

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

*Fabrika ve Ek Yapılar*

*Pirireis Mahallesi  
1263 Ada 90 Parsel*

*Pirireis (OSB) Mahallesi  
Merkez / Karaman*



*Rapor Tarihi;  
30.06.2025*

*Rapor No;  
2025\_680*

*Sunulan;  
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*

*Hazırlayan;  
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.*



## GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Genel Görünüm



İdari Bina



Fabrika Binası



Güvenlik Yapısı



Konu Gayrimenkullerin Hava Fotoğrafına Göre Konumu



## Yönetici Özeti

### Değerleme Raporunun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2025 / 2025_680
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

### Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin Kullanımı	Fabrika
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Pirireis (Organize Sanayii Bölgesi) Mahallesi 3. Cadde No: 15 Merkez / KARAMAN
Tapu Kayıtları	Karaman ili, Merkez İlçesi, Pirireis Mahallesi, 7231,87 m <sup>2</sup> yüzölçüme sahip, 1263 ada, 90 parsel numaralı "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası"
İmar Durumu	Parsel 1/1000 ölçekli Karaman OSB Revize Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Sanayi Alanı" lejantında kalmakta olup, Emsal: 1.00, Hmax: Serbest, Ön Bahçe: 13m, Yan Bahçe: 10m Arka Bahçe: 12m yapılaşma şartlarına sahiptir.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Fabrika

### Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Fabrika ve Ek Yapıları	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri	<b>29.500.000</b>	<b>35.400.000</b>	TL

\* % 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

### Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
  - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
  - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
  - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
  - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
  - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
  - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
  - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
  - o 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
  - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
  - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Süleyman İŞİKGÖZ  
Lisans No: 411411

Niyazi AYDIN  
Lisans No: 400918



<b>1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2 Müşteriyi Tanıyan Bilgiler ve Adresi.....	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi .....	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.6 Rapor Türü .....	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.8 Değerleme Tarihi .....	6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası .....	6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
<b>2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ.....</b>	<b>8</b>
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi .....	9
2.2.1 Tapu Kayıtları.....	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri .....	9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi .....	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi.....	10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri.....	10
2.3.1 İmar Durumu .....	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler .....	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....	12
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar.....	12
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
2.3.7 Değerleme Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	12
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	12
<b>3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>13</b>
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..	13
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası.....	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	15
3.2.1 Karaman İli.....	15
3.2.2 Merkez İlçesi .....	15
3.2.3 Pirreis Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi .....	16
3.2.4 Ulaşım .....	16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....	16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	16
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	16
3.4.2 Bina Özellikleri.....	17
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri.....	18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	18
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	18
<b>4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....</b>	<b>19</b>
4.1 Değer Tanımları .....	19
4.2 Değerleme Yöntemleri .....	19
<b>5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....</b>	<b>21</b>
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler .....	21
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı .....	21
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	22
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar.....	22
<b>6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>	<b>24</b>
6.1 Pazar Yaklaşımı .....	24
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	24
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi .....	24
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	24
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler .....	24
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar .....	24
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	25
6.2 Maliyet Yaklaşımı .....	25
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler .....	25
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni.....	25
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç .....	25
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar .....	25
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	26
6.3 Gelir Yaklaşımı .....	26
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri.....	26
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni .....	26
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar.....	26
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler.....	26
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç .....	26
6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekirmesi Halinde) .....	27



6.4.1	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi.....	27
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni .....	27
6.4.3	Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar .....	27
6.4.4	Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler .....	27
6.4.5	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	27
6.4.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler).....	27
6.4.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	27
6.4.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	27
6.4.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	27
6.4.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	27
6.4.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	28
<b>7.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ .....</b>	<b>29</b>
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	29
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	29
7.3	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	29
7.4	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	29
<b>8.</b>	<b>GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME.....</b>	<b>30</b>
8.1	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
8.1.1	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	30
8.1.2	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	30
8.1.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	30
8.1.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	30
8.1.5	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	30
<b>9.</b>	<b>DİĞER.....</b>	<b>32</b>
9.1	KDV Konusu .....	32
<b>10.</b>	<b>SONUÇ.....</b>	<b>33</b>
10.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
10.2	Nihai Değer Takdiri .....	33
<b>11.</b>	<b>EKLER.....</b>	<b>34</b>



## 1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2025 tarihinde 2025\_680 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli/ İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

### 1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

### 1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkulün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Süleyman IŞIKGÖZ (Lisans no:411411) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Niyazi AYDIN (Lisans no: 400918) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 19.06.2025 ila 30.06.2025 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

### 1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.04.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



## 1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Amacı	-	-	-
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV hariç)	-	-	-
Şeker GYO A.Ş. Hisse Değeri (TL) (KDV dahil)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



## 2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

### 2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirireis Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkul 3. Cadde üzerinde yer almaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi:

Pirireis (Organize Sanayii Bölgesi) Mahallesi 3. Cadde No: 15 Merkez / KARAMAN ( UAVT: 2578930493)

Gayrimenkullerin Tanımı: 1263 ada, 90 parsel numaralı 7231,87 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "Betonaarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul, Fabrika olarak kullanılmaktadır.

#### Gayrimenkullerin Konumu







## 2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

### 2.2.1 Tapu Kayıtları

#### Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Karaman	Merkez	Pirireis	1263	90	7231,87	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	17	1588

Edinme Sebebi – Tarih/Yevmiye; Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği -16.01.2020/1455

#### 2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 30.05.2025 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
<b>Taşınmaza Ait Beyan</b> 3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanunu'nun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)	19-12-2017	23458
<b>Mülkiyete Ait Beyan</b> Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır	24.02.2009	2312
<b>Teferruat Bilgileri</b> 33 kalem kaydı oluşturulmuş, teferruat listesi	30.06.2004	3805

#### 2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır" beyanı bulunmakta olup, bu beyan taşınmazın devredilmesini kısıtlamamakla birlikte, OSB kriterleri açısından, OSB'den görüş alınması gerektiğini belirtir.

Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.



Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

### 2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

### 2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

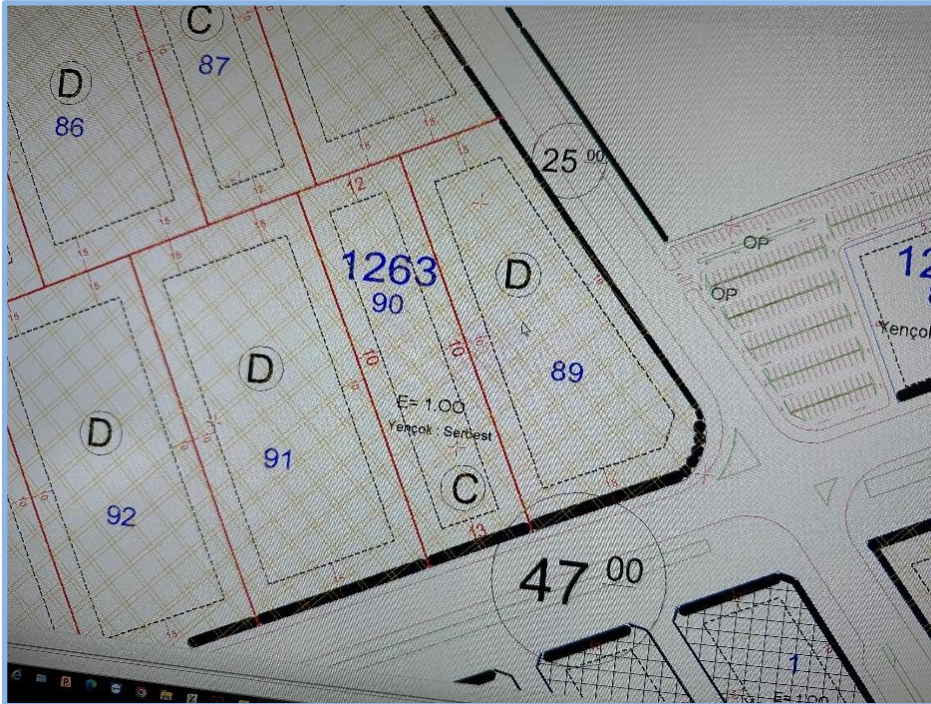
## 2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### 2.3.1 İmar Durumu

Karaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; Parsel 07.12.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Karaman OSB Revize Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde "Sanayi Alanı" lejandında kalmakta olup,

- Yençok: Serbest,
- Emsal: 1.00
- Ön Bahçe: 13m, Yan Bahçe: 10m Arka Bahçe: 12m mesafeli yapılaşma şartlarına sahiptir.
- Parselin imar terki bulunmamaktadır.



Kaynak : Karaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü





**KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**  
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



Sayı : O.S.B.M.70-25/ 754  
Konu: İmar Durumu

12-06-2025

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM**  
**ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İLGİ:** 04.06.2025 tarih ve 2840630 sayılı yazınız.

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

Talep edilen parsel için bilgiler aşağıda düzenlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

**Karaman Organize Sanayi Bölgesi**  
**Yönetim Kurulu**

Hidayet İS  
Yönetim Kurulu Üyesi

Adnan BOYNUKAZIN  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Parsel Durumu:**

İL: Karaman  
İLÇE: Merkez  
MAHALLE: Pirireis  
MEVKİ: Bayamlağıl  
ADA: 1263  
PARSEL: 90  
NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası  
ALAN: 7231.87m<sup>2</sup>  
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A  
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı  
PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020  
FONKSİYONU: Sanayi Alanı (OSB)  
EMSAL: 1.00  
YÜKSEKLİK: Serbest  
ÇEKME MESAFELERİ: Ön:13.00, Arka:12.00 ve Yan Çekmeler:10.00m  
TERK MİKTARI: Yok

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

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

**2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler**

**Tapu Müdürlüğü Arşivi**

- Kat irtifakı mimari projesi <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> adresinde yüklü olmaması sebebiyle online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.



## **Karaman OSB ve Karaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi**

- 26.12.1995 tarih, 1995/7-31 numaralı **Mimari Proje**
- 29.12.1995 tarih, 7/31-217 sayılı **Yapı Ruhsatı** (1885 m<sup>2</sup> için)
- 25.09.1997 tarih, 12/8 numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** (1885 m<sup>2</sup> için)
- 21.07.2006 tarih, 06/06-30 sayılı **İlave Yapı Ruhsatı ve** eki 4 katlı ilave fabrika binası **için Mimari Proje**
- 14.05.2019 tarih, 5198538 sayılı **Yapı Kayıt Belgesi** (depo ve güvenlik binası için 209 m<sup>2</sup> alana ait)
- 14.05.2019 tarih, 5198510 sayılı **Yapı Kayıt Belgesi** (fabrika ve idari bina için 1223 m<sup>2</sup> alana ait)

### **2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

### **2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerlemeye konu gayrimenkullerle ilgili, değerlendirme tarihi itibarıyla, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır.

### **2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkuller için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Gayrimenkul iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün Yapı Denetimine ait bir belgeye ulaşılamamış olup, yapılar inşaat yılı itibarıyla ilgili kanuna tabi değildir.

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

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporla proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

### **2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. 17.03.2020 tarih M<sup>2</sup>470608F02BA numaralı E toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



## 3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

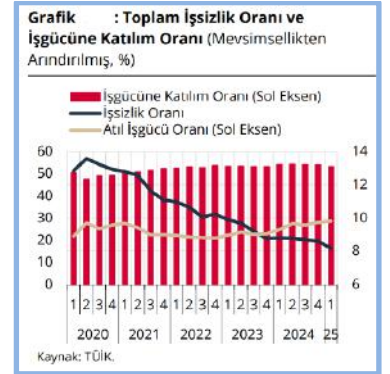
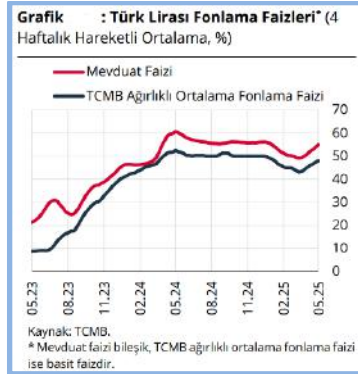
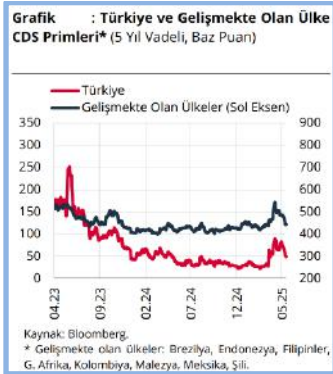
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kayıplar ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. 1 Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaştırmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk algısının artan tarife belirsizlikleri ve bozulan küresel ekonomik görünüm altında zayıf seyrettiği bir ortamda, yurt içi gelişmelerin etkisiyle mart ayı ortasından itibaren TL cinsi varlıklara yönelik risk algısı bozulmuştur. Gerçekleştirilen parasal sıkılaştırma ve atılan likidite adımları sonrasında TL varlıklardaki satış baskısı



hafiflemiştir. Bununla birlikte, nisan başında açıklanan küresel tarifeler ile GOÜ'lere yönelik risk algısındaki bozulma TL varlıklardan çıkışın sürmesine neden olmuştur. Bu görünüm altında, GOÜ risk primlerindeki artışın üzerinde bir bozulma ile 380 baz puan düzeyine kadar yükselen Türkiye CDS primi, atılan politika adımlarının etkisiyle 16 Mayıs itibarıyla 297 baz puan düzeyine gerilemiştir.

**GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)**

2021				2022				2023				2024				2025
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

TCMB rezervleri yurt dışı yerleşiklerin portföy çıkışları öncülüğünde gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde, TCMB brüt uluslararası rezervleri, büyük oranda yurt dışı yerleşiklerin portföy ve swap çıkışları kaynaklı olarak 23,2 milyar ABD doları azalarak 144,3 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir. Politika faizindeki artış ve sıkı parasal durumu destekleyici tedbirler neticesinde finansal koşullar sıkılaştırmıştır. Faiz indirimlerinin başladığı 2024 yılı aralık ayından finansal piyasalarda oynaklığın gözlenmeye başladığı mart ayının ortasına kadar geçen sürede, aktarım mekanizması ile uyumlu olarak mevduat faiz oranlarındaki gerileme belirgin olmuştur. Bankaların mevduat kompozisyonunda kur korumalı mevduat payı azalmaya devam etmektedir. Kredi kısıtları ve finansal varlık fiyatlarında gözlenen oynaklık neticesinde YP kredi büyümesi yavaşlarken TL krediler hız kazanmış, kur etkisinden arındırılmış toplam kredi büyümesi ise yatay seyretmiştir. Bireysel kredi büyümesi kredili mevduat hesabı (KMH) ve Bireysel kredi kartı (BKK) kullanımı kaynaklı olarak son dönemde bir miktar hızlanmıştır.

**Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)**

	Nis.24	May.24	Haz.24	Tem.24	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25
TÜFE	69,8	75,4	71,6	61,8	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9
Yİ-ÜFE	55,7	57,7	50,1	41,4	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 37,86'ya gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Hizmet enflasyonu gerilemekle birlikte yüksek seyrini sürdürmekte, düşük seyreden mal enflasyonunun yakın dönem döviz kuru gelişmelerinden etkilendiği izlenmektedir. Diğer taraftan, başta petrol olmak üzere gerileyen emtia fiyatları enflasyondaki düşüşü desteklemektedir. Finansal koşullardaki sıkılaştırma ve küresel gelişmelerin etkisiyle talep koşullarının yılın kalan döneminde daha destekleyici olacağı öngörülmektedir. Ocak ayında güçlenen aylık üretici enflasyonu takip eden iki ayda yeniden zayıfladıktan sonra nisan ayında bir miktar güçlenmiştir. Yıllık üretici enflasyonu ise tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüştür ve nisan ayı itibarıyla yüzde 22,50 olarak gerçekleşmiştir.

### 3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

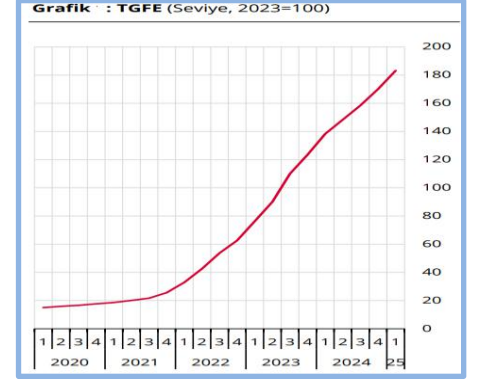
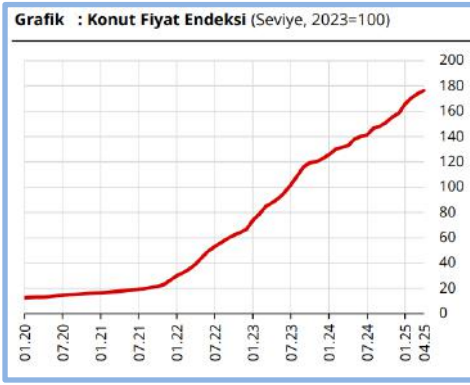
Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.





Kaynak: TCMB

Yılın 2025 ilk çeyreğinde konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı olarak devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın 2025 ikinci çeyreği için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise bir miktar sıkılaştırma başlayacağı yönündedir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 1.Çeyrek Raporu

## 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

### 3.2.1 Karaman İli

Karaman ili, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin güneyinde yer almakta olup, 2024 yılı itibarıyla 262.791 kişilik nüfusa sahiptir. Nüfusun %49,79'unu erkekler, %50,21'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Nüfus yoğunluğu kilometrekare başına 29 kişi olarak ölçülmüştür. Ancak son yıllarda nüfus azalma eğilimi göstermektedir; 2023-2024 yılları arasında nüfus artış hızı %-4,4 olarak kaydedilmiştir. Genç nüfus oranı (15-24 yaş) %15,9 seviyesindedir.

Yüzölçümü 8.678 km<sup>2</sup> olan Karaman'ın rakımı 1.033 metredir. İlin doğusunda Ereğli, batısında Antalya, kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin ve güneydoğusunda Silifke bulunmaktadır. Karasal iklimin etkili olduğu Karaman'da yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve yağışlı geçer.

Karaman ekonomisi büyük ölçüde imalat sanayi, tarım ve enerji sektörlerine dayanmaktadır. Elma ve ceviz gibi ürünlerle öne çıkan tarım sektöründe, hibe ve faizsiz kredi desteğiyle tarımsal yatırımlar teşvik edilmektedir. Ayrıca mobilya, mermer ve güneş enerjisi santralleri de ilin sanayi potansiyelini desteklemektedir.

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye genelinde 35. sırada bulunan Karaman, 0,177 gelişmişlik skoru ile 3. kademe iller arasında yer almaktadır. Bu veriler, ilin genç nüfus potansiyeli ve tarımsal zenginliğiyle dikkat çektiğini, ancak kalkınma stratejilerinde demografik düşüş ve gelişmişlik düzeyinin göz önünde bulundurulması gerektiğini göstermektedir.

### 3.2.2 Merkez İlçesi

Karaman Merkez ilçesi, 2024 yılı itibarıyla 207.686 nüfusuyla ilin en kalabalık yerleşimidir. Nüfusun yarısından fazlası şehir merkezinde yaşarken, ilçenin yüzölçümü 4.036 km<sup>2</sup> ile oldukça geniştir. Arazilerinin yaklaşık yarısı tarım alanıdır ve ilçede tarıma dayalı sanayi önemli yer tutar. 3.900'den fazla işyeri bulunan ilçede organize sanayi bölgesi de bulunmaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından 168. sırada yer alan



Karaman Merkez, hem tarım hem de sanayi potansiyeliyle dikkat çeken, kalkınma açısından stratejik öneme sahip bir merkezdir.

### 3.2.3 Pirreis Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Karaman Merkez ilçesine bağlı Piri Reis Mahallesi, 2024 yılı itibarıyla 5.444 kişilik nüfusuyla ilin en kalabalık sekizinci mahallesidir. Mahalle, son yıllarda büyük kentsel dönüşüm projeleriyle dikkat çekmektedir.

Ancak, bazı altyapı sorunları da mevcuttur. Özellikle yağışlı dönemlerde yaşanan su baskınları ve kanalizasyon taşmaları, mahalle sakinlerinin yaşam kalitesini olumsuz etkilemektedir.

Genel olarak, Piri Reis Mahallesi, modern konut projeleri ve sosyal alanlarıyla Karaman'ın gelişen bölgelerinden biri olma yolunda ilerlemektedir.

### 3.2.4 Ulaşım

Taşınmaza ulaşım için Karaman il merkezinde yer alan 100. Yıl Bulvarı ve Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı kesişiminden , Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı üzerinden 7 km ilerlendikten sonra yolun sağında kalan 2209. Sokağa girilir. 2209. Sokak üzerinden devam edilir ve 4. Cadde kesişiminden 345 m ilerledikten sonra yolun solunda kalan 3. Caddeye girilir. 3 Cadde üzerinden yaklaşık 400 m ilerlenip yolun solunda kalan parsel ulaşılır.

## 3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

## 3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

### 3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirreis Mahallesinde yer almaktadır.

1263 ada, 90 numaralı parsel 7231,87 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahiptir. Dikdörtgen geometrik şekle sahip arsa üzerinde 1 adet 1 katlı 9 m<sup>2</sup> güvenlik binası, 1 adet 3 katlı 355 m<sup>2</sup> idari bina, 1 adet 1 katlı 200 m<sup>2</sup> depo, 1 adet 4 katlı 1885 m<sup>2</sup> fabrika ana binası, 1 adet 4 katlı 724 m<sup>2</sup> fabrika ek yapısı ve 1 adet 1 katlı 151 m<sup>2</sup> depo bulunmaktadır. Parselin 1 kenarı caddeye cepheli olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel kısmen hafif eğimli ve geneli düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapılar parselin neredeyse yarısı üzerinde konumlanmıştır.





### 3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul 7231,87 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 1263 ada 90 parsel üzerinde inşa edilmiştir. Tesiste yer alan yapıların konumu ve numaralandırılması aşağıdaki krokide yer almaktadır.



#### Bina Özellikleri:

1-Güvenlik Binası	Yapı tek kattan oluşmakta olup, 9 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Yapı betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
2-İdari Bina	Yapı projesinde ve yerinde zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplamda 3 kattan oluşan betonarme yapıdadır. Yaklaşık 355 m <sup>2</sup> brüt alanına sahiptir. Zemin Katta; mutfak, 1 oda ve tuvaletler, 1. ve 2. Normal Katların her birinde mutfak, 2 oda ve tuvaletler bulunmaktadır. Zemin kat yaklaşık 115 m <sup>2</sup> , diğer katlarının her biri yaklaşık 120 m <sup>2</sup> alanlı olup, toplam kullanım alanı brüt 355 m <sup>2</sup> dir.
3-Fabrika Ana Binası	Yapı projesinde bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmakta olup, yaklaşık 1885 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Yapı betonarme tarzda inşa edilmiştir. Bodrum katta 355 m <sup>2</sup> alana sahip sığınak bulunmaktadır. Zemin kat 535 m <sup>2</sup> alana sahip fabrika alanı hacminden oluşmaktadır. 1.normal kat 535 m <sup>2</sup> alana sahip olup, fabrika alanı ve silo alanı hacimlerinden oluşmaktadır. 2.normal kat 460 m <sup>2</sup> alana sahip olup, fabrika alanı ve silo alanı hacimlerinden oluşmaktadır.
4-Fabrika Ek Yapısı	Yapı projesinde bodrum, zemin ve 2 normal kattan oluşmakta olup, yaklaşık brüt 725 m <sup>2</sup> alandan oluşmaktadır. Bodrum kat projesinde 181 m <sup>2</sup> olup sığınak hacminden oluşmaktadır. Zemin kat projesinde ve yerinde 181 m <sup>2</sup> , 1.normal kat yerinde ve projesinde 181 m <sup>2</sup> , 2.normal kat projesinde ve yerinde 181 m <sup>2</sup> brüt alandan oluşmaktadır. Yapının projesinde zemin kattan 2 giriş aldığı fakat yerinde incelemede 1 giriş olduğu görülmektedir. Yapı Fabrika Ana Binasının doğusunda ve bitişik şekilde konumlanmaktadır. Yapı faal değildir ve bakıma ihtiyacı vardır.
5-Depo	Yapı tek kattan oluşmakta olup, 151 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Yapı betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
6-Depo	Yapı tek kattan oluşmakta olup, 200 m <sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Yapı betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.



Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Konu parsel üzerindeki yapılar bakımsız durumdadır. Yapılar genelinde yasal kayıtlarına ve mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır.

### **3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri**

---

Değerleme konusu gayrimenkulde kat irtifakı kurulu olmadığından bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

### **3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

---

Fabrika binasına ait yeni yapı ruhsatı ile ek yapı ruhsatı bulunmakla birlikte, diğer yapılara ait ruhsat bulunmamaktadır. Ancak toplam 1.432 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş iki adet Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. 14.05.2019 tarihinde idari bina ve fabrika ek yapısı için düzenlenen 5198510 sayılı Yapı Kayıt Belgesi'nde 1223 m<sup>2</sup> brüt alan belirtilmişken, bu alanın mevcut ölçümlerde 1080 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir.

### **3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

---

Konu parsel üzerinde 1 adet güvenlik kulübesi, 3 katlı idari bina, 2 adet 1 katlı depo, 4 katlı fabrika ana binası ve 1 adet fabrika ek binası bulunmaktadır. Yapılar kullanılmamaktadır.



## 4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

### 4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

#### **Pazar Değeri (Market Value)**

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

#### **Pazar Kirası (Market Rent)**

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.

#### **Makul Değer (Equitable Value)**

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

#### **Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)**

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

#### **Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

#### **Tasfiye Değeri (Liquidation Value)**

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

#### **Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

#### **Zorunlu Satış (Forced Sale)**

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

#### **Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)**

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

### 4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

#### **Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

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

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



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

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

### **Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

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.



## 5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

### 5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

#### SWOT Analizi

##### Güçlü Yönleri

- + OSB içerisinde konumlu olması
- + Altyapı sorununun bulunmaması
- + Kolay ulaşılabilir olması

##### Zayıf Yönleri

- ✘ Parseldeki yapıların yıpranmış olması
- ✘ Parsel en-boy oranının yüksek olması
- ✘ Yapı Kayıt belgesine konu alanlar olması

##### Fırsat

- + Üretim kapasitesi ve doluluğu artan bir OSB içerisinde konumlu olması

##### Tehditler

- ✘ Ekonomik gelişmelerin, gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi

### 5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Aşağıda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta fabrika olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Fabrika ve arsa kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

#### Fabrika Emsalleri

1. Taşınmaza yakın mesafede, OSB içerisinde 1. cadde üzerinde, 10.500 m<sup>2</sup> arsa içerisinde toplam 6.400 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 4.500 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen boş durumda bulunan fabrika üretim tesisi 54.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre nispeten büyük arsa boyutuna sahip olduğundan şerefiye farkına sahiptir. (Emlakyap Gayrimenkul 0507 339 63 73)

Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı	Tahmini Fiyatı (TL)
54.000.000	15%	45.900.000
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı
6.400	12.400	70%
Arsa Fiyatı (TL)	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Şerefiye
22.092.000	10.500	<b>5%</b>
		<b>Arsa Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>
		<b>2.209</b>

2. Taşınmaza yakın mesafede, OSB içerisinde, 4.450 m<sup>2</sup> arsa içerisinde toplam 1.250 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 1.250 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen boş durumda bulunan fabrika üretim tesisi 38.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz 5 yıllık yapı olması ile yıpranma payı ve nispeten daha nitelikli inşai özelliklere sahip olması nedeniyle de birim maliyet bakımından pozitif yönde ayrılmaktadır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre nispeten küçük arsa boyutuna sahip olduğundan şerefiye farkına sahiptir. (Karaman Emlak – 0544 270 20 70)

Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı	Tahmini Fiyatı (TL)
38.000.000	25%	28.500.000
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı
1.250	14.400	10%
Arsa Fiyatı (TL)	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Şerefiye
12.300.000	4.450	<b>-8%</b>
		<b>Arsa Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>
		<b>2.543</b>

3. Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, osb içerisinde, 3.475 m<sup>2</sup> arsa içerisinde toplam 1.000 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 1.000 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen içerisinde kiracısı bulunan fabrika üretim tesisi 42.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal taşınmaz 2 yıllık yapı olması ile yıpranma payı ve nispeten daha nitelikli inşai özelliklere, açık alan peyzaj düzenlemesine sahip olması nedeniyle de birim maliyet bakımından pozitif yönde ayrılmaktadır. Emsal taşınmaz konu taşınmaza göre nispeten küçük arsa boyutuna sahip olduğundan şerefiye farkına sahiptir. (Rem Emlak – 0533 041 03 20)



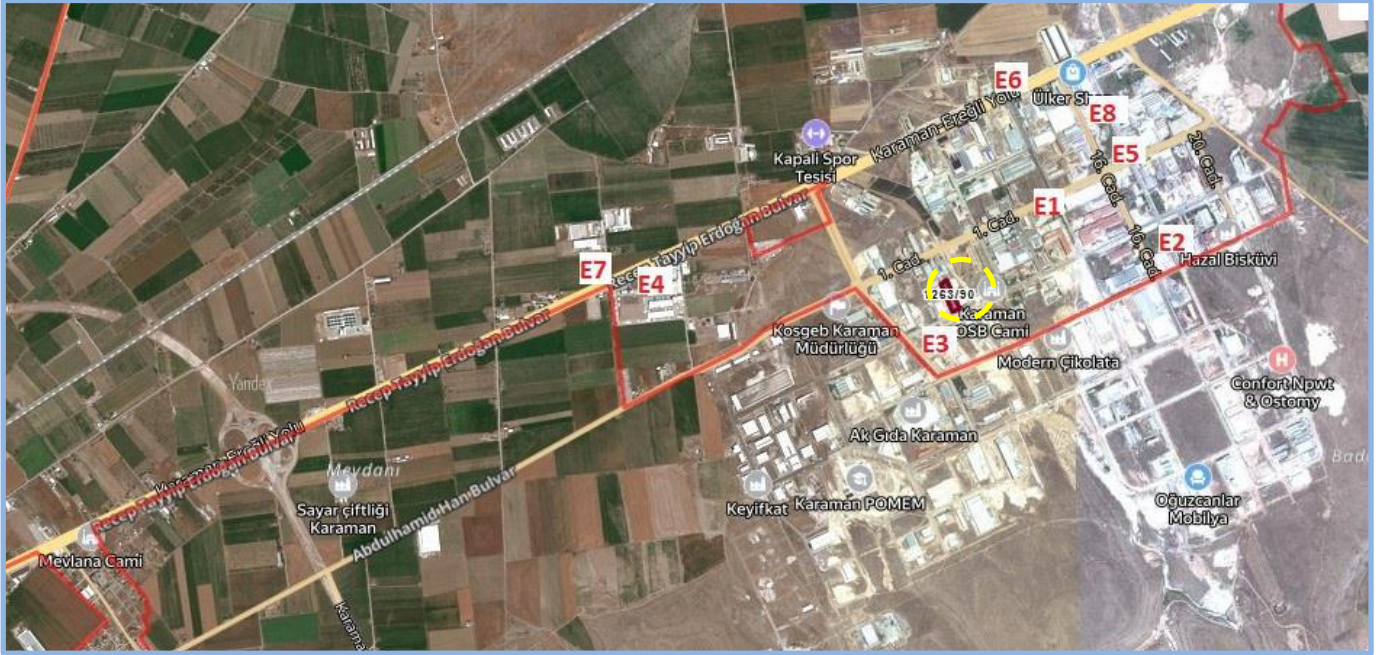
Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı	Tahmini Fiyatı (TL)	
42.000.000	30%	29.400.000	
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma Oranı	Yapı Değeri (TL)
1.000	18.400	5%	17.480.000
Arsa Fiyatı (TL)	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	Şerefiye	Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
11.920.000	3.475	<b>-20%</b>	<b>2.744</b>

4. Değerleme konusu taşınmazla aynı mevkide, Karaman merkez ile OSB arasında anayol üzerinde konumlu, 475 m<sup>2</sup> alanlı beyan edilen, 400 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen boş durumda bulunan atölye binası 8.000.000 TL fiyatla satılıktır. (Tam Nokta Emlak – 0532 490 70 38) Emsal boyut ve konum benzeştirilebilir nitelikten uzak kaldığı için emsal analizine dahil edilmeyip bilgi amaçlı sunulmuştur.

#### **Arsa Emsalleri**

5. Taşınmazla aynı mevkide, OSB içerisinde , 11.519 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsa 35.000.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz emsale kıyasla konum bakımından benzer şerefiyelidir. (Turyap Karaman Emlak, 0505 898 83 82) (35.000.000 TL / 11.519 m<sup>2</sup> = 3.038 TL/m<sup>2</sup> ).
6. Taşınmazla aynı mevkide, Osb içerisinde Ereğli Yolu üzerinde , 9.073 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsa 37.500.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz emsale kıyasla konum bakımından düşük şerefiyelidir. (Talha Emlak, 0555 109 80 85) (37.500.000 TL / 9.073 m<sup>2</sup> = 4.133 TL/m<sup>2</sup> ).
7. Taşınmazla aynı mevkide, Osb içerisinde , 10.887 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsa 30.000.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz emsale kıyasla konum bakımından yüksek şerefiyelidir. (Kaçmaz Emlak, 0555 180 12 97) (30.000.000 TL / 10.887 m<sup>2</sup> = 2.756 TL/m<sup>2</sup> ).
8. Taşınmazla aynı mevkide, Osb içerisinde , 11.859 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahip arsa 35.000.000 TL fiyatla satılıktır. Konu taşınmaz emsale kıyasla konum bakımından benzer şerefiyelidir. (Siyah Emlak, 0544 174 70 70) (35.000.000 TL / 11.859 m<sup>2</sup> = 2.951 TL/m<sup>2</sup> ).

### **5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler**



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

### **5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar**

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket



arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlendirilmede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Osb içerisinde yer alan arsa ve fabrikalar, ana yol üstünde yer alan taşınmazlara göre daha düşük bedelle satış görmektedir.
- Arsa alanı ve kapalı alanı büyüdükçe birim satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Satılık arsa emsallerinin beyan edilen alan ve fiyatlara göre satış bedellerinin 2.500 TL/m<sup>2</sup> - 3.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

### **Emsallerin Karşılaştırılması**

Satılık arsa ve fabrika emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İmarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsal parsellerin imar durumu ve yapılaşma şartları vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Emsaller, taşınmazla benzer imar şartlarına sahiptir.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip arsalar, büyük alana sahip arsalarla göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Fabrika emsallerinden elde edilen arsa birim değeri ve satılık arsa emsalleri aynı tabloya konu edilmiştir. 4 no.lu emsal boyut ve konumu bakımından benzeştirilebilir nitelikten uzak kaldığı için emsal analizine dahil edilmeyip bilgi amaçlı sunulmuştur.

### **Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:**

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerlendirme konusu gayrimenkule göre küçük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerlendirme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi İnşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

### **Arsa Satış Değeri Şerefiyelendirme Çalışması**

<b>Karşılaştırılan Unsurlar</b>	1	2	3	5	6	7	8
Arsa Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	22.092.000	12.300.000	11.920.000	35.000.000	37.500.000	30.000.000	35.000.000
Alanı (m <sup>2</sup> )	10.500	4.450	3.475	11.519	9.073	10.887	11.859
Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	2.104	2.764	3.430	3.038	4.133	2.756	2.951
Pazarlık Payı	0%	0%	0%	15%	20%	15%	20%
Pazarlıklı Birim Satış (TL/m <sup>2</sup> )	2.104	2.764	3.430	2.583	3.307	2.342	2.361
Konumu	0%	0%	0%	0%	-20%	0%	0%
İmar Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan ve Geometrik Formu	5%	-8%	-20%	4%	2%	5%	6%
Toplam Şerefiye	5%	-8%	-20%	4%	-18%	5%	6%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.209</b>	<b>2.543</b>	<b>2.744</b>	<b>2.686</b>	<b>2.711</b>	<b>2.459</b>	<b>2.503</b>
<b>Ortalama (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.551</b>						

Değerleme konusu taşınmazın arsa ortalama birim satış değerinin yaklaşık 2.550 TL/m<sup>2</sup> olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.



## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Maliyet Yöntemikullanılması uygun bulunmuştur.

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

#### 6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

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

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

#### 6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu gayrimenkulün arsa değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, imar durumu ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı imar durumuna sahip satılık emsaller seçilmiştir ve arsa değeri takdirinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Pazar yaklaşımı ile elde edilen arsa değeri, maliyet yaklaşımı yönteminde arsa değeri olarak kullanılmıştır.

#### 6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

#### 6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar





Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

### 6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu –Arsa Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Ada/ Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
1263/ 90	7.231,87	2.550	18.441.269
<b>Toplam Yaklaşık</b>			<b>18.400.000</b>

## 6.2 Maliyet Yaklaşımı

### 6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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.

### 6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emnal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı imar durumuna sahip satılık emsaller, emsal alınan değerlere uygulanan "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi şerefiye kriterleri raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Maliyet yönteminde kullanılacak arsa değeri hesaplaması aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu –Arsa Pazar Değeri (Tam Hisse Değeri)

Ada/ Parsel	Alan (m <sup>2</sup> )	Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
1263/ 90	7.231,87	2.550	18.441.269
<b>Toplam Yaklaşık</b>			<b>18.400.000</b>

### 6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzeme detayları, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan "beton saha, güvenlik duvarı vb..." işler harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiş olup, maliyetleri değere yansıtılmıştır.

Ayrıca yapı maliyeti tespit edilirken güncel 31.01.2025 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedelleri göz önünde bulundurulmuştur. (Bu tarihten günümüze yaklaşık enflasyon yansımaları dikkate alınmıştır.)



Yerinde yapılan incelemelerde, yapıların hangi yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş olup, yapıların yaşı ve bakım durumu ile alakalı eskimelerinin bulunduğu dikkate alınmış ve yıpranma oranı uygulanması uygun görülmüştür.

### 6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

ARSA DEĞERİ					
ARSA DEĞERİ	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma	Tamamlanma (%)	Değer (TL)
1263 Ada 90 Parsel	7.231,87	2.550	-		18.441.269
<b>TOPLAM</b>	7.231,87				<b>18.400.000</b>
YAPI DEĞERİ					
Bina Adı	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Yıpranma	Tamamlanma (%)	Değer (TL)
Güvenlik Binası	9	2.100	55%	100%	8.505
İdari Bina	355	17.100	55%	100%	2.731.725
Fabrika Ana Binası	1.885	12.400	75%	100%	5.843.500
Fabrika Ek Yapısı	725	12.400	75%	100%	2.247.500
Depo	151	2.100	75%	100%	79.275
Depo	200	2.100	55%	100%	189.000
<b>TOPLAM BİNA DEĞERİ</b>	3.325				<b>11.099.505</b>
GENEL TOPLAM					
ARSA DEĞERİ					18.400.000
BİNA DEĞERİ					11.099.505
				<b>TOPLAM</b>	<b>29.499.505</b>
				<b>YAKLAŞIK TOPLAM</b>	<b>29.500.000</b>

## 6.3 Gelir Yaklaşımı

### 6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### 6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.



## 6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

### 6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

### 6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.4 Direkt Kapitalizasyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Maliyet Yöntemi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

### 6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Konu taşınmazın kiralanabilir vaziyette olmaması ve uzun süredir, atıl durumda, aşırı yıpranmış yapılar barındırması nedeniyle değerlendirme çalışmasında kira değeri takdir yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

### 6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

### 6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

### 6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilmeyeceği dikkate alınır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir



gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Sanayi Tesisi**" olarak kullanılabilmesi düşünülmektedir.

#### **6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

### 7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Tam Hisse)

Özet Tablo		Değer (TL)
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	<b>29.500.000</b>
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün Şeker GYO A.Ş. hissesi toplam pazar değeri için **29.500.000-TL (Yirmi Dokuz Milyon Beş Yüz Bin.-Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

### 7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

### 7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.



## 8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

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

#### 8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### 8.1.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayrimenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

#### 8.1.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili Fabrika binasına ait yeni yapı ruhsatı ile ek yapı ruhsatı bulunmakla birlikte, diğer yapılara ait ruhsat bulunmamaktadır. Ancak toplam 1.432 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş iki adet Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. 14.05.2019 tarihinde idari bina ve fabrika ek yapısı için düzenlenen 5198510 sayılı Yapı Kayıt Belgesi'nde 1223 m<sup>2</sup> brüt alan belirtilmişken, bu alanın mevcut ölçümlerde 1080 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın belge gereksinimi veya eksikliği yoktur.

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 1263 ada 90 parsel üzerinde konumlu olan yapılardan Fabrika ana binasına ait iskan belgesi bulunmakta iken diğer yapılara ait iskan belgesi bulunmamaktadır. Arsa üzerinde yer alan diğer taşınmazlardan ek bina için ruhsat düzenlenmiş diğer yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir durum yoktur.

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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerektilmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu



durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkullerin tapu incelemesi itibarıyla, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 1263 ada 90 parsel üzerinde bulunan yapının "Arsa + Binaları" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.



## 9. DİĞER

### 9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m<sup>2</sup>'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> den Fazla Olan Kısmı İçin	20%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Olan Kısmı İçin *	10%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Konutlarda *	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda	20%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
	499 TL' ye kadar ise 1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	500 - 999 TL ise 10%
	1.000 TL ve üzeri 20%
	1.000 TL'ye kadar ise 1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000-2.000 TL ise 10%
	2.000 TL üzeri 20%

\* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup> 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\*\* Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.





## 10. SONUÇ

### 10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirı yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

#### Değer Tablosu (30.06.2025 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Fabrika ve Ek Yapıları	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
<b>Pazar Değeri</b>	<b>29.500.000</b>	<b>35.400.000 TL</b>

\*% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Süleyman IŞIKGÖZ  
Lisans No:411411

Niyazi AYDIN  
Lisans No: 400918



## 11. EKLER


1. Fotoğraflar
2. Tapu Örneği
3. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
4. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
5. Enerji Kimlik Belgesi
6. İmar Durumu
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Yapı Ruhsatı
9. Yapı Kayıt Belgesi
10. Mimari Proje Görselleri
11. UAVT Sorgu Kodu
12. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri



## 1.FOTOĞRAFLAR



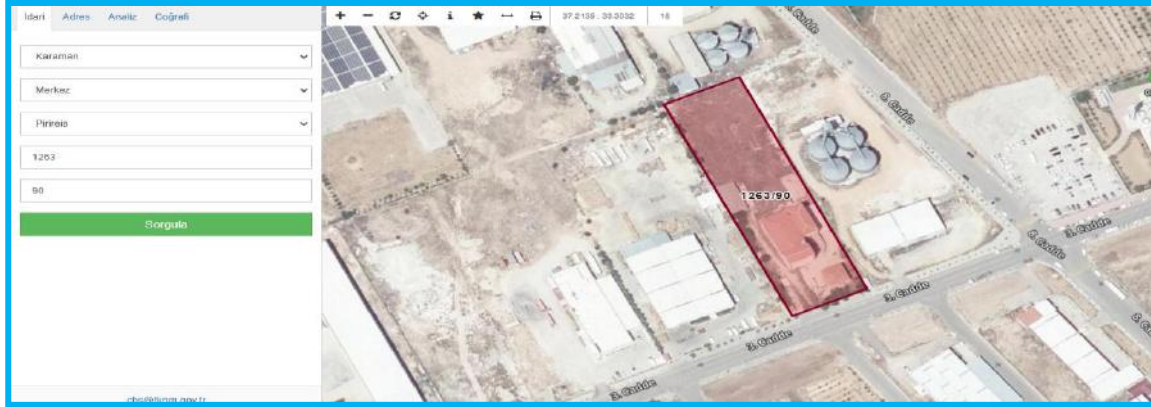
**2.TAPU ÖRNEĞİ**

İli KARAMAN		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
İlçesi MERKEZ							
Mahallesi KIREİS							
Köyü							
Sokağı							
Mevkii Bayamlıağul							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		N30-C-02-D-1-D,	1263	90	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
0,00					7.231,87	m2	
<b>Niteliği</b> Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası							
<b>Sınırı</b> Planındadır Zemin Sistem No : 103459501 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
<b>Edinme Sebebi</b> Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerin Ünav Değişikliği İşleminde.							
<b>Sahibi</b> ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
<b>Geldisi</b>		<b>Yevmiye No.</b>	<b>Cilt No.</b>	<b>Sahife No.</b>	<b>Sıra No.</b>	<b>Tarihi</b>	<b>Gittisi</b>
Cilt No.		1455	17	1588		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Yakup ÖNLÜ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.		NOT: * Müktesid gayri menkul taşınmazın satış işleminin iptal edilmiş olduğunu bildirecektir. ** Tebliğat Kanunu Hükmüyle öğrendiçe adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.					Sıra No.
Tarih							Tarih

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129



### 3.TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



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

Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Kayıt Bulunamadı	
Favorilere ekle	

Bağılı Detaylar	
Tip	Alan (m2)
Yapı	524.85



**4.TAPU KAYDI**

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-5-2025-17:46

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 6

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

TEFERRUAT BİLGİLERİ

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

2 / 6



		HAVA KANALI		Eski Türk Lirası	30-06-2004 00:00 - 3805
399594	DIRI BULGUR YIK.	DIRI BULGUR YIK.	1	450000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399595	YIKAMA ELVİLDÖZ	YIKAMA ELVİLDÖZ	1	450000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399596	BESLEME ELVİLDÖRÜ	BESLEME ELVİLDÖRÜ	2	450000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399597	TAV VİDASI	TAV VİDASI	1	112500000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399598	DEĞİRMEN	DEĞİRMEN	4	112500000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399599	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	900000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399600	KURUTMA TABURU	KURUTMA TABURU	1	112500000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399601	TERMOBLAK ASPİRATÖR	TERMOBLAK ASPİRATÖR	1	450000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399602	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399603	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	750000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805

3 / 6

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

4 / 6



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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

#### MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

5 / 6

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) i47PTYzSgvJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6





## 5.ENERJİ KİMLİK BELGESİ



**bep**<sup>TR</sup>  
Bina Enerji Performansı

# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bina Bilgileri		Belgenin		Bina Enerji Göstergesi
Tipi:	İşyeri/Bina	Veriliş Tarihi:	17.03.2020	
İmarat Ruhsat No:	2912/1995	Geçerlilik Tarihi:	17.03.2030	
Pafta No:		Proje No:	E	
Toplam Alan:	34978	Yapı No:	E	
Adres/Parcel/Plot:	1268/96 / N00 C-02 E	İmarat No:		
DAYT No:	278481623			
Adı:	Çekirge GYO Karaman İşletme Binası			

Bina Enerji Göstergesi	
Yıllık Enerji Tüketimi (kWh/m <sup>2</sup> Yıl)	129



**ENERJİ PERFORMANSI**  
Yılbaşı

**A** 1-10  
**B** 11-20  
**C** 21-30  
**D** 31-40  
**E** 41-50  
**F** 51-60  
**G** 61-70

129



**YERİNAZMI VERİMLİLİK**  
Yılbaşı

**A** 8-30  
**B** 31-40  
**C** 41-50  
**D** 51-60  
**E** 61-70  
**F** 71-80  
**G** 81-90

100



**YERİNAZMI VERİMLİLİK KILAVUZU**  
Yılbaşı

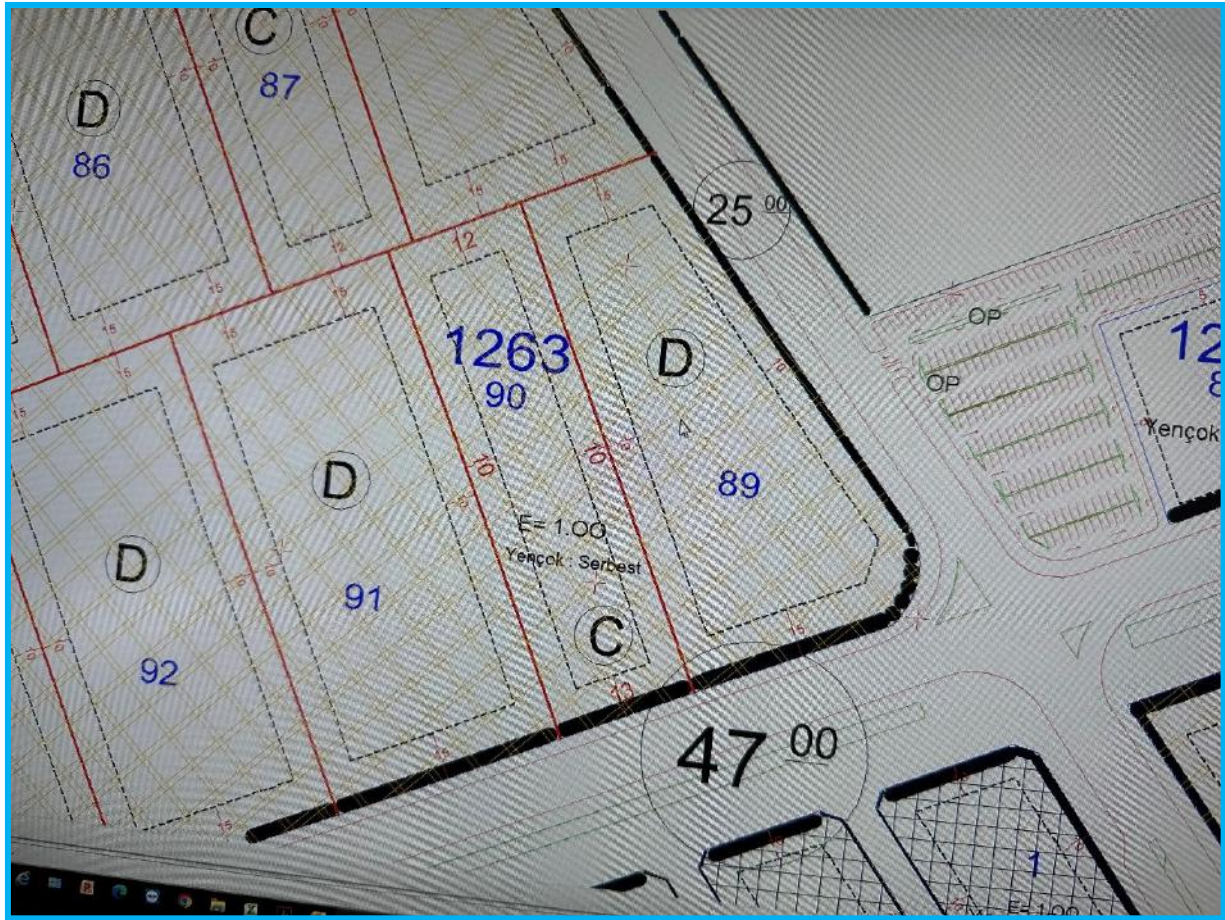
129

SİTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMİ (kWh/m <sup>2</sup> Yıl)		YERİNAZMI VERİMLİLİK (kWh/m <sup>2</sup> Yıl)		SİTEMLER
	Yılbaşı	Yılbaşı	Yılbaşı	Yılbaşı	
Totale	34.206,91	170,95	0,00	0,00	E
Bina	27.632,14	143,85	0,00	0,00	F
İmarat No: 54	1.202,20	10,01	0,00	0,00	C
Soğutma	2.351,48	7,35	0,00	0,00	F
Isınma	718,67	3,42			C
Aydınlatma	744,28	3,33			A
Yalıtım	0,00	0,00	0,00	0,00	---
Tavanlar	---	---	0,00	0,00	---

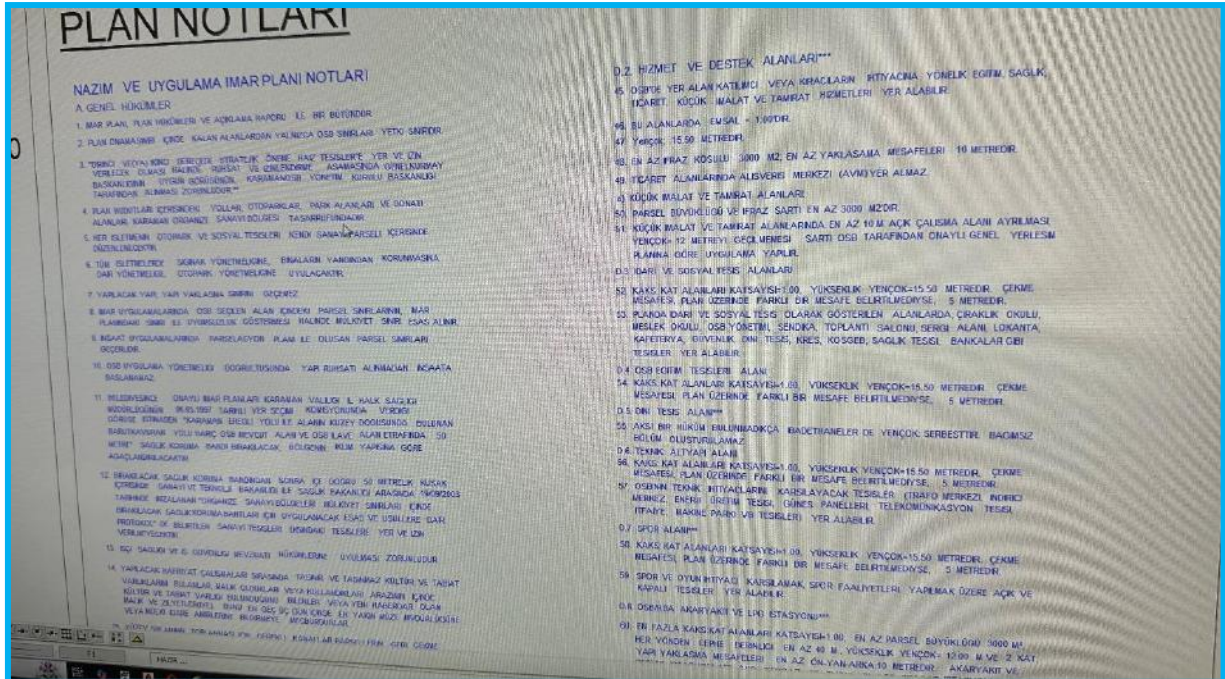
Belgenin	Bölge Düzenleyicinin	Kısa Kod
Numarası:	M2479628F028A	Arka Soyadı: HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	17.03.2020	Firma Adı: HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	17.03.2030	
İşletme Bilgi No:	M2479628F028A	Sertifika No: ATLASIT 04-0165
	İmza:	



## 6. İMAR DURUMU



### İmar Durum Yazısı





**KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**  
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



Sayı : O.S.B.M.70-25/ 754  
Konu: İmar Durumu

12 -06- 2025

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM**  
**ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İLGİ:** 04.06.2025 tarih ve 2840630 sayılı yazınız.

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

Talep edilen parsel için bilgiler aşağıda düzenlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

**Karaman Organize Sanayi Bölgesi**

**Yönetim Kurulu**

**Hidayet İS**  
Yönetim Kurulu Üyesi

**M. Kemal BOYNUKAZIN**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**Parsel Durumu:**

İL: Karaman  
İLÇE: Merkez  
MAHALLE: Pirreis  
MEVKİ: Bayamlıağıl  
ADA: 1263  
PARSEL: 90  
NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası  
ALAN: 7231.87m<sup>2</sup>  
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A  
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı  
PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020  
FONKSİYONU: Sanayi Alanı (OSB)  
EMSAL: 1.00  
YÜKSEKLİK: Serbest  
ÇEKME MESAFELERİ: Ön:13.00, Arka:12.00 ve Yan Çekmeler:10.00m  
TERK MİKTARI: Yok

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

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



## 7. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

**DİKKAT!** Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Güm. Bakanlığınca, 1 nüsha ise DİE ne verilir.

1. Belgeli veren kurum (ül, ilçesi) <b>KARAMAN BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ</b>		Kod	2. Belgenin Tarihi <b>25.9.1997</b>	3. Belgenin Numarası <b>12/8</b>	4. Belgenin Veriliş Mekanı <b>Yapınca, Karaman</b>	Kod
6. Pafta <b>M.PI-PT 1263</b>		7. Ada no <b>90</b>	8. Parsel no <b>90</b>	9. Mahalle, cadde, Sokak, bina no. <b>Piçirli Mah. Organize San. Bölgesi</b>	10. İmar durumu numarası <b>793</b>	
11. Tapu tesellî belgesi veren kurum <b>KARAMAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ</b>		12. Tapu tesellî belgesi tarihi <b>25.12.1995</b>	13. Tapu tesellî belgesi no <b>6378</b>	14. İmarata tarihi <b>7.12.1995</b>	15. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası <b>23.12.1995 2/21-271</b>	17. Var ise ek ruhsatın tarihi ve numarası
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>			<b>YAPI MÜTEAHHİDİNİN</b>			
18. Adı soyadı / İsvan <b>YESİLDERE BULGUR SIDA</b>		Kod	22. Adı soyadı / İsvan <b>SANAYİ Tİ. L.Ş.</b>		Kod	
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi kod no	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi Dairesi sicil numarası	
23. Adresi <b>Piçirli Mahallesi Organize San. Bölgesi</b>						
27. Yapının her bir bölümünün veya kısmının		Kod	28. Çatı sayısı <b>1</b>	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) <b>1500 385</b>	30. Yat. altyapı elverişli kat sayısı	
<b>FABRİKA SİGNAL</b>					31. Yat. seviyesi elverişli kat sayısı	
					32. Toplam Kat sayısı	
					33. Yapının yüksekliği	
					34. İm. sınıfı sınıfı	
					35. Yapının sınıfı	
					36. Yapının grubu	
37. İmarata toplam maliyet (kurum tarafından)						38. Alın süresi <b>1 1896 1 3 4 12<sup>00</sup> 981000 3</b>
<b>1 849 185 000</b>		39. Yapının net değeri <b>1995 305 000 000-</b>	40. Toplam maliyet (arzu dahil) <b>2 154 185 000-</b>			
41. İskeletin cinsi <b>Betonsuz kerpiç</b>		42. İskeletin taşıyıcı malzemesi <b>Tufla</b>	Kod	43. Yapının yapıldığı cinsi		
44. Yapı ile ilgili özellikler						
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Havuz <input type="checkbox"/> Değer taş <input type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Sehir Suyu <input type="checkbox"/> Suak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Pasajik <input type="checkbox"/> Asansör						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bilgilere de ilgili açıklama						
46. Kamula ilgili özellikler						
Kamula ilgili özellikler		Daire Sayısı		47. Dairenin özellikleri		
Oda sayıları		Odanın		Mutfak		
1 2 3 4 5 6 7		Oda sayıları		Banyo		
Daire Sayısı		Oda sayıları		Beds(wc)		
Bir dairenin büyüklüğü		Daire sayıları		Parks		
		Daire sayıları				
Yukarıdaki tarih ve numarası fazla Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapıya ait yapı ve çıkartılan organ elverişli ve kullanılmaya elverişli bir bina olduğundan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
<b>BİNA MAHALLESİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER</b>						
48. Adı soyadı, İsvan, İmarat, tarih <b>MUSTAFA DİNG</b>		49. Adı soyadı, İsvan, İmarat, tarih <b>İmarat 100 Tek</b>	50. Adı soyadı, İsvan, İmarat, tarih			
<b>BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ</b>						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, İsvan, unvanı <b>Eminege İmarat Mühendisi</b>		52. Onaylayanın adı soyadı, İsvan, unvanı, görevi, tarih				

Yapı Kullanma İzin Belgesi



**8.YAPI RUHSATI**

**YAPI RUHSATI**

Ruhsat Takip No: **000000601**

**1. Yapı Sahibi Adı:** Oğuzhan Sinyal Bldge  
**3. Bölge No:** 33  
**4. KADANAN:** KADANAN  
**5. İşleten:** Mustafa  
**6. Adres:**  
**7. İlçe:**  
**8. İl:**  
**9. Mülkiyet Durumu:**

**10. Proje No:** 16.06.1995  
**11. Proje Adı:** Fabrika Alanı 7233  
**12. Proje Sahibi:** Karaman Sinyal  
**13. Proje No:** 07.06.2006-13  
**14. Proje Adı:** Fabrika Alanı 7233  
**15. Proje Sahibi:** Karaman Sinyal  
**16. Proje No:** 29.07.2006  
**17. Proje Adı:** Fabrika Alanı 7233  
**18. Proje Sahibi:** Karaman Sinyal

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHEHİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN	
19. Adres ve adresi	20. Adres ve adresi	21. Adres ve adresi	22. Adres ve adresi	23. Adres ve adresi	24. Adres ve adresi
25. Adres ve adresi	26. Adres ve adresi	27. Adres ve adresi	28. Adres ve adresi	29. Adres ve adresi	30. Adres ve adresi
31. Adres ve adresi	32. Adres ve adresi	33. Adres ve adresi	34. Adres ve adresi	35. Adres ve adresi	36. Adres ve adresi
37. Adres ve adresi	38. Adres ve adresi	39. Adres ve adresi	40. Adres ve adresi	41. Adres ve adresi	42. Adres ve adresi
43. Adres ve adresi	44. Adres ve adresi	45. Adres ve adresi	46. Adres ve adresi	47. Adres ve adresi	48. Adres ve adresi
49. Adres ve adresi	50. Adres ve adresi	51. Adres ve adresi	52. Adres ve adresi	53. Adres ve adresi	54. Adres ve adresi
55. Adres ve adresi	56. Adres ve adresi	57. Adres ve adresi	58. Adres ve adresi	59. Adres ve adresi	60. Adres ve adresi
61. Adres ve adresi	62. Adres ve adresi	63. Adres ve adresi	64. Adres ve adresi	65. Adres ve adresi	66. Adres ve adresi
67. Adres ve adresi	68. Adres ve adresi	69. Adres ve adresi	70. Adres ve adresi	71. Adres ve adresi	72. Adres ve adresi
73. Adres ve adresi	74. Adres ve adresi	75. Adres ve adresi	76. Adres ve adresi	77. Adres ve adresi	78. Adres ve adresi
79. Adres ve adresi	80. Adres ve adresi	81. Adres ve adresi	82. Adres ve adresi	83. Adres ve adresi	84. Adres ve adresi
85. Adres ve adresi	86. Adres ve adresi	87. Adres ve adresi	88. Adres ve adresi	89. Adres ve adresi	90. Adres ve adresi
91. Adres ve adresi	92. Adres ve adresi	93. Adres ve adresi	94. Adres ve adresi	95. Adres ve adresi	96. Adres ve adresi
97. Adres ve adresi	98. Adres ve adresi	99. Adres ve adresi	100. Adres ve adresi	101. Adres ve adresi	102. Adres ve adresi
103. Adres ve adresi	104. Adres ve adresi	105. Adres ve adresi	106. Adres ve adresi	107. Adres ve adresi	108. Adres ve adresi
109. Adres ve adresi	110. Adres ve adresi	111. Adres ve adresi	112. Adres ve adresi	113. Adres ve adresi	114. Adres ve adresi
115. Adres ve adresi	116. Adres ve adresi	117. Adres ve adresi	118. Adres ve adresi	119. Adres ve adresi	120. Adres ve adresi
121. Adres ve adresi	122. Adres ve adresi	123. Adres ve adresi	124. Adres ve adresi	125. Adres ve adresi	126. Adres ve adresi
127. Adres ve adresi	128. Adres ve adresi	129. Adres ve adresi	130. Adres ve adresi	131. Adres ve adresi	132. Adres ve adresi
133. Adres ve adresi	134. Adres ve adresi	135. Adres ve adresi	136. Adres ve adresi	137. Adres ve adresi	138. Adres ve adresi
139. Adres ve adresi	140. Adres ve adresi	141. Adres ve adresi	142. Adres ve adresi	143. Adres ve adresi	144. Adres ve adresi
145. Adres ve adresi	146. Adres ve adresi	147. Adres ve adresi	148. Adres ve adresi	149. Adres ve adresi	150. Adres ve adresi
151. Adres ve adresi	152. Adres ve adresi	153. Adres ve adresi	154. Adres ve adresi	155. Adres ve adresi	156. Adres ve adresi
157. Adres ve adresi	158. Adres ve adresi	159. Adres ve adresi	160. Adres ve adresi	161. Adres ve adresi	162. Adres ve adresi
163. Adres ve adresi	164. Adres ve adresi	165. Adres ve adresi	166. Adres ve adresi	167. Adres ve adresi	168. Adres ve adresi
169. Adres ve adresi	170. Adres ve adresi	171. Adres ve adresi	172. Adres ve adresi	173. Adres ve adresi	174. Adres ve adresi
175. Adres ve adresi	176. Adres ve adresi	177. Adres ve adresi	178. Adres ve adresi	179. Adres ve adresi	180. Adres ve adresi
181. Adres ve adresi	182. Adres ve adresi	183. Adres ve adresi	184. Adres ve adresi	185. Adres ve adresi	186. Adres ve adresi
187. Adres ve adresi	188. Adres ve adresi	189. Adres ve adresi	190. Adres ve adresi	191. Adres ve adresi	192. Adres ve adresi
193. Adres ve adresi	194. Adres ve adresi	195. Adres ve adresi	196. Adres ve adresi	197. Adres ve adresi	198. Adres ve adresi
199. Adres ve adresi	200. Adres ve adresi	201. Adres ve adresi	202. Adres ve adresi	203. Adres ve adresi	204. Adres ve adresi
205. Adres ve adresi	206. Adres ve adresi	207. Adres ve adresi	208. Adres ve adresi	209. Adres ve adresi	210. Adres ve adresi
211. Adres ve adresi	212. Adres ve adresi	213. Adres ve adresi	214. Adres ve adresi	215. Adres ve adresi	216. Adres ve adresi
217. Adres ve adresi	218. Adres ve adresi	219. Adres ve adresi	220. Adres ve adresi	221. Adres ve adresi	222. Adres ve adresi
223. Adres ve adresi	224. Adres ve adresi	225. Adres ve adresi	226. Adres ve adresi	227. Adres ve adresi	228. Adres ve adresi
229. Adres ve adresi	230. Adres ve adresi	231. Adres ve adresi	232. Adres ve adresi	233. Adres ve adresi	234. Adres ve adresi
235. Adres ve adresi	236. Adres ve adresi	237. Adres ve adresi	238. Adres ve adresi	239. Adres ve adresi	240. Adres ve adresi
241. Adres ve adresi	242. Adres ve adresi	243. Adres ve adresi	244. Adres ve adresi	245. Adres ve adresi	246. Adres ve adresi
247. Adres ve adresi	248. Adres ve adresi	249. Adres ve adresi	250. Adres ve adresi	251. Adres ve adresi	252. Adres ve adresi
253. Adres ve adresi	254. Adres ve adresi	255. Adres ve adresi	256. Adres ve adresi	257. Adres ve adresi	258. Adres ve adresi
259. Adres ve adresi	260. Adres ve adresi	261. Adres ve adresi	262. Adres ve adresi	263. Adres ve adresi	264. Adres ve adresi
265. Adres ve adresi	266. Adres ve adresi	267. Adres ve adresi	268. Adres ve adresi	269. Adres ve adresi	270. Adres ve adresi
271. Adres ve adresi	272. Adres ve adresi	273. Adres ve adresi	274. Adres ve adresi	275. Adres ve adresi	276. Adres ve adresi
277. Adres ve adresi	278. Adres ve adresi	279. Adres ve adresi	280. Adres ve adresi	281. Adres ve adresi	282. Adres ve adresi
283. Adres ve adresi	284. Adres ve adresi	285. Adres ve adresi	286. Adres ve adresi	287. Adres ve adresi	288. Adres ve adresi
289. Adres ve adresi	290. Adres ve adresi	291. Adres ve adresi	292. Adres ve adresi	293. Adres ve adresi	294. Adres ve adresi
295. Adres ve adresi	296. Adres ve adresi	297. Adres ve adresi	298. Adres ve adresi	299. Adres ve adresi	300. Adres ve adresi

**YAPILAN İŞLERİN ÖZELLİKLERİ**

31. Dış Duvar	32. İç Duvar	33. Dış Çatı	34. İç Çatı	35. Dış Kapı	36. İç Kapı	37. Dış Pencere	38. İç Pencere	39. Dış Merdiven	40. İç Merdiven	41. Dış Asansör	42. İç Asansör	43. Dış Elektrik	44. İç Elektrik	45. Dış Su	46. İç Su	47. Dış Gaz	48. İç Gaz	49. Dış Havalandırma	50. İç Havalandırma	51. Dış Isıtma	52. İç Isıtma	53. Dış Soğutma	54. İç Soğutma	55. Dış Ses	56. İç Ses	57. Dış Diğer	58. İç Diğer
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**YAPILAN PROJELERİ**

59. Proje No	60. Proje Adı	61. Proje Sahibi	62. Proje No	63. Proje Adı	64. Proje Sahibi	65. Proje No	66. Proje Adı	67. Proje Sahibi
21.07.2006	Oğuzhan ALTAYRAK	11296	42119	51	Mustafa AKIN	19582	9764	22
21.07.2006	MUSTAFA AKIN	27069	48/5995	41	Mustafa AKIN	19582	9764	22
21.07.2006	MUSTAFA AKIN	19582	9764	22	Mustafa AKIN	19582	9764	22
21.07.2006	MUSTAFA AKIN	27069	48/5995	41	Mustafa AKIN	19582	9764	22

Yapı Ruhsatı



## 9.YAPI KAYIT BELGESİ

  
**T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
**YAPI KAYIT BELGESİ**

  
C5261000515851001

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

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:KARAMAN, İlçe:MERKEZ, Mahalle:ORGANİZE  
SANAYİİ BÖLGESİ, Cadde/Sokak:3. CADDE, Dış  
Kapı No:15, Ada:1263, Parsel:90  
Arsa Alanı : 7233,00 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 1223,00 m<sup>2</sup>  
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-baris-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barikodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*



Yapı Kayıt Belgesi





**T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

GDG1903310033081

# YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İL KARAMAN, İlçe MERKEZ, Mahalle-ORGANİZE SANAYİİ BÖLGESİ, Cadde/Sokak:3. CADDE, Dış Kapı No:15, Ada:1263, Parsel:90
Arsa Alanı	: 7233,00 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Alanı	: 209,00 m <sup>2</sup>
Bağımsız Bölüm Numarası	: 2

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



*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barizi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barizöln Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki QR kodu  
okunularak kontrol edilebilir.*



Yapı Kayıt Belgesi

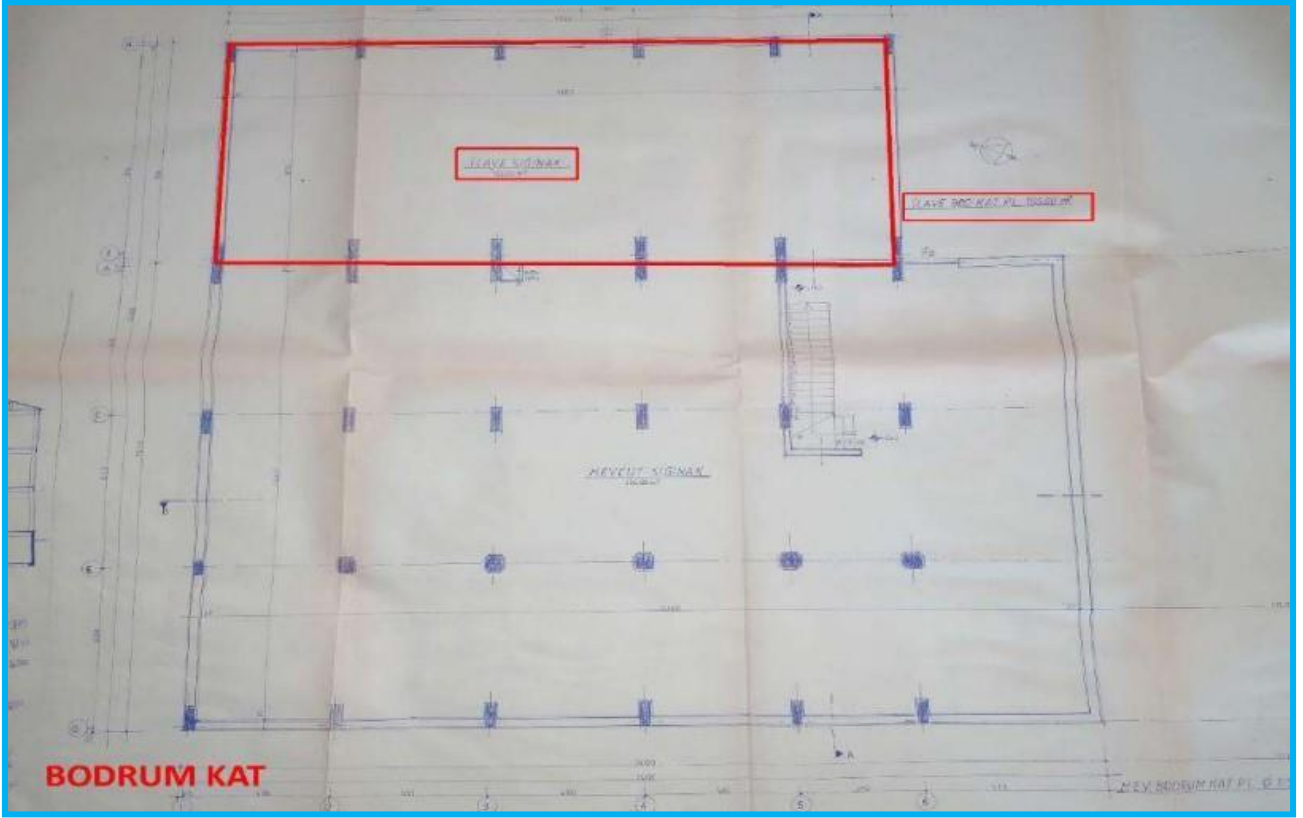


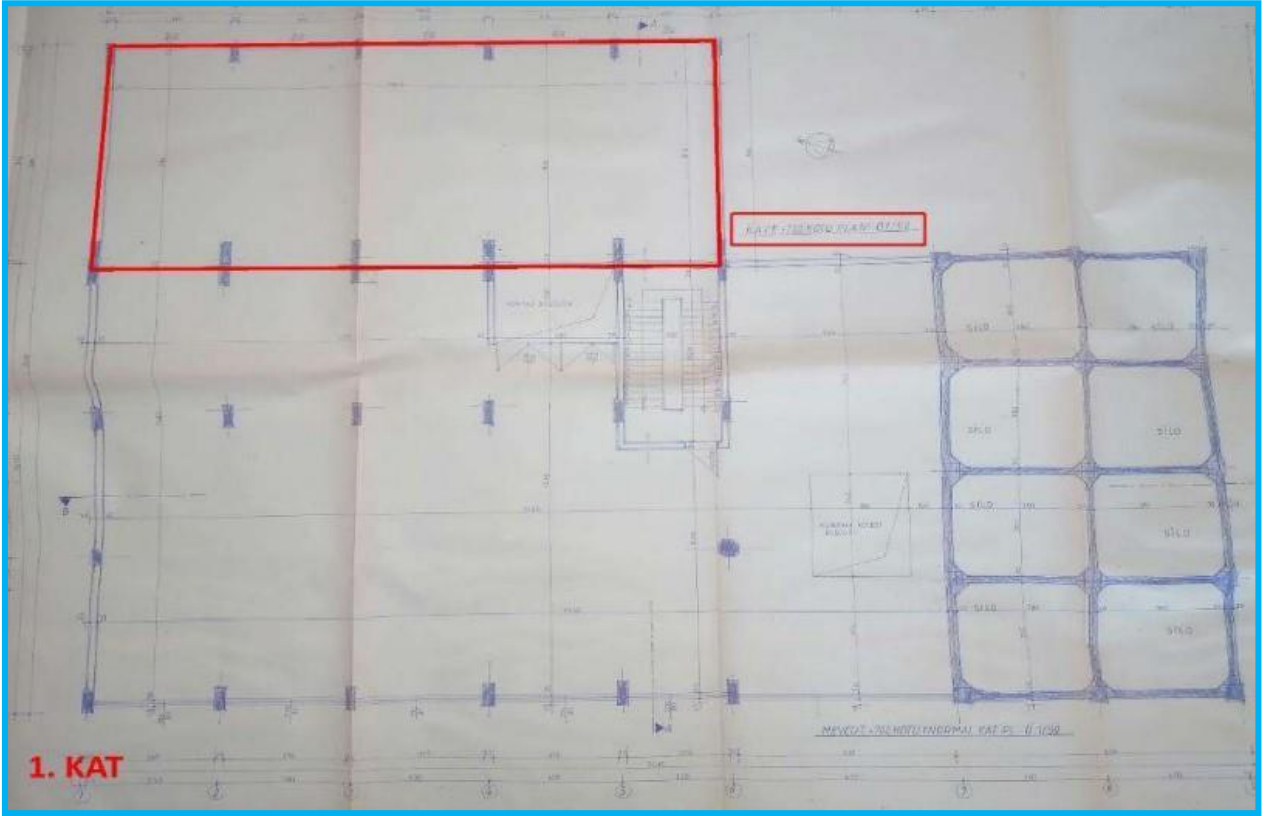
**10. MİMARİ PROJE**

MİMARİ PROJE		
YASAL	YASAL KATEGORİ MANTALAZİM	MERKEZ DİREKSİYON 22. P.İ.İ 1263/90
	YASAL ADI YASAL ADI YASAL ADI	Yas. binası
BINA	ÇİFT KAT ADI KAT ADI	B. A. K. 3+5
	YASAL ADI YASAL ADI YASAL ADI	785 m <sup>2</sup> Yas. Fab.
YASAL UYARI		
BU PROJEYİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA İNŞAATTA İNŞAAT SİSTEMİ VE İNŞAAT SİSTEMİ KONSTRÜKSİYON KANUNU VE YASAL KANUNU T.M.M.O.31 YASASI İYAYINCA PROJE MİMARİ MİMARİ İNŞAAT VE İNŞAAT OLARAK İNŞAAT VE MİMARİ PROJEYİ TAŞIYICI SİSTEMİ DEĞİŞİMLERİ YAPILANIZ.		
Yuvam İnşaat Tic. Ltd. Şti. 06/06-30 CANGI MAH. 5. SOKAK NO: 27 YALIZMA		
MİMARİ PROJEYİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA İNŞAATTA İNŞAAT SİSTEMİ VE İNŞAAT SİSTEMİ KONSTRÜKSİYON KANUNU VE YASAL KANUNU T.M.M.O.31 YASASI İYAYINCA PROJE MİMARİ MİMARİ İNŞAAT VE İNŞAAT OLARAK İNŞAAT VE MİMARİ PROJEYİ TAŞIYICI SİSTEMİ DEĞİŞİMLERİ YAPILANIZ.		
MİMARİ PROJEYİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA İNŞAATTA İNŞAAT SİSTEMİ VE İNŞAAT SİSTEMİ KONSTRÜKSİYON KANUNU VE YASAL KANUNU T.M.M.O.31 YASASI İYAYINCA PROJE MİMARİ MİMARİ İNŞAAT VE İNŞAAT OLARAK İNŞAAT VE MİMARİ PROJEYİ TAŞIYICI SİSTEMİ DEĞİŞİMLERİ YAPILANIZ.		
MİMARİ SAHİBİ	PROJE MÜHÜRÜ	FENNİ MESLEK
Yasildare Bulvarı, Suda Tic. Ltd. Şti.	ÖZKAN ALBAK	ÖZKAN ALBAK
		
İMZA ONAY		İMZA ONAY
2006/16	30.07.2006/15	21.07.2006 Halil KARADAG O.S.B. Müdürü

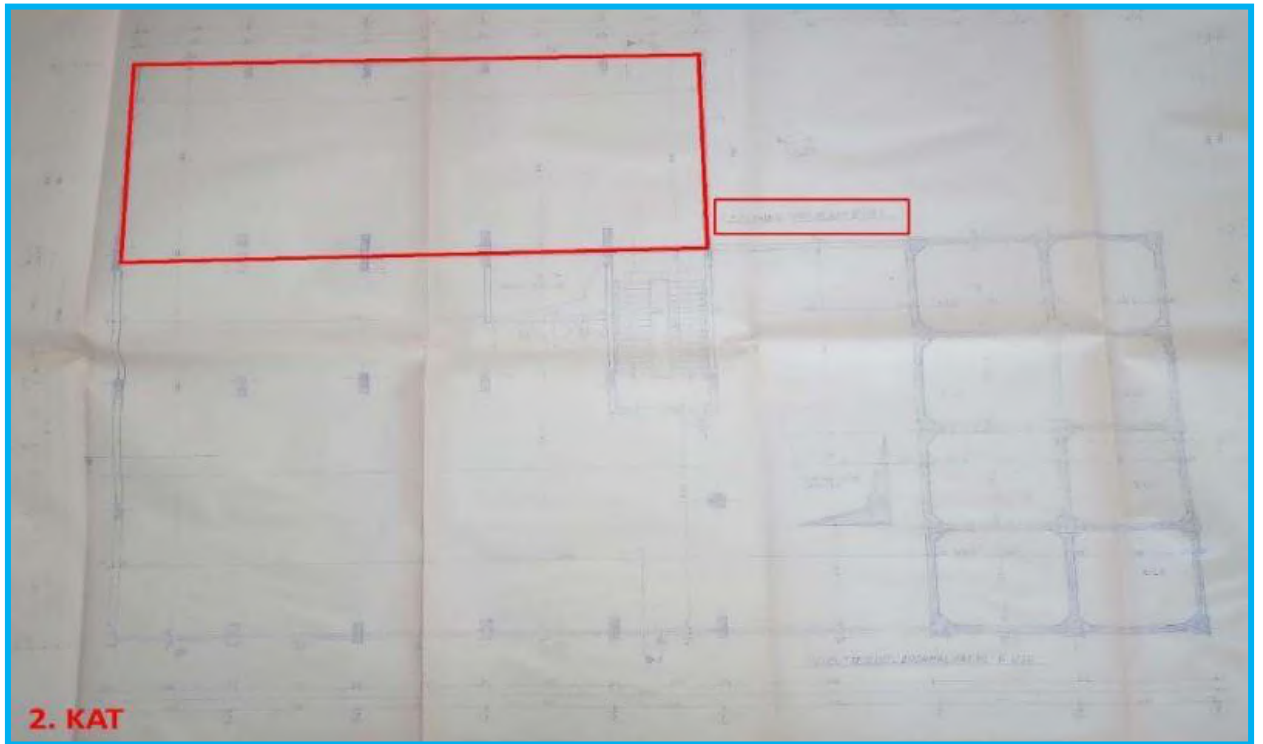








**1. KAT**




**2. KAT**



## 11-ADRES SORGU

KARAMAN / MERKEZ / PİRİREİS MAHALLESİ



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İş Kapı	Kullanım Amaçı	Tip	Durum	Tapu No
278461603	1263	90	-	-	Bina Ana Giriş	-	IDARI BINA	15	2578930493	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

📍 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2578930493



## 12. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.01.2019 No : 411411

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Süleyman IŞIKGÖZ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.




Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR






TURKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ


Belge Tarihi: 17.05.2023 Belge No: 2023-01.11766

**Sayın Süleyman IŞIKGÖZ**  
(T.C. Kimlik No: 42511130210 - Lisans No: 411411)

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.



Hakan UFUK  
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020

Belge No: 2019-01.3137

**Sayın Niyazi AYDIN**

(T.C. Kimlik No: 26761674762 - Lisans No: 400918 )

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

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2008

No : 400918

## 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"ı uyarınca

**Niyazi AYDIN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**İlky ARIKAN**  
GENEL SEKRETER

**E. Neval ÖZTANGUT**  
BAŞKAN

