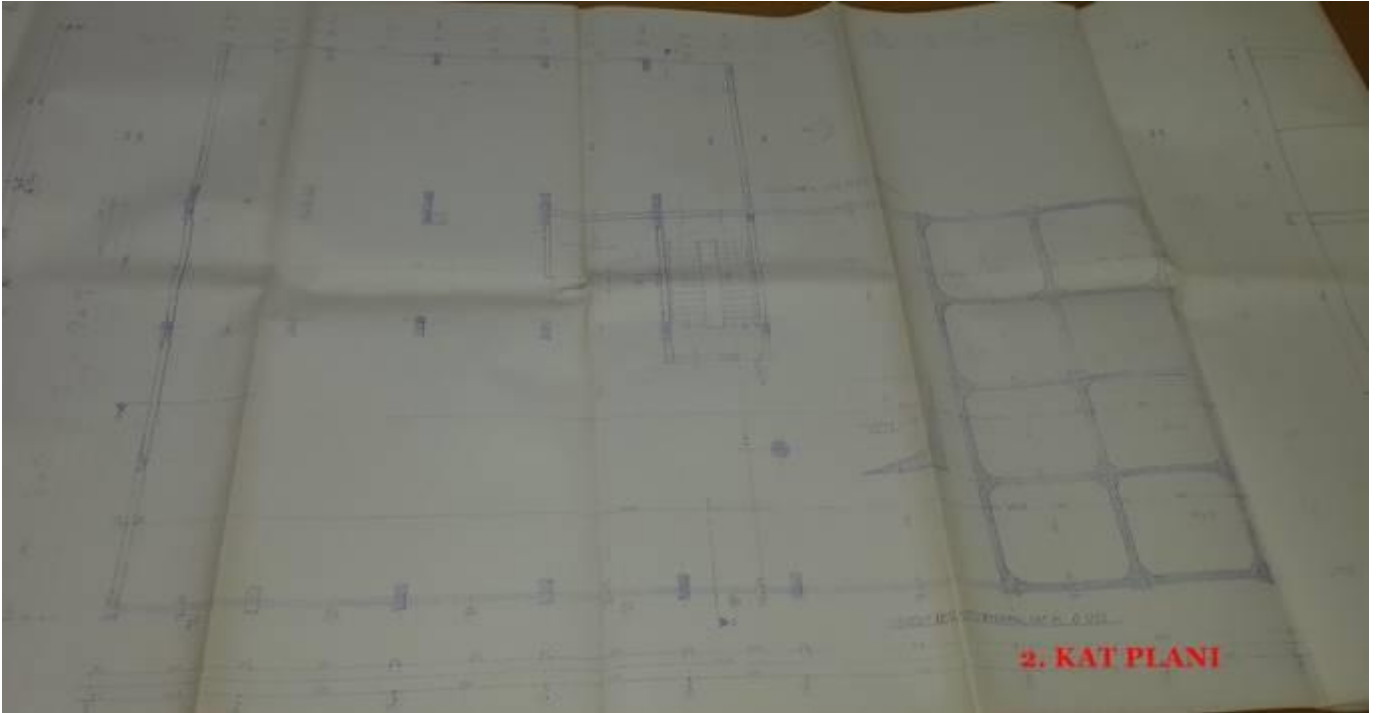
"A:1:01"











YAPI RUHSATI		DİŞ ÇEHİR RENK OI 21 10 117		Yapı Ruhsatı Formu (Yapı Ruhsatı) (Yapı Ruhsatı) (Yapı Ruhsatı)	
1. Ruhsatın verildiği Kurum Karaman Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü		2. Ruhsat Tarihi 29.12.1995		3. Ruhsat Numarası 31-21	
4. Ruhsatın Verildiği Makam Yapı İşleri		5. Makam Piliçli		6. Pafta No 22.PB-PB	
7. Pafta No 1263		8. Parsel No 90		9. İmar Durumu Tarihi 7.12.1995	
10. İmar Durumu Numarası 799		11. İmar Türü		12. Yarı Türü	
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Karaman Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 25.12.1995		15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası 6978	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Unvanı Mesit Özalp Bulgar San. Grubu ve Tic. Ltd. Şti.		17. Adı Soyadı / Unvanı		18. Adı Soyadı / Unvanı	
19. Bağlı olduğu vergi dairesi Karaman		20. Vergi Dairesi Sicil 9590059110		21. Bağlı olduğu vergi dairesi	
22. Vergi Dairesi Sicil Numarası		23. Adresi Karaman		24. Adresi	
25. Yapının İstediği Kullanımın Kullanım Adı Fabrika		26. Yüz Ölçümü 1 x 1500 385		27. Yüz Ölçümü 385	
28. Yüz Ölçümü 385		29. Yüz Ölçümü 385		30. Yüz Ölçümü 385	
31. Yüz Ölçümü 385		32. Yüz Ölçümü 385		33. Yüz Ölçümü 385	
34. Yüz Ölçümü 385		35. Yüz Ölçümü 385		36. Yüz Ölçümü 385	
TOPLAM		1 1885		1 3 4 17 381000 3	
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç) 1840.185000		36. Arsa Ölçümü Yılı 1995		37. Yapım Arsa Değeri 101000000	
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 2114185000		39. İnşaatın Cinsi B.İ.A. Kalem		40. İskeletin Dolgu Maddesi Yapı	
41. İnşaatın Cinsi		RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MESULÜN (TUS)	
42. Mimari Proje Z.A.L.		43. Statik Proje Z.A.L.		44. Elektrik Projesi Z.P.T. Z.E.L. Z.B.L.	
45. Diğer Projeler		46. İnşaatın Cinsi B.İ.A. Kalem		47. İnşaatın Cinsi B.İ.A. Kalem	
48. İnşaatın Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yeri		49. Adı Soyadı Mesit Özalp		50. Adresi Karaman	
51. İnşaatın Cinsi B.İ.A. Kalem		52. Kısım Sicil No 40-109		53. Orta Sicil No 11056-36101	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
54. Gelir Mibiyeti		55. Makbuz Tarihi		56. Makbuz No	
57. Tutarı (TL.)		58. Açıklama		59. Olup Olmaması	
Yol - Karar Harcı		Fabrika 1885/9 sayılı karar		Yol - Karar Harcı	
Bina - İnşaat Harcı		1885/9 sayılı karar		Bina - İnşaat Harcı	
Ceza		1885/9 sayılı karar		Ceza	
Toplam		1885/9 sayılı karar		Toplam	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğuna ilişkin işlemlerinde imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Hazırlayanın Adı Soyadı Unvanı İmza		62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası	

YAPI RUHSATI RuhSAT Takip No: 00000606

1. Ruhsat veren kurum: **Karaman Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğü**
 2. Ruhsatın veriliş amacı: Yeni yapı Yineleme Kat sayısı Taahhüt Kullanım değişikliği Farklılık İstisnai durum Başka durum
 3. Ruhsatın onay tarihi: **21.07.2006** 4. Ruhsat no: **06/06-30**
 5. Plaka no: **22-PT/II** 6. Ada no: **1263** 7. Parsel no: **90**
 8. İmar planı onay tarihi: **16.06.1995** 9. Parselasyon planı onay tarihi: **04.06.1985** 10. İmar durumu tarihi ve no: **07/06/2006-13**
 11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): **Fabrika Alanı: 7233** 12. Tapu tesisi belgesi veya kurum sicil no: **Karaman Tapu Sicil Müd.** 13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no: **07.01.2005-74**
 14. Zemin etüdü onay tarihi: **01.05.2006** 15. CED tapu onay tarihi: **29.05.2006** 16. Planlanan inşaat başlama tarihi: **20.07.2009**
 17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: **20.07.2009**

YAPI SAHİBİNİN **YAPI MÜTEAHHİDİNİN** **ŞANTIYE ŞEFİNİN**

18. Adı soyadı, unvanı: **Yaslıdere Bulgu ve Gıda Sanayi Tic. A.Ş.** 19. Adı soyadı, unvanı: **Orhan** 20. Adı soyadı, unvanı: **Orhan**
 20. Bağı oduğu vergi dairesi: **Karaman V.D.** 21. Bağı oduğu vergi dairesi: **9510418513** 22. Adres: **Organize Sanayi Bölgesi 3. Cad. No: 75 Karaman**
 23. Bağı oduğu vergi dairesi: **Karaman V.D.** 24. Bağı oduğu vergi dairesi: **9510418513** 25. Adres: **Organize Sanayi Bölgesi 3. Cad. No: 75 Karaman**

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı: **Fabrika Sığınak** 43. Ünite sayısı: **1** 44. Yüzölçümü (m²): **543** 45. Binzer yapı sayısı: **1** 46. Toplam yapı sayısı: **2** 47. Yapının taban alanı (m²): **181** 48. Toplam taban alanı (m²): **701**
 49. Yapıda bağımız bölüm sayısı: **1** 50. Toplam bağımız bölüm sayısı: **2** 51. Yapı inşaat alanı (m²): **181** 52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): **701**
 53. Yapının ydi kotu alt kat sayısı: **1** 54. Yapının ydi kotu üst kat sayısı: **3** 55. Yapının toplam kat sayısı: **4** 56. İlave kat sayısı: **-**
 57. Yapının yüksekliği (m): **17.00** 58. İlave kat yüksekliği (m): **4** 59. Yapının sınıfı: **4** 60. Yapının grubu: **A**
 61. 1 m² maliyeti (Bin TL.): **724** 62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.): **430,00** 63. Yapının arsa değeri (Bin TL.): **311320,00** 64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.): **311320,00**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: Uzaktan ısıtmalı kalorifer Bina içi kalorifer Kat kaloriferi Doğal gaz sobası Soba Klima

66. YAKIT CİNSİ: Katt yakıt Güneş Fuel-oil Termal Doğalgaz Rüzgar LPG Elektrik

67. TESİSATLAR: Yangın tesisatı Paratoner İstisabesleme tes. Elektrik Kanalizasyon Jeneratör Fesateptik Hidrofor Aotma

68. SICAK SU: **Temin Şekli** Termosifon Solben Kombi Güneş kolektörü Müsterek **Yakıt cinsi** Doğalgaz LPG Fuel-oil Elektrik Katt Yakıt Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: Kimonluk Söğnek Otopark Yangın merdiveni Asansör Ortak depo Kapıcı dairesi Bekçi kulübüsü Su deposu Kuyu suyu Şehir suyu

70. YAPIM SİSTEMLERİ: Yğma (Kagir) İskarlet (Kalkas) Çelik Ankap Betonarme Tünel kalıp Yerinde dökme Kompozit Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME: Briket Beton blok Tuğla Tağ Ankap Kerpic Gazbeton

72. DÖŞEME: Plak Kiriş Mantar döşeme Asmolen Ankap

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi: **21.07.2006** 74. Adı soyadı: **Orkan ALBAYRAK** 75. Oda sicil no: **11296** 76. Büro tesisi no: **42119** 77. Oda belge no: **51** 78. Adresi: **Tahsin Ünal Mah. 5. Sok. No: 22 Samkapi cad. No: 41 Karaman** 79. İmza: **[İmza]**
 Mimari: **Mustafa COLAKOĞLU** 27069 42/5995 41 **Mustafa AKIN** 19582 9764 22 **H. Yalçın COLAKOĞLU** 36828 2500 30 **Belediye Kar: 131 No: 490 Karaman Samkapi cad. No: 41 Karaman**
 Statik: **Mustafa AKIN** 19582 9764 22 **H. Yalçın COLAKOĞLU** 36828 2500 30
 Elektrik: **Mustafa AKIN** 19582 9764 22 **H. Yalçın COLAKOĞLU** 36828 2500 30
 Mekatik tesisat: **Mustafa AKIN** 19582 9764 22 **H. Yalçın COLAKOĞLU** 36828 2500 30

E Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 8737

YAPI DENETİMİ						
80 Adı	81 Oda sicil no.	82 Bina tesisi no.	83 Oda belge no.	84 Adresi	85 İnce	
İmarat						
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86 Kuruluşun adı	87 Yetkilinin adı soyadı	88 Sınıf	89 Unvanı	90 Adresi	91 İmza	
RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER						96 Doğru miktar (m ²)
92 GELİRİN MAHİYETİ	93 Maktu tarih	94 Maktu no.	95 Tutar (Bin TL.)		97 Kapı miktar (m ²)	
Yol-kanal harcı	20.07.2006	38683	203,28		98 Kullanılmayan kapı miktar (m ²)	
Obi park bedeli	20.07.2006	38683	33,00		99 Kullanılmayan kazınm dokümanı yer	
Digerleri						
TOPLAM			236,28			
<p>3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin fenni mes'ullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilişkiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>						
100 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		101 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		102 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür		
M. A. ÖZEN Tekniker				Halil KARADAG O.S.B. Müdürü		
103 Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı soyadı, unvanı, imzası					104 İnşaat başlama tarihi	
					/ / 20	
VİZELER						
105 VİZE ADI	106 Kontrol Tarihi	107 Fenni Mes'ullerin Adı soyadı, imzası	108 Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109 Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110 Onaylayanın Adı soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin aplikasyon						
Temel						
Boşluk						
Subasman						
Kat						
Catı						
Su yalıtımı						
Su yalıtımı						
Kanalizasyon / Fosseptik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Iletim Tesisatı						
111 Diğer Hususlar	Obi park parsel taahhütünde tesis edilecektir.					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aşağıya sahipine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Günl. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ye verilir.

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) KARAMAN BELEDİYESİ İNŞAAT İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Belgenin Tarihi 25.9.1997	3. Belgenin Sayısı 12/8	4. Belgenin Veriliş Mekanı Toprak Mah. Ofisi
5. Mahalle, cadde/Sokak, bina no. Piçirci Mah. Organize Şiş. Bölgesi	6. Parsel no. 90	7. Ada no. 1263	8. İnşaat durumu tarihi 7.12.1995	9. İnşaat durumu numarası 793
10. Tapu sicil belgesi veren kurum KARAMAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11. Tapu sicil belgesi tarihi 25.12.1995	12. Tapu sicil belgesi no. 6378	13. Yıkılma tarihi -	14. Yıkılma tarihi -
15. Emsal ruhsatının tarihi ve numarası 25.12.1995		16. Emsal ruhsatının tarihi ve numarası 7/21-271		
17. Yıkılma ruhsatının tarihi ve numarası -		18. Yıkılma ruhsatının tarihi ve numarası -		
YAPI SAHİBİNİN				
19. Adı soyadı / ünvanı YESİLERE BULGUR GIDA VE SANAYİSİ Tİ. L.Ş.		20. Adı soyadı / ünvanı SANAYİSİ Tİ. L.Ş.		
21. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		22. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		
23. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Vergi Dairesi sicil numarası		
25. Adresi Piçirci Mahallesi Organize Şiş. Bölgesi				
26. Adresi				
27. Yapının her bir ünitesinin ismi	28. Kod	29. Ünite sayısı	30. Yüzölçümü (m ²)	31. Kod
FABRİKA		1	1500	395
Signal				
Toplam				
1 1885 1 3 4 12⁰⁰ 281000 3				
37. İnşaat toplam maliyeti (arsa hariç) 1849 185 000		38. Arsa değeri 1995	39. Yapının arsa değeri 305 000 000	40. Toplam maliyet (arsa dahil) 2 154 185 000
41. İskeletin cinsi Betonsuz kerpiç	42. İskeletin dolgu maddesi Tıfıl	43. Yığın yapının cinsi	44. Yapı ile ilgili özellikler	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input type="checkbox"/> Kaldırıcılar <input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fesretlik <input type="checkbox"/> Asansör Yapının su yalıtım kat sayısı (K)				
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölünler ile ilgili açıklama:				
46. Konuyla ilgili özellikler				
47. Dairenin özellikleri		48. Dairenin özellikleri		
Mutfak		Banyo		
Hala(wc)		Parke		
Olan		Olmayan		
Toplam		Toplam		
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının inşaat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmada fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.				
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER				
49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih MUSTAFA DİNG		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih EMİN EĞE		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ				
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Emir EĞE		52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih İnsaat Mühendisi		
Belediye İmar Müdürlüğü				



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000519853801

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
SANAYİ BÖLGESİ, Cadde/Sokak:3. CADDE, Dış
Kapı No:15, Ada:1.263, 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 yükleyebileceğimiz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000519851001

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
SANAYİ BÖLGESİ, Caddesi/Sokak:3. CADDE, Dış
Kapı No:15, Ada:1.263, Parsel:90
Arsa Alanı : 7233,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1223,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

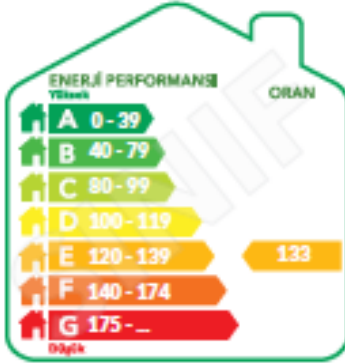
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
<p>Tipi: İşyeri Binası</p> <p>İnşaat Ruhsat Tarihi: 29.12.1995</p> <p>Teddit Tarihi:</p> <p>Toplam Alan: 340,78</p> <p>Ada/Parsel/Pafta: 1263 / 90 / N30-C-02-C</p> <p>UAVT Bina No: 278461603</p> <p>Adı: Şeker GYO Karaman İdari Bina</p> <p>Adresi: ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MAH. 3. CAD. NO: 15 KARAMAN</p>	<p>Veriliş Tarihi: 17.3.2020</p> <p>Geçerlilik Tarihi: 17.3.2030</p> <p>Performans Sınıfı: E</p> <p>Emisyon Sınıfı: E</p>	
Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Karaman İdari Bina		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimli (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimli (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	54.704,93	170,95	0,00	0,00	E
Batma	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
Kojenerasyon	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	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No: M24703E905172	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	3	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEJANT:	■ Bina dış 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(m ²):	349,78	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	■ Kâğıt Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dâhil)			
İklimlendirilen Alan(m ²):	320,00	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)			
Net Alan(m ²):	294,80	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 DIŞI KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 193,45

Tipi:	Dolgu Duvar	
Alanı(m ²):	193,45	
U Değeri:	1,46	
Kalınlık(m):	0,02 / 0,15 / 0,02	

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

Tipi:	Kolon/Sarme	
Alanı(m ²):	88,77	
U Değeri:	3,02	
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,02	

Tipi:	Kiriş	
Alanı(m ²):	65,06	
U Değeri:	3,02	
Kalınlık(m):	0,02 / 0,25 / 0,02	

Toplam Döşeme Alanı(m²): 233,18

Tipi:	Toprak Temaslı	
Alanı(m ²):	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(m ²):	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(m ²):	51,70
-------	--	-------------	-------------------------	-------

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

İklimlendirilen Zon Adedi: 3

Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	3		3
Sistemin Konumu:	Mahal		Mahal
Sistemin Tipi:	Yoğuşmalı Kombi		Yoğuşmalı Kombi
Sistemin Gücü (kW):	24		24
Yakıt tipi:	Gaz		Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:			

Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	3	Bağlı Zon Adedi:	3
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Besleme ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Isı Eşanjörü:	Yok
Sistemin Gücü (kW):	21		

Aydınlatma Sistemi	
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi
A (Çıplak) - 6	Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen) 60
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.863,00	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 127.650,00	

Kojen, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00	Pik Güç (kW):	0
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0	Alan (m ²):	0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Bu proje aynı UavtNo'lu projeleri geçersiz kıldı. Eski Sertifika No: M24703E905172

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

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:		

Fotoğraflar













TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

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: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

(T.C. Kimlik No: 23903721704 - Lisans No: 401431)

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