

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

Rapor Tarihi: 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi: 12.04.2022

Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00023

Değer Tarihi: 31.12.2021



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	:	31.12.2021
Rapor Tarihi	:	07.01.2022
Revize Rapor Tarihi	:	12.04.2022
Revize Rapor Numarası	:	SKR-2021-REV-00023
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

31.12.2021 Tarihi İtibarıyla

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.698.000
KDV Dâhil	3.183.640

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.000
KDV Dâhil	10.620

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	9
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Karaman İli.....	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	17
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	17
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	17
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	18
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	18
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	19
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	22
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	23

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	26
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	28
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	28
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	29
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	29
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	30
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
8.2	Nihai Değer Takdiri	31
9	EKLER	32

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 07.01.2022

Revize Rapor Tarihi: : 12.04.2022

Rapor Numarası : SKR-2021-00023

Revize Rapor Numarası: SKR-2021-REV-00023

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 29.11.2021 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2021 tarihinde çalışmalar son ermiştir. 07.01.2022 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 12.04.2022 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 11.10.2021 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. Maddesi'nin 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 hazırlanmış olup Sermaye Piyasası Kurulu talebi üzerine revize edilmiştir.

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 kiralınması 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 dayanmasıdır.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntemdir.

(c) Toplama Yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme 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 ekonomisi, Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından gelişmekte olan piyasa ekonomisi olarak tanımlanan bir ekonomidir. Türkiye, nominal GSYİH'ya göre dünyanın 19. en büyük ekonomisi ve satın alma gücü paritesi gayri safi yurt için hasılaya göre 11. büyük ekonomisidir. Devletin sanayi, bankacılık, ulaşım ve iletişim iş kollarında hâlen önemli bir rol üstlenmesine rağmen son yıllarda özel sektörde de hızlı bir gelişim sağlanmıştır. Günümüzde Türkiye'nin pek çok bölgesi sanayi toplumu olarak nitelenebilir. Türkiye sanayi toplumuna hızlı geçiş olgusunu Müslüman toplumlar arasında başarıyla gerçekleştirebilen az sayıdaki ülkeden birisidir.

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 2010-2016 döneminde ortalama %6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde %2,6 daralmıştır.

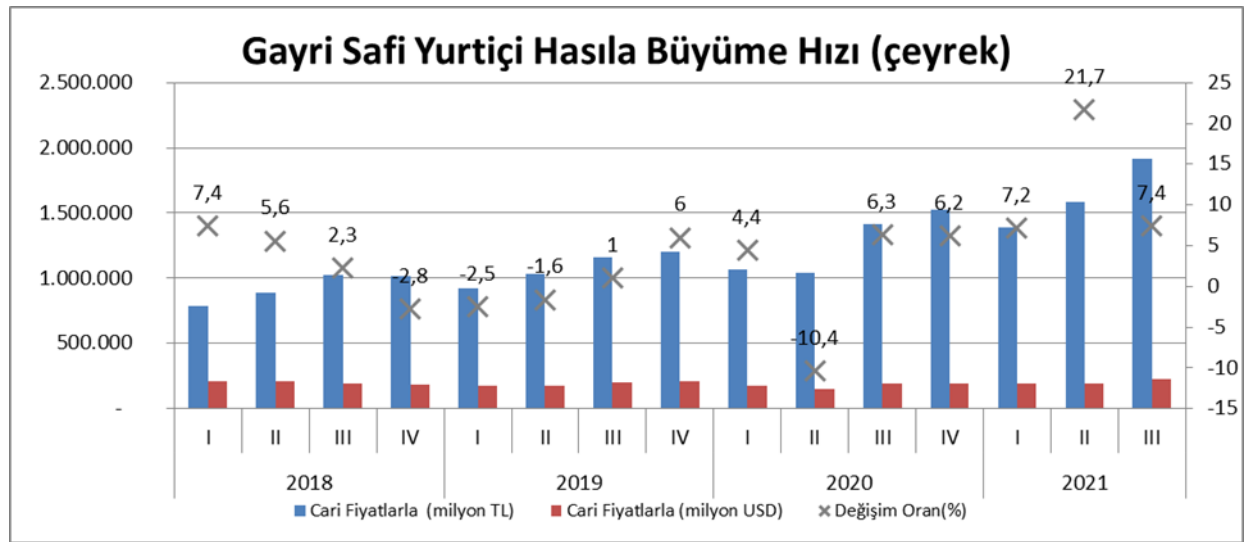
2020 yılının bahar aylarında başlayan ve halen devam eden Covid-19 salgını bütün dünyada ağır etkiler yaratmıştır. Bu etkiler Türkiye ekonomisinin de ivme kaybı yaşamasına yol açmıştır. Üretimde yaşanan kayıplara, maliyetlerde yaşanan artışlara ve turizm kesiminde yaşanan büyük gelir kayıplarına karşın GSYH'nin ve kişi başına gelirin nispeten az bir kayıpla karşılaşmasının temel nedeni büyük ölçüde para arzındaki artış, bütçe açığı ve cari açığın büyümesi olmuştur.

Türkiye, özellikle 2014-2019 arasında hem nüfus hem de kişi başına düşen GSYH rakamlarında büyüme kaydetmiştir. Artan nüfusa paralel olarak işgücü de artmış, kişi başına toplam GSYİH, hane halklarının satın alma gücünü artırarak refah içinde yaşamalarına olanak tanımaktadır. Kişi başına düşen gelir arttıkça, insanlar konut, tüketim malları, gelişmiş sağlık hizmetleri gibi konularda daha iyi satın alabilme gücüne sahip olabilmektedir. Ekonomik gelişimler talep tarafında konut piyasasını önemli ölçüde

etkilemektedir.2020 başından itibaren dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgını ile ekonomik büyümede ve hane halkı gelirlerinde öngörülemeyen kayıplar yaşanmıştır.

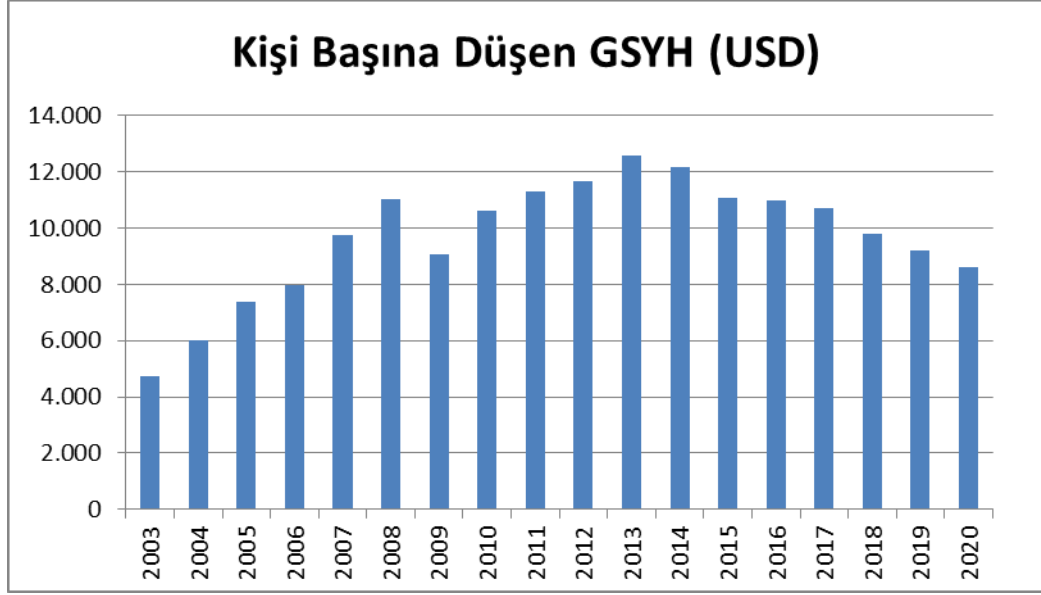
2021 yılına bakıldığında yılın ilk çeyreğindeki kapanmalar çerçevesinde global hizmet sektöründe yavaşlama olurken, aksi şekilde global ticaretin hızlanması sonucunda özellikle imalat sanayinde belirgin büyümeler görülmüş ve tıpkı daha önce ki yıllarda olduğu gibi, global sermaye hareketlerinin yönü gelişmekte olan ülkelere dönmüştür. Ancak Şubat ayından itibaren yükselen emtia fiyatları ve global enflasyon endişesi ile bu akımlar bir miktar zayıflamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi bir miktar güç kaybetmekle birlikte devam etmiştir. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında ortaya çıkan yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutarken, başta işgücü piyasalarında olmak üzere normalleşme sürecini yavaşlatmaktadır.

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, 2020 yılında dünyayı etkisi altına alan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgını nedeniyle keskin düşüşler gösteren gayri safi yurtiçi hasılda (GSYH), 2021 yılında yüksek büyüme oranlarına ulaşılmıştır. Türkiye 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre, %21,7 büyüme kaydederken Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) ülkeleri arasında Birleşik Krallık'ın ardından ikinci sırada yer almıştır.

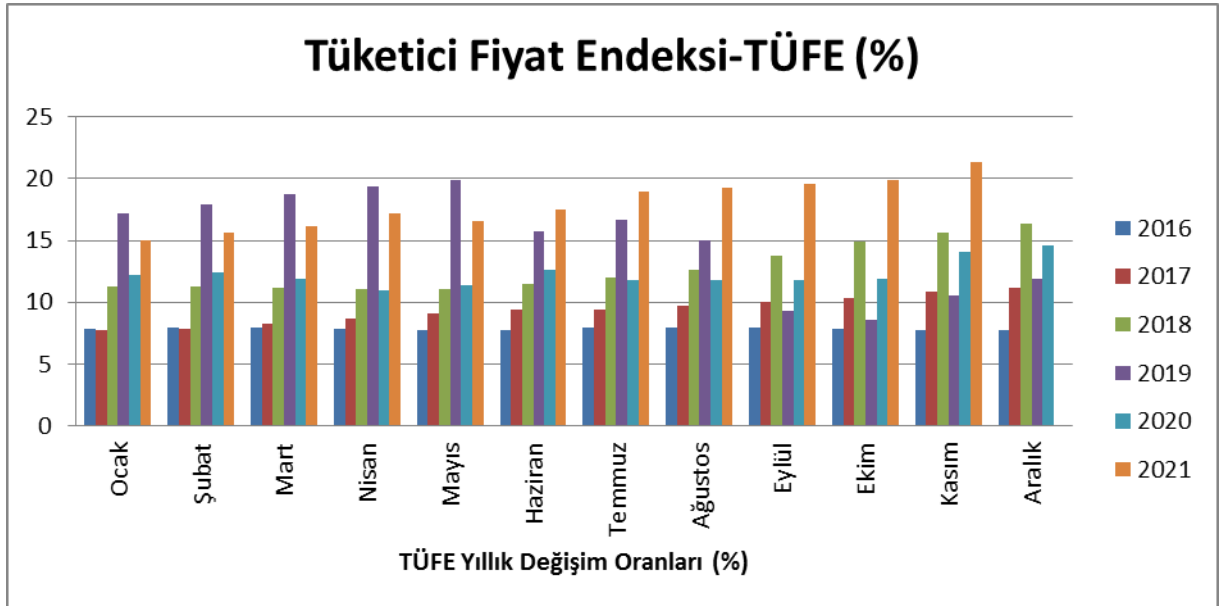


Covid-19 salgınının etkilerine rağmen, IMF ve Dünya Bankası tarafından Türkiye için 2021 büyüme öngörülleri pozitif yöndedir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporuna göre Türkiye ekonomisinin büyüme beklentisi 2021 yılında %9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi %3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de %17 ve 2022'de %15,4

seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ülkede işsizlik oranının da 2021'de %12,2, 2022'de %11 olacağı tahminine yer verilmiştir.



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 İstatistik Kurumu verilerine göre, 2021 Yılı Kasım ayı itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları %21,31, yurt içi üretici fiyatları %54,62 artmıştır.



TCMB enflasyon raporuna göre; Küresel ekonomik aktivite yılın üçüncü çeyreğinde, bir miktar ivme kaybetmekle büyümeye beraber devam etmektedir. Aşılama kat edilen mesafeye rağmen, salgında ortaya çıkan varyantlar ise, küresel ekonomik aktivite üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Küresel enflasyon ise; arz ve talep uyumsuzluğunun da etkisiyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde

artış eğiliminde olmuştur. Küresel enflasyon görünümü ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle küresel risk iştahı dalgalı seyretmekte olup, gelişmekte olan ülke risk primleri ve döviz kuru oynaklıkları yükselmiştir. İhracattaki güçlü yükseliş eğilimi, dış ticaret dengesine olumlu yansımaktadır. Aşılamadaki ivmelenme de, turizm faaliyetlerinin canlanmasına destek vermektedir. Bu gelişmelerle, cari dengede iyileşme sağlanmıştır. Cari dengedeki bu iyileşme eğiliminin devam etmesi beklenirken, enerji fiyatlarında son dönemde gözlenen artışlar, iyileşmenin hızını bir miktar yavaşlatabilecektir.

Türkiye ekonomisi için beklentilerin pozitif dönmeye, öngörülebilirliğin artması, önümüzdeki dönemde enflasyonun düşüş eğilimine geçmesi ve kur istikrarının sağlanması durumunda beklenen sürdürülebilir, nitelikli büyümeyi gerçekleştirmek olası gözükmemektedir. Özellikle üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile Türkiye ekonomisi sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

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.

Türkiye gayrimenkul piyasasında 2017 Eylül ayından itibaren gayrimenkul fiyatları ve kiralar, farklı tempolarda olsalar da artan bir seyir izlemiştir.

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. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler, küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Bu süreçten, Türkiye de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken, Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır.

Hükümet, talebi artırmak için Haziran 2012’de 42 ülkeden vatandaşların Türkiye’de konut satın almalarını sağlayan karşılıklılık kuralını kaldırmıştır. Son düzenlemelerle de en az 250.000 ABD doları tutarında gayrimenkul satın alan yabancı uyruklulara Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlık vermektedir. İzlenen politikalar ve geliştiricilerin pazarlama stratejileri ile birlikte, Türkiye’ye komşu ülkeler ve geniş bir

coğrafyadan gelen bir konut talebi vardır. İklimsel koşullar, ulaşım altyapısı, ekonomik koşullar, refah ve özgürlük düzeyi gibi konular yabacıların konut talebini şekillendirmektedir.

2020 yılı bahar aylarında, kamu bankalarının faiz indirimi ile konut fiyatları artışa geçmiş ve önceki yıllarda yaşanan kayıplar önemli ölçüde telafi edilmiştir. Yine 2020 yılına kadar yatay seyreden satılan konut sayıları, bu süreçte hızlı bir şekilde artmıştır.

Pandemi süreci ile 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. Yeni normalde, sosyal mesafenin daha rahat korunabileceği ve dışarıda daha fazla vakit geçirilebilecek müstakil, bahçeli ve geniş balkonlu evlere talep artmış olup, salgın sürecinde bahçeli konut ve villa fiyatlarında önemli artışlar yaşanmıştır.

Evden çalışma uygulamasının yaygınlaşarak, kalıcı hale gelmesi nedeniyle ve özellikle yurt dışı tatil imkânlarının azalması nedeniyle tatil yörelerine ilgi ivme kazanmıştır.

Pandemi sürecinde değişen tüketici ihtiyaçları inşaat şirketlerine inovasyon yapma ihtiyacı getirmiştir. Yeni konut projelerinde ortak paydalarda şehir merkezinde yer almaları, ulaşım problemlerinin olmaması, alt yapının düzgün işlemesi, daha etkin sosyal çevre imkânları gibi özellikler ön plana çıkmaktadır.

Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için önem taşımaktadır.

Türkiye’de çok derin bir piyasaya sahip olmayan ipotekli konut kredileri için kamu desteği en büyük teşviki sağlamaktadır. Uzun vadeli ekonomik istikrarın sağlandığı koşullarda, finansal altyapının desteklediği ölçüde, ipotekli konut kredilerine talepte ölçüde artış beklenmektedir.

Gelecekte de sağlıklı hayat, sosyal olanaklar, bahçe kullanımı, uzaktan çalışma kolaylığı sunan konut çözümlerinin tercih edileceği ve bu tür projelere yönelik talep artışının devam edeceği değerlendirilmektedir.

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 Bölgesi'nin 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. 2020 yılı sonu verilerine göre toplam nüfusu 259.919'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 ili, un, bisküvi, çikolata, gofret, bulgur ve elma üretiminde Türkiye'de önemli bir konuma sahiptir. Karaman, Türkiye'deki bisküvi üretiminin yaklaşık üçte birini, bulgur üretiminin ise beşte birini karşılamaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz, Merkez ilçesi Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza Organize Sanayi Yolu ile 4. Cadde kesişiminden 4. Cadde boyunca güneydoğu yönünde yaklaşık 347 m devam edilerek sol tarafa 3. Cadde'ye 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 ASPIRATÖR	1	45000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	75000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
FLASTER ELEK	1	450000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAŞ AYIRICI ASPIRATÖR	1	22500000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
TAŞ AYIRICI	1	600000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KURUTMA KULESİ	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KULE TERMOBLOKLARI	1	600000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KULE ASPIRATÖRÜ	1	300000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	1800000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
ELEVATÖR	1	120000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	225000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004
KABUK SOYMA MAK.	1	4500000000.00 ETL	Karaman TM Toplu Veri Sayısallaştırılması Yev: 3805 Tarih: 30/06/2004

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 mevcut durumda yerinde yoktur. Fabrika boş ve gayri faal durumdadır. Tapu kaydında yer alan ve fiilen geçerliliğini yitirmiş olan teferruat kaydının kaldırılması uygun olacaktır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın arsa alanı 7.233,00 m² iken, 14.12.2018 tarih, 23852 yevmiye numarası ile 3402 Sayılı Kanun'un 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. Teferruat listesinde yer alan makineler mevcut durumda yerinde yoktur. Fabrika boş ve gayri faal durumdadır. Tapu kaydında yer alan ve fiilen geçerliliğini yitirmiş olan teferruat kaydının kaldırılması uygun olacaktır. Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 12.04.2022 tarihli beyan yazısında söz konusu teferruat şerhini kaldırılacağını beyan etmiştir. İlgili beyan yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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 ili, Merkez ilçesi, Pirreis Mahallesi, 1263 ada 90 numaralı parsel; 07.12.2020 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda sanayi alanında kalmakta olup E: 1,00, 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 değerlendirme 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

Konu gayrimenkul 11.12.2015 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda sanayi alanında, Emsal: 0,70, Yençok: Serbest, ön bahçe çekme mesafesi: 13 m, yan bahçe çekme mesafesi: 10 m, arka bahçe çekme mesafesi: 12 m yapılaşma koşullarında bulunmaktayken, imar durumu 07.12.2020 tarihinden onaylanan Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, imar fonksiyonu ve çekme mesafeleri aynı kalmak kaydıyla Emsal: 1,00 olarak değişmiştir.

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, belgeler 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 Kanunu'nun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

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

5.11 Projeyle 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	:	~25
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 Sanayi 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. 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 boş ve 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 3.915 m² daha yapılaşma hakkının bulunması

Zayıf Yönler

- Bakımsız olması
- Gayri faal durumda olması

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değırleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değırlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değırleme çalışmasında değırleme 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 karşılaştırılması 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/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerleme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük 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.

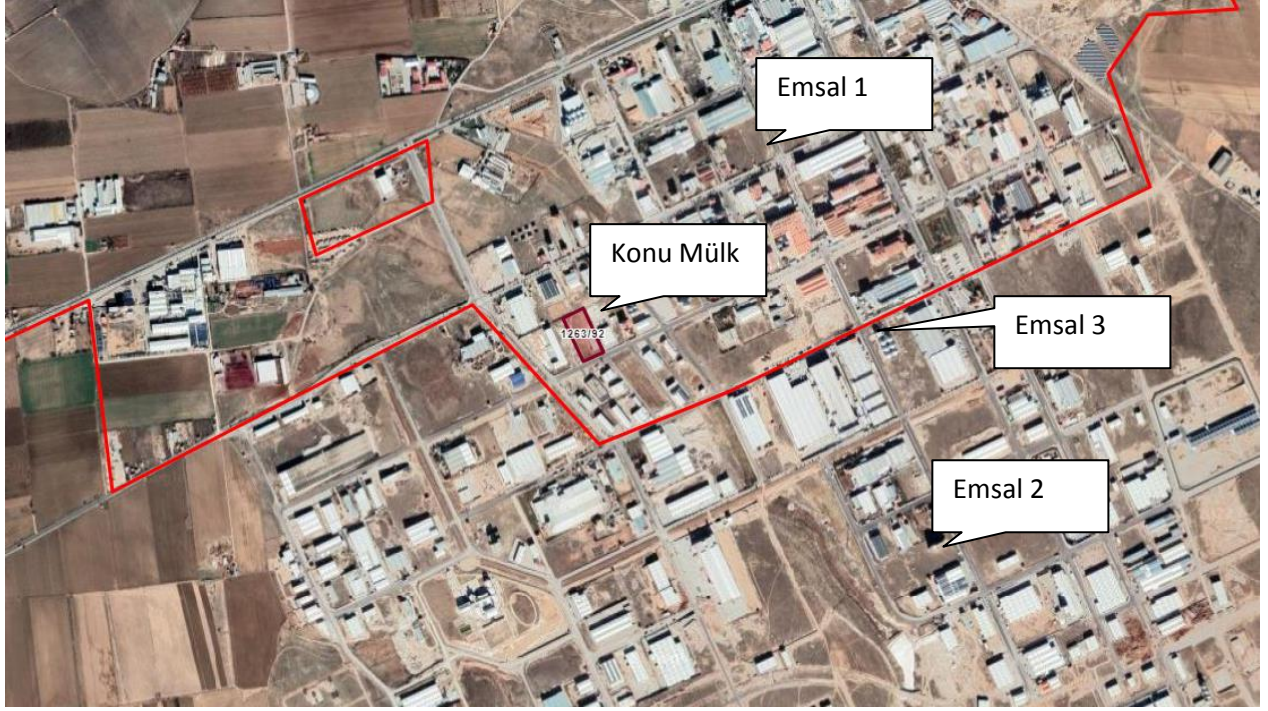
Taşınmazın arsa değerinin hesaplanmasında Pazar yaklaşımı kullanılmış olup pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve düzeltmeler maliyet yaklaşımı başlığı altında gösterilmiştir.

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:1,00 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	7.000	1.470.000 TL	210 TL	Emlak Sarayı 0544 863 46 47
2	Konu Mülk ile aynı OSB'de	E:1,00 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	6.500	1.300.000 TL	200 TL	Turyap 0 338 214 74 74
3	Konu Mülk ile aynı OSB'de	E:1,00 - Hmax: Serbest Sanayi İmarlı	12.900	2.450.000 TL	190 TL	Mal Sahibi 0 544 652 70 70

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



Satılık Emsal Krokisi

	Satılık Arsa Emsalleri		
	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
Satış Fiyatı (TL)	1.470.000	1.300.000	2.450.000
Pazarlık Payı	35%	35%	30%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	955.500	845.000	1.715.000
Büyüklik (m²)	7.000	6.500	12.900
Birim m² Satış Değeri (TL)	137	130	133
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	0%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	137	130	140
ORTALAMA (TL)	135		

Konu taşınmazın arsa birim metrekare değeri 135 TL 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 (M ²)	7.231,87		
ARSA BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)	135		
ARSA DEĞERİ	979.000		
ALANSAL DAĞILIM			
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M ²)	AMORTİSMANLI BİRİM M ² MALİYETİ (TL)	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ (TL)
FABRİKA-1	1.885	515	970.775
FABRİKA-2	878	515	452.170
DEPO	200	470	94.000
İDARİ BİNA	345	515	177.675
GÜVENLİK BİNASI	9	470	4.230
TOPLAM RUHSATLI ALAN (M ²)	3.317		
AMORTİSMANLI TOPLAM KAPALI ALAN MALİYETİ (TL /m ²)	1.698.850		
AMORTİSMANLI TOPLAM KAPALI ALAN MALİYETİ (TL/m ²)	1.699.000		
SAHA BETONU ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER	AMORTİSMANLI MALİYET		
ÇEVRE DUVARI VE SAHA BETONU	20.000 TL		
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER	20.000 TL		
TOPLAM ARSA + BİNA DEĞERİ	2.698.000 TL		

Arsa Değeri üzerine yapıların alanlarının maliyeti eklenerek taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Yapı alanlarının maliyeti hesaplanırken “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ” ve gayrimenkulün fiziki durumu göz önünde bulundurularak fabrika binaları, idari bina için 1.030 TL/m² (2C yapı sınıfı), depolar ve güvenlik binası için 940 TL/m² (2B yapı sınıfı) kullanılmıştır. 02.12.1982 tarih, 17886 sayılı resmi gazetede yayınlamış olan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” e göre 2006 yılı yapımı ikinci fabrika binasına %15, diğer tüm yapılara %25 yıpranma payı uygulanması gerekmektedir. Ancak taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde yapıların uzun süredir boş olması nedeniyle yaşına göre çok fazla yıprandığı gözlemlenmiş, bu nedenle yıpranma payları artırılarak %50 olarak 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	4.100	4.100	15.500	3,78 TL	Enes Emlak 0 338 214 71 73	11.000 m ² imarlı arsa içerisinde 4.100 m ² kapalı alanlı fabrika.
2	Konu taşınmaz ile aynı bölgede	2500	2500	10.000	4 TL	Mal Sahibi 0 532 378 61 71	8.000 m ² imarlı arsa içerisinde 2.500 m ² kapalı alanlı fabrika

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



KİRALIK EMSAL DÜZELTMESİ	EMSAL-1	EMSAL-2
İSTENEN KİRA (TL)	15.500	10.000
PAZARLIK PAYI	10%	10%
PAZARLIK SONRASI KİRA	13.950	9.000
BÜYÜKLÜK (m²)	4.100	2.500
BİRİM M² KİRASI (TL)	3,40	3,60
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%
YAŞ/İNŞAAT KALİTESİ DÜZELTMESİ	-15%	-15%
ARSA BÜYÜKLÜĞÜ DÜZELTMESİ	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME KATSAYISI	-25%	-20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM METREKARE KİRASI (TL)	2,55	2,88
ORTALAMA (TL)	2,72	

Fabrika için birim m² kira değeri 2,72 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)

Fabrika Alanı (m ²)	Birim m ² Kirası (TL)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira(TL)	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
3.317	2.72	9.000	108.000	0,06	1.800.000

Gelir yaklaşımına göre taşınmazın değeri 1.800.000 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 9.000 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 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 2.698.000 TL, gelir yaklaşımı ile değeri 1.800.000 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 in yaklaşımlardan/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 2.698.000 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. Son olarak, 08.01.2021 tarihinde SKR-2020-00115 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 devredilmesine 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.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	2.698.000
KDV Dâhil	3.183.640

	Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	9.000
KDV Dâhil	10.620

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

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

Tapu Fotokopisi

İli KARAMAN		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi MERKEZ						
Mahallesi KIRELİS						
Köyü						
Sokağı						
Mevkii Bayamlıağı						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		N30-C-02-D-1-D,	063	90	ha m² dm²	
Niteliği Personne Dört Katlı Fabrika Binası Ve Arsanı						
Planlıdır Sınırı Zemin Sistem No : 103499501 QRKoda kullanılarak tapınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
Edinme Sebebi Tanınan ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ilen ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tünel Kışladere Örenan Değişikliği ilelerinden.						
Sahibi ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tünel						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	1455	17	1588		16/01/2020	Cilt No.
Sahife No.	Skiline Uygundur. Yakup DİNLİ Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT : - İhtiyatlı gayri menkul ile tapınmazın kayıtlı bilgilerine istinaden alınmalıdır. - Tapu Senedi Kütüphanesi tarafından verilen tapu senedi Tapu Sicil Müdürlüğüne ibraz edilmelidir.						

D.M.O. Basını İgi. Md. Döner Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır. 129

Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-11-2021-11:28



Kayıd Oluşturan: TANER DÜNER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035021441853	2021-11-09-11.26.47.688910	44185

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 7

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 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399586	BUĞDAY POSTA VİDASI	BUĞDAY POSTA VİDASI	1	90000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399587	BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	BUĞDAY TEMİZLEME SEP.	1	900000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399588	BUĞDAY HAVA KANALI	BUĞDAY HAVA KANALI	1	300000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399589	BUĞDAY YIKAMASI	BUĞDAY YIKAMASI	1	120000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399590	BULGUR POSTA EL ELEVATORÜ	BULGUR POSTA EL ELEVATORÜ	1	180000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399591	BULGUR TOPLAMA VİDASI	BULGUR TOPLAMA VİDASI	1	112500000.00000	Karaman - 30-06-2004 00:00 -

2 / 7

				Eski Türk Lirası	3805
399592	DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	DİRİ BULGUR SEPRATÖRÜ	1	900000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399593	DİRİ BULGUR HAVA KANALI	DİRİ BULGUR HAVA KANALI	1	300000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399594	DİRİ BULGUR YIK.	DİRİ BULGUR YIK.	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399595	YIKAMA ELVİLDÖZ	YIKAMA ELVİLDÖZ	1	45000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399596	BESLEME ELVİLDÖRÜ	BESLEME ELVİLDÖRÜ	2	45000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399597	TAV VİDASI	TAV VİDASI	1	112500000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399598	DEĞİRMEN	DEĞİRMEN	4	112500000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399599	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	DEĞİRMEN ÖZÜ TAVLAM VİDASI	1	90000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399600	KURUTMA TABURU	KURUTMA	1	112500000	Karaman -

3 / 7

		TABURU		0.00000 Eski Türk Lirası	30-06-2004 00:00 - 3805
399601	TERMOBLAK ASPIRATÖR	TERMOBLAK ASPIRATÖR	1	45000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399602	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	SOĞUTMA RADYATÖRÜ	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399603	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	FLASTER ELEK BESLEME ELVLATÖRÜ	1	75000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399604	FLASTER ELEK	FLASTER ELEK	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399605	TAŞ AYIRICI ASPIRATÖR	TAŞ AYIRICI ASPIRATÖR	1	22500000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399606	TAŞ AYIRICI	TAŞ AYIRICI	1	600000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399607	KURUTMA KULESİ	KURUTMA KULESİ	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399608	KULE TERMOBLOKLARI	KULE TERMOBLOKLARI	1	600000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805

4 / 7

399609	KULE ASPIRATÖRÜ	KULE ASPIRATÖRÜ	1	300000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399610	OTOMATİK ANBALAJ MAK.	OTOMATİK ANBALAJ MAK.	1	180000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399611	ELEVATÖR	ELEVATÖR	1	120000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399612	1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1000 KG ÇEKERLİ ELEK. BASKÜL	1	225000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399613	KABUK SOYMA MAK.	KABUK SOYMA MAK.	1	450000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399614	İNCE KESME MAK.	İNCE KESME MAK.	1	900000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399615	TOZ SIKLONU	TOZ SIKLONU	4	120000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399616	TAKSİMAT VİDASI	TAKSİMAT VİDASI	1	375000000.00000 Eski Türk Lirası	Karaman - 30-06-2004 00:00 - 3805
399617	BULGUR TAŞ AYIRICI	BULGUR TAŞ	1	187500000	Karaman -

5 / 7

		AYIRICI		0.00000 Eski Türk Lirası	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/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN		Karaman - 24-02-2009 10:24 - 2312	

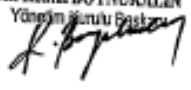
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

6 / 7

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MpQ1MEmWHJvM kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

	KARAMAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü	
Sayı : O.S.B.M.70-21/1338		12-11-2021
Konu: İmar Durumu		
İLGİLİ MAKAMA		
Karaman Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan ve mülkiyeti ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 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		
Ahmet KAPAR Yönetim Kurulu Başkan V. 		Ali Kemal BOYNUKALIN Yönetim Kurulu Başkan 
Parsel İmar Durumu: İL: Karaman İLÇE: Merkez MAHALLE: Pirireis MEVKİ: Bayamhağıl ADA: 1263 PARSEL: 90 NİTELİĞİ: Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası ALAN: 7231.87m ² PAFTA: N30-C-02-D-1-D / N30-C-02-D-4-A PLAN ADI: Karaman Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı PLAN ONAMA TARİHİ: 07.12.2020 FONKSİYONU: OSB Parseli EMSAL: 1.00 YÜKSEKLİK: Serbest ÇEKME MESAFELERİ: Ön:13.00, Arka:12.00 ve Yan Çekmeler:10.00m TERK MİKTARI: Yok		
Adres: Organize Sanayi Bölgesi 5.Cad. No:32 KARAMAN Tel: 0 338 224 14 97 – 223 Fax: 0 338 224 14 98		İrtibat: Mehmet Ali ÖZEN – Hrt Kad.Teknikeri e-posta: maozen@karamanosb.org.tr Elektronik Ağ: www.karamanosb.org.tr

1995 2/31

YUVANIN İNŞAATI

ÖZKAN ALBAYRAK
MİMAR

MİMARİ TATBİKAT PROJESİ ARSANIN

İLİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSE	İNŞAAT NO	VERGİ NO
KARAMAN	Pınarhisar	Baraj	22pt+22pa	1263	90	9.12.95	

İNŞAATIN

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

İnşaat Sahibinin ve Müteahhitin

İNŞAAT SAHİBİ	ADRESİ	İNŞAAT SAHİBİ	ADRESİ
Yusufiye Bulvarı 12. kat 12.01	Hamidiye mah. Mut. cad. 11-59	Karaman	09000000000

Proje Fenni Mesulleri

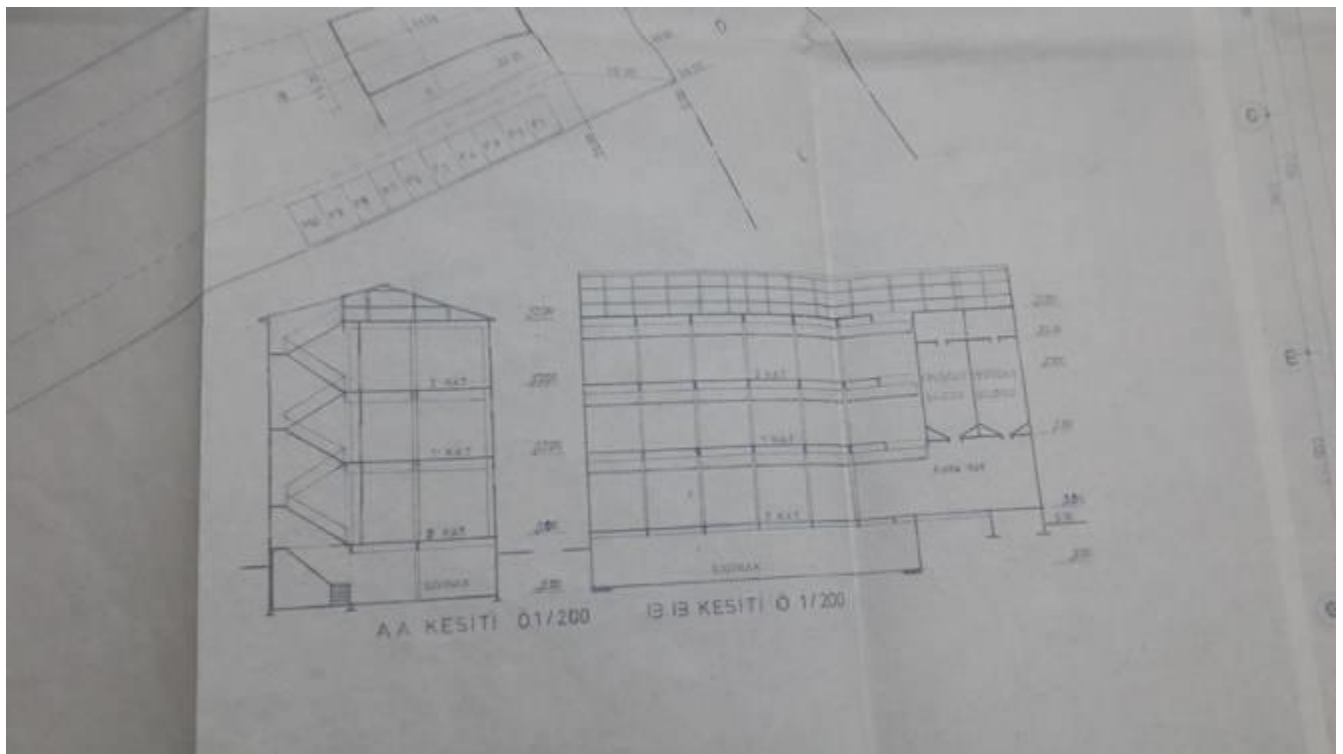
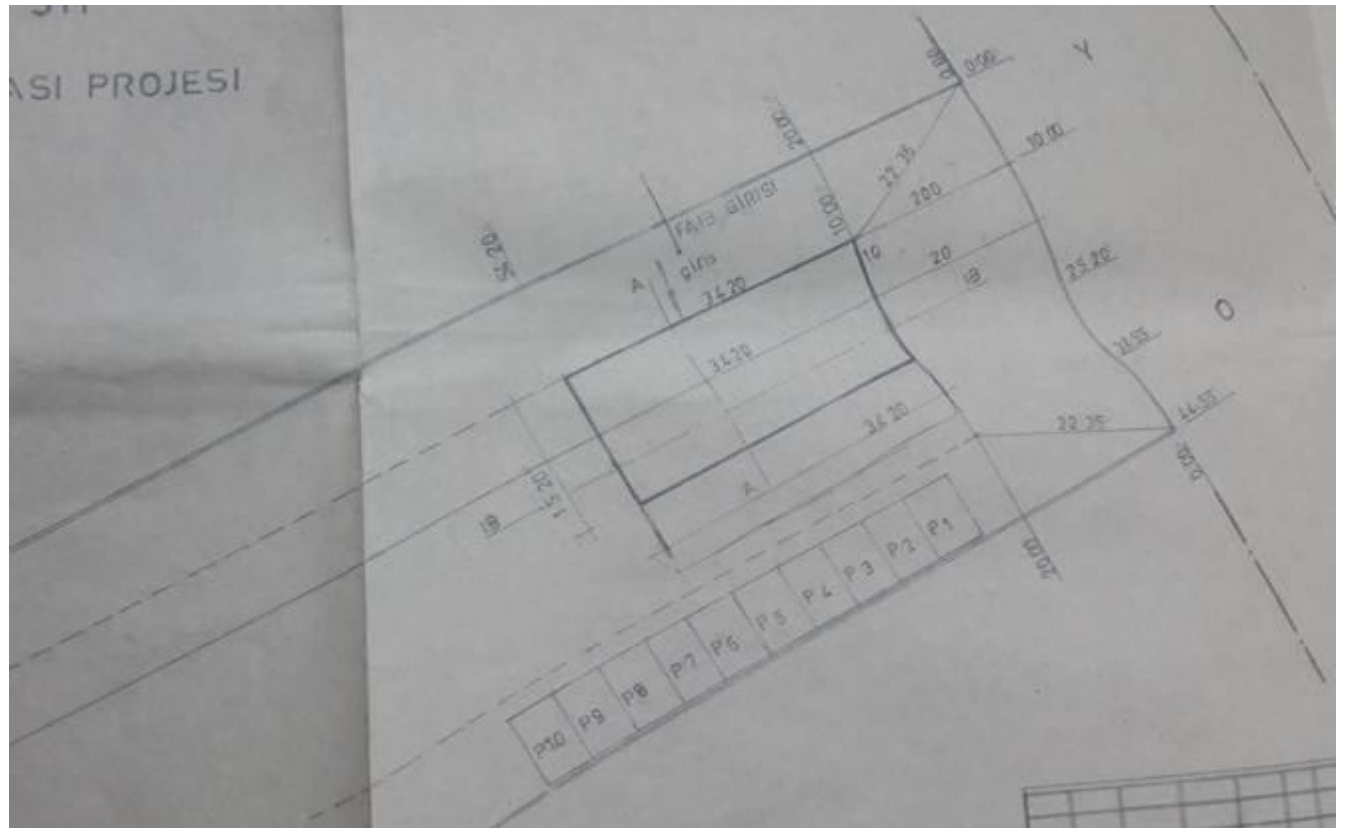
MİMARİ PROJE	ADRESİ	MİMARİ PROJE	ADRESİ
ÖZKAN ALBAYRAK	MOLLA FENARİ CAD. NO 10 Kat 1	Karaman GA	45

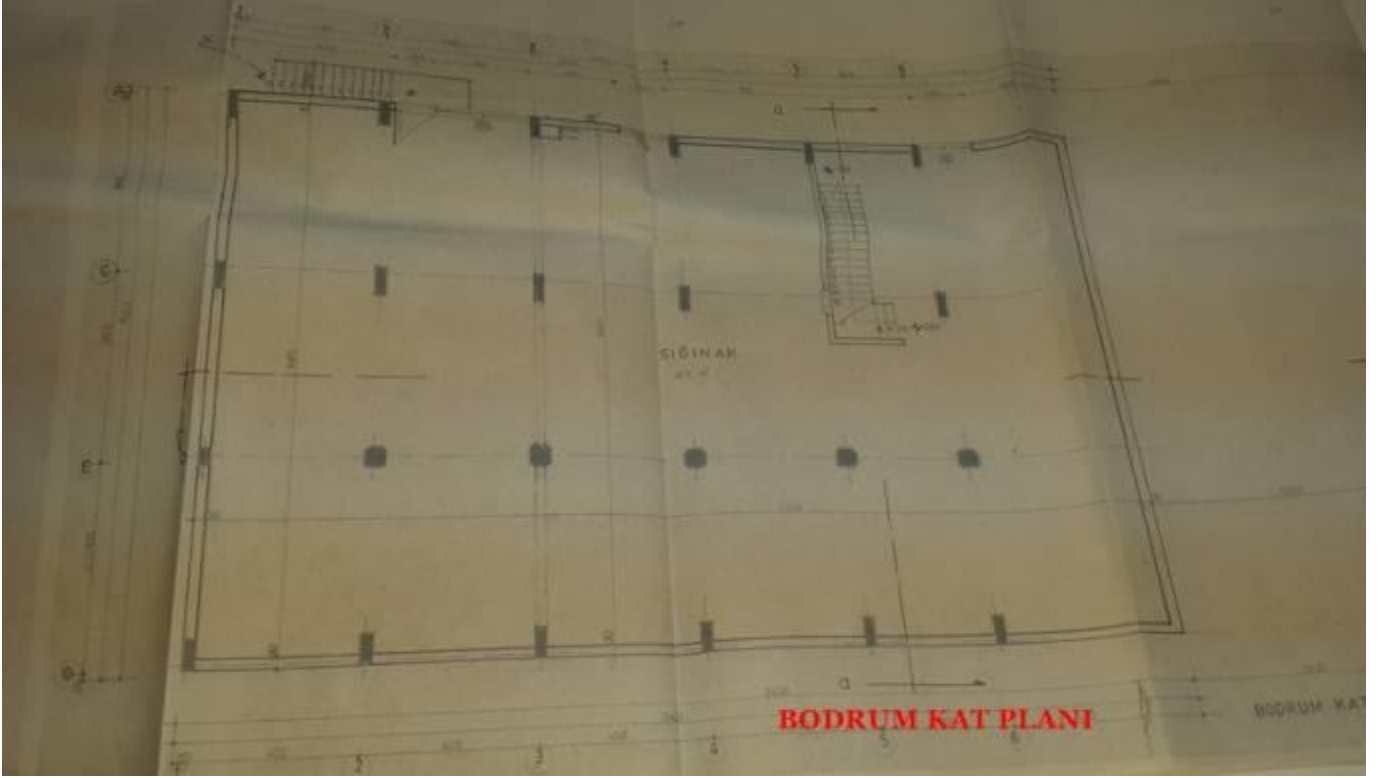
KARAMAN BELEDİYESİ

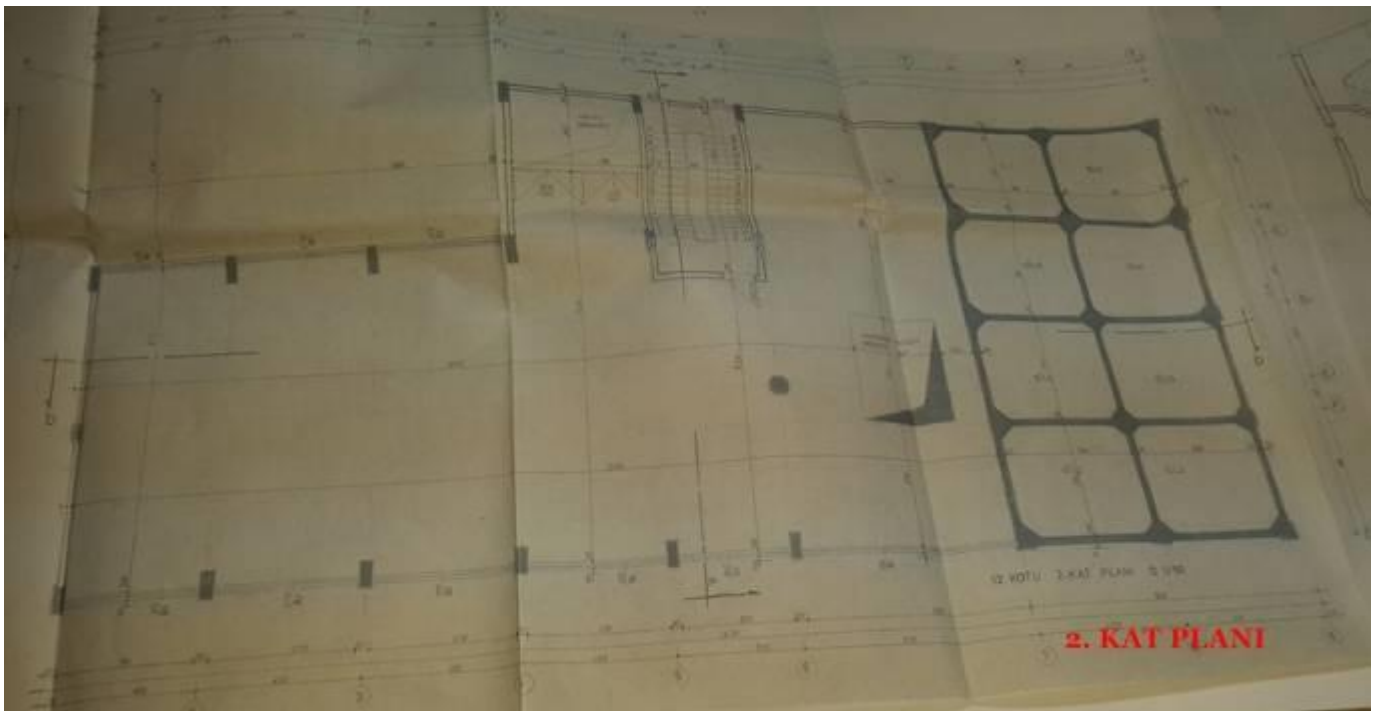
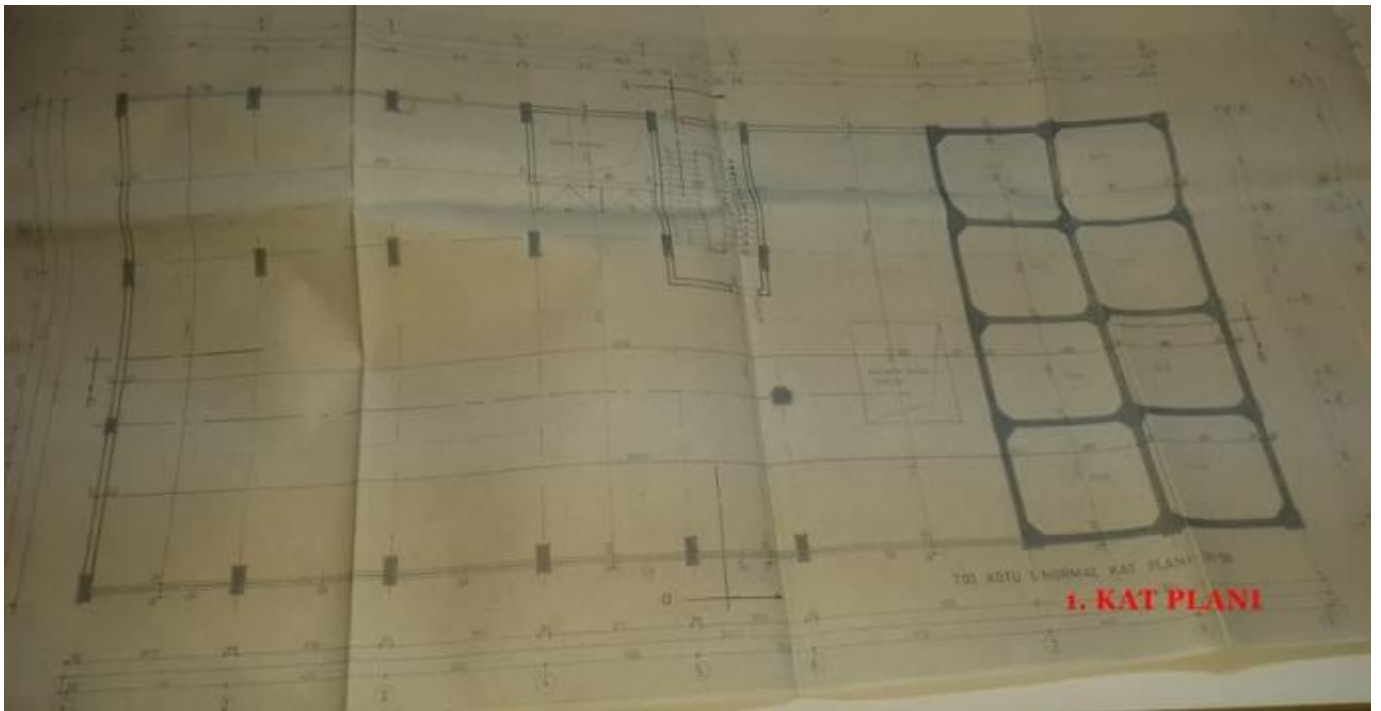
İmar Müdürlüğü Onayı

KONTROL	KONTROL	KONTROL	KONTROL
Mimarî Kontrol Karaman 28.12.1995	Emre PCB İmar 1. kat. 1. kat.	DOSYA NO	RUHSAT NO
		RUHSAT TARİHİ	

"A:101"







MİMARİ PROJE			
KİŞİ	MERKEZ	BİNA	CİSİ
MAHALLESİ	DİREKSİ	KAT ADEDİ	B.A.K
PAFTA ADA PARSEL	229. 1263/90	BİNA İNŞAAT ALANI	3+8
YÜZÖLÇÜMÜ		KULLANIM AMAÇI	785.00 m ²
ETİVA ETİGİ YAPI	Tab. bina	İTİ MALİYETİ	İlave Fabrika
YASAL UYARI		TOPLAM MALİYET	3-8
		KİMLİK ŞİFİ ÇİZİM	

PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA UYUŞTURULMUŞTUR. 5849 SAYILI TMMOB VE SANAT YASASI'NIN 11. MADDESİNE GÖRE, 7303 SAYILI T.M.M.O.B. YASASI UYARINCA PROJE MÜELLİFİ MİMARIN İMZA VE MÜHÜRÜ OLMAZSA, PROJEDE VE MİMARİ PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

T.C. 216 1547-243 4780

Yuvam İnşaat

TİC.LTD.ŞTİ.

CARŞI MAH. 5. SOKAK NO: 27 KARAMAN

06/06

MİMARİ KONTROLÜ YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ

MİMARİN KONTROLÜ YAPAN MİMARIN YAPTIĞI İNŞAAT VE EKLERİYLE BİTİRİLMİŞ TASARIMIN KONTROLÜNE KATILMAK YAPMAK VE ONAYLAMAK GÖREVLİDİR.

MİMARİN KONTROLÜ YAPAN MİMARIN İNŞAATTA TASDİKLİ PROJEYE AYRILARAK TEKLİF ETTİĞİ EKSKİ KURUL VEYA YAPILAN YAPININ YANLIŞLIĞI VE ETİVA MESULİ DİNDİRİ. BU BİLDİRİME BAĞLIEN BİNA YAPIMCISI EKSKİ KURUL VE YAPILAN YAPININ İNŞAATINDA 3194 SAYILI YASA KURULUŞU 28. MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESUL İNŞAAT VEREN İDAREYE BİLDİRİLMİŞ OLUR.

MİMARİN KONTROLÜ YAPAN MİMARIN İNŞAATTA TASDİKLİ PROJEYE AYRILARAK TEKLİF ETTİĞİ EKSKİ KURUL VEYA YAPILAN YAPININ YANLIŞLIĞI VE ETİVA MESULİ DİNDİRİ. BU BİLDİRİME BAĞLIEN BİNA YAPIMCISI EKSKİ KURUL VE YAPILAN YAPININ İNŞAATINDA 3194 SAYILI YASA KURULUŞU 28. MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESUL İNŞAAT VEREN İDAREYE BİLDİRİLMİŞ OLUR.

MİMARİN KONTROLÜ YAPAN MİMARIN İNŞAATTA TASDİKLİ PROJEYE AYRILARAK TEKLİF ETTİĞİ EKSKİ KURUL VEYA YAPILAN YAPININ YANLIŞLIĞI VE ETİVA MESULİ DİNDİRİ. BU BİLDİRİME BAĞLIEN BİNA YAPIMCISI EKSKİ KURUL VE YAPILAN YAPININ İNŞAATINDA 3194 SAYILI YASA KURULUŞU 28. MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESUL İNŞAAT VEREN İDAREYE BİLDİRİLMİŞ OLUR.

MİMARİN KONTROLÜ YAPAN MİMARIN İNŞAATTA TASDİKLİ PROJEYE AYRILARAK TEKLİF ETTİĞİ EKSKİ KURUL VEYA YAPILAN YAPININ YANLIŞLIĞI VE ETİVA MESULİ DİNDİRİ. BU BİLDİRİME BAĞLIEN BİNA YAPIMCISI EKSKİ KURUL VE YAPILAN YAPININ İNŞAATINDA 3194 SAYILI YASA KURULUŞU 28. MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESUL İNŞAAT VEREN İDAREYE BİLDİRİLMİŞ OLUR.

PROJE SAHİBİ ADI SOYADI Ysildene Bulupurhan Sida Tic. Ltd. Şti	PROJE MUELLİFİ ADI SOYADI ÖZKAN ALBAYRAK BİRO YET. NO 42119 MİMARLAR ODASI NO 11296	FENNİ MESUL ADI SOYADI ÖZKAN ALBAYRAK BİRO YET. NO 42119 MİMARLAR ODASI NO 11296
--	---	--





T.M.M.O.B. ONAY

MİMARLAR ODASI

KARAMAN TENSİL OLASI KİŞİLERİ GÖREKLİ OLARAK

Bu belge, Mimarlar Odası Karaman Şubesi tarafından hazırlanmıştır. Bu belge, Mimarlar Odası Karaman Şubesi tarafından hazırlanmıştır. Bu belge, Mimarlar Odası Karaman Şubesi tarafından hazırlanmıştır.

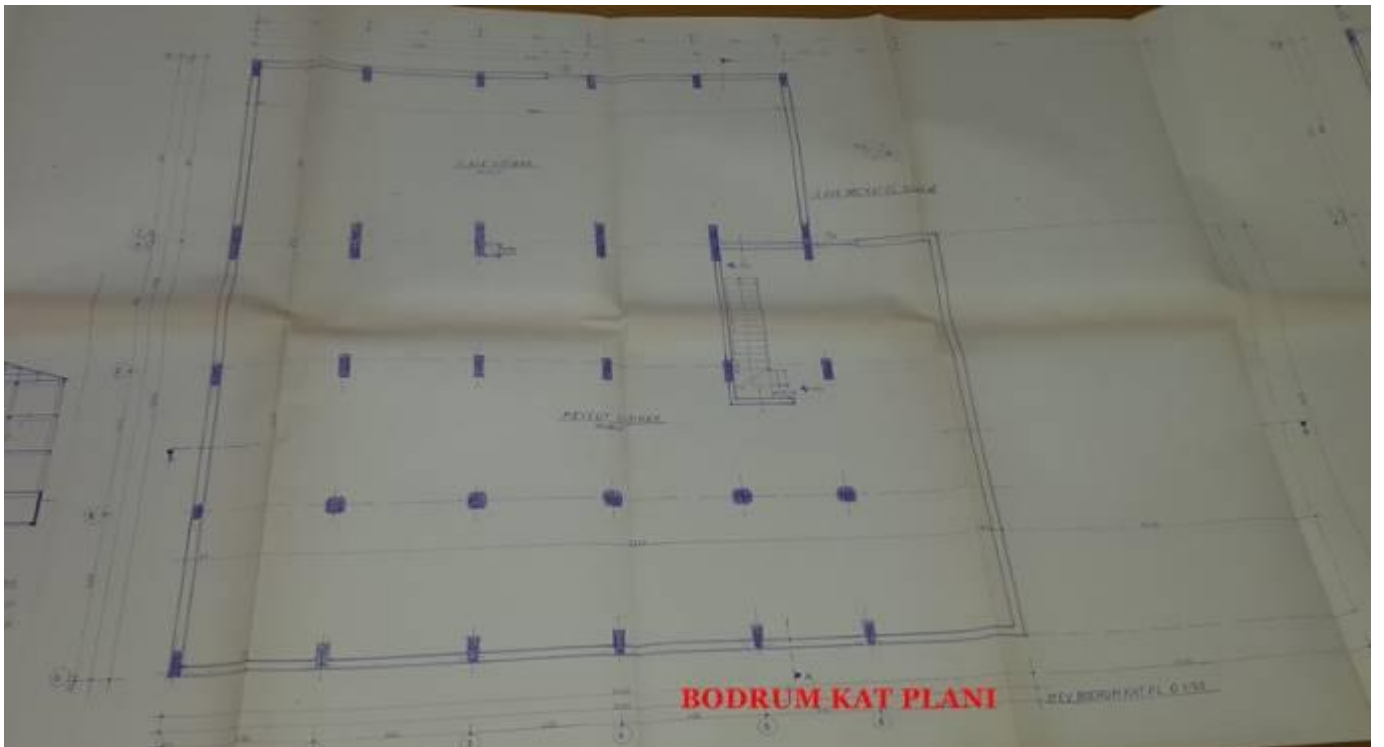
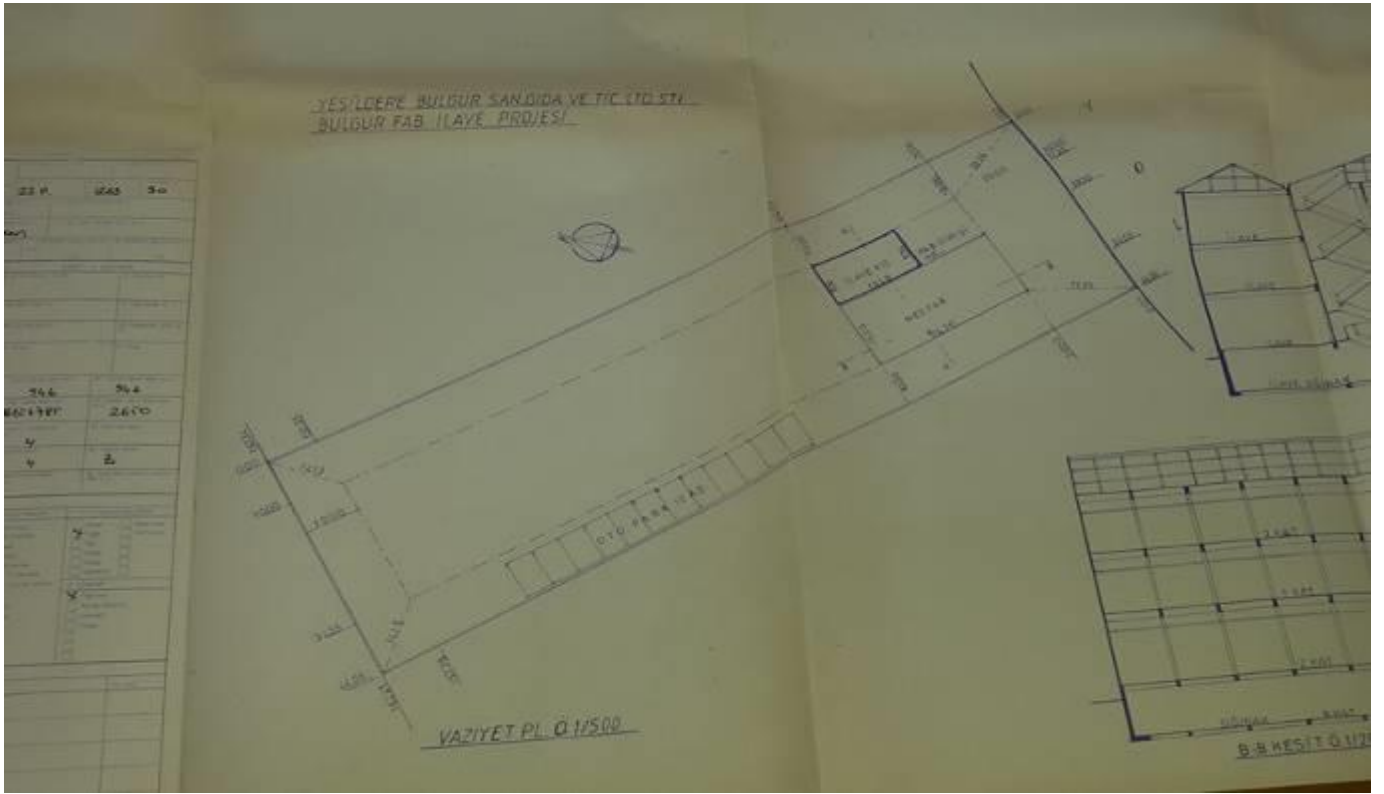
Tarih: 2006/06 Tarih: 30.05.2006

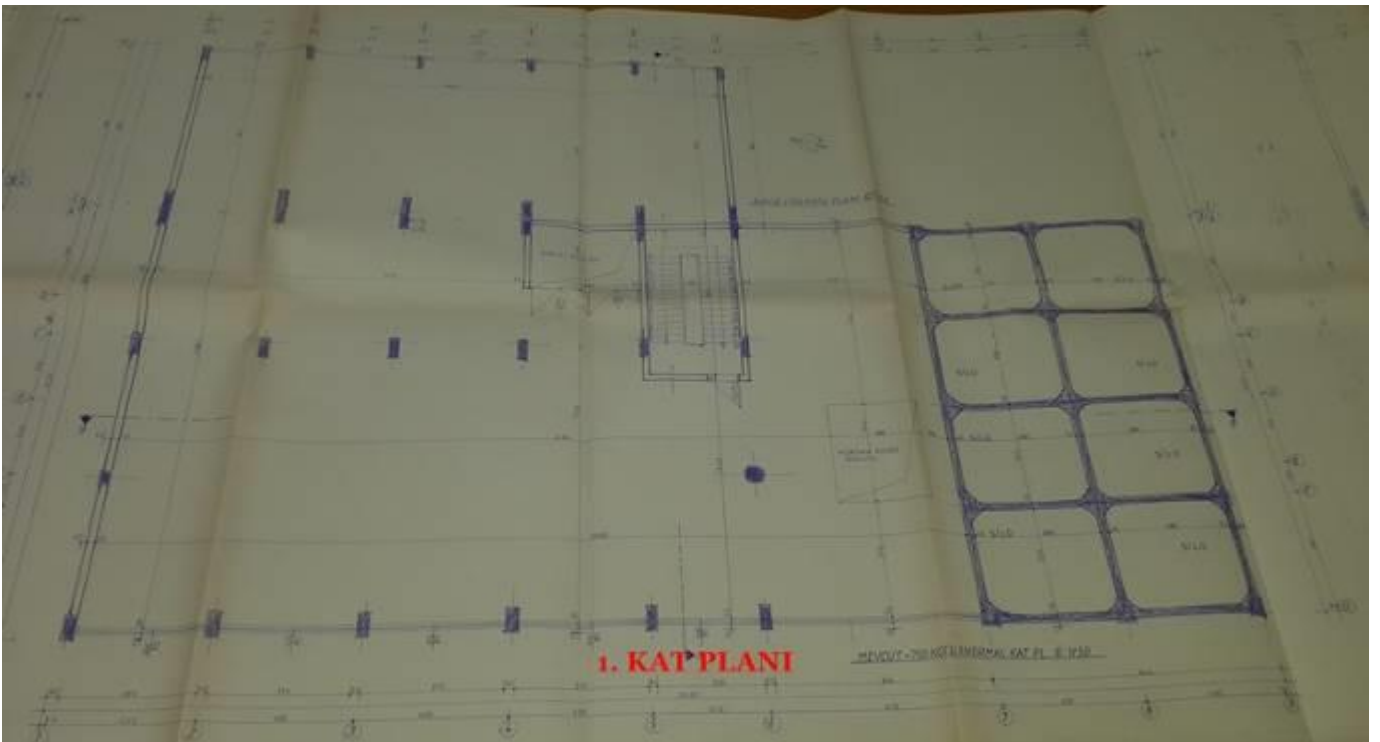
KONTROL

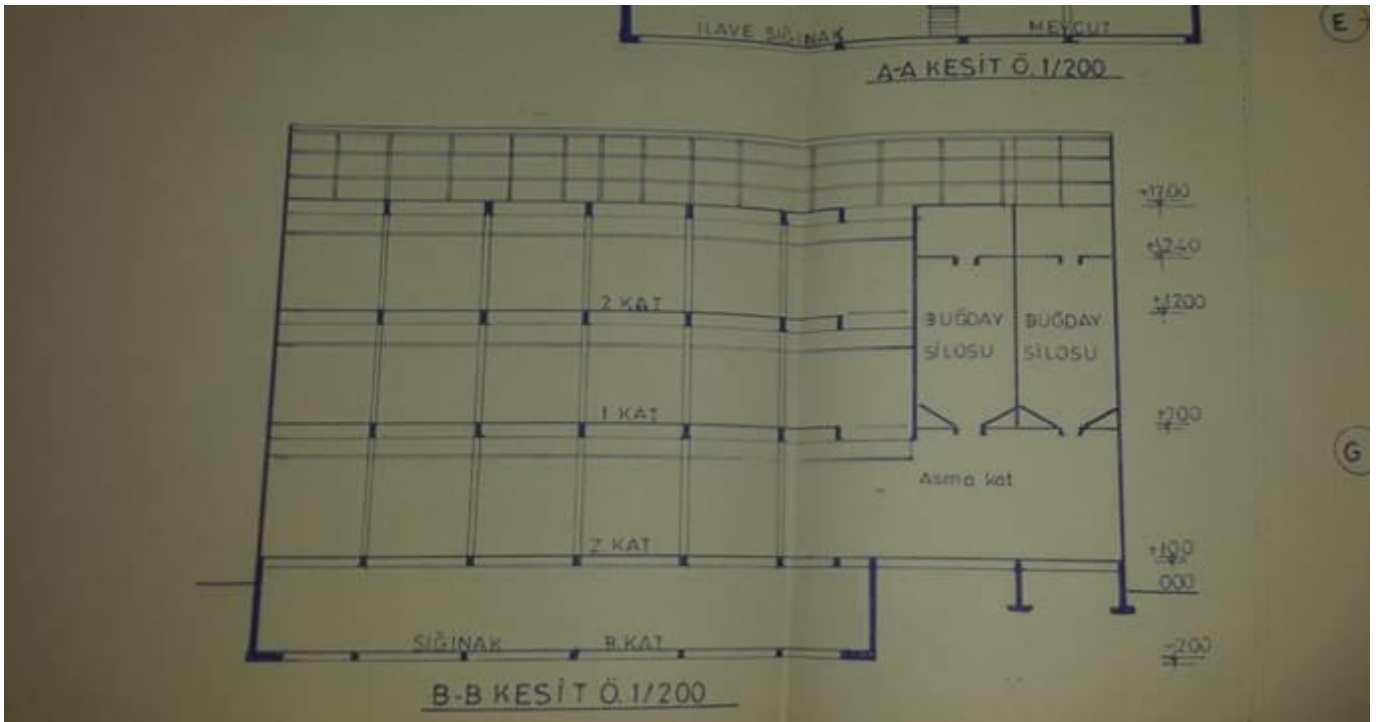
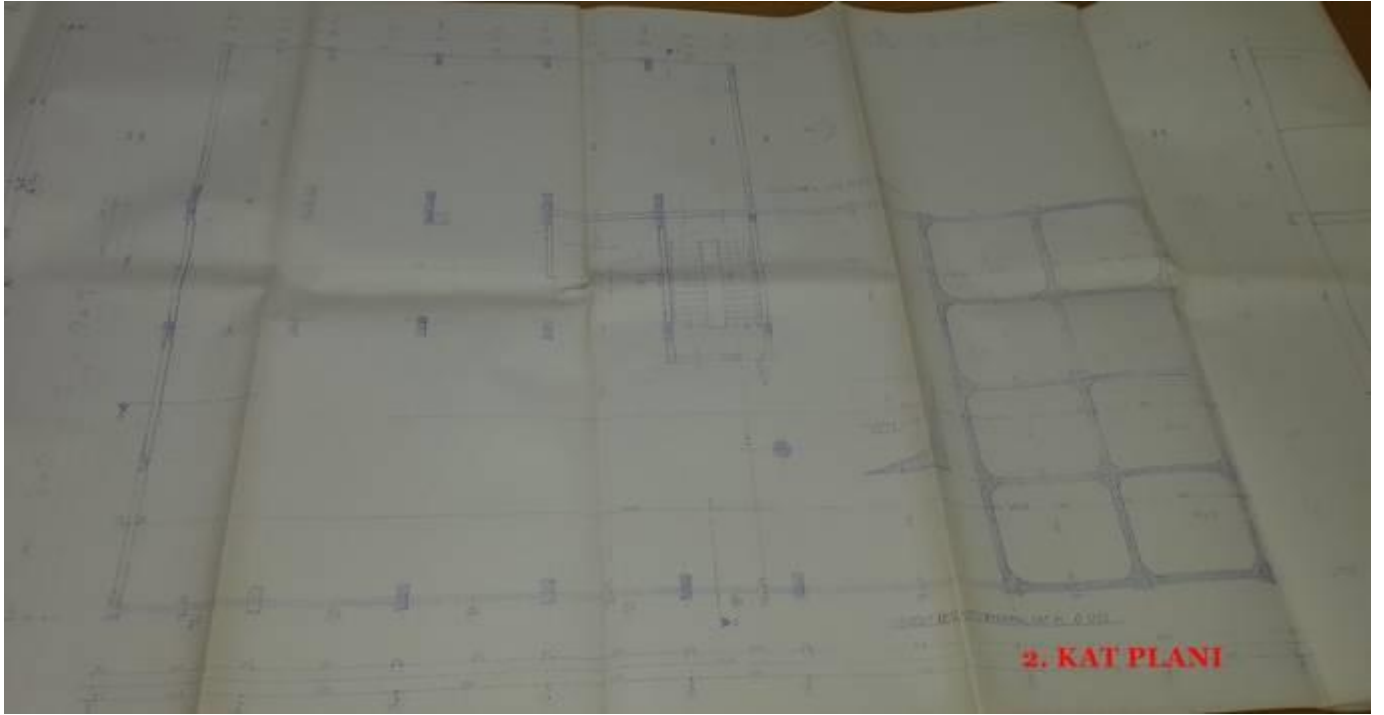
21 Temmuz 2006

HATİ KARADAG

O.S.B. Müdürü







[illegible]

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 ☐ Fosseptik ☐ İdmarlı duvar ☐ Bahçe duvarı ☐ Yeniden ☐	
3. Ruhsatın onay tarihi 21.07.2006		4. Ruhsat no 06/06-30	
5. Pafta no 22-A/II		6. Ada no 1263	
7. Parsel no 90		8. İnşaat planı onay tarihi 16.06.1995	
9. İnşaat 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 verici 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 bitirme 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. Mülk sahihlik kame no	
24. Adres		30. Sigorta sicil no	
25. Adres		31. Sözleşme tarihi ve no	
26. Adres		32. Sözleşme tarihi ve no	
27. Adres		33. İnşa	
28. Adres		34. İnşa	
29. Adres		35. İnşa	
30. Adres		36. İnşa	
31. Adres		37. İnşa	
32. Adres		38. İnşa	
33. Adres		39. İnşa	
34. Adres		40. İnşa	
35. Adres		41. İnşa	
36. Adres		42. İnşa	
37. Adres		43. İnşa	
38. Adres		44. İnşa	
39. Adres		45. İnşa	
40. Adres		46. İnşa	
41. Adres		47. İnşa	
42. Adres		48. İnşa	
43. Adres		49. İnşa	
44. Adres		50. İnşa	
45. Adres		51. İnşa	
46. Adres		52. İnşa	
47. Adres		53. İnşa	
48. Adres		54. İnşa	
49. Adres		55. İnşa	
50. Adres		56. İnşa	
51. Adres		57. İnşa	
52. Adres		58. İnşa	
53. Adres		59. İnşa	
54. Adres		60. İnşa	
55. Adres		61. İnşa	
56. Adres		62. İnşa	
57. Adres		63. İnşa	
58. Adres		64. İnşa	
59. Adres		65. İnşa	
60. Adres		66. İnşa	
61. Adres		67. İnşa	
62. Adres		68. İnşa	
63. Adres		69. İnşa	
64. Adres		70. İnşa	
65. Adres		71. İnşa	
66. Adres		72. İnşa	
67. Adres		73. İnşa	
68. Adres		74. İnşa	
69. Adres		75. İnşa	
70. Adres		76. İnşa	
71. Adres		77. İnşa	
72. Adres		78. İnşa	
73. Adres		79. İnşa	
74. Adres		80. İnşa	
75. Adres		81. İnşa	
76. Adres		82. İnşa	
77. Adres		83. İnşa	
78. Adres		84. İnşa	
79. Adres		85. İnşa	
80. Adres		86. İnşa	
81. Adres		87. İnşa	
82. Adres		88. İnşa	
83. Adres		89. İnşa	
84. Adres		90. İnşa	
85. Adres		91. İnşa	
86. Adres		92. İnşa	
87. Adres		93. İnşa	
88. Adres		94. İnşa	
89. Adres		95. İnşa	
90. Adres		96. İnşa	
91. Adres		97. İnşa	
92. Adres		98. İnşa	
93. Adres		99. İnşa	
94. Adres		100. İnşa	
95. Adres		101. İnşa	
96. Adres		102. İnşa	
97. Adres		103. İnşa	
98. Adres		104. İnşa	
99. Adres		105. İnşa	
100. Adres		106. İnşa	
101. Adres		107. İnşa	
102. Adres		108. İnşa	
103. Adres		109. İnşa	
104. Adres		110. İnşa	
105. Adres		111. İnşa	
106. Adres		112. İnşa	
107. Adres		113. İnşa	
108. Adres		114. İnşa	
109. Adres		115. İnşa	
110. Adres		116. İnşa	
111. Adres		117. İnşa	
112. Adres		118. İnşa	
113. Adres		119. İnşa	
114. Adres		120. İnşa	
115. Adres		121. İnşa	
116. Adres		122. İnşa	
117. Adres		123. İnşa	
118. Adres		124. İnşa	
119. Adres		125. İnşa	
120. Adres		126. İnşa	
121. Adres		127. İnşa	
122. Adres		128. İnşa	
123. Adres		129. İnşa	
124. Adres		130. İnşa	
125. Adres		131. İnşa	
126. Adres		132. İnşa	
127. Adres		133. İnşa	
128. Adres		134. İnşa	
129. Adres		135. İnşa	
130. Adres		136. İnşa	
131. Adres		137. İnşa	
132. Adres		138. İnşa	
133. Adres		139. İnşa	
134. Adres		140. İnşa	
135. Adres		141. İnşa	
136. Adres		142. İnşa	
137. Adres		143. İnşa	
138. Adres		144. İnşa	
139. Adres		145. İnşa	
140. Adres		146. İnşa	
141. Adres		147. İnşa	
142. Adres		148. İnşa	
143. Adres		149. İnşa	
144. Adres		150. İnşa	
145. Adres		151. İnşa	
146. Adres		152. İnşa	
147. Adres		153. İnşa	
148. Adres		154. İnşa	
149. Adres		155. İnşa	
150. Adres		156. İnşa	
151. Adres		157. İnşa	
152. Adres		158. İnşa	
153. Adres		159. İnşa	
154. Adres		160. İnşa	
155. Adres		161. İnşa	
156. Adres		162. İnşa	
157. Adres		163. İnşa	
158. Adres		164. İnşa	
159. Adres		165. İnşa	
160. Adres		166. İnşa	
161. Adres		167. İnşa	
162. Adres		168. İnşa	
163. Adres		169. İnşa	
164. Adres		170. İnşa	
165. Adres		171. İnşa	
166. Adres		172. İnşa	
167. Adres		173. İnşa	
168. Adres		174. İnşa	
169. Adres		175. İnşa	
170. Adres		176. İnşa	
171. Adres		177. İnşa	
172. Adres		178. İnşa	
173. Adres		179. İnşa	
174. Adres		180. İnşa	
175. Adres		181. İnşa	
176. Adres		182. İnşa	
177. Adres		183. İnşa	
178. Adres		184. İnşa	
179. Adres		185. İnşa	
180. Adres		186. İnşa	
181. Adres		187. İnşa	
182. Adres		188. İnşa	
183. Adres		189. İnşa	
184. Adres		190. İnşa	
185. Adres		191. İnşa	
186. Adres		192. İnşa	
187. Adres		193. İnşa	
188. Adres		194. İnşa	
189. Adres		195. İnşa	
190. Adres		196. İnşa	
191. Adres		197. İnşa	
192. Adres		198. İnşa	
193. Adres		199. İnşa	
194. Adres		200. İnşa	
195. Adres		201. İnşa	
196. Adres		202. İnşa	
197. Adres		203. İnşa	
198. Adres		204. İnşa	
199. Adres		205. İnşa	
200. Adres		206. İnşa	
201. Adres		207. İnşa	
202. Adres		208. İnşa	
203. Adres		209. İnşa	
204. Adres		210. İnşa	
205. Adres		211. İnşa	
206. Adres		212. İnşa	
207. Adres		213. İnşa	
208. Adres		214. İnşa	
209. Adres		215. İnşa	
210. Adres		216. İnşa	
211. Adres		217. İnşa	
212. Adres		218. İnşa	
213. Adres		219. İnşa	
214. Adres		220. İnşa	
215. Adres		221. İnşa	
216. Adres		222. İnşa	
217. Adres		223. İnşa	
218. Adres		224. İnşa	
219. Adres		225. İnşa	
220. Adres		226. İnşa	
221. Adres		227. İnşa	
222. Adres		228. İnşa	
223. Adres		229. İnşa	
224. Adres		230. İnşa	
225. Adres		231. İnşa	
226. Adres		232. İnşa	
227. Adres		233. İnşa	
228. Adres		234. İnşa	
229. Adres		235. İnşa	
230. Adres		236. İnşa	
231. Adres		237. İnşa	
232. Adres		238. İnşa	
233. Adres		239. İnşa	
234. Adres		240. İnşa	
235. Adres		241. İnşa	
236. Adres		242. İnşa	
237. Adres		243. İnşa	
238. Adres		244. İnşa	
239. Adres		245. İnşa	
240. Adres		246. İnşa	
241. Adres		247. İnşa	
242. Adres		248. İnşa	
243. Adres		249. İnşa	
244. Adres		250. İnşa	
245. Adres		251. İnşa	
246. Adres		252. İnşa	
247. Adres		253. İnşa	
248. Adres		254. İnşa	
249. Adres		255. İnşa	
250. Adres		256. İnşa	
251. Adres		257. İnşa	
252. Adres		258. İnşa	
253. Adres		259. İnşa	
254. Adres		260. İnşa	
255. Adres		261. İnşa	
256. Adres		262. İnşa	
257. Adres		263. İnşa	
258. Adres		264. İnşa	
259. Adres		265. İnşa	
260. Adres		266. İnşa	
261. Adres		267. İnşa	
262. Adres		268. İnşa	
263. Adres		269. İnşa	
264. Adres		270. İnşa	
265. Adres		271. İnşa	
266. Adres		272. İnşa	
267. Adres		273. İnşa	
268. Adres		274. İnşa	
269. Adres		275. İnşa	
270. Adres		276. İnşa	
271. Adres		277. İnşa	
272. Adres		278. İnşa	
273. Adres		279. İnşa	
274. Adres		280. İnşa	
275. Adres		281. İnşa	
276. Adres		282. İnşa	
277. Adres		283. İnşa	
278. Adres		284. İnşa	
279. Adres		285. İnşa	
280. Adres		286. İnşa	
281. Adres		287. İnşa	
282. Adres		288. İnşa	
283. Adres		289. İnşa	
284. Adres		290. İnşa	
285. Adres		291. İnşa	
286. Adres		292. İnşa	
287. Adres		293. İnşa	
288. Adres		294. İnşa	
289. Adres		295. İnşa	
290. Adres		296. İnşa	
291. Adres		297. İnşa	
292. Adres		298. İnşa	
293. Adres		299. İnşa	
294. Adres		300. İnşa	
295. Adres		301. İnşa	
296. Adres		302. İnşa	
297. Adres		303. İnşa	
298. Adres		304. İnşa	
299. Adres		305. İnşa	
300. Adres		306. İnşa	
301. Adres		307. İnşa	
302. Adres		308. İnşa	
303. Adres		309. İnşa	
304. Adres		310. İnşa	
305. Adres		311. İnşa	
306. Adres		312. İnşa	
307. Adres		313. İnşa	
308. Adres		314. İnşa	
309. Adres		315. İnşa	
310. Adres		316. İnşa	
311. Adres		317. İnşa	
312. Adres		318. İnşa	
313. Adres		319. İnşa	
314. Adres		320. İnşa	
315. Adres		321. İnşa	
316. Adres		322. İnşa	
317. Adres		323. İnşa	
318. Adres		324. İnşa	
319. Adres		325. İnşa	
320. Adres		326. İnşa	
321. Adres		327. İnşa	
322. Adres		328. İnşa	
323. Adres		329. İnşa	
324. Adres		330. İnşa	
325. Adres		331. İnşa	
326. Adres		332. İnşa	
327. Adres		333. İnşa	
328. Adres		334. İnşa	
329. Adres		335. İnşa	
33			

YAPI DENETİMİ						
80. Adı	81. Oda no	82. Oda no	83. Oda no	84. Adı	85. Adı	86. Adı
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
87. Kuruluşun adı	88. Yaptırılanın adı	89. Sınıf	90. Ürün belge no	91. Adres	92. İmza	
RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER						93. Döşeme m ²
94. GELİRİN MAHİYETİ	95. Makbuz Tarihi	96. Makbuz no	97. Tutar (Bin TL.)			98. Kapı m ²
Yol-kanal harcı	20.07.2006	38683	203,28			99. Kullanılmayan kapı m ²
Obi-park bedeli	20.07.2006	38683	33,00			100. Kullanılmayan kazın dokümanı yer
DİĞERLERİ						
TOPLAM			236,28			
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin fennî mes'ullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilişkiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
101. Düzenleyenin adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih		102. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih		103. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih, mühür		
M. A. ÖZEN Tekniker				Halil KARADAG O.S.B. Müdürü		
104. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin adı, soyadı, unvanı, imzası						105. İnşaat başlama tarihi
						1 / 20
VİZELER						
106. VİZE ADI	107. Kontrol Tarihi	108. Fennî Mes'ullerin Adı, soyadı, imzası	109. Teknik Elemanın Adı, soyadı, imzası	110. Kontrol Edenin Adı, soyadı, imzası	111. Onaylayanın Adı, soyadı, imzası	
Toprak						
Zemin aplikasyon						
Temel						
Bodrum						
Subasman						
Kat						
Catı						
Su yalıtımı						
Su yalıtımı						
Kanalizasyon / Fosseptik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Iletim Tesisatı						
112. Diğer Hususlar						
Obi-park parsel taahhüdünde testis edilecektir.						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DIKKAT: Bu Form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Anlatı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ye verilir.

1. Belgenin verildiği kurum (il, ilçe) KARAMAN BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		Kod	2. Belgenin Tarihi 25.9.1997	3. Belgenin Numarası 12/8	4. Belgenin Veriliş Mekanı Yapının İnşaatı	Kod						
5. Parça M.P.T-P.D 1263	7. Ada no 90	8. Parsel no 90	9. İnşaat durumu tarihi 7.12.1995	10. İnşaat durumu numarası 793								
11. Tapu tesisi belgesi veren kurum KARAMAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		12. Tapu tesisi belgesi tarihi 25.12.1995	14. İnşaat türü -	Kod	16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası 25.12.1995	17. Var ise ruhsatınamenin tarihi ve numarası 7/21-271						
13. Yayı tesisi belgesi no 6378		15. Yayı türü -	Kod									
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN									
18. Adı soyadı / ünvanı YESİLERE BULGUR SIDA		Kod	22. Adı soyadı / ünvanı SANATİ T. L. S.		Kod	23. Kurum sicil numarası						
19. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi sicil no	24. Bağlı olduğu Vergi Dairesi		25. Vergi Dairesi sicil numarası							
21. Adresi Piçirli Mah. Oğuzlar Sn. 6378			26. Adresi									
27. Yapının her bir ünitelerinin amaçları	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı						
FABRİKA	1	1500		385								
SİGNA												
Toplam		1	1884	1	3	4						
37. İnşaatın toplam maliyet (arza harici)		38. Arz değeri		39. Yapının arza değeri		40. Toplam maliyet (arza dahil)						
1843 185 000		1995		305 000 000		2 154 185 000						
41. İşletimin cinsi	42. İşletimin diğer mahdeleri		Kod	43. Yığına yapının cinsi								
Belirli bir amaçla	Tufla											
44. Yapı ile ilgili özellikler												
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☐ Doğal gaz ☐ Kalorifer ☒ Sehir Suyu ☐ Suak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör												
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölünler ile ilgili açıklama:												
46. Kısımla ilgili özellikler												
Kısımlar	Oda sayıları						Toplam	Daire Sayısı	47. Dairenin özellikleri			
	1	2	3	4	5	6			Mutfak	Banyo	Hela(wc)	Parke
Daire Sayısı								Olan				
Bir dairenin yüzölçümü								Olmayan				
							Toplam					
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmada feni bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30' uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.												
BİNA MAHALİNİN TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER												
48. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				49. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				50. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
W. BİNG				İmar 103. Tek.								
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ												
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası				52. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası				53. Onay tarihi				
Eminege				İmarat Mühendisi				Belediye İmar Mühürü				



**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

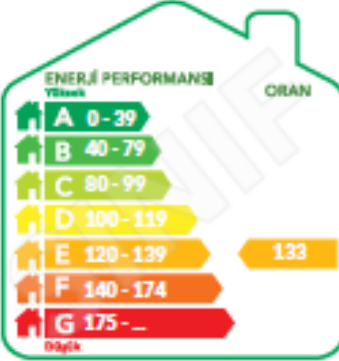
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*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-dertleri dahil)		
İklimlendirilen Alan(m²):	320,00	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00		Dolgu Zeminler (Dolgu 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	
İptal Edilen EKB No:	M24703E905172	Sertifika No: ATLASLT-06-0169
	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 3
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
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, Sistem 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 UsvtNo'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:	

Müşteri Beyan Yazısı



12.04.2022

SERMAYE PİYASASI KURULU
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA

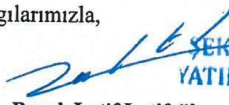
Eskişehir Yolu 8. Km No. 156 06530 Ankara

Şirketimiz portföyünde yer alan Kazakistan, Almatı ilinde konumlu 20:312:941:133 kadastral numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkul ve Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 Ada, 90 Parselde Kayıtlı "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı gayrimenkule ilişkin olarak;

Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda belirtildiği üzere, Kazakistan, Almatı ilinde konumlu 20:312:941:133 kadastral numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün üzerinde bulunan iptidai malzemeler ve koşullarla üretilmiş depolama amaçlı ünitelerin Şirket'imiz tarafından en kısa zamanda yıktırılacağını beyan ederiz.

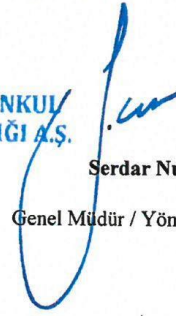
Ayrıca Karaman ili, Merkez ilçesi, Pirireis Mahallesi, 1263 Ada, 90 Parselde Kayıtlı "Betonarme Dört Katlı Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı gayrimenkulün tapu kayıtlarında teferruat listesinde yer alan makineler mevcut durumda da bulunmamaktadır. Fabrika boş ve gayri faal durumdadır. Bu nedenle tapu kaydında yer alan ve fiilen geçerliliğini yitirmiş olan teferruat kaydının kaldırılacağı hususunu bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


ŞEKER GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Burak Latif Latifoğlu

Yönetim Kurulu Başkan Vekili


Serdar Nuri ESER

Genel Müdür / Yönetim Kurulu Üyesi

Fotoğraflar













TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarılı : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2533

Sayın Taner DÜNER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan