

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

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00115



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00115
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 Ada, 90 Parselde Kayıtlı Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Organize Sanayi Bölgesi, 3. Cadde, No:15 Karaman
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	7.231,87 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	3.317 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

31.12.2020 Tarihi İtibarıyla

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.662.000
KDV Dâhil	3.141.160

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	8.800
KDV Dâhil	9.504

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili 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.....	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	12
4.3.1	Karaman İli.....	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	17
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	18
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	19
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	19
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
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	20
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	20
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	20
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	21
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	22
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	22
6.2	SWOT Analizi	22
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	23
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	24

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	27
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	29
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	29
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	29
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	30
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.....	31
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
8	SONUÇ	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
8.2	Nihai Değer Takdiri	32
9	EKLER	33

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00115

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Taner DÜNER

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 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 ili, Merkez ilçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 Ada, 90 Parselde kayıtlı “Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası” nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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 değerin, 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.

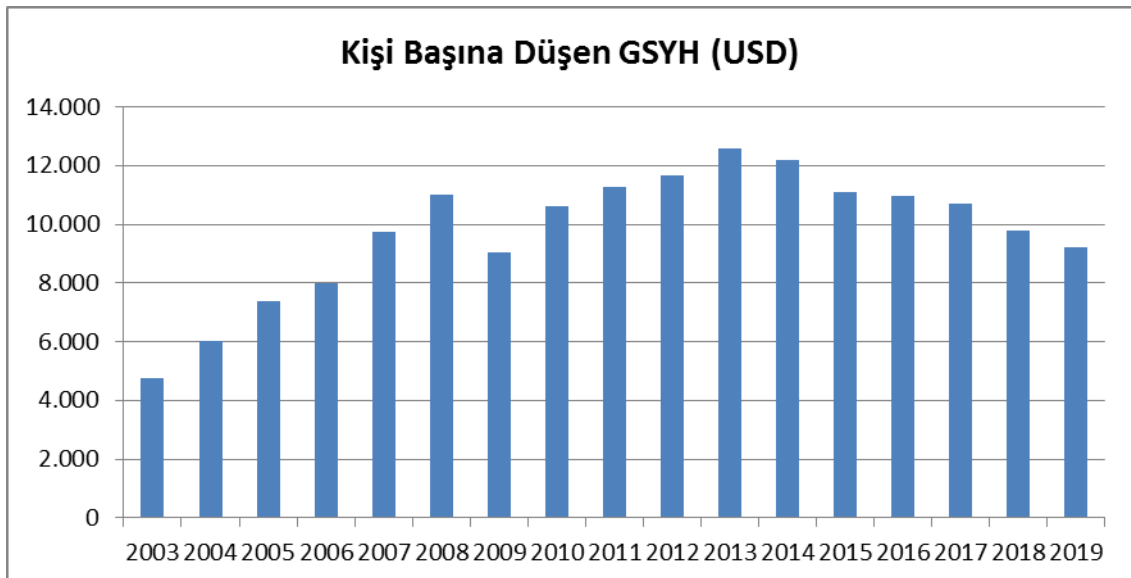
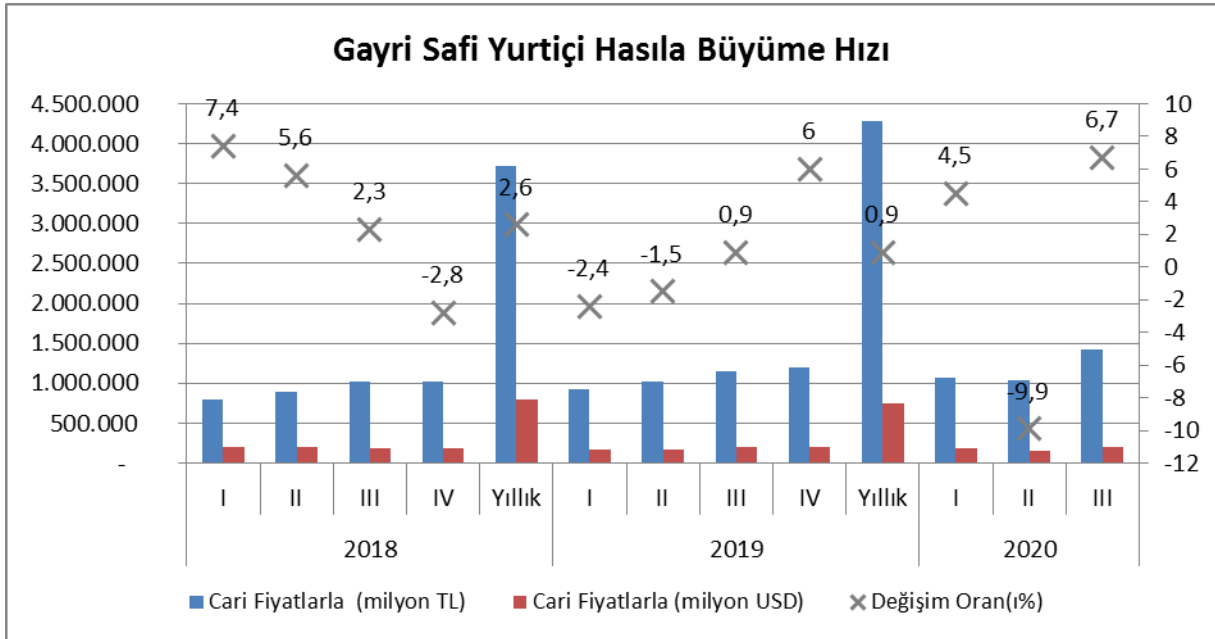
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye 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. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirsek %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitif düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim

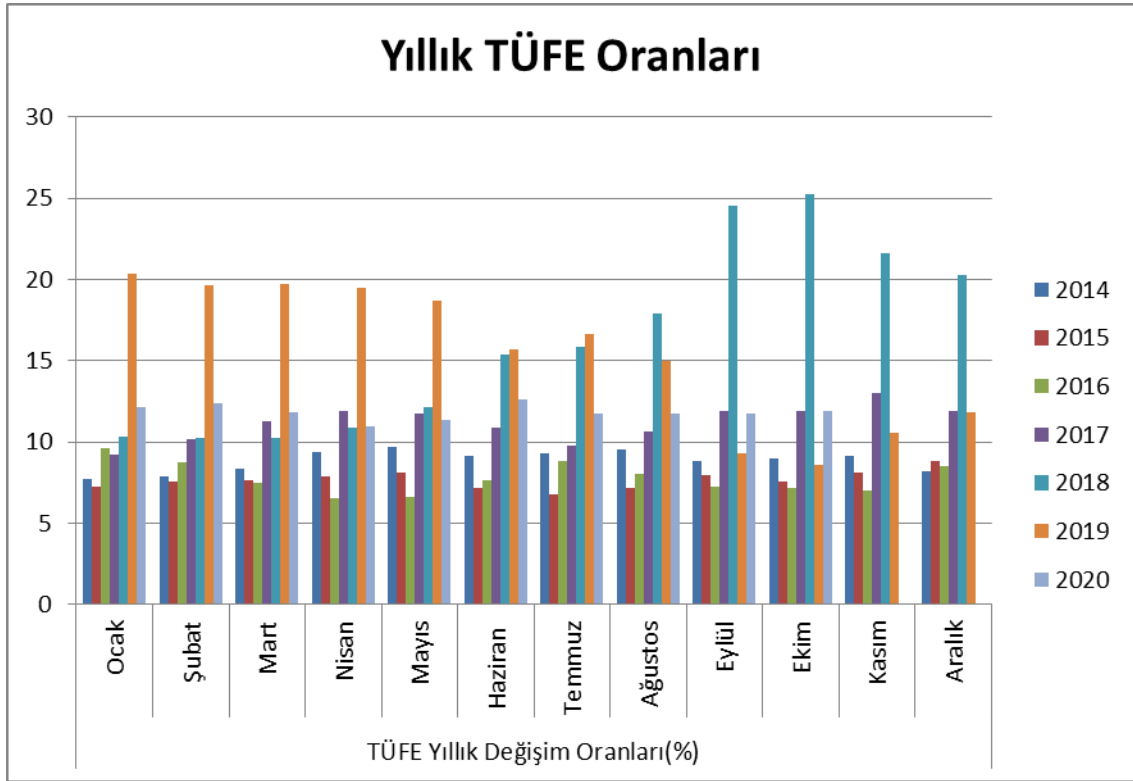
etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.

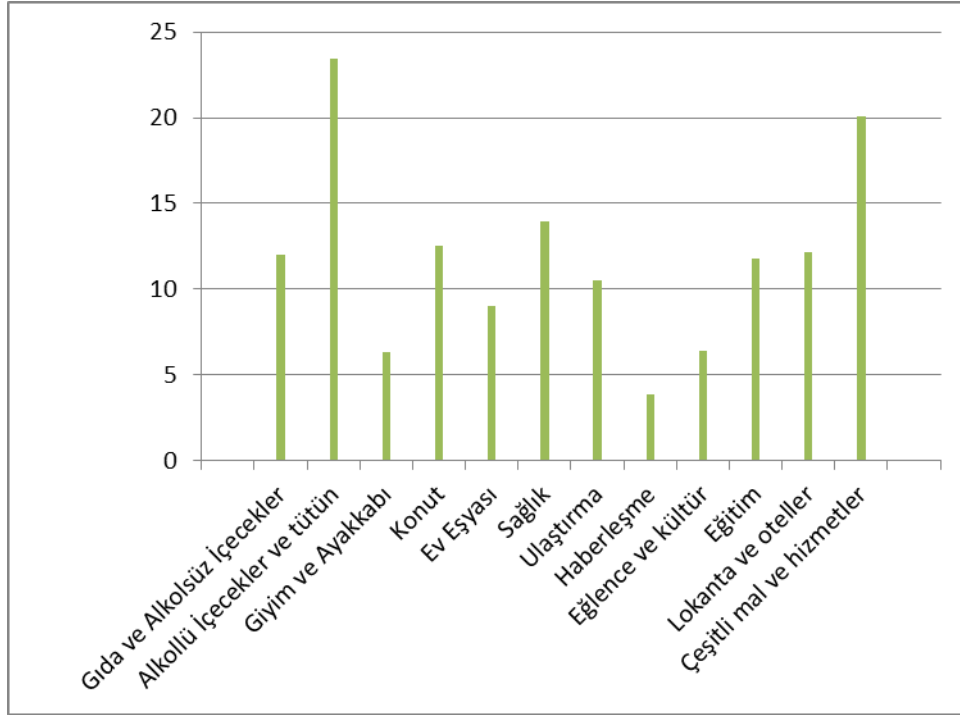


Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır.

Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE'de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır.

Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını beklemektedir.





Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine 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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelere pozitif ayrışabilecektir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsurdur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla

yaşanan kur atağı ve faizlerin 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür.



Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

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.



2019 yılı sonu verilerine göre toplam nüfusu 253.279'dur. Karaman halkının ekonomik yapısı yanında sosyal durumu da gelişmiştir. Halkının % 95'i okur-yazar olup, yükseköğrenim mezunu oldukça fazladır.

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

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

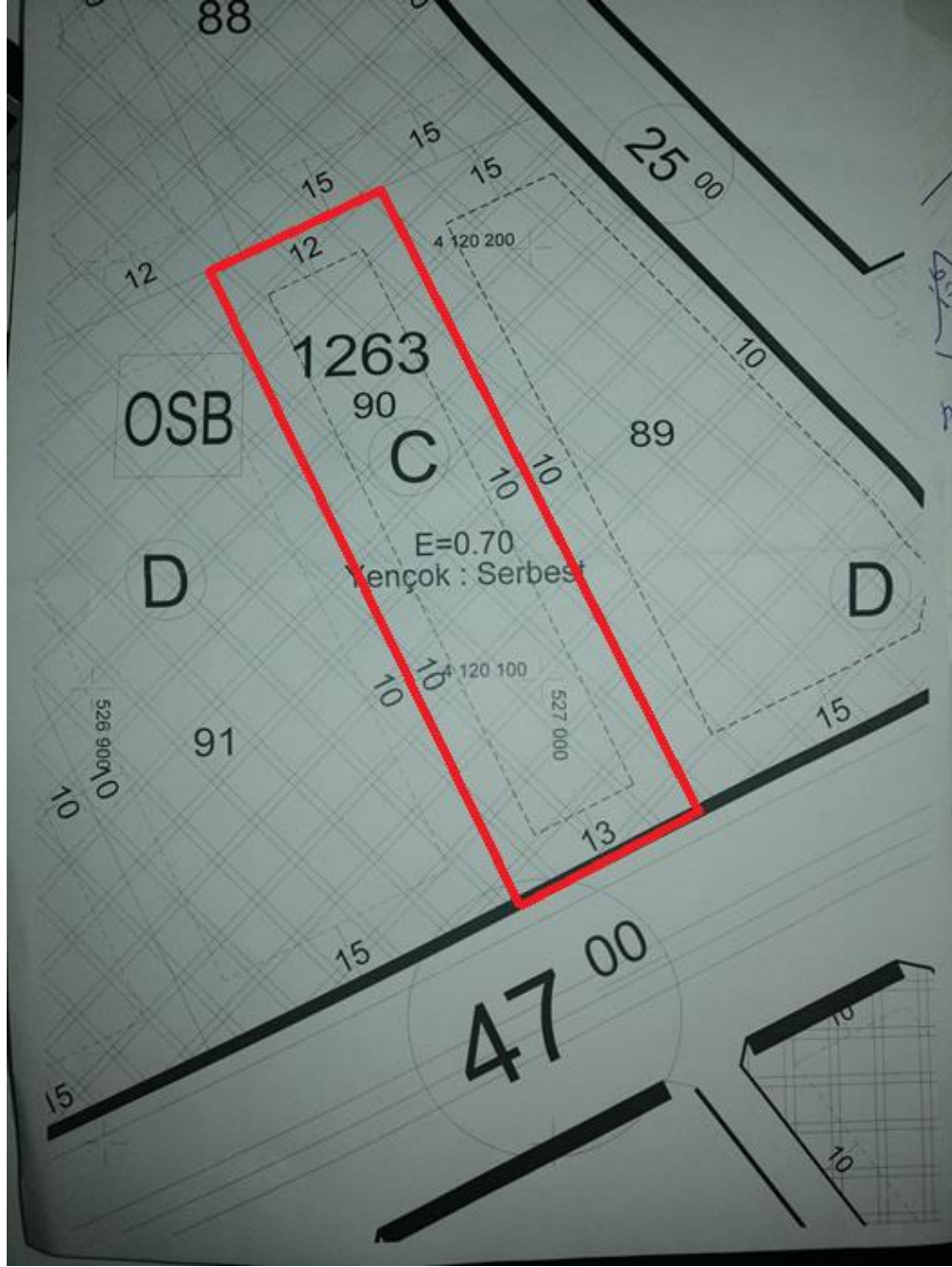
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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, Pirreis 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 fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum+ Zemin+ 2 Normal Kat
Yaşı	:	~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 değerlendirme tarihi itibarıyla gayri faal durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

- Bakımsız olması
- Gayri faal durumda olması

Fırsatlar

- Organize Sanayi Bölgesinde yer alması, sanayi hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu 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 değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme 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

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	15.628	3.000.000 TL	191 TL	Kolukisa Emlak 0(542) 805 61 11
3	Konu Mülk ile aynı OSB'de	E:1,00 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	8.900	2.300.000 TL	258 TL	HÜSEYİN KOYAK GAYRİMENKUL 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	3.000.000	2.300.000
PAZARLIK PAYI	30%	30%	25%
PAZARLIK SONRASI SATIŞ DEĞERİ	1.470.000	2.100.000	1.725.000
BÜYÜKLÜK(M²)	12.000	15.628	8.900
BİRİM M² SATIŞ DEĞERİ	123	134	194
KONUM DÜZELTMESİ	-15%	-15%	-15%
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ	5%	5%	0%
İMAR KAYNAKLI DÜZELTME	0%	0%	-30%
TOPLAM DÜZELTME KATSAYISI	-10%	-10%	-45%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM METREKARE FİYATI(TL)	110	121	107
ORTALAMA	113		

Konu taşınmazın arsa birim değeri 113 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
ARSA ALANI (M²)	7.231,87		
ARSA BİRİM M² DEĞERİ (TL/m2)	113		
ARSA DEĞERİ	817.000		
ALANSAL DAĞILIM			
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M²)	AMORTİSMANLI BİRİM M² MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
FABRİKA-1	1.885	533	1.003.763
FABRİKA-2	878	615	539.970
DEPO	200	450	90.000
İDARİ BİNA	345	533	183.713
GÜVENLİK BİNASI	9	450	4.050
TOPLAM RUHSATLI ALAN(M²)	3.317		
AMORTİSMANLI TOPLAM KAPALI ALAN MALİYETİ (M²)	1.821.495		
AMORTİSMANLI TOPLAM KAPALI ALAN MALİYETİ (M²)	1.820.000		
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	2.662.000		

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 %30- 45 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	3200	3.200	10000	3,12 TL	Erdemsoy Gayrimenkul 0(506) 736 70 54	10.200 m ² imarlı arsa içerisinde 3200 m ² kapalı alanlı fabrika.
2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	1280	1280	3000	2,34TL	Hüseyin Koyak Gayrimenkul 0 (543) 279 70 76	7400 m ² imarlı arsa içerisinde 1280 m ² kapalı alanlı fabrika
3	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	1000	1000	5000	5 TL	Nejdet Emlak 05305264706	12.000 m2 imarlı arsa içerisinde 1000 m2 kapalı alanlı fabrika 5000 TL/Ay bedel ile kiralandığı öğrenilmiştir.

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.



	Kiralık Fabrika Emsalleri		
KİRALIK EMSAL DÜZELTMESİ	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
İSTENEN KİRA(TL)	10.000	3.000	5.000
PAZARLIK PAYI	5%	5%	0%
PAZARLIK SONRASI KİRA	9500	2.850	5.000
BÜYÜKLÜK(M ²)	3200	1.280	1.000
BİRİM M ² KİRASİ	2,97	2,23	5,00
KONUM DÜZELTMESİ	-15%	0%	-15%
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ	0%	-5%	-5%
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ DÜZELTMESİ	-5%	0%	-10%
TOPLAM DÜZELTME KATSAYISI	-20%	-5%	-30%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM METREKARE KİRASİ(TL)	2,38	2,12	3,50
ORTALAMA	2,66		

Fabrika için birim m² kira değeri 2,66 TL olarak hesaplanmış olup bölgede faaliyet gösteren araçlarla yapılan görüşmeler sonucu konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %6 olarak takdir edilmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

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

FABRİKA ALANI (M2)	FABRİKA DÜZELTİLMİŞ	BİRİM M2 KİRASİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	Aylık Kira Yuvarlanmış (TL)	YILLIK PAZAR KİRASİ	KAPİTALİZASYON ORANI	PAZAR DEĞERİ
3317	3317	2,66	8.835	8.800	105.600	0,06	1.760.000

Gelir yaklaşımına göre taşınmazın değeri 1.760.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.6 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.5.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık pazar kirası 8.800 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 2.662.000 TL, gelir yaklaşımı ile değeri 1.760.000 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 2.662.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.662.000
KDV Dâhil	3.141.160

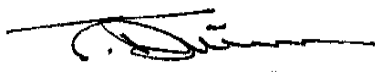
	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	8.800
KDV Dâhil	9.504

3. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
4. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 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

İli KARAMAN		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi MERKEZ						
Mahallesi KIRELİS						
Köyü						
Sokağı						
Mevkii Başamlıcağı						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		N30-C-03-D-1-D,	363	90	ha m² dm²	
				7.231,87 m2		
Nitelik Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsan.						
Planlıdır						
Sınır Zemin Sistem No : 103499501 QRKodu kullanılarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi Tarandı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerden Örsen Değişikliği ile.						
Sahibi ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gitti
Cilt No.	1455	17	1588		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur. Yakup ÖZLÜ Yetkili Müdür Yardımcısı				Sahife No.	
Sıra No.					Sıra No.	
Tarih					Tarih	
NOT : * Hukukta gayrimenkul satış ve alım işlemleri sicile kaydedilmelidir. ** Tapu Kanunu hükümleri gereğince satış bedelinin %10'unun Tapu Sicil Masraflarına tahsis edildiği.						

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır. 129

Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 6 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2020-16:45



Kayıt Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035020389586	2020-11-25-16.17.04.766217	38958

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 6

Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Karaman - 19-12-2017 14:56 - 23458	-
-------	--	--	------------------------------------	---

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
399585	BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	BUĞDAY POSTA ELVİLARÜ	1	150000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399586	BUĞDAY POSTA VİDASI	BUĞDAY POSTA VİDASI	1	90000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399587	BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	900000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399588	BUĞDAY HAVA KANALI	BUĞDAY HAVA KANALI	1	300000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399589	BUĞDAY YIKAMASI	BUĞDAY YIKAMASI	1	120000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399590	BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	BULGUR POSTA EL ELEVATÖRÜ	1	180000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399591	BULGUR TOPLAMA VİDASI	BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	112500000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399592	DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	900000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805

2 / 6

399593	DİRİ BULGUR HAVA KANALI	DİRİ BULGUR HAVA KANALI	1	300000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399594	DİRİ BULGUR YIK.	DİRİ BULGUR YIK.	1	450000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399595	YIKAMA ELVİLDÖZ	YIKAMA ELVİLDÖZ	1	450000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399596	BESLEME ELVİLADÖRÜ	BESLEME ELVİLADÖRÜ	2	450000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399597	TAV VİDASI	TAV VİDASI	1	112500000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399598	DEĞİRMEN	DEĞİRMEN	4	112500000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399599	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	900000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399600	KURUTMA TABURU	KURUTMA TABURU	1	112500000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399601	TERMOBLAK ASPİRATÖR	TERMOBLAK ASPİRATÖR	1	450000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399602	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399603	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	FLASTER ELEK BESLEME	1	750000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 -

3 / 6

		ELVLATÖRÜ			3805
399604	FLASTER ELEK	FLASTER ELEK	1	450000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399605	TAŞ AYIRICI ASPİRATÖR	TAŞ AYIRICI ASPİRATÖR	1	225000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399606	TAŞ AYIRICI	TAŞ AYIRICI	1	600000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399607	KURUTMA KULESİ	KURUTMA KULESİ	1	450000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399608	KULE TERMOBLOKLARI	KULE TERMOBLOKLARI	1	600000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399609	KULE ASPİRATÖRÜ	KULE ASPİRATÖRÜ	1	300000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399610	OTOMATİK ANBALAJ MAK.	OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	180000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399611	ELEVATÖR	ELEVATÖR	1	120000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399612	1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	225000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399613	KABUK SOYMA MAK.	KABUK SOYMA MAK.	1	450000000.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399614	İNCE KESME MAK.	İNCE KESME	1	900000000	Karaman -

4 / 6

		MAK.		.00000 ETL	30-06-2004 00:00 - 3805
399615	TOZ SIKLONU	TOZ SIKLONU	4	120000000 0.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399616	TAKSİMAT VİDASI	TAKSİMAT VİDASI	1	375000000 .00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399617	BULGUR TAŞ AYIRICI	BULGUR TAŞ AYIRICI	1	187500000 0.00000 ETL	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu	ŞEKER GAYRİMENKU		Karaman - 24-02-2009 10:24 -	

5 / 6

kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	L YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	2312	
--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xmex18U9WF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



6 / 6

İmar Durumu



KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü



Sayı : O.S.B.M.70-20/1225
Konu: İmar Durumu

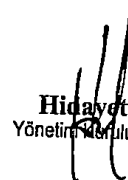
18 -11- 2020

İLGİLİ MAKAMA

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

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Karaman Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu


Hidayet İS
Yönetim Kurulu Üyesi


Yunus KÜÇÜKCİBİYYIK
Yönetim Kurulu Başkan V.

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

Onaylı Mimari Proje

1995 2/31

YUVANIN İNŞAATI

ÖZKAN ALBAYRAK
MİMAR

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ
ARSANIN

İLİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA PARSE	İNŞAAT NO	VERGİ NO
KARAMAN	Pirinçli	Barınak	22-01-22/23	1263	90	7-12-95

İNŞAATIN

İNŞAATIN ALANI (M ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M ²)	KAT ALANI	KATLARIN KATLARI	KATLARIN KATLARI	KATLARIN KATLARI	KATLARIN KATLARI
520	1865	3	1	1,50	8,00	17,00

İnşaat Sahibinin ve Müteahhitin

İNŞAAT SAHİBİ	ADİ SOYAD	ADRESİ	İNŞAAT NO	VERGİ NO
Yasildar Buldur	Hamidiye cad.	Mut. cad. no: 59	Karaman	7-12-95

Proje Fenni Mesulleri

MİMARİ PROJE	ADİ SOYAD	ADRESİ	KATLARIN KATLARI	KATLARIN KATLARI	KATLARIN KATLARI
ÖZKAN ALBAYRAK	MOLLA FENARİ CAD. NO 10 Kat 1	Karaman Ga	45		

KARAMAN BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü Onayı

İNŞAAT SAHİBİ	ADİ SOYAD	ADRESİ	KATLARIN KATLARI	KATLARIN KATLARI	KATLARIN KATLARI
Yasildar Buldur	Hamidiye cad.	Mut. cad. no: 59	Karaman	7-12-95	

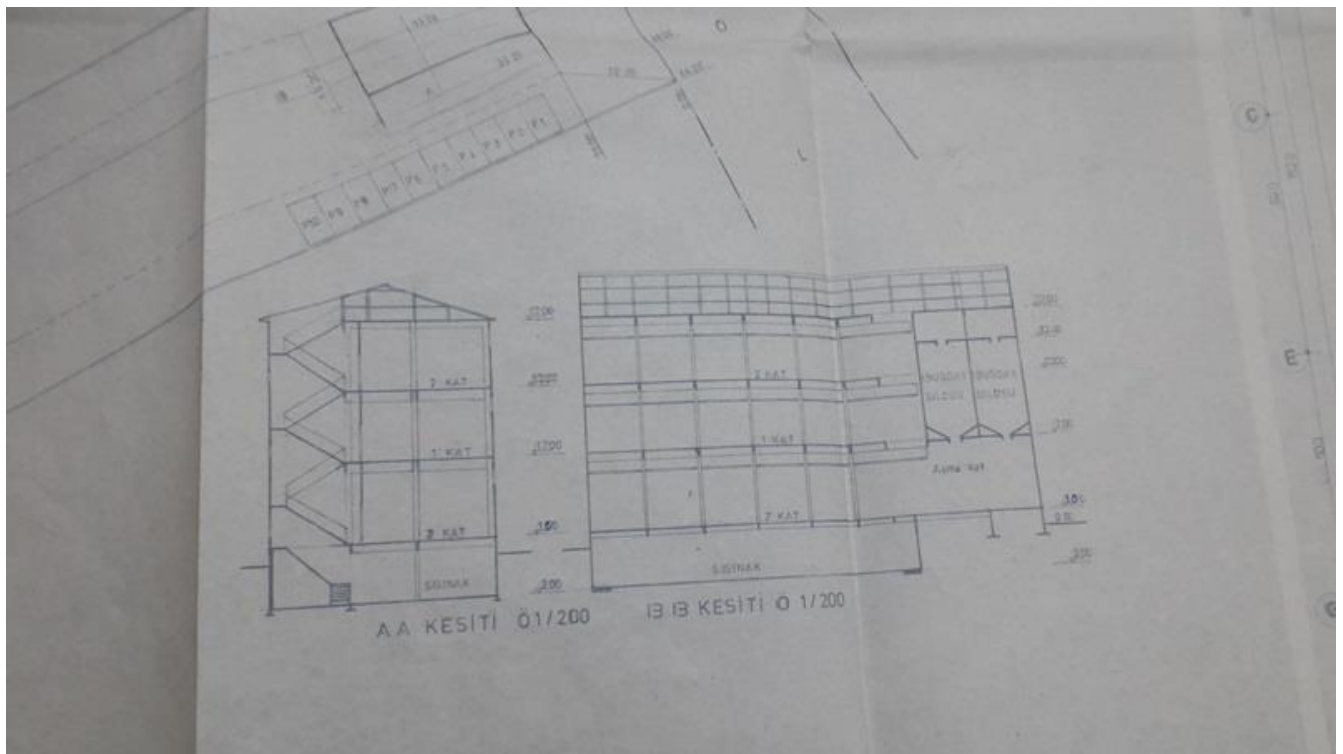
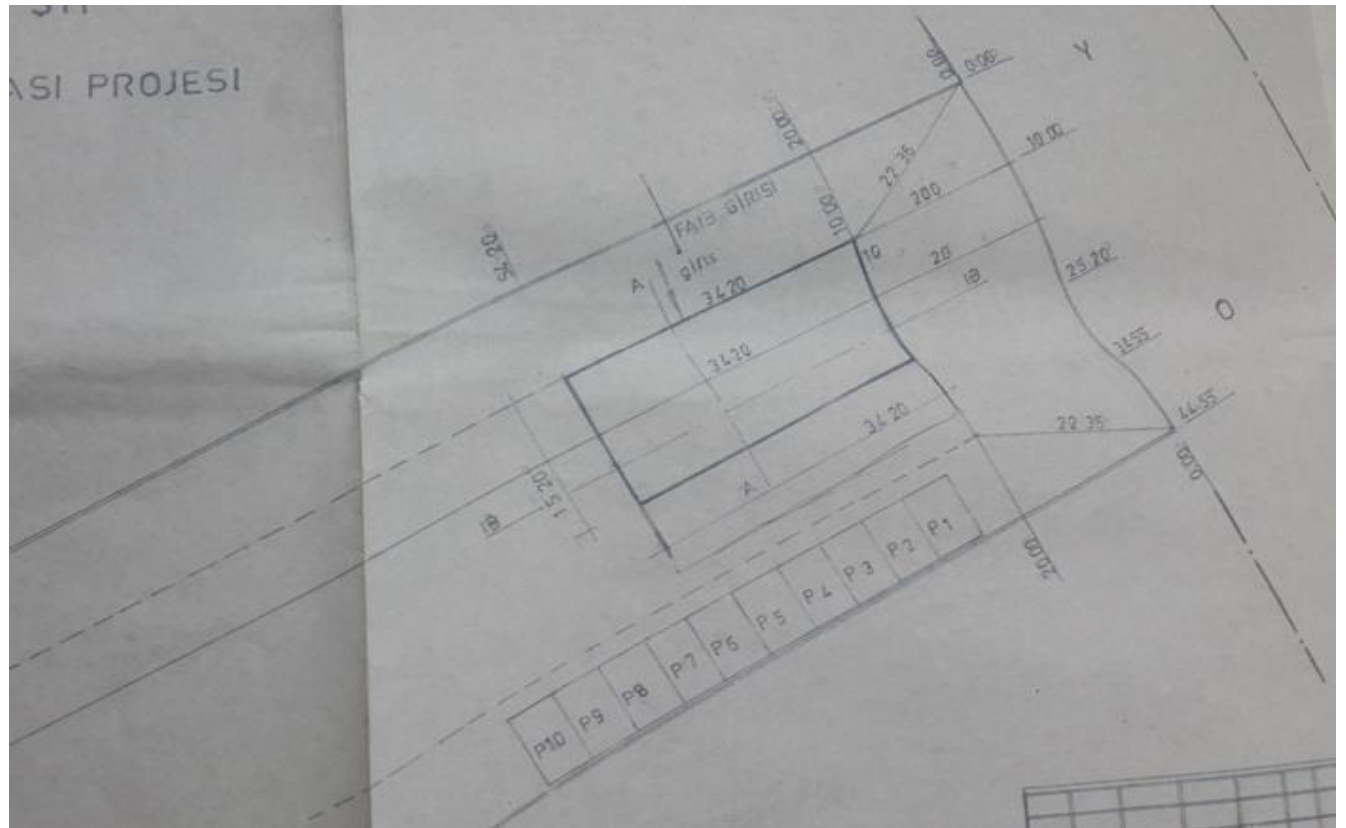
KARAMAN BELEDİYESİ
İmar Müdürlüğü Onayı

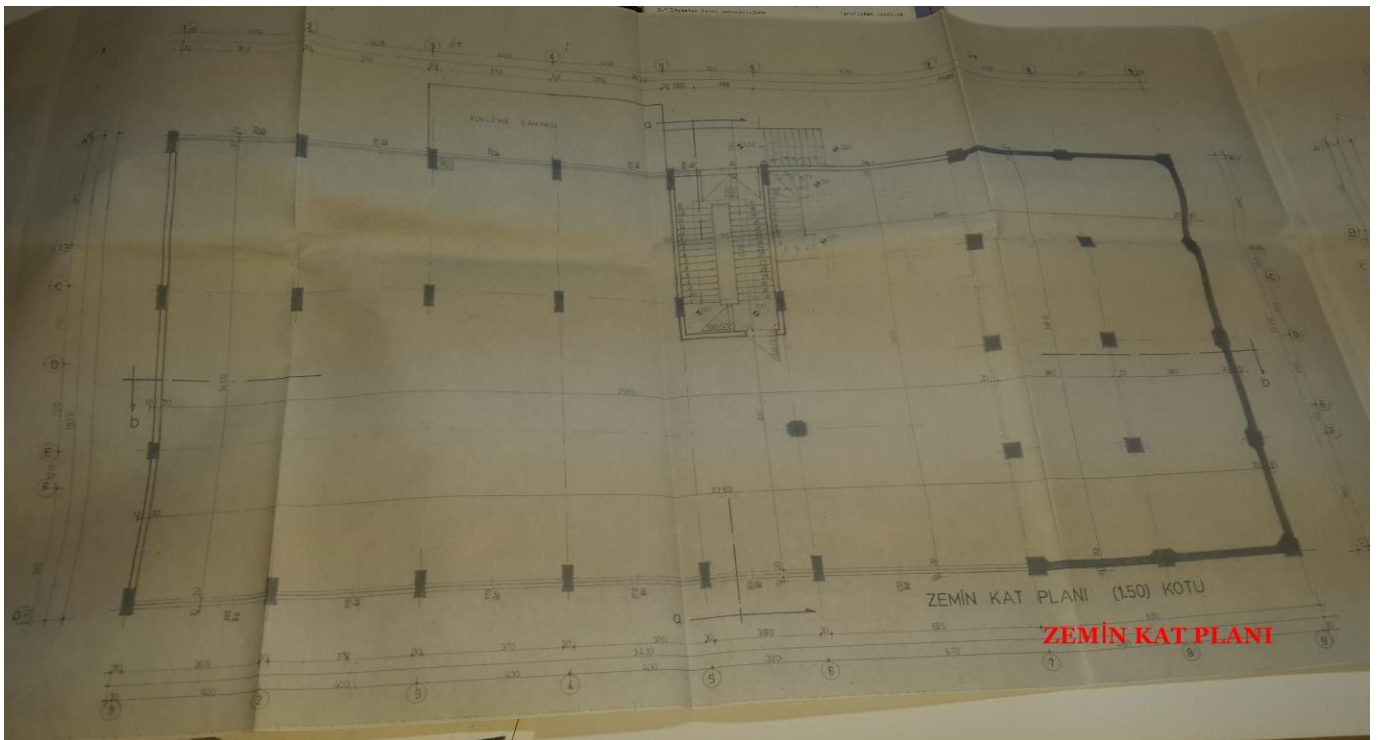
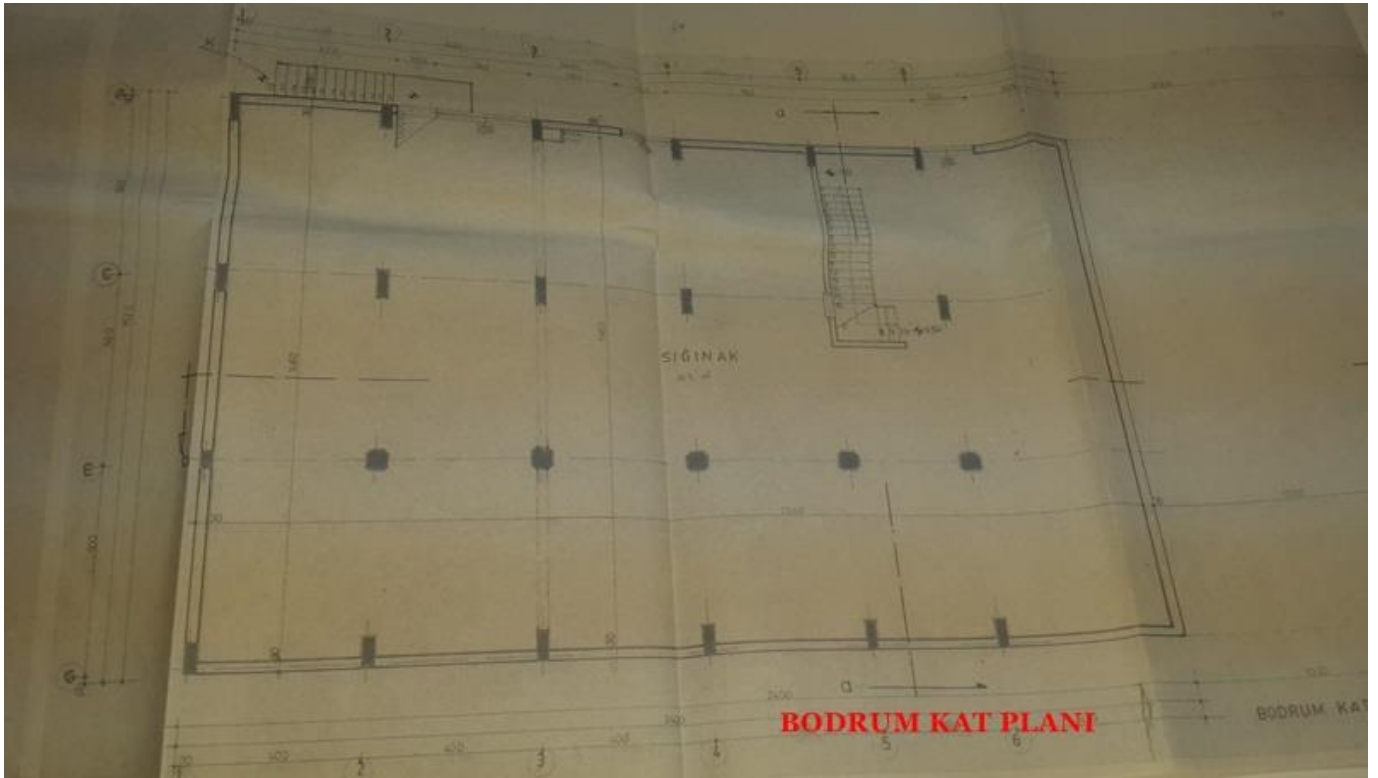
Mimarî Kontrol
Karaman 28.12.1995

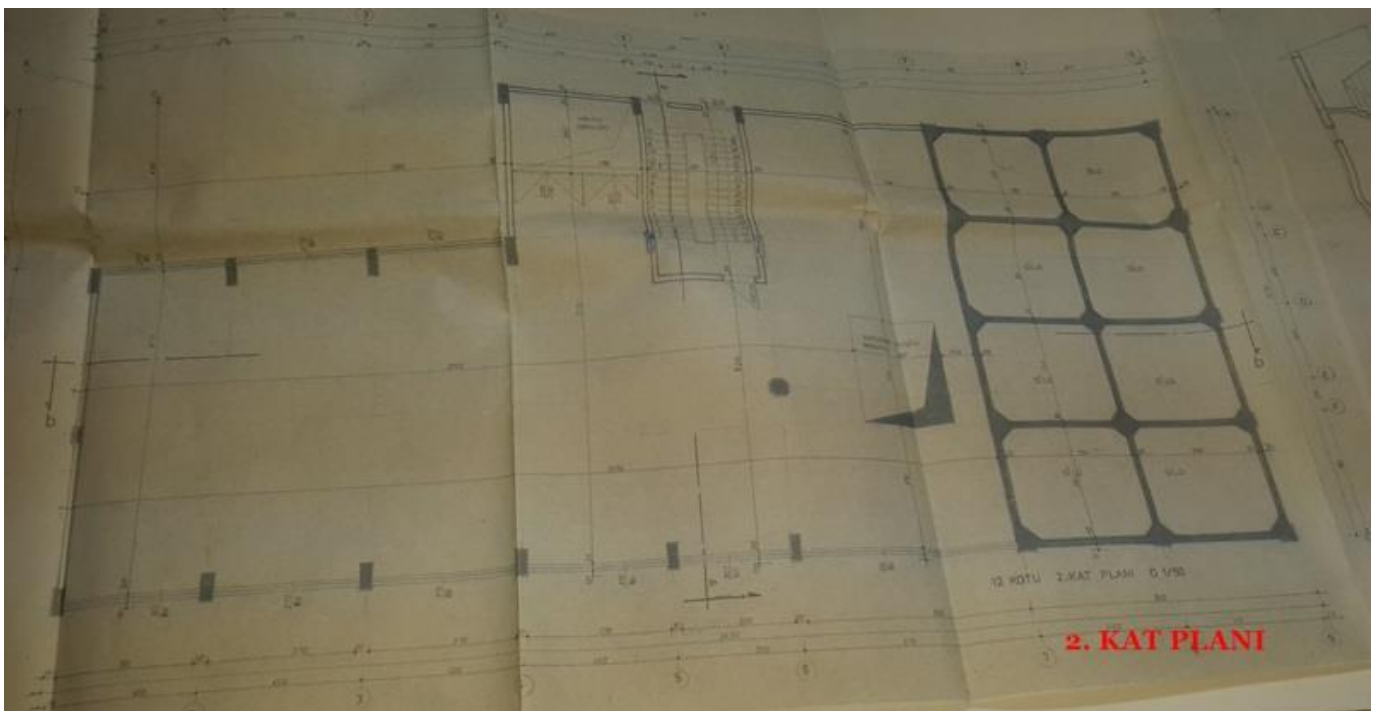
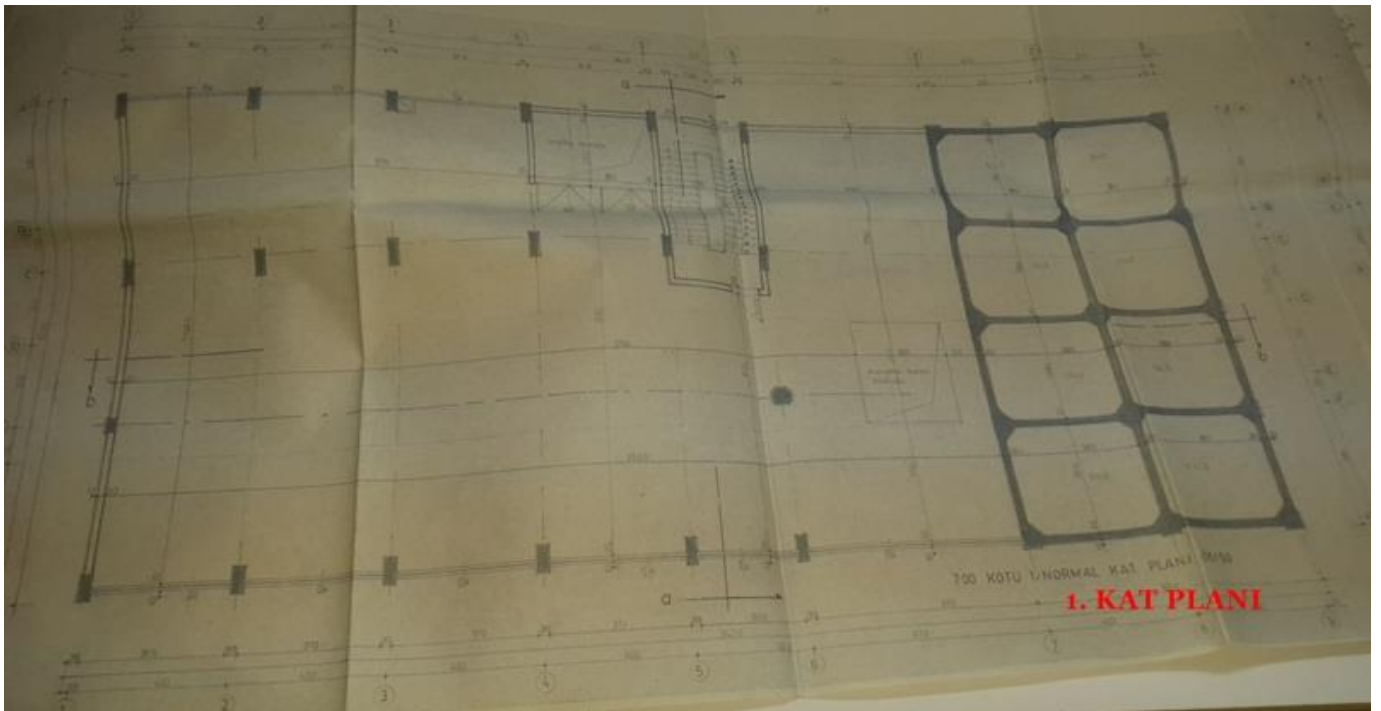
Emre PCB
İmar 191. mdd.

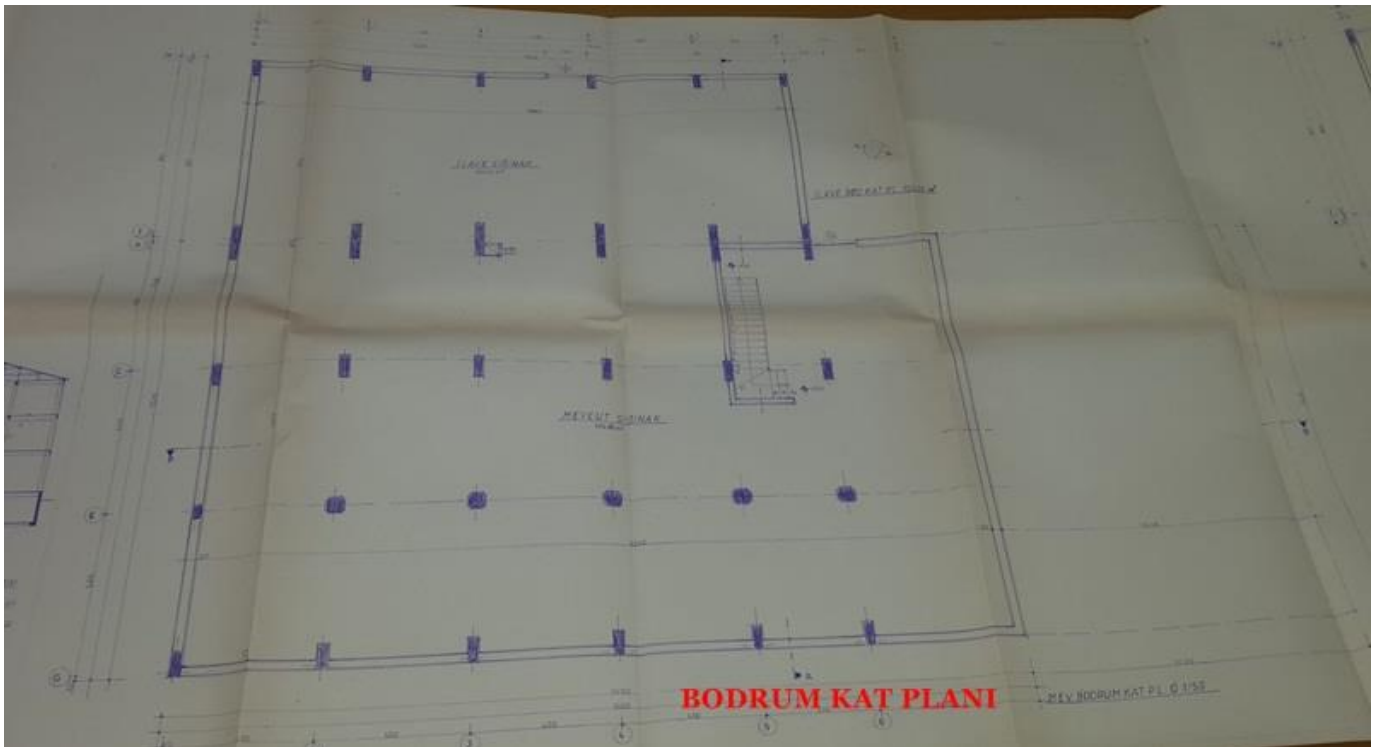
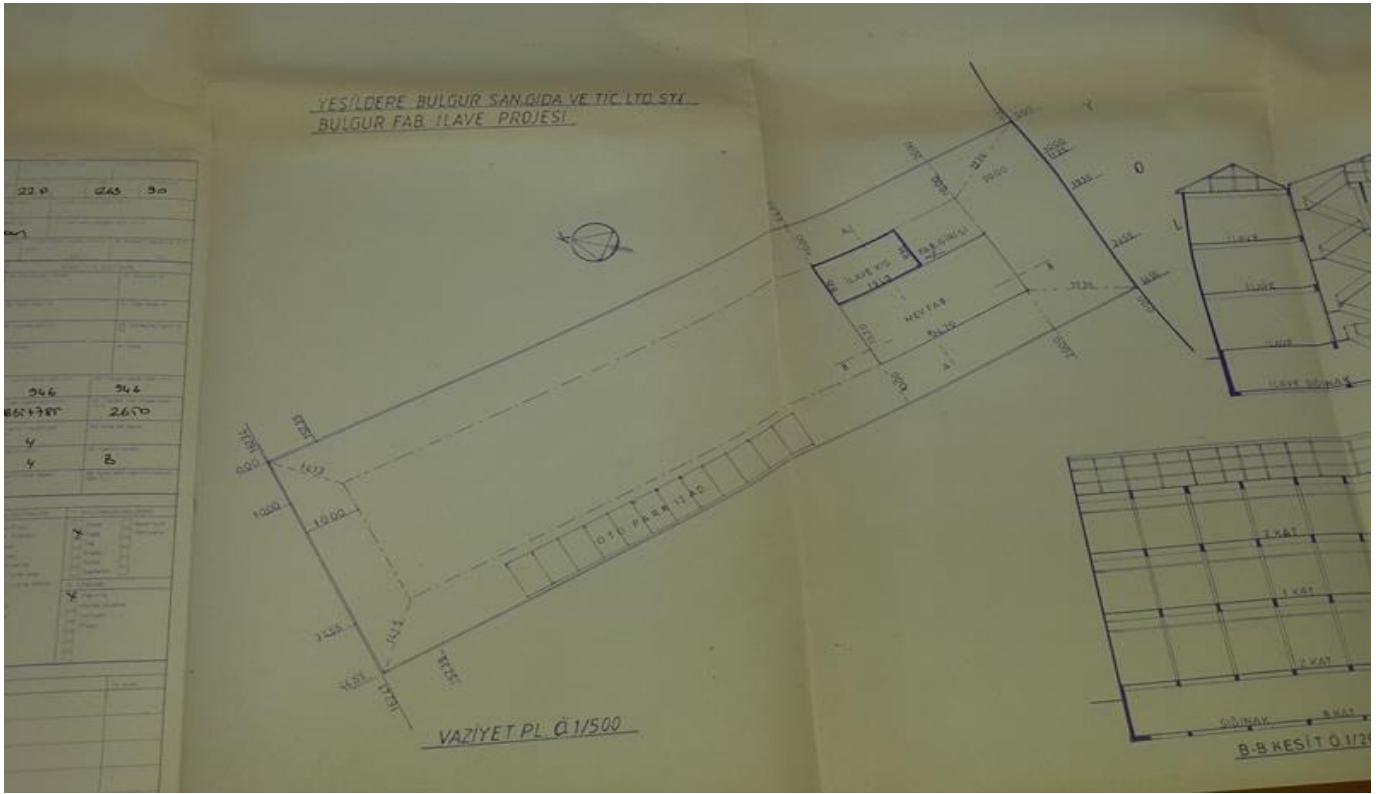
DOSYA NO
RUHSAT NO
RUHSAT TARİHİ

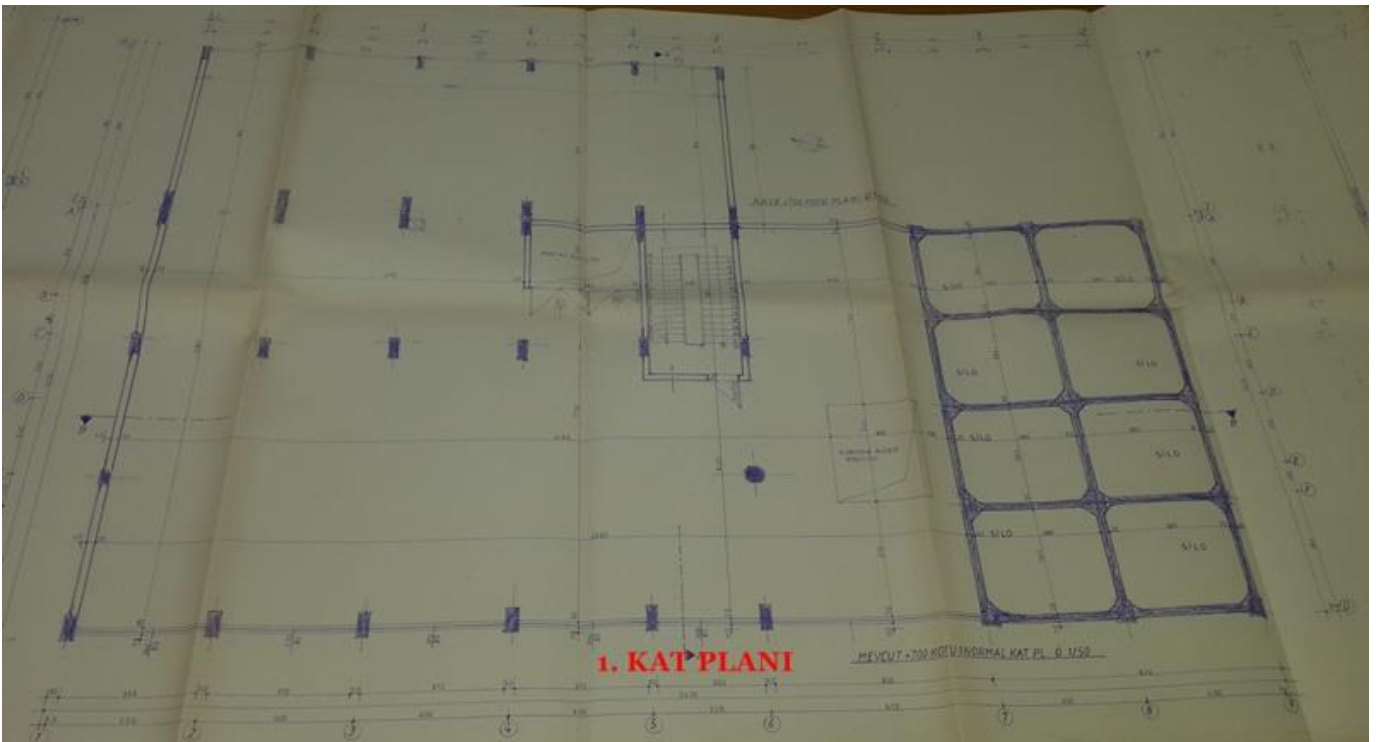
"A.R.D."

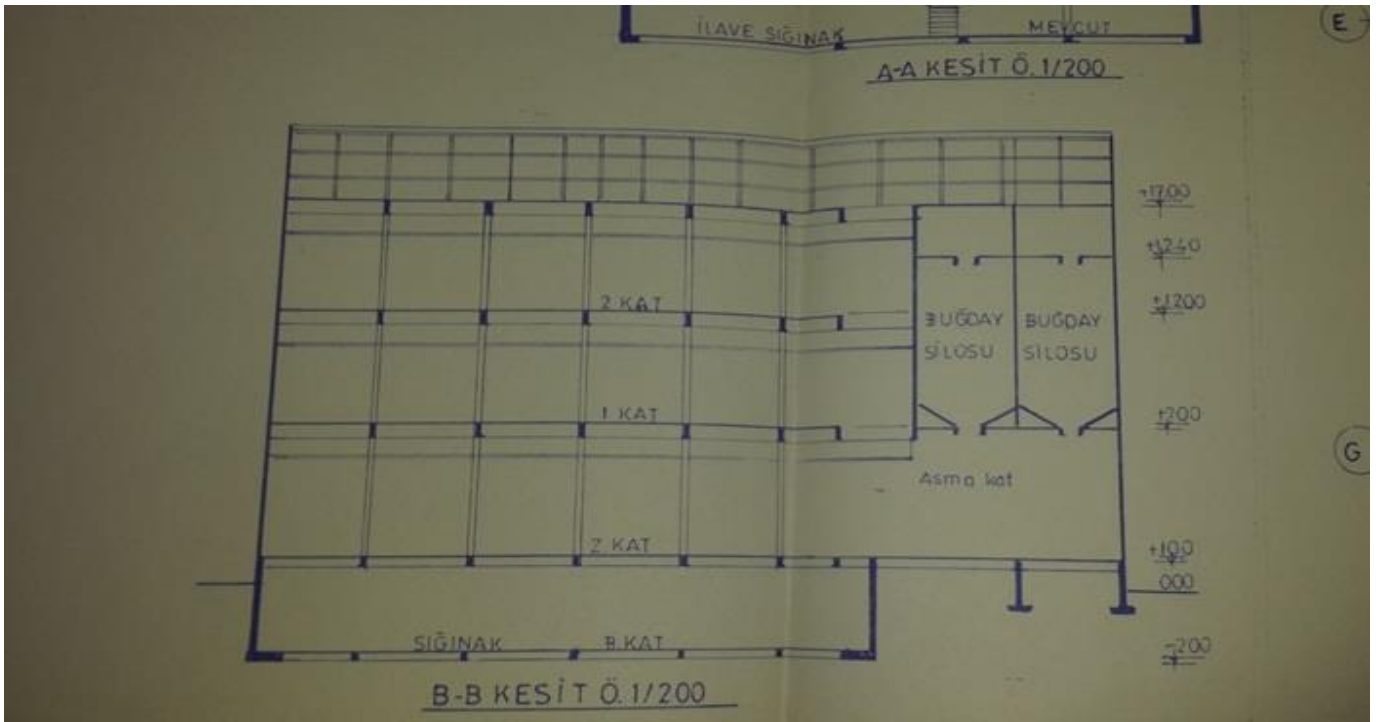
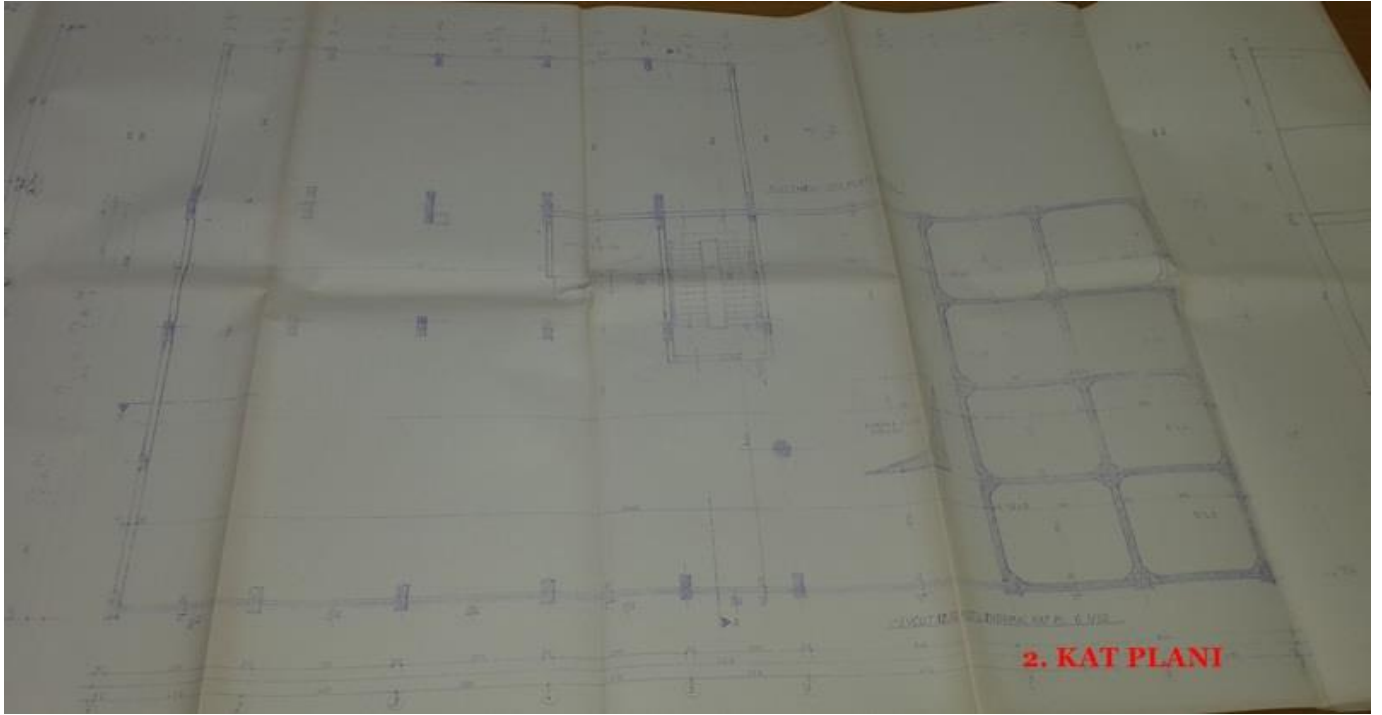












1. Tüzelatı veren Kurum Karaman Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü		2. Başvuru Tarihi 29.12.1995		3. Başvuru Numarası 31-21	
4. Tüzelatı veren Mülk Yapı		5. Mülk No Piliçli		6. Parça No PIL	
7. Ada No 1263		8. Parça No 30		9. İmar Durumu Tarihi 1.12.1995	
10. İmar Durumu Numarası 993		11. İmar Türü		12. Yıkılma Türü	
13. Tapu Tesvil Belgesi Veren Kurum Karaman Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 25.12.1995		15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası 6924	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Unvanı S. B. Bulgar İm. Gıda ve Tic. Ltd. Şti.			17. Adı Soyadı / Unvanı		
18. Bağı olduğu vergi dairesi Karaman			19. Vergi Dairesi Sicil No: 3059119		
20. Bağı olduğu vergi dairesi			21. Vergi Dairesi Sicil Numarası		
22. Adresi Karaman			23. Adresi		
24. Yığılma Türü Fabrika		25. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		26. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
27. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		28. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		29. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
30. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		31. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		32. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
33. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		34. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		35. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
36. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		37. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		38. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
39. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		40. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		41. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
42. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		43. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		44. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
45. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		46. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		47. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
48. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		49. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		50. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
51. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		52. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		53. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
54. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		55. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		56. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
57. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		58. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		59. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
60. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		61. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		62. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
63. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		64. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		65. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
66. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		67. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		68. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
69. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		70. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		71. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
72. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		73. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		74. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
75. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		76. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		77. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
78. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		79. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		80. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
81. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		82. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		83. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
84. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		85. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		86. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
87. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		88. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		89. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
90. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		91. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		92. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
93. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		94. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		95. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
96. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		97. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		98. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
99. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		100. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		101. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
102. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		103. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		104. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
105. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		106. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		107. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
108. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		109. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		110. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
111. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		112. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		113. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
114. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		115. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		116. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
117. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		118. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		119. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
120. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		121. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		122. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
123. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		124. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		125. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
126. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		127. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		128. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
129. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		130. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		131. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
132. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		133. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		134. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
135. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		136. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		137. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
138. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		139. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		140. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
141. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		142. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		143. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
144. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		145. Yığılma Türü Yüz Ölçümü		146. Yığılma Türü Yüz Ölçümü	
147. Yığılma Türü					

YAPI RUHSATI		Rohsat Takip No: 00000606	
1. Ruhsat veren kurum Karaman Organize Sanayi Bölgesi Bölge Müdürlüğü		2. Ruhsatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☒ Kire ☐ Kat katması ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fesheyle ☐ İhtimal duvar ☐ Bahçe duvar ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 21.07.2006		4. Ruhsat no 06/06-30	
5. Pafta no 22-P/II		6. Ada no 1263	
7. Parsel no 90		8. İnşaat planı onay tarihi 16.06.1995	
9. Parselasyon planı onay tarihi 04.06.1985		10. İnşaat durumu tarihi ve no 07/06/2006-13	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Fabrika Alanı: 7233		12. Tapu tesisi belgesi veren kurum Karaman Tapu Sicil Müd.	
13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no 07.01.2005-74		14. Zemin etüdü onay tarihi 01/05/2006	
15. ÇED raporu onay tarihi 29.05/2006		16. Planlanan inşaat bitirme tarihi 20.07/2009	
17. Planlanan inşaat başlama tarihi 20.07/2009		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 20.07/2009	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
19. Adı soyadı, unvanı Yasiride Bulgur ve Gıda Sanayi Tic. A.Ş.		25. Mülk durumu	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Karaman V.D.		26. Kurum sicil no	
21. Vergi dairesi sicil no 9510418513		27. Bağlı olduğu vergi dairesi	
22. Adres Organize Sanayi Bölgesi 3. Cad. No: 75 Karaman		28. Vergi dairesi sicil no	
23. Adres		29. Büro tesisi no	
24. Adres		30. Sigorta sicil no	
25. Adres		31. Sözleşme tarihi ve no	
26. Adres		32. Sözleşme tarihi ve no	
27. Adres		33. İnşaat	
28. Adres		34. İnşaat	
29. Adres		35. İnşaat	
30. Adres		36. İnşaat	
31. Adres		37. İnşaat	
32. Adres		38. İnşaat	
33. Adres		39. İnşaat	
34. Adres		40. İnşaat	
35. Adres		41. İnşaat	
36. Adres		42. İnşaat	
37. Adres		43. İnşaat	
38. Adres		44. İnşaat	
39. Adres		45. İnşaat	
40. Adres		46. İnşaat	
41. Adres		47. İnşaat	
42. Adres		48. İnşaat	
43. Adres		49. İnşaat	
44. Adres		50. İnşaat	
45. Adres		51. İnşaat	
46. Adres		52. İnşaat	
47. Adres		53. İnşaat	
48. Adres		54. İnşaat	
49. Adres		55. İnşaat	
50. Adres		56. İnşaat	
51. Adres		57. İnşaat	
52. Adres		58. İnşaat	
53. Adres		59. İnşaat	
54. Adres		60. İnşaat	
55. Adres		61. İnşaat	
56. Adres		62. İnşaat	
57. Adres		63. İnşaat	
58. Adres		64. İnşaat	
59. Adres		65. İnşaat	
60. Adres		66. İnşaat	
61. Adres		67. İnşaat	
62. Adres		68. İnşaat	
63. Adres		69. İnşaat	
64. Adres		70. İnşaat	
65. Adres		71. İnşaat	
66. Adres		72. İnşaat	
67. Adres		73. İnşaat	
68. Adres		74. İnşaat	
69. Adres		75. İnşaat	
70. Adres		76. İnşaat	
71. Adres		77. İnşaat	
72. Adres		78. İnşaat	
73. Adres		79. İnşaat	
74. Adres		80. İnşaat	
75. Adres		81. İnşaat	
76. Adres		82. İnşaat	
77. Adres		83. İnşaat	
78. Adres		84. İnşaat	
79. Adres		85. İnşaat	
80. Adres		86. İnşaat	
81. Adres		87. İnşaat	
82. Adres		88. İnşaat	
83. Adres		89. İnşaat	
84. Adres		90. İnşaat	
85. Adres		91. İnşaat	
86. Adres		92. İnşaat	
87. Adres		93. İnşaat	
88. Adres		94. İnşaat	
89. Adres		95. İnşaat	
90. Adres		96. İnşaat	
91. Adres		97. İnşaat	
92. Adres		98. İnşaat	
93. Adres		99. İnşaat	
94. Adres		100. İnşaat	
95. Adres		101. İnşaat	
96. Adres		102. İnşaat	
97. Adres		103. İnşaat	
98. Adres		104. İnşaat	
99. Adres		105. İnşaat	
100. Adres		106. İnşaat	
101. Adres		107. İnşaat	
102. Adres		108. İnşaat	
103. Adres		109. İnşaat	
104. Adres		110. İnşaat	
105. Adres		111. İnşaat	
106. Adres		112. İnşaat	
107. Adres		113. İnşaat	
108. Adres		114. İnşaat	
109. Adres		115. İnşaat	
110. Adres		116. İnşaat	
111. Adres		117. İnşaat	
112. Adres		118. İnşaat	
113. Adres		119. İnşaat	
114. Adres		120. İnşaat	
115. Adres		121. İnşaat	
116. Adres		122. İnşaat	
117. Adres		123. İnşaat	
118. Adres		124. İnşaat	
119. Adres		125. İnşaat	
120. Adres		126. İnşaat	
121. Adres		127. İnşaat	
122. Adres		128. İnşaat	
123. Adres		129. İnşaat	
124. Adres		130. İnşaat	
125. Adres		131. İnşaat	
126. Adres		132. İnşaat	
127. Adres		133. İnşaat	
128. Adres		134. İnşaat	
129. Adres		135. İnşaat	
130. Adres		136. İnşaat	
131. Adres		137. İnşaat	
132. Adres		138. İnşaat	
133. Adres		139. İnşaat	
134. Adres		140. İnşaat	
135. Adres		141. İnşaat	
136. Adres		142. İnşaat	
137. Adres		143. İnşaat	
138. Adres		144. İnşaat	
139. Adres		145. İnşaat	
140. Adres		146. İnşaat	
141. Adres		147. İnşaat	
142. Adres		148. İnşaat	
143. Adres		149. İnşaat	
144. Adres		150. İnşaat	
145. Adres		151. İnşaat	
146. Adres		152. İnşaat	
147. Adres		153. İnşaat	
148. Adres		154. İnşaat	
149. Adres		155. İnşaat	
150. Adres		156. İnşaat	
151. Adres		157. İnşaat	
152. Adres		158. İnşaat	
153. Adres		159. İnşaat	
154. Adres		160. İnşaat	
155. Adres		161. İnşaat	
156. Adres		162. İnşaat	
157. Adres		163. İnşaat	
158. Adres		164. İnşaat	
159. Adres		165. İnşaat	
160. Adres		166. İnşaat	
161. Adres		167. İnşaat	
162. Adres		168. İnşaat	
163. Adres		169. İnşaat	
164. Adres		170. İnşaat	
165. Adres		171. İnşaat	
166. Adres		172. İnşaat	
167. Adres		173. İnşaat	
168. Adres		174. İnşaat	
169. Adres		175. İnşaat	
170. Adres		176. İnşaat	
171. Adres		177. İnşaat	
172. Adres		178. İnşaat	
173. Adres		179. İnşaat	
174. Adres		180. İnşaat	
175. Adres		181. İnşaat	
176. Adres		182. İnşaat	
177. Adres		183. İnşaat	
178. Adres		184. İnşaat	
179. Adres		185. İnşaat	
180. Adres		186. İnşaat	
181. Adres		187. İnşaat	
182. Adres		188. İnşaat	
183. Adres		189. İnşaat	
184. Adres		190. İnşaat	
185. Adres		191. İnşaat	
186. Adres		192. İnşaat	
187. Adres		193. İnşaat	
188. Adres		194. İnşaat	
189. Adres		195. İnşaat	
190. Adres		196. İnşaat	
191. Adres		197. İnşaat	
192. Adres		198. İnşaat	
193. Adres		199. İnşaat	
194. Adres		200. İnşaat	
195. Adres		201. İnşaat	
196. Adres		202. İnşaat	
197. Adres		203. İnşaat	
198. Adres		204. İnşaat	
199. Adres		205. İnşaat	
200. Adres		206. İnşaat	
201. Adres		207. İnşaat	
202. Adres		208. İnşaat	
203. Adres		209. İnşaat	
204. Adres		210. İnşaat	
205. Adres		211. İnşaat	
206. Adres		212. İnşaat	
207. Adres		213. İnşaat	
208. Adres		214. İnşaat	
209. Adres		215. İnşaat	
210. Adres		216. İnşaat	
211. Adres		217. İnşaat	
212. Adres		218. İnşaat	
213. Adres		219. İnşaat	
214. Adres		220. İnşaat	
215. Adres		221. İnşaat	
216. Adres		222. İnşaat	
217. Adres		223. İnşaat	
218. Adres		224. İnşaat	
219. Adres		225. İnşaat	
220. Adres		226. İnşaat	
221. Adres		227. İnşaat	
222. Adres		228. İnşaat	
223. Adres		229. İnşaat	
224. Adres		230. İnşaat	
225. Adres		231. İnşaat	
226. Adres		232. İnşaat	
227. Adres		233. İnşaat	
228. Adres		234. İnşaat	
229. Adres		235. İnşaat	
230. Adres		236. İnşaat	
231. Adres		237. İnşaat	
232. Adres		238. İnşaat	
233. Adres		239. İnşaat	
234. Adres		240. İnşaat	
235. Adres		241. İnşaat	
236. Adres		242. İnşaat	
237. Adres		243. İnşaat	
238. Adres		244. İnşaat	
239. Adres		245. İnşaat	
240. Adres		246. İnşaat	
241. Adres		247. İnşaat	
242. Adres		248. İnşaat	
243. Adres		249. İnşaat	
244. Adres		250. İnşaat	
245. Adres		251. İnşaat	
246. Adres		252. İnşaat	
247. Adres		253. İnşaat	
248. Adres		254. İnşaat	
249. Adres		255. İnşaat	
250. Adres		256. İnşaat	
251. Adres		257. İnşaat	
252. Adres		258. İnşaat	
253. Adres		259. İnşaat	
254. Adres		260. İnşaat	
255. Adres		261. İnşaat	
256. Adres		262. İnşaat	
257. Adres		263. İnşaat	
258. Adres		264. İnşaat	
259. Adres		265. İnşaat	
260. Adres		266. İnşaat	
261. Adres		267. İnşaat	
262. Adres		268. İnşaat	
263. Adres		269. İnşaat	
264. Adres		270. İnşaat	
265. Adres		271. İnşaat	
266. Adres		272. İnşaat	
267. Adres		273. İnşaat	
268. Adres		274. İnşaat	
269. Adres		275. İnşaat	
270. Adres		276. İnşaat	
271. Adres		277. İnşaat	
272. Adres		278. İnşaat	
273. Adres		279. İnşaat	
274. Adres		280. İnşaat	
275. Adres		281. İnşaat	
276. Adres		282. İnşaat	
277. Adres		283. İnşaat	
278. Adres		284. İnşaat	
279. Adres		285. İnşaat	
280. Adres		286. İnşaat	
281. Adres		287. İnşaat	
282. Adres		288. İnşaat	
283. Adres		289. İnşaat	
284. Adres		290. İnşaat	
285. Adres		291. İnşaat	
286. Adres		292. İnşaat	
287. Adres		293. İnşaat	
288. Adres		294. İnşaat	
289. Adres		295. İnşaat	
290. Adres		296. İnşaat	
291. Adres		297. İnşaat	
292. Adres		298. İnşaat	
293. Adres		299. İnşaat	
294. Adres		300. İnşaat	
295. Adres		301. İnşaat	
296. Adres		302. İnşaat	
297. Adres		303. İnşaat	
298. Adres		304. İnşaat	
299. Adres		305. İnşaat	
300. Adres		306. İnşaat	
301. Adres		307. İnşaat	
302. Adres		308. İnşaat	
303. Adres		309. İnşaat	
304. Adres		310. İnşaat	
305. Adres		311. İnşaat	
306. Adres		312. İnşaat	
307. Adres		313. İnşaat	
308. Adres		314. İnşaat	
309. Adres		315. İnşaat	
310. Adres		316. İnşaat	
311. Adres		317. İnşaat	
312. Adres		318. İnşaat	
313. Adres		319. İnşaat	
314. Adres		320. İnşaat	
315. Adres		321. İnşaat	
316. Adres		322. İnşaat	
317. Adres		323. İnşaat	
318. Adres		324. İnşaat	
319. Adres		325. İnşaat	
320. Adres		326. İnşaat	
321. Adres		327. İnşaat	
322. Adres			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

1. Belgeyi veren kurum (il, ilçe) KARAMAN BELEDİYESİ		Kod	2. Belgenin Tarihi 25.9.1997	3. Belgenin Numarası 12/8	4. Belgenin Veriliş Mekanı Yapının İmarı	Kod
5. Mahalle, cadde/sokak, bina no. Pirler Mah. Organize San. Bölgesi		6. İmar durumu tarihi 7.12.1995	7. İmar durumu numarası 793	8. Fatura 24.01.1997	9. Ada no 90	10. Parsel no 6378
11. Tapu sicil belgesi veren kurum KARAMAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		12. Tapu sicil belgesi tarihi 25.12.1995	13. Tapu sicil belgesi no 6378	14. İmza türü —	15. Yayımlı türü —	16. Emsal yapı ruhsatının tarihi ve numarası 25.12.1995
17. Versa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası 7/31-271		YAPI SAHİBİNİN				
18. Adı soyadı / ünvanı YESİLERE BULGUR GIDA SANAYİSİ Tİ. L.Ş.		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı —		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. Adres Pirler Mah. Organize San. Bölgesi		26. Adres				
27. Yapının her bir ünitesinin ismi	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Vol. seviyesi altında kat sayısı
FABRİKA		1		1500		395
Toplam		1	1885	1	3	4
37. İnşaatın toplam maliyet keşfi (arsa hariç) 1849 185 000		38. Arsa değeri 1995	39. Yapının arsa değeri 305 000 000	40. Toplam maliyet (arsa dahil) 2 154 185 000		
41. İskeletin dolgu maddesi Betonsuz karkas		42. İskeletin dolgu maddesi Tuğla		Kod	43. Yığma yapının cinsi	
44. Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kaldırım ☒ Şehir Suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Fespetik ☐ Asansör						
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama:						
46. Konutla ilgili özellikler						
Konutun	Oda sayıları					
	1	2	3	4	5	6
	Toplam					
Daire Sayısı	Olan					
Bir dairenin yüzölçümü	Olmayan					
	Toplam					
47. Dairenin özellikleri						
Mutfak Banyo Hala(wc) Parket						
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		49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih İsmail İsmail		50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih —		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası Emin EGE		52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih İsmail İsmail				



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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB01000519853801

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

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

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

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





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

YAPI KAYIT BELGESİ



CSB01000519851001

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

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

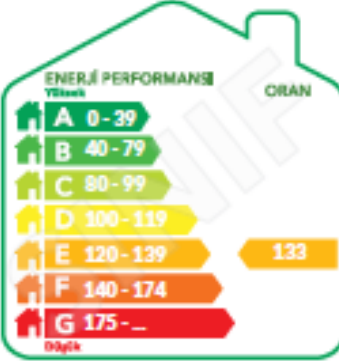
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 29.12.1995 Teddit Tarihi: Toplam Alan: 340,78 Adı/Panelli/Paflar: 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/yd)	Birim Alan Başına (kWh/m ² yd)	Birimi (kWh/yd)	Birim Alan Başına (kWh/m ² yd)	
Toplam	54.704,93	170,95	0,00	0,00	E
Batıma	47.632,39	148,85	0,00	0,00	F
Sahibi 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	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 17.3.2030		
İptal Edilen EKB No: M24703E905172	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	3	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEJANT:	Bina dış bölge	Bina 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 Elemanları		
Toplam Bina Alanı(m²):	349,78	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93		Kağıt Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil)		
İklimlendirilen Alan(m²):	320,00	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00		Dışal Zeminler (Dışal Nemlilikte)		
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		
İklimlendirilen Zon Adedi:	3	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	0,00				

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 193,45

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

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

Tipi:	Kolon/Şarjme
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	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
İptal Edilen EKB No:	M24703E905172	İmza:

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 3
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi: 3		3
Sistemin Konumu: Mahal		Mahal
Sistemin Tipi: Yoğuşmalı Kombi		Yoğuşmalı Kombi
Sistemin Gücü (kW): 24		24
Yakıt tipi: Gaz		Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi: 3		Bağlı Zon Adedi: 3
Sistemin Konumu: Merkezi		Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi: Hava Soğutmalı		Isı Eşanjörü: Yok
Sistemin Gücü (kW): 21		
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 6	Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen)	
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.863,00	69	
Toplam Aydınlatma Lümeni: 127.650,00		
Kojen, Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kWh): 0,00	Bina Enerji Kazanımı: % 0.00	Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıktısı (kW): 0		Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıktısı (kW): 0		
Yakıt Tüketimi (kW): 0		
Yakıt Tipi:		

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

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

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

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

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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