

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

KARAMAN-MERKEZ

BETONARME DÖRT KATLI

FABRİKA BİNASI VE ARSASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi:04.03.2020

Rapor Numarası: SEKR-2020-00027



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Rapor Numarası	:	SEKR-2020-00027
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parselde Kayıtlı Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Karaman İli, Merkez İlçesi Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 3. Cadde, No:15
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	7.231,87 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	3.317 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.665.000
KDV Dâhil	2.878.200

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	10.250
KDV Dâhil	12.095

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 dir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Karaman İli.....	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	11
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	11

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	15
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	16
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	17
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	19
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23

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

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi : 04.03.2020

Rapor Numarası : SEKR-2020-00027

Raporun Türü : Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parselde Kayıtlı Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 12.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 17.01.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Karaman İli, Merkez İlçesi Pirireis Mahallesi 1263 Ada 90 Parselde Kayıtlı Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası nitelikli Taşınmazın 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00020 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında bir değişiklik yapılmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) 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.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

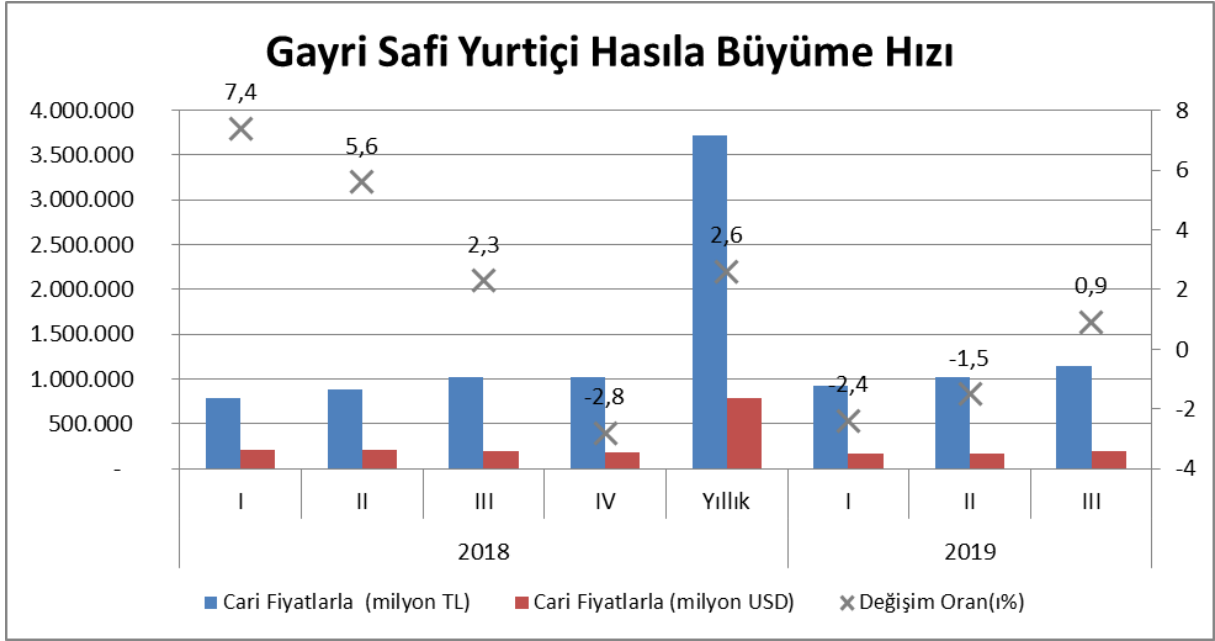
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

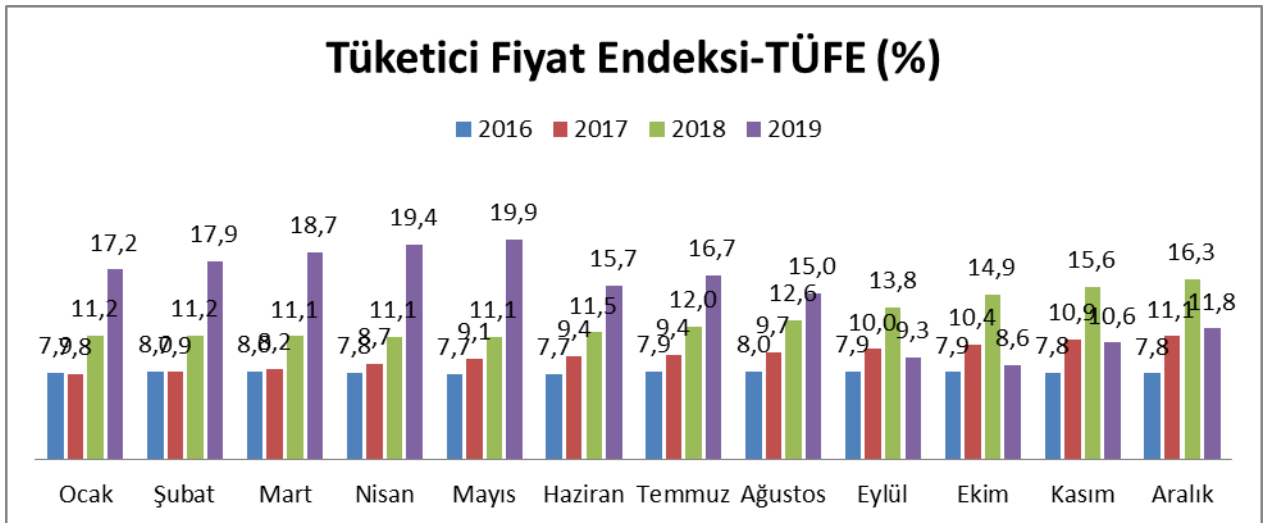
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

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

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancılara Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Karaman İli

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

Karaman İç Anadolu bölgesinin güneyinde yer alır. Kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin doğusunda Ereğli, güneydoğusunda Silifke, batısında



Antalya yer alır. Toplam Merkeze bağlı 5 ilçesi vardır. Bunlar Ayrancı, Başyayla, Ermenek, Kazımkarabekir ve Sarıveliler'dir. 2018 yılı sonu verilerine göre toplam nüfusu **246.672'dir**. Karaman halkının ekonomik yapısı yanında sosyal durumu da gelişmiştir. Halkının % 95'i okur-yazar olup, yüksek öğrenim mezunu oldukça fazladır.

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Merkez ilçesi Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza Organize Sanayi yolu ile 4. Cadde kesişiminden 4. Cadde boyunca güneydoğu yönünde yaklaşık 347 m devam edilerek sol tarafa 3. Cadde'ye dönülür ve yaklaşık 300 m devam edilerek sol tarafta yer alan konu taşınmaza ulaşılır.

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Karaman
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Pirireis
Mevkii	Bayamlıagıl
Pafta No	-
Ada No	1263
Parsel No	90
Yüzölçümü	7231,82 m ²
Niteliği	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen 21.01.2020 tarihli tapu kayıt örneğine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Beyanlar Hanesinde

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

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

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir.(Yev: 23458 Tarih: 19.12.2017)
(Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır. Bu minvalde bu beyan sayısallaştırmaya dayalı alan düzeltmesi işlemi olup taşınmazın satışını ve değerini etkilememektedir. Taşınmazın arsası 7233,00 m² alana sahip iken 7231,87 m² olarak düzeltilmiştir. (1,13 m² alan düzeltmesi uygulanmıştır.)

Teferruat Hanesinde

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

İNCE KESME MAK.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TOZ SIKLONU	4	1200000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAKSİMAT VİDASI	1	375000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR TAŞ AYIRICI	1	1875000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	150000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY POSTA VİDASI	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY HAVA KANALI	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY YIKAMASI	1	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	1	180000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	112500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR HAVA KANALI	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DİRİ BULGUR YIK.	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
YIKAMA ELVİLDÖZ	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BESLEME ELVİLDÖRÜ	2	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAV VİDASI	1	112500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DEĞİRMEN	4	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KURUTMA TABURU	1	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TERMOBLAK ASPIRATÖR	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	75000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
FLASTER ELEK	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAŞ AYIRICI ASPIRATÖR	1	22500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAŞ AYIRICI	1	600000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KURUTMA KULESİ	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KULE TERMOBLOKLARI	1	600000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KULE ASPIRATÖRÜ	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	1800000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
ELEVATÖR	1	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004

1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	225000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KABUK SOYMA MAK.	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
İNCE KESME MAK.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TOZ SIKLONU	4	1200000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAKSİMAT VİDASI	1	375000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR TAŞ AYIRICI	1	1875000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004

Teferruat listesinde yer alan makineler değerlendirme de dikkate alınmamıştır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı iken 07.05.2013 tarih 7869 yevmiye numarası ile cins değişikliği işlemine konu olmuş ve “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası” olarak tapuya tescil olmuştur.

14.12.2018 tarih, 23852 yevmiye numarası ile 3402 Sayılı Kanunun Ek 1’inci maddesi uyarınca taşınmazın arsası 7.233,00 m² alana iken 7.231,87 m² olarak düzeltilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden 15.03.2018 tarih 5096 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 16.10.2020 Tarihinde 1455 Yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

Taşınmaz üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

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

5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

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

- 28.12.1995 tarihli yeni yapıya ait mimari proje (Karaman Belediyesi)
 - 29.12.1995 tarih 7/31-211 no.lu yeni yapı için yapı ruhsatı (Karaman Belediyesi)
 - 25.09.1997 tarih 12/8 no.lu yapı kullanma izin belgesi (Karaman Belediyesi)
 - 21.07.2006 tarihli ilave fabrika alanı için mimari proje (Organize Sanayi Müdürlüğü)
 - 21.07.2006 tarih 06/06-30 no.lu ilave fabrika alanı için yapı ruhsatı (Organize Sanayi Müdürlüğü)
 - 14.05.2019 tarih 5198538 numaralı Depo ve Güvenlik Kulübesi için Yapı Kayıt Belgesi
 - 14.05.2019 tarih 5198510 numaralı Fabrika Binası ve Güvenlik için Yapı Kayıt Belgesi
- Görölmüştür.

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

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Karaman Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

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

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

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendinde; “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır. Ayrıca yine Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22.Maddesi, “b” bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~24
Brüt Alanı	:	3.317
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler



- Değerleme konusu mülk, 7231,87 m² yüz ölçümlü, 1263 ada 90 parselde yer almaktadır. Karaman Belediyesi'nde yapılan incelemede 28.12.1955 onay tarihli mimari projesine göre bodrum + zemin kat + 2 normal katlı fabrika 1 toplam 1885 m² alanlıdır. Bu alana ait 25.09.1997 tarih, 12/8 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- Karaman Organize Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ilave fabrika 2 alanı için 21.07.2006 onay tarihli mimari projesine göre bodrum + zemin kat + 2 normal katlı fabrika alanından oluşmaktadır. Bina toplam 878 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede bodrum + zemin + normal kattan oluşan idari bina bulunmaktadır. Konu taşınmaz 345 m² alana sahiptir. Binanın

zemin katında arşiv, 1. normal katında giriş holü ve ofisler, 2. normal katında ise ofis alanları bulunmaktadır. Parselin kuzey doğusunda 109 m² alanlı tek kattan oluşan depo 2 yer almaktadır. Bu binalar için toplam 1223 m² (724 m² + 390 m² + 109 m²) alanlı 14.05.2019 tarih 5198510 numaralı Fabrika Binası ve Güvenlik için Yapı Kayıt Belgesi ile iskâna bağlanmıştır.

- Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 200 m² alanlı tek katlı depo 1, 9 m² alanlı güvenlik binası bulunmaktadır. Bu binalar için toplam 209 m² alanlı 14.05.2019 tarih 5198538 numaralı Depo ve Güvenlik Kulübesi için Yapı Kayıt Belgesi ile iskâna bağlanmıştır.
- Parsel üzerinde toplam 3.317 m² kapalı alan yer almaktadır.
- İdari bina giriş kapısı demir malzemeden imal, fabrika binasına giriş kapısı demir malzemeden imaldir. Konu taşınmazın yer aldığı parsel eğimsiz düz topoğrafik yapıya sahiptir. Parsel sınırları duvar ile çevrilidir.
- Taşınmaz aşırı yıpranmış çevre duvarı ve saha betonuna sahiptir.
- Parsel üzerindeki yapılarda yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Organize Sanayi Bölgesinde yer alması
- Proje, iskân ve ruhsatlarının bulunması
- Yapı Kayıt Belgelerinin bulunması
- Yaklaşık 1.700 m² daha yapılaşma hakkının bulunması

Zayıf Yönler

- Bakımsız olması
- Gayri faal durumda olması

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arsa emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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.

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

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	İmar Durumu	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak
1	Konu mülk ile aynı OSB'de	Emsal : 0,70 Hmax : Serbest, Sanayi İmarlı	10.500	1.500.000 TL	143 TL	Nejdet Emlak 0 530 526 47 06
2	Konu mülk ile aynı OSB'de	Emsal : 0,70 Hmax : Serbest, Sanayi İmarlı	1.000	146.000 TL	146 TL	Kaçmaz Emlak 0 543 768 26 33
3	Konu mülk ile aynı OSB'de	Emsal : 0,70 Hmax : Serbest, Sanayi İmarlı	10.236	2.000.000 TL	195 TL	Emlak Reyonu 0 553 359 76 60
Görüş 1	Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile yapılan görüşmede (0 338 884 14 79) OSB'de arsaların konumlarına göre değerleri değişmekle birlikte ortalama birim m ² fiyatının 100 TL olduğu öğrenilmiştir.					
Görüş 2	Bölgede faaliyet gösteren Nejdet Emlak (0 530 526 47 06) bölgede sanayi imarlı arsalar için 150 TL - 200 TL arası istendiğini ancak 100-130 TL/m ² ' satılabileceğini beyan etmiştir.					

Satılık arsa emsallerin tamamı Organize Sanayi Bölgesinde yer almakta ve değerlendirme konusu mülk ile aynı imar şartlarına haiz olup aralarındaki temel fark konumlarından kaynaklanmaktadır. Emsal düzeltme tablosunda konum şerefiyelendirmesi işlenmiş olup ayrıca değerlendirme konusu taşınmaza göre arsa büyüklükleri de dikkate alınmıştır.



Satılık Emsal Krokisi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı (TL)	1.500.000	146.000	2.000.000
Pazarlık Payı	10%	10%	15%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	1.350.000	131.400	1.700.000
Büyükölük(m2)	10.500	1.000	10.236
Birim M2 Satış Değeri	128,57	131,40	166,08
Konum Düzeltmesi	-10%	-10%	-30%
Büyükölük Düzeltmesi	3%	-10%	3%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-7%	-20%	-27%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	120	105	121
Ortalama	115 TL		

1 no.lu emsal OSB'nin içindeki ana arterlerinden 1. Caddeye cepheli olması ve konu mülke göre daha iyi bir konumda olmasından dolayı -%10 konum düzeltmesi, emsalin yaklaşık 3.000 m² büyük olmasından dolayı da %3 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal OSB'nin içindeki ana arterlerinden 1. Caddeye cepheli olmasından dolayı konu mülke göre daha iyi bir konumda olmasından dolayı -%10 konum düzeltmesi, konu mülke göre de çok küçük olmasından dolayı -%10 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal OSB alanı içinde ancak Karaman-Ereğli Yoluna cepheli olmasından dolayı konu mülke göre çok daha iyi bir konumda olmasından dolayı -%30 konum düzeltmesi, emsalin yaklaşık 3.000 m² büyük olmasından dolayı da %3 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
Arsa Alanı(m2)	7.231,87		
Arsa Birim Metrekare Değeri	115 TL		
Arsa Değeri	833.907 TL		
ALANSAL DAĞILIM			
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M2)	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
Fabrika Binası 1	1.885	533	1.003.763 TL
Fabrika Binası 2	878	604	529.873 TL
Depo	200	443	88.500 TL
İdari Bina	345	533	183.713 TL
Güvenlik Binası	9	443	3.983 TL
TOPLAM RUHSATLI ALAN(M2)	3.317		
AMORTİSMANLI TOPLAM RUHSATLI ALAN MALİYETİ (M2)	1.805.848		
SAHA BETONU,ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER	AMORTİSMANLI MALİYET		
Çevre Duvarı ve Saha Betonu			25.000 TL
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER	25.000 TL		
Toplam Arsa+ Bina Değeri	2.665.000 TL		

Arsa Değeri üzerine yapıların alanlarının maliyeti eklenerek taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Yapı Alanlarının Maliyeti hesaplanırken “Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’e göz önünde bulundurularak fabrika binaları, idari bina ve güvenlik binası için 710 TL/m², depolar için 590 TL/m² kullanılmıştır. 02.12.1982 tarih, 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayınlamış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel’e göre 2006 yılı yapımlı ikinci fabrika binasına %15, diğer tüm yapılara %25 yıpranma payı uygulanmıştır. Taşınmazın çevre duvarı ve saha betonu aşırı yıpranmış olduğundan maddi bir değeri olmadığı düşünülmekte olup iz bir değer eklenmiştir.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	1000	1000	4.000 TL	4 TL	Nejdet Emlak 05305264706	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 12000 m2 arsa içerisinde 1000 m2 kapalı alana sahip fabrika aylık 5000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	2800	2800	7.500 TL	3 TL	Retürktartan Emlak 05354706175	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 2920m2 arsa içerisinde 2800 m2 kapalı alana sahip fabrika aylık 7500TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.
3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	1780	1780	8.000 TL	4 TL	Karon Gayrimenkul 05327231989	Konu taşınmaz ile aynı bölgede 6500m2 arsa içerisinde 1780m2 kapalı alana sahip fabrika aylık 8000TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Kiralık fabrika emsallerin tamamı Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiralık fabrika emsalleri karşılaştırılırken öncelikle konu mülke göre emsallerin konumları irdelenmiş kendi içlerinde bulundukları arsanın büyüklüğü ile kiralamaya sunulan kapalı alanlar karşılaştırmış konu mülke göre de arsa alanı/kapalı alan düzeyinde büyüklük düzeltmeleri yapılmıştır.



KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	4.000	7.500	8.000
Pazarlık Payı	5%	5%	5%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	3.800	7.125	7.600
Büyükölük(m2)	1000	2800	1780
Birim M2 Kirası	3,80	2,54	4,27
Konum Düzeltmesi	-10%	20%	-10%
Büyükölük Düzeltmesi	-20%	5%	-10%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-30%</i>	<i>25%</i>	<i>-20%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	2,66	3,18	3,42
Ortalama	3,09		

1 no.lu emsal OSB'nin içindeki ana arterlerinden 1. Caddeye cepheli olması ve konu mülke göre daha iyi bir konumda olmasından dolayı -%10 konum düzeltmesi, konu mülke göre çok daha küçük bir kapalı alana sahip olmasından dolayı -%20 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

2 no.lu emsal hem Karaman-Ereğli Yoluna hem konu mülke göre daha da kuzeyde kalmasından dolayı %20 konum düzeltmesi, konu mülke yaklaşık bir kapalı alana sahip olmasından dolayı %5 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal, konu mülkle aynı caddeye cepheli olsa da ikinci bir caddeye de cepheli olması – köşebaşı konumlu- olmasından dolayı -%10 konum düzeltmesi, konu mülke göre çok daha küçük bir kapalı alana sahip olmasından dolayı -%10 büyükölük düzeltmesi uygulanmıştır.

Fabrika için birim m² kira değeri 3,09 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki fabrikaların kapitalizasyon oranı %7 olarak takdir edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan fabrika nitelikli taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

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

Fabrika Alanı(m2)	Fabrika Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
3317	3317	3,09	10.235 TL	122.816 TL	0,07	1.754.510 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri 6.4.3 bölümde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 10.250 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesinde olması ve imar durumuna uygun yapılar olması sebebiyle en iyi kullanımı sağlamaktadır. Parselin imar haklarına göre ek olarak yaklaşık 1.700 m² alanlı yapı yapma hakkı bulunmaktadır. Bu hakkını da kullandığında en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın Pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

FABRİKA	
Maliyet Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	2.665.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	1.754.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bunun sebebi sanayi tesislerinin genellikle kiraya konu olmamaları nedeniyle bir kira pazarının oluşmamasıdır. Ayrıca sanayi tesisleri genellikle doğrudan gelir yaratan mülkler olmadıklarından sanayi tesisi değerlemesinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden değerlendirme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmış ve taşınmazın değeri 2.665.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00027 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne” fabrika olarak dâhil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.665.000
KDV Dâhil	2.878.200

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	10.250
KDV Dâhil	12.095

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 dir.

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

İli KARAMAN		TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi MERKEZ					
Mahallesi KIREİS					
Köyü					
Sokağı					
Mevki Bayındıralı					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü
0,00		N30-C-02-D-1-D,	263	90	7.231,87 m2
Niteliği Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Aksam					
Sınır Planlıdır Zemin Sistem No : 103499501 QRKoda kullanarak tapusuzun hırsına ulaşabilirsiniz.					
Edinme Sebebi Tarsus ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişilerin Olmayan Değişikliği ile.					
Sahibi ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.	1455	17	1588		16/05/2020
Sahife No.	Siline Uygundur. Yakup ÖRNLÜ Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih	NOT : - Bölgeyi gayri ayni olarak ile gösteren resmi kütüğe nüshası edilmiştir. - Tapu Senedi Kurumu Hükümeti tarafından verilen resmi tapu senedi Tapu Senedi Kurumuna teslim edilmiştir.				Tarih
D.M.O. Başarı İş. Md.		Döner Sermaye İşletiminden basdırılmıştır.		129	

Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 21/01/2020 13:10

MakbuzNo	DokümanNo	BaşvuruNo	
035020022061	2020-01-21-10.53.10.966943	2206	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	1263/90
Taşınmaz ID:	103459501	Yüzölçüm (m²):	7231.87
İl / İlçe	KARAMAN/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsası
Kurum Adı:	Karaman TM		
Mahalle / Köy Adı:	PIR/REİS M		
Mevki:	Bayanlaağıl		
Cilt / Sayfa	17/1588		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 İnci maddesi uygulamasına tabidir.		Karaman TM 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirleme Tesisli Yev: 23458 Tarih: 19/12/2017	

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Terkin İşlem
BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	150000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BUĞDAY POSTA VİDASI	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	

BUĞDAY HAVA KANALI	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BUĞDAY YIKAMASI	1	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	1	180000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	112500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DİRİ BULGUR HAVA KANALI	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DİRİ BULGUR YIK.	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
YIKAMA ELVİDÖZ	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BESLEME ELVİDÖRÜ	2	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TAV VİDASI	1	112500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DEĞİRMEN	4	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KURUTMA TABURU	1	1125000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TERMOBLAK ASPIRATÖR	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	

FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	750000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
FLASTER ELEK	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TAŞ AYIRICI ASPIRATÖR	1	225000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TAŞ AYIRICI	1	600000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KURUTMA KULESİ	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KULE TERMOBLOKLARI	1	600000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KULE ASPIRATÖRÜ	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	1800000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
ELEVATÖR	1	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÖL	1	225000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KABUK SOYMA MAK.	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
İNCE KESME MAK.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TOZ SIKLONU	4	1200000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TAKSIMAT VİDASI	1	375000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BULGUR TAŞ AYIRICI	1	1875000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	

BUĞDAY POSTA ELVİLARÖ	1	15000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BUĞDAY POSTA VİDASI	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BUĞDAY HAVA KANALI	1	30000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BUĞDAY YIKAMASI	1	12000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	1	18000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	11250000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DİRİ BULGUR HAVA KANALI	1	30000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DİRİ BULGUR YIK.	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
YIKAMA ELVİLDÖZ	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BESLEME ELVİLDÖRÜ	2	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TAV VİDASI	1	11250000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DEĞİRMEN	4	112500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	

KURUTMA TABURU	1	112500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TERMOBLAK ASPIRATÖR	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
FLASTER ELEK BESLEME ELVİLDÖRÜ	1	75000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
FLASTER ELEK	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TAŞ AYIRICI ASPIRATÖR	1	22500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TAŞ AYIRICI	1	60000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KURUTMA KULESİ	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KULE TERMOBLOKLARI	1	60000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KULE ASPIRATÖRÜ	1	30000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	180000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
ELEVATÖR	1	12000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	22500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
KABUK SOYMA MAK.	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
İNCE KESME MAK.	1	90000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	

TOZ SIKLONU	4	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
TAKSİMAT VİDASI	1	375000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BULGUR TAŞ AYIRICI	1	1875000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısalastırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
S15492289	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Karaman TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1455 Tarih: 16/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüldü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.		Karaman TM 4562/5807 S.K. 4 Maddesine Göre Beyan Tesisi Yev: 2312 Tarih: 24/02/2009	



KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



Sayı : O.S.B.M.70-19/386
Konu: İmar Durumu

08 -11- 2019

İLGİLİ MAKAMA

Karaman Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan ve mülkiyeti ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ. adına kayıtlı tapunun Pireis Mahallesi 1263 ada 90 nolu parselin imar durumunu belirten onaylı bir yazı talep edilmiştir.

Karaman Organize Sanayi Bölgesine ait İmar Planı, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığınca 11.12.2015 tarihinde onaylanmış olup ilgili parselin imar durumu ile ilgili bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

YUNUS KÜÇÜKCİBİYİK
Yönetim Kurulu Başkan V.

ALİ KEMAL BOYNUKALIN
Yönetim Kurulu Başkanı

Parsel Durumu:

İL: Karaman

İLÇE: Merkez

MAHALLE: Pireis

MEVKİ: Bayamlıağıl

ADA: 1263

PARSEL: 90

NİTELİĞİ: Betonarme dört katlı fabrika binası ve arsası

ALAN: 7231.87m²

PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A

PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı

PLAN ONAMA TARİHİ: 11.12.2015

FONKSİYONU: Sanayi Alanı (OSB)

EMSAL: 0.70

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

1995 2/31

YUVANIN İNŞAATI

ÖZKAN ALBAYRAK
MİMAR

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ ARSANIN

İL	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSE	İNŞAAT NO	YATIRIM NO
KARAMAN	Pınarhisar	Bağcılar	22.01.22.01	1263	90	7.12.95	

İNŞAATIN

İNŞAATIN ALANI (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KAT ALANI	KATLARIN SAYISI	YATIRIM CİNSİ	SATIRIM NO	ALANIN KATLARI
520	1865	3	1	1/50	8.000	17.00

İnşaat Sahibinin ve Müteahhitin

İNŞAAT SAHİBİ	ADİ SOYAD	ADRES	SATIRIM NO	VERDİĞİ MÜHÜR
Yasirideg Buldur	Yasirideg Buldur	Hamidiye cad.	Karaman GA	46
MÜTEAHHİT	ADİ SOYAD	ADRES	SATIRIM NO	VERDİĞİ MÜHÜR
Özkan Albayrak	Özkan Albayrak	Molla Fenari cad.	Karaman GA	46

Proje Fenni Mesulleri

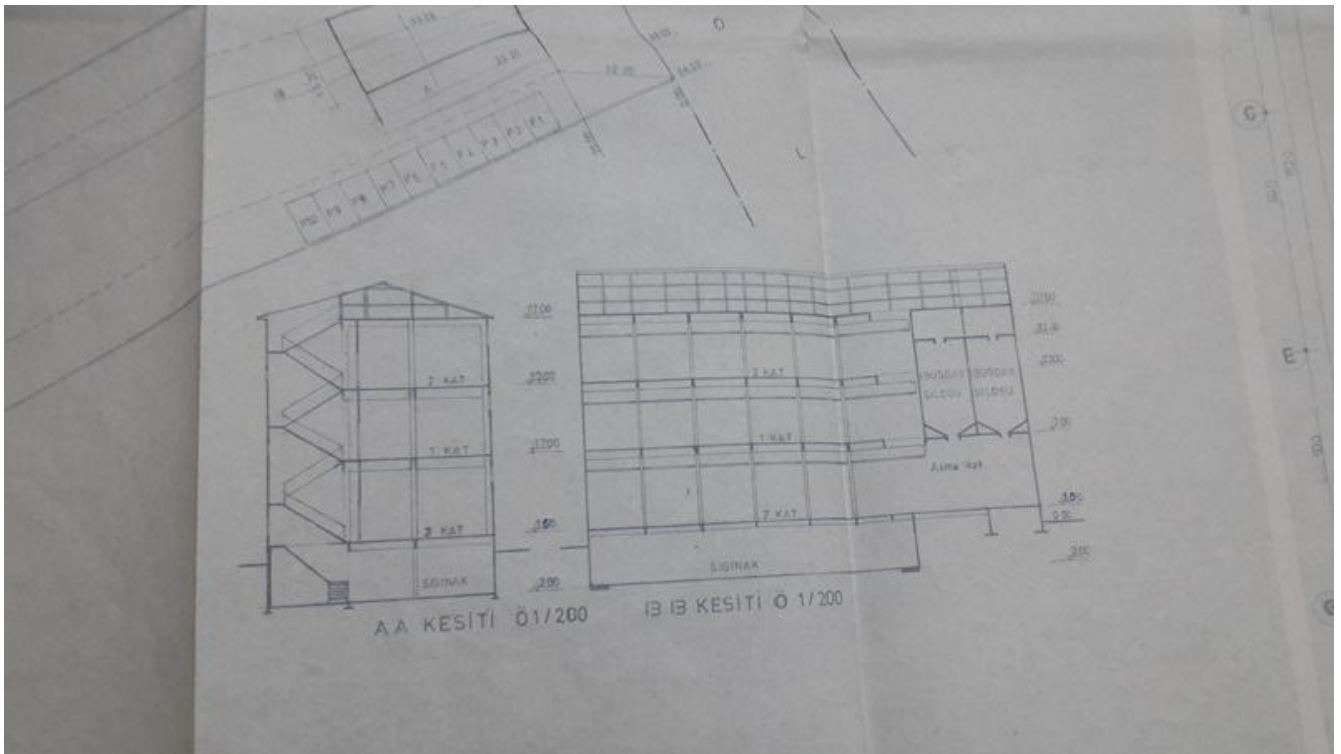
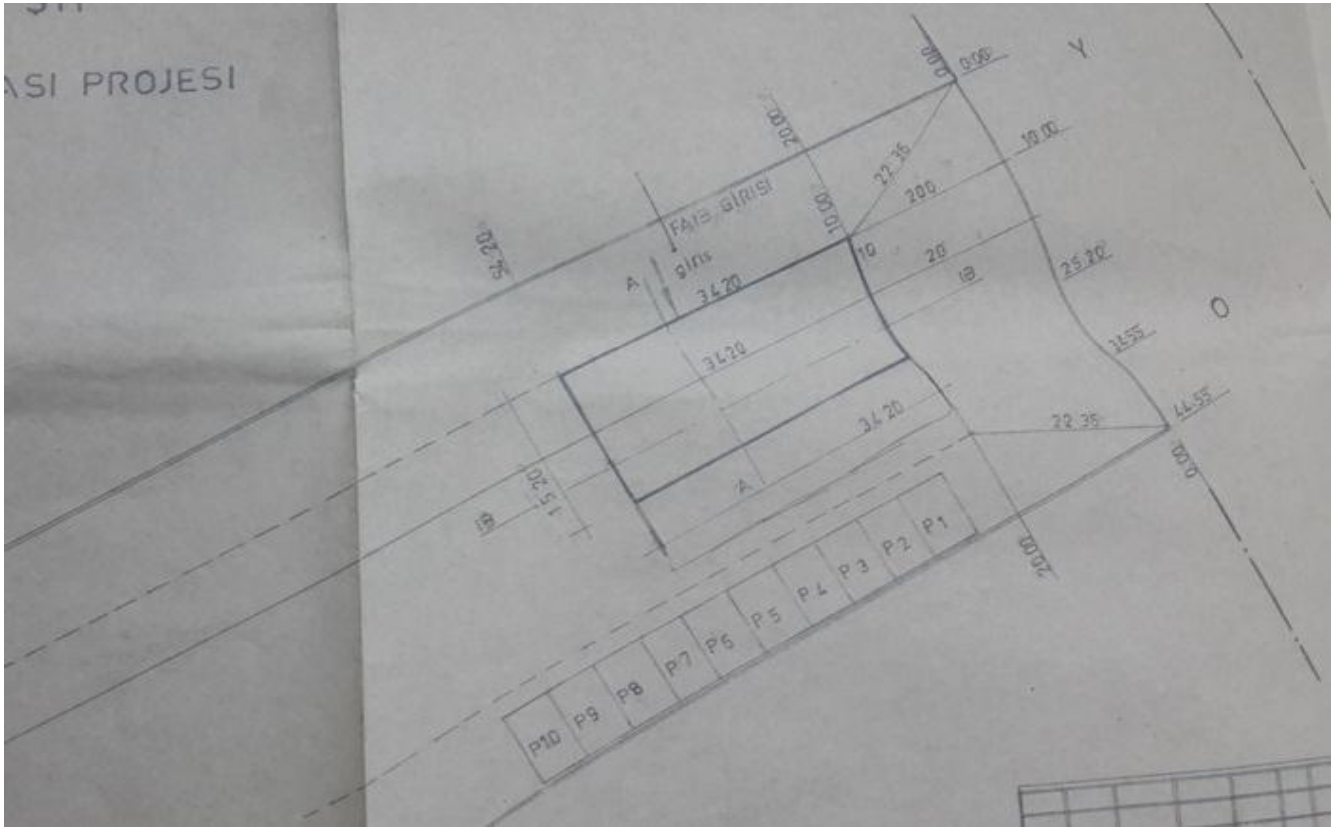
MİMARİ PROJE	ADİ SOYAD	ADRES	SATIRIM NO	VERDİĞİ MÜHÜR
ÖZKAN ALBAYRAK	ÖZKAN ALBAYRAK	MOLLA FENARİ CAD. NO 10 KAT 1	Karaman GA	46
FENNİ MESUL	ADİ SOYAD	ADRES	SATIRIM NO	VERDİĞİ MÜHÜR
"	"	"	"	"

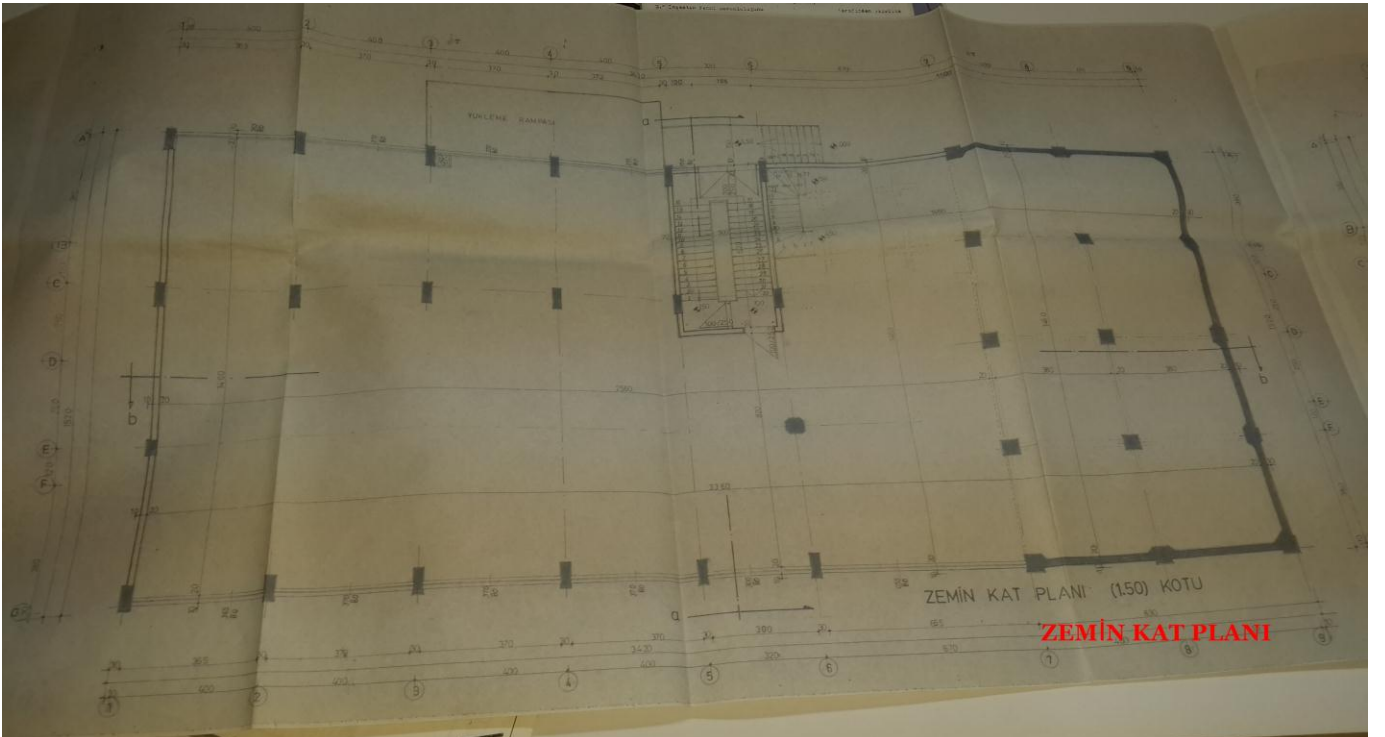
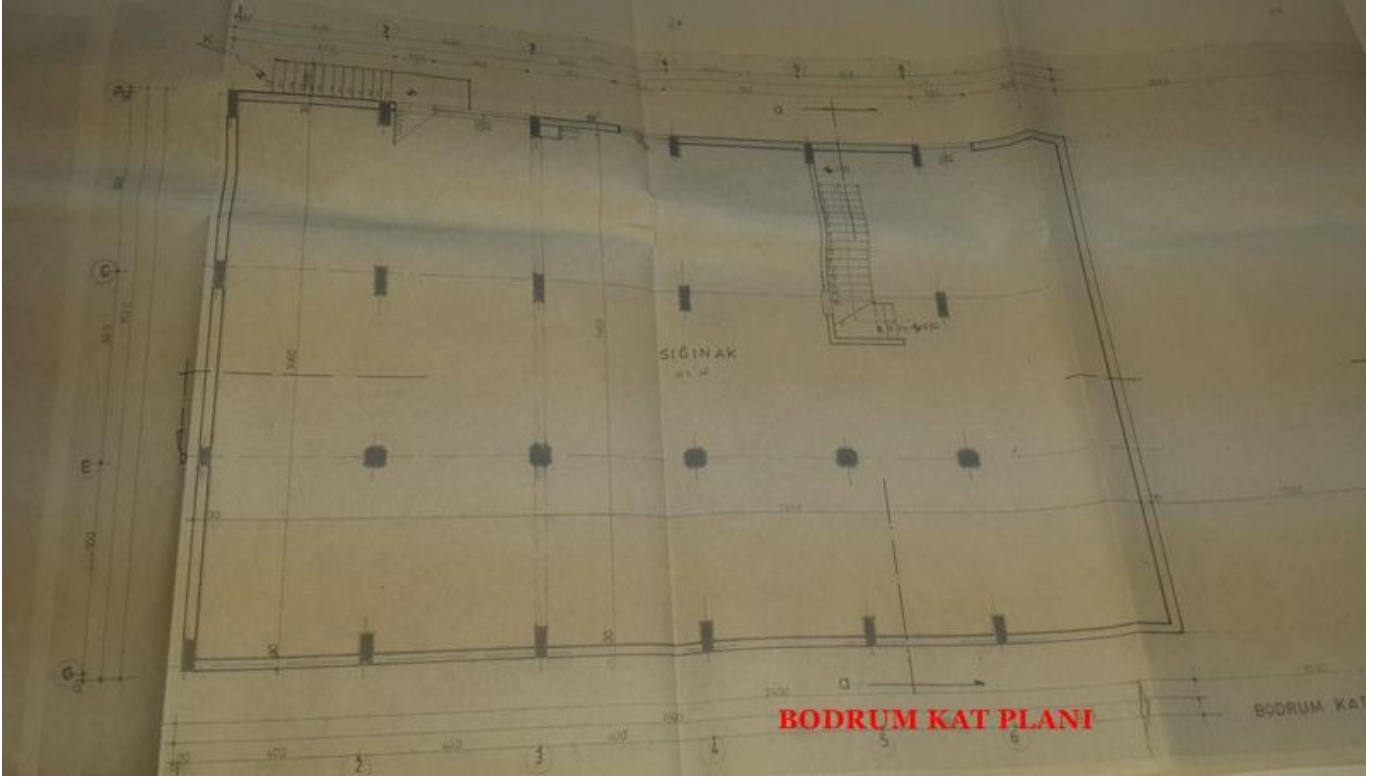
KARAMAN BELEDİYESİ

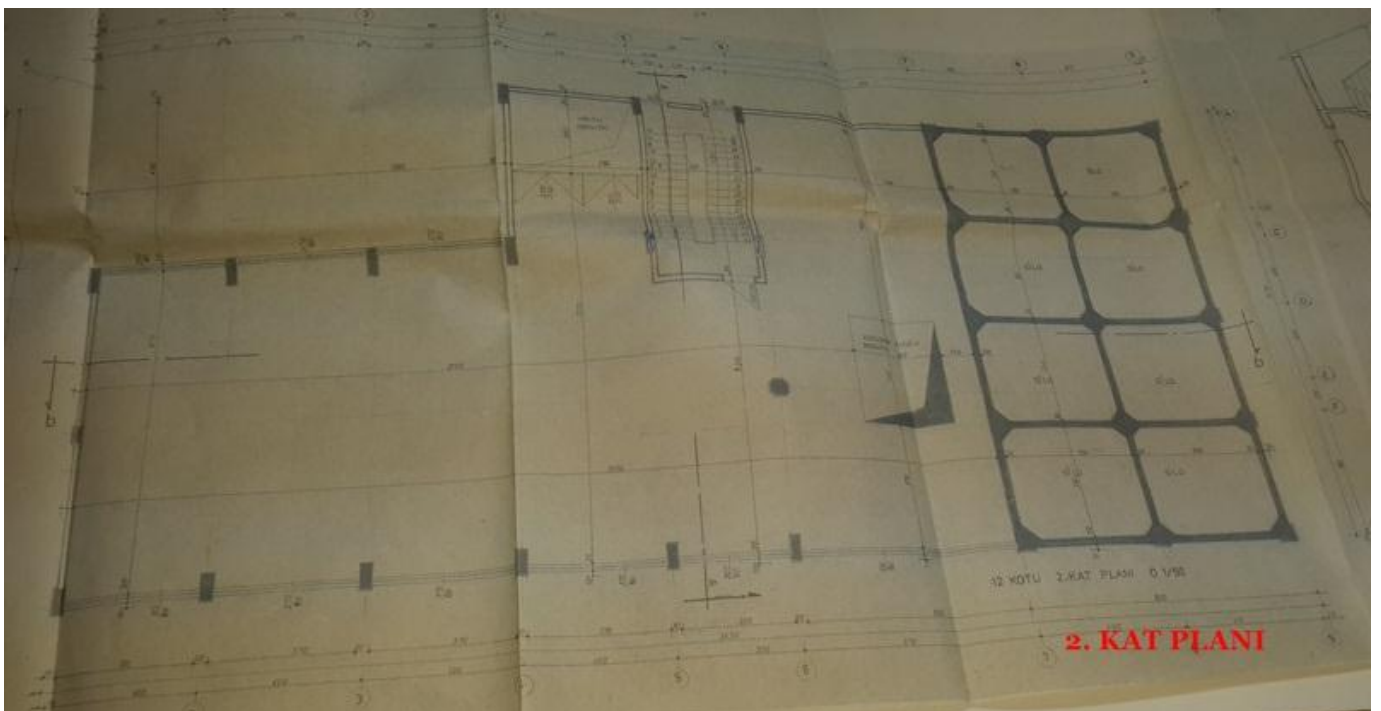
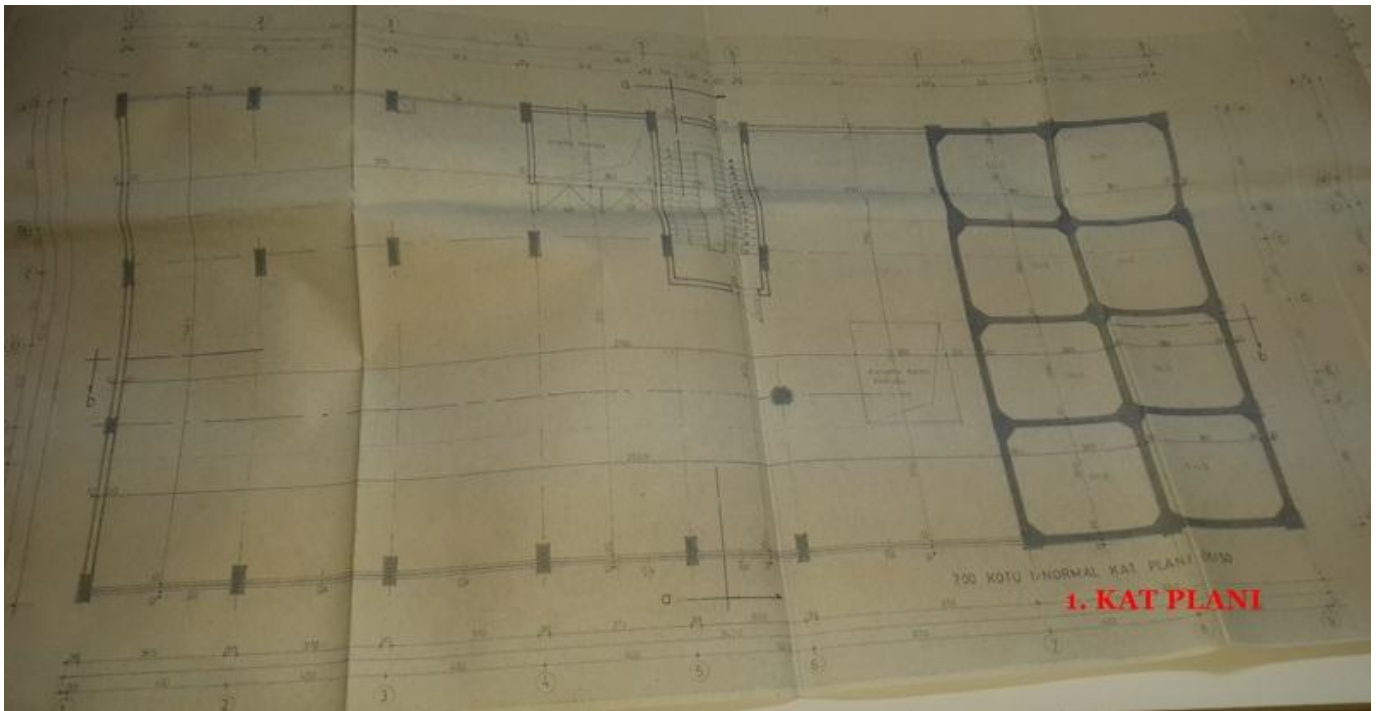
İmar Müdürlüğü Onayı

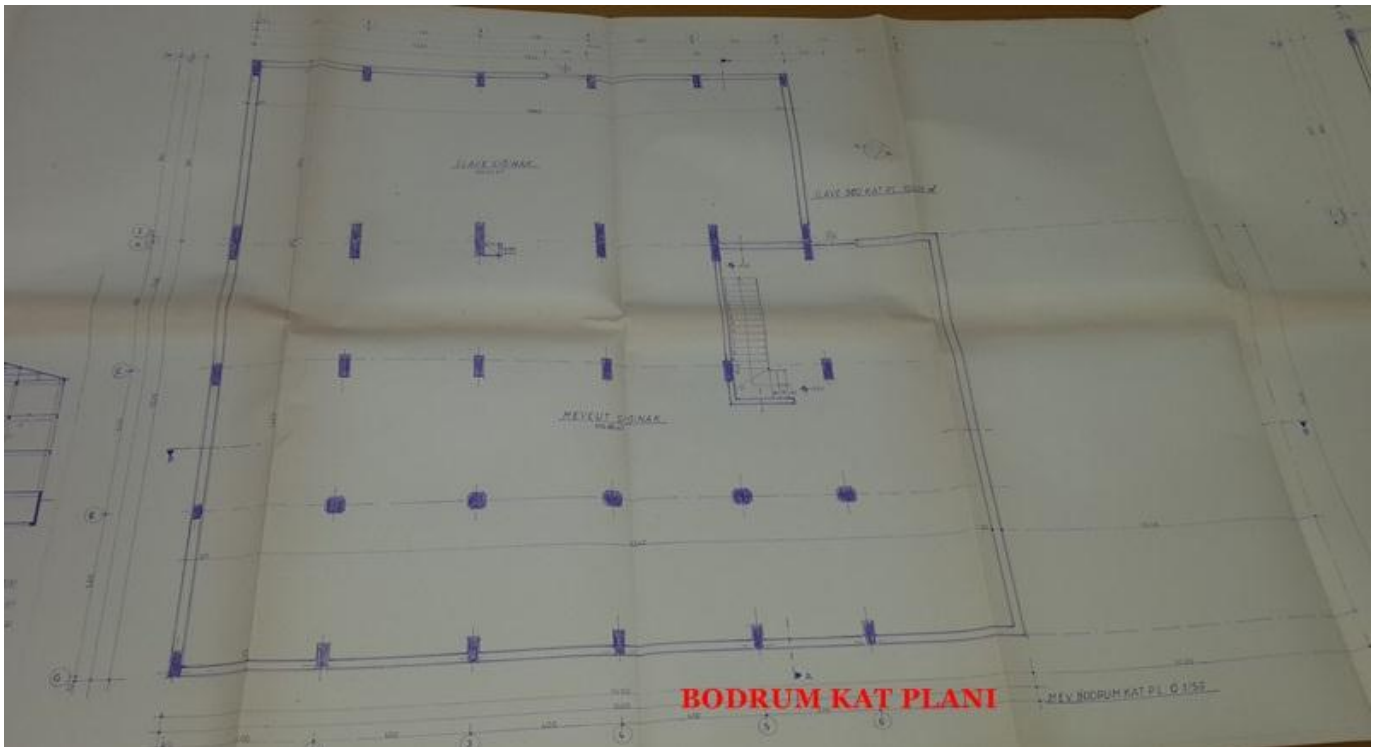
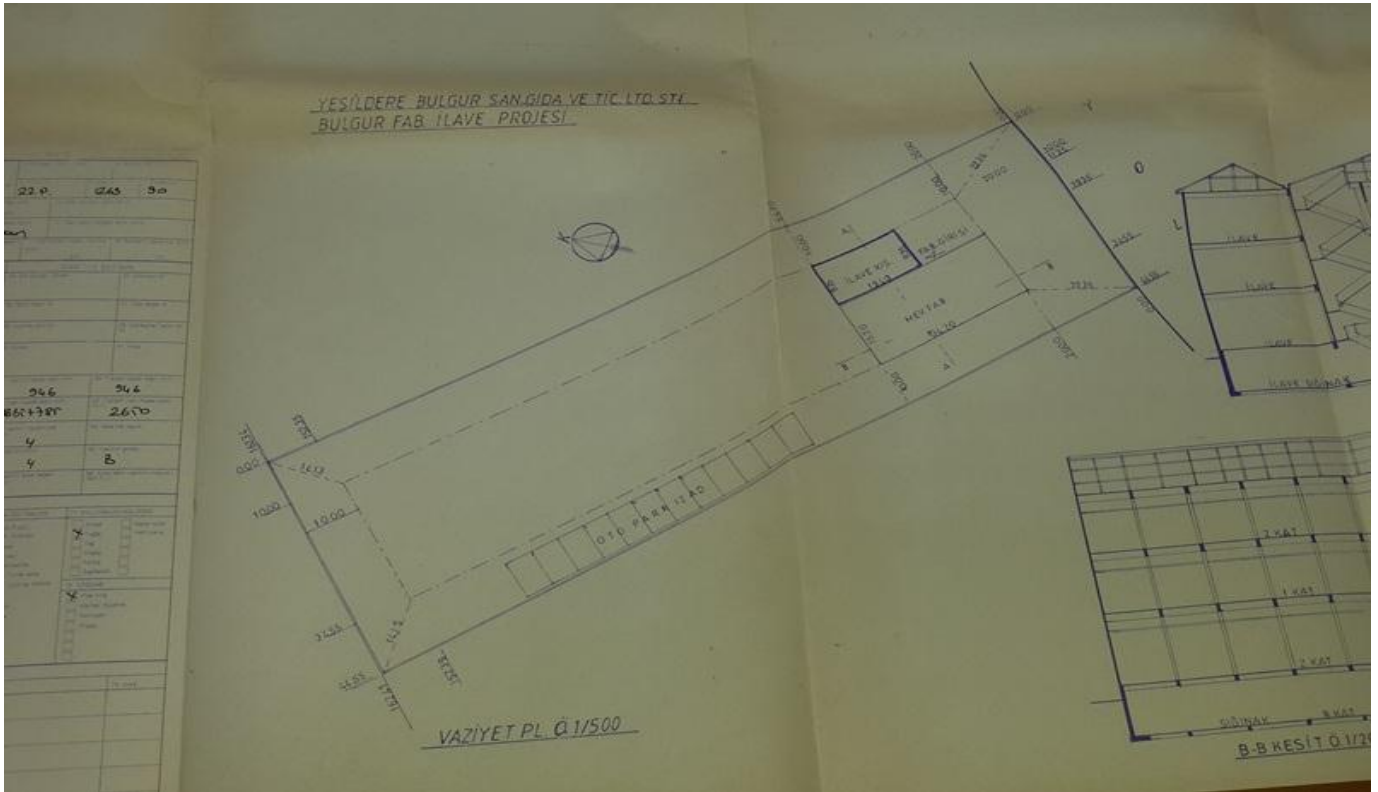
KONTROL	DOSYA NO
Mimari Kontrol	
Kontrol	
28.12.1995	
RUHSAT	RUHSAT TARİHİ

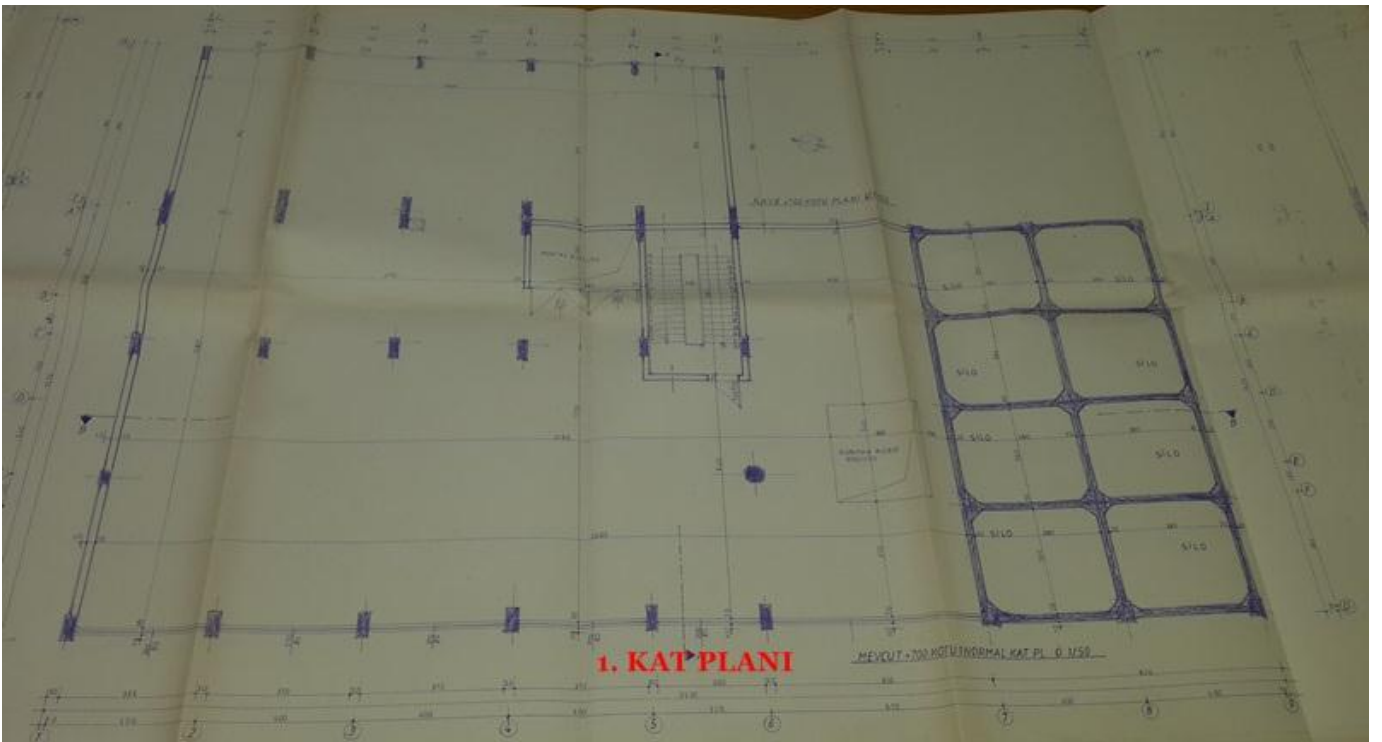
"10.11.1995"

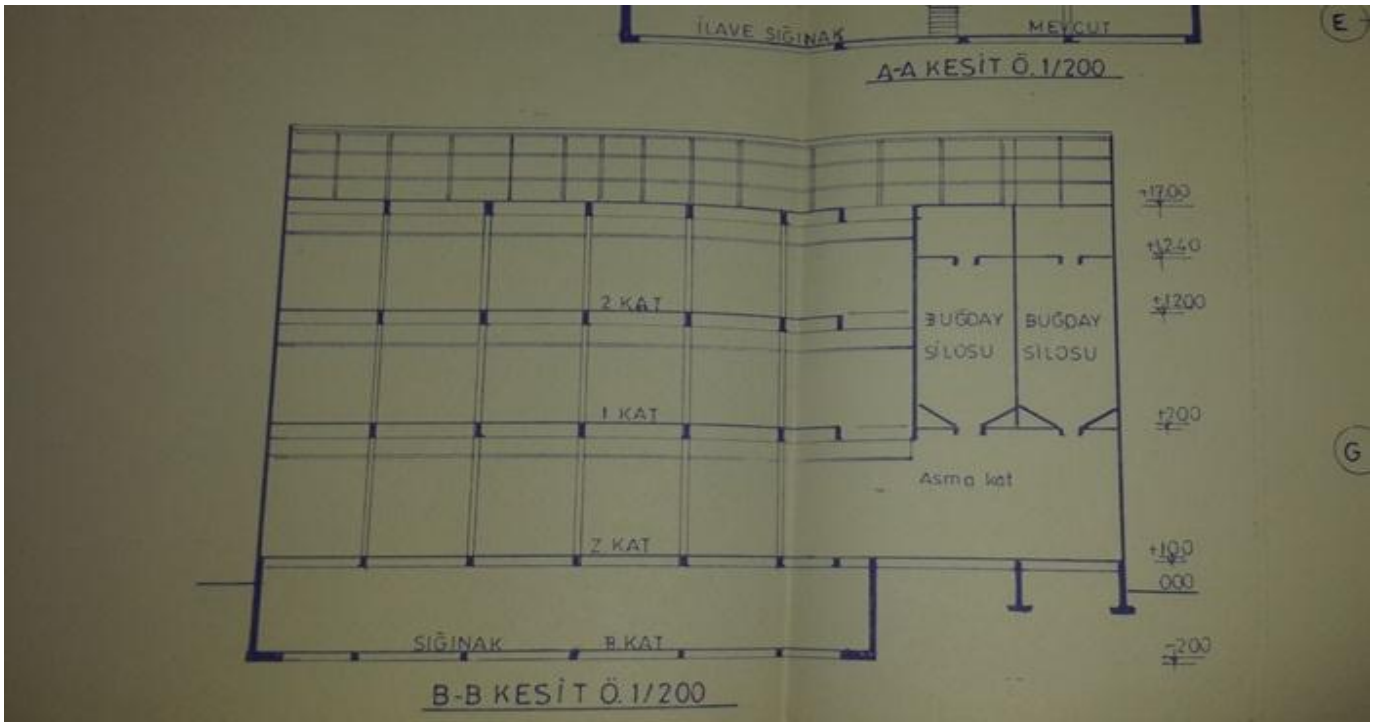
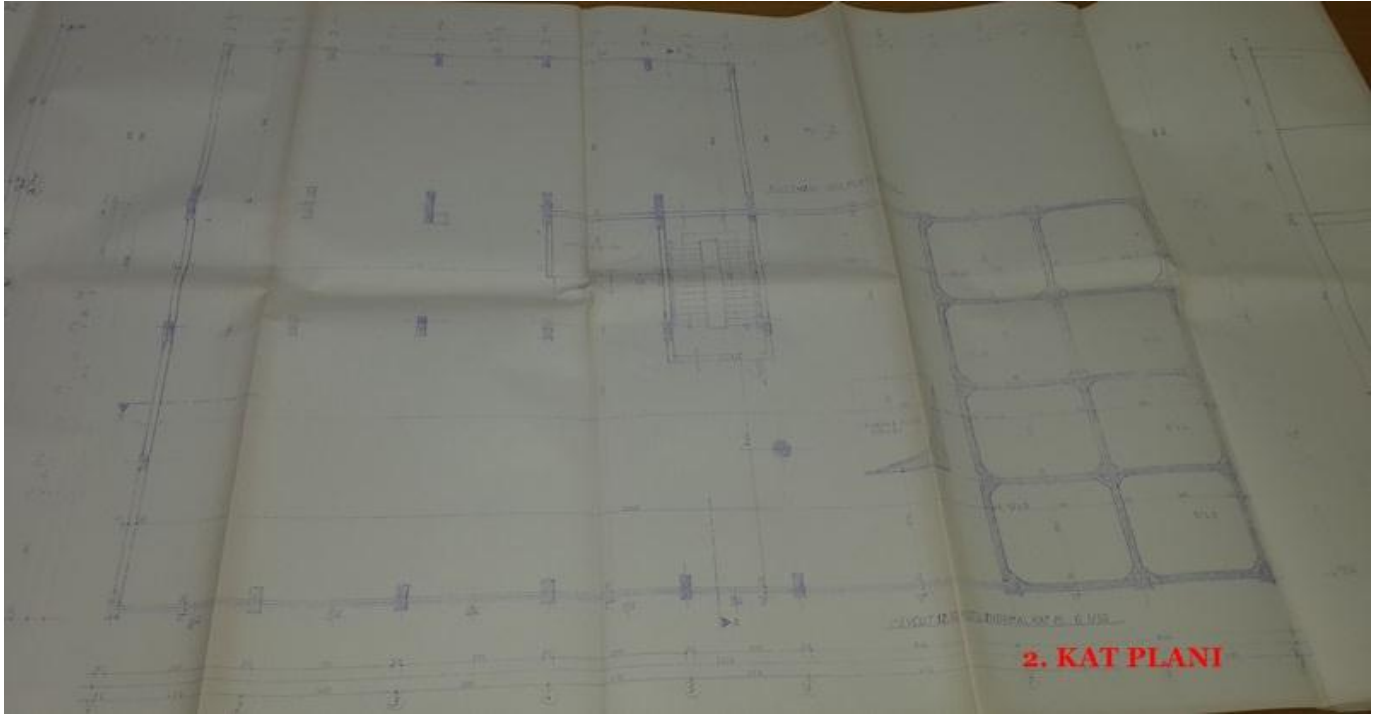












YAPI RUHSATI		RuhSAT Takip No: 00000606				
1. Ruhsat veren kurum Karaman Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğü		2. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ Yeni yapı ☒ Kısıt ☐ Kat katması ☐ Tashih ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosfatlı ☐ İstisnai durum ☐ Bahçe düzeni ☐ Yeniden ☐ Yeniden				
3. Ruhsatın onay tarihi: 21.07.2006		4. Ruhsat no: 06/06-30				
5. Plan no: 22-P/II		6. Ada no: 1263				
7. Parşel no: 90		8. İmar planı onay tarihi: 16.06.1995				
9. İmar durumu tarihi ve no: 07/06/2006-13		10. Parselasyon planı onay tarihi: 04.06.1985				
11. Parsel kullanım amacı ve alanı (m²): Fabrika Alanı: 7233		12. Tapu tesvii belgesi yığılma durumu: Karaman Tapu Sicil Müd.				
13. Tapu tesvii belgesi tarihi ve no: 07.01.2005-74		14. Zemin etüdü onay tarihi: 01.05.2006				
15. ÇED raporu onay tarihi: 29.05.2006		16. Planlanan inşaat başlama tarihi: 1/20				
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 1/20		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20.07.2009				
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MUTEAHHİDİNİN				
19. Adı soyadı, unvanı: Yasir Dede Bulgur ve Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.		25. Muteahhidin durumu: ☐ Kamu ☐ Özel				
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Karaman V.D.		26. Kurum sicil no: 9510418513				
21. Vergi dairesi sicil no: 9510418513		27. Bağlı olduğu vergi dairesi: Karaman V.D.				
22. Adres: Organize Sanayi Bölgesi 3. Cad. No: 75 Karaman		28. Sigorta sicil no: 9510418513				
23. İmza: [İmza]		29. Sözleşme tarihi ve no: 9510418513				
30. Adres: Karaman		31. Muteahhidlik kame no: 9510418513				
32. İmza: [İmza]		33. İmza: [İmza]				
34. Adı soyadı, unvanı: [Boş]		35. Oda sicil no: [Boş]				
36. Büro tesvii no: [Boş]		37. Oda belge no: [Boş]				
38. Sözleşme tarihi ve no: [Boş]		39. Sözleşme tarihi ve no: [Boş]				
40. Adres: [Boş]		41. İmza: [Boş]				
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı: Fabrika Sığınak		43. Ünite sayısı: 1				
44. Yüzölçümü (m²): 543		45. Benzer yapı sayısı: 1				
46. Yüzölçümü (m²): 181		47. Toplam yapı sayısı: 2				
48. Yüzölçümü (m²): 181		49. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı: 1				
50. Toplam bağimsiz bölüm sayısı: 1		51. Yapı inşaat alanı (m²): 181				
52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 181		53. Yapının yalıtım altı kat sayısı: 1				
54. Yapının yalıtım üstü kat sayısı: 3		55. Yapının toplam kat sayısı: 4				
56. İlave kat yüksekliği (m): 17.00		57. Yapının yüksekliği (m): 4				
58. İlave kat yüksekliği (m): 4		59. Yapının sınıfı: A				
60. Yapının grubu: A		61. 1 m² maliyeti (Bin TL.): 430,00				
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.): 31320,00		63. Yapının arsa değeri (Bin TL.): 31320,00				
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.): 31320,00		65. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.): 31320,00				
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER						
66. ISITMA SİSTEMİ:		67. TESİSATLAR:				
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☒ Soba ☐ Klima		☒ Yangın tesisatı ☒ Hırsızlık tesisi ☒ Kanalizasyon ☐ Fosfatlı ☐ Asma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☒ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Asma				
68. YAKIT CİNSİ:		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI:				
☒ Kat yakıtı ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik		☐ Kimi ☒ Sığınak ☒ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu				
70. YAPIM SİSTEMLERİ:		71. KULLANILAN MALZEME:				
☐ Yığma (Kagir) ☒ Betonarme ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yarıde dökmeli ☒ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Braket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☒ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asfalt ☐ Ahşap				
72. DÖŞEME:						
☒ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asfalt ☐ Ahşap						
YAPI PROJELERİ						
73. Onay tarihi:	74. Adı soyadı:	75. Oda sicil no:	76. Büro tesvii no:	77. Oda belge no:	78. Adresi:	79. İmza:
21.07.2006	Özkan ALBAYRAK	11296	42119	51	Tahsin Ural Mah.	
21.07.2006	Mustafa GÖLAKOĞLU	27069	42/5995	41	5. Sok. No: 27	
21.07.2006	Mustafa AKIN	19582	9764	22	Samkapi cad. No: 41	
21.07.2006	H. Yalçın GÖLAKOĞLU	36828	2500	30	Belediye Karşısı	
					No: 49D Karaman	
					Samkapi cad. No: 41	
					Karaman	

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



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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB01000519853801

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

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

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

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





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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB01000519851001

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

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:KARAMAN, İlçe:MERKEZ, Mahalle:ORGANİZE
SANAYİ BÖLGESİ, Cadde\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 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.*



























TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan