

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SİVAS – MERKEZ

BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Değer Tarihi: 30.06.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00079



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	:	21.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.07.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00079
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	:	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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	5.781.000
KDV Dâhil	6.821.580

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	28.000
KDV Dâhil	33.040

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, 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	9
4.3.1	Sivas İli	9
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	10

5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	11
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	11
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	11
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	11
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	11
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	12
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	12
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	13
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	13
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	14
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	14
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	17
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	17
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	18

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	20
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	20
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	22
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	22
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	22
6.9	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 : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00079

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 değerleme raporu için 21.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış 30.06.2020 tarihinde çalışmalar bitmiş, 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.05.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Sivas İli, Merkez İlçesi, Eskikale Mahallesi 468 Ada 1 Parselde Kayıtlı “3 Katlı Kargir Bina” güncel pazar değeri ve pazar kirası tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

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

3.1.1 Pazar Değeri

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

3.1.2 Pazar Kirası

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

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

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

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in 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 in, 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.

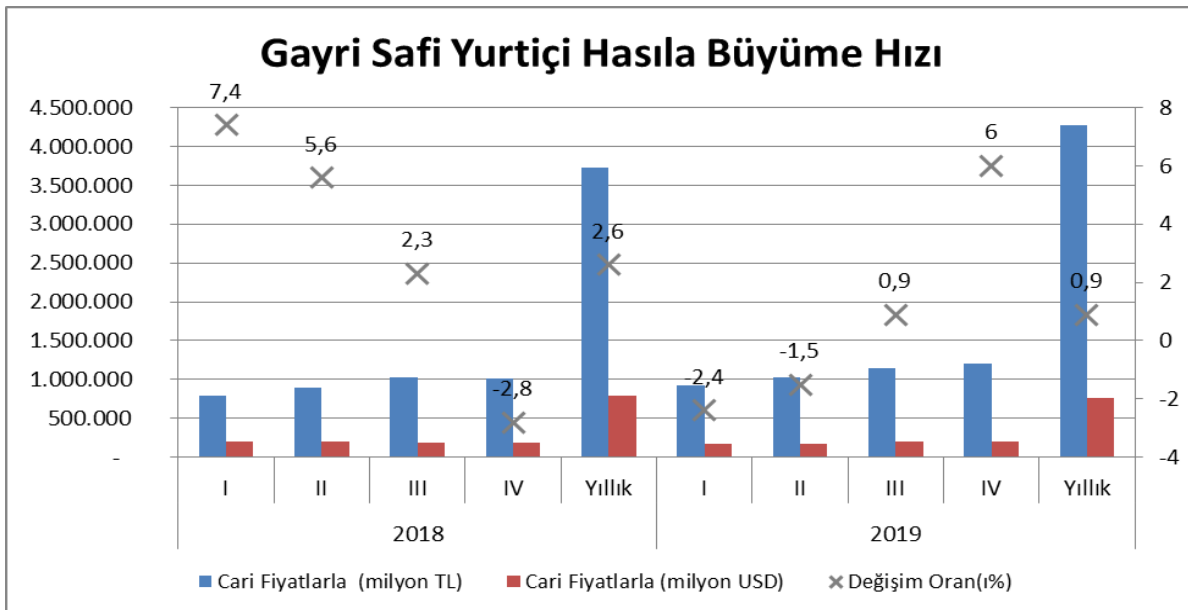
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

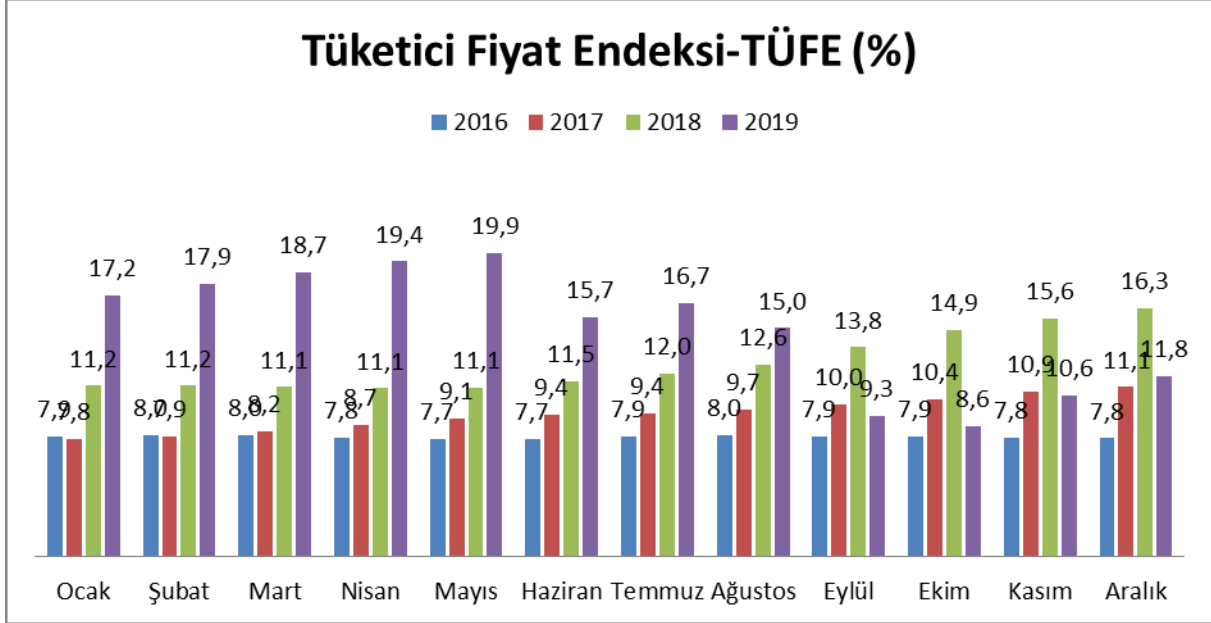
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0,9, 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2019 yılında enflasyon rakamları 2018 yılına göre daha düşük seyretmiştir ve yıllık enflasyon 2019 yılını TÜFE’de %11,84 düzeyinde tamamlamıştır. Mayıs 2020 itibarıyla Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Nisan ayı enflasyon rakamlarını açıkladı. TÜFE’de 2020 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %0,85, bir önceki yılın Aralık ayına göre %3,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,94 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,66 artış gerçekleşti.



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

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

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

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

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

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

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

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 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 görülmeye 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 Kızılbaş'dan doğan Kızılırmak, Köse Dağı'ndan doğan Yeşilirmak 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 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Eski Kale Mah. Bankalar Cad. No: 3 adresinde yer almaktadır. Yakın çevrede yakın yıllarda inşa edilmiş benzer yükseklikte ve özellikte işyerleri mevcuttur. Orta-üst gelir grubunun talep gösterdiği planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır ve ulaşımı kolaydır. Merkez ilçesinde orta-üst gelir grubuna hitap eden yaşam alanları bu bölgede yoğunlaşmıştır. Gayrimenkulün konumlandığı bölgede bodrum ve zemin katları dükkan, normal katları ise mesken veya ofis olarak kullanılan, bitişik nizamda inşa edilmiş binalar, işhanlarının yanı sıra ticari nitelikli (otel, aksesuar, hazır giyim, hediyelik eşya mağazası vb.) yapılar bulunmaktadır. Sivas'ın ticaret merkezinde konumlu olan taşınmaz, sektörel anlamda ayrıcalıklı lokasyonu ve ulaşım rahatlığı şeklinde özetlenebilecek üstün özelliklere sahiptir. Gayrimenkulün yakın çevresinde Sivas Belediyesi, Sivas Valiliği, Sivas PTT Binası, Sivas Cumhuriyet Meydanı, Paşa Cami ve Atatürk Caddesi bulunmaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Sivas
İlçesi	Merkez
Mahallesi	Eskikale
Mevkii	-
Pafta No	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 ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden alınan tapu kayıt örneğine göre değerlemeye konu olan taşınmazın tapu kaydı 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 bulunmamakta olup tapu cins değişikliği yapılmıştır. 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'nde 21.05.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre; taşınmazın bulunduğu parselin; 08.09.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sivas Revizyon İmar Planında "Turizm + Ticaret + Konut Alanı" nda kalmakta olup, Bitişik Nizam, H:12,50 mt. Olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu imar planı 08.03.2017 tarihinde revizyon görmüş olup konu taşınmazın imar haklarında değişiklik olmamıştır.

Sivas Belediyesi'nde değ erlemesi yapılan taşınmaza ait 08.07.2008 tarihli mimari proje, 09.07.2008 tarih ve 177 sayılı yapı ruhsatı ve 13.07.2009 tarih ve 2009/247 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Gayrimenkule ait 18.02.2020 tarih M245856B28257enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu E sınıfı olarak belirlenmiştir.

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

Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yılda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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.

Taşınmaz için yapı kullanım izin belgesi alınmış ve cins tashihi yapılmış olup, tapudaki niteliğine uygun olarak kullanılmaktadır. Bu nedenle taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Bitişik
Binanın Kat Adedi	:	Bodrum + Zemin + 2 Normal Kat
Yaşı	:	~12
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

- Değerlemesi yapılan taşınmaz bodrum + zemin kat + 2 normal kattan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu bina 143,69 m² yüzölçümlü düz bir topografik yapıya sahip arsa üzerine bitişik nizam halinde inşa edilmiştir.
- Taşınmazın, Bankalar Caddesi, 13-1. Sokak ile 13-2. Sokak'a cephesi bulunmaktadır.
- Ekspertize konu bina; bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşmaktadır. Yapı girişi zemin kattan ve 13-1 sokağa göre ön cepheden (kuzeybatı), sağlanmakta olup, binanın dış cephesi mantolama üzeri kompozit cephe kaplaması ve prekast kaplama malzemesi, giriş ve rüzgârlık kapısı alüminyum doğrama, zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup asma tavanlıdır. İç hacimler ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir. Merdiven korkulukları alüminyum korkuluktur.
- Binanın, bodrum katı mimari projesi ve yerinde yapılan ölçümlere göre toplam brüt 143 m² kullanım alanlı taşınmaz, kasa odası, sistem odası, kazan dairesi, jeneratör odası, kiralık kasa, hol, koridor, arşiv ve depo bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın oda, hol ve koridor yer döşemeleri fayans ve duvarlar ise alçı üzeri saten boyalıdır. İç mekân kapıları alüminyum doğrama kapıdır.
- Zemin kat mimari projesi ve yerinde yapılan ölçümlere göre toplam brüt 143 m² kullanım alanlı olup bu kat bina girişi, bireysel pazarlama odası, cari hesaplar odası, müşteri holü ve atm bölümlerinden oluşmaktadır. Oda ve hol yer döşemeleri zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup asma tavanlıdır. İç mekân kapıları alüminyum doğrama kapıdır.

Pencereler alüminyum doğramadır. İç hacimler ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.

- 1. kat toplam brüt 150 m² kullanım alanlı müdür odası, krediler servisi, operasyon servisi, hol, lavabo ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın odaların yer döşemeleri zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup asma tavanlıdır. Lavabo ve wc bölümlerinde yerler ve duvarlar seramik kaplıdır. İç mekân kapıları alüminyum doğrama kapıdır. Pencereler alüminyum doğramadır.
- 2. kat toplam brüt 150 m² kullanım alanlı taşınmaz, seans salonu, toplantı odası, servis, hol, lavabo ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Bu katta odaların yer döşemeleri zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalı olup asma tavanlıdır. Mutfak yer döşemeleri seramik ve duvarlar ise alçı üzeri saten boyalıdır. Lavabo ve wc bölümlerinde yerler ve duvarlar seramik kaplıdır. İç mekân kapıları alüminyum doğrama kapıdır. Pencereler alüminyum doğramadır.
- Binada yapı kullanma izin belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.
- Taşınmazın kat, konum, planlama ve kullanım alanı olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu teyit edilmiştir.

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.
- Binanın bulunduğu parselin 4 kata kadar inşaat müsaadesi olup, mevcut bina 3 katlıdır. Tadilat projesi ile binaya kat ilave etme olanağı bulunmaktadır.

Zayıf Yönler

- Taşınmazın alıcı kitlesi sınırlıdır.

Fırsatlar

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

Tehditler

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

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

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerleme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın işyeri nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkul için pazar 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 değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyüklik/yaş/inşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklik düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları 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 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 binalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.5.1.1 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 emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu taşınmazın 2 bina yanı	275	275	2.500.000 TL	9.091 TL	Mülk Sahibi 0 (535) 372 72 33	Daha kötü konumda bodrum+zemin +3 normal kattan oluşan caddeye cephesi dar bina
2	Aliağa Cami Sokak PTT arkası	420	420	3.500.000 TL	8.333 TL	Mülk Sahibi 0538 04 44 24	Daha kötü konumda bodrum+zemin +3 normal katlı restoran olarak kullanılan bina
3	13-2 Sokak üzeri (468 Ada 27 parsel)	640	640	5.500.000 TL	8.594 TL	Mülk Sahibi 0545 740 38 63	Daha kötü konumda ve daha eski bodrum +zemin + 4 normal katlı bina
4	Pekmez Sokak (3022 Ada 3 parsel)	360	360	3.500.000 TL	9.722 TL	Mülk Sahibi 0542 616 89 30	Daha kötü konumda ve daha eski zemin + 2 normal katlı bina



Satılık Emsal Krokisi

	İŞYERİ BİNASI			
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
İstenen Fiyat(TL)	2.500.000	3.500.000	5.500.000	3.500.000
Pazarlık Payı	10%	5%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.250.000	3.325.000	4.950.000	3.150.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	275	420	640	360
Birim M2 Değeri	8.182	7.917	7.734	8.750
Konum Düzeltmesi	10%	20%	20%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi/Kullanım Düzeltmesi	10%	0%	10%	10%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	20%	30%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	9.409	9.500	10.055	10.500
Ortalama	9.866 TL			

Pazar yaklaşımı ile hesaplanan değeri aşağıdaki gibidir.

Bina Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Pazar Değeri
586	9.866 TL	5.781.000 TL

6.5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

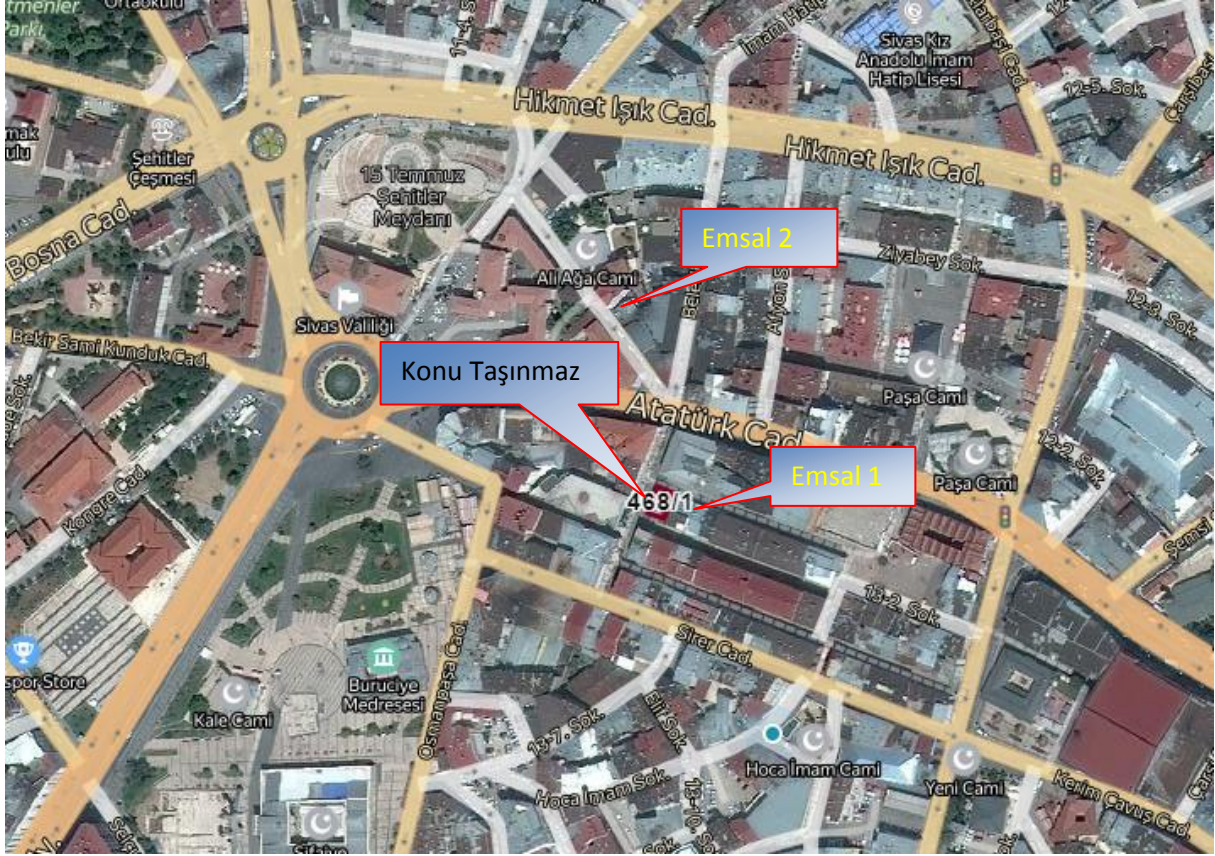
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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. 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. Bölgede benzer nitelikte kiralık emsal çok kısıtlıdır.

KİRALIK BİNA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Konu taşınmazın 2 bina yanı	275	275	12.000 TL	44 TL	Mülk Sahibi 0 (535) 372 72 33	Daha kötü konumda bodrum+zemin +3 normal kattan oluşan cephese dar bina
2	Aliağa Cami Sokak PTT arkası	420	420	17.500 TL	42 TL	Mülk Sahibi 0538 04 44 24	Daha kötü konumda bodrum+zemin +3 normal katlı restoran olarak kullanılan bina(15.000 ile 20.000 tl/ay arası kira getirisinin olabileceği beyan edilmiştir)



KİRALIK EMSAL DÜZELTME	BİNA	
	Emsal 1	Emsal 2
İstenen Kira(TL)	12.000	17.500
Pazarlık Payı	10%	0%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	10.800	17.500
Büyükölük(m2)	275	420
Birim M2 Kirası	39	42
Konum Düzeltmesi	10%	20%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	0%
İnşaat Kalitesi/Kullanım Düzeltmesi	10%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	15%	20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	45	50
Ortalama	48 TL	

Bina kira değeri 48 TL/m² olarak hesaplanmış olup, kiralık emsaller aynı zamanda satılıktır. 1 No'lu kiralık emsal düzeltilmiş kirası 45 TL/m² , düzeltilmiş değeri 9.409 TL/m² dir. 2 No'lu kiralık emsal ise düzeltilmiş kirası 50 TL/m² , düzeltilmiş değeri 9.500 TL/m² dir. Buna göre 1 No'lu emsal kapitalizasyon oranı 0,057 olup 2 No'lu emsal kapitalizasyon oranı 0,063 dür. Söz konusu emsallere dayanılarak taşınmazın kapitalizasyon oranı %6 olarak tespit edilmiştir. Buna göre gelir yaklaşımı ile hesaplanan bina değeri aşağıdaki gibidir.

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

Alan, m2	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
586	48 TL	28.000 TL	336.000 TL	0,060	5.600.000 TL

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 28.000 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

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

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 pazar ve gelir yaklaşımları ile hesaplanan değerleri aşağıda gösterilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibidir.

Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	5.781.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	5.600.000 TL

Gayrimenkulün gelir yaklaşımı ile hesaplanan değeri ile pazar yaklaşımı ile hesaplanan değerinin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımında daha fazla emsal olması ve verilerin daha sağlıklı olması nedeniyle nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer göz önünde bulundurulmuştur.

Buna bağlı olarak taşınmazın pazar değeri 5.781.000 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 27.05.2020 tarihinde SEKR-2019-00030 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu değerlendirme raporu müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00030 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	5.781.000
KDV Dâhil	6.821.580

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	28.000
KDV Dâhil	33.040

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

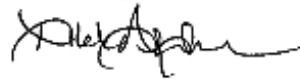
Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Vaziyet Planı
5. Kat Planı
6. Yapı Ruhsatı
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Enerji Kimlik Belgesi
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. 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 m2	Cilt/Sayfa No:	3 - 248
	Nispeti:	3 KATLI KARGİR BİNA		

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	7023737		
	Korun Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/Şufluğu:
		17/01/2020 - 2095	

Tasarru ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı
ölen ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilikten Devras
Değişikliği İşlemi.

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile gerh ve belârmeler için tapu siciline mülkceci adlıması gersmektedir.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

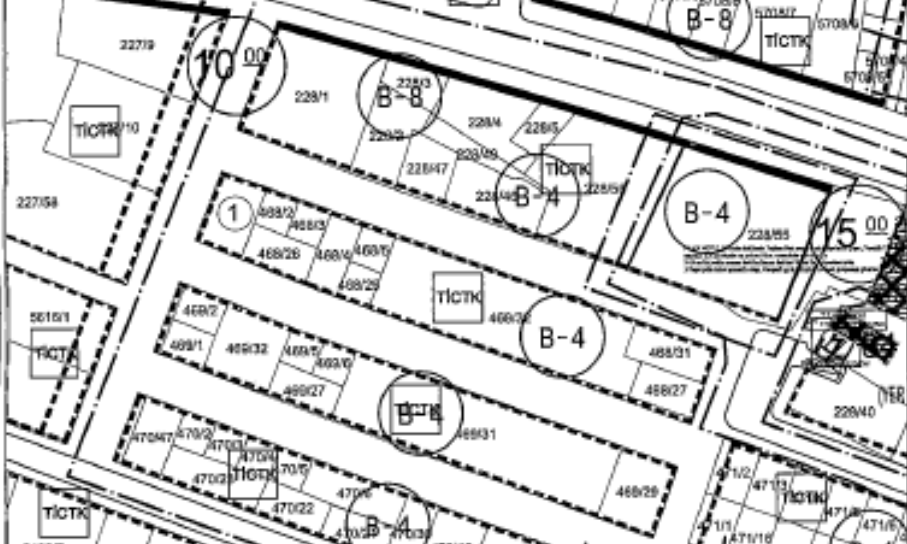
Tarih: 05/05/2020 14:05

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
184820158774	2020-05-05-13.29.25.798827	15877

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	488/1
Taşınmaz ID:	7023737	Yüzölçüm (m²):	143.60
İl / İlçe	SİVAS/MERKEZ	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI KARGİR BİNA
Kurum Adı:	Sivas TM		
Mahalle / Köy Adı:	ESKİKALE M		
Mevkii:			
Cilt / Sayfa	3/248		
Kayıt Durum:	Aktif		

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
515820216	(SN:8250146) SEKER 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. SIVAZ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	ADI VE SOYADI : ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	
		MAHALLESİ :	İMAR PAFTA NO :
		ESKİKALE	
SAYI : 479 GÜN : 22.04.2020			
KABASTRO			
PAFTA	ADA	PARSEL	TOPLAM ALAN M
12	458	1	143.69M
		a) İşken Bile Sahesindedir. ☐	
		b) İnşaat Sahesindedir. ☐	
		c) İşken Sahesindedir. ☐	
		d) Saksı Sahesindedir. ☐	
		e) Ticaret Sahesindedir. ☐	
		f) 5 Yıllık Program İçindedir. ☐	
		g) 5 Yıllık Program Dışındadır. ☐	
		h) ☐	
DÜŞÜNCELER : PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR. PARSEL TİCARET TURİZM KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.			
YOLA MESAFESİ : YOK		YAPI NİZAMI : İHTİŞAK NİZAM	
İNŞAAT CEPHESİ : KROKİ		KAT ADEĞİ : DÖRT 4 KAT (Bodrum Katı)	
KONSU MESAFESİ : YOK		ARKA BAĞEYE MESAFESİ : YÖNETMELİĞE GÖRE	
İNŞAAT DERİNLİĞİ : YÖNETMELİĞE GÖRE		SAKLIK SEVİYESİ : YÖNETMELİĞE GÖRE	
			
Sedat OKAN İmarat Mühürleri		Semra SAKILAR Şehircilik Mühürleri	
		Ertugrul AYDIN Şehircilik Mühürleri	
Ahmet KARABAYRAK İmarat Mühürleri			
A - İmar talimatnamesi rüde ... İmar durumu gösteren CAD KROKİSİ tarafından evvel aşamalı bir şekilde tasdik edilmiştir. B - Bu müddet içinde İmar planı değişikliği istatistiklerini gösteren CAD HİSSELERİNDİR. C - Aplanasyonuz CAD planı tasdik edilmiştir. D - Projeler İmar talimatnamesine uygun olarak olacaktır. E - İmar planında bir değişiklik varsa her hangisiyle de ilgilenecektir.			

		BAY-TEM KARAGÜLLE MİMARLIK SAN TİC. LTD. STİ 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 / TARİHİ	ODA SİCİL NO / TARİHİ	SÖRÜMLÜLÜK İMZA
MİMARİ PROJE	Erkan KARAGÜLLE	EREN SİTESİ KAT:4 NO:34 SİVAS	MİMAR	KALE 5110249473	5891 10314	10314	
STATİK PROJE							
ELEKTRİK PROJE							
SİHHİ TESİSAT VE KALORİFER PROJE							

ODA VİZESİ 17/04/2008 SİS 2008-217	KONTROL 17/04/2008 Mehmet YAZICI MİMAR	ONAY 17/04/2008 Hülya K. HOĞLU İmar ve Şehircilik Müdüğü
---	---	---

PROJENİN TURU	MİMARİ
----------------------	---------------

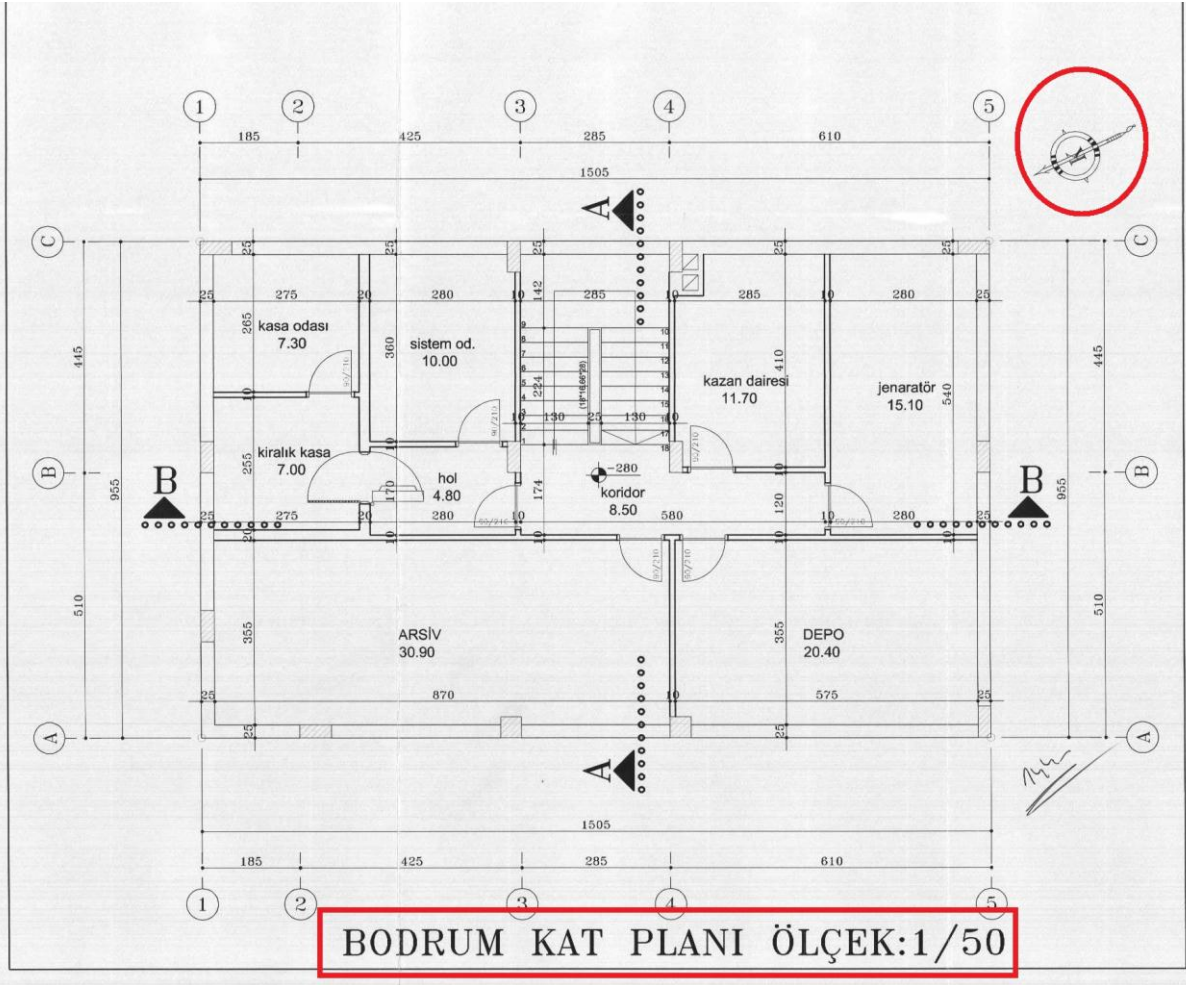
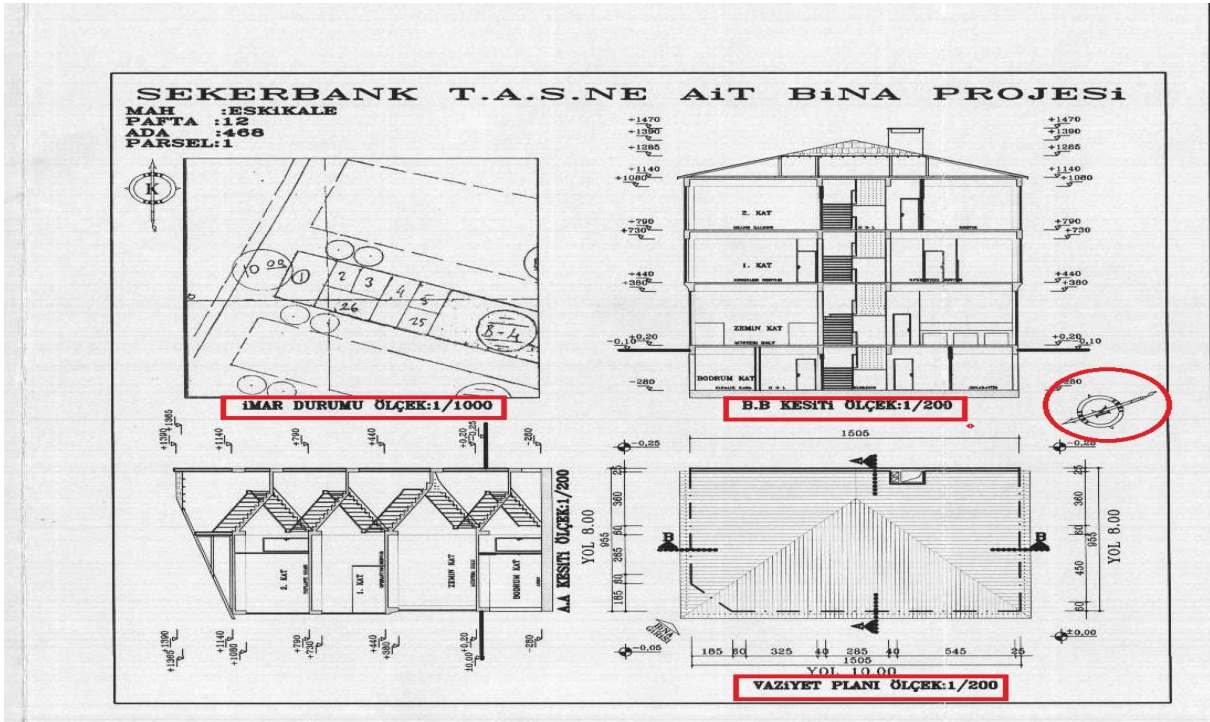
PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	ADI SOYADI UNVANI	SEKERBANK T.A.S
	ADRESİ	
	VERGİ DAİRESİ VERGİ SİCİL NO	

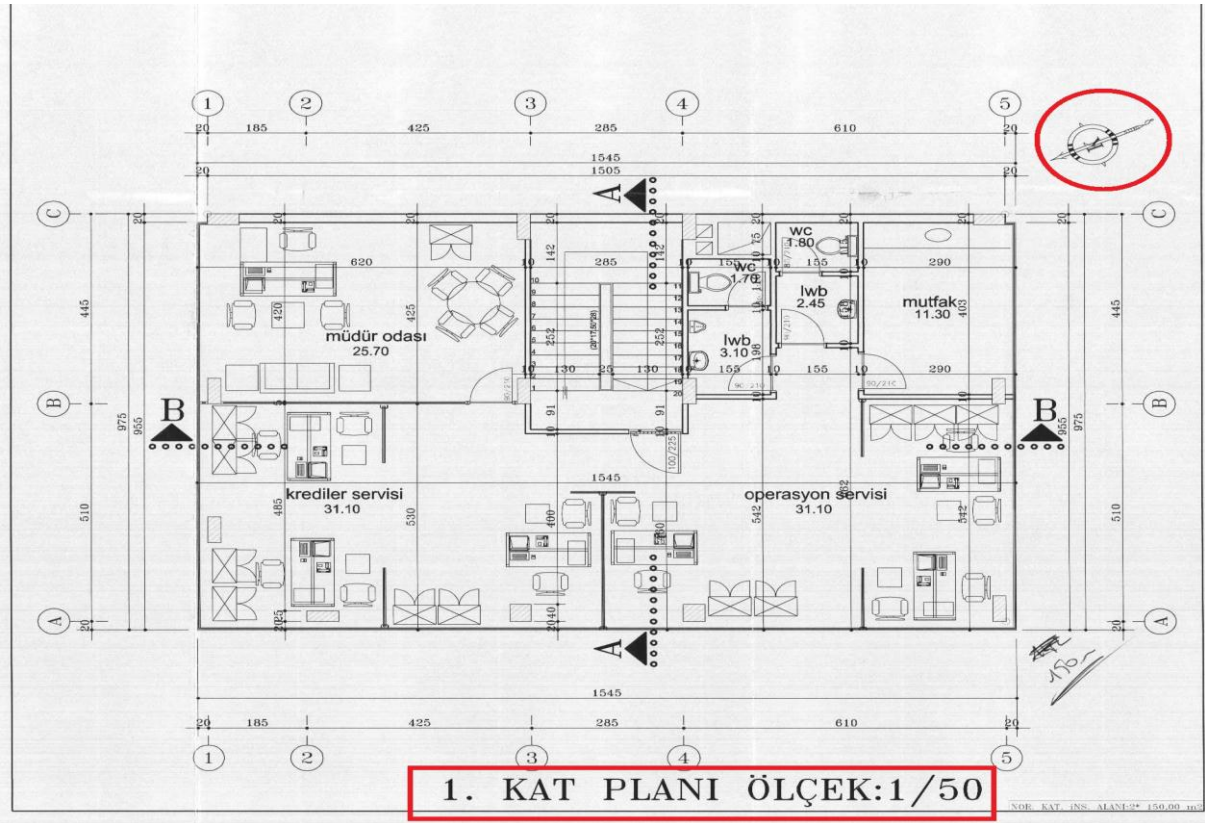
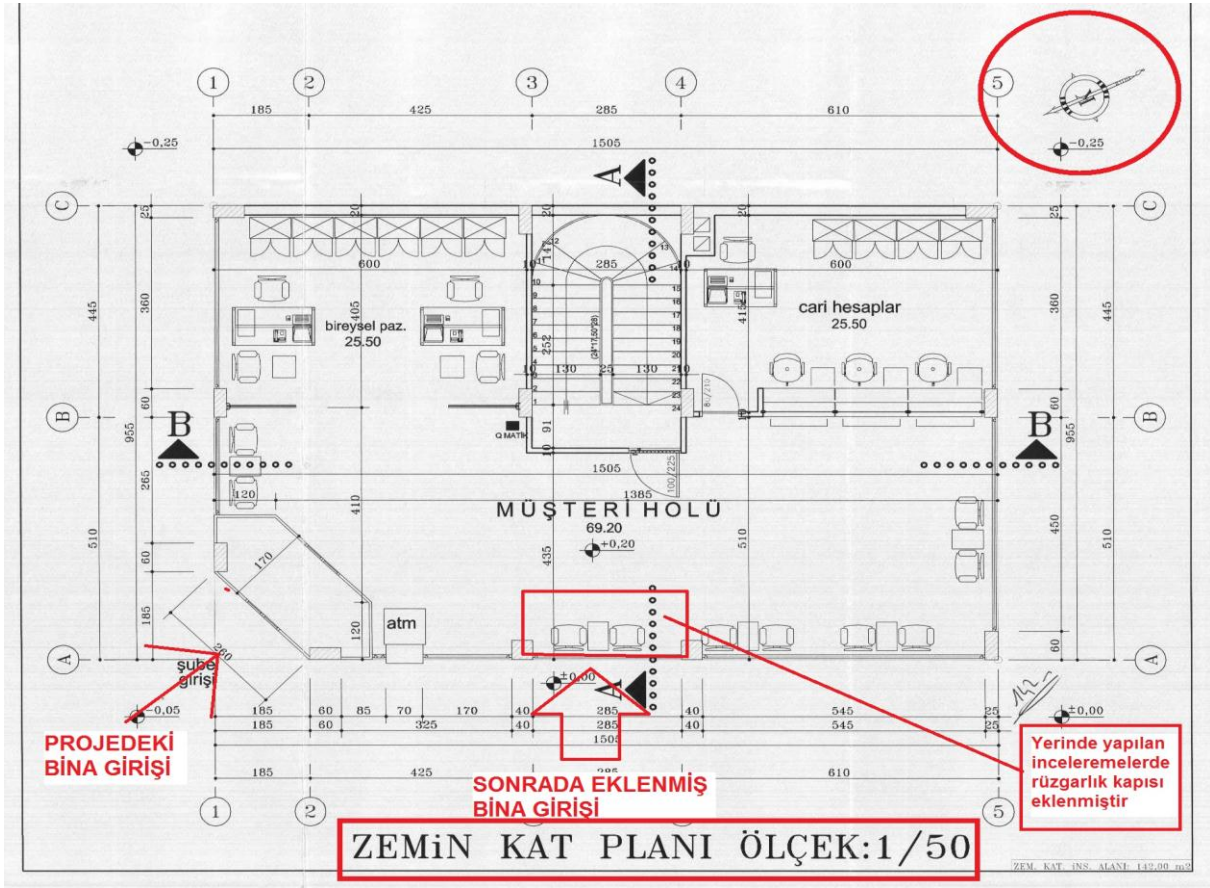
ARSANIN							
Belediyesi	İlçesi	Mahallesi	Sokak	Pafta	Ada	Parsel	İMAR D.Tarihi
SİVAS	MERKEZ	ESKİKALE		12	468	1	17/04/2008

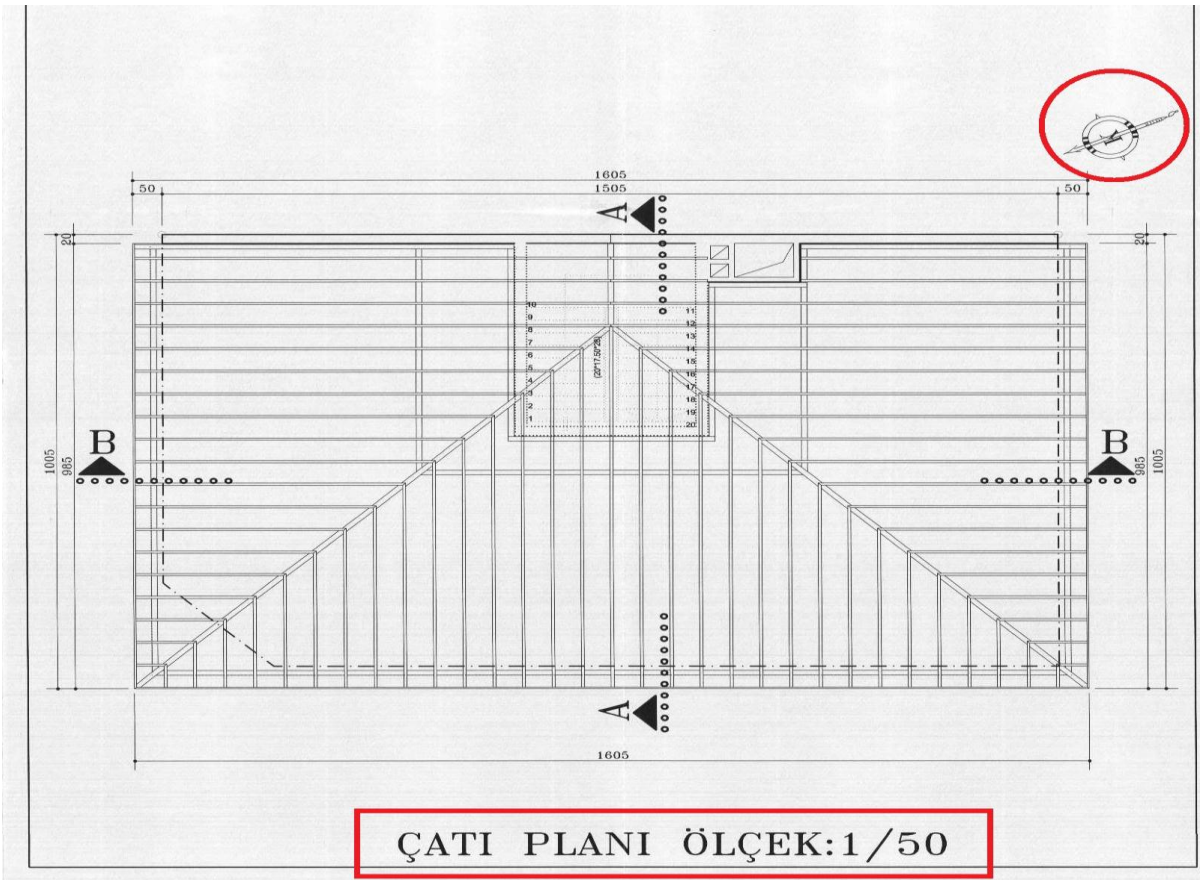
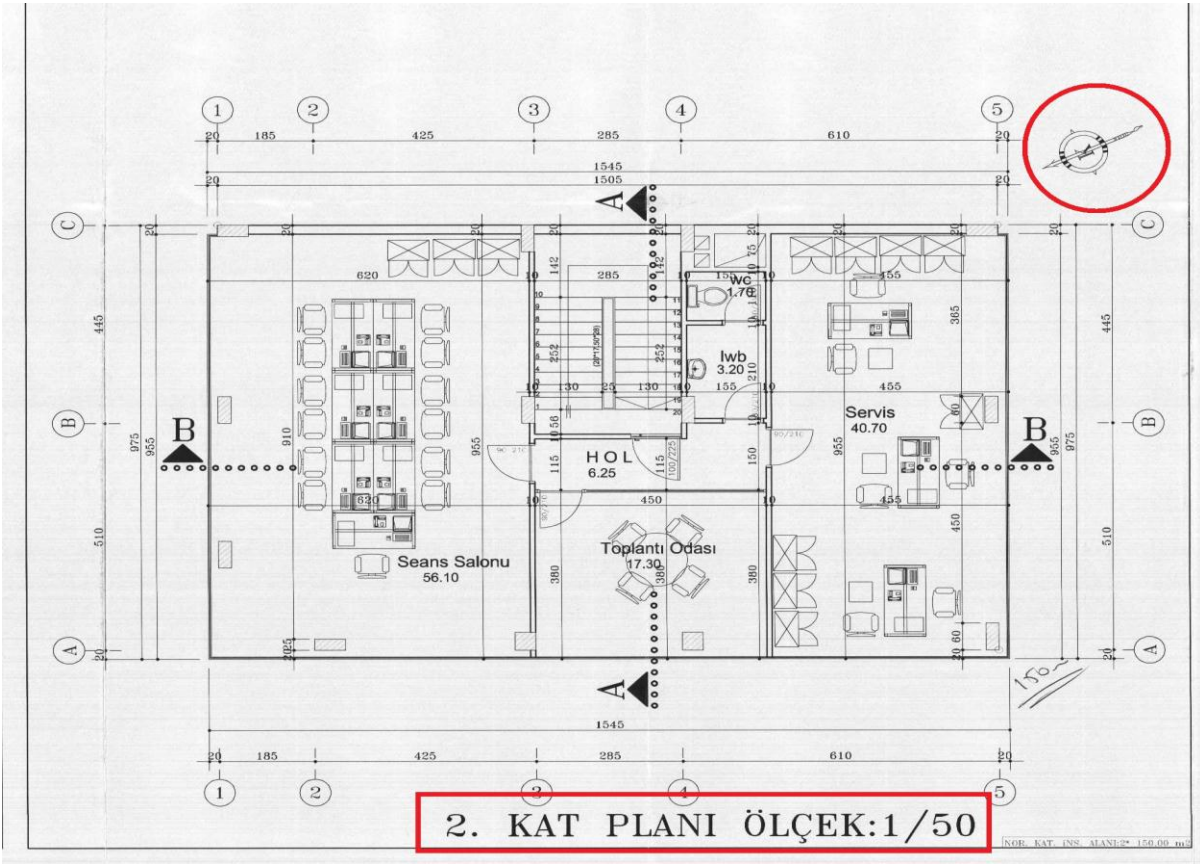
ARSANIN									
İnsaat Sistemi	Kat Adedi	Oturma Alan	İnsaat Alan	Bag-Böl Adedi				Kapici Dairesi Daire Adedi	Gerekli Otopark Adedi
					İşyeri	Konut	Diğerleri		
B.A KARKAS	3	142.00m2	442.00m2	1	1				

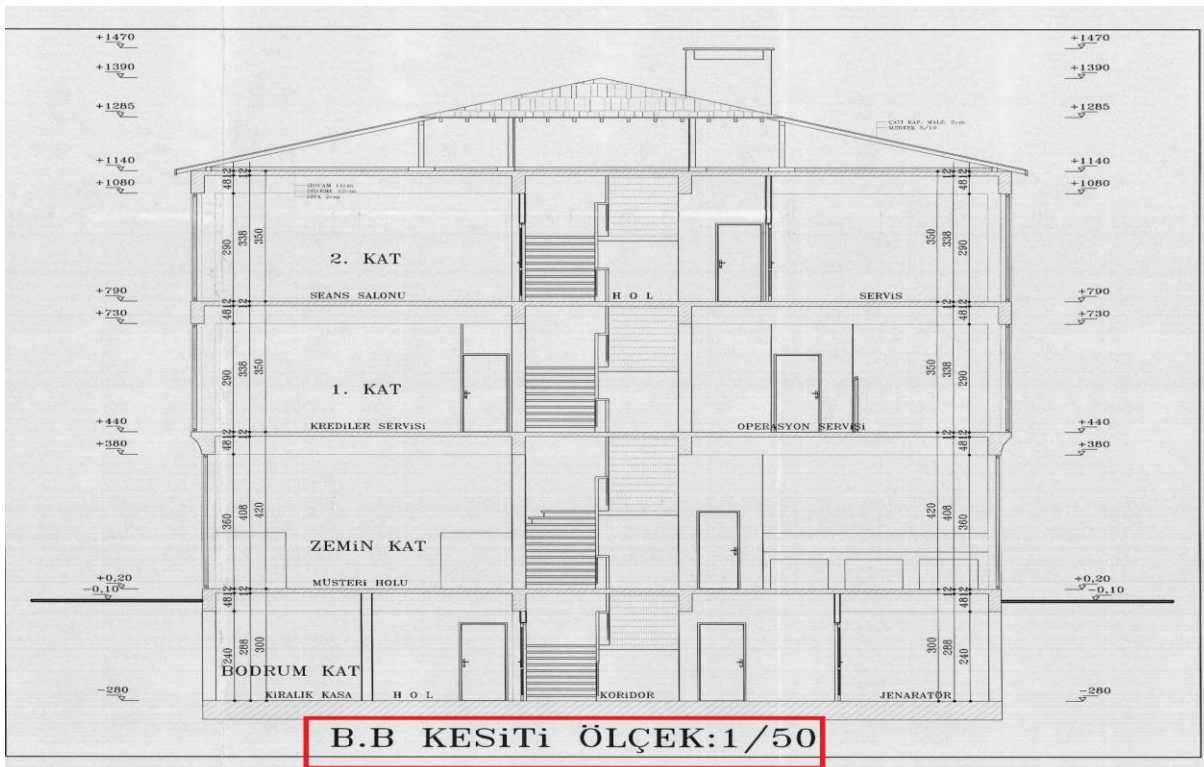
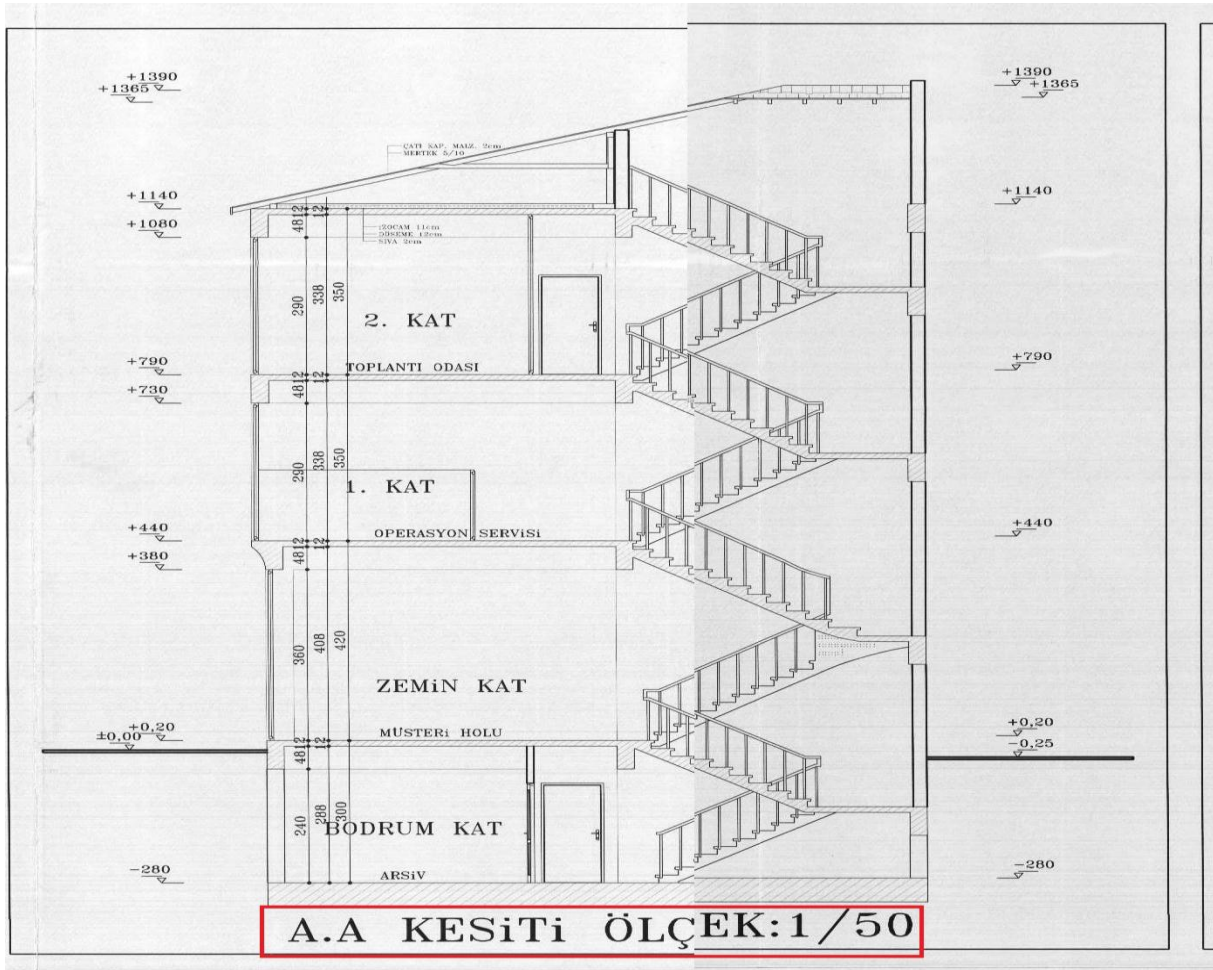
YAPININ	İnsaat Ruhsat No	İnsaat Ruhsat Tarihi	Ruh. Mak. No ve Tar.	Ruhsat Kesen Memur Ad Soyad İmza

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









D/2008/177 - 163496

YAPI RUHSATI

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

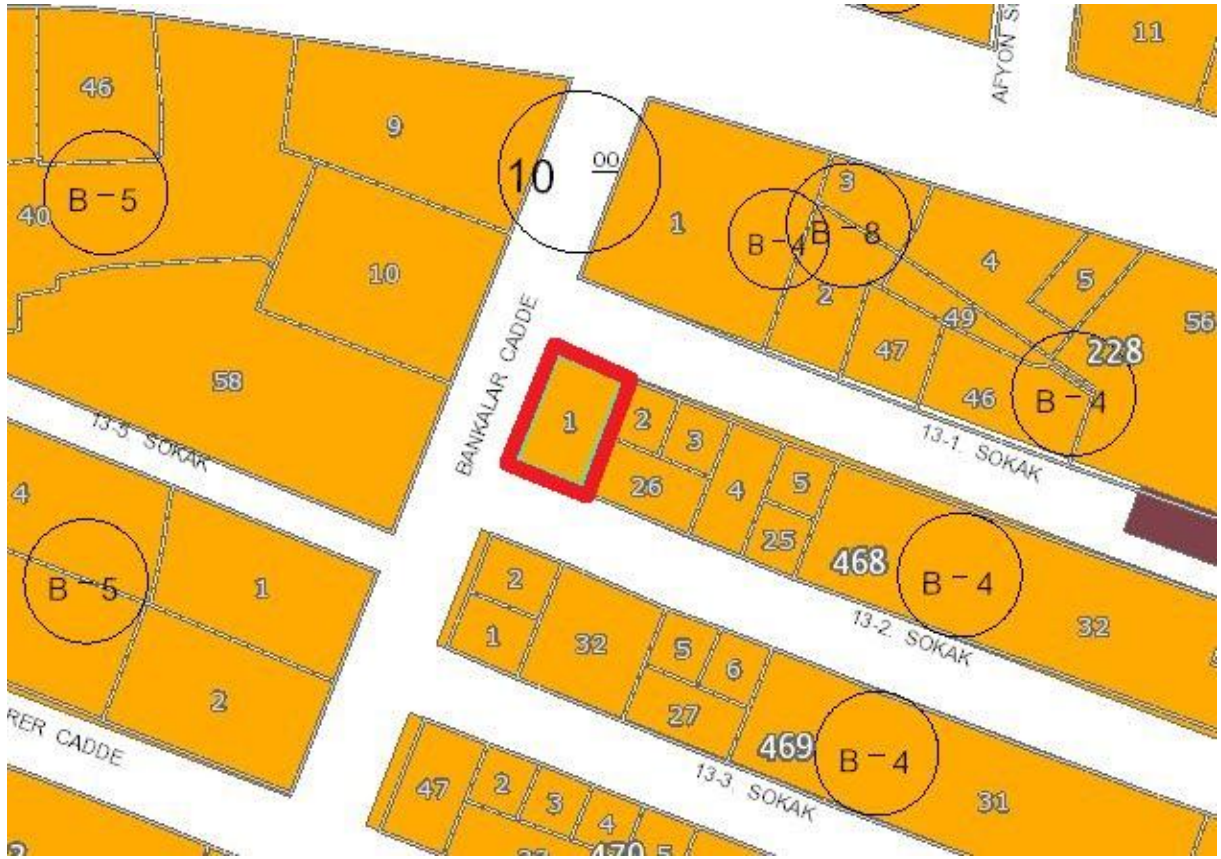
1. Ruhsat veren kurum Sivas Belediyesi		8. Ruhsatın verilış amacı		9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İlk ruhsat no			
2. Ruhsat verilen yapının adresi		☒ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon ☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme ☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değ. ☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosseptik ☐ 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. Parselasyon planı onay tarihi		18. Parselin kullanım amacı		19. Parselin alanı (m ²)		20. Tapu tescil belgesi veren kurum			
Mahalle : ESKİKALE Mahalle Tan.Kodu:				20. Tapu tescil belgesi veren kurum		21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no		23. ÇED raporu onay tar			
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: Bankalar Caddesi				23. ÇED raporu onay tar		24. Planlanan inş. başla. tar.		25. Planlanan inşaat bit. tar		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
Cad/Sok.tanıtım kodu: Dış kapı no: Mevki adı :				24. Planlanan inş. başla. tar.		25. Planlanan inşaat bit. tar		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		27. Tapu tescil belgesi tarihi			
3. Pafta no 4. Ada no 5. Parsel no 6. Blok no 7. Bağımsız bölüm no				25. Planlanan inşaat bit. tar		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		27. Tapu tescil belgesi tarihi		28. Tapu tescil belgesi no			
12 468 1				26. Ruhsatın geçerlilik tarihi		27. Tapu tescil belgesi tarihi		28. Tapu tescil belgesi no		29. Tapu tescil belgesi no			
				27. Tapu tescil belgesi tarihi		28. Tapu tescil belgesi no		29. Tapu tescil belgesi no		30. Tapu tescil belgesi no			

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		41. Sicile esas adres		42. İmza	
SİVAS				49. Adres	
31. İmza				50. İmza	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
51. Kul.amacına göre yapının bağ.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.Köprü ☐ 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.Plak kırış ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.
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 ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton I ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

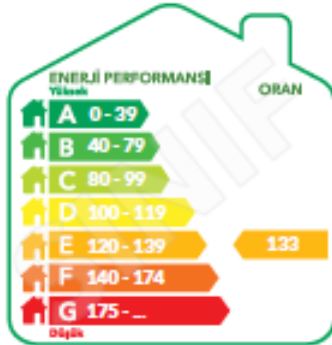
Yapı Projeleri					
90. Onay Tarihi	91. Adı soyadı	92. Tc kimlik no	93. Oda sic.dur.bel.no.	94. Adresi	95. İmza
Mimar	ERKAN KARAGÜLLE	52588042644	2008/217	EREN SİTESİ KAT:4/34 SİVAS	
Statik	RAMAZAN ŞİMŞEK	41791403830	06.SİVAS.00465	MEYDAN İŞ MERKEZİ 4/5 SİVAS	
Elektrik	Ö.FARUK KOÇ	27571876834	1277	G.MDR.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



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 9.7.2008 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 587,02 Ada/Parsel/Plot: 468 / 1 / 12 UAVT Bina No: 345271217 Adı: Şeker GYO Şivas Şube Adres: ESKİKALE MAH. BANKALAR CAD. NO: 3 SİVAS	Veri Tarihi: 18.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030 Performans Sınıfı: E Emisyon Sınıfı: E	

Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Şivas Şube



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	109.584,96	270,70	0,00	0,00	E
Isıtma	57.805,69	142,79	0,00	0,00	G
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	42.257,56	104,39	0,00	0,00	D
Havalandırma	1.289,96	3,19			D
Aydınlatma	8.231,76	20,33			B
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M245856828257	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veri Tarihi: 18.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	4	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,56	LEJANT: ■ Bina dış bölge ■ Bina içi bölge ■ Toprak ■ Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları ■ Beton Yapı Elemanları ■ Kırık Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil) ■ Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikle) ■ Kaplamalar
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02	
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,50	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02	
Toplam Bina Alanı(m ²):	587,02	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93	
İklimlendirilen Alan(m ²):	404,82	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	3,34	
Net Alan(m ²):	371,70	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	3,03	
Toplam Zon Adedi:	12	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,90	
İklimlendirilen Zon Adedi:	3	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00	

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m ²): 372,76			
Tipi:	Doğu Duvar		
Alanı(m ²):	372,76		
U Değeri:	1,56		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,19 / 0,02		
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m ²): 133,26			
Tipi:	Kolon/Barme		
Alanı(m ²):	34,20		
U Değeri:	3,02		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,25 / 0,02		
Tipi:	Kiriş		
Alanı(m ²):	99,06		
U Değeri:	3,02		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,25 / 0,02		
Toplam Döşeme Alanı(m ²): 143,73			
Tipi:	Temel		
Alanı(m ²):	143,73		
U Değeri:	1,93		
Kalınlığı(m):	0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03		
Tipi:	Konsol		
Alanı(m ²):	8,62		
U Değeri:	3,34		
Kalınlığı(m):	0,03 / 0,12 / 0,02		
Toplam Çatı Alanı(m ²): 152,35			
Tipi:	Kırma		
Alanı(m ²):	150,64		
U Değeri:	3,02		
Kalınlığı(m):	0,03 / 0,15 / 0,02		
Tipi:	Teras		
Alanı(m ²):	1,71		
U Değeri:	3,44		
Kalınlığı(m):	0,03 / 0,15 / 0,02		
Toplam Pencere Alanı(m ²): 181,09			
Tipi:	2011 Öncesi - Renksiz Yalıtım Camı (4+12mmHava+4)	Alüminyum Çerçeve	Alanı(m ²) 181,09

Belgenin

Numarası: M24S856828257
 Veriliş Tarihi: 18.2.2020
 Son Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030
 İptal Edilen EKB No:

Belge Düzenleyenin

Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN
 Firması: HASAN ERDOĞAN
 Sertifika No: ATLASLT-06-0169
 İmza:

Kare Kod



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

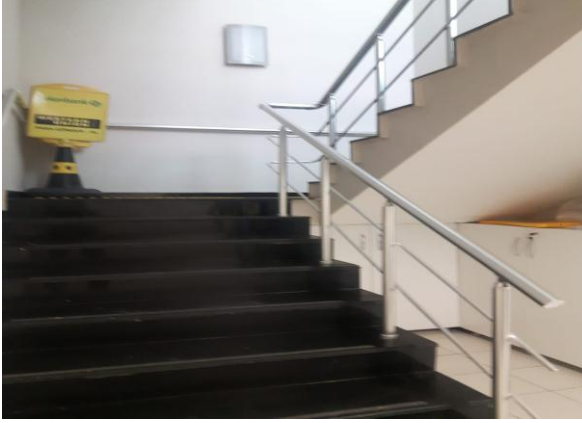
MEKANİK SİSTEMLER		İklimlendirilen Zon Adedi: 3
Binanın Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi
Bağlı Zon Adedi: 3		
Sistemin Konumu: Merkez		
Sistemin Tipi: Yoğuşmalı Kazanlar		
Sistemin Gücü (kW): 102		
Yakıt tipi: Doğal Gaz		
Güneş Enerjisi Katkısı: Yok		
Binanın Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi
Bağlı Zon Adedi: 3		Bağlı Zon Adedi: 3
Sistemin Konumu: Merkez		Sistemin Tipi: Besleme ve Egzoz Havalandırma
Sistemin Tipi: Hava Soğutmalı		Isı Eşanjörü: Yok
Sistemin Gücü (kW): 86		
Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi: A (Çıplak) - 12	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi: Kompakt Floresan (27 W) (1850 lümen)	51
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 1.377,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 94.350,00		
Koşan, Sistem Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji
Isı Geri Kazanımı (kW): 0,00	Birincil Enerji Kazanımı: 0,00	Pik Güç (kW): 0
Elektrik Güç Çıkışı (kW): 0		Alan (m²): 0
Isıl Güç Çıkışı (kW): 0		
Yakıt Tüketimi (kW): 0		
Yakıt Tipi:		
TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR		
Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.		
Belgenin		Belge Düzenleyeninin
Numarası: M245856828257	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 18.2.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	











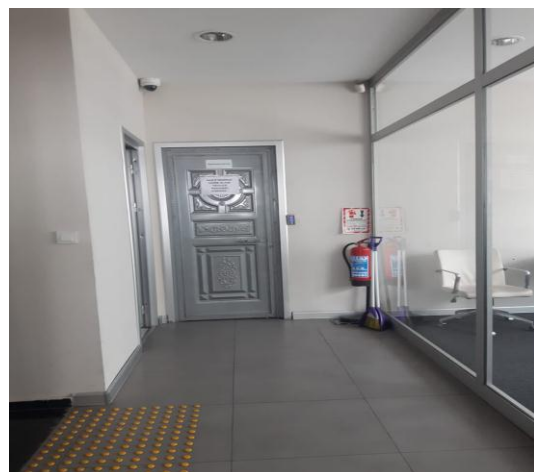
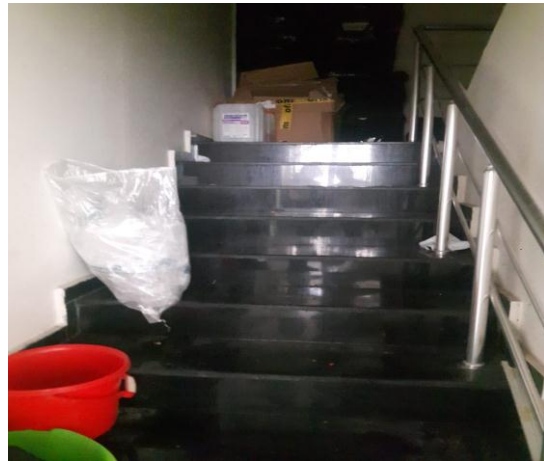
BODRUM KAT



ZEMİN 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