

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

SİVAS – MERKEZ

BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Değer Tarihi: 31.12.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00118



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00118
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Sivas ili, Merkez ilçesi, 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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	5.860.000
KDV Dâhil	6.914.800

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	31.000
KDV Dâhil	33.480

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

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

Varsayımlar

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

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

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

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

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	24
6.6	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.7	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	26
6.8	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	26
6.9	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	27
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	27
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
8	SONUÇ	29
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
8.2	Nihai Değer Takdiri	29
9	EKLER	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Revize Rapor Tarihi : 31.12.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00118

Raporun Türü : Sivas ili, Merkez ilçesi, 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 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar son ermiş olup, 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sivas ili, Merkez ilçesi, Eskikale Mahallesi, 468 Ada, 1 Parselde Kayıtlı 3 Katlı Kargir Bina nitelikli taşınmazın güncel pazar değeri ve güncel pazar kirasının tespitine yönelik 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 değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

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

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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.

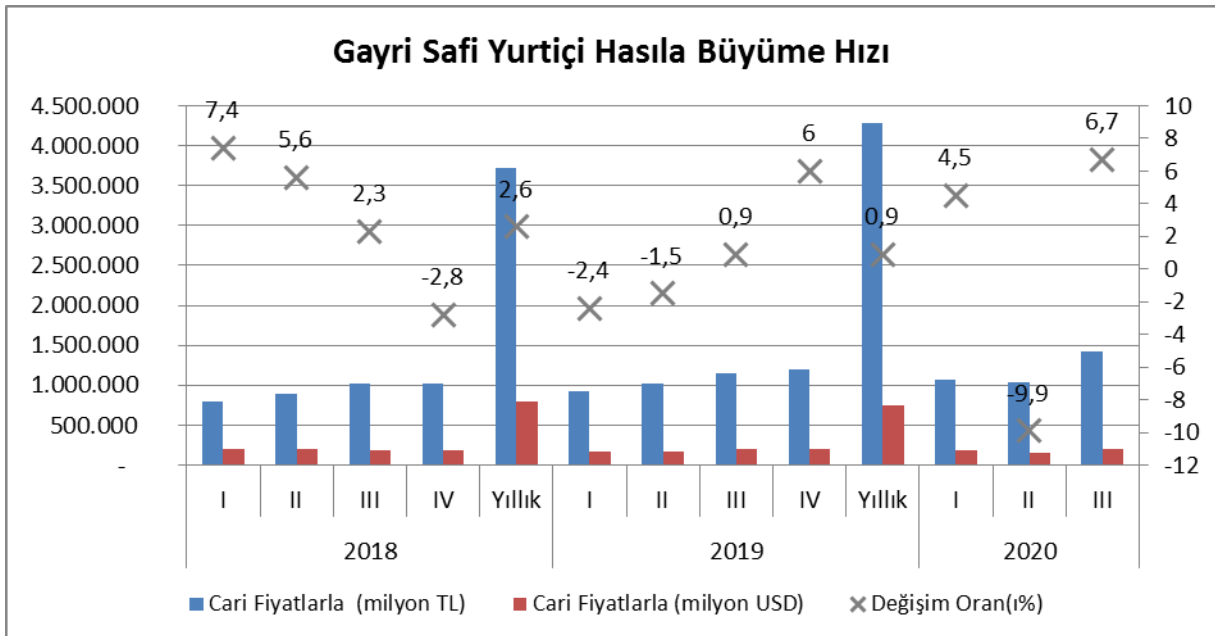
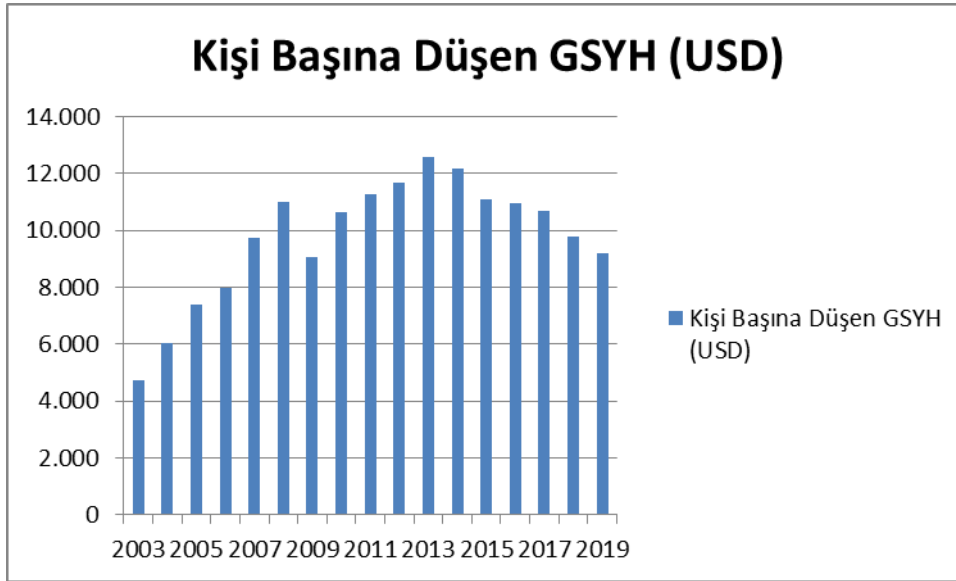
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

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 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

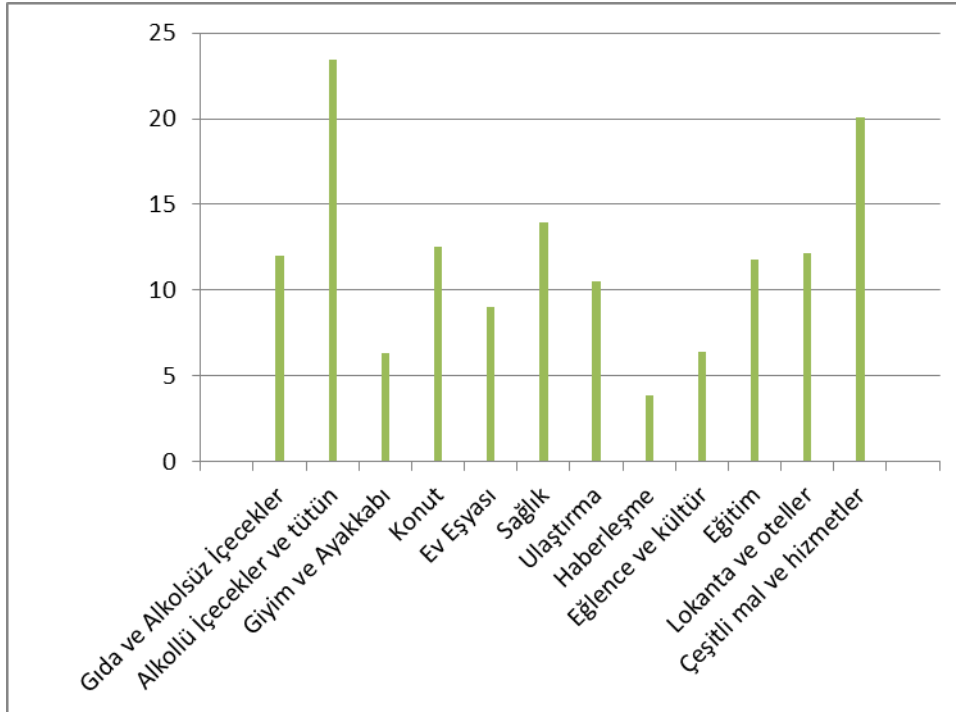
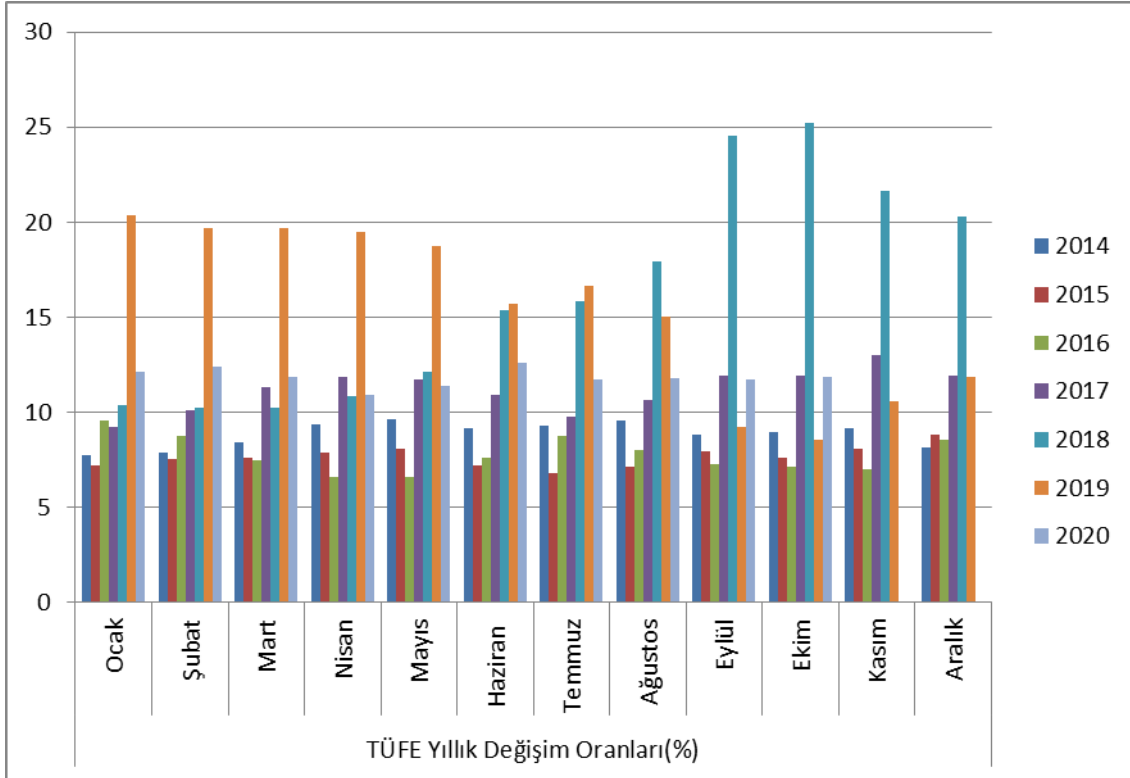
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitti. Ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir.



Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye'yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000'lerin

başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE’de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır. 2019 yılında ise yıllık %11,84 oranında azalma görülmüştür.



Ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim ayında azalış gösteren diğer ana grup ise %0,01 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur. Buna karşılık, ana harcama grupları itibarıyla 2020 yılı Ekim

ayında artışın yüksek olduğu gruplar ise sırasıyla, %6,81 ile giyim ve ayakkabı, %3,03 ile gıda ve alkolsüz içecekler ve %2,45 ile ev eşyası olmuştur.

Ekim 2020'de, endekste kapsanan 418 maddeden, 52 maddenin ortalama fiyatında düşüş gerçekleşirken, 42 maddenin ortalama fiyatında değişim olmadı. 324 maddenin ortalama fiyatında ise artış gerçekleşmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu(TÜİK) tarafından açıklanan verilere göre Türkiye 2019 yılında GSYH'de %9 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH,2019 yılında bir önceki yıla göre %14,9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon TL olmuştur. Kişi başına düşen Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla ise 2019 yılında 51 bin 384 TL olarak belirlenmiştir. Uluslararası Para Fonu IMF'in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye'de Gayrisafhi Yurtiçi Hasıla'nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörülmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. IMF, Türkiye'deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021'de %12 oranında artmasını bekliyor. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin yükselmesi ve

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

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD ve Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

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



2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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

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

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 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 Bölgesi'nde 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 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz Eski Kale Mahallesi, Bankalar Caddesi, No: 3, Merkez / Sivas adresinde yer almaktadır. Yakın çevrede yakın yıllarda inşa edilmiş benzer yükseklikte ve özellikle işyerleri mevcuttur. İyi-üst gelir grubunun talep gösterdiği planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır ve ulaşımı kolaydır. Merkez ilçesinde iyi-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 kayıt belgesine göre değerlemeye konu olan taşınmazın tapu kaydı üzerinde herhangi bir kayıt 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 Müdürlüğünde 18.11.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre; taşınmazın bulunduğu parselin; 08.09.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sivas Revizyon İmar Planı İmar Planı'nda "Turizm + Ticaret + Konut Alanı" nda kalmakta olup, Bitişik Nizam, 4 Kat, H:12,50 mt. olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu imar planı 08.03.2017 tarihinde revizyon görmüş olup konu taşınmazın imar haklarında değişiklik olmamıştır. Parsel Önemli Alan 5.1. Alanında kalmaktadır.

T.C. SİVAS BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				ADI VE SOYADI : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	
MAHALLESİ :				İMAR PAFTA NO :	
ESKİKALE					
SAYI : 1932 GÜN : 10.11.2020					
KABASTRO		TOPLAM ALAN M			
PAFTA	ADA	PARSEL			
12	468	3			
				a) İskan (3) Şahıdandır. ☐	
				b) İnşaat Şahıdandır. ☐	
				c) İskan Şahıdandır. ☐	
				d) Sektör Şahıdandır. ☐	
				e) Ticaret Şahıdandır. ☐	
				f) 3 Yıllık Program İçindedir. ☐	
				g) 5 Yıllık Program Dışındadır. ☐	
				h) ☐	

DÜŞÜNCELER : PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.

PARSEL TİCARET TURİZM KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.

PARSEL ÖA 5.1 ALANINDA KALMAKTADIR.

YOLA MESAFESİ : YOK	YAPI NIZAMI : BİTİŞİK NIZAM
İNSAAT DİPHECİ : KROKİ	KAT ADESİ : DÖRT 4 KAT (Bodrum Katı)
KONŞU MESAFESİ : YOK	ARKA BAÇEYE MESAFESİ : YÖNETMELİĞE GÖRE
İNSAAT DERİNLİĞİ : YÖNETMELİĞE GÖRE	SAGLIK SEVİYESİ : YÖNETMELİĞE GÖRE

SEKİLOKMAN
İnşaat Teknikeri

ŞEKER GAYRİMENKUL
Şehir Plancısı

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Ahmet KARAKAYA
 İmar ve Şehircilik Müdürü

NOTLAR :

- İmar teklifnamesi maddesi ... İmar durumu gösteren çizim karıncaçat teklifnamesi evvel yazan bir sene içinde geçerli değildir.
- Bu müddet içinde İmar planı değışiklik gösteren çizim karıncaçat gösteren çizim karıncaçat.
- Aplifikasyonsuz çizim proje tasdik edilmez.
- Proje İmar teklifnamesine uygun tasdik edilmelidir.
- İmar planında bir değışiklik olursa her horgözetimle edilmez.

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Sivas Tapu Müdürlüğü ve Sivas Belediyesinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmaza ait 08.07.2008 tarih ile kayıtlı onaylı mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır. Taşınmazın kat, konum, planlama ve kullanım alanı olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu teyit edilmiştir.

Sivas Belediyesinde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait 09.07.2008 tarih ve 177 sayılı yapı ruhsatı belgesi bulunmaktadır. Yapı Ruhsatı yol kot altı 1 kat, yol kot üstü 3 adet, toplam 4 kat ve toplam 1 bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 586 m2 inşaat alanı için verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait 13.07.2009 tarih ve 2009/247 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Ayrıca yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir olumsuz kararın (yapı tatil tutanağı, encümen kararı, yıkım kararı vb.) bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Gayrimenkule ait 18.02.2020 tarih M245856B28257 numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmakta olup söz konusu belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu “E sınıfı” olarak belirlenmiştir.

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 ilişkin 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

5.14 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bina bodrum + zemin kat + 2 normal kattan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu meskenin bulunduğu bina inşaatı 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 taşınmazın bulunduğu 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.
- Değerlemesi yapılan 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.
- Değerlemesi yapılan binanın, zemin katı mimari projesi ve yerinde yapılan ölçümlere göre toplam brüt 143 m² kullanım alanlı taşınmaz, bina girişi, bireysel pazarlama odası, cari hesaplar odası, müşteri holü ve atm bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın 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.
- Değerlemesi yapılan binanın, 1. katı mimari projesi ve yerinde yapılan ölçümlere göre toplam brüt 150 m² kullanım alanlı taşınmaz, müdür odası, krediler servisi, operasyon servisi, hol ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın 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. İç hacimler ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.
- Değerlemesi yapılan binanın, 2. katı mimari projesi ve yerinde yapılan ölçümlere göre toplam brüt 150 m² kullanım alanlı taşınmaz, seans salonu, toplantı odası, servis, hol ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın 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. Pencerele alüminyum doğramadır. İç hacimler ihtiyaca göre cam ve alüminyum doğrama ile bölümlendirilmiştir.

- Binada yapı kullanma izin belgesi sonrası 3194 sayılı imar kanunun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.15 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 konumludur.

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.

6.5 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 değerlendirme 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.

6.5.1.1 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 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	13-1 Sokak üzeri (468 Ada 3 parsel)	290	113,1	2.950.000 TL	27.505 TL	Kabze Emlak 0 (554) 168 01 88	Daha kötü konumda bodrum+ zemin +3 normal kattan oluşan bina 2.950.000 TL bedelle satılıktır. (Bodrum 58 m2, zemin 58 m2, normal katlar 58 m2'dir.)
2	13-2 Sokak üzeri (468 Ada 4 parsel)	500	195	4.500.000 TL	23.076 TL	Uğur Bey 0(346) 229 15 63	Daha kötü konumda bodrum +zemin +3 normal katlı binanın satılık bilgisi alınmıştır. (Bodrum, Zemin ,normal katlar 100 m ² alana sahiptir)
3	13-1 Sokak üzeri (228 Ada 47 parsel)	530	202,5	5.500.000 TL	25.581 TL	Uğur Bey 0(346) 229 15 63	Daha kötü konumda bodrum +zemin + 3 normal katlı bina satılıktır. (Bodrum 100 m ² , Zemin 100 m ² ; ,normal katlar 110 m ² ; alana sahiptir)
4	Sirer Caddesi	30	30	1.000.000 TL	33.333 TL	Yaşar Toy 0(850) 755 15 05	Daha Kötü konumda zemin kattaki dükkan satılıktır. (Zemin 30 m ² ; alana sahiptir)
5	Sirer Caddesi	75	36,25	1.100.000 TL	30.345 TL	Abdullah Argani 0 (533) 374 58 00	Benzer konumda bodrum +zemin+ 1 normal katlı bina satılıktır. (Bodrum 25 m ² , zemin 25 m ² ; ,normal kat 25 m ² ; alana sahiptir)



Satılık Emsal Krokisi

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.

Bina Emsalleri					
SATILIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İstenen Fiyat(TL)	2.950.000	4.500.000	5.500.000	1.000.000	1.100.000
Pazarlık Payı	15%	15%	20%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	2.507.500	3.825.000	4.400.000	850.000	935.000
Düzeltilmiş Büyüklük(m2)	113,1	195	202,5	30	36,25
Birim M2 Değeri	22.171	19.615	21.728	28.333	25.793
Konum Düzeltmesi	20%	20%	20%	10%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	-7%	-5%	-3%	-25%	-25%
Yaş/ İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	10%	-5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	8%	25%	12%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Değeri(TL)	23.944	24.519	24.336	24.083	21.924
Ortalama (TL)	23.761				

Zemin kata indirgenmiş alan üzerinden birim metrekare satış değeri 23.761 TL/m² olarak belirlenmiş ve taşınmazın değeri hesaplanmıştır.

Bina Alanı(m ²)	Bina Düzeltilmiş Alanı(m ²)	Birim m ² Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
586	246,6	23.761	5.859.551	5.860.000

Konu taşınmazın değeri 5.860.000 TL olarak takdir edilmiştir.

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.

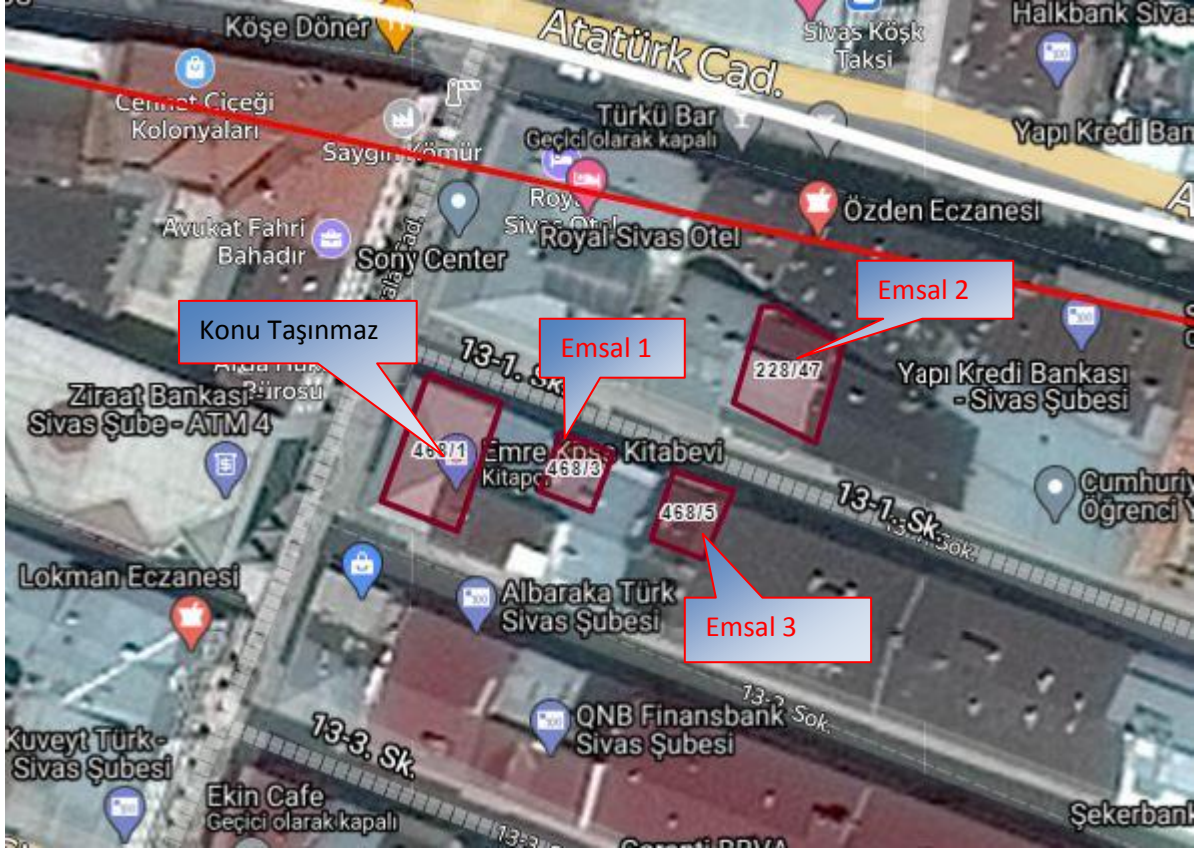
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

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.

KİRALIK İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	13-2 Sokak üzeri (468 Ada 3 parsel)	500	195	20.000 TL	102,56 TL	Uğur Bey 0346 229 15 63	Daha kötü konumda bodrum +zemin +3 normal katlı binanın satılık bilgisi alınmıştır. Kirasının 20.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır.(Bodrum, Zemin , normal katlar 100 m ² alana sahiptir)
2	13-1 Sokak üzeri (228 Ada 47 parsel)	550	202,5	23.000 TL	113,58 TL	Uğur Bey 0346 229 15 63	Daha kötü konumda bodrum +zemin + 3 normal katlı bina satılıktır. . Kirasının 23.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (Bodrum 100 m ² Zemin 100 m ² ; ,normal katlar 110 m ² ; alana sahiptir)
3	13-1 Sokak üzeri (468 Ada 5 parsel)	200	87,5	11.000 TL	114,29 TL	Sahibinden 0346 274 76 81	Daha kötü konumda zemin +3 normal katlı binanın satılık bilgisi alınmıştır. (Zemin, normal katlar 50 şer m ² alana sahiptir)



Bina ve Dükkan Emsalleri			
KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	20.000	23.000	11.000
Pazarlık Payı	0%	0%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	20.000 TL	23.000	9.900
Büyükölük(m2)	195	202,5	87,5
Birim M2 Kirası	102,56	113,58	113,14
Konum Düzeltmesi	20%	20%	20%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	-2%	-15%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	25%	13%	5%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	128	128	118,80
Ortalama(TL)	125		

Taşınmazın zemine indirgenmiş birim m² değeri 125 TL olarak hesaplanmış olup bölgedeki dükkanların kapitalizasyon oranının %6 civarında olduğu öğrenilmiş olup, konu taşınmaz içinde bu oran %6 olarak kabul edilmiştir.

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	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası	Kapitalizasyon Oranı	Pazar Değeri
586	246	125	30.779	31.000	372.000	0,06	6.200.000

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına göre değeri 6.200.00 TL olarak hesap edilmiştir.

6.6 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 31.000 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.

	Banka
Pazar Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	5.860.000 TL
Gelir Yaklaşımı İle Hesaplanan Değer	6.200.000 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 5.860.000 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. Ardından 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00079 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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği 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 değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	5.860.000
KDV Dâhil	6.914.800

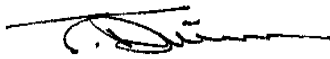
Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	31.000
KDV Dâhil	33.480

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

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401431



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400566



9 EKLER



1. Tapu Fotokopisi
2. Tapu Kayıt Örneği
3. İmar Durumu
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası
5. Vaziyet Planı
6. Kat Planı
7. Yapı Ruhsatı
8. Yapı Kullanma İzin Belgesi
9. Enerji Kimlik Belgesi
10. Fotoğraflar
11. SPK Lisans Örnekleri
12. 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
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tapınmaz No:	7023737
	Edinme Nedeni:	
	İşlem Bedeli:	
	Konum Bilgisi:	Teşkil Tarih/Devriye No:
17/01/2020 - 2095		Sicil No: 143,69
Tasarru ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescil Kipliklerle Devras Değişikliği İşlenmiştir.		
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile gerh ve beklentiler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		

Tapu Kayıt Örneği

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2020-16:54



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184820541477	2020-11-25-16.28.08.597834	54147

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	468/1
Taşınmaz Kimlik No:	7023737	AT Yüzölçümü(m2):	143.69
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESKİKALE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/248	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 KATLI KARGIR BINA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515620216	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	143.69	143.69	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ew836ym30b kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



T.C. SİVAS BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ			ADİ YE SOYADI : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	
MAHALLESİ :			İMAR PAFTA NO :	
ESKİKALE				
SAYI : 1932	GÜN : 10.11.2020			
KABASTRO	TOPLAM ALAN M			
PAFTA	ADA	PARSEL		
12	468	3		
a) İskan İşe Sahesindedir.	☐	e) Ticaret Sahesindedir.	☐	
b) İnşaat Sahesindedir.	☐	f) 5 Yıllık Program İçindedir.	☐	
c) İskan Sahesindedir.	☐	g) 5 Yıllık Program Dışındadır.	☐	
d) Sanayi Sahesindedir.	☐	h)	☐	
BİLGİLER : PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.				
PARSEL TİCARET TURİZM KONUT ALANINDA KALMAKTADIR.				
PARSEL ÖA 5.1 ALANINDA KALMAKTADIR.				
YOLA MESAFESİ :	YOK	YAPI NIZAMI :	BİTİŞİK NIZAM	
İNŞAAT DERİNLİĞİ :	KROKİ	KAT ADISI :	DÖRT 4 KAT	
(Boşluk Haniç)				
KOMŞU MESAFESİ :	YOK	ARKA BAHCYE MESAFESİ :	YÖNETMELİĞE GÖRE	
İNŞAAT DERİNLİĞİ :	YÖNETMELİĞE GÖRE	BAGLIK SEVİYESİ :	YÖNETMELİĞE GÖRE	
ÇİZEN : [Signature] KONTROL EDEN : [Signature] İMAR VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI AHMET KARAHAN İmar ve Şehircilik				
A - İmar tanzimnamesi maddesi ... İmar durumu gösteren cap haritasının tarafından önceki bir sene içinde ... B - ... C - ... D - ...				

		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	SORUMLULUK İMZASI
MİMARİ PROJE	Erkan KARAGÜLLE	EREN SİTESİ KAT:4 NO:34 SİVAS	MİMAR	KALE 5110249473	589	10314	
STATİK PROJE							
ELEKTRİK PROJE							
SİHİHİ TESİSAT VE KALORİFER PROJE							

ODA VİZESİ 17.06/2008	KONTROL 17.06/2008 Mehmet YAZICI MİMAR	ONAY 17.06/2008 Hülya KARAGÜLLE Mimar ve Şehircilik Mühürü
--------------------------	---	---

PROJENİN TÜRÜ	MİMARİ
---------------	--------

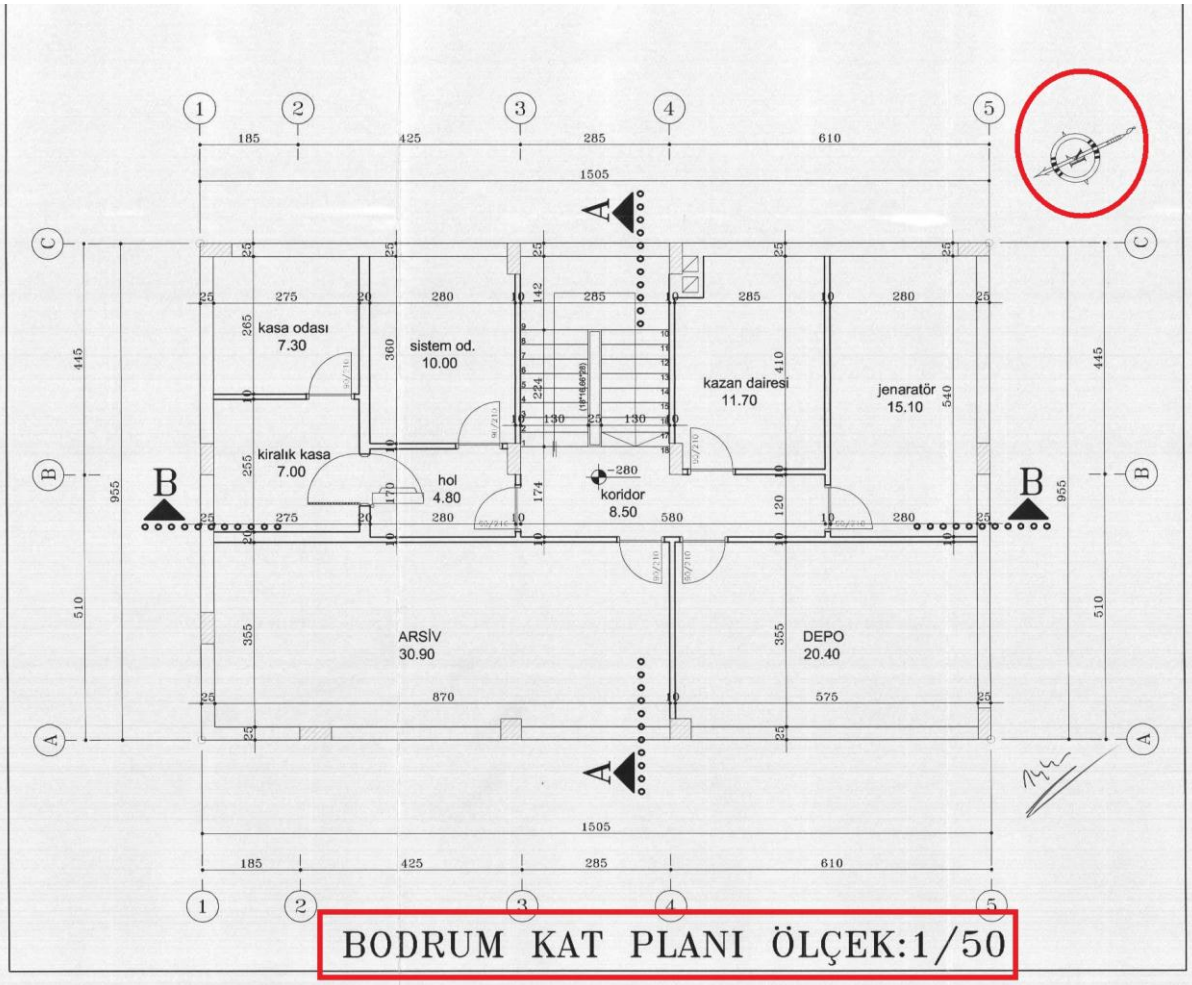
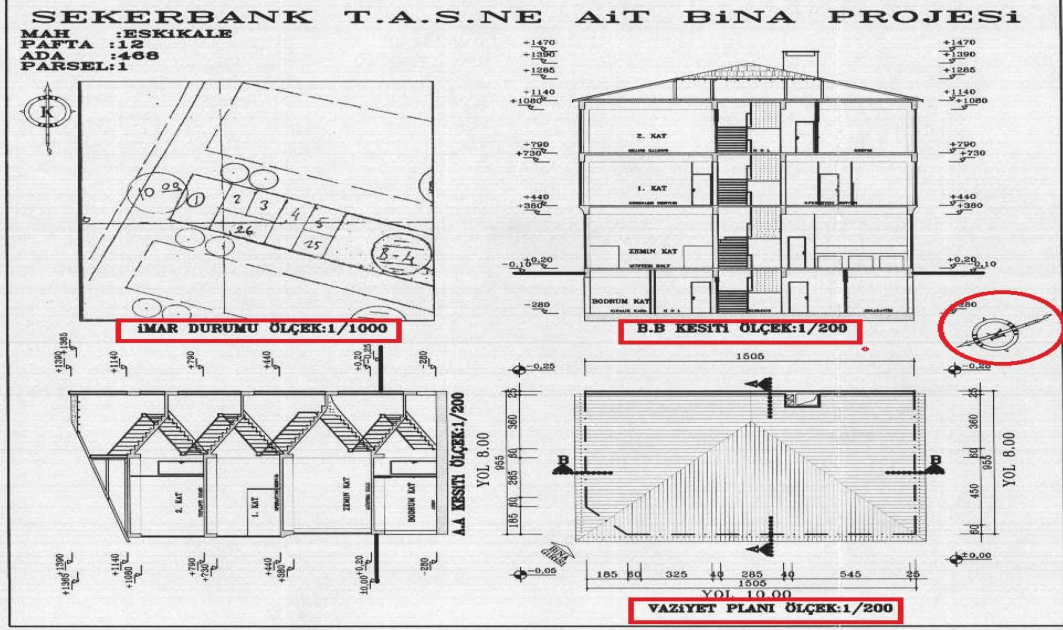
PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANIN	ADI SOYADI UNVANI	SEKERBANK T.A.S
	ADRESİ	
	VERGİ DAİRESİ VERGİ SİCİL NO	

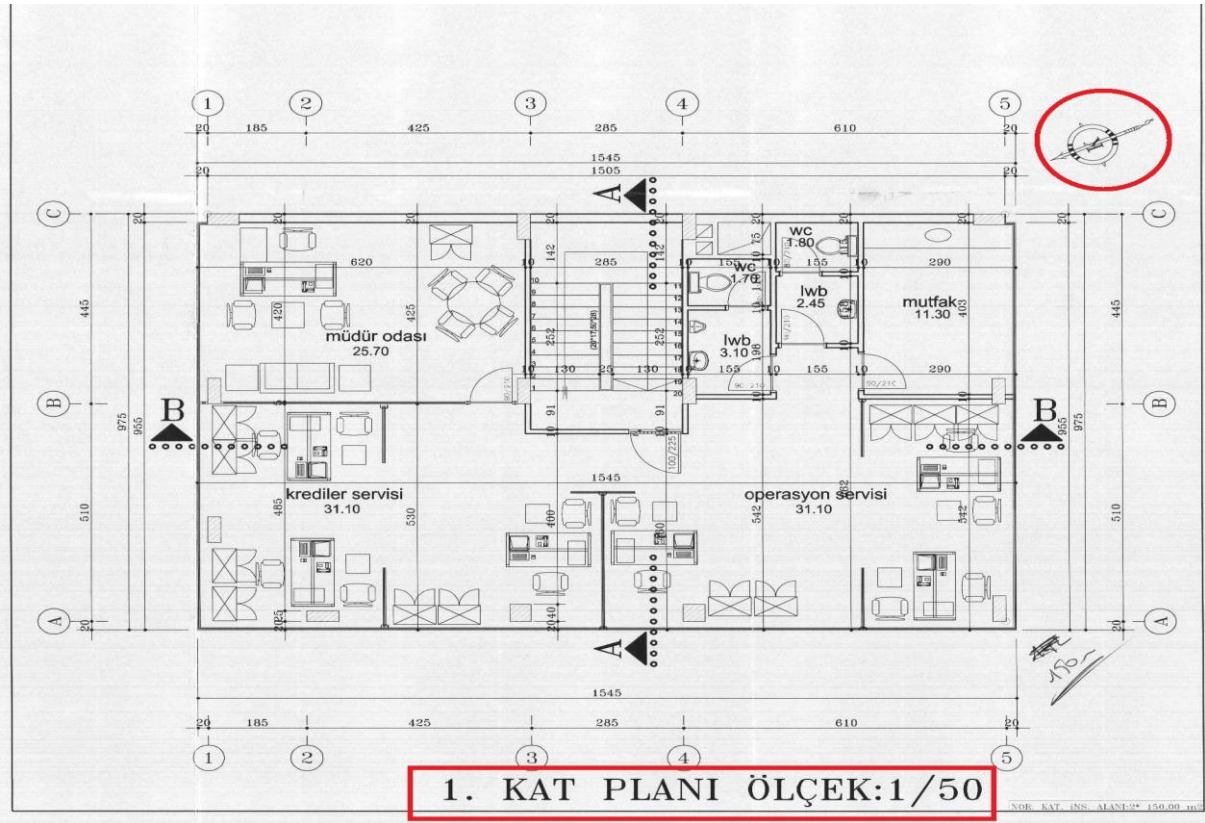
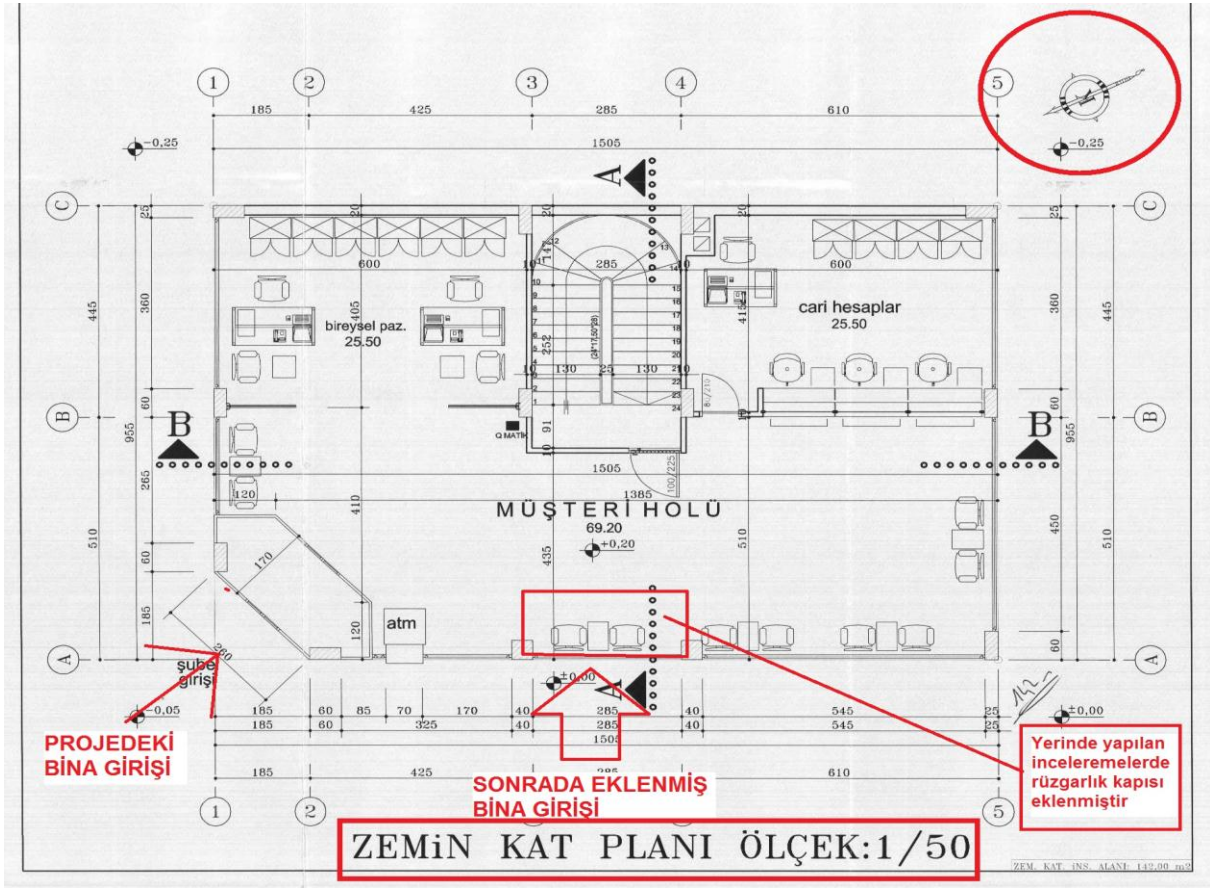
ARSANIN						
Belediyesi	İlçesi	Mahallesi	Sokak	Pafta	Ada	Parsel
SİVAS	MERKEZ	ESKİKALE		12	468	1

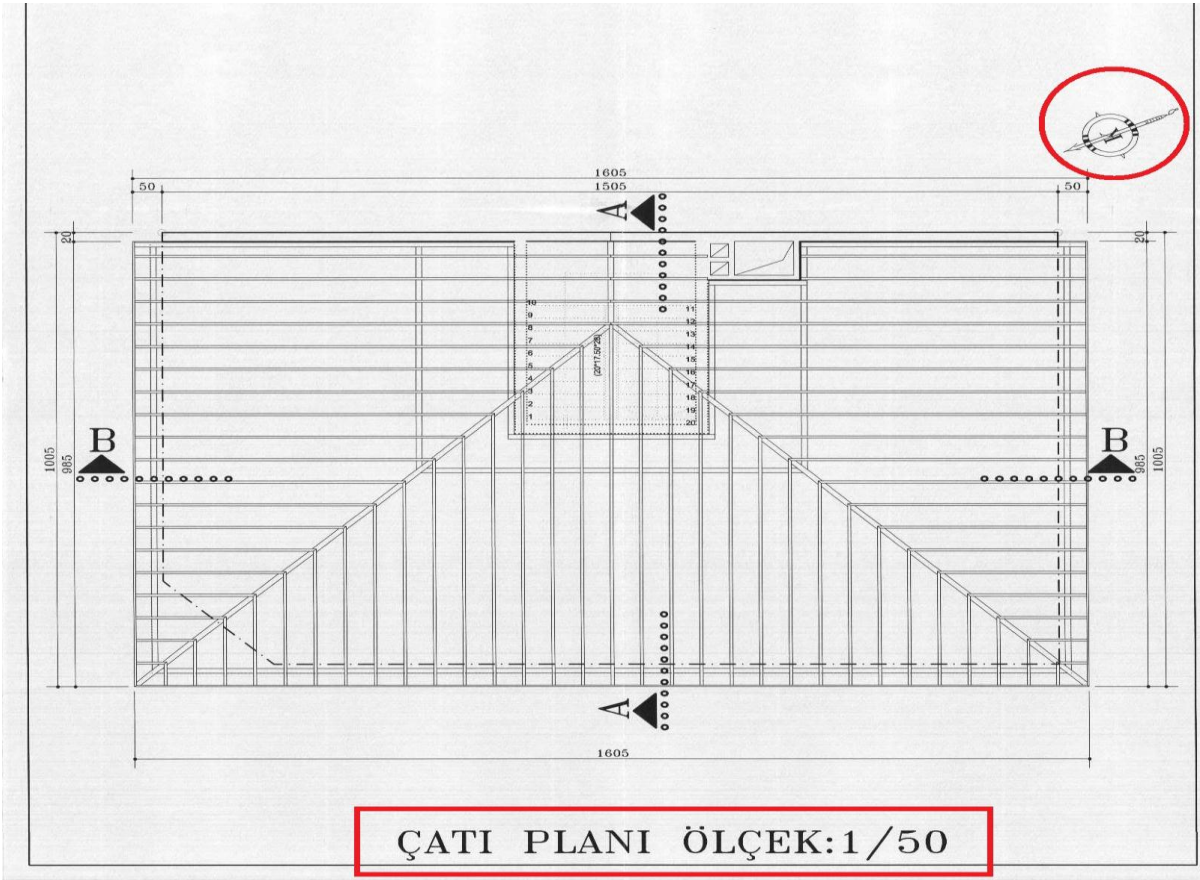
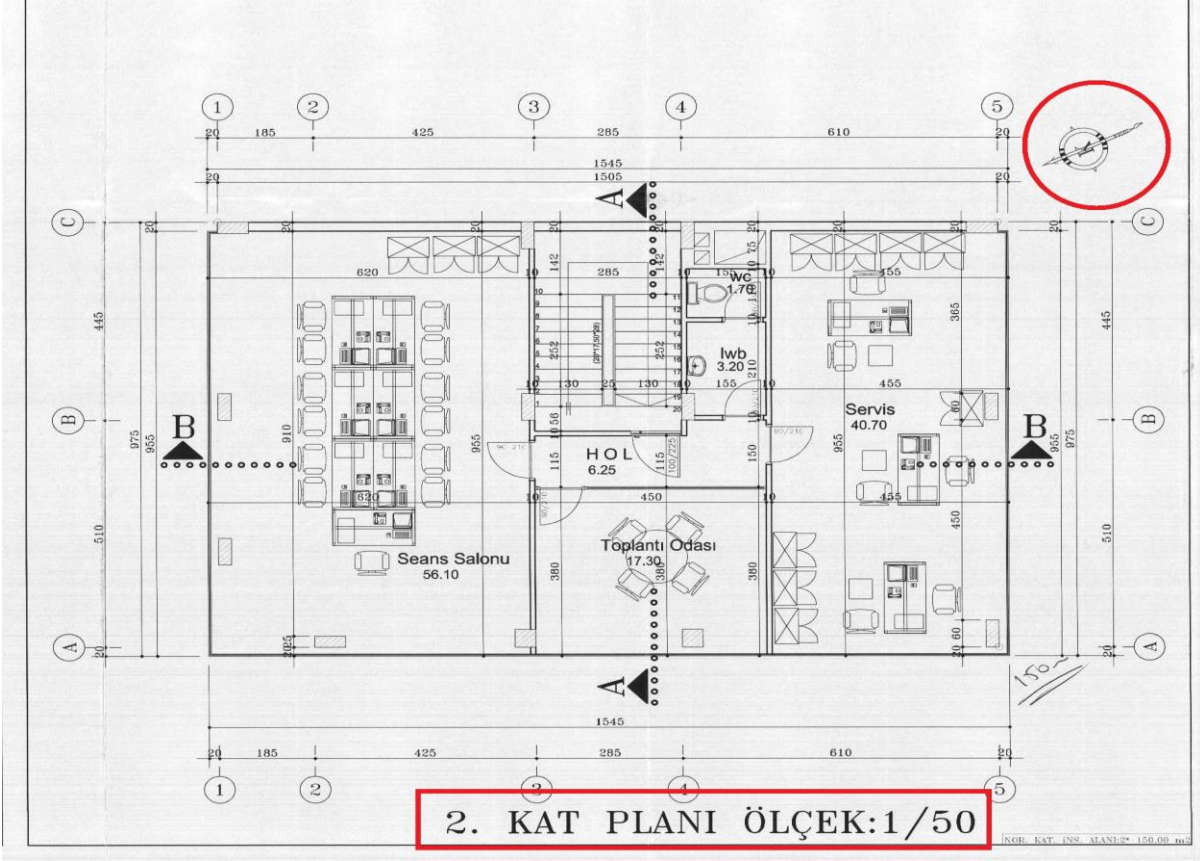
ARSANIN									
İnşaat Sistemi	Kat Adedi	Oturma Alanı	İnşaat Alanı	Bag-Böl Adedi				Kapıcı Dairesi Daire Adedi	Gerekli Otopark Adedi
					İşyeri	Konut	Diğerleri		
B.A KARKAS	3	142.00m2	442.00m2	1	1				

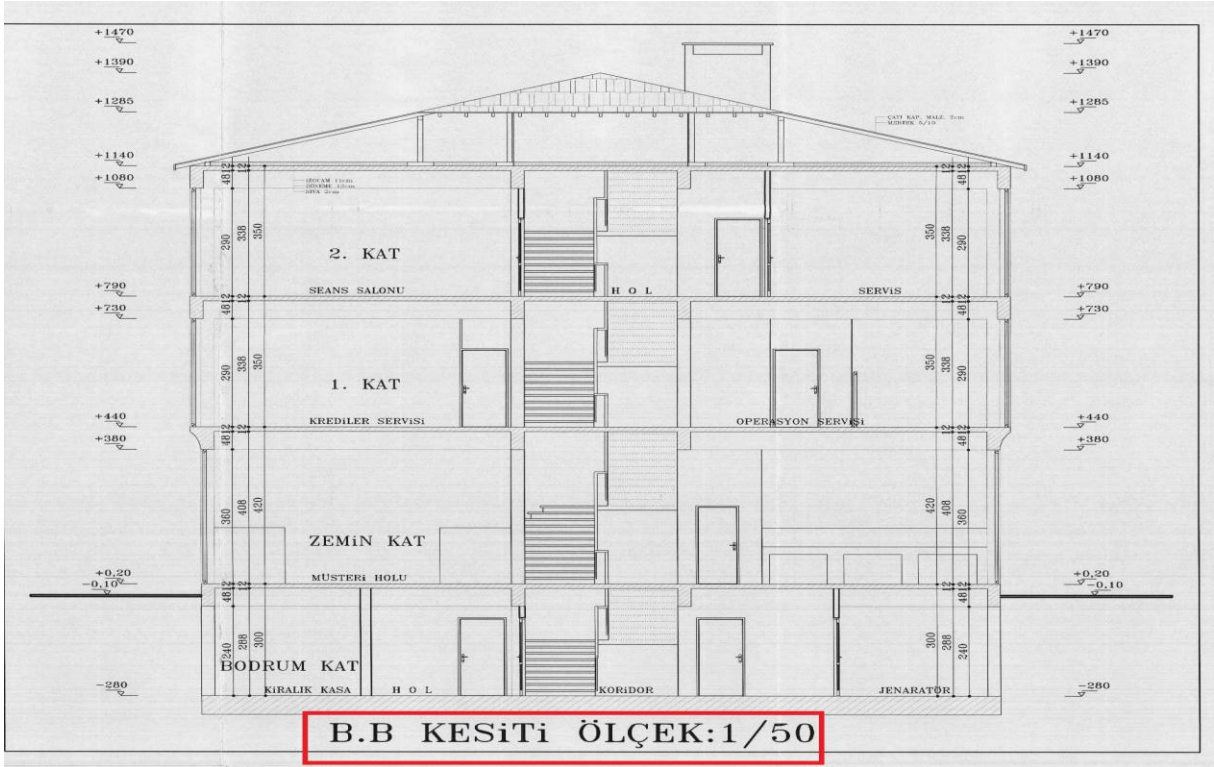
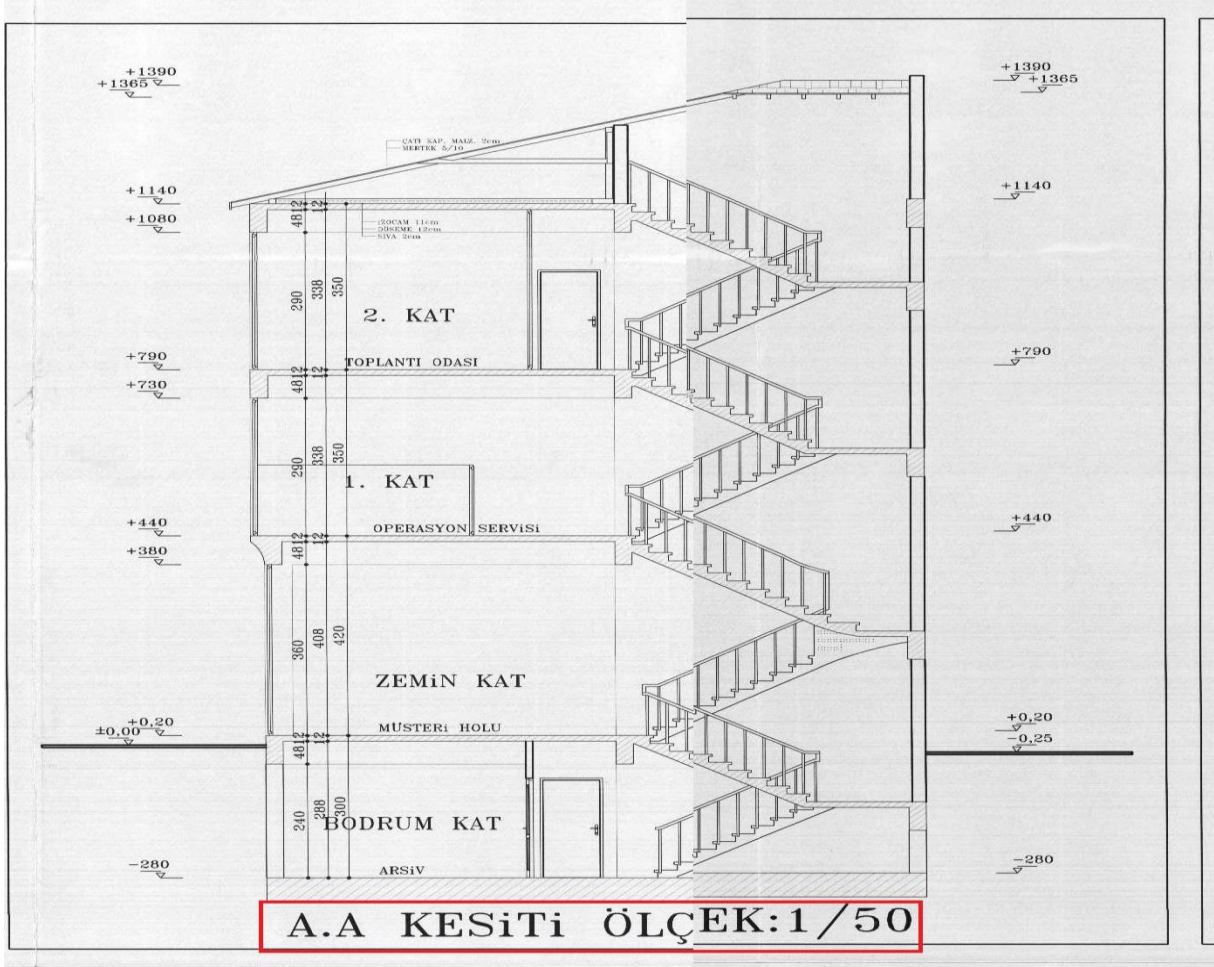
YAPININ	İnşaat Ruhsat No	İnşaat Ruhsat Tarihi	Ruh. Mak. No ve Tar.	Ruhsat Kesen Memur Ad Soyad İmza

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









T

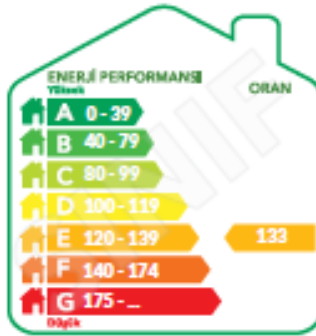
Yapı Ruhsatı

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 verilmiş amacı										9. Ruhsatın onay tarihi 09/07/2008																			
2. Ruhsat verilen yapının adresi										☒ 1.Yeni yapı ☐ 10.Resterasyon ☐ 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										10. Ruhsat no 177										11. İlk ruhsat tarihi									
İl : SİVAS İlçe : SİVAS-MERKEZ										13. İmar planı onay tarihi										14. İmar durumu tarihi 17/04/2008																			
Bucak : Köy : Belediye :										15. İmar durumu no 753										16. Zemin etüdü 07/07/2008																			
Mahalle : ESKİKALE Mahalle Tan.Kodu:										17. Parselasyon planı onay tarihi										18. Parselin kullanım amacı İşyeri																			
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: Bankalar Caddesi										19. Parselin alanı (m ²) 143,69										20. Tapu tescil belgesi veren kurum TAPU İL MD.LÜĞÜ																			
Cad/Sok.tanıtım kodu: Dış kapı no: Site adı : Mevki adı :										21. Tapu tescil belgesi tarihi 03/07/2008										22. Tapu tescil belgesi no. 8370																			
3. Pafta no 12										4. Ada no 468										5. Parsel no 1																			
6. Blok no										7. Bağımsız bölüm no										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 Mütahhidinin										Şantiye Şefinin																			
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no ŞEKERBANK										32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no										43. Adı soyadı, ünvanı																			
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı																																							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı SİTE										33. Oda sicil no.										34. O.sic.dur.bel.no.																			
29. Vergi kimlik no. 8010047718										35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										36. Vergi kimlik no.																			
30. Adres ESKİKALE Bankalar Caddesi NO:- D:- SİVAS-MERKEZ SİVAS										37. Sigorta sic.no.38. Söz. tar.39. Söz.no.										40. Y.müt.yet.bel.no.																			
31. İmza										41. Sicile esas adres										42. İmza																			
32. İmza										43. Adres										44. TC kimlik no																			
33. İmza										45. Oda sicil durum belge no.										46. Sigorta sicil no.																			
34. İmza										47. Söz.tar.										48. Söz.no.																			
35. İmza										49. Adres										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)																			
İŞYERİ (BANKA BİNASI)										1										586,00																			
-										0,00										0,00																			
-										0,00										0,00																			
-										0,00										0,00																			
-										0,00										0,00																			
-										0,00										0,00																			
TOPLAM										1										586,00																			
54. Benzer yapı sayısı										55. Yapıda bağımsız bölüm sayısı										56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı																			
1										1										143																			
59. Toplam yapı sayısı										60. Toplam bağımsız bölüm sayısı										61. Toplam konut birimi (daire) sayısı																			
1										1										143																			
64. Yapının yol kotu altı kat sayısı										65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı										66. Yapının toplam kat sayısı																			
1										3										4																			
68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)										69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)										70. Yapının toplam yüksekliği (m)																			
2,80										11,40										14,20																			
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. kıs.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.Anıtma ☐ 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.İskelet (Karkas) ☒ 1.1.Beton. ☐ 1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.2.Ahşap ☒ 1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.3.Çelik ☐ 1.3.1.Çerçeve+Perde.sis. ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yan pref. ☐ 5.Karma ☐ 6.																			
80. Isıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi										81. Sıcak Su Temin Şekli										82. Sıcak Su Yakıt Cinsi																			
☐ 1.Katı 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 kollek. ☐ 4.Kombi ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Müşterek ☐ 6. ☐ 5.Katı yakıt ☐ 6.Termal										☐ 1.1.1.1.Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2.1.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.1.Çerçeve+Perde.sis. ☐ 4.Yan pref. ☐ 5.Karma ☐ 6.																			
83. İçme Suyu										83. Atık Su										88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi																			
☒ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu ☒ 1.Kanaliz. ☐ 2.Fossep.																				☐ 1.Briket ☒ 2.Tuğla ☒ 1.Plak kırış ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 3.Asmolen ☐ 7.Beton I ☐ 8.Hafif panel ☐ 4.Ahşap ☐ 9. ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.																			
Yapı Projeleri																																							
90. Onay Tarihi										91. Adı soyadı										92. Tc kimlik no																			
Mimar 08/07/2008										ERKAN KARAGÜLLE										52588042644																			
Statik 08/07/2008										RAMAZAN ŞİMŞEK										41791403830																			
Elektrik 26/06/2008										Ö.FARUK KOÇ										27571876834																			
Mekanik tesisat 08/07/2008										HÜMEYRA KEREN										53767004484																			
Zemin etüdü																				58-277																			
93. Oda sic.dur.bel.no.										94. Adresi										95. İmza																			
2008/217										EREN SİTESİ KAT:4/34 SİVAS																													
06.SİVAS.00465										MEYDAN İŞ MERKEZİ 4/5 SİVAS																													
1277										G.MDR. M.KALEPARK S.NO:16 SİVAS																													
58-277										ULUANAK MH.S.S.ERCİYES AP. A.SİVAS																													

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										Belge Tak.No:	
										0	0
1. Belgeyi veren kurum				9. Belgenin veriliş amacı				10. Belgenin onay tarihi		11. Belge no	
2. Ruhsatı verilen yapının adresi				☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı Kullanma izni				13/07/2009		2009 / 247	
İl : SİVAS İlçe : SİVAS MERKEZ				☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden				☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave		☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptük ☐ 14. Mekan	
Bucak : Köy :				☐ 15. Elektrik tesisi ☐ 16. İsim Değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı							
Belediye :				13. İlk yapı ruh. tar.				14. İlk yapı ruh. no.		15. Son yapı ruh. t.	
Mahalle : ESKİKALE Mahalle Tan.Kodu:				09/07/2008				177		16. Son yapı ruh. no.	
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köme adı : BANKALAR CADDESİ				18. Yeniden ruhsat t.				19. Tadilat ruhsat t.		20. İmar pln.on.tar.	
Cad/Sok.tanıtım kodu:				21. İmar Durum Tarih				22. İmar durumu no		17/04/2008	
Site adı :				23. Zemin stadü onay t.				24. ÇED raporu onay t.		25. Tapu tescil belgesi t.	
Dış kapı no:				07/07/2008				03/07/2008		8370	
Mevkili adı :				27. Tapu tesc. bel. ver.k.				28. Parselasyon planı onay		29. Parselin kull. amacı	
7. Kis.kul.izn.ise bel.verilen bağ.b.				7. Daha ön.kis.kul.izn. al.bağ.böl.no				26. Tapu tescil belgesi no		30. Parselin alanı(m ²)	
3. Pafta no				4. Ada no				5. Parsel no		6. Blok no	
P.12				468				1		---	
23. Zemin stadü onay t.				24. ÇED raporu onay t.				25. Tapu tescil belgesi t.		26. Tapu tescil belgesi no	
07/07/2008				07/07/2008				03/07/2008		8370	
27. Tapu tesc. bel. ver.k.				28. Parselasyon planı onay				29. Parselin kull. amacı		30. Parselin alanı(m ²)	
7. Daha ön.kis.kul.izn. al.bağ.böl.no				7. Daha ön.kis.kul.izn. al.bağ.böl.no				İŞYERİ		143,69	
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no				32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no				43. Adı soyadı, ünvanı			
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı											
31. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no.				34. O.sic.dur.bel.no.			
KALE								44. TC kimlik no			
31. Vergi kimlik no.				35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				36. Vergi kimlik no.			
8010047718								45. Oda sicil durum belge no.			
31. Vergi adresi				37. Sigorta sic.no.				38. Söz. tar.			
KALE BANKALAR				39. Söz.no.				40. Y.müt.yet.bel.no.			
CADDESİ NO:0 D:1				41. Sicile esas adres				42. İmza			
SİVAS-MERKEZ SİVAS				43. Adres				44. Söz.no.			
55. Kul.amacına göre yapının				56. Bağımsız bölüm sayısı				57. Yüzölçümü (m ²)			
İŞYERİ (BANKA BİNASI)				1				586,			
58. Benzer yapı sayısı				59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı				60. Yapıda konut birimi (daire) sayısı			
1				1				143			
63. Toplam yapı sayısı				64. Toplam bağımsız bölüm				65. Toplam konut birimi (daire)			
1				1				143			
68. Yapının yol kotu altı kat sayısı				69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				70. Yapının toplam kat sayısı			
1				3				4			
72. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)				73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)				74. Yapının toplam yüksekliği (m)			
2,80				11,40				14,20			
76. Yapının sınıfı				77. Yapının grubu				78. 1 m ² maliyeti (TL.)			
4				B				568,00			
79. Yapının maliyeti (TL.)				80. Yapının arsa değeri (TL.)				81. Arsa dah.yap. maliyeti (TL.)			
332.848,00				139.201,00				472.049,00			
82. Form düz. kis.mal.(TL.)				83. Form düz. kis.mal.(TL.)				84. Form düz. kis.mal.(TL.)			
332.848,00				332.848,00				332.848,00			
Yapının Teknik Özellikleri											
83. Isıtma Sistemi				89. Tesisatlar				90. Ortak Kul.Alanı			
☐ 1. Erk. ısıtılmalı k. ☒ 2. Bina içi kal. ☐ 3. Kat kal. ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.				☐ 1. Arıtma ☐ 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. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdivi ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.			
84. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				91. Yapının Taşıyıcı Sistemi				92. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			
☐ 1. Katı Yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.				☒ 1. Iskelet ☒ 1.1. Beton. ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Çelik ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Prefabrik ☐ 6. Yan pref. ☐ 7. Diğer				☐ 1. Briket ☒ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton Blc ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.			
85. Sıcak Su Temin Şekli				93. Döşeme				94. Döşeme			
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolle. ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6.				☒ 1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolon ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.				☐ 1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolon ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.			
86. Sıcak Su Yakıt Cinsi				95. Döşeme				96. Döşeme			
☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8.				☐ 1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolon ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.				☐ 1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolon ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.			
87. İçme Suyu				97. Döşeme				98. Döşeme			
☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu Suyu ☐ 3. Gazbeton ☐ 4. Beton Blok				☒ 3. Kanalizasyon ☐ 4. Fosseptik				☐ 1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolon ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.			
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzn'i düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının 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 faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.											
BANKA BİNASI											
YAPININ BİTEN KIS.İÇİN VER.YAPI KULİZ.BELG.											
KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER											
98. Konutun salon dahil oda sayısı											
TOPLAM											
99. Daire sayısı											
100. Parke dai.s.											
101. Bir d.yüzölç											
0,00											

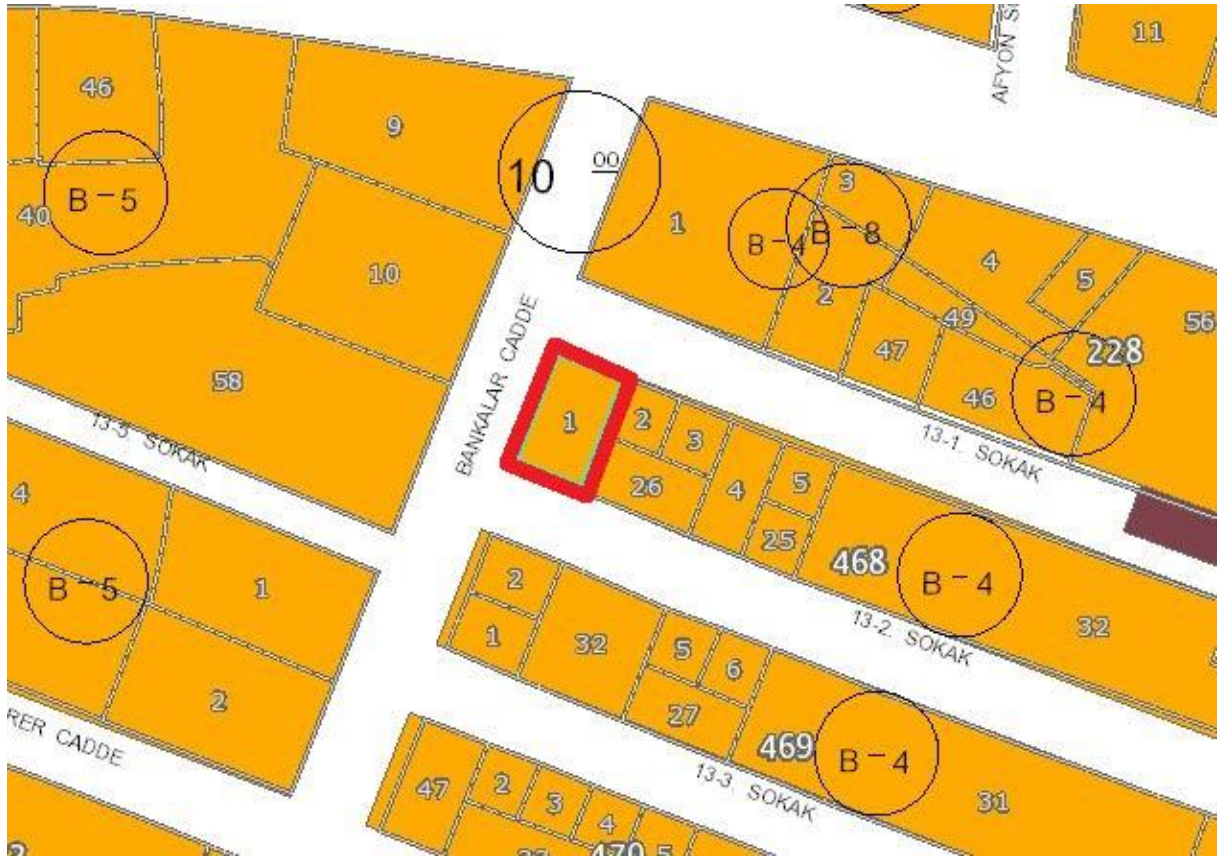
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası İnşaat Ruhsat Tarihi: 9.7.2008 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 587,02 Ada/Parçe/Pafta: 458 / 1 / 12 UAVT Bina No: 345271217 Adı: Şeker GYO Sivas Şube Adresi: ESKİKALE MAH. BANKALAR CAD. NO: 3 SIVAS	Veriliş Tarihi: 18.2.2020 Geçerlilik Tarihi: 18.2.2030 Performans Sınıfı: E Emisyon Sınıfı: E	
Sahibinin Adı Soyadı: Şeker GYO Sivas Şube		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENERİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birimi (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birimi (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
Sahibi 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
Kojenerasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
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:	



Fotoğraflar







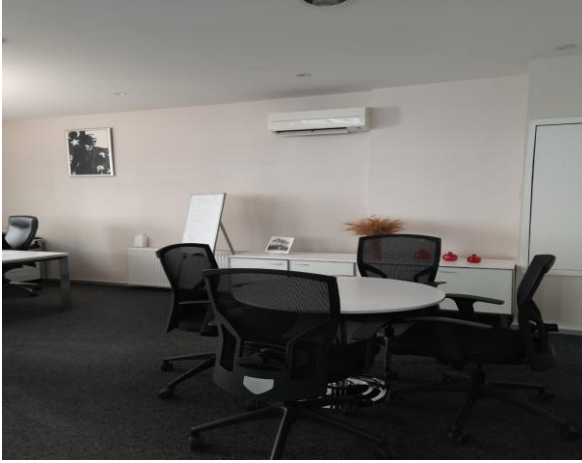
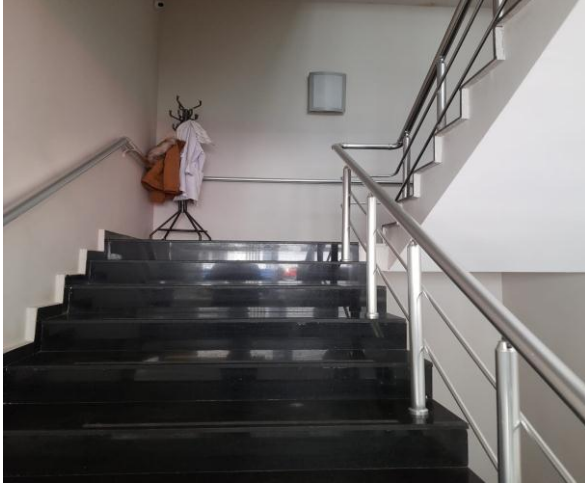




BODRUM KAT



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