



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Şeker GYO

Özel 2023 - 415

Haziran, 2023



Talep Sahibi	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	19.06.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-415
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis Mahallesi (OSB), 1263 ada, 90 numaralı parselde bulunan “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası” vasıflı taşınmazın adil piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Yedi (57) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi Yapılan 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	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	30
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	32
9.	RAPOR EKLERİ.....	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-415 / 19.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Organize Sanayii Bölgesi Mah. 3. Cd. No: 15 Merkez / Karaman
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Karaman İli, Merkez İlçesi, Pireis Mahallesi (OSB), 1263 Ada 90 parsel “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası” vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz halihazırda boş vaziyettedir.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 1263 ada 90 Parsel, 1/1000 ölçekli, uygulama imar planına “Sanayi Alanı” içerisinde kalmakta olup Emsal:1,00 – Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir. Ön bahçe mesafesi: 13 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi ise 12 m2 olacak şekildedir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u> <u>Piyasa Kira Değeri</u>	6.690.000,00-TL (Altı Milyon Altı Yüz Doksan Bin Türk Lirası) 23.200,00-TL/Ay (Yirmi Üç Bin İki Yüz Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	7.894.200,00-TL (Yedi Milyon Sekiz Yüz Doksan Dört Bin İki Yüz Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş ve incelenmiş olup binaların bakımsız ve tadilata ihtiyacı olduğu tespit edilmiştir. Bu durum yapı değeri verilirken olumsuz faktör olarak dikkate alınmıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet Akbalık – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023-415 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından;

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

*Özel 2022-1264 rapor no ile 30.12.2022 tarihinde, 6.310.000,00 değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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





Koordinatlar: Enlem: 37.2126 - Boylam: 33.3038

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 25.05.2023 tarih, 15:52 de alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara ulaşılmıştır.

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

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

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

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile 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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

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

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

Söz konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

Yapı Ruhsatı :

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

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

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

Yapı Kayıt Belgesi :

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

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

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

Karaman OSB:

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

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

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

Karaman Nüfusu

KARAMAN
Nüfus: 260.838

↑ %0,77

Karaman nüfusu bir önceki yıla göre 2.000 artmıştır.

Karaman nüfusu 2022 yılına göre 260.838'dir.

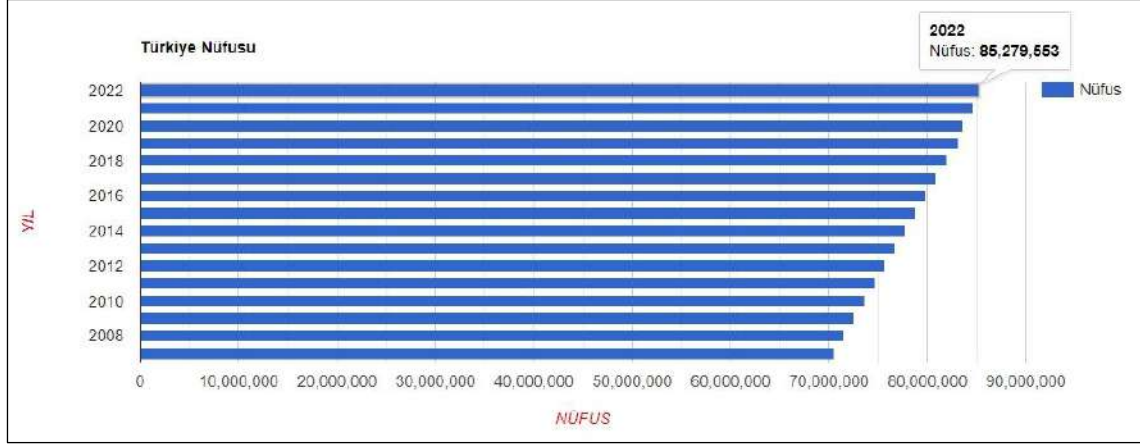
Bu nüfus, 130.280 erkek ve 130.558 kadından oluşmaktadır.

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

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

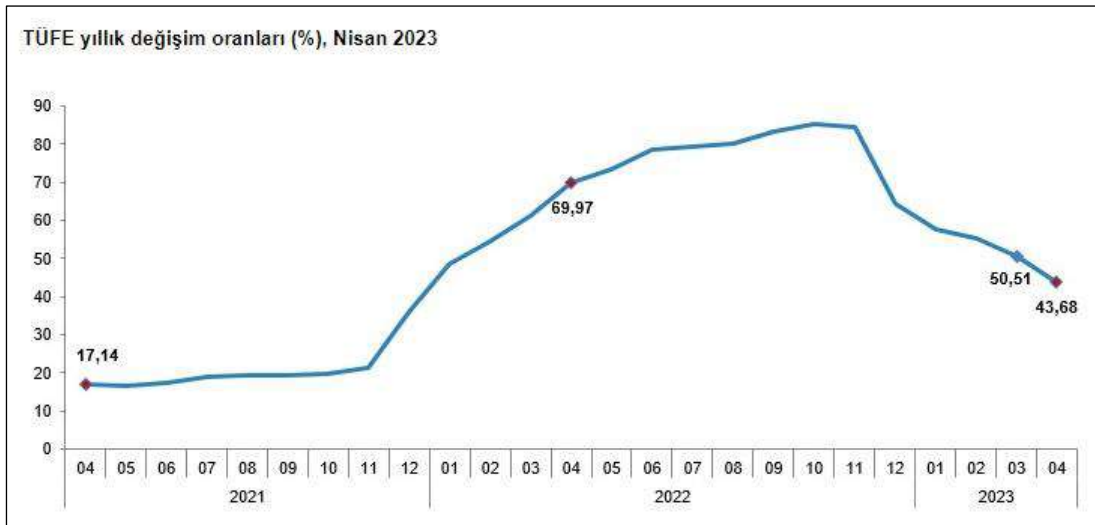
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

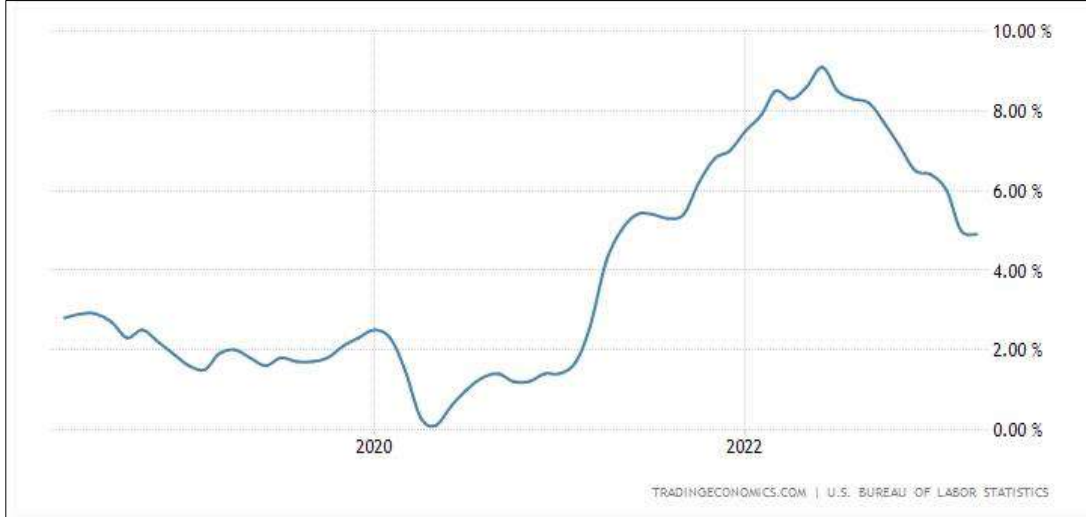


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

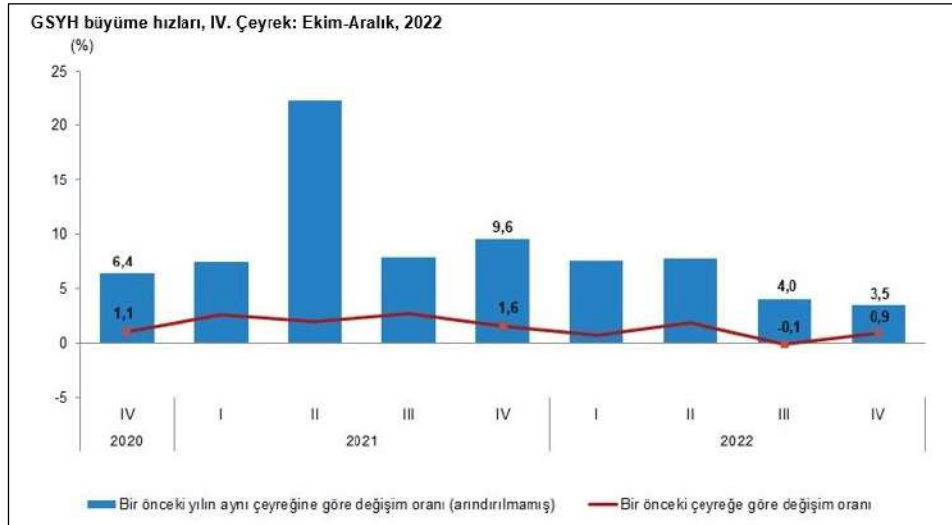


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

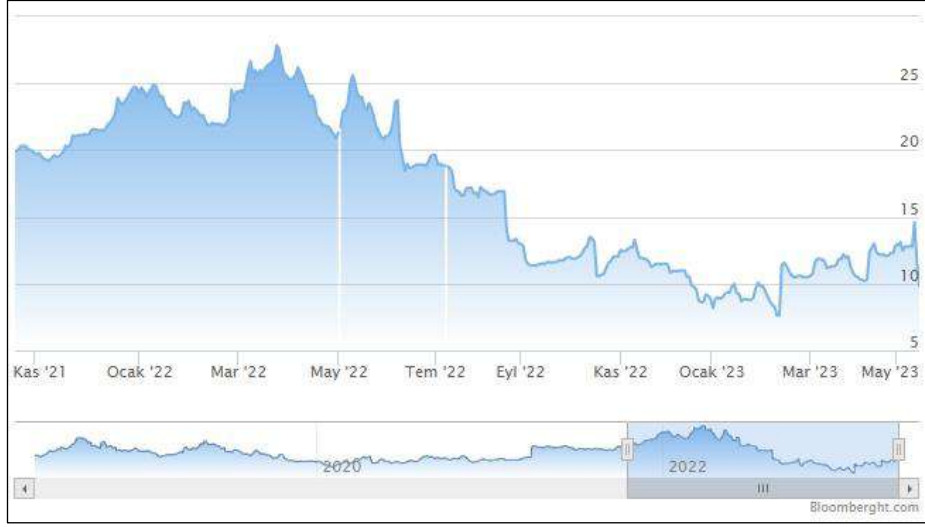


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

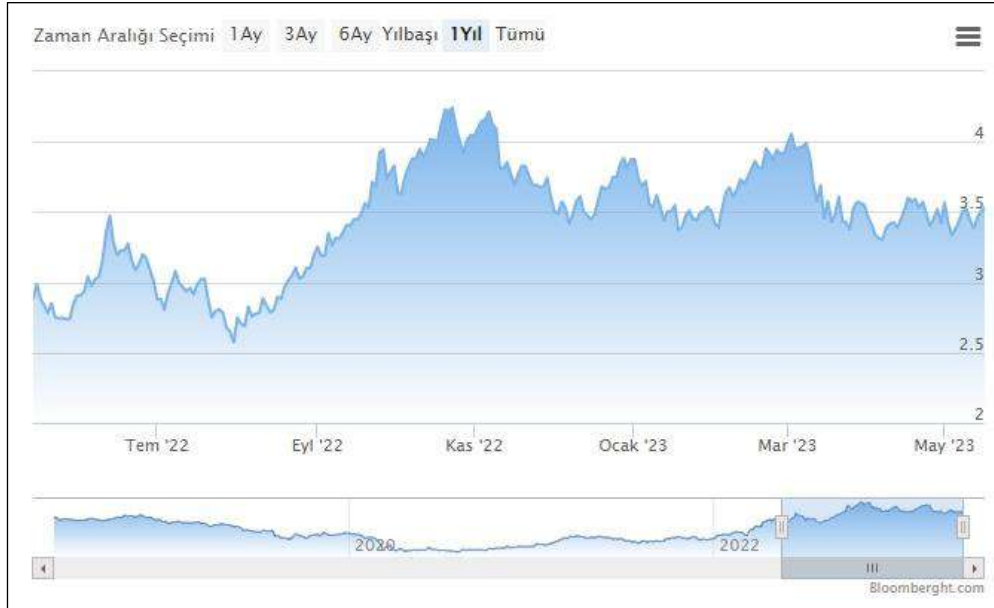
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



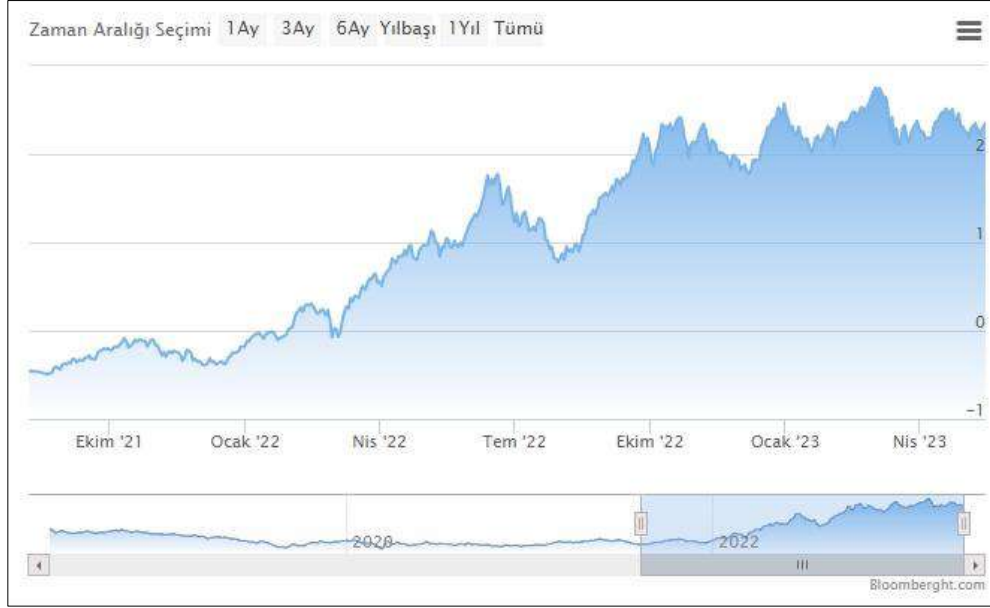
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

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

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

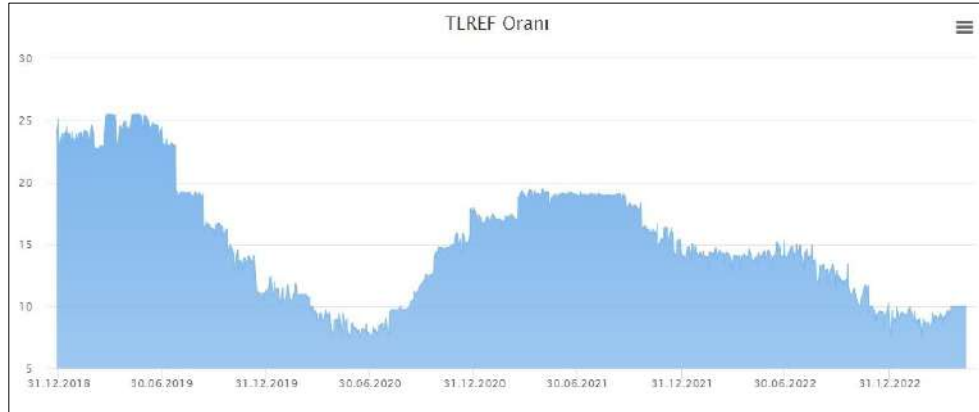


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

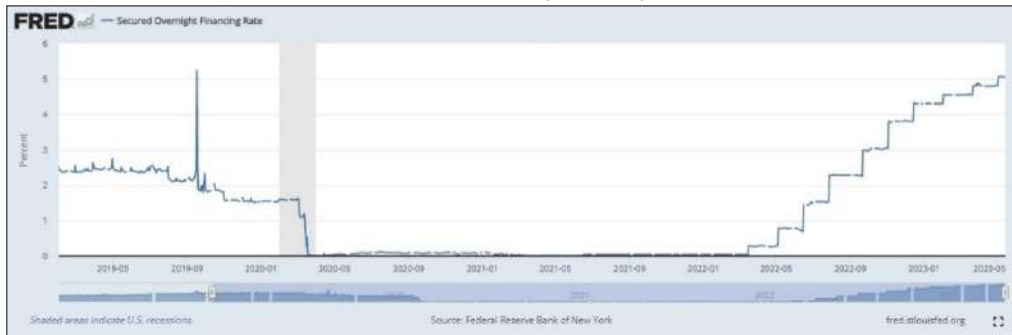


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

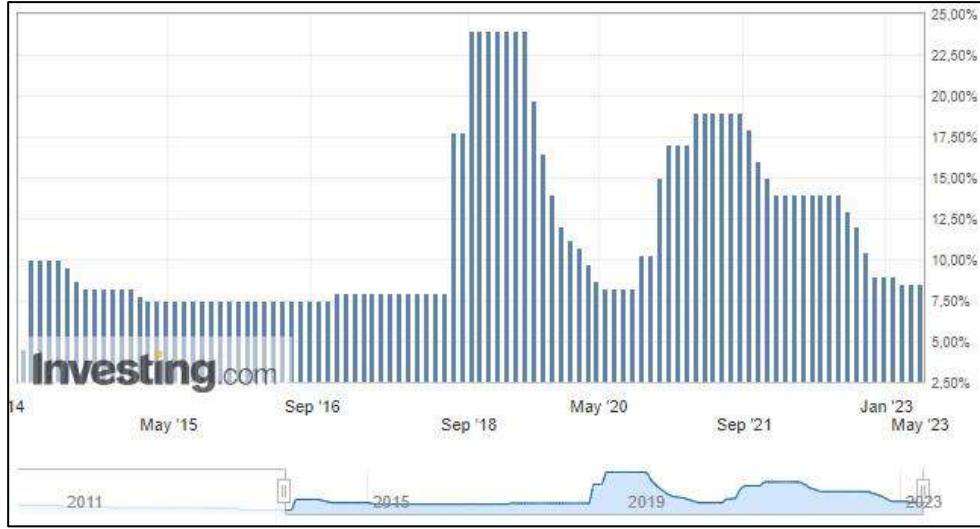
Referans Faiz Oran Değişimi;



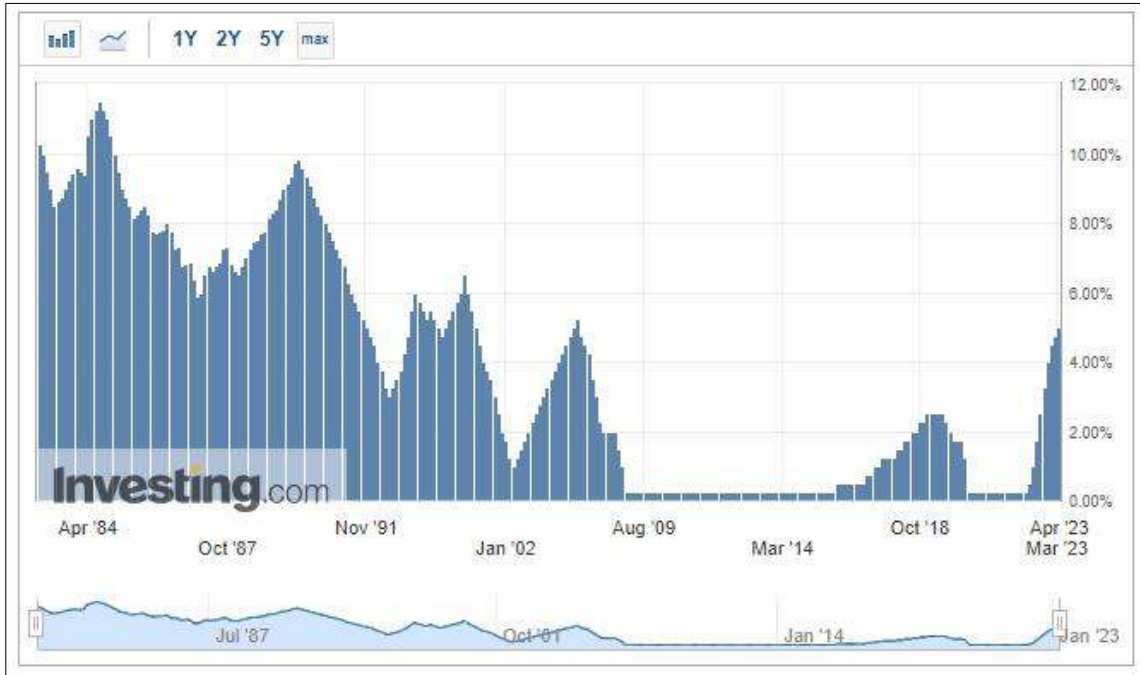
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

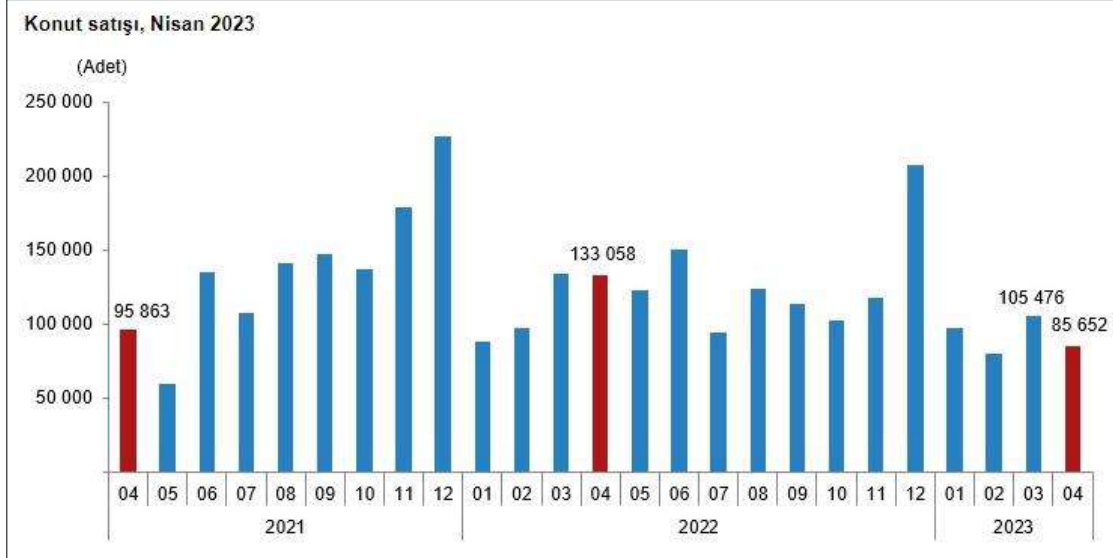
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

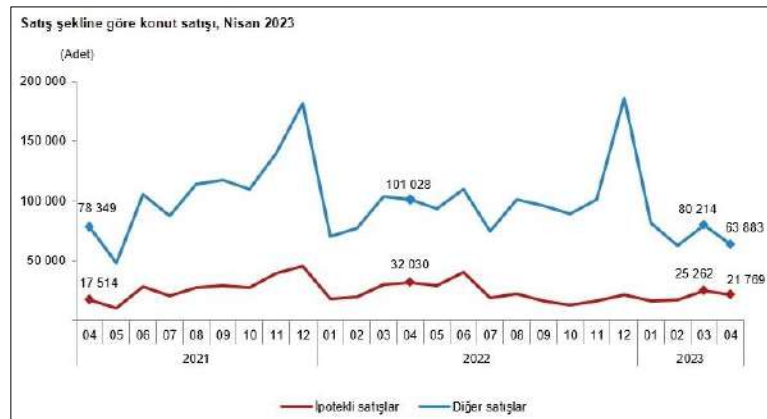
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

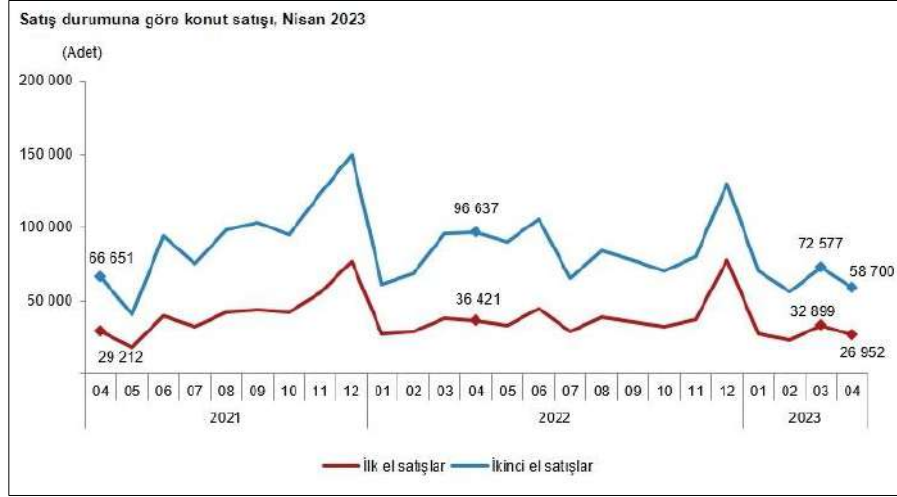


Konut satış sayısı, Nisan 2023	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
Satış durumuna göre toplam satış	85 652	133 058	-35,6	368 867	453 121	-18,6
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

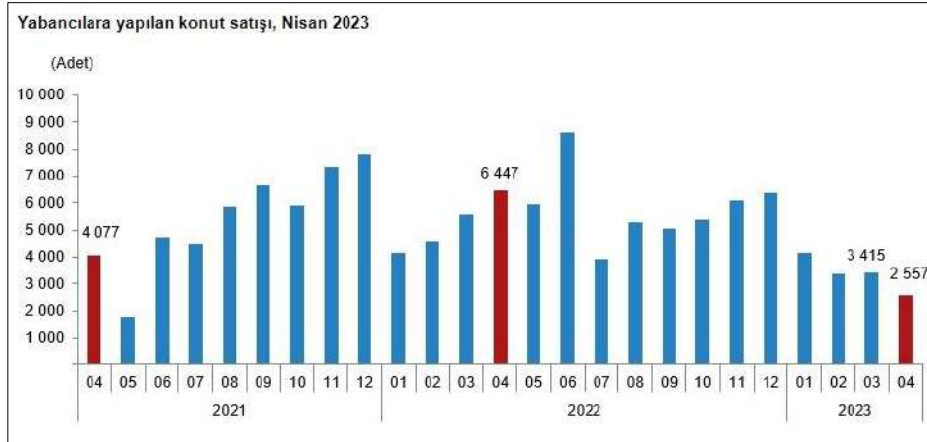
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 1024 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



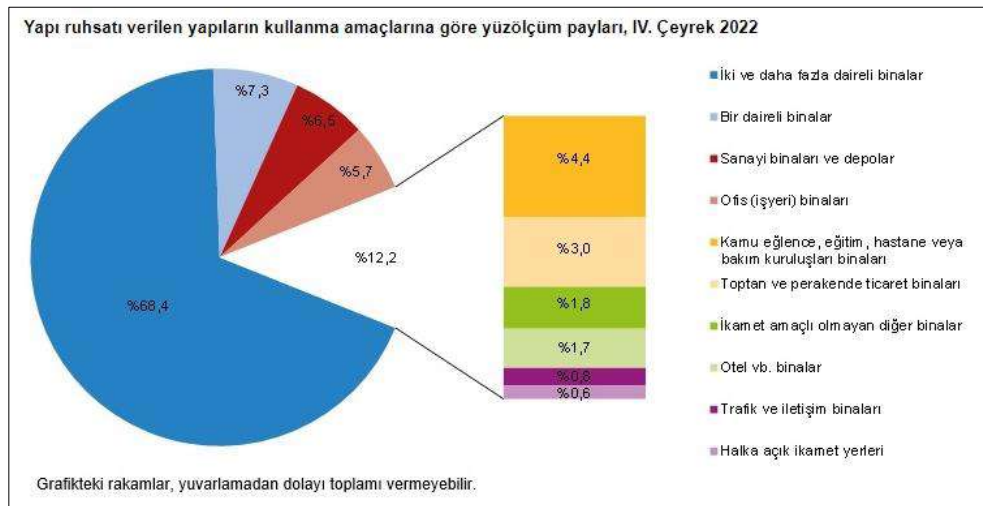
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TÜİK)



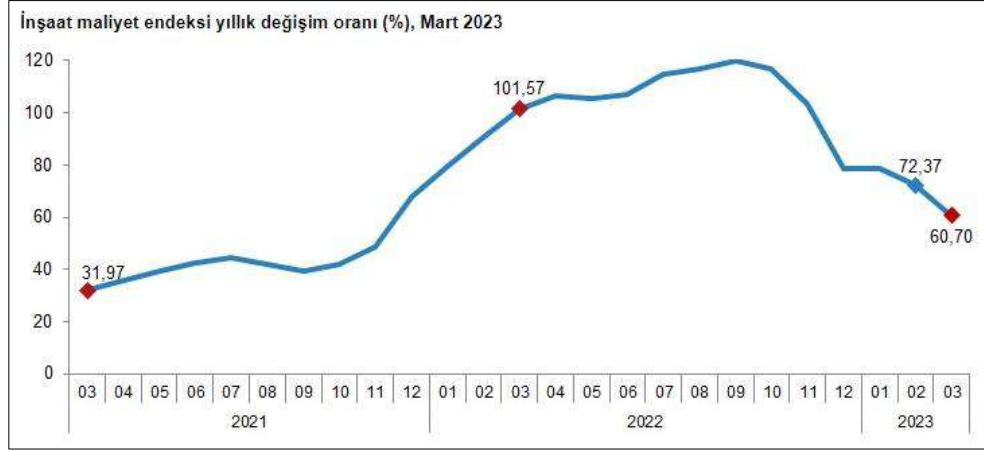
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
2021		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
2022		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

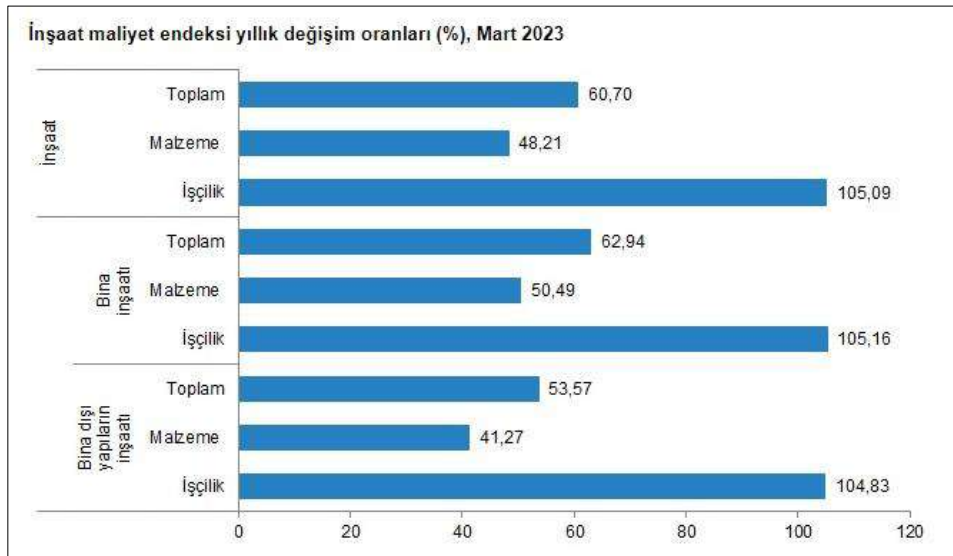
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

4 KATLI FABRİKA BİNASI

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

4 KATLI İLAVE FABRİKA BİNASI

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

TEK KATLI DEPO

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

3 KATLI İDARİ BİNA

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

2 KATLI DEPO

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

GÜVENLİK BİNASI

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

Toplam Mevcut Alanı: 3317 m²

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

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

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

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

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

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

Rapora konu parsel üzerinde bulunan yapılar halihazırda kullanılmamaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde ancak ana bulvar cepheli, aynı imar şartlarına sahip 7200 m2 yüzölçüme sahip arsa 8.650.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 542 443 71 90

Emsal 2 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde ancak daha iyi konumda, aynı imar şartlarına sahip 8500 m2 yüzölçüme sahip arsa 8.500.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 555 180 12 97

Emsal 3 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde ancak ana bulvar cepheli, aynı imar şartlarına sahip 5662 m2 yüzölçüme sahip arsa 6.600.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 338 212 71 73

Emsal 4 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB yakınında ana yol üzerinde, Ticari imarlı, Emsal:1,00 yapılaşma şartlarına sahip 5023 m2 arsa 6.000.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi : 0 338 212 27 77

Emsal 5 [Arsa]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB müdürlüğü ile yapılan görüşmede son artış ile Haziran 2023 itibarıyla arsa tahsis ücretinin 595,52 TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.

Karaman OSB: 0 338 224 14 97

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	7.200,00m ²		8.500,00m ²		5.662,00m ²		5.023,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	8.650.000 TL		8.500.000 TL		6.600.000 TL		6.000.000 TL		596 TL	
m ² birim fiyatı	1.201 TL		1.000 TL		1.166 TL		1.195 TL		596 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	15%	-	0%	-
Konum ve diğer şerefiye	35%	-	35%	-	35%	-	25%	-	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İmar Durumu şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	661 TL		550 TL		641 TL		717 TL		596 TL	
Ortalama Birim fiyat	633TL/m ²									

Emsal 6 [Kiralık İşyeri]: Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde, 750 m2 kapalı alana sahip, içi yapılmış işyeri 20.000 TL den aylık olarak pazarlıklı kiralıktır.

İlgilisi : -

Emsal 7 [Kiralık İşyeri]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB ye yakın konumda 280 m2 kapalı alana sahip sanayi dükkanı 10.000 TL den aylık olarak pazarlıklı kiralıktır.

İlgilisi : 0 338 214 74 74

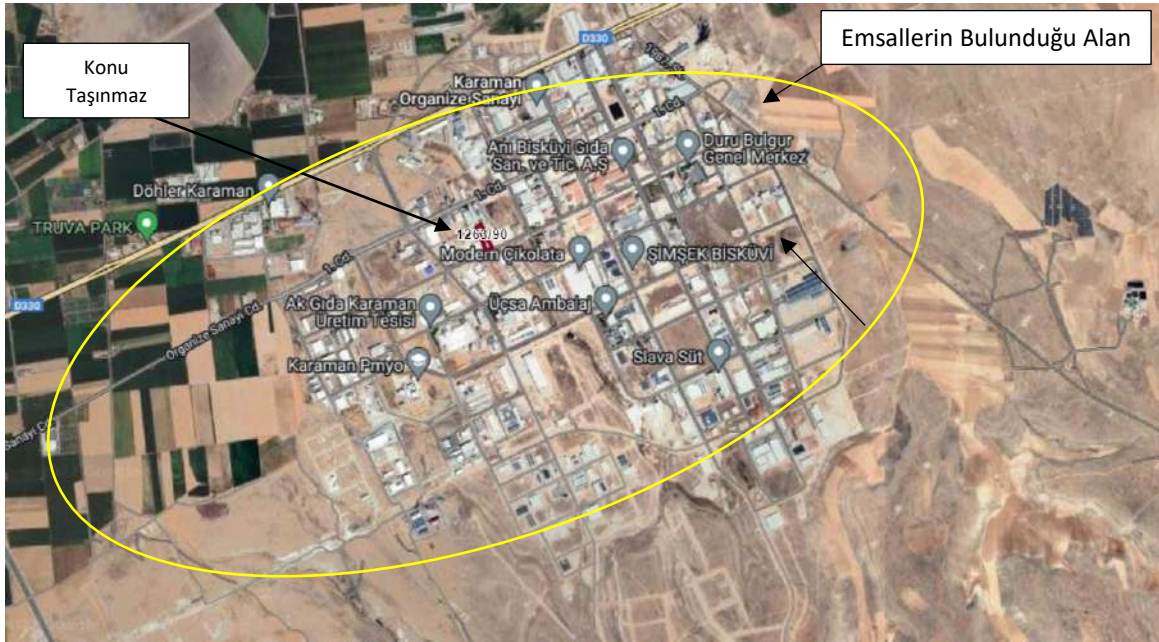
Emsal 8 [Görüş]: Rapora konu taşınmazın bulunduğu OSB de faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmede çok sayıda kiralık yer olmadığı, içi yapılmış durumda fabrikaların minimum 13-15 TL/m2 den kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. Konu taşınmazın ise bakımsız olması sebebiyle 6-8 TL/m2 den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

Bölge Emlakçıları :-

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK)						
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Brüt alanı (m ²)	750,00m ²		280,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	20.000 TL		10.000 TL		7 TL	
m ² birim fiyatı	27 TL		36 TL		7 TL	
Pazarlık	20%	-	20%	-	0%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	-	0%	+
Alan şerefiyesi	30%	-	50%	-	0%	-
Yapı Kalitesi şerefiyesi	15%	-	15%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	9 TL		5 TL		7 TL	
Ortalama Birim fiyat	7TL/m ²					

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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



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

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

Konu taşınmazın emsallere göre ara kısımda olması, cephesinin dar olması, peyzaj eksikleri vb. durumlar dikkate alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmaz için her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında parselin birim arsa değerine 630 TL/m² takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 7231,87 m² x 630 TL/m² = ~4.550.000,00- TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda arsa değeri olarak **4.550.000,00 TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

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

YAPI	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
İDARİ BİNA	345	₺3.200,00	80	220.800,00 ₺
DEPO YAPILAR	354	₺3.200,00	80	226.560,00 ₺
FABRİKA BİNASI	2609	₺3.200,00	80	1.669.760,00 ₺
GÜVENLİK BİNASI	9	₺2.400,00	80	4.320,00 ₺
Çevre Düzeni, Altyapı Maliyetleri, Harici Müteferrik İşler vs.				18.560,00 ₺
TOPLAM				2.140.000,00 ₺

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri : 4.550.000,00 TL

Yapı Değeri : 2.140.000,00 TL

Toplam Değer : 6.690.000,00 TL

Maliyet yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaz için toplamda **6.690.000,00 TL** takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

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

$3711 \text{ m}^2 \times 4600 \text{ TL /m}^2 = 17.070.600,00 \text{ TL}$

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Söz konusu taşınmaz 3317 m2 brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde yapılar için ortalama 7 TL/m2 aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir.

Yapı	ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
Genel	3317	7,00 ₺	23.219,00 ₺	278.628,00 ₺	/	0,045	6.191.733,33 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~6.190.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri yaklaşık 23.200,00 -TL olarak belirlenmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yapı mevcut olup proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 maddesinde açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) ve (b) bendi gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **6.690.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Altı Milyon Altı Yüz Doksan Bin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 7.894.200,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

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

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, Ruhsat-İskân Belgesi

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

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:52



Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (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:	Bayamlıağıl	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1588	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
399585	BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	150000000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399586	BUĞDAY POSTA VİDASI	BUĞDAY POSTA VİDASI	1	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	DİRİ BULGUR YIK.	DİRİ 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 ELVİLADÖRÜ	BESLEME ELVİLADÖRÜ	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	Terkın 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	Terkın 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) jwPL3pziWjV kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) KARAMAN BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		Kod	2. Belgenin Tarihi 25.9.1997	3. Belgenin Sayısı 12/8	4. Belgenin Veriliş Mekanı Yapınoğlu Mahallesi	Kod
5. Mahalle, cadde / Sokak, bina no Pirizade Mah. Organize San. Bölgesi						
6. Pafta M. P.1-P.1	7. Ada no 1263	8. Parsel no 90	9. İmar durumu tarihi 7.12.1995	10. İmar durumu numarası 793		
11. Tapu sicil belgesi veren kurum KARAMAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		12. Tapu sicil belgesi tarihi 25.12.1995	13. İmza tarihi -	Kod	14. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası 29.12.1995 3/21-271	15. Vakit tarihi -
16. Yaptı olduğu Vergi Dairesi 6378		17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / ünvanı YESİLDERE BULGUR SIDA		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı SANATÇI T.K. L.S.		Kod	23. Kurum sicil numarası
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi sicil no	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi Dairesi sicil numarası	
21. Adresi Pirizade Mahallesi Organize San. Bölgesi		26. Adresi				
27. Yapının her bir ünitesinin (arazi) alanı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Vol. seviyesi altında kat sayısı
FABRİKA		1		1500		395
31. Toplam		1	1885	1	3	4
32. Toplam		1	1885	1	3	4
33. İnşaatın toplam maliyet (arazi hariç) 1 849 185 000		34. Ait olduğu yıl 1995	35. Yapının arazi değeri 305 000 000	36. Toplam maliyet (arazi dahil) 2 154 185 000		
37. İnşaatın toplam maliyet (arazi dahil) 1 849 185 000		38. Ait olduğu yıl 1995	39. Yapının arazi değeri 305 000 000	40. Toplam maliyet (arazi dahil) 2 154 185 000		
41. İnşaatın cinsi Betonsarme Karlı		42. İnşaatın durumu Tufla	Kod	43. Yapının yapım cinsi	Kod	
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Havuz ☐ Doğal gaz ☐ Kaldırımlar ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Fesatlik ☐ Asansör ☐ Vapörün yalıtım katsayısı (K)						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen hükümler ile ilgili açıklama:						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun	Oda sayısı					
	1	2	3	4	5	6
Daire Sayısı	Toplam					
Bir dairenin yüzölçümü	Toplam					
47. Dairenin özellikleri						
Mutfak Banyo Hala(wc) Parka						
Olan Olmayan Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yarı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirlenen yapının inşaat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 5194 sayılı İmar Kanunu'nun 37 maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, ünvanı, imza, tarih Murat BING		49. Adı soyadı, ünvanı, imza, tarih Emine EGE		50. Adı soyadı, ünvanı, imza, tarih İsmail M. M. M.		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imza İsmail M. M. M.						
52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imza, tarih İsmail M. M. M.						

[illegible]

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 00000606

1. Ruhsat veren kurum Karadeniz Organize Sanayi Bölgesi
Bölge Müdürlüğü
KARADENİZ
Maret

2. Ruhsat veriliş tarihi
Yeni yapı ☒ Kiriş ☐ Kat katları ☐ Teras ☐
Kullanım değişikliği ☐ Pasajlar ☐ Atrium katları ☐ Balkonlar ☐
Yeni bina ☐ Yeniden ☐

3. Ruhsatın esas tarihi 21.07.2006 06/06-30
4. Ruhsat no
5. Kat no 22.07/2
6. Ada no 1263
7. Parsel no 90

8. İşin adı 16.06.1995
9. Pasajın yapıldığı tarih 01.06.1985
10. İşin durumu tarih ve no 07/06/2006-13
11. Pasajın kullanma amacı ve alan (m²) Fabrika Alanı 7233
12. Yapı ile ilgili diğer kurum Karadeniz Topu
Sivil Müd 07.01.2005-74
13. Yapı ile ilgili diğer kurum
14. İşin adı 01.05.2006 29.05.2006
15. Pasajın yapıldığı tarih
16. İşin durumu tarih ve no 20.07.09

YAPI BİLGİLERİ

17. Adı, adresi, yeri, Yavuzlar Bulvarı ve Gök Sönmez Tic. A.Ş.
18. Kat sayı 2
19. Katın alanı m² Karadeniz V.D. 951.061.8513
20. Yıkılma tarihi ve no
21. İşin adı Organize Sanayi Bölgesi 3. Cad No: 75 Karadeniz

YAPI MÜTEAHHİMLERİNİN

22. Mühür tarihi ve no
23. Mühür tarihi ve no
24. Mühür tarihi ve no
25. Mühür tarihi ve no
26. Mühür tarihi ve no
27. Mühür tarihi ve no
28. Mühür tarihi ve no
29. Mühür tarihi ve no
30. Mühür tarihi ve no
31. Mühür tarihi ve no
32. Mühür tarihi ve no
33. Mühür tarihi ve no
34. Mühür tarihi ve no
35. Mühür tarihi ve no
36. Mühür tarihi ve no
37. Mühür tarihi ve no
38. Mühür tarihi ve no
39. Mühür tarihi ve no
40. Mühür tarihi ve no
41. Mühür tarihi ve no
42. Mühür tarihi ve no
43. Mühür tarihi ve no
44. Mühür tarihi ve no
45. Mühür tarihi ve no
46. Mühür tarihi ve no
47. Mühür tarihi ve no
48. Mühür tarihi ve no
49. Mühür tarihi ve no
50. Mühür tarihi ve no
51. Mühür tarihi ve no
52. Mühür tarihi ve no
53. Mühür tarihi ve no
54. Mühür tarihi ve no
55. Mühür tarihi ve no
56. Mühür tarihi ve no
57. Mühür tarihi ve no
58. Mühür tarihi ve no
59. Mühür tarihi ve no
60. Mühür tarihi ve no
61. Mühür tarihi ve no
62. Mühür tarihi ve no
63. Mühür tarihi ve no
64. Mühür tarihi ve no
65. Mühür tarihi ve no
66. Mühür tarihi ve no
67. Mühür tarihi ve no
68. Mühür tarihi ve no
69. Mühür tarihi ve no
70. Mühür tarihi ve no
71. Mühür tarihi ve no
72. Mühür tarihi ve no
73. Mühür tarihi ve no
74. Mühür tarihi ve no
75. Mühür tarihi ve no
76. Mühür tarihi ve no
77. Mühür tarihi ve no
78. Mühür tarihi ve no
79. Mühür tarihi ve no
80. Mühür tarihi ve no
81. Mühür tarihi ve no
82. Mühür tarihi ve no
83. Mühür tarihi ve no
84. Mühür tarihi ve no
85. Mühür tarihi ve no
86. Mühür tarihi ve no
87. Mühür tarihi ve no
88. Mühür tarihi ve no
89. Mühür tarihi ve no
90. Mühür tarihi ve no
91. Mühür tarihi ve no
92. Mühür tarihi ve no
93. Mühür tarihi ve no
94. Mühür tarihi ve no
95. Mühür tarihi ve no
96. Mühür tarihi ve no
97. Mühür tarihi ve no
98. Mühür tarihi ve no
99. Mühür tarihi ve no
100. Mühür tarihi ve no

SANİTİYE BİLGİLERİ

101. Adı, adresi, yeri
102. Kat sayı
103. Katın alanı m²
104. Yıkılma tarihi ve no
105. İşin adı
106. İşin durumu tarih ve no
107. İşin adı
108. İşin durumu tarih ve no
109. İşin adı
110. İşin durumu tarih ve no
111. İşin adı
112. İşin durumu tarih ve no
113. İşin adı
114. İşin durumu tarih ve no
115. İşin adı
116. İşin durumu tarih ve no
117. İşin adı
118. İşin durumu tarih ve no
119. İşin adı
120. İşin durumu tarih ve no
121. İşin adı
122. İşin durumu tarih ve no
123. İşin adı
124. İşin durumu tarih ve no
125. İşin adı
126. İşin durumu tarih ve no
127. İşin adı
128. İşin durumu tarih ve no
129. İşin adı
130. İşin durumu tarih ve no
131. İşin adı
132. İşin durumu tarih ve no
133. İşin adı
134. İşin durumu tarih ve no
135. İşin adı
136. İşin durumu tarih ve no
137. İşin adı
138. İşin durumu tarih ve no
139. İşin adı
140. İşin durumu tarih ve no
141. İşin adı
142. İşin durumu tarih ve no
143. İşin adı
144. İşin durumu tarih ve no
145. İşin adı
146. İşin durumu tarih ve no
147. İşin adı
148. İşin durumu tarih ve no
149. İşin adı
150. İşin durumu tarih ve no
151. İşin adı
152. İşin durumu tarih ve no
153. İşin adı
154. İşin durumu tarih ve no
155. İşin adı
156. İşin durumu tarih ve no
157. İşin adı
158. İşin durumu tarih ve no
159. İşin adı
160. İşin durumu tarih ve no
161. İşin adı
162. İşin durumu tarih ve no
163. İşin adı
164. İşin durumu tarih ve no
165. İşin adı
166. İşin durumu tarih ve no
167. İşin adı
168. İşin durumu tarih ve no
169. İşin adı
170. İşin durumu tarih ve no
171. İşin adı
172. İşin durumu tarih ve no
173. İşin adı
174. İşin durumu tarih ve no
175. İşin adı
176. İşin durumu tarih ve no
177. İşin adı
178. İşin durumu tarih ve no
179. İşin adı
180. İşin durumu tarih ve no
181. İşin adı
182. İşin durumu tarih ve no
183. İşin adı
184. İşin durumu tarih ve no
185. İşin adı
186. İşin durumu tarih ve no
187. İşin adı
188. İşin durumu tarih ve no
189. İşin adı
190. İşin durumu tarih ve no
191. İşin adı
192. İşin durumu tarih ve no
193. İşin adı
194. İşin durumu tarih ve no
195. İşin adı
196. İşin durumu tarih ve no
197. İşin adı
198. İşin durumu tarih ve no
199. İşin adı
200. İşin durumu tarih ve no

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

101. Yıkılma tarihi ve no
102. İşin adı
103. İşin durumu tarih ve no
104. İşin adı
105. İşin durumu tarih ve no
106. İşin adı
107. İşin durumu tarih ve no
108. İşin adı
109. İşin durumu tarih ve no
110. İşin adı
111. İşin durumu tarih ve no
112. İşin adı
113. İşin durumu tarih ve no
114. İşin adı
115. İşin durumu tarih ve no
116. İşin adı
117. İşin durumu tarih ve no
118. İşin adı
119. İşin durumu tarih ve no
120. İşin adı
121. İşin durumu tarih ve no
122. İşin adı
123. İşin durumu tarih ve no
124. İşin adı
125. İşin durumu tarih ve no
126. İşin adı
127. İşin durumu tarih ve no
128. İşin adı
129. İşin durumu tarih ve no
130. İşin adı
131. İşin durumu tarih ve no
132. İşin adı
133. İşin durumu tarih ve no
134. İşin adı
135. İşin durumu tarih ve no
136. İşin adı
137. İşin durumu tarih ve no
138. İşin adı
139. İşin durumu tarih ve no
140. İşin adı
141. İşin durumu tarih ve no
142. İşin adı
143. İşin durumu tarih ve no
144. İşin adı
145. İşin durumu tarih ve no
146. İşin adı
147. İşin durumu tarih ve no
148. İşin adı
149. İşin durumu tarih ve no
150. İşin adı
151. İşin durumu tarih ve no
152. İşin adı
153. İşin durumu tarih ve no
154. İşin adı
155. İşin durumu tarih ve no
156. İşin adı
157. İşin durumu tarih ve no
158. İşin adı
159. İşin durumu tarih ve no
160. İşin adı
161. İşin durumu tarih ve no
162. İşin adı
163. İşin durumu tarih ve no
164. İşin adı
165. İşin durumu tarih ve no
166. İşin adı
167. İşin durumu tarih ve no
168. İşin adı
169. İşin durumu tarih ve no
170. İşin adı
171. İşin durumu tarih ve no
172. İşin adı
173. İşin durumu tarih ve no
174. İşin adı
175. İşin durumu tarih ve no
176. İşin adı
177. İşin durumu tarih ve no
178. İşin adı
179. İşin durumu tarih ve no
180. İşin adı
181. İşin durumu tarih ve no
182. İşin adı
183. İşin durumu tarih ve no
184. İşin adı
185. İşin durumu tarih ve no
186. İşin adı
187. İşin durumu tarih ve no
188. İşin adı
189. İşin durumu tarih ve no
190. İşin adı
191. İşin durumu tarih ve no
192. İşin adı
193. İşin durumu tarih ve no
194. İşin adı
195. İşin durumu tarih ve no
196. İşin adı
197. İşin durumu tarih ve no
198. İşin adı
199. İşin durumu tarih ve no
200. İşin adı
201. İşin durumu tarih ve no
202. İşin adı
203. İşin durumu tarih ve no
204. İşin adı
205. İşin durumu tarih ve no
206. İşin adı
207. İşin durumu tarih ve no
208. İşin adı
209. İşin durumu tarih ve no
210. İşin adı
211. İşin durumu tarih ve no
212. İşin adı
213. İşin durumu tarih ve no
214. İşin adı
215. İşin durumu tarih ve no
216. İşin adı
217. İşin durumu tarih ve no
218. İşin adı
219. İşin durumu tarih ve no
220. İşin adı
221. İşin durumu tarih ve no
222. İşin adı
223. İşin durumu tarih ve no
224. İşin adı
225. İşin durumu tarih ve no
226. İşin adı
227. İşin durumu tarih ve no
228. İşin adı
229. İşin durumu tarih ve no
230. İşin adı
231. İşin durumu tarih ve no
232. İşin adı
233. İşin durumu tarih ve no
234. İşin adı
235. İşin durumu tarih ve no
236. İşin adı
237. İşin durumu tarih ve no
2



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSBE1000019853601

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, Caddesi/Sokak:3. CADDE, Dış
Kapı No:15, Ada:1263, Parsel:90
Arsa Alanı : 7233,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 209,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 2

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

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





CSB01000015001001

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

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

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





ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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



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

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

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

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 193,45

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

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

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

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

Toplam Döşeme Alanı(m²): 233,18

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

Toplam Çatı Alanı(m²): 116,59

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

Toplam Pencere Alanı(m²): 51,70

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

Belgenin

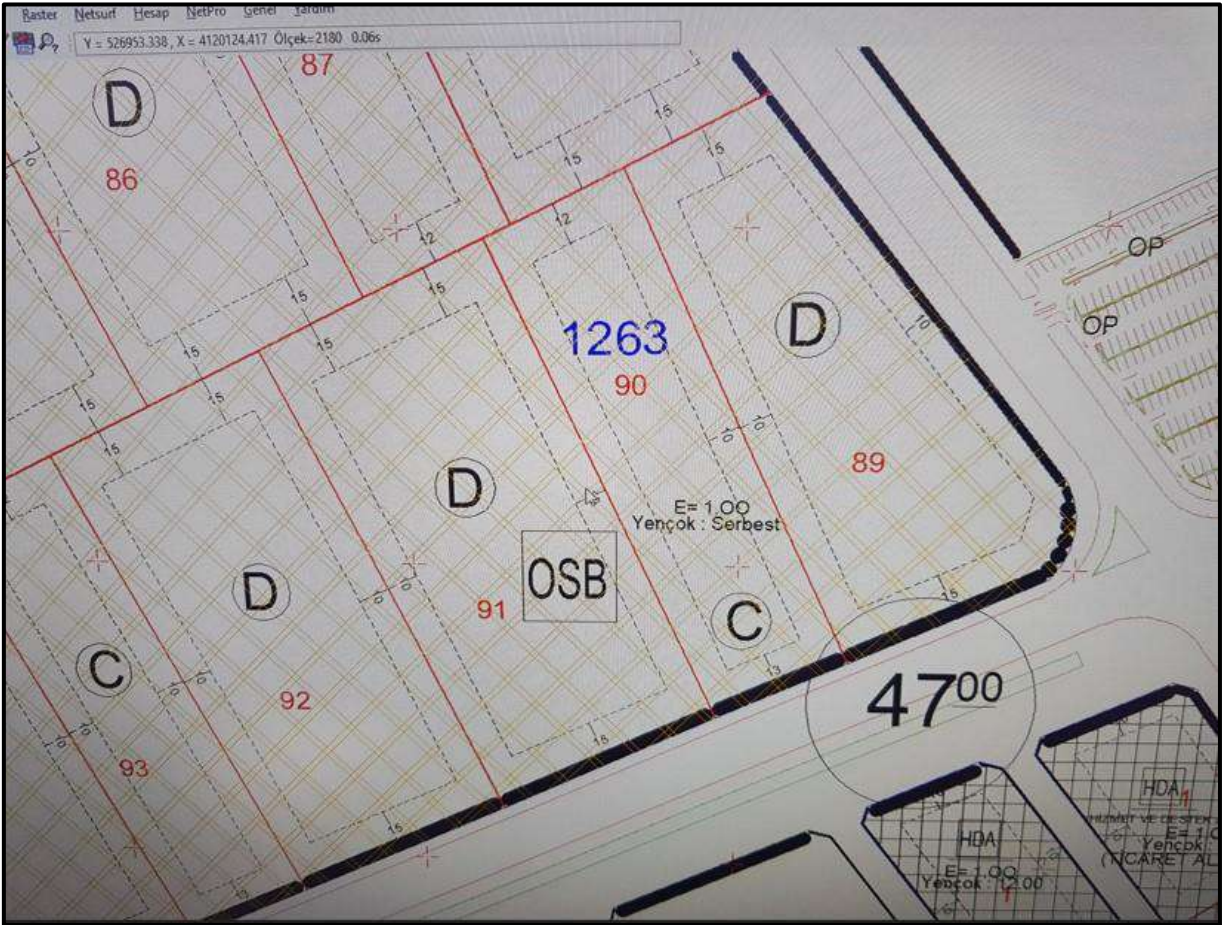
Numarası:	M2470608F02BA
Veriliş Tarihi:	17.3.2020
Son Geçerlilik Tarihi:	17.3.2030
İptal Edilen EKB No:	M24703E905172

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Firması:	HASAN ERDOĞAN
Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
İmza:	

Kare Kod





Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



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

11 -05- 2023

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: 09.05.2023 tarih ve 2757763 sayılı yazınız.

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

Talep edilen parselde ait bilgiler aşağıda düzenlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Karaman Organize Sanayi Bölgesi
Yönetim Kurulu

Ahmet KAPAPA
Yönetim Kurulu Başkanı

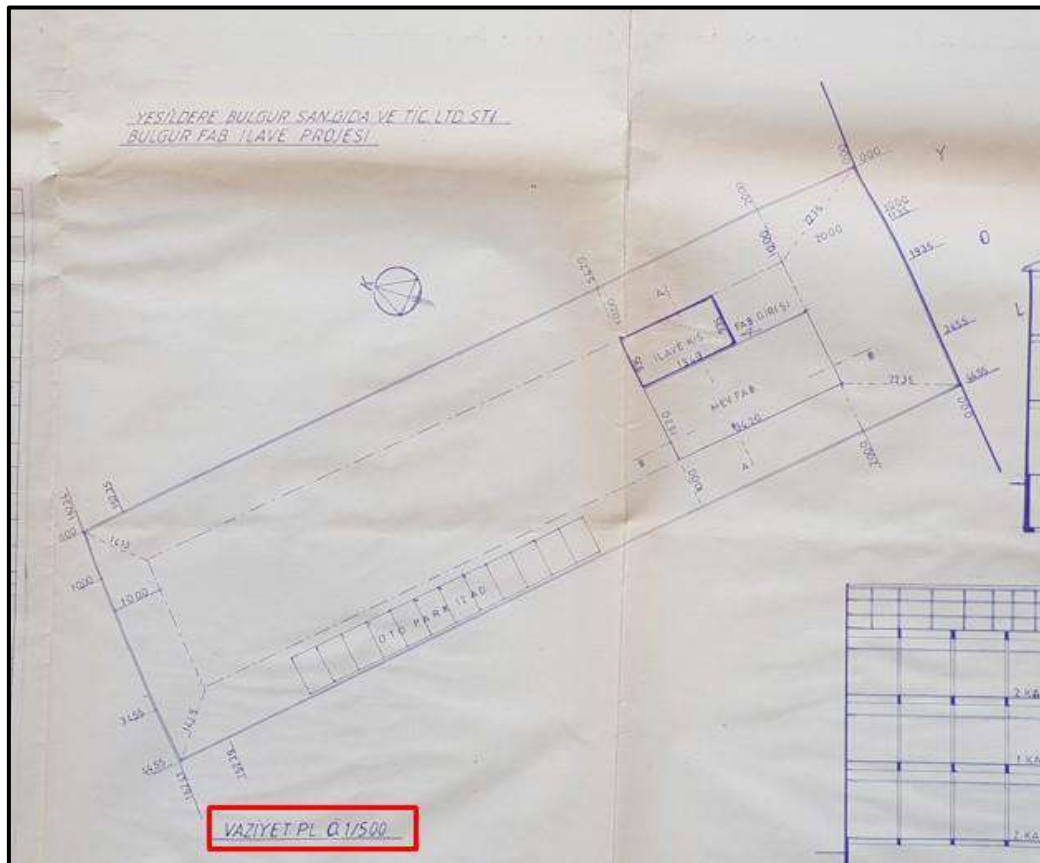
Ali Kemal BOYNUKALEN
Yönetim Kurulu Başkanı

Parsel Durumu:

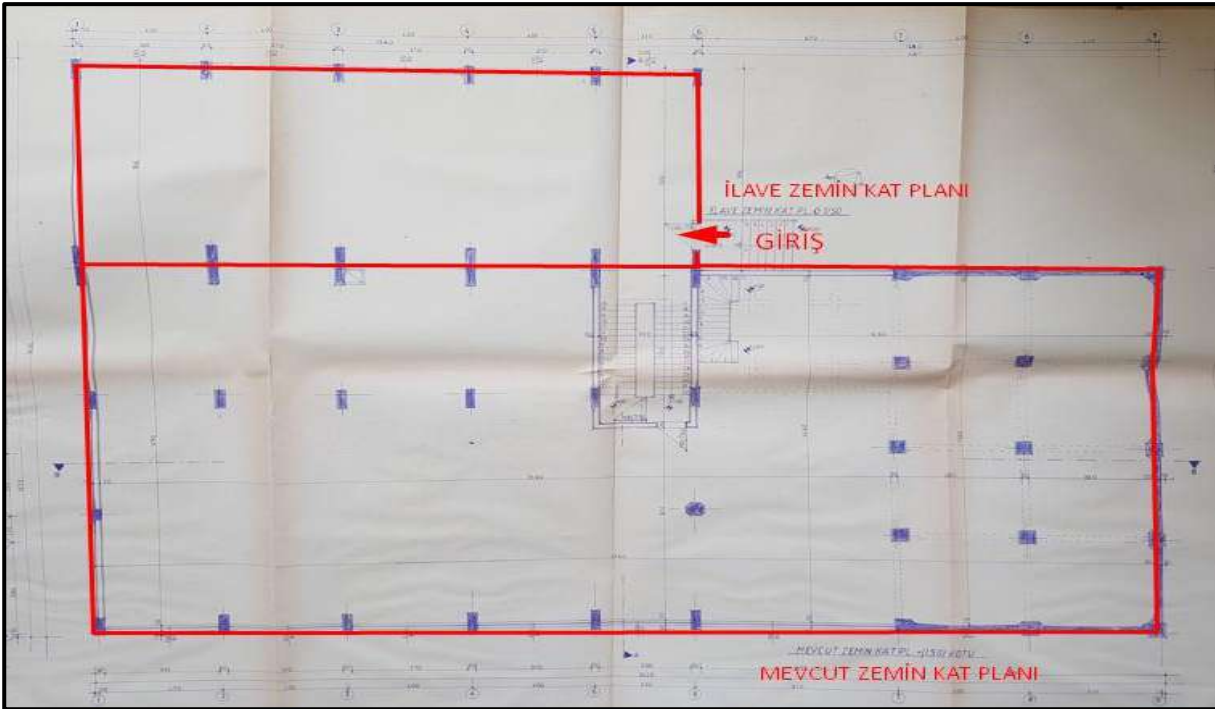
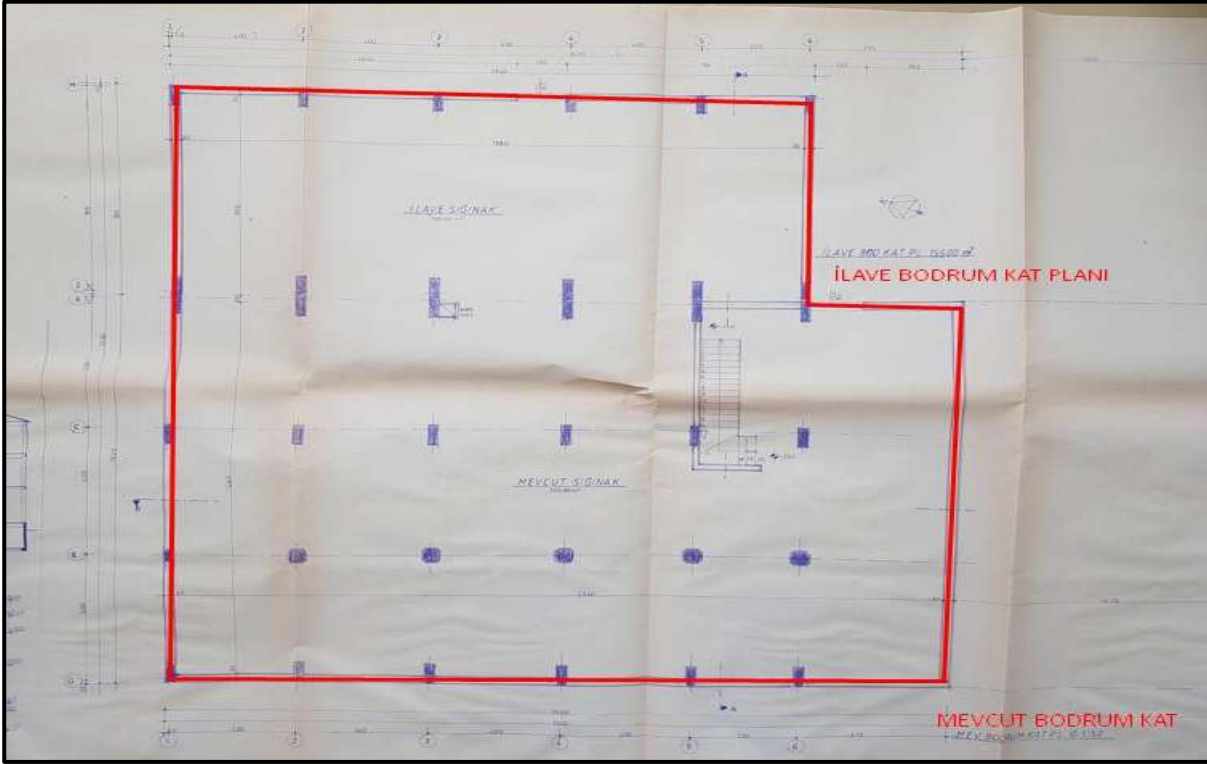
İL: Karaman
İLÇE: Merkez
MAHALLE: Pirireis
MEVKİ: Bayamlıtağı
ADA: 1263
PARSEL: 90
NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası
ALAN: 7231.87m²
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı
PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020
FONKSİYONU: Sanayi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

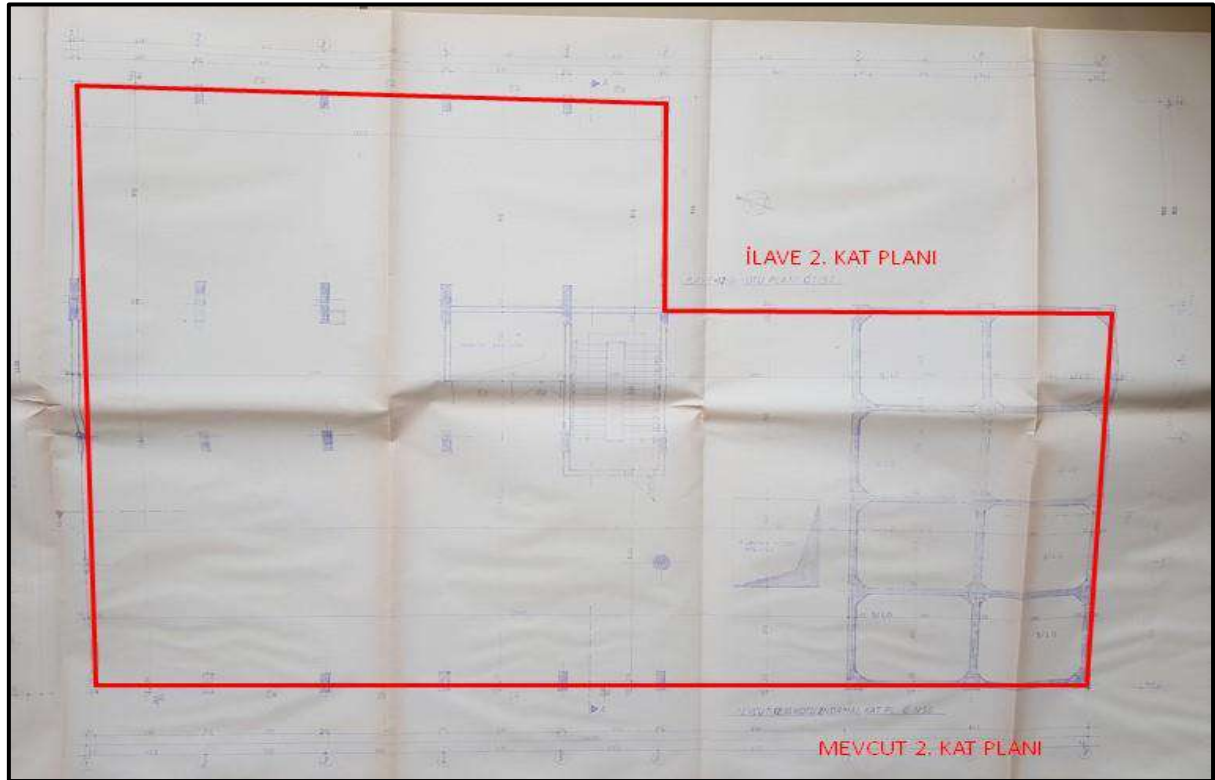
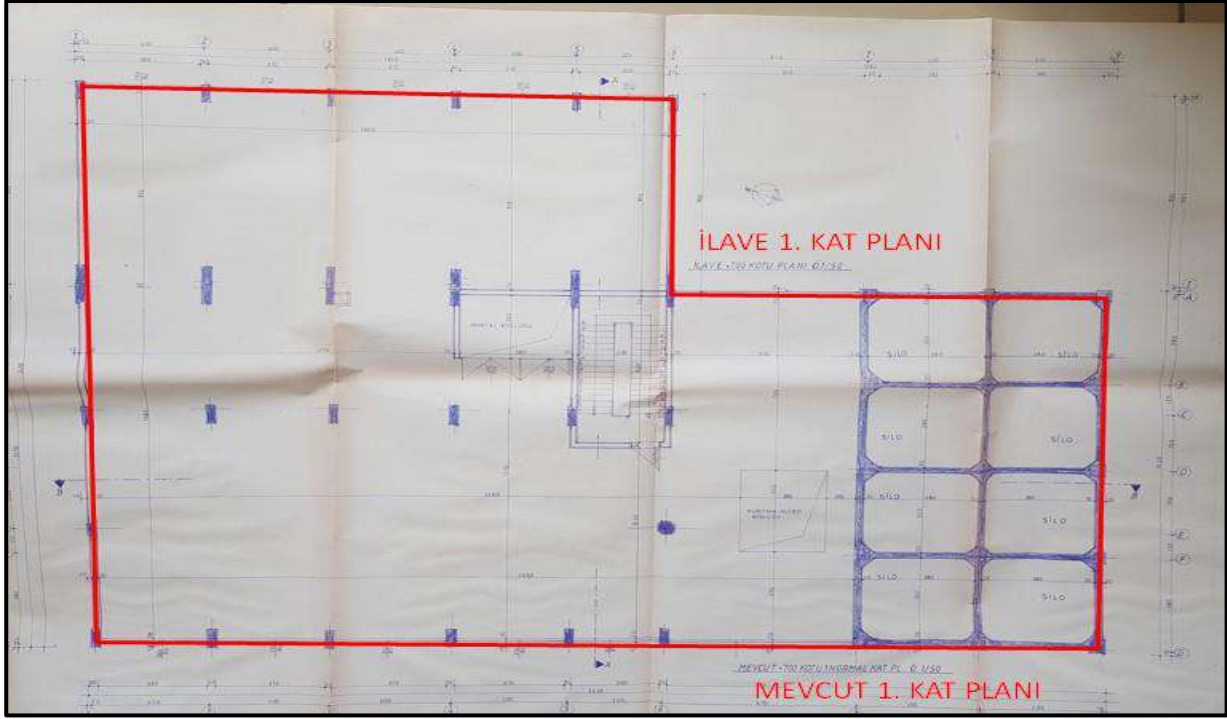
Adres: Organize Sanayi Bölgesi 5.Cad. No:32 KARAMAN
Tel: 0 338 224 14 97 – 223 Fax: 0 338 224 14 98

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

[illegible]

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.





1935 3/31

YUVAM İNŞAAT

ÖZKAN ALBAYRAK
MİMAR

MİMARLAR ODASI

KARARIMIZ YENİDEN GÖRÜLMEK ÜZERE
MİMARLAR ODASI KARARINA GÖRE
MİMAR ÖZKAN ALBAYRAK'IN
MİMARLIK İŞİNE İZİN VERİLMİŞTİR.
Tarih: 26.12.1935

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ
ARSANIN

İL	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSE	MİMAR	TARİHİ
KARAHİSAR	Pınarhisar	Emirhanlı	2205220	1203	90	2.12.35	

İNŞAATIN

MİMARİ PLAN (1/20)	TUTANAKSIZ ALAN (1/20)	KATI ALAN	KATLARIN BİRLİKTE KUTU	YERLİK YERİ	MİMAR KUTU	MİMARİ ANAÇI
520	1863	3	4	1,50	Buğur	1700

İnşaat Sahibinin ve Muteahhitin

MUTEAHHİT SAHİBİ MUTEAHHİT Yavuzhan Buldur ve ailesi için bir kat 90	ADRESİ Hacıhalı sok. no: 1 Mut. cad. no: 54 Karahisar mahallesi
--	--

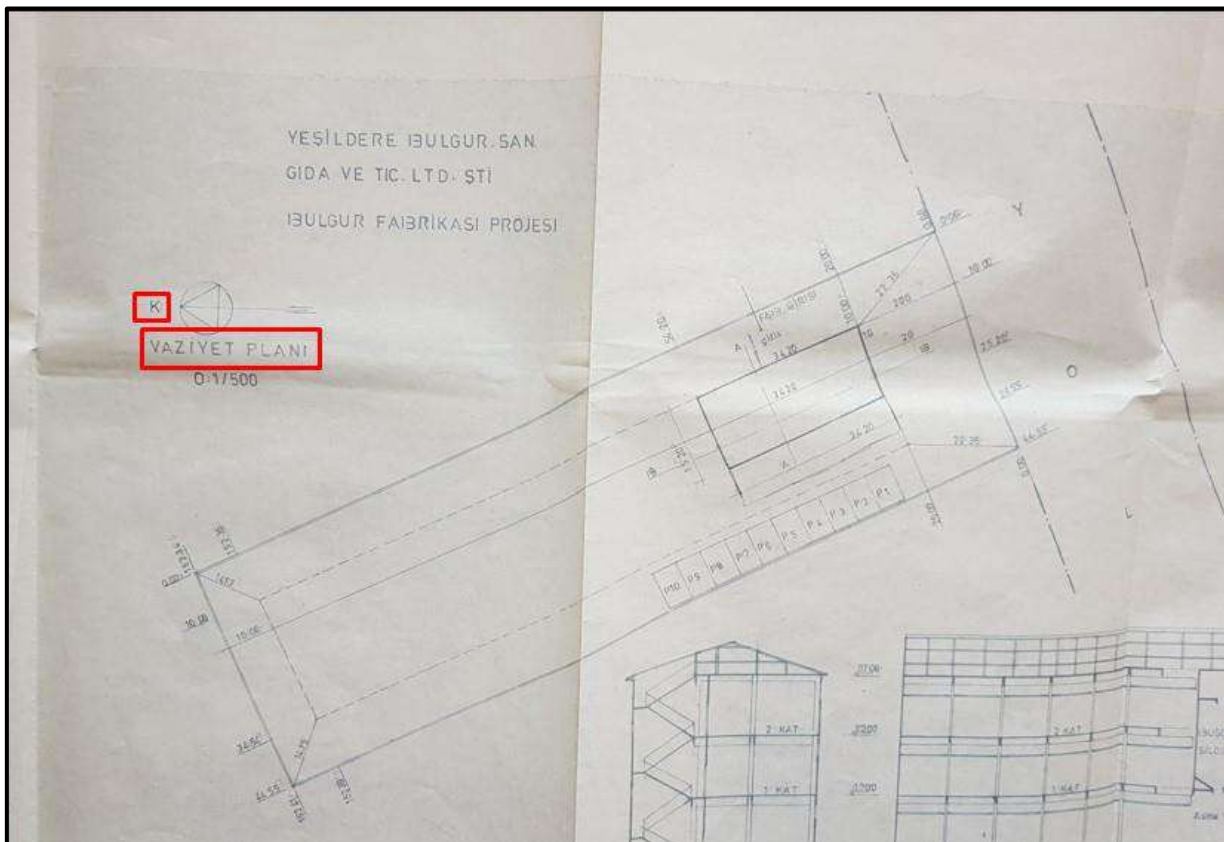
Proje Fenni Mesulü

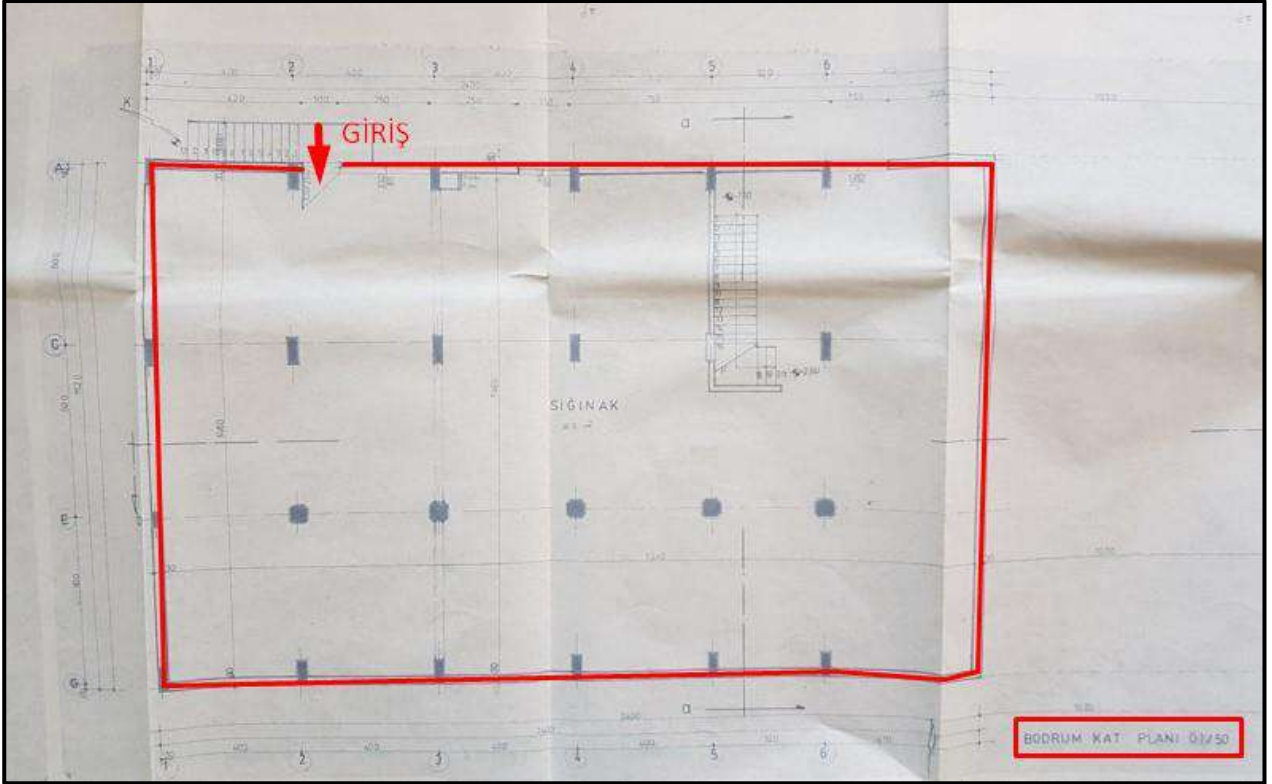
MİMARİ PROJE	ÖZKAN ALBAYRAK	MOLLA FENARİ CAD. NO 10 KAT: 1	KARAHİSAR GA. 48	MİMAR	TARİHİ
FENNİ MESUL	"	"	"	"	"

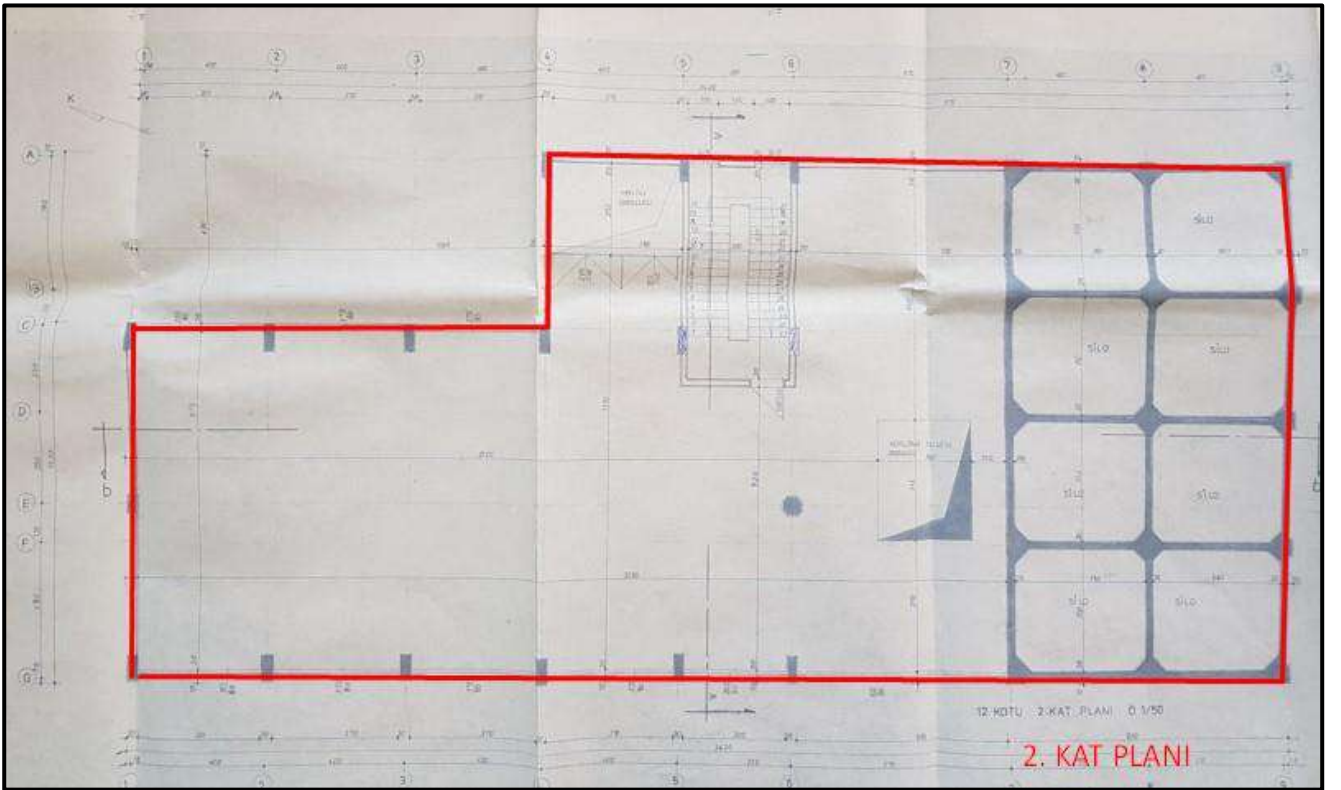
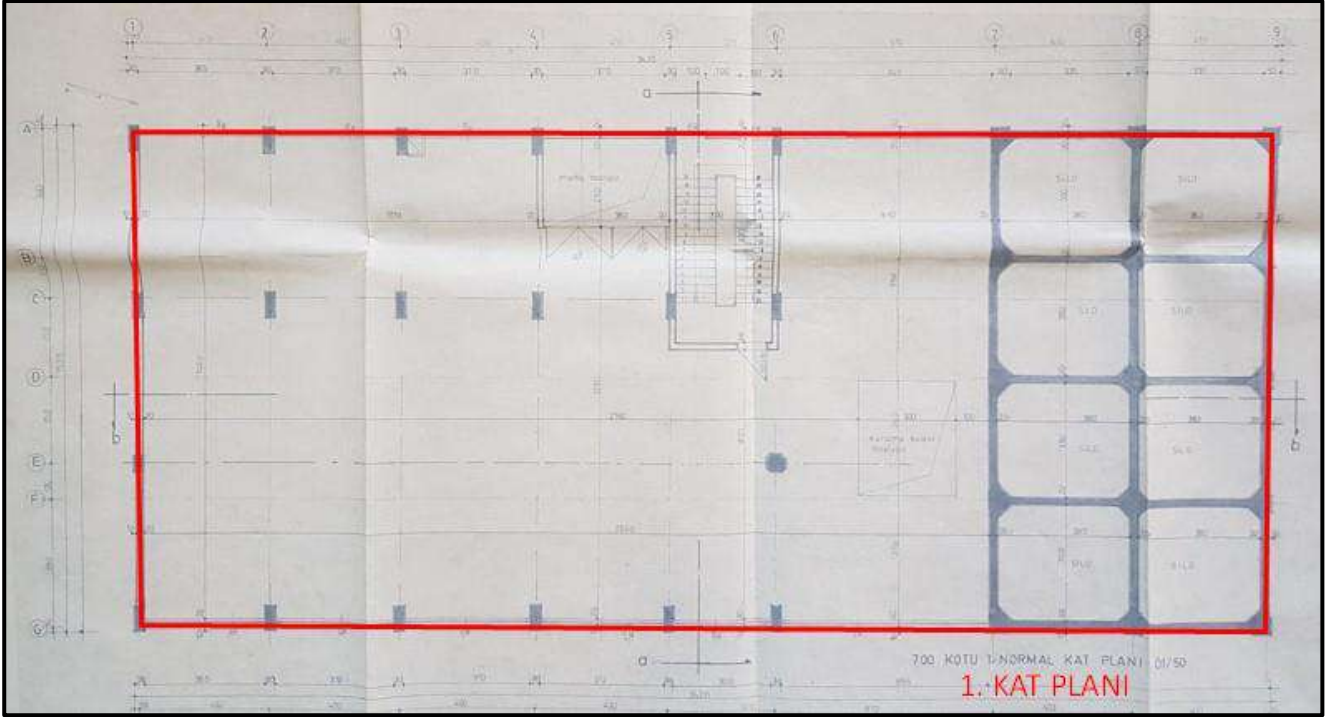
KARAHİSAR BELEDİYESİ
Mimar Müdürlüğü Onayı

ÇİZİM SAĞLIKLI FİYAT VE SANAT ESERİDİR
 İHRAKININ İZİNİ SAĞLAMAYAN
 ÇİZİMİ İHTİVAZ EDEN
 KİMLERİN HUKUKİ
 VE İZİN SAĞLAMAYAN
 KİMLERİN HUKUKİ
 VE İZİN SAĞLAMAYAN
 KİMLERİN HUKUKİ
 VE İZİN SAĞLAMAYAN

10.12.35









Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.







Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kurumu

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Kurumu

Tarih: 13.07.2015 No: 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 04.08.2010 No: 401418

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 Tebliği" uyarınca

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan