

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

KARAMAN-MERKEZ

BETONARME DÖRT KATLI

FABRİKA BİNASI VE ARSASI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00076



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:	:	30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00076
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	:	Organize Sanayi Bölgesi 3. Cadde, No:15 Karaman
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	7.231,87 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	3.317 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.668.000
KDV Dâhil	3.148.240

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	10.250
KDV Dâhil	12.090

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(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 değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerleme 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 değerleme 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	9
4.3.1	Karaman İli.....	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
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	17
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	23
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
8.2	Nihai Değer Takdiri	31
9	EKLER	32

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00076

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 15.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 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 güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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.

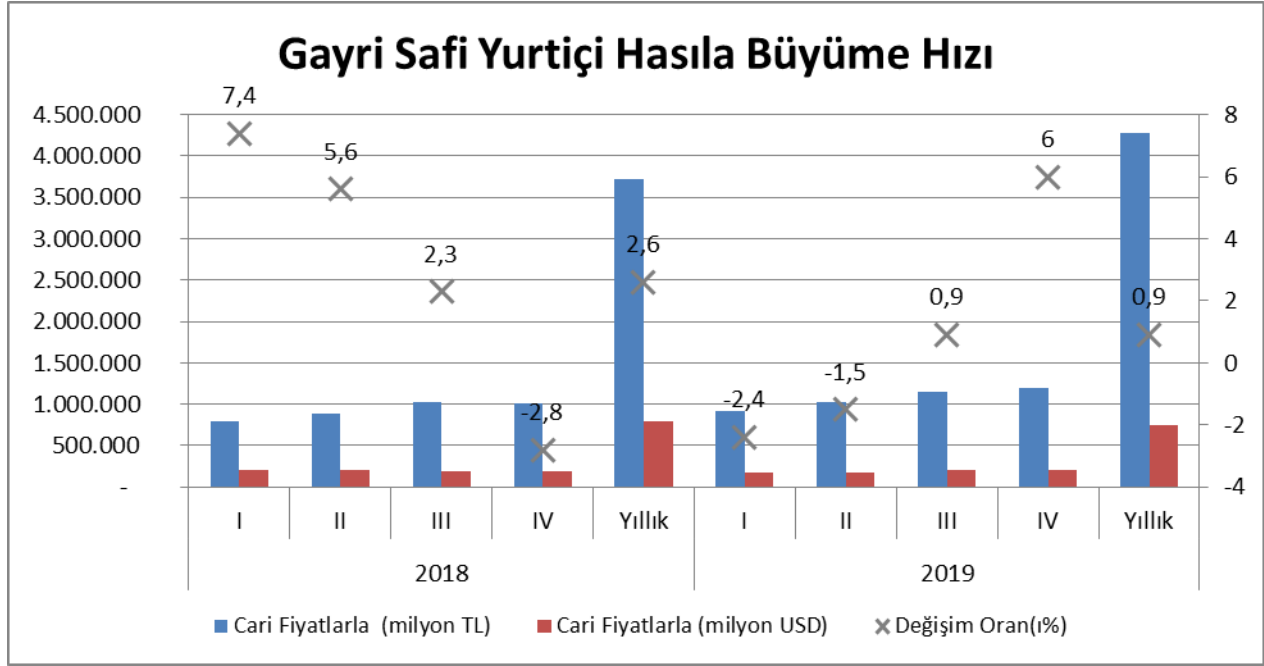
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

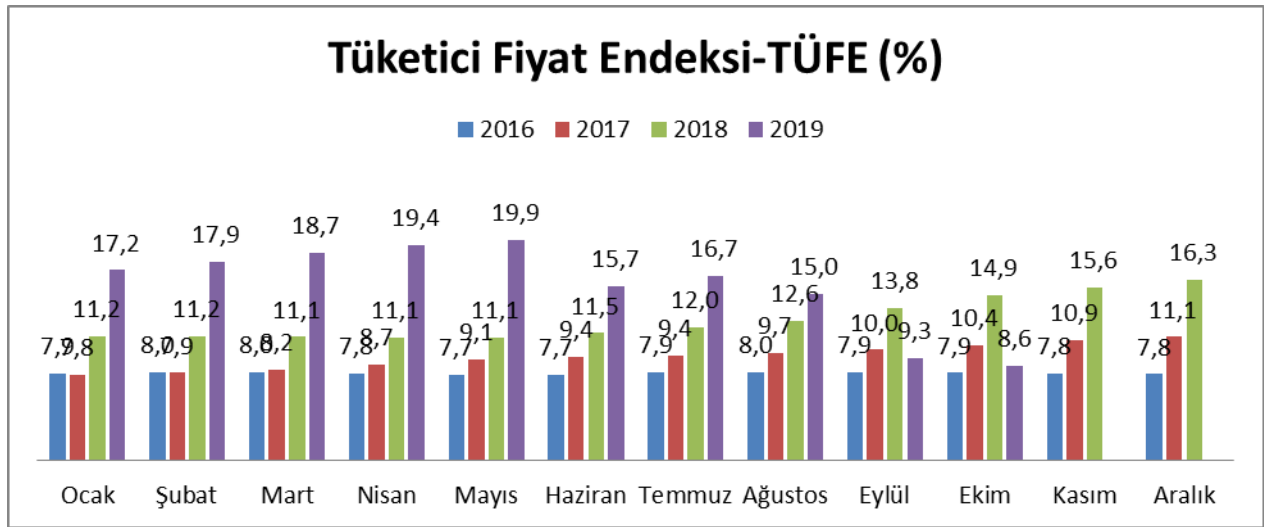
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 sektöre uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin’de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye’de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL’nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90’a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10’a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülememekle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

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. Merkeze bağlı 5 ilçesi vardır. Bunlar Ayrancı,



Başyayla, Ermenek, Kâzımkarabekir 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, yükseköğrenim mezunu oldukça fazladır.

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

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

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

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

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



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

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

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

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

Beyanlar Hanesinde

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

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

- 3402 Sayılı Kanunun Ek 1'inci maddesi uygulamasına tabidir. (Yev: 23458 Tarih: 19.12.2017)
(Bu Kanunun amacı, ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmaktır. Bu minvalde bu beyan sayısallaştırmaya dayalı alan düzeltmesi işlemi olup taşınmazın satışını ve değerini etkilememektedir. Taşınmazın arsası 7.233,00 m² alana sahip iken 7.231,87 m² olarak düzeltilmiştir. (1,13 m² alan düzeltmesi uygulanmıştır.)

Teferruat Hanesinde

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

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem
İNCE KESME MAK.	1	900000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TOZ SIKLONU	4	1200000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAKSİMAT VİDASI	1	375000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BULGUR TAŞ AYIRICI	1	1875000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	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

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

Teferruat listesinde yer alan makineler değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

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

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

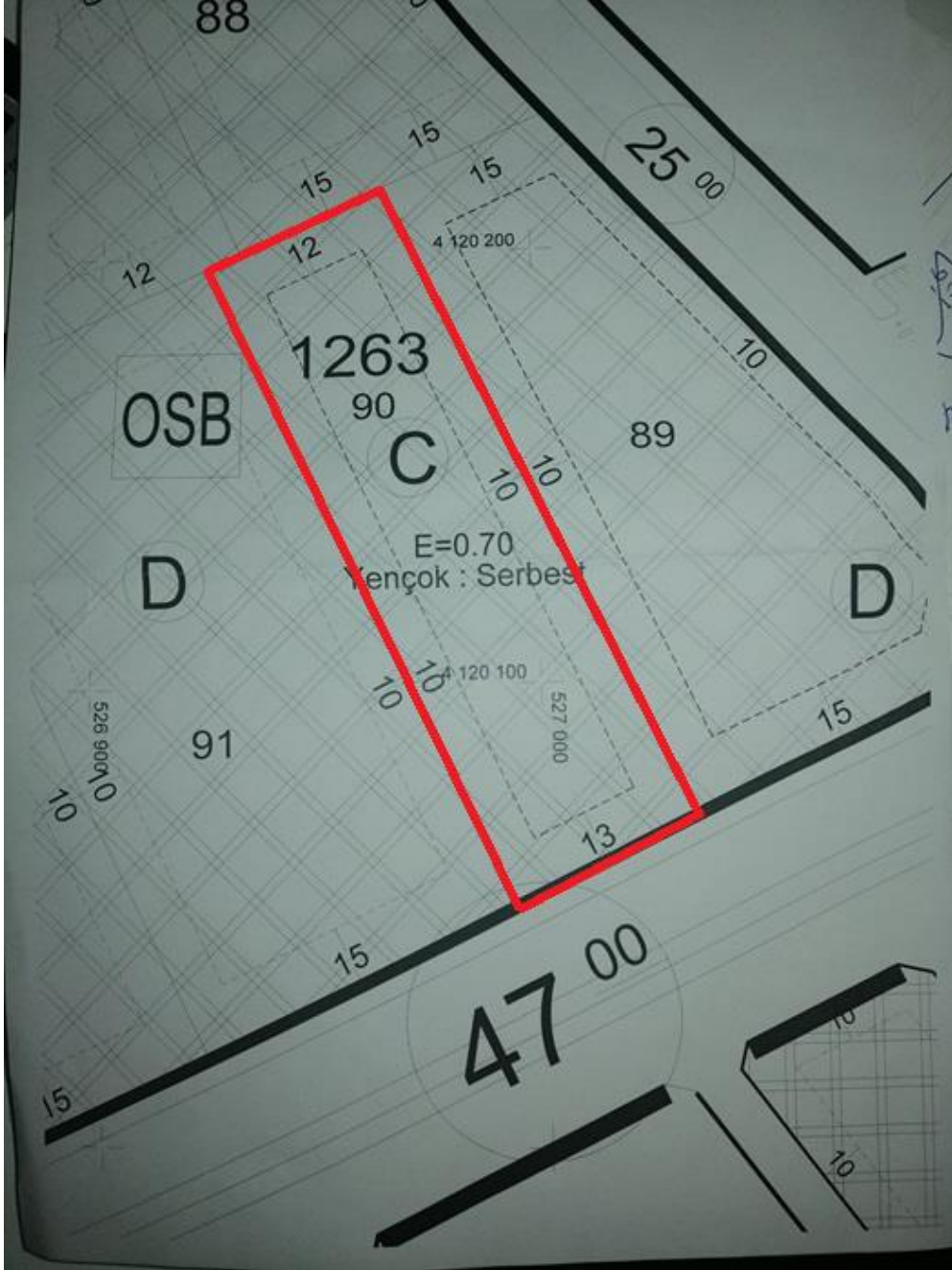
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

OSB Müdürlüğü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Karaman İli, Merkez İlçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 ada 90 numaralı parsel; 11.12.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda sanayi alanında kalmakta olup, E: 0,70, Yençok: Serbest, ön bahçe çekme mesafesi: 13 m, yan bahçe çekme mesafesi: 10 m, arka bahçe çekme mesafesi: 12 m yapılaşma koşullarında bulunmaktadır.



5.6.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Karaman Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ve Organize Sanayi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede 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 17.03.2020 tarih M2470608F02BA numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre bina enerji verimliliği ve sera gazı emisyonu performansı E sınıfı olarak belirlenmiştir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki 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.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~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. Mimari projesine göre bodrum + zemin kat + 2 normal katlı fabrika 1 toplam 1.885 m² alanlıdır. Bu alana ait 25.09.1997 tarih, 12/8 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Karaman Organize 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 parselin güneyinde bodrum + zemin + normal kattan oluşan idari bina bulunmaktadır. Konu taşınmaz 345 m² alana sahiptir. Binanın zemin katında arşiv, 1. normal katında giriş holü ve ofisler, 2. normal katında ise ofis alanları bulunmaktadır. Bu binalar toplam 1.223 m² alanlı 14.05.2019 tarih 5198510 numaralı fabrika binası ve güvenlik için alınan yapı kayıt belgesi ile iskâna bağlanmıştır.
- Ayrıca parsel üzerinde yaklaşık 200 m² alanlı tek katlı depo 9 m² alanlı güvenlik binası bulunmaktadır. Bu binalar (toplam 209 m² alanlı) 14.05.2019 tarih 5198538 numaralı yapı kayıt belgesi ile iskâna bağlanmıştır.
- Parsel üzerinde toplam 3.317 m² kapalı alan yer almaktadır.
- İdari bina giriş kapısı demir 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 değerleme 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 durum gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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 maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

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

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

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

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

6.5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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	E:0,70 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	12.000	2.100.000 TL	175 TL	Nejdet Emlak 0338 212 27 77
2	Konu Mülk ile aynı OSB'de	E:0,70 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	10.200	1.300.000 TL	127 TL	Erdemsoy Gayrimenkul 0(506) 736 70 54
3	Konu Mülk ile aynı OSB'de	E:1,00 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	8.900	2.300.000 TL	258 TL	Hüseyin Koyak Gayrimenkul 0 (543) 279 70 76
GÖRÜŞ - 1	Emlak yetkilisi Hüseyin Bey ile yapılan görüşmede, konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa birim fiyatlarının 100-150 TL civarında satışının mümkün olacağı görüşü alınmıştır. Hüseyin Koyak İnşaat ve Gayrimenkul 0 (543) 279 70 76					
GÖRÜŞ - 2	Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, bölgede arsa fiyatlarının konum ve özelliğine göre 100-150 TL/m2 aralığında satışının mümkün olacağı görüşü alınmıştır. OSB Müdürlüğü:0338 224 14 97					

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



Satılık Emsal Krokisi

	Satılık Arsa Emsalleri		
	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
SATIŞ FİYATI(TL)	2.100.000	1.300.000	2.300.000
PAZARLIK PAYI	25%	15%	20%
PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ	1.575.000	1.105.000	1.840.000
BÜYÜKLÜK(M ²)	12.000	10.200	8.900
BİRİM M ² SATIŞ DEĞERİ	131	108	207
KONUM DÜZELTMESİ	-15%	0%	-15%
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ	5%	5%	0%
İMAR KAYNAKLI DÜZELTME	0%	0%	-30%
TOPLAM DÜZELTME KATSAYISI	-10%	5%	-45%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM METREKARE FİYATI(TL)	118	114	114
ORTALAMA(TL)	115		

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
ARSA ALANI (M²)	7.231,87		
ARSA BİRİM M² DEĞERİ (TL/m2)	115		
ARSA DEĞERİ(TL)	833.000		
ALANSAL DAĞILIM			
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M²)	AMORTİSMANLI BİRİM M² MALİYETİ (TL)	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ(TL)
FABRİKA-1	1.885	533	1.003.763
FABRİKA-2	878	604	529.873
DEPO	200	443	88.500
İDARİ BİNA	345	533	183.713
GÜVENLİK BİNASI	9	443	3.983
TOPLAM RUHSATLI ALAN(M²)	3.317		
AMORTİSMANLI TOPLAM KAPALI ALAN MALİYETİ (TL)	1.809.831		
AMORTİSMANLI TOPLAM KAPALI ALAN MALİYETİ (TL)	1.810.000		
SAHA BETONU ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER	AMORTİSMANLI MALİYET		
ÇEVRE DUVARI VE SAHA BETONU	25.000 TL		
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER	25.000 TL		
TOPLAM ARSA+BİNA DEĞERİ	2.668.000 TL		

Arsa Değeri üzerine yapıların alanlarının maliyeti eklenerek taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Yapı alanlarının maliyeti hesaplanırken “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” ve gayrimenkulün fiziki durumu göz önünde bulundurularak fabrika binaları, idari bina için 820 TL/m²(2C yapı sınıfı), depolar ve güvenlik binası için 750 TL/m² (2B yapı sınıfı) 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 uygulanması gerekmektedir. Ancak taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde yapıların daha fazla yıprandığı gözlemlenmiş, bu nedenle yıpranma payları artırılarak %25- 40 civarında uygulanmıştır. Taşınmazın çevre duvarı ve saha betonu aşırı yıpranmış olduğundan maddi bir değeri olmadığı düşünülmekte olup iz bir değer eklenmiştir.

6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	YERİ	ALANI(m ²)	DÜZELTİLMİŞ ALAN	AYLIK KİRASİ	BİRİM (m ²) KİRASİ	KAYNAK	EMSAL ÖZELLİKLERİ
1	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	1000	1.000	5000	5 TL	Nejdet Emlak 0530 526 47 06	12.000 m ² imarlı arsa içerisinde 1000 m ² kapalı alanlı fabrika.
2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	2800	2.800	7500	2,67 TL	Retürk Tartan Emlak 0535 470 61 75	2.920 m ² imarlı arsa içerisinde 2.800 m ² kapalı alanlı fabrika
3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	2800	2.800	9000	3,21 TL	Retürk Tartan Emlak 0535 470 61 75	2.920 m ² imarlı arsa içerisinde 2.800 m ² kapalı alanlı fabrika.

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

Fabrika Alanı (m ²)	Fabrika Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Birim m ² Kirası (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Yuvarlanmış (TL)	Yıllık Pazar Kirası (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
3.317	3.317	3,09	10.245	10.250	123.000	0,06	2.050.000

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 10.250 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.8 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

6.9 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazın maliyet yaklaşımı ile değeri 2.668.000 TL gelir yaklaşımı ile değeri 2.050.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında fark olduğu görülmektedir. Bunun sebebi sanayi tesislerinin genellikle kiraya konu olmamaları nedeniyle bir kira pazarının oluşmamasıdır. Ayrıca sanayi tesisleri genellikle doğrudan gelir yaratan mülkler olmadıklarından sanayi tesisi değerlemesinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerler daha sağlıklı sonuç vermektedir. Bu yüzden değerlendirme konusu taşınmazın nihai değer takdirinde maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmış ve taşınmazın değeri 2.668.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 31.12.2019 tarihinde SEKR-2019-00027 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00027 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.668.000
KDV Dâhil	3.148.240

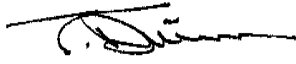
	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	10.250
KDV Dâhil	12.095

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

Tapu Fotokopileri

İl		KARAMAN		Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		MERKEZ					
Mahalle		KIREİS					
Köyü							
Sokağı							
Mevki		Beyazınışıl					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		N30-C-02-D-1-D,	063	90	ha	m ²	dm ²
					7.231,87 m2		
Niteliği Besonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsan							
Sınırı Planlıdır Zemin Sistem No : 103499501 QRKoda kullanılarak tapu senedinin haritasına ulaşabilirsiniz.							
Edinme Sebebi Tanırsu ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerden Önemli Değişikliği işlemlerinden.							
Sahibi ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldiği		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittiği
Cilt No.		1455	17	1588		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		Stokline Uygundur. Yakışıklı ONLU Yeni Midek					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * İhtiyatın gayri menkul ile ilgili olarak kullanılmaması esastır. ** Tapu Senedi Kütüphanesi'nde yer alan tapu senetleri Tapu Sicil Müdürlüğüne bağlıdır.							

D.M.G. Basın İşl. Md.

Döner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.

129

Sek No 129

Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:53

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
035020119403	2020-05-05-13.19.51.537295	11940

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:	PIRİREİS M		
Mevki:	Bayamlıağıl		
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 inci maddesi uygulamasına tabidir.		Karaman TM 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme Tesis 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 ELVİLDÖZ	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004	
BESLEME ELVİLDÖRÜ	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	1200000000.00 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.70-20/ 403
Konu: İmar Durumu

24 -04- 2020

İLGİLİ MAKAMA

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 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 BEKMELEKÇİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Parsel Durumu:

İL: Karaman
İLÇE: Merkez
MAHALLE: Pirireis
MEVKİ: Bayamlıağıl
ADA: 1263
PARSEL: 90
NİTELİĞİ: Betonarme dört katlı fabrika binası ve arsası
ALAN: 7231.87m²
PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A
PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon 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: Bayram Ali EMRE – İnşaat Mühendisi
e-posta: baemre@karamanosb.org.tr
Elektronik Ağ: www.karamanosb.org.tr

1995 2/31

YUVANIN İNŞAATI

ÖZKAN ALBAYRAK
MİMAR

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ ARSANIN

İLİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSE	İNŞAAT TARİHİ	İNŞAAT NO
KARAMAN	Pınarhisar	Barınulhan	22pt+22pa	1263	90	2.12.95	

İNŞAATIN

İNŞAAT YERİ	TOPLAM YERİ	KAT	KOD	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
520	1865	3	1	1/50	Barın	17.00	Bul. Fab.

İnşaat Sahibinin ve Müteahhitin

İNŞAAT SAHİBİ	ADRESİ	ADRESİ	İNŞAAT YERİ
Yusufiye Bulvarı 22. 22. 22. 22.	Hamidiye cad.	Mut. cad. 11-59	Karaman

Proje Fenni Mesulleri

MİMARİ PROJE	ADRESİ	ADRESİ	ADRESİ	ADRESİ
ÖZKAN ALBAYRAK	MOLLA FENARİ CAD. NO 10 Kat 1	Karaman GA	GA	GA

KARAMAN BELEDİYESİ

İmar Müdürlüğü Onayı

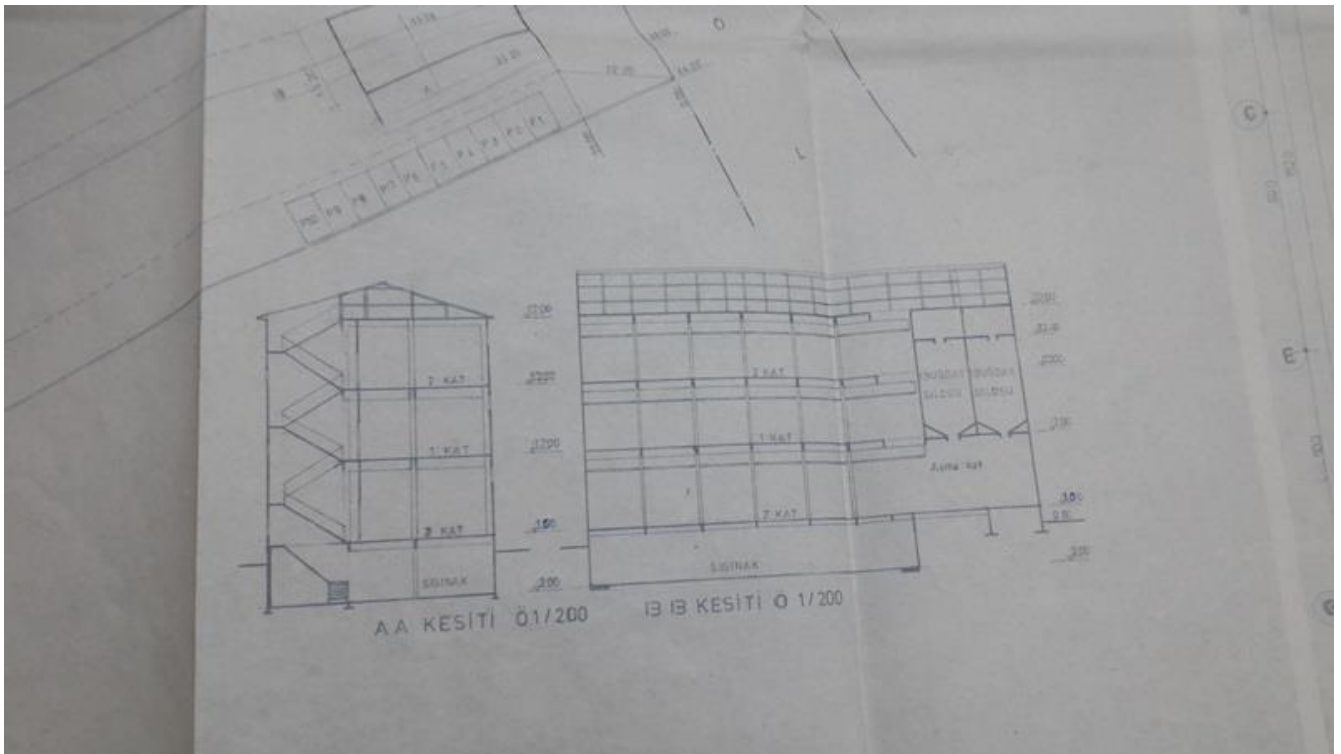
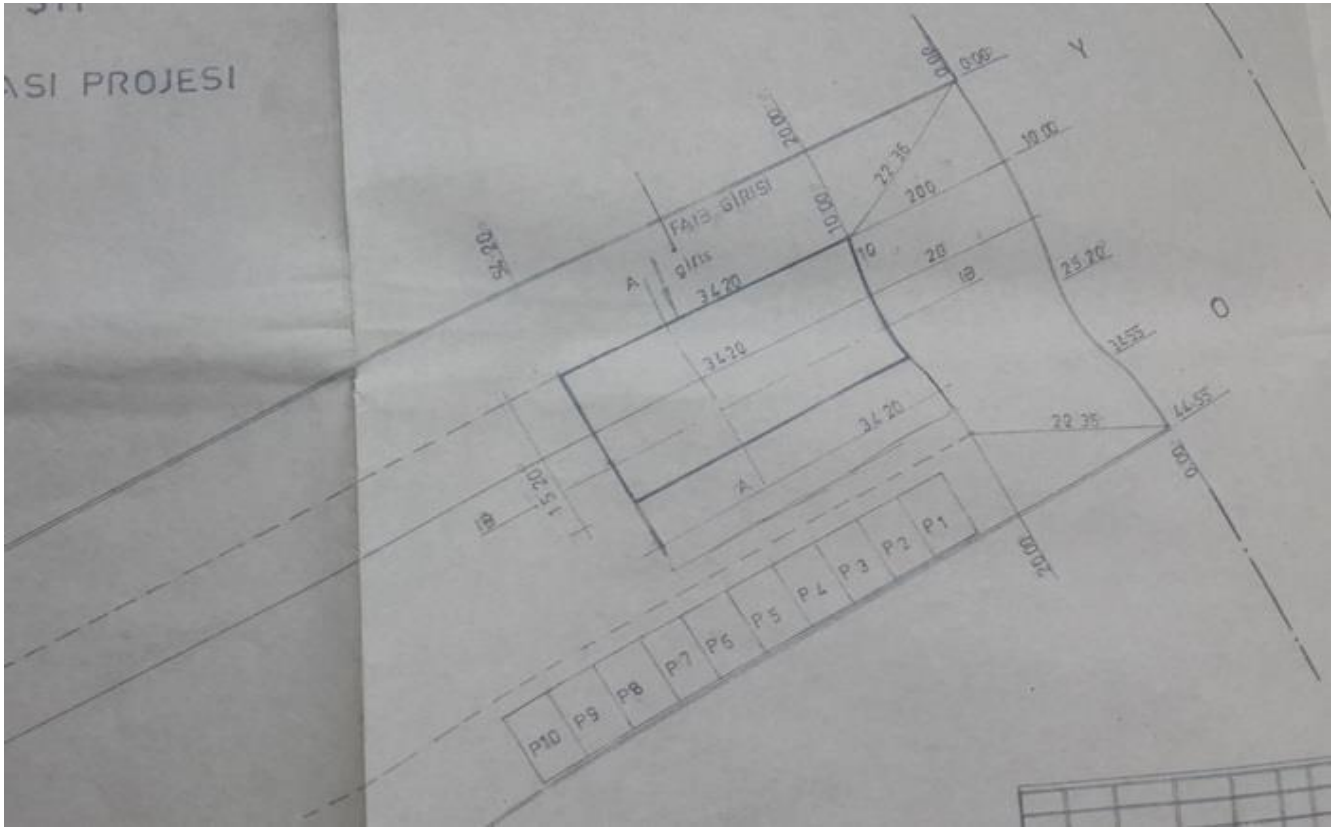
KONTROL	KONTROL	KONTROL	KONTROL
Mimarî Kontrol	Kontrol	Kontrol	Kontrol

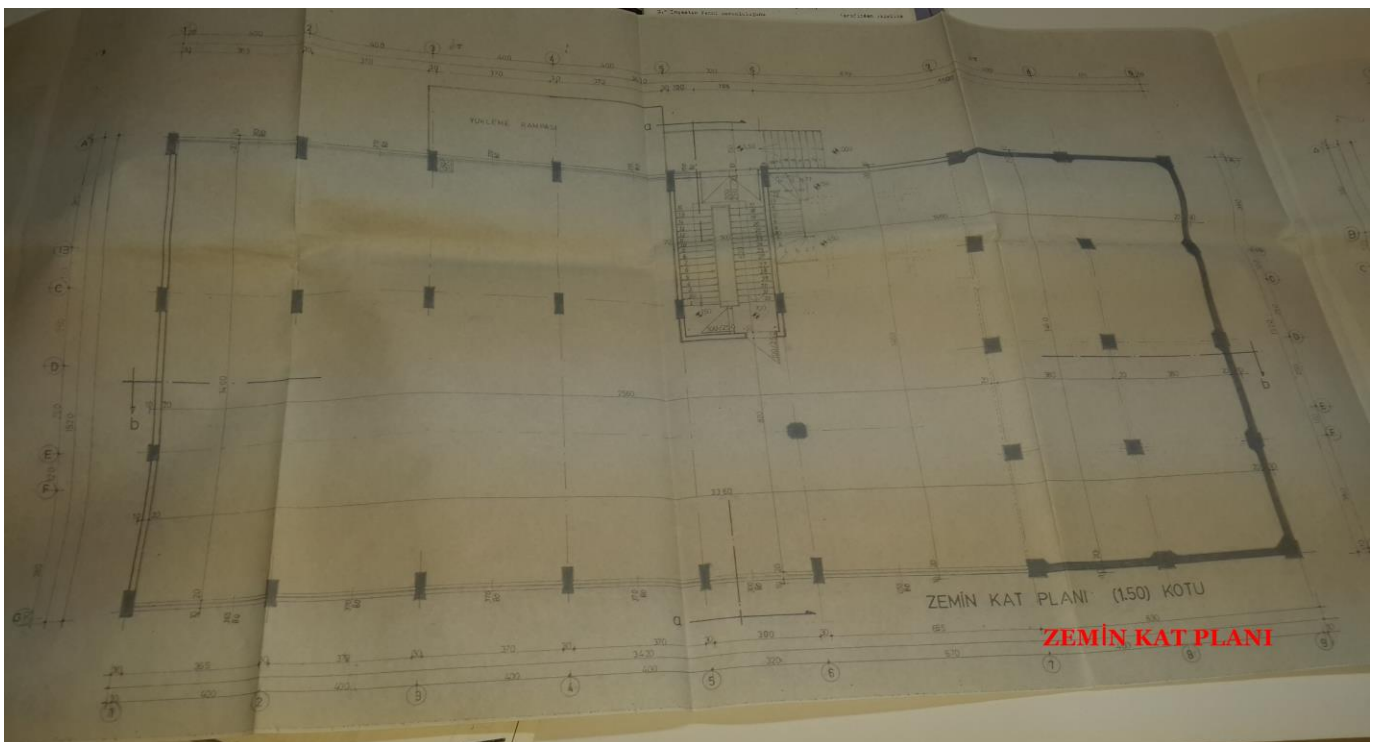
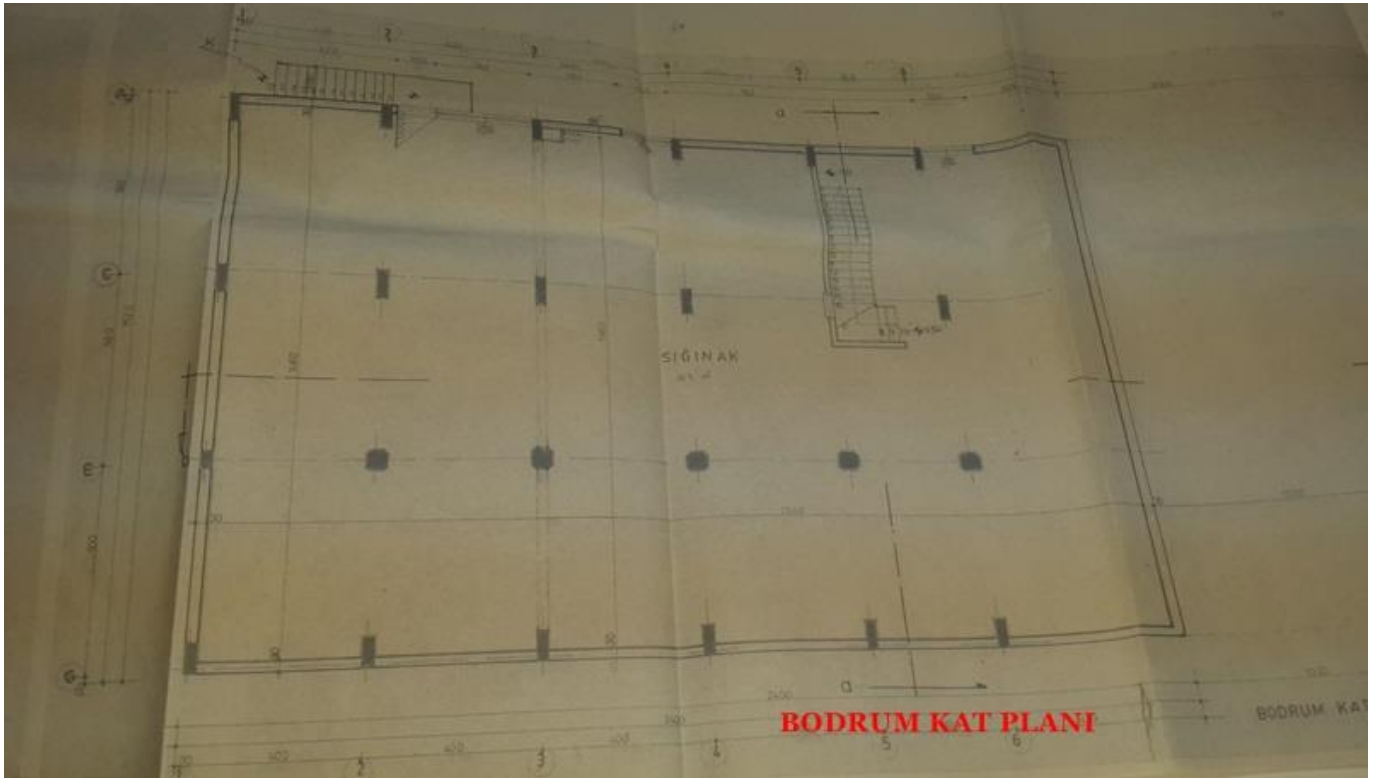
28.12.1995

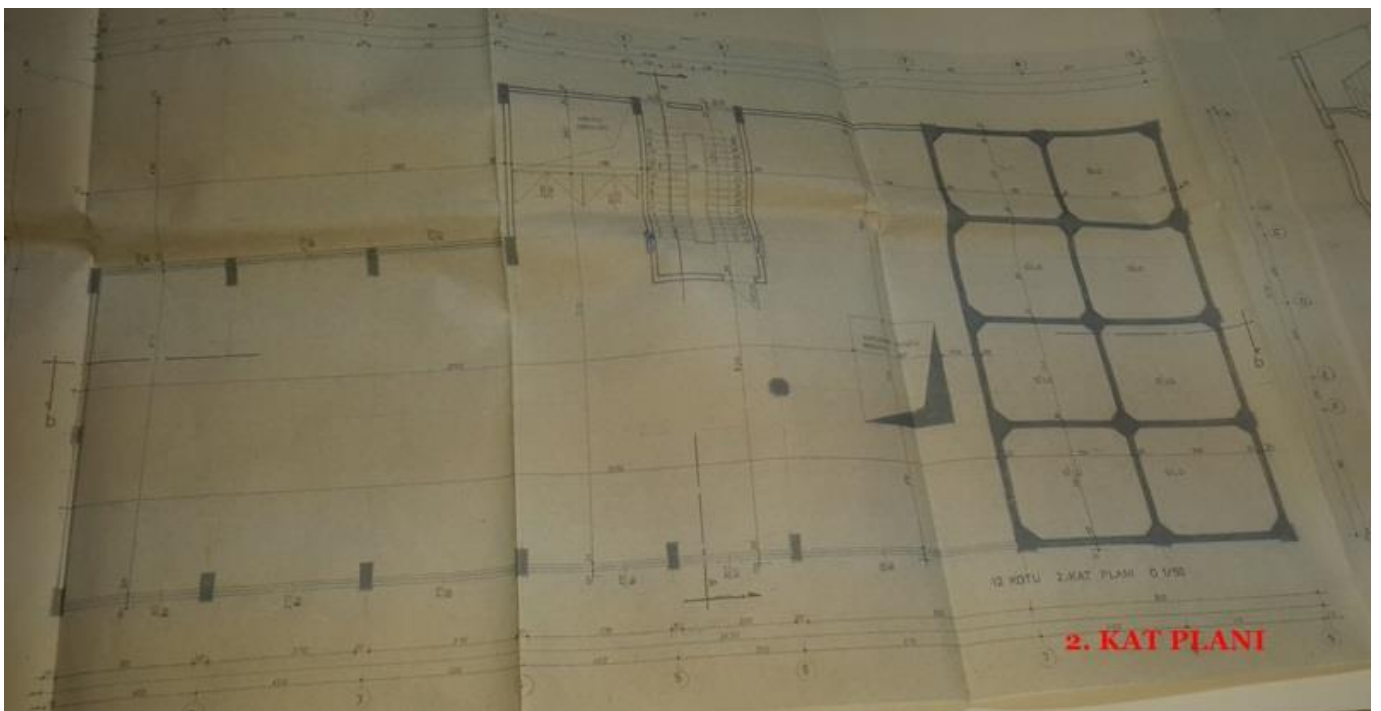
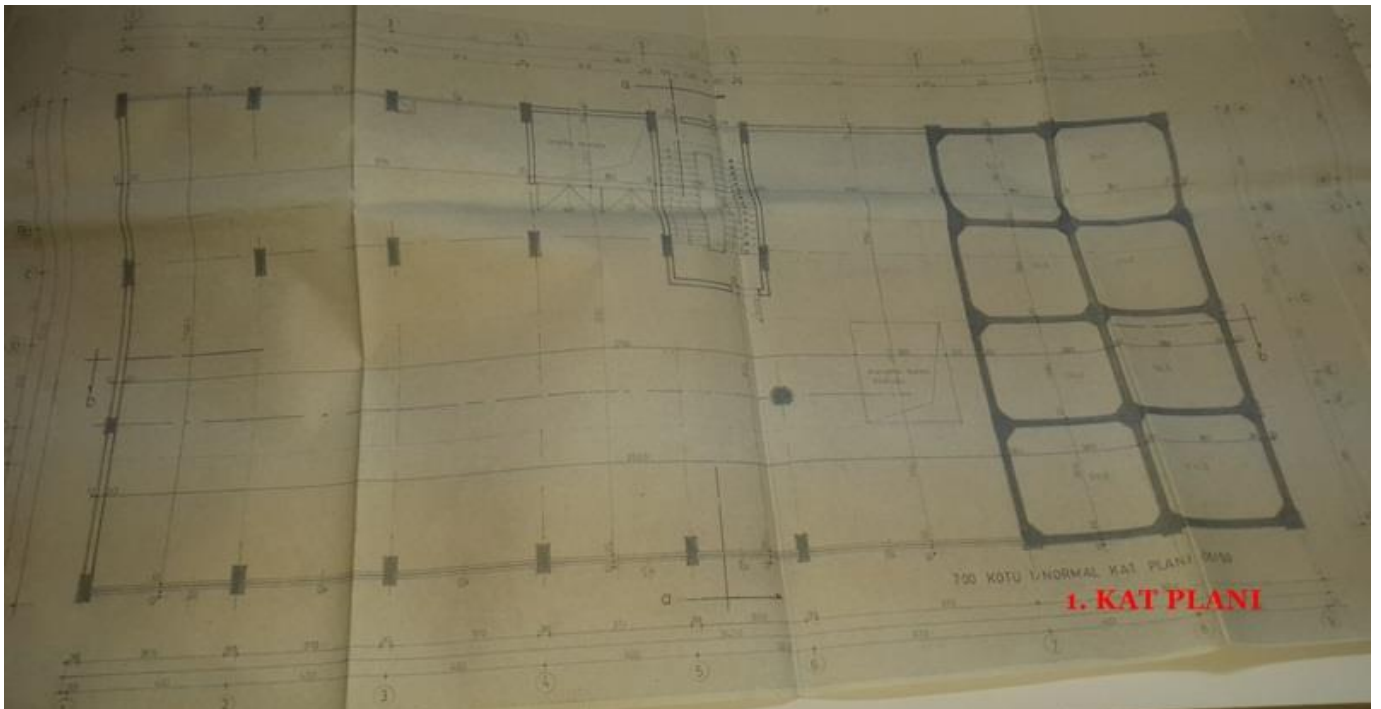
Emre PCB
İmar. İst. Müd.

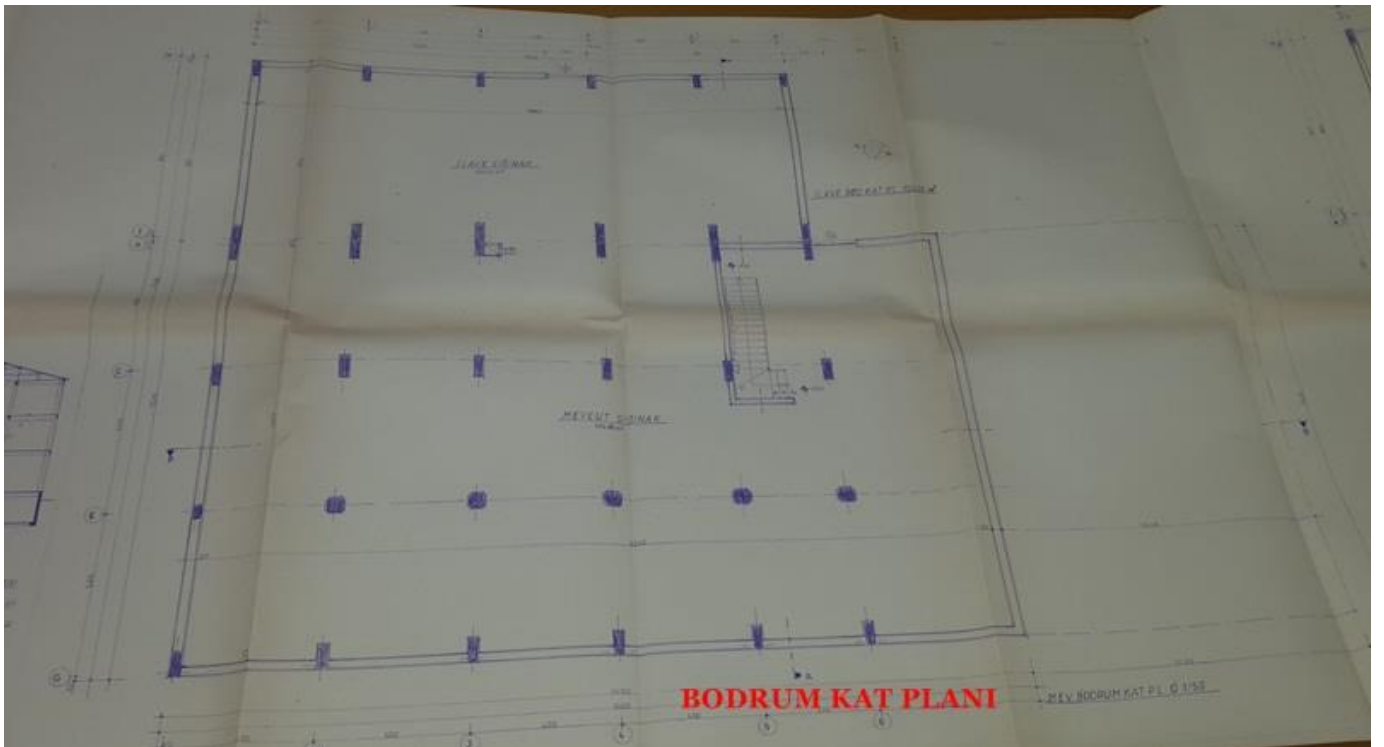
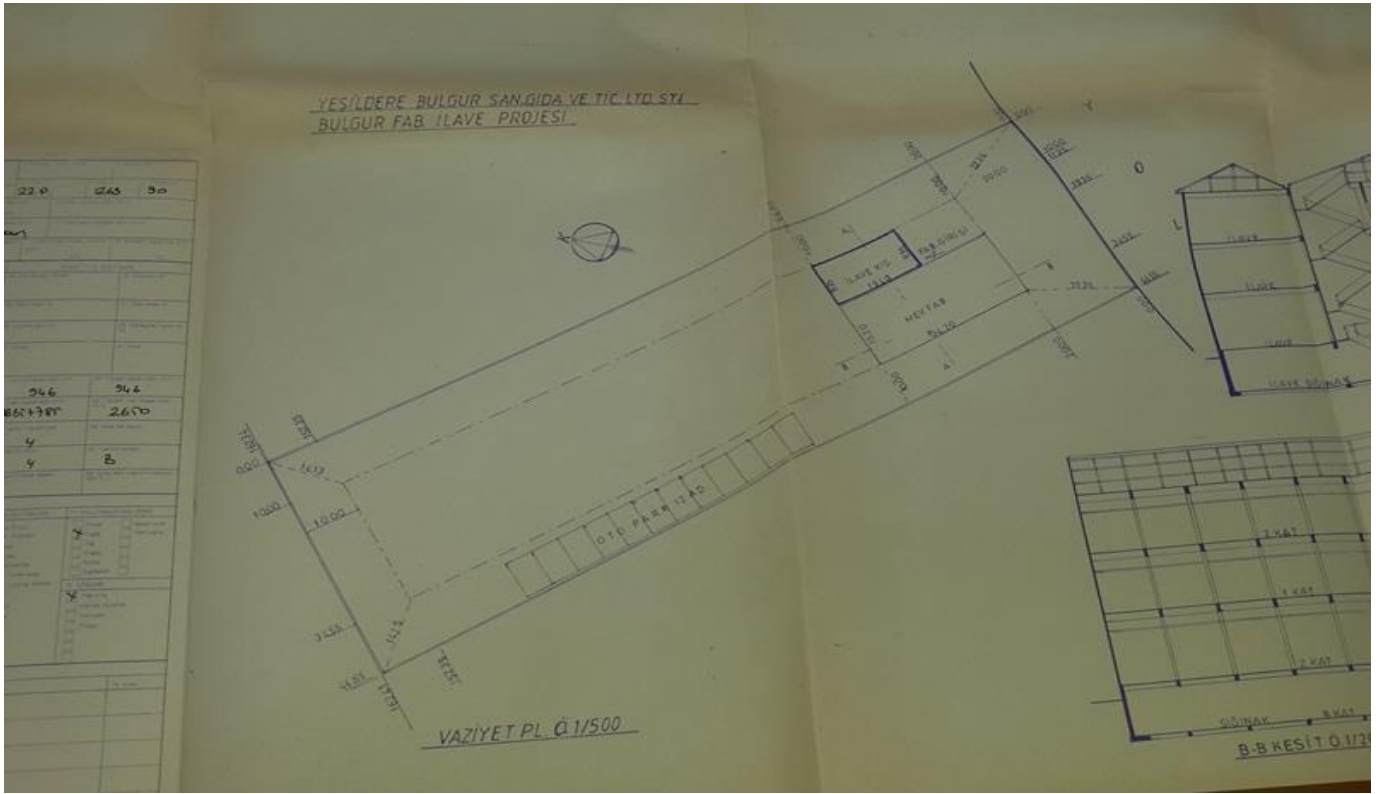
28.12.1995

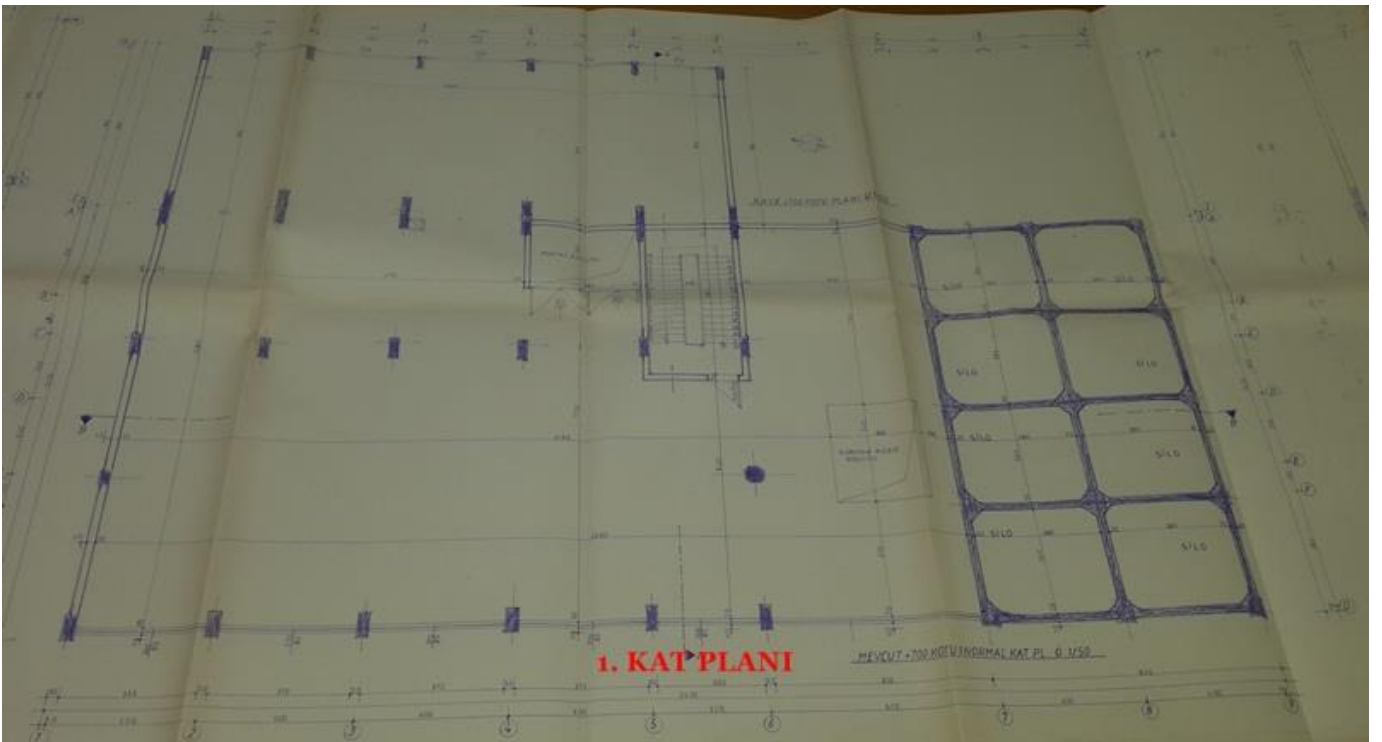
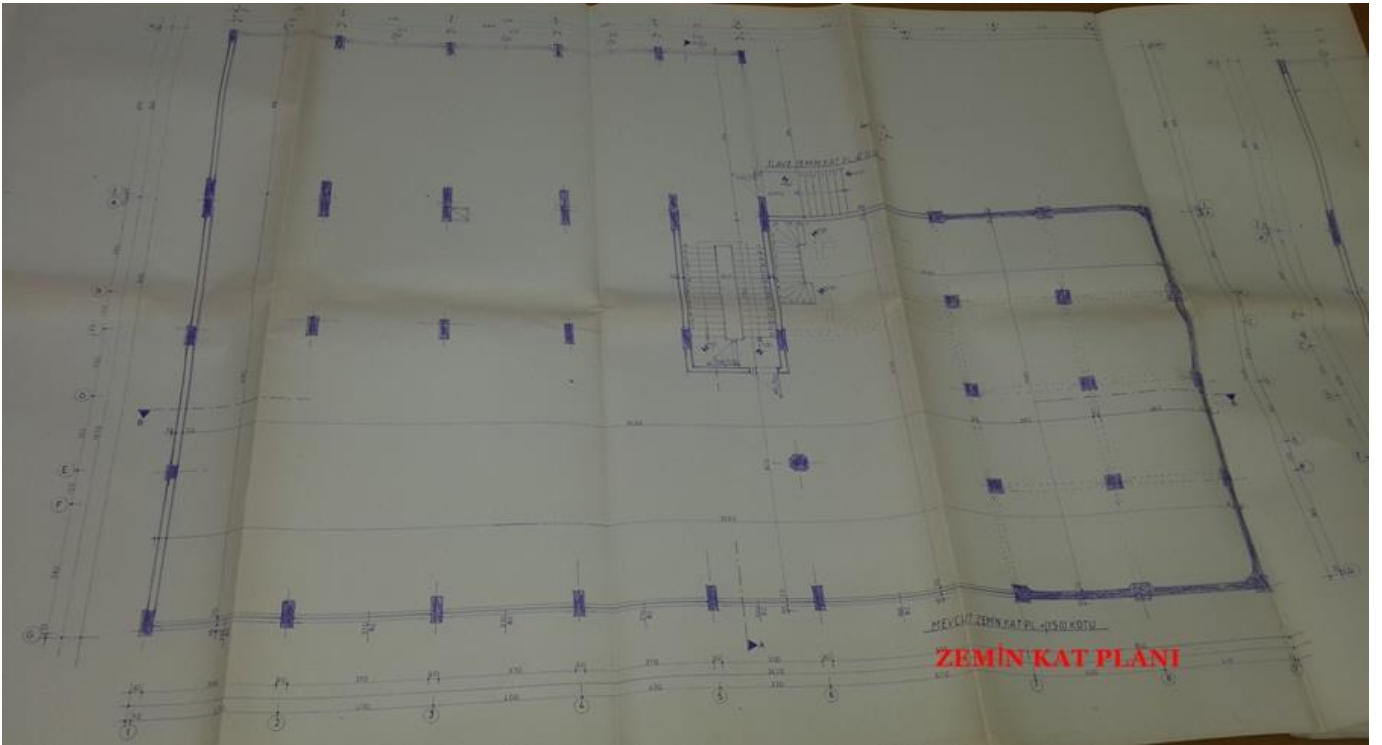
DOSYA NO
RUHSAT NO
RUHSAT TARİHİ

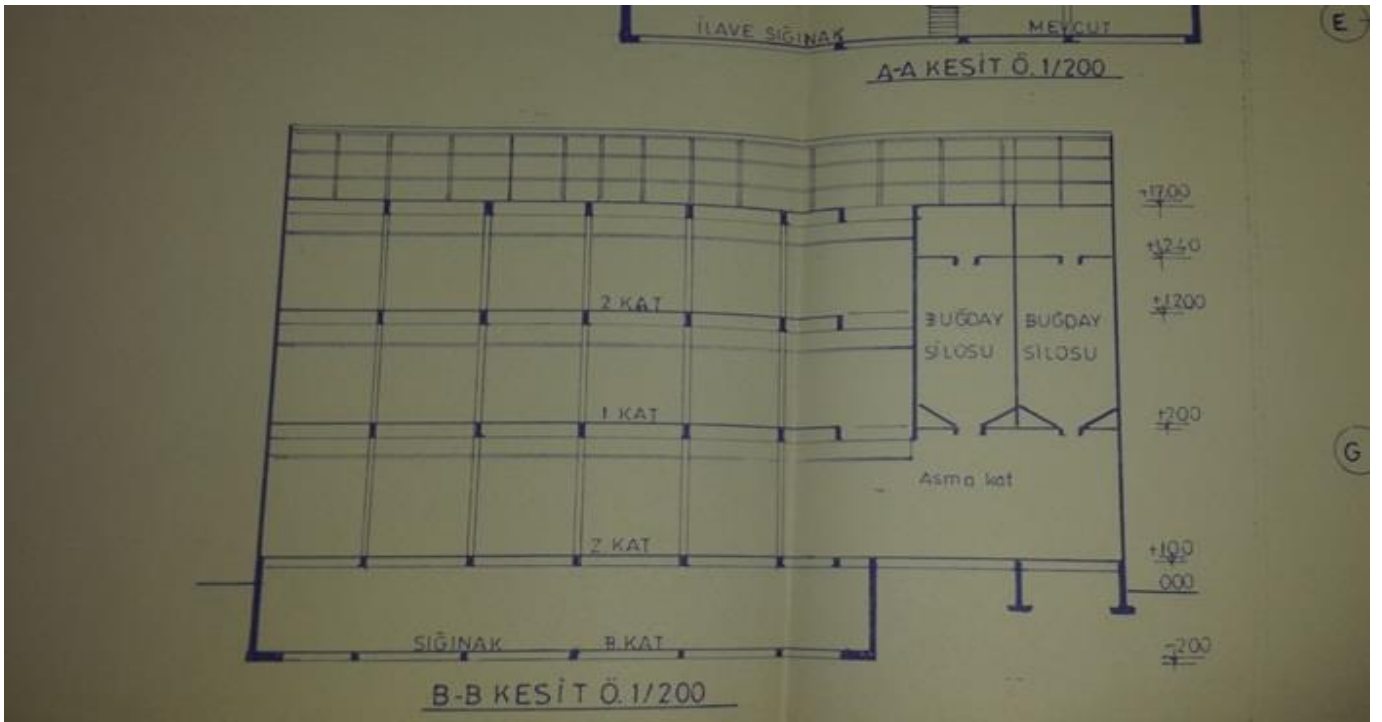
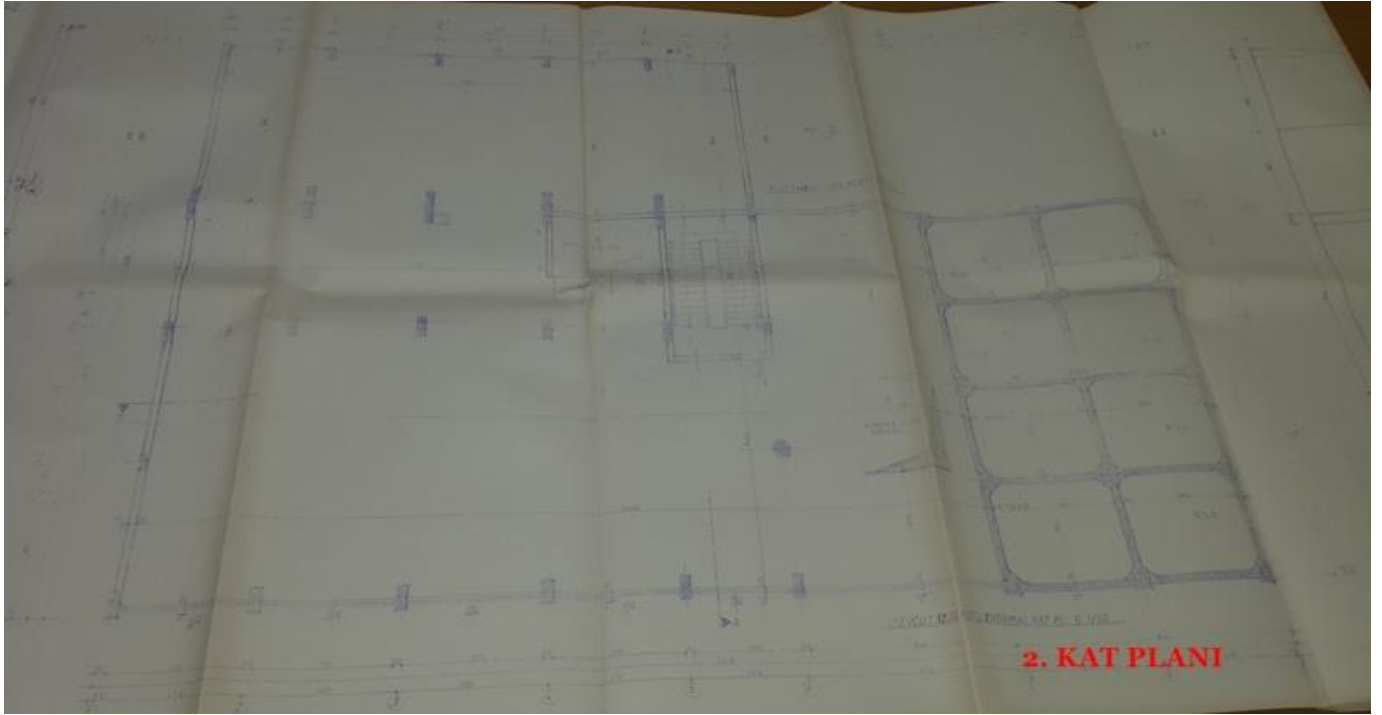




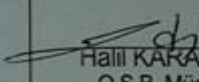








YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No : 00000606	
1. Ruhsat veren kurum Karaman Organize Sanayi Bölgesi		2. Ruhsatın verildiği amaç ☐ Yeni yapı ☒ Kase ☐ Kat katmanı ☐ Tesisat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ Islahat duvarı ☐ Bahçe duvarı		3. Ruhsatın onay tarihi 21.07.2006	
4. Ruhsat no 22-RT/II		5. Pafta no 1263		6. Ada no 90	
7. Parsel no 16.06.1995		8. İnşaat planı onay tarihi 04.06.1985		9. İnşaat durumu tarihi ve no 07.06.2006 - 13	
10. İnşaatın kullanma amacı ve alanı (m ²) Fabrika Alanı: 7233		11. Tapu tesisi belgesi veren kurum Karaman Tapu Sicil Müd.		12. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no 07.01.2005 - 74	
13. Zemin etüdü onay tarihi 01.05.2006		14. CED raporu onay tarihi 29.05.2006		15. Planlanan inşaat başlama tarihi 20.07.2009	
16. Planlanan inşaat bitirme tarihi 20.07.2009		17. Ruhsatın geçerlilik tarihi 20.07.2009		18. Ruhsatın iptal tarihi	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı Yasiride Bulgur ve Gıda Sanayi Tic. A.Ş.		20. Adı soyadı, unvanı		21. Adı soyadı, unvanı	
22. Bağlı olduğu vergi dairesi Karaman V.D.		23. Kurum sicil no		24. Büro tesisi no	
25. Vergi dairesi sicil no 9510418513		26. Sigorta sicil no		27. Oda belgesi no	
28. Adres Organize Sanayi Bölgesi 3. Cad. No:15 Karaman		29. Adres		30. Adres	
31. Adres		32. İnza		33. İnza	
34. Adres		35. İnza		36. İnza	
37. Adres		38. İnza		39. İnza	
40. Adres		41. İnza		42. İnza	
43. Adres		44. İnza		45. İnza	
46. Adres		47. İnza		48. İnza	
49. Adres		50. İnza		51. İnza	
52. Adres		53. İnza		54. İnza	
55. Adres		56. İnza		57. İnza	
58. Adres		59. İnza		60. İnza	
61. Adres		62. İnza		63. İnza	
64. Adres		65. İnza		66. İnza	
67. Adres		68. İnza		69. İnza	
70. Adres		71. İnza		72. İnza	
73. Adres		74. İnza		75. İnza	
76. Adres		77. İnza		78. İnza	
79. Adres		80. İnza		81. İnza	
82. Adres		83. İnza		84. İnza	
85. Adres		86. İnza		87. İnza	
88. Adres		89. İnza		90. İnza	
91. Adres		92. İnza		93. İnza	
94. Adres		95. İnza		96. İnza	
97. Adres		98. İnza		99. İnza	
100. Adres		101. İnza		102. İnza	
103. Adres		104. İnza		105. İnza	
106. Adres		107. İnza		108. İnza	
109. Adres		110. İnza		111. İnza	
112. Adres		113. İnza		114. İnza	
115. Adres		116. İnza		117. İnza	
118. Adres		119. İnza		120. İnza	
121. Adres		122. İnza		123. İnza	
124. Adres		125. İnza		126. İnza	
127. Adres		128. İnza		129. İnza	
130. Adres		131. İnza		132. İnza	
133. Adres		134. İnza		135. İnza	
136. Adres		137. İnza		138. İnza	
139. Adres		140. İnza		141. İnza	
142. Adres		143. İnza		144. İnza	
145. Adres		146. İnza		147. İnza	
148. Adres		149. İnza		150. İnza	
151. Adres		152. İnza		153. İnza	
154. Adres		155. İnza		156. İnza	
157. Adres		158. İnza		159. İnza	
160. Adres		161. İnza		162. İnza	
163. Adres		164. İnza		165. İnza	
166. Adres		167. İnza		168. İnza	
169. Adres		170. İnza		171. İnza	
172. Adres		173. İnza		174. İnza	
175. Adres		176. İnza		177. İnza	
178. Adres		179. İnza		180. İnza	
181. Adres		182. İnza		183. İnza	
184. Adres		185. İnza		186. İnza	
187. Adres		188. İnza		189. İnza	
190. Adres		191. İnza		192. İnza	
193. Adres		194. İnza		195. İnza	
196. Adres		197. İnza		198. İnza	
199. Adres		200. İnza		201. İnza	

YAPI DENETİMİ						
Mimar	FENNİ MES'ULÜN	80. Adı soyadı	81. Oda sicil no	82. Bina tescil no	83. Oda belge no	84. Adresi
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun adı	87. Yetkilinin adı soyadı	88. Sınıf	89. İşin belge no	90. Adres	91. İmza	
RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER				96. Doğru miktar (m ²)		
92. GELİRH MAHYİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz no	95. Tutar (Bin TL)	97. Kazı miktar (m ³)		
Yol-kanal harcı	20.07.2006	38683	203,28	98. Kullanılmayan kazı miktar (m ³)		
Otopark bedeli	20.07.2006	38683	33,00	99. Kullanılmayan kazının döşüleceği yer		
DİĞERLERİ						
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 başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belge 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. ALİ ÖZGEN Tekniker				 Halil KARADAG O.S.B. Müdürü		
103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlinin adı soyadı, unvanı, imzası				104. İnşaat başlama tarihi		
				/ / 20		
VİZELER						
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fennî Mes'ullerin Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı soyadı, imzası	110. Onaylayanın Adı soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin aplikasyon						
Temel						
Bodrum						
Subasman						
Kat						
Çati						
Su yalıtımı						
Isı yalıtımı						
Kanallazasyon / Fosforik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Bağım Tesisatı						
111. Diğer Hususlar: Otopark parsel içerisinde tesis edilecektir.						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DIKKAT: Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aşağıdaki yere 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 Numarası 12/8	4. Belgenin Veriliş Mekanı Tapu Sicil Müdürlüğü	Kod
5. Mahalle, cadde, sokak, bina no Pirlerli Mah. Organize San. Bölgesi		6. İmar durumu tarihi 7.12.1995		10. İmar durumu numarası 793		
5. Parça no MPT-PIT 1263	7. Ada no 90	8. Parsel no 25.12.1995	12. Tapu tesisi belgesi tarihi 25.12.1995	14. İmza türü -	Kod	16. Eas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 29.12.1995
11. Tapu tesisi belgesi veren kurum KARAMAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		13. Tapu tesisi belgesi no 6378	15. Yakut türü -	Kod	17. Varlık ruhsatnamesinin tarihi ve numarası 7/31-271	

YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / ünvanı YESİLERE BULGUR SIDA		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı SANAYİSİ 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 Pirlerli Mahallesi Organize San. Bölgesi				26. Adresi			

27. Yapının her bir ünitesinin ismi amaçlı FABRİKA	Kod	28. Ünite sayısı 1	29. Yüzölçümü (m) 1500	Kod	30. Yalıtım sınıfı kat sayısı	31. Yalıtım sınıfı kat sayısı	32. Toplam Kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. İm. sınıfı mülkiyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
			395										
Toplam		1	1885	1	3	4	1200	281000	3				

37. İnşaatın toplam maliyet (arsa hariç) 1843185000	38. Arz değeri 1995	39. Yapının arsa değeri 305000000	40. Toplam maliyet (arsa dahil) 2154185000
---	-------------------------------	---	--

41. İskeletin cinsi Betonarme karlı	42. İskeletin dolgu maddesi Tuğla	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod
---	---	-----	-------------------------	-----

44. Yapı ile ilgili özellikler

☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kaldırım ☒ Şehir Suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama:

46. Komutla ilgili özellikler

Komutan	Oda sayıları							Toplam	Daire Sayısı	47. Dairenin özellikleri
	1	2	3	4	5	6	7			
Daire Sayısı									Olan	
Bir dairenin yüzölçümü									Olmayan	
									Toplam	

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Mustafa BİNG İmar İnş. Tek.	49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Emine GE İmarat Mühendisi Belediye İmar Müdürü	50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih İmarat Mühendisi
---	--	--

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ

51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası
Emine GE

52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
İmarat Mühendisi



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000519853801

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:KARAMAN, İlçe:MERKEZ, Mahalle:ORGANİZE
SANAYİ BÖLGESİ, Cadde\Sokak:3. CADDE, Dış
Kapı No:15, Ada: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



CSB01000519851001

YAPI KAYIT BELGESİ

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

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

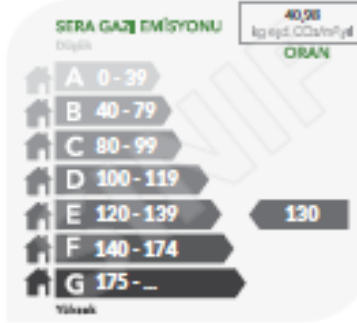
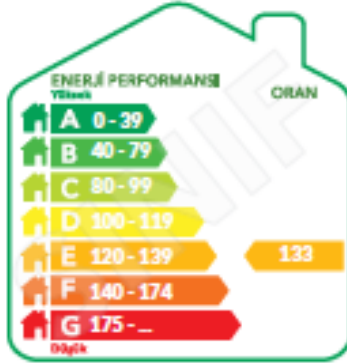
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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.



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 29.12.1995 Teddit Tarihi: Toplam Alan: 349,78 Ada/Parcele/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
	Birimi (kWh/yl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² yl)	Birimi (kWh/yl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² yl)	
Toplam	54.704,93	170,95	0,00	0,00	E
Isıtma	47.632,39	148,85	0,00	0,00	F
Sahni 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
Kojenasyon	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	Firma: 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 içi bölge	Toprak
Bodrum Kat Adedi:	0	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02		Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları		
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,00	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02		Beton Yapı Elemanı		
Toplam Bina Alanı(m²):	349,78	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93		Kağıt Duvarlar (Harç fugaları dahil)		
İkinci Etimlendirilen Alan(m²):	320,00	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00		Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikle)		
Net Alan(m²):	294,80	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,31		Kaplamalar		
Toplam Zon Adedi:	6	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	3,00		Isı Yalıtım Malzemeleri		
İkinci Etimlendirilen 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/Barma
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 Teması
Alanı(m²):	116,59
U Değeri:	1,93
Kalınlık(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 116,59

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

Toplam Pencere Alanı(m²): 51,70

Tipi: 2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+9mmHava+4)

PVC Çerçeve

Alanı(m²): 51,70

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

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 3
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Baglı Zon Adedi: 3		3
Sistemin Konumu: Mahal		Mahal
Sistemin Tipi: Yoğuşmalı Kombi		Yoğuşmalı Kombi
Sistemin Gücü (kW): 24		24
Yakıt tipi: Gaz		Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Baglı Zon Adedi: 3		Baglı Zon Adedi: 3
Sistemin Konumu: Merkezi		Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi: Hava Soğutmalı		Isı Eşanjörü: Yok
Sistemin Gücü (kW): 21		
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 6	Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.863,00	60	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 127.650,00		
Kojen, Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00		Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıkışı (kW): 0		Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıkışı (kW): 0		
Yakıt Tüketimi (kW): 0		
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

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

Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

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



















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.

İlkey 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.

İlkey 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 değerleme 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 değerleme 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