

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SİVAS – MERKEZ

BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Revize Rapor Numarası: SEKR-2020-00030



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Rapor Numarası	:	SEKR-2020-00030
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Sivas İli, Merkez İlçesi, Eskikale Mahallesi 468 Ada 1 Parselde Kayıtlı 3 Katlı Kargir Bina
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Banka: Eskikale Mahallesi, Bankalar Caddesi, No:3, Merkez/Sivas
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	143,69 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	586 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Turizm + Ticaret + Konut

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	5.739.000
KDV Dâhil	6.198.120

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	27.000
KDV Dâhil	31.860

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %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, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCLES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

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

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

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

ii. İÇİNDEKİLER

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

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	12
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	12
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	12
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	12
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	12
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	13
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	13
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
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	14
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	15
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	15
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	15
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	16
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2	SWOT Analizi	16
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	16
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	16
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	17
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	17
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	19

6.4.3	Gelir Yaklaşımı	19
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	21
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	21
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	22
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	23
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	23
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	23
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
8	SONUÇ	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	25
8.2	Nihai Değer Takdiri	25
9	EKLER	26

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi :04.03.2020

Rapor Numarası : SEKR-2020-00030

Raporun Türü : Sivas İli, Merkez İlçesi, Eskikale Mahallesi 468 Ada 1 Parselde Kayıtlı 3 Katlı Kargir Bina 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 değerlendirme raporu için 12.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

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

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Sivas İli, Merkez İlçesi, Eskikale Mahallesi 468 Ada 1 Parselde Kayıtlı 3 Katlı Kargir Bina için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00030 numaralı değerleme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında değişiklik yapılmamıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

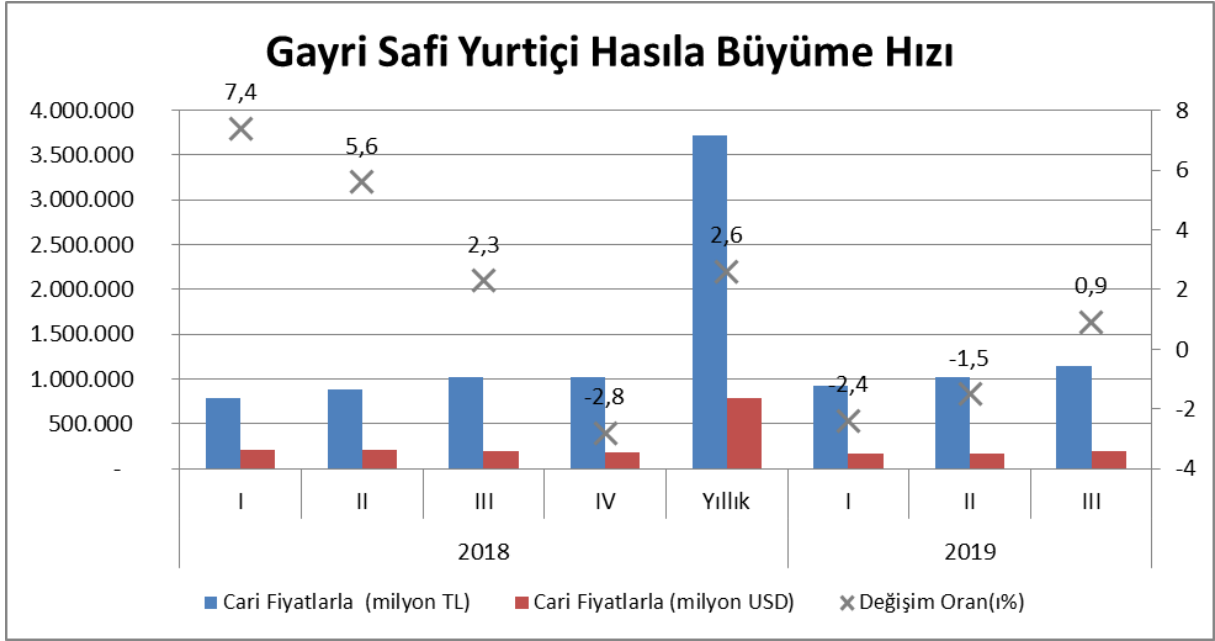
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

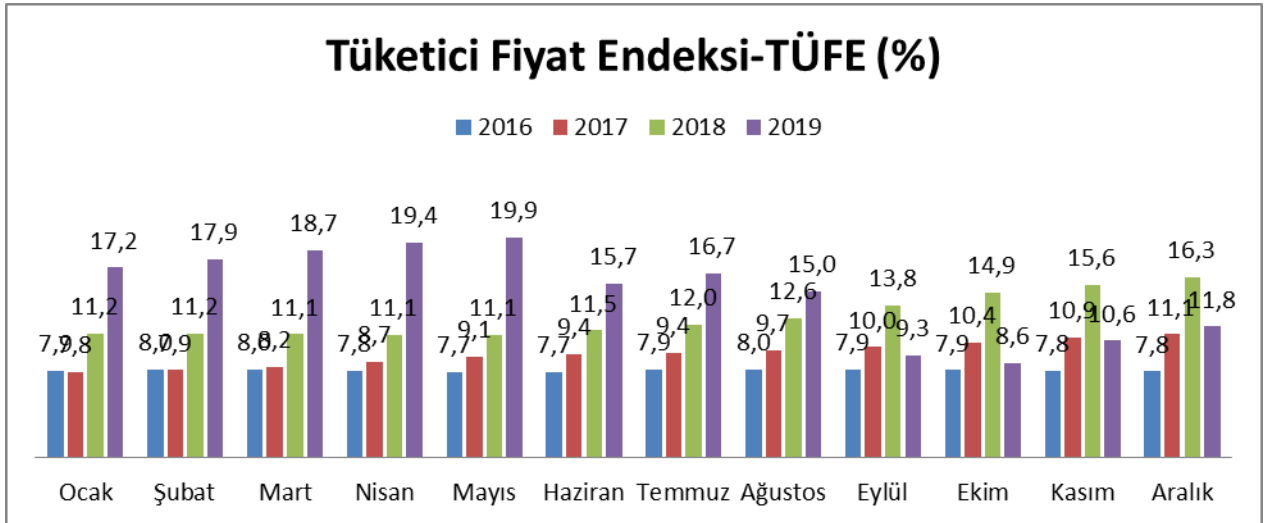
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı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

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

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



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



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

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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

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

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

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

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Sivas İli



Sivas 35° 50' ve 38° 14' doğu boylamları ile 38° 32' ve 40° 16' kuzey enlemleri arasında yer alır.

Sivas, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer almaktadır. Sivas ili, Mezopotamya ve arasında kervanların geçtiği bölgede olduğu için, Selçuklular döneminde tüccarların ziyaret ettiği bir merkez haline gelmiştir. Türkiye'de Konya'dan sonra en çok Selçuklu eserinin bulunduğu il Sivas'tır. 13.yüzyıl'a ait Gök Medrese, Çifte Minareli Medrese ve Mavi Medrese çini sanatı açısından mutlaka

görölmeye değer yerlerdir. Ulu Camii ise 1100 yılında inşaa edilmiştir. Ayrıca Sivas, Türkiye'nin yüzölçümü açısından en büyük ikinci ilidir. Toplam nüfusu 618.617, merkez nüfusu 359.219'dir.

Sivas Kızıl Dağ'dan doğan Kızılırmak, Köse Dağı'ndan doğan Yeşilırmak ve yine Köse Dağı'ndan doğan Fırat'ın en önemli kollarından biri olan Karasu Nehri, Sivas ili sınırları içinde doğmaktadır. Sivas coğrafi açıdan kıraç, yeşili az, sert iklimli bir yerdir. İkliminin elverdiği ölçüde yetiştirilebilen ancak tahıl ürünleri, şeker pancarı, patates gibi ürünlerdir.

Türk Kurtuluş Savaşı'nın temellerinin atıldığı, Selçuklu devrinin dev eserleriyle süslü, yüzölçümü bakımından Konya'dan sonra ikinci sırada yer alan bir ilimizdir. Sivas ili topraklarının büyük kısmı İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölümünde diğer kısımları ise Karadeniz ve Doğu Anadolu bölgesinde olup, Kuzeyden Giresun, Ordu ve Tokat; doğudan Erzincan; güneyden Malatya, Kahramanmaraş, Kayseri; batıdan Yozgat illeriyle çevrilidir.

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Sivas
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Eskikale
Mevkii	-
Pafta No	P.12
Ada No	468
Parsel No	1
Yüzölçümü	143,69 m ²
Niteliği	3 Katlı Kargir Bina
Malik	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 07.11.2019 tarihinde temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş adına kayıtlı iken, ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden 08.05.2018 tarih 12673 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 17.01.2020 Tarihinde 2095 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

Konu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Sivas İli, Merkez İlçesi, Eskikale Mahallesi, 468 ada 1 numaralı parsel; 08.09.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sivas Revizyon İmar Planı İmar Planında da "Turizm + Ticaret + Konut Alanı"nda kalmakta olup, Bitişik Nizam, H:12,50 mt. İrtifa almaktadır. Söz konusu imar planı 08.03.2017 tarihinde revizyon görmüş olup konu taşınmazın imar haklarında değişiklik olmamıştır.



5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede binaya ait

- 17.06.2008 tarih bila no.lu mimari projesi
- 09.07.2008 tarih 177 no.lu yapı ruhsatı
- 13.07.2009 tarih 2009/247 no.lu yapı kullanma izin belgesi

Görölmüştür.

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunun 11. Maddesinde belirtilen pilot iller Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova olup 13.7.2010 tarihli ve 27640 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 14.6.2010 tarihli ve 2010/624 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Karar ile 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanması hüküm altına alınmıştır. Pilot iller kapsamında olmayan Sivas bünyesinde konumlu olan taşınmaz 01.01.2011 tarihinden önce inşa edilmiş bu nedenle yapı denetime tabi değildir.

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

Sivas Belediyesi’nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. 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.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; yapı kullanım izin belgesi alınmış olup, tapudaki niteliğine uygun olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncasının bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat
Yaşı	:	~10
Brüt Alanı	:	586 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Merkezi fan-coil sistem
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Otopark	:	Yok
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Mevcut

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazın, Bankalar Caddesi, 13-1. Sokak ile 13-2. Sokak'a cephesi bulunmaktadır.
- Bina girişi Bankalar Caddesi'nden yapılmakta olup bodrum, zemin ve 2 normal kattan meydana gelmiştir.
- Banka içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup asma tavanlıdır.
- İç hacimler ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Bodrum katta kasa dairesi, arşiv, sistem odası, kazan dairesi ve depo-jeneratör odası bulunmaktadır. Zemin katta banka girişi, müşteri bekleme bölümleri ve bankalar, 1. normal katta banka operasyon bölümü, 2. normal katta toplantı odaları bulunmaktadır.
- Mimari projesine göre ve mevcut durumda binanın bodrum katı 143 m² zemin katı 143 m² 1. normal katı 150 m² 2. normal katı 150 m² alanlı olup toplam 586 m²'dir.
- Binada yapı kullanma izin belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.14 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

Değerleme konusu bina banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

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

- Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir noktada yer almaktadır.
- Sivas meydan ve resmi kurumlara çok yakın konumdadır.
- Bölgeye özel araç ve toplu ulaşım araçları ile ulaşım çok kolaydır.
- Köşe konumladır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın bulunduğu bölgede önemli bir otopark sorunu vardır.

Fırsatlar

- Çarşı içerisinde, ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

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

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan ofisler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölge küçük bir alan olması sebebiyle emsal çeşitliliği çok fazla bulunmamaktadır. Konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte bina ve dükkan emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	13.3 Sokak üzeri (470 Ada 6 parsel)	800	308,4	6.500.000 TL	21.077 TL	Namoğlu Emlak 0346 221 29 14	Daha kötü konumda bodrum+zemin +3 normal kattan oluşan bina yaklaşık 2 sene önce 6.500.000 TL bedelle satılmıştır. Bina eski olduğundan yıkılarak yeni bina inşa edilmiştir.
2	13.1 Sokak üzeri (468 Ada 3 parsel)	200	87,5	1.500.000 TL	17.143 TL	Namoğlu Emlak 0346 221 29 14	Daha kötü konumda 55 m2 oturumlu zemin, 3 normal katlı bina
3	13.1 Sokak üzeri	655	251,25	6.000.000 TL	23.881 TL	Yatırımsay Gayrimenkul 0546 226 19 37	Benzer konumda bodrum+zemin+3 normal katlı bina (Bodrum, Zemin 125 m ² , normal katlar 135 m ² alana sahip)
4	Ali Ağa Cami Sokak üzeri (Şularbaşı - 82 Ada 19 parsel)	420	163,8	4.000.000 TL	24.420 TL	Sahibinden 0538 040 24 50	Benzer konumda 84 m2 oturumlu bodrum zemin, 3 normal katlı bina



Satılık Emsal Krokisi

Bina Emsalleri				
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	6.500.000	1.500.000	6.000.000	4.000.000
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.850.000	1.350.000	5.400.000	3.600.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	308,4	87,5	251,25	163,8
Birim M2 Değeri	18.969	15.429	21.493	21.978
Konum Düzeltmesi	5%	5%	5%	0%
Büyüklük Düzeltmesi	0%	-15%	0%	5%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	30%	-10%	-5%
Toplam Düzeltme Katsayısı	5%	20%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	19.917	18.514	20.418	21.978
Ortalama	20.207 TL			

Emsallerde ve konu taşınmazda, bodrum katlar 1/5, asma katlar 1/2 ve normal katlar 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş ve buna göre zemin kata indirgenmiş alanları hesaplanmıştır.

Emsallerin konum ve büyüklüklerine göre fiyatlarında düzeltme yapılmıştır.

1 no.lu emsal konu mülke yakın fakat sokak içerisinde olması sebebiyle konum düzeltmesi %5 olup indirgenmiş alanı benzer ve yeni inşa edilmiş (banka şubesi) olması büyüklük ve inşaat kalitesi düzeltmeleri uygulanmamıştır.

2 no.lu emsal konu mülke yakın fakat sokak içerisinde olması sebebiyle konum düzeltmesi %5 konum, alanının küçük olması nedeniyle -%15 alan, eski bir bina olması sebebiyle %30 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

3 no.lu emsal konu mülke yakın fakat sokak içerisinde olması sebebiyle konum düzeltmesi %5 konum, daha yeni bir bina olması sebebiyle -%10 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

4 no.lu emsal cadde üzerinde, araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede yer alması nedeniyle benzer konumda, alanı kısmen küçük olması sebebiyle %5 büyüklük, biraz daha yeni bir binada olması sebebiyle -%5 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır.

Binada katlar arasında farklı şerefiyeler uygulanmış olup zemin kat birim değeri 20.207 TL olarak hesaplanmış olup Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı(m ²)	Bina Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
586	284	20.207 TL	5.739.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda satılık-kiralık emsallerine ulaşılmış olması nedeniyle bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

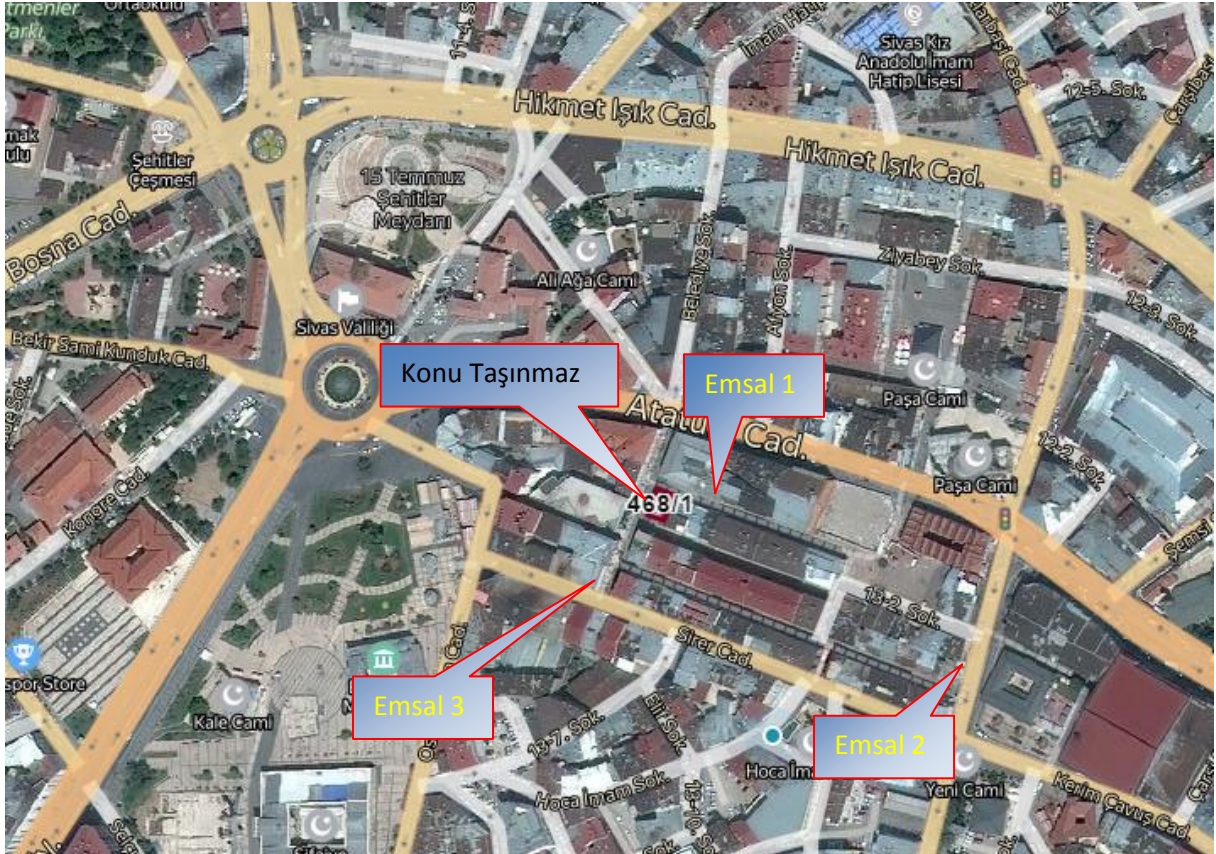
6.4.3 Gelir Yaklaşımı

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

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. Taşınmazın yıllık net geliri kapitalizasyon oranına bölünerek konu gayrimenkulün birim/m² pazar değerine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ticari mülk olmaları nedeniyle ikinci yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan emsaller ve emsal düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1 (Bina)	13.1 Sokak üzeri	655	251,25	20.000 TL	80 TL	Yatırımsay Gayrimenkul 0546 226 19 37	Benzer konumda bodrum+zemin+3 normal katlı bina (Bodrum, Zemin 125 m ² , normal katlar 135 m ² alana sahip)
2 (Dükkan)	Mahkeme Çarşısı Caddesi	40	31,5	4.167 TL	132 TL	Yatırımsay Gayrimenkul 0546 226 19 37	Daha iyi konumda zemin+ asma kat (Z:23 m ² A: 17 m ²) dükkan
3 (Dükkan)	Bankalar Caddesi	480	232	30.000 TL	129 TL	Toy Emlak 0532 557 00 50	Aynı Cadde üzerinde, bodrum, zemin ve normal kattan oluşan dükkan (Eski banka şubesi)



Bina ve Dükkan Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	20.000	4.167	30.000
Pazarlık Payı	5%	5%	15%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	19.000	3.959	25.500
Büyüklik(m2)	251,25	31,5	232
Birim M2 Kirası	76	126	110
Konum Düzeltmesi	5%	-10%	-5%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	-10%	0%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	0%	0%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>0%</i>	<i>-20%</i>	<i>-5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	76	101	104
Ortalama	94 TL		

1 no.lu emsal konu mülke yakın fakat sokak içerisinde olması sebebiyle konum düzeltmesi %5 konum, daha yeni bir binada olması sebebiyle -%5 inşaat kalitesi düzeltmesi uygulanmıştır. 2 no.lu emsal cadde cepheli, araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumlu olduğundan -%10 konum, daha küçük alana sahip olduğu için -%10 alan düzeltmesi uygulanmıştır. 3 no.lu emsal taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alması ancak yaya yoğunluğunun düşmeye başladığı bir noktada olması nedeniyle -%5 konum düzeltmesi uygulanmış olup benzer alan inşaat kalitesine sahip olması sebebiyle düzeltme uygulanmamıştır.

Banka zemine indirgenmiş birim m² değeri 94 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkan kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiş buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan 3 Katlı Kargir Bina nitelikli taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

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

Banka Alanı(m2)	Banka Düzeltilmiş Alanı(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
586	284	94 TL	27.000 TL	324.000 TL	0,06	5.400.000 TL

6.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazın kira değeri raporumuzun “6.4.3 gelir yaklaşımı” bölümünde hesaplanmış olup, buna göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık Kirası 27.000 TL olarak takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.



6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

	Banka
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	5.739.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	5.400.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri arasında çok fazla bir fark olmadığı görülmektedir. Bunun nedeni bu gibi ticari hareketliliğin çok yüksek olduğu noktalarda çok değişkenli rayiçlerin olmasından kaynaklanmaktadır. Bu sebeple aynı nitelikte aynı şerefiyeye sahip iki işyerinin kirası birbirinden çok farklı olabilmektedir. Pazar yaklaşımında kullanılan emsal ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna bağlı olarak taşınmazın Pazar değeri 5.739.000 TL olarak 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-2019-00030 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” bina 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

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	5.739.000
KDV Dâhil	6.198.120

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	27.000
KDV Dâhil	31.860

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %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 ve Kat Planı
5. Vaziyet Planı
6. Yapı Ruhsatı
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Fotoğraflar
9. SPK Lisans Örnekleri
10. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: SİVAS		
	İlçe: MERKEZ		
	Mahalle/Köy: ESKİKALE		
	Mevki:		
	Ada: 468	Parsel: 1	
	Yüz Ölçümü: 143,69 m ²	Cilt/Sayfa No: 3 - 248	
Niteliği: 3 KATLI KARGİR BİNA			

MALİK BİLGİLERİ	Akl Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	143,69

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	7023737		
	Konun Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilne İlgundur
		17/01/2020 - 2095	

Taahhüt ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı
ileen ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kiplikle, Devam
Değişikliği İşlenmektedir.

MÜHÜRÜN DİĞERİNDEN AYNI VE FAHŞİ HAKİKAT İLE GEREK VE BELİRTİLER İÇİN TAPU SİCİLİNE MÜDÜRÜSÜ EDİLMİŞTİR GÖRÜLMÜŞTÜR.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

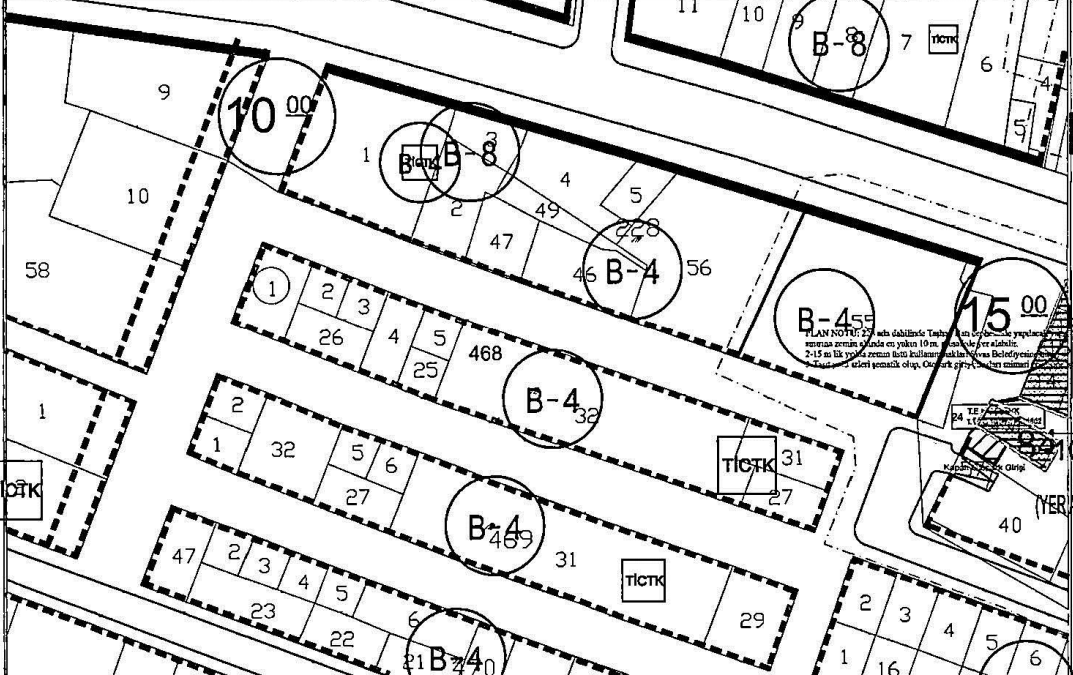
Tarih: 21/01/2020 13:23

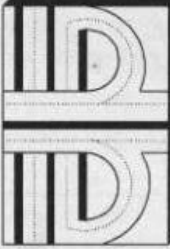
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184820030051	2020-01-21-11.02.26.078054	3005

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	468/1
Taşınmaz ID:	7023737	Yüzölçümü (m²):	143.69
İl / İlçe	SİVAS/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI KARGIR BİNA
Kurum Adı:	Sivas TM		
Mahalle / Köy Adı:	ESKİKALE M		
Mevki:			
Cilt / Sayfa	3/248		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515620216	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Sivas TM Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği Yev: 2095 Tarih: 17/01/2020	

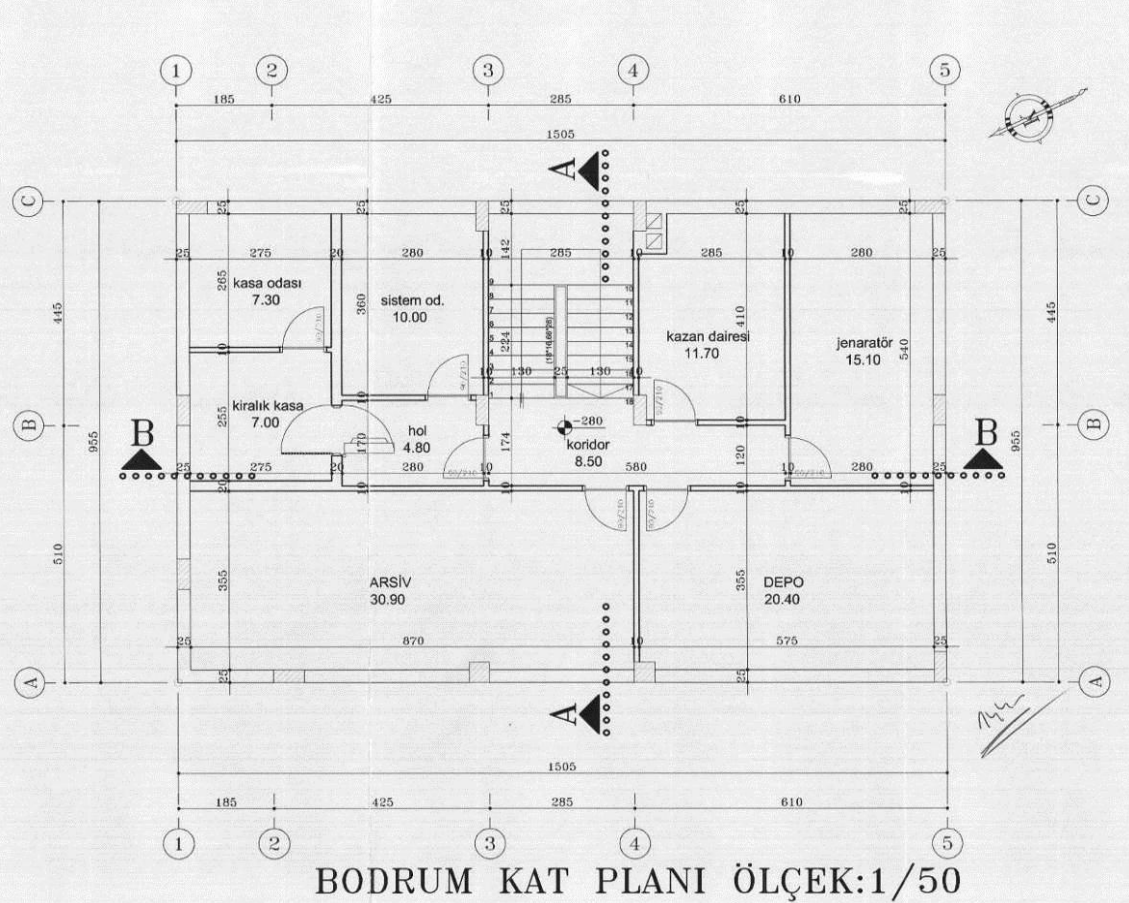
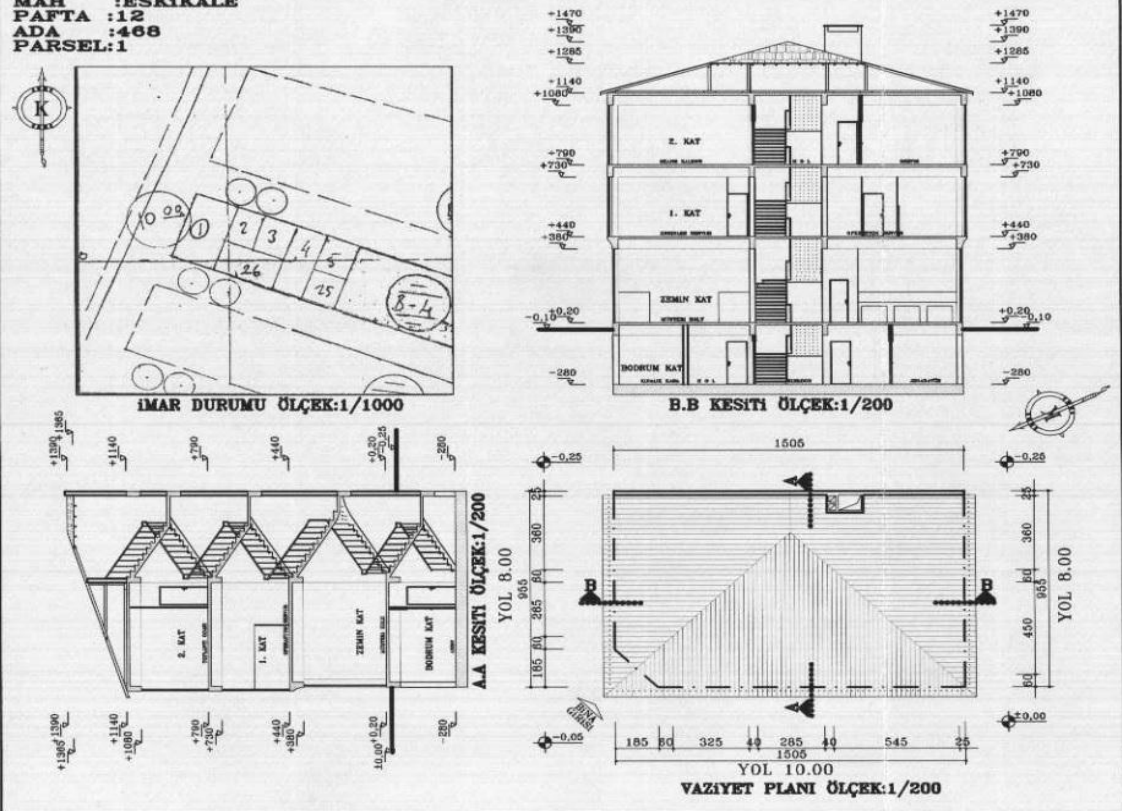
 T.C. SİVAS BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ SAYI : 1653 GÜN : 19.11.2019				ADI VE SOYADI : ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. MAHALLESİ : ESKİKALE İMAR PAFTA NO :			
KADASTRO		TOPLAM ALAN M		a) İskan Dışı Sahasıdır.		e) Ticaret Sahasıdır.	
PAFTA	ADA	PARSEL		b) İnkisaf Sahasıdır.	f) 5 Yıllık Program İçindedir.		
12	468	1	143.69M	c) İskan Sahasıdır.	g) 5 Yıllık Program Dışındadır.		
				d) Sanayi Sahasıdır.	h)		
DÜŞÜNCELER : PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR. PARSEL TİCARET TURİZM KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.							
YOLA MESAFESİ : YOK				YAPI NIZAMI : BİTİŞİK NİZAM			
İNSAAT CEPHESİ : KROKİ				KAT ADEDİ (Bodrum Hariç) : DÖRT 4 KAT			
KOMSU MESAFESİ : YOK				ARKA BAHÇEYE MESAFESİ : YÖNETMELİĞE GÖRE			
İNSAAT DERİNLİĞİ : YÖNETMELİĞE GÖRE				SACAK SEVİYESİ : YÖNETMELİĞE GÖRE			
							
CİZEN		KONTROL EDEN		KONTROL EDEN		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	
Ertuğrul AYDIN		Şehir Plancısı		Şehir Plancısı		Haydar TÜRK	
A - İmar talimatnamesi maddesi imar durumu gösterir çap müracaat tarihinden evvel azami bir süre içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar planı değişmişse imar durumunu gösteren çap hükümsüzdür. B - Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez. C - Projeler imar talimatnamesine uygun tanzim edilecektir. D - İmar planında bir değişiklik olursa her değişiklikinde edilemez.							

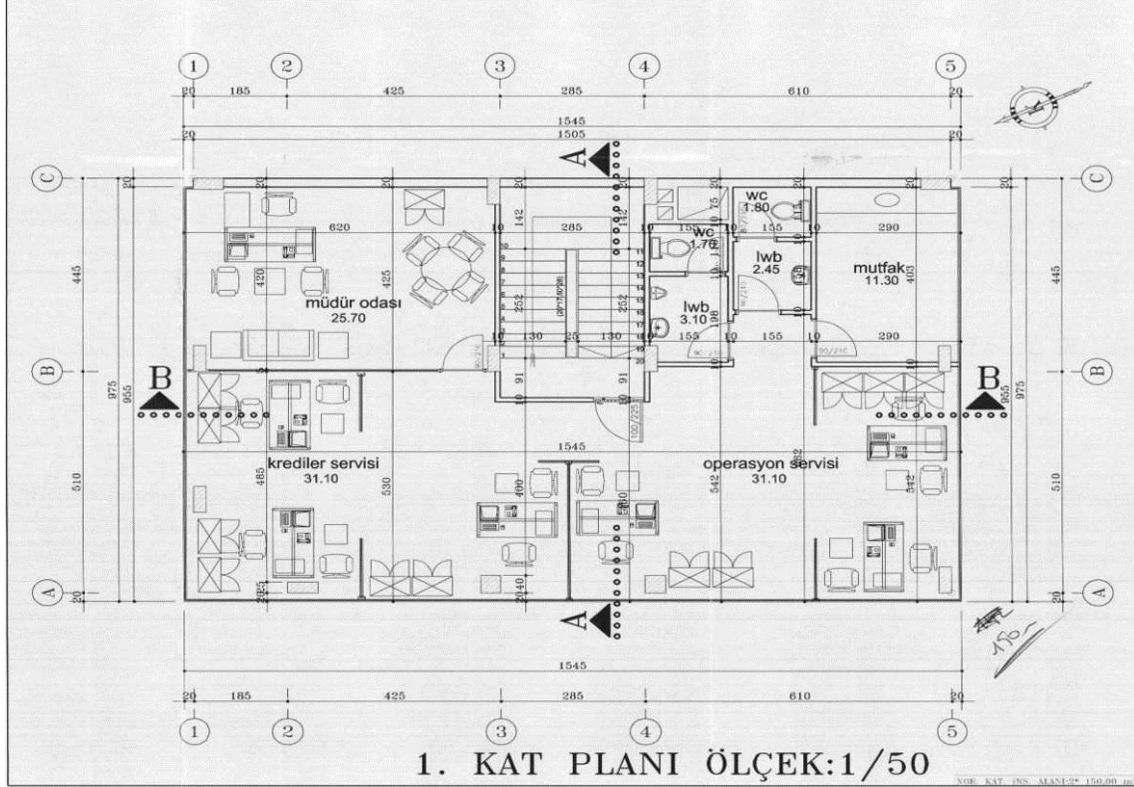
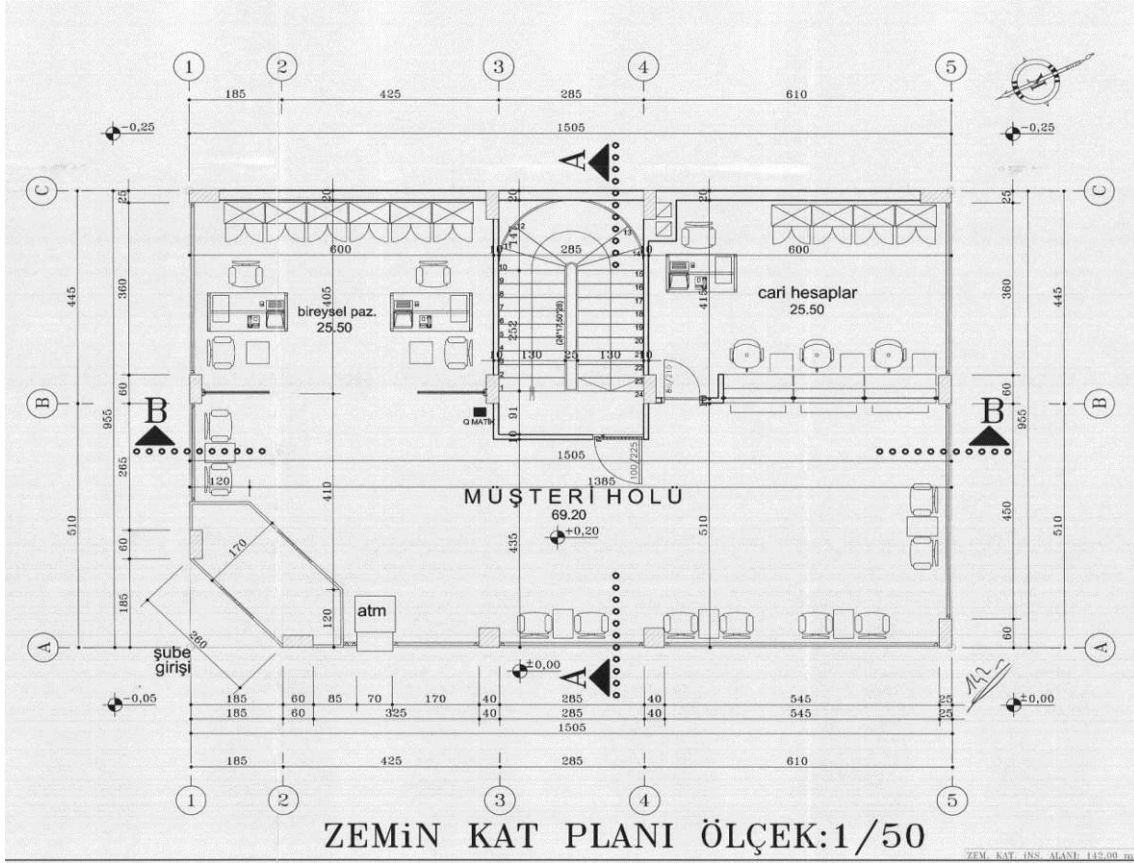
		BAY-TEM KARAGÜLLE MİMARLIK SAN TİC. LTD. ŞTİ HİKMET İSİK CAD. EREN SİTESİ KAT:4/34 TEL:222 21 70-224 11 49 SİVAS					
PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	ADI SOYADI	ADRES	UNVANI	VD. HESAP NO:	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	SÖRÜMLÜLÜK İMZA
MİMARİ PROJE	Erkan KARAGÜLLE	EREN SİTESİ KAT:4 NO:34 SİVAS	MİMAR	KALE 5110249473	5891	10314	
STATİK PROJE							
ELEKTRİK PROJE							
SİHHİ TESİSAT VE KALORİFER PROJE							
ODA VİZESİ		KONTROL		ONAY			
17/06/2008		17/06/2008		17/06/2008			
							
SİS 2008-217		Mehmet YAZICI MİMAR		Hülya K. HOĞLU MİMAR			
PROJENİN TURU		MİMARİ					
PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	ADI SOYADI UNVANI	SEKERBANK T.A.S					
	ADRESİ						
	VERGİ DAİRESİ VERGİ SİCİL NO						
ARSANIN							
Belediyesi	İlçesi	Mahallesi	Sokak	Pafta	Ada	Parsel	İMAR D.Tarihi
SİVAS	MERKEZ	ESKİKALE		12	468	1	17/04/2008
ARSANIN							
İnsaat Sistemi	Kat Adedi	Oturma Alan	İnsaat Alan	Bag-Böl Adedi	İşyeri	Konut	Diğerleri
B.A KARKAS	3	142.00m2	442.00m2	1	1		
YAPININ		İnsaat Ruhsat No	İnsaat Ruhsat Tarihi	Ruh. Mak. No ve Tar.		Ruhsat Kesen Memur Ad Soyad İmza	

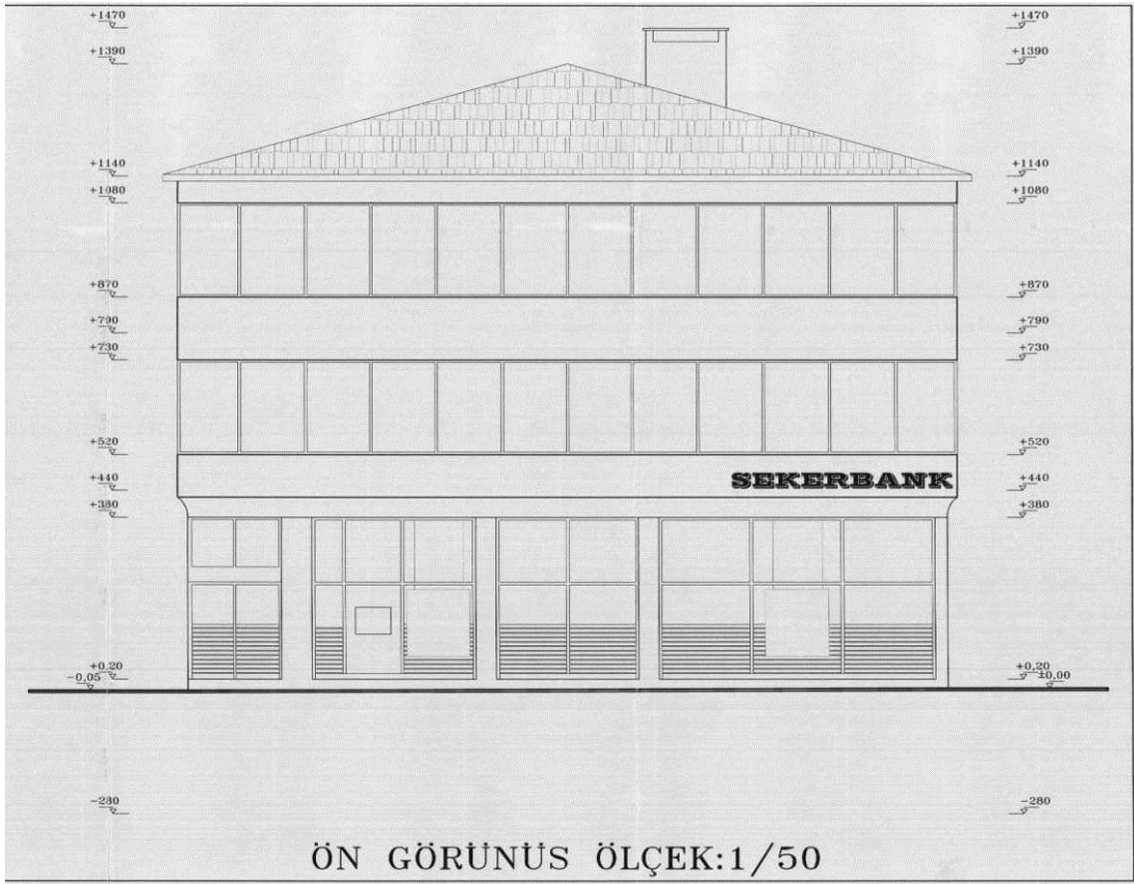
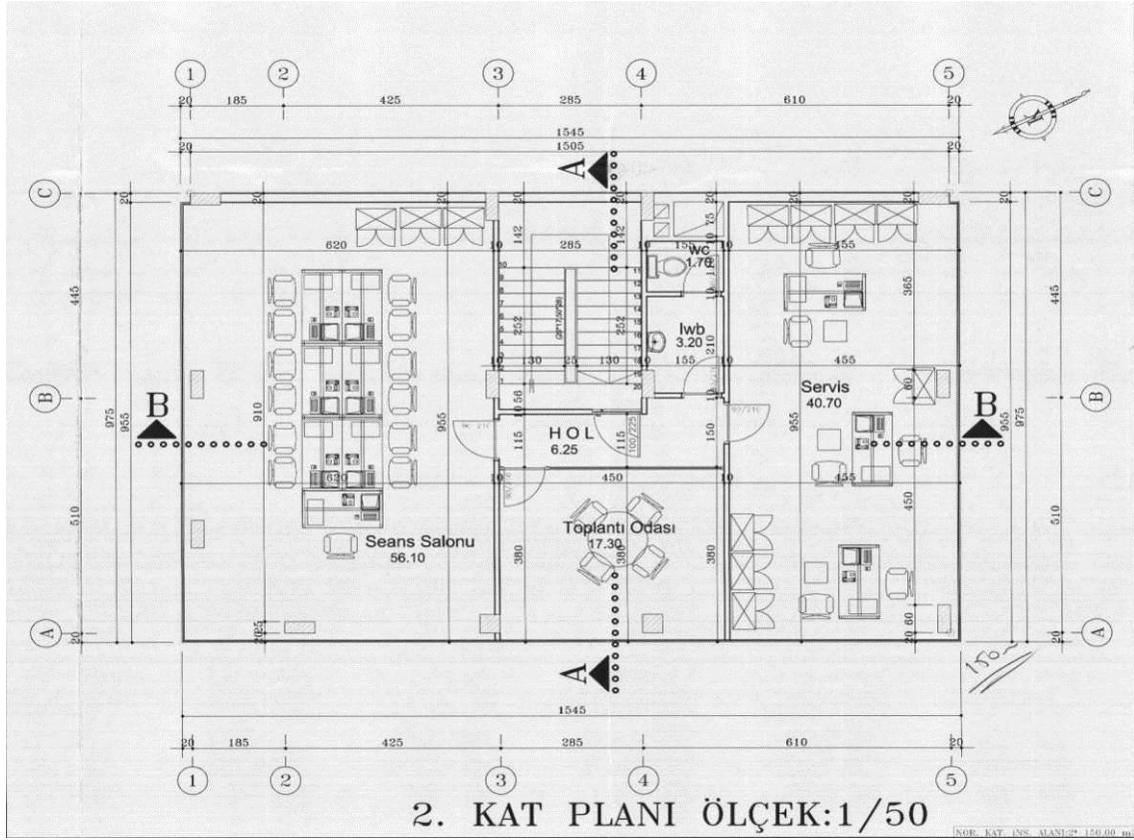
KOPYALAMA SİVAS OZALIT ESKİ BELEDİYE SK. SELÇUK APT. NO:5/1 TEL: 222 2462- 2221970 SİVAS

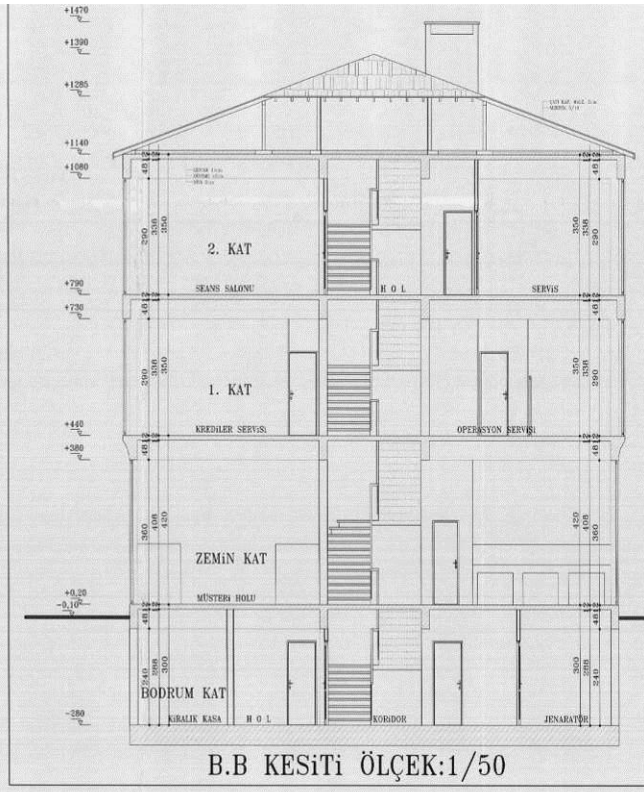
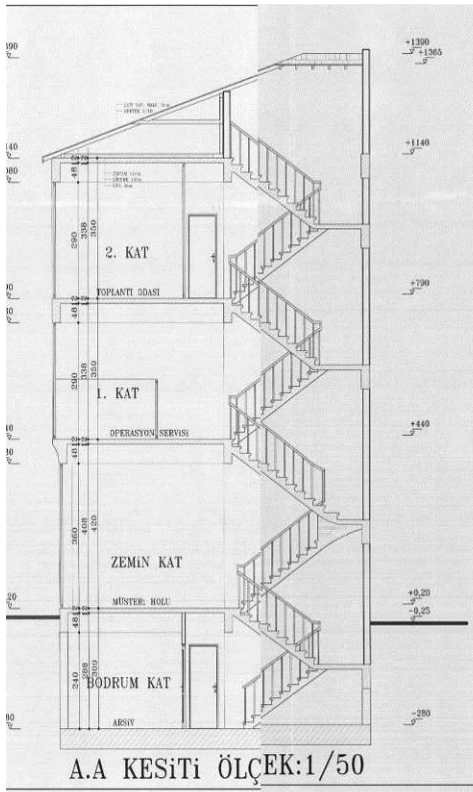
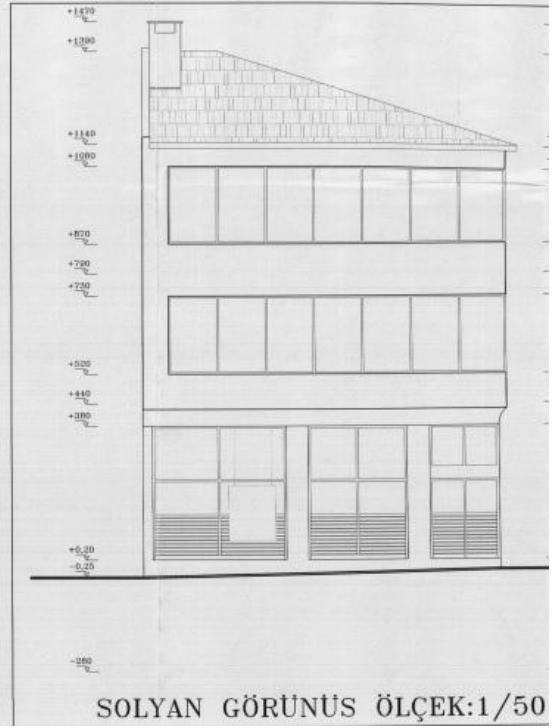
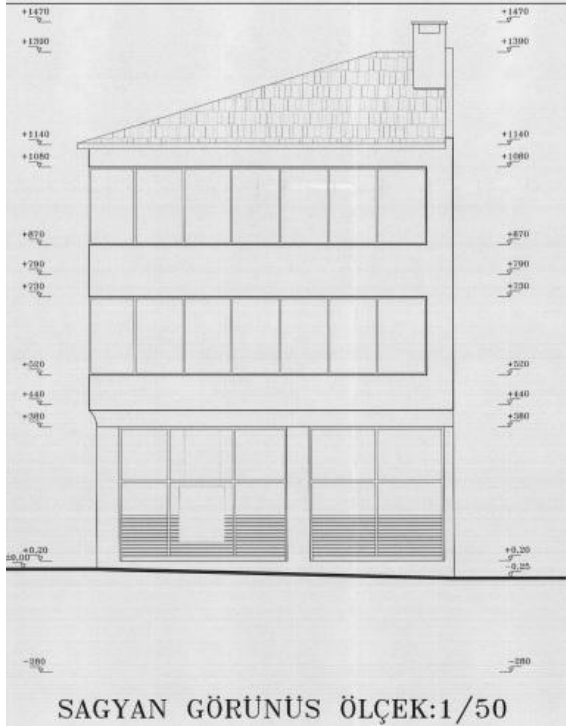
SEKERBANK T.A.S.NE AİT BİNA PROJESİ

MAH : ESKİKALE
PAFTA : 12
ADA : 468
PARSEL : 1









D/2008/177 - 163496

YAPI RUHSATI

RuhSAT
Takip No: 0 0 0 1 7 7 0 8

1. Ruhsat veren kurum Sivas Belediyesi		8. Ruhsatın verilış amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no			
2. Ruhsat verilen yapının adresi		☒ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değ. ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosseptik ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tes. ☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tes. ☐ 7.Geçici ☐ 16.İsim değ. ☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı		09/07/2008		177							
İl : SİVAS İlçe : SİVAS-MERKEZ				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no		16. Zemin etüdü			
Bucak : Köy : Belediye :				17/04/2008		753		07/07/2008					
Mahalle : ESKİKALE Mahalle Tan.Kodu:				17. Parselasyon planı onay tarihi		18. Parselin kullanım amacı		19. Parselin alanı (m ²)		20. Tapu tescil belgesi veren kurum			
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: Bankalar Caddesi				İşyeri		143,69		21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no.			
Cad/Sok.tanıtım kodu: Dış kapı no: Mevkii adı:				20. Tapu tescil belgesi tarihi		03/07/2008		8370		23. ÇED raporu onay tar			
3. Pafta no 4. Ada no 5. Parsel no 6. Blok no 7. Bağımsız bölüm no		12 468 1		23. ÇED raporu onay tar		10/07/2008		24. Planlanan inş. başla. tar.		25. Planlanan inşaat bit. tar			
										26. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
										09/07/2013			

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhedinin		Şantiye Şefinin	
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no		32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no		43. Adı soyadı, ünvanı	
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı					
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no.		34. O.sic.dur.bel.no.	
SİTE				44. TC kimlik no	
29. Vergi kimlik no.		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		36. Vergi kimlik no.	
8010047718				45. Oda sicil durum belge no.	
30. Adres		37. Sigorta sic.no.		38. Söz. tar.	
ESKİKALE Bankalar Caddesi		39. Söz.no.		40. Y.müt.yet.bel.no.	
NO:- D:- SİVAS-MERKEZ				46. Sigorta sicil no.	
SİVAS		41. Sicile esas adres		42. İmza	
31. İmza				49. Adres	
				50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
51. Kul.amacına göre yapının baş.bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Yüzölçümü (m ²)	54. Benzer yapı sayısı	55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı
İŞYERİ (BANKA BİNASI)	1	586,00	1	1	143
-		0,00	59. Toplam yapı sayısı	60. Toplam bağımsız bölüm sayısı	61. Toplam konut birimi (daire) sayısı
-		0,00	1	1	143
-		0,00	64. Yapının yol kotu altı kat sayısı	65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66. Yapının toplam kat sayısı
-		0,00	1	3	4
-		0,00	68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	70. Yapının toplam yüksekliği (m)
-		0,00	2,80	11,40	14,20
TOPLAM	1	586,00	72. Yapının sınıfı	73. Yapının grubu	74. 1 m ² maliyeti (YTL.)
			4	B	568,00
			75. Yapının maliyeti (YTL.)	76. Yapının arsa değeri (YTL.)	77. Arsa dah.yap. maliyeti (YTL.)
			332.848,00	139.201,00	472.049,00
			78. Form düz. kis.mal.(YTL.)		

Yapının Teknik Özellikleri		
79. Isıtma Sistemi	85. Tesisatlar	86. Ort.Kul.Aln.
☐ 1.Merk.ısıtmalı kal. ☒ 2.Bina içi kal. ☐ 3.Kat kal. ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğalgaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.	☐ 1.Antıma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.Elektrik ☒ 5.Haberleşme ☐ 6.Pis su ☐ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☒ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesis. ☐ 12.	☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulubesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömrülik ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merd. ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.
80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi	81. Sıcak Su Temin Şekli	82. Sıcak Su Yakıt Cinsi
☐ 1.Kat yak. ☐ 2.Fuel-oil ☒ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elek. ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.	☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Güneş kollekt. ☐ 4.Kombi ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Müşterek ☐ 6. ☐ 5.Katı yakıt ☐ 6.Termal	☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeve+Perde.sis. ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 4.Yan pref. ☐ 5.Karma
83. İçme Suyu	84. Atık Su	89. Döşeme
☒ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu	☒ 1.Kanaliz. ☐ 2.Fossep.	☐ 1.Briket ☒ 2.Tuğla ☐ 1.Plak kırış ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 7.Beton I ☐ 8.Hafif panel ☐ 6.

Yapı Projeleri					
90. Onay Tarihi	91. Adı soyadı	92. Tc kimlik no	93. Oda sic.dur.bel.no.	94. Adresi	95. İmza
Mimari	ERKAN KARAGÜLLE	52588042644	2008/217	EREN SİTESİ KAT:4/34 SİVAS	
Statik	RAMAZAN ŞİMŞEK	41791403830	06.SİVAS.00465	MEYDAN İŞ MERKEZİ 4/5 SİVAS	
Elektrik	Ö.FARUK KOÇ	27571876834	1277	G.MDR. M.KALEPARK S.NO:16 SİVAS	
Mekanik tesisat	HÜMEYRA KEREN	53767004484	58-277	ULUANAK MH.S.S.ERCİYES AP. A.SİVAS	
Zemin etüdü					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Tak.No: 0 0 0 2 4 7 0 9

1. Belgeyi veren kurum	9. Belgenin verilmiş amacı	10. Belgenin onay tarihi	11. Belge no
2. Ruhsatı verilen yapının adresi	Kısmi kullanma izni ☐ Geçici ☐ Yapi Kullanma izni ☒	13/07/2009	2009 / 247
İl : SİVAS	İlçe : SİVAS MERKEZ	3. Kat	6. İlave
Bucak : Köy :	8. Tadilat	9. Dolgu	10. Restorasyon
Belediye :	11. Elektrik tesisatı	12. Isım Değişikliği	13. Güçlendirme
Mahalle : ESKİKALE	14. Isınat duvarı	15. Bahçe duvarı	16. Fosseptik
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı : BANKALAR CADDESİ	17. İlk yapı ruh. tar.	18. İlk yapı ruh. no.	19. Son yapı ruh. t.
Cad/Sok.tanıtım kodu :	09/07/2008	177	16. Son yapı ruh. no.
Site adı :	17. Yeniden ruhsat t.	18. Tadilat ruhsat t.	19. İmar pln.on.tar.
5. Parsel no : 1	6. Blok no : --	20. İmar Durum Tarihi	21. İmar durumu no
3. Pafta no : P.12	4. Ada no : 468	22. Tapu tesc. bel. ver. k.	23. Parselasyon planı onay
7. Kıs.kul.izn.ise bel.verilen bağ.b.	8. Daha ön.kıs.kul.izn. al.bağ.böl.no	24. ÇED raporu onay t.	25. Tapu tescil belgesi t.
		07/07/2008	03/07/2008
		26. Tapu tescil belgesi no	27. Tapu tescil belgesi no
		8370	8370
		28. Parselin kull. amacı	29. Parselin alanı(m2)
		İŞYERİ	143,69

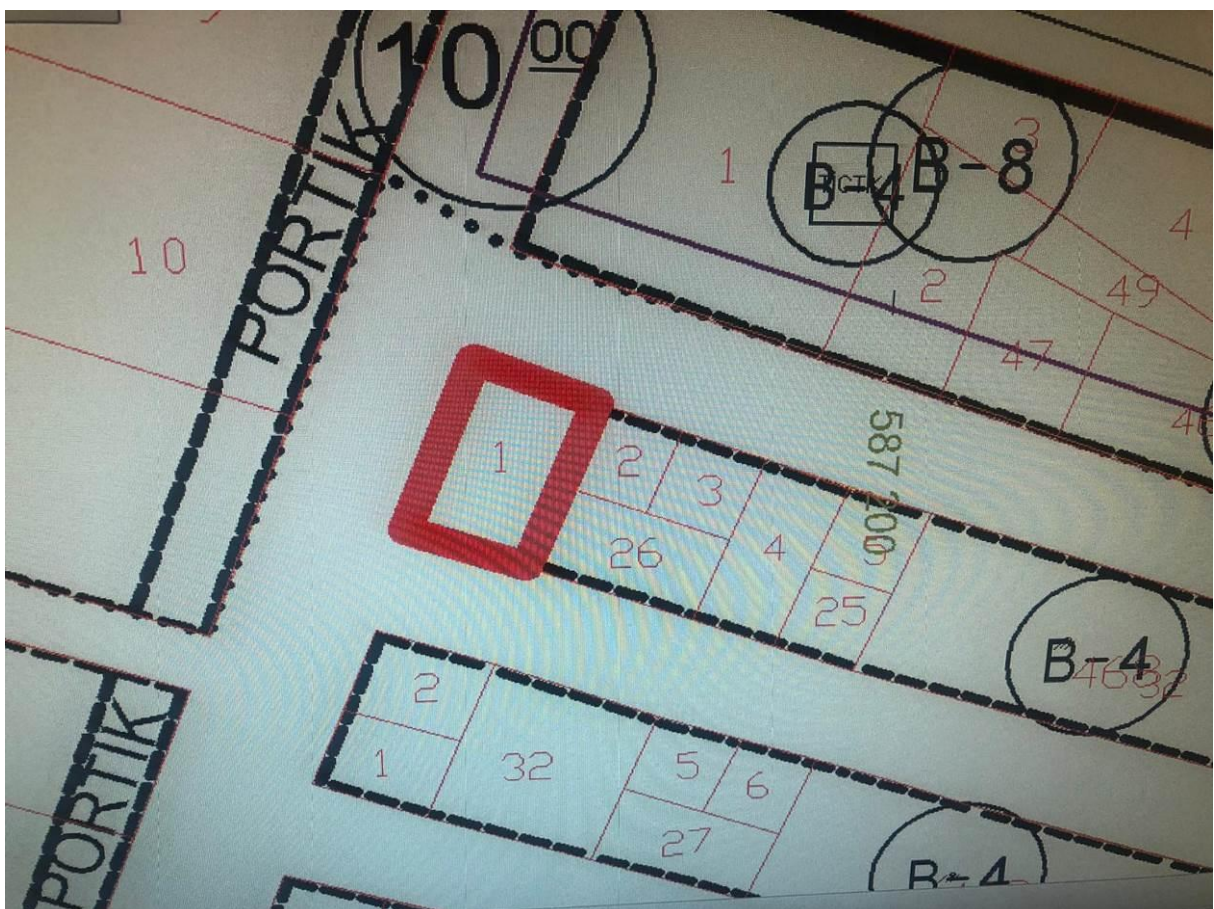
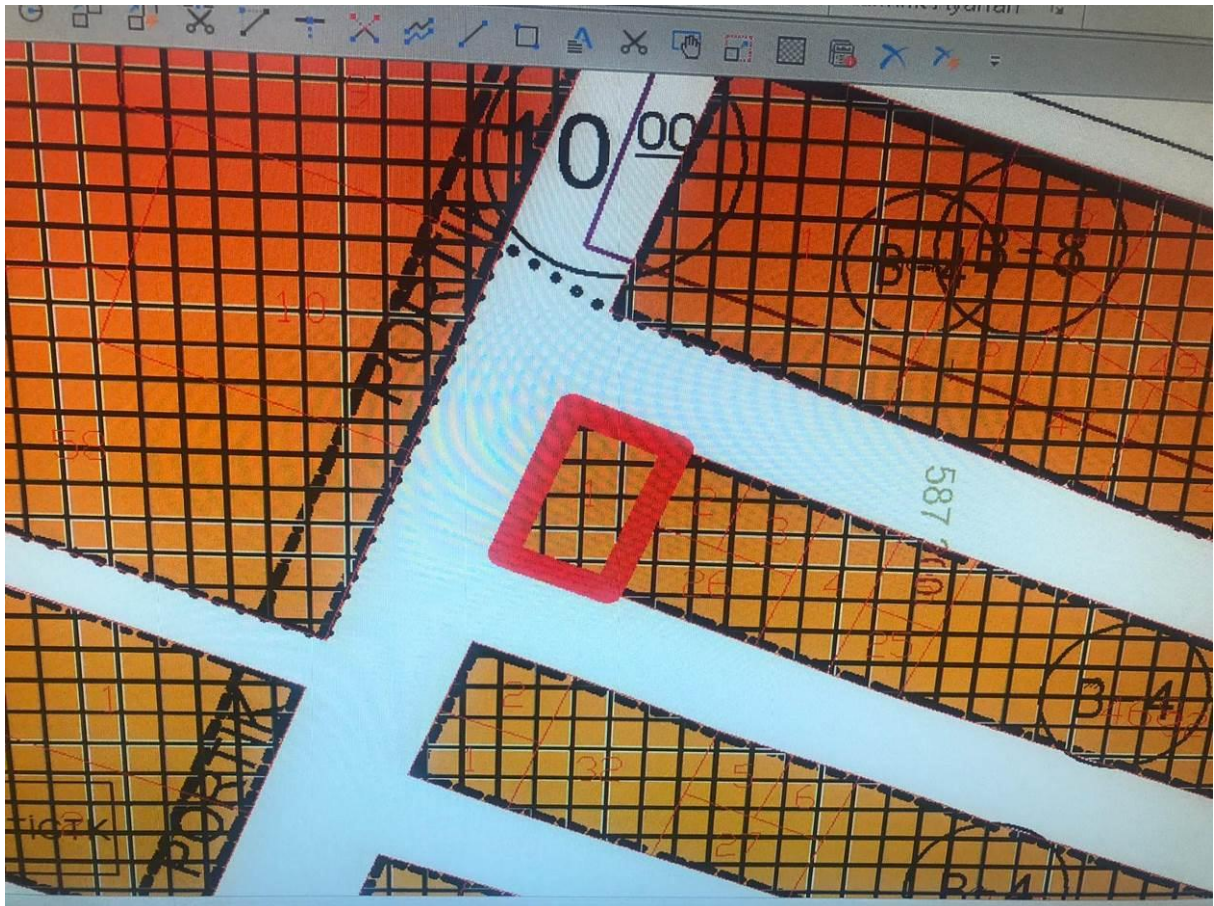
Yapi Sahibinin	Yapi Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no ŞEKERBANK T.A.Ş.	32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no	43. Adı soyadı, ünvanı
31. Bağı olduğu vergi dairesi adı KALE	33. Oda sicil no.	44. TC kimlik no
31. Vergi kimlik no. 8010047718	34. O.sic.dur.bel.no.	45. Oda sicil durum belge no.
31. Adres ESKİKALE BANKALAR CADDESİ NO:0 D:1 SİVAS-MERKEZ SİVAS	35. Bağı olduğu vergi dairesi adı	46. Vergi kimlik no.
31. İmza	36. Sigorta sic.no.	47. Söz. tar.
	37. Söz. tar.	48. Söz.no.
	38. Söz. tar.	49. Adres
	39. Söz. tar.	50. İmza
	40. Y.müt.yet.bel.no.	
	41. Sicile esas adres	
	42. İmza	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler	Yapi İle İlgili Özellikler
55. Kul.amacına göre yapının bağ.bölümleri ile ortak alanları İŞYERİ (BANKA BİNASI)	58. Benzer yapı sayısı 1
56. Bağımsız bölüm sayısı 1	59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1
57. Yüzölçümü (m²) 586,00	60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı 1
	61. Yapının taban alanı (m²) 143
	62. Yapı inşaat alanı (m²) 586
	63. Toplam yapı sayısı 1
	64. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1
	65. Toplam konut birimi (daire) 1
	66. Toplam taban alanı (m²) 143
	67. Toplam yapı inşaat alanı (m²) 586
	68. Yapının yol kotu altı kat sayısı 1
	69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3
	70. Yapının toplam kat sayısı 4
	71. İlave kat sayısı 14,20
	72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 2,80
	73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 11,40
	74. Yapının toplam yüksekliği (m) 14,20
	75. İlave kat yüksekliği (m) 14,20
	76. Yapının sınıfı 4
	77. Yapının grubu B
	78. 1 m² maliyeti (TL.) 568,00
	79. Yapının maliyeti (TL.) 332.848,00
	80. Yapının arsa değeri (TL.) 139.201,00
	81. Arsa dah.yap. maliyeti (TL.) 472.049,00
	82. Form düz. kıs.mal.(TL.) 332.848,00
TOPLAM	

Yapının Teknik Özellikleri	83. Isıtma Sistemi	89. Tesisatlar	90. Ortak Kul.Alanı	91. Yapının Taşıyıcı Sistemi
83. Isıtma Sistemi	84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi	85. Sıcak Su Temin Şekli	86. Sıcak Su Yakıt Cinsi	87. İçme Suyu
1. Merk. ısıtılmalı k. ☒ 2. Bina içi kal. ☐ 3. Kat kal. ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. ☐	1. Katı Yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ☐	1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolle. ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6. ☐	1. Doğalgaz ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Elektrik ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ☐	1. Şehir suyu ☒ 2. Kuyu Suyu ☐ 3. Beton Blok ☐ 4. Fosseptik ☐
89. Tesisatlar	90. Ortak Kul.Alanı	91. Yapının Taşıyıcı Sistemi	92. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	93. Döşeme
1. Antma ☐ 2. Baz İstasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz Su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın Tesisi ☐ 12. Diğer ☐	1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak Depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdivni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. ☐	1. İskelet ☒ 2. Beton. (Karkas) ☐ 3. Çelik ☐ 4. Yarı pref. ☐ 5. Karma ☐ 6. Diğer ☐	1. Briket ☐ 2. Tuğla ☒ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton Bk ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. ☐	1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. ☐

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmemesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanımların tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KIS.İÇİN VER.YAPI KUL.İZ.BELG.	KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER
	98. Konutun salon dahil oda sayısı
	1 2 3 4 5 6 7 + TOPLAM
	99. Daire sayısı
	100. Parke dal.s.
	101. Bir d.yüzölç.
	0 0 0,00









Bodrum Kat



Zemin Kat



1.Normal Kat



2.Normal Kat

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401431

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Taner DÜNER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

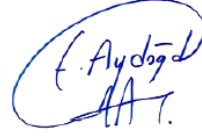
Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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

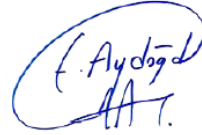
Sayın Taner DÜNER

(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