

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

Sivas, Merkez, Eskikale Mah. 468 Ada 1 Parsel (3 Katlı Kargir Bina)



2024-ŞGYO-0026
31.12.2024

İş bu rapor kapak+42 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 1 / 42

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1. YERİ VE KONUMU	9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3. TAPU KAYITLARI	11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	15
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	15
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	15
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	16
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	16
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	18
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	18
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	23
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	28
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	28

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 2 / 42
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	29
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	29
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	29
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	40
7. SONUÇ	42
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	42
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	42

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, ESKİKALE Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 3 / 42
--	---	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0026 (Çoklu rapor sözleşmesi)

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Sivas ili, Merkez ilçesi, ESKİKALE Mahallesi, 468 ada, 1 parsel, 143,69 m² yüzölçümlü “3 Katlı Kargir Bina” nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

ESKİKALE Mahallesi, Bankalar Caddesi, No:3 Merkez / SİVAS

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla rapora konu taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi EK’te yer almaktadır.

İmar Durumu

Sivas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 468 ada 1 no.lu parselin;

08.03.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Sivas İlave Revizyon Uygulama İmar Planı’nda “Ticaret + Turizm + Konut (TTK)” alanında kaldığı;

Bitişik Nizam, Bodrum Hariç 4 Kat yapılanma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 4 / 42

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "3 Katlı Kargir Bina" nitelikli Banka Şubesine ilişkin KDV hariç 57.200.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 277.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bulunduğu Kat	m ²	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
Bodrum Kat	143	6.290.000,00	30.000,00
Zemin Kat	143	25.170.000,00	122.000,00
1. Normal Kat	150	13.200.000,00	64.000,00
2. Normal Kat	150	12.540.000,00	61.000,00
Toplam	586	57.200.000,00	277.000,00

Değerleme konusu taşınmaz için nihai olarak;

Pazar Değeri;

57.200.000 TL (ElliymediMilyonİkiyüzBinTürkLirası) + KDV

Pazar kirası (Stopaj/KDV Hariç);

277.000 TL/ay (İkiyüzyetmişyediBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 5 / 42
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0026

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 6 / 42
--	--	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : **Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Sivas ili, Merkez ilçesi, Eski kale Mahallesi, 468 ada, 1 parsel, 143,69 m² yüzölçümlü "3 Katlı Kargir Bina" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 7 / 42
--	--	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 8 / 42
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

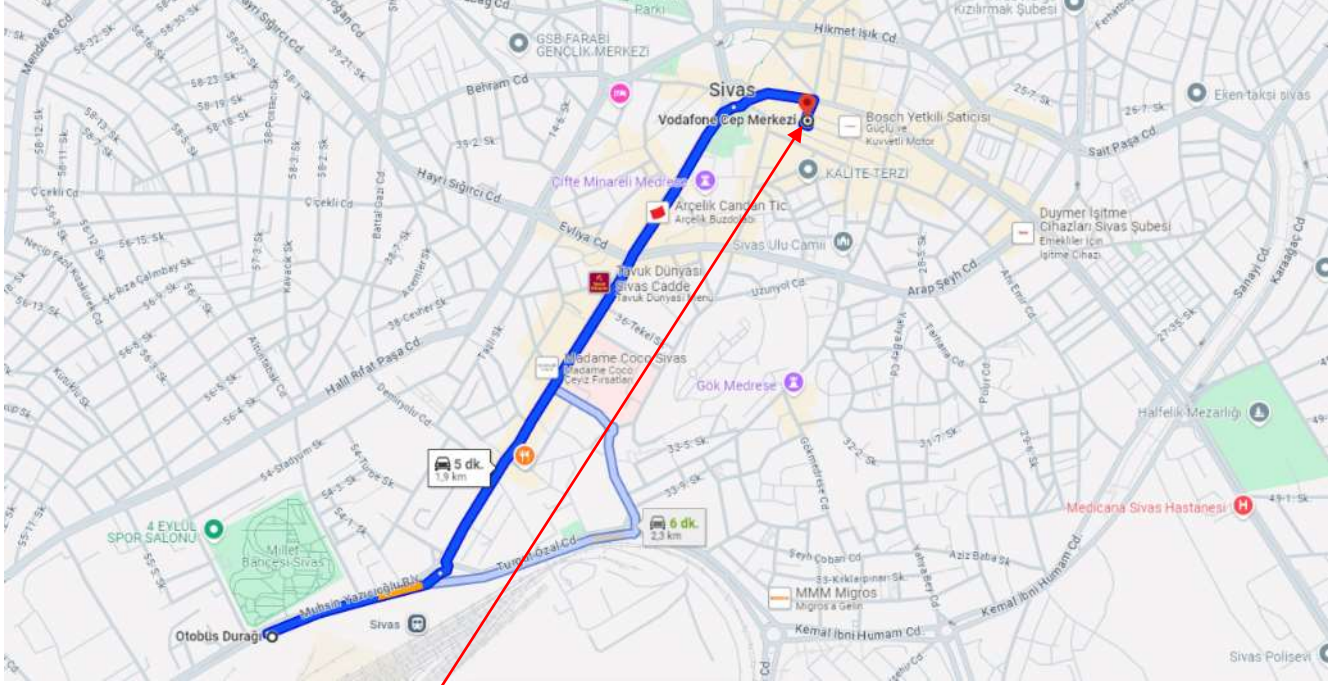
31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 9 / 42

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, Sivas YHT Gar Binası önünden kuzeydoğuya hareketle, Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı ve İnönü Bulvarı üzerinden yaklaşık 1,9 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 5 dakikada ulaşılabilir.



Sivas YHT Gar Binası ve Sivas Millet Bahçesi önünden Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı güzergahından doğuya hareketle yaklaşık 400 m. ilerledikten sonra döner kavşaktan İnönü Bulvarı yönündeki 2. Çıkışa girilir, bulvar üzerinde Demiryolu Lojmanı, Sivas Devlet Hastanesi, Sivas Atatürk ve Kongre Müzesi geçilerek 1,3 km gidilir ve Sivas Cumhuriyet Meydanı'na varıldıktan sonra döner kavşaktan Atatürk Bulvarı yönünde 2. Çıkışa girilir. Atatürk Bulvarı üzerinde 190 m ilerlenir ve Bankalar Caddesi'ne girmek için sağa dönülür. Bankalar Caddesi yönünde 60 m. ilerledikten sonra 13-1 Sokak (No:2 Girişi) ile

Bankalar Caddesi'nin (No:3 Girişi) kesişim noktasında değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Sivas Cumhuriyet Meydanı'na yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Taşınmazın yakın çevresinde banka şubeleri, sanayi dükkanları, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu Bankalar Caddesi ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

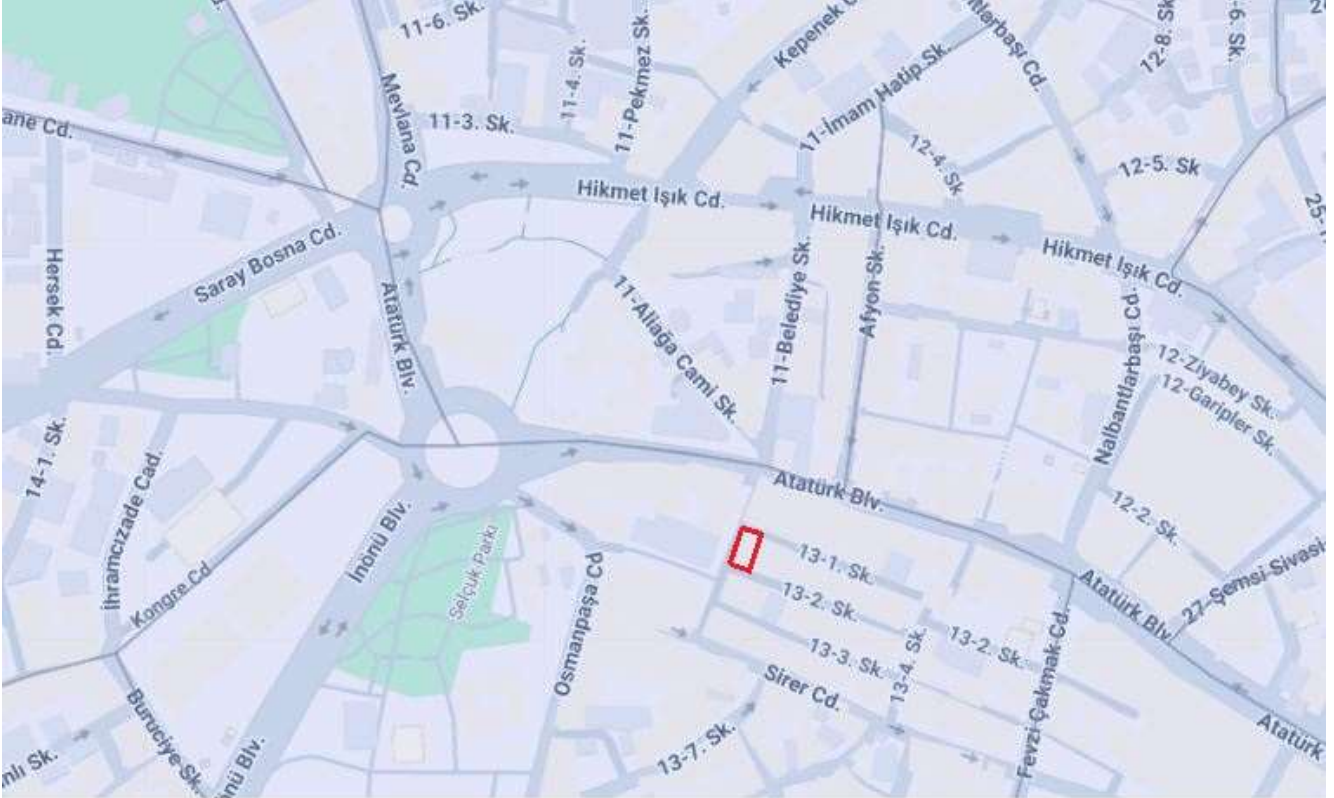
31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 10 / 42

3.1.2. Parsel Bilgileri

468 Ada 1 Parsel (Enlem: 39°44'59.58"K Boylam: 37° 1'1.57"D Google Earth)



İl	Sivas
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Eskikale
Mahalle No	125970
Ada	468
Parsel	1
Tapu Alanı	143,69
Nitelik	3 Katlı Kargir Bina
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	12



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 11 / 42
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ada/Parsel	468/1
AT Yüzölçümü (m2)	143,69
İl/İlçe/Mahalle	SİVAS / MERKEZ
Mahalle/Mevkii	ESKİKALE / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	3 Katlı Kargir Bina
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
7023737	3/248	-	-	-	-	17.01.2020 / 2095

Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 17.01.2020 / 2095

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

TAKBİS örneği [EK-2](#)'dedir.

UAVT Adres Kodu

Kapı No: 3 (Banka Şubesi) 2382743447

📍 SİVAS / MERKEZ / ESKİKALE MAHALLESİ / BANKALAR (Cadde) / 3 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
345271217	468	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK	3	2382743447	-	Banka Şubesi	Özel	İskan	-
575446925	468	1	-	-	Tahsis	-	-	1						
160005617	468	1	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	2						

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 12 / 42

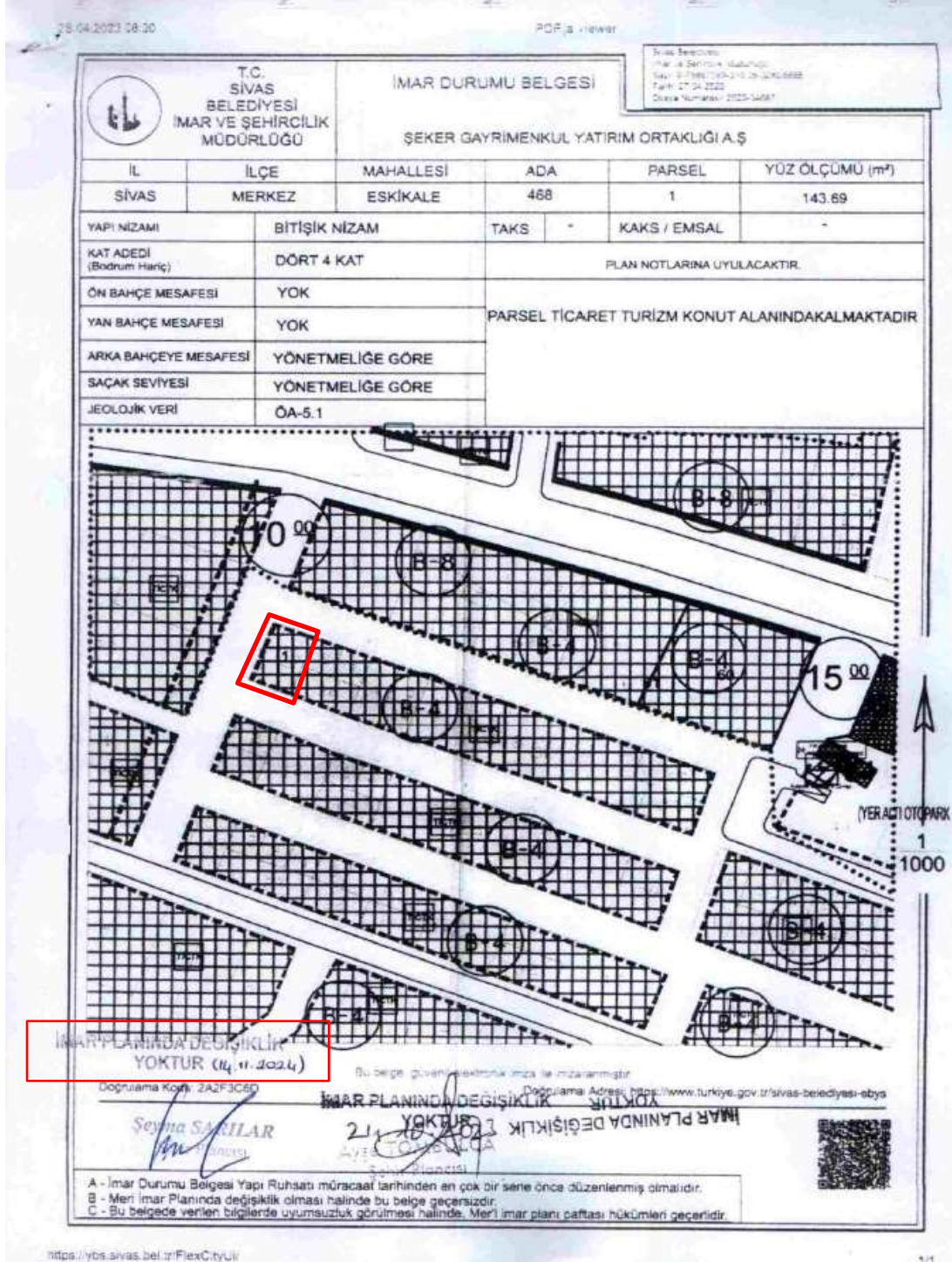
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Sivas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, aşağıda örneği yer alan "İMAR PLANINDA DEĞİŞİKLİK YOKTUR/14.11.2024 Kaşeli) yazılı imar durumunda değişiklik olmadığı, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 468 ada 1 no.lu parselin;

08.03.2017 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Sivas İlave Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret + Turizm + Konut (TTK)" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Bitişik Nizam, Bodrum hariç 4 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

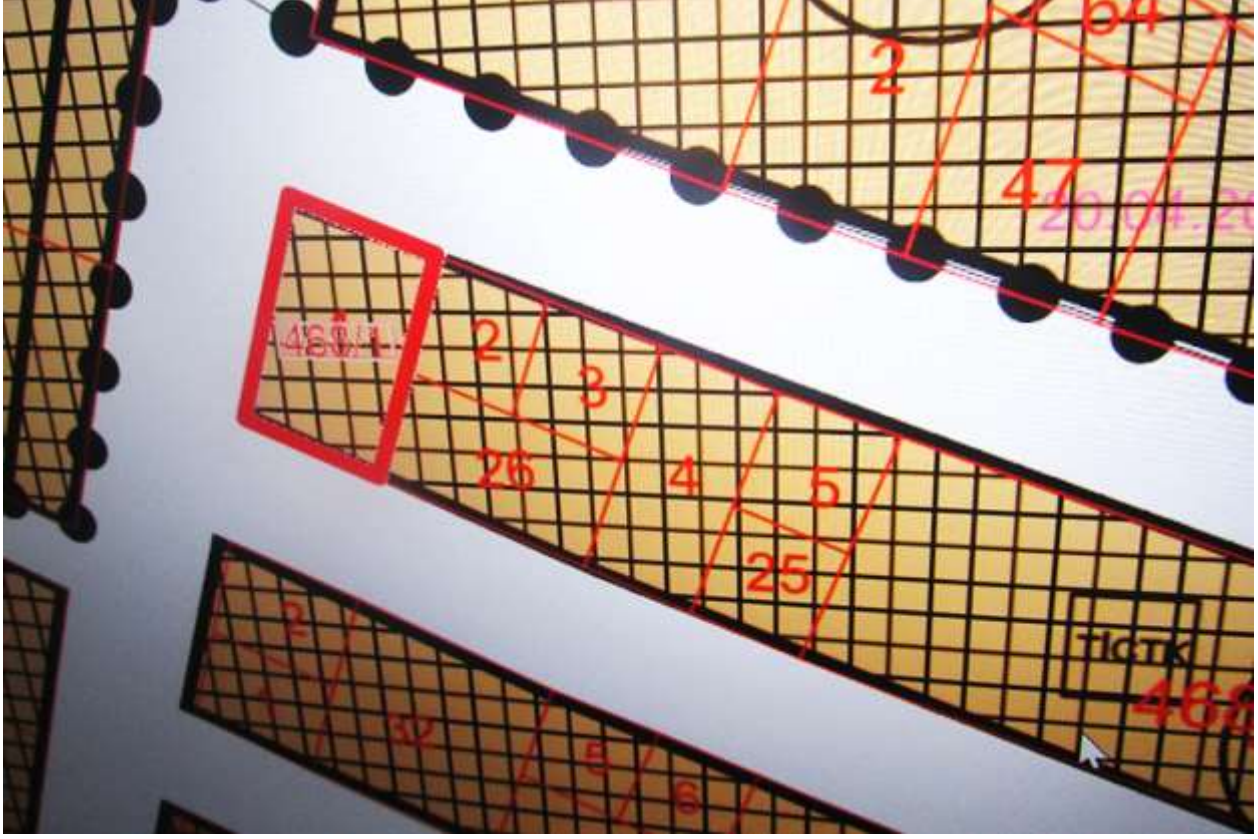




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 13 / 42

İmar Planı (Belediye)



Yakın Çevre Parselasyon Yapısı



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



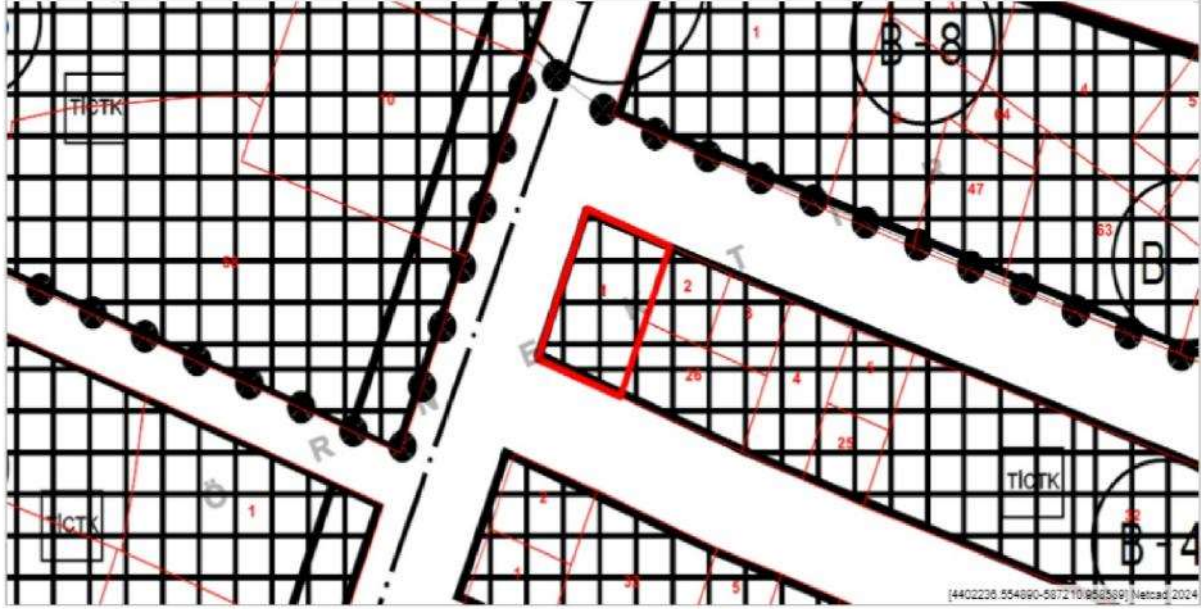
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, ESKİKALE Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 14 / 42

E - İmar (Belediye)



T.C. SİVAS BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Meri İmar Planı	SİVAS İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Fonksiyon	Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Tasdik Tarihi	8.03.2017 00:00:00
Ölçeği	1/1000
İlçe	SİVAS
Mahalle	ESKİKALE
Pafta	-
Ada	468
Parsel	1
Hesap Alanı	143,60 m²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Kat Adedi	4
İnşaat Nizamı	BİTİŞİK
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Not	-
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon:	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=36°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 37,02m - YUKARI (X) = 39,75m
Coğrafi Koordinat	POINT (37.0170998770674 39.7498916161287) Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGSİS Parsel	TKGM/Parsel Sorgu

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 15 / 42

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

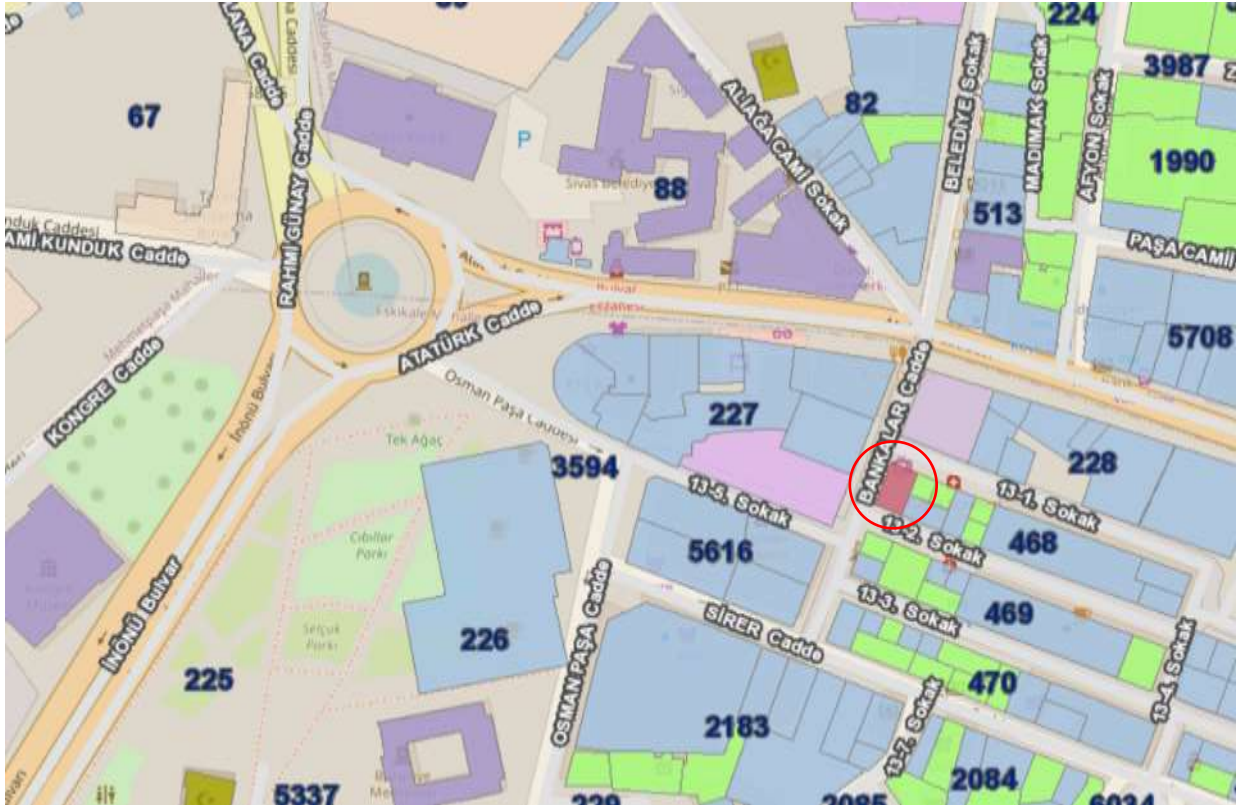
TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 17.01.2020 tarih 2095 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticaret ve ofis niteliklidir. Tarihi merkezde yer almakta olup, tarihi, kültürel ve kamu yapıları ile yeşil alanlar bulunmaktadır.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 16 / 42
--	--	--

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz, 143,69 m² yüzölçümlü 468 ada 1 parselde “3 Katlı Kargir Bina” niteliklidir. Bitişik nizam Betonarme Karkas yapı Bankalar Caddesi üzerinde yer almakta olup, kuzey, doğu ve güney yönlerine cephelidir.

Sivas Belediyesi’nde yapılan incelemede tarafımıza dijital ortamda; 08.07.2008 tarihli Mimari Proje, 09.07.2008 tarih, 177 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ve 13.07.2009 tarih, 2009/247 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi ibraz edilmiştir.

- 09.07.2008 tarih 177 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı: 4/B yapı sınıfında, yol kotu altı kat sayısı 1 kat, yol kotu üstü kat sayısı 3 kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşan, 586 m² inşaat alanı bulunan bir adet işyeri (Banka Binası) için düzenlenmiştir.

- 13.07.2009 tarih 2009/247 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi: 4/B yapı sınıfında, yol kotu altı kat sayısı 1 kat, yol kotu üstü kat sayısı 3 kat olmak üzere toplam 4 kattan oluşan, 586 m² inşaat alanı bulunan bir adet işyeri (Banka Binası) için düzenlenmiştir.

İmar Durumuna göre Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Kat yapılanma mümkündür.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı Denetim Kanunu; uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzcce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde (19 il) başlanmış, 01/01/2011 tarihinde uygulama tüm illeri kapsamıştır. Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanunun Sivas ili için yürürlüğe girdiği tarih olan 01.01.2011 tarihinden önce olması nedeniyle yapı denetime tabi değildir.

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

Değerlemesi yapılan “3 Katlı Kargir Bina” nitelikli taşınmaz, halihazırda Banka Şubesi olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 18.02.2020 tarih, M245856B28257 sayılı, “E” sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M245856B28257	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 18.02.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 18.02.2030		
İptal Edilen EKB No:	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
	İmza:	



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 18 / 42

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 19 / 42

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

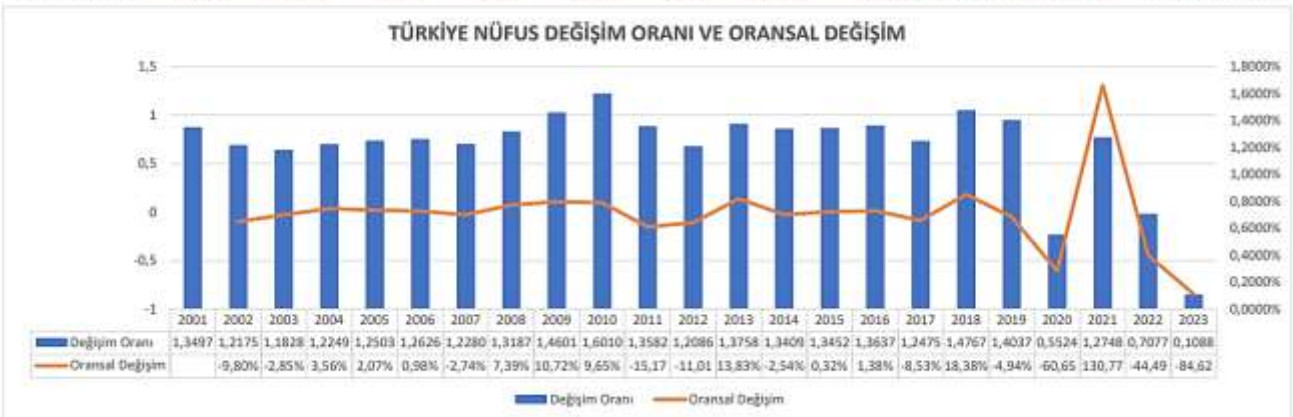
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2280%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 953	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eskikale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 21 / 42

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışmaya göre Sivas ili 1-2-3 ve 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
MERKEZ	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-ESKİKALE	4

DASK risk bölgesine göre Eskikale Mahallesi, 4. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

SİVAS NÜFUSU: 650.401

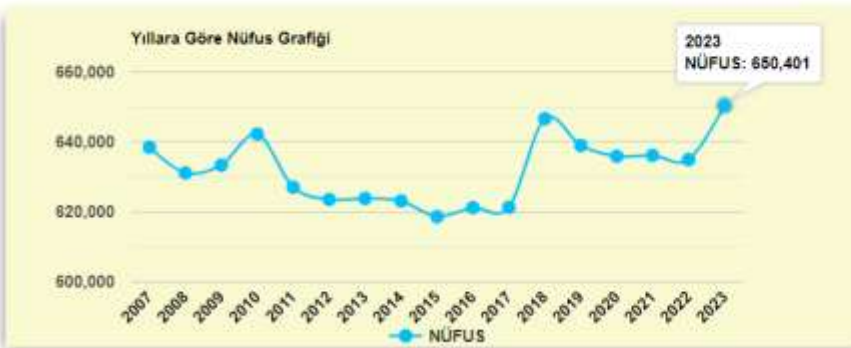


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %2,38
ARTIŞ MİKTARI 15.477

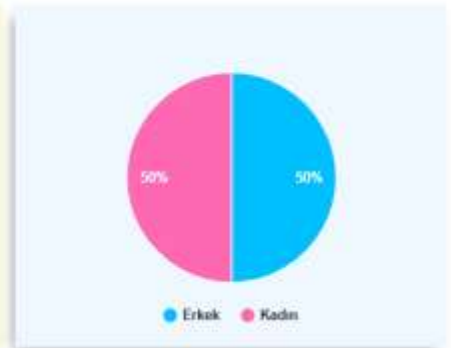
SİVAS NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
58	SİVAS	650.401	325.125	325.276

SİVAS Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



SİVAS Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



SİVAS iline ait diğer bilgiler

SİVAS bağlı İlçe sayısı:	17	SİVAS Nüfusu En büyük ilçesi:	MERKEZ (389.719)
SİVAS bağlı Mahalle sayısı:	252	SİVAS Nüfusu En küçük ilçesi:	DOĞANŞAR (3.216)
SİVAS bağlı Köy sayısı:	1234	SİVAS Yüzölçümü:	28.164 Km ²
		SİVAS Nüfus Yoğunluğu:	23 /Km ²

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, ESKİKALE Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 22 / 42

SİVAS İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİ SİRALAMASI

Sivas İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Merkez	110	1,138	2
Şarkışla	417	-0,178	4
Divriği	445	-0,218	4
Suşehri	480	-0,280	4
Zara	556	-0,400	4
Kangal	608	-0,472	4
Gürün	609	-0,475	4
Gemerek	615	-0,478	4
Akıncılar	640	-0,511	5

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
İmranlı	704	-0,587	5
Gölova	711	-0,594	5
Ulaş	712	-0,595	5
Doğanşar	737	-0,625	5
Altınyayla	762	-0,664	5
Hafik	807	-0,742	5
Koyulhisar	813	-0,748	5
Yıldızeli	817	-0,762	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Merkez İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 1,138 Skor ile 2. Kademe 110., Sivas ilçeleri sıralamasında 2. Kademede 1. sırada yer almaktadır.

Merkez İlçesi

SİVAS MERKEZ NÜFUSU: 389.719

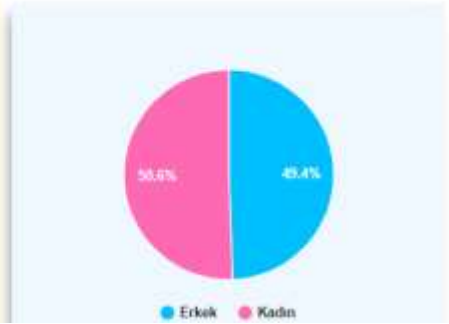
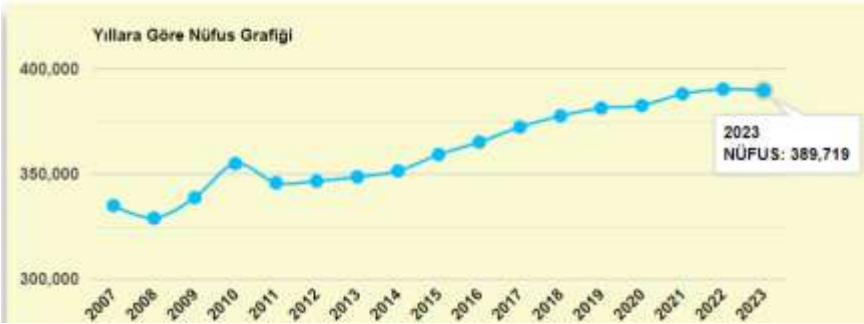


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,15
AZALIŞ MİKTARI 599

Merkez nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,15 (599 kişi) azaldığı görülmektedir.

SİVAS MERKEZ NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	SİVAS	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	183.924
Toplam Nüfus	389.719	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	27.419
Toplam Erkek Nüfusu	192.710	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	14.334
Toplam Kadın Nüfusu	197.009	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	13.085
İlçe Merkez Nüfusu	362.300	İlçeye bağlı Köy Sayısı	153
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	178.376	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	68



Eskikale Mahallesi

SİVAS MERKEZ ESKİKALE MAHALLESİ NÜFUSU: 389



ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,00
AZALIŞ MİKTARI 0



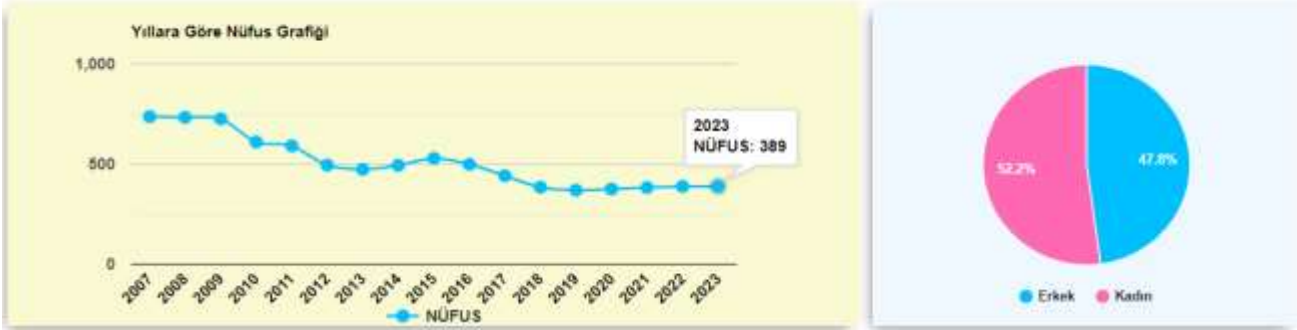
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eskikale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 23 / 42

ESKİKALE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	SİVAS	Toplam Nüfusu	389
Bağlı Olunan İlçe Adı	MERKEZ	Erkek Nüfusu	186
Bağlı Olunan Belediye Adı	SİVAS	Kadın Nüfusu	203
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	İL MERKEZİ		

SİVAS MERKEZ ESKİKALE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Eskikale Mahallesi, 2023 nüfusuyla Merkez 67 mahallesi arasında 66. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 24 / 42
--	--	--

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur. TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur. TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir. Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır. Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyrin cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 25 / 42

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

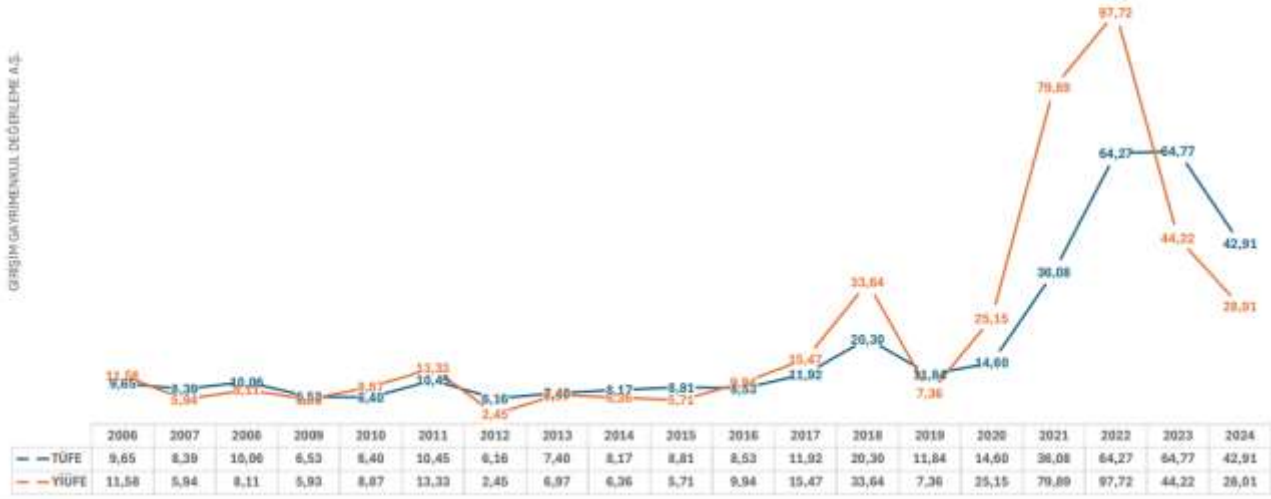
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	9,65	8,39	10,06	6,53	6,40	10,45	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,01

TÜFE ve YİÜFE YILLARA GÖRE DEĞİŞİM ORANLARI (2006-Kasım 2024)

GİRİŞİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 26 / 42

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,4
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024
Domestic producer price index and rate of change, November 2024
[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	Annual
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Sivas, Merkez, Eskişehir Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 27 / 42

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

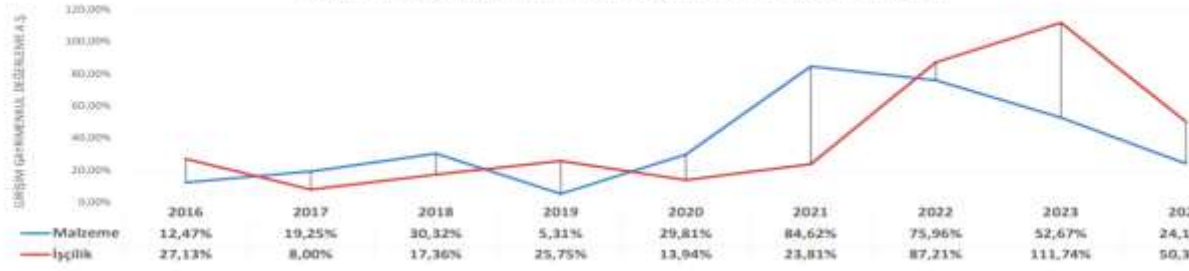
[2015=100] [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	İnşaat			Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
		Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,00		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40		101,23		100,27	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40		118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,38	135,26	142,02		136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90
2018	12	173,67	25,65%	176,22	29,21%	167,18	17,45%	173,33	170,12	166,78		172,56	26,16%	175,25	30,32%	166,53
2019	12	192,25	10,78%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65		192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91		239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61
2021	12	403,18	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	440,90	296,22		396,98	65,90%	442,30	84,62%	295,42
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28		708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1178,36	111,63%	1192,25	1198,68	1177,19		1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03
2024	09	1586,65	31,35%	1499,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44		1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,40

TÜRK İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ DEĞİŞİM ORANLARI



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,8 oranında artan TGFE, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 44,1 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 6,5 oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

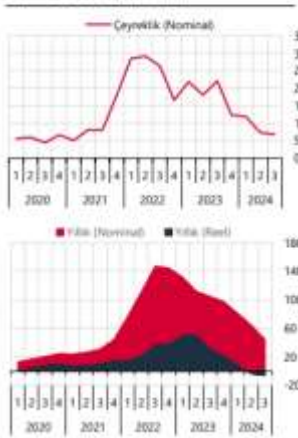
	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
	158,1 (%44,0)	156,0 (%43,0)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

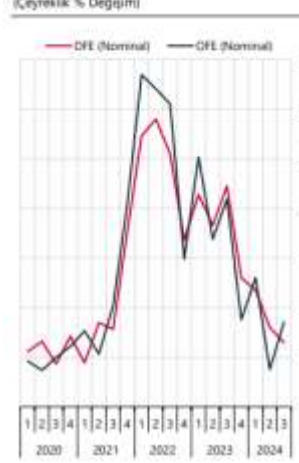
Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



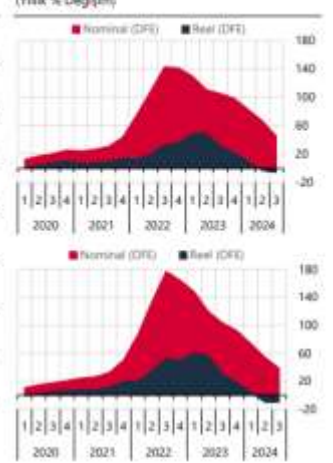
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

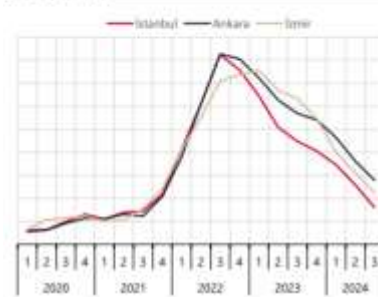


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 6,5 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 45,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,8 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,5 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yıl aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 38,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,2 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 5,5, 8,1 ve 8,2 oranlarında artış göstermiştir. Endeksi değerleri bir önceki yıl aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,0, 55,6 ve 44,8 oranlarında artış göstermiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 28 / 42
--	--	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Sivas ili, Merkez İlçesi, Eski kale Mahallesi, 143,69 m² yüzölçümlü 468 ada 1 parsel sayılı (3 Katlı Kargir Bina) vasıflı taşınmaza ilişkin belediye dosyasında; 09.07.2008 tarih 177 No.lu Yeni Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje, 13.07.2009 tarihli, 2009-247 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Projesine göre bitişik nizamda inşa edilen yapı, Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşmaktadır (Mer'i imar durumuna göre BK+ZK+3 NK yapılanma imkanı bulunmaktadır).

Bodrum Kat; Arşiv, Sistem Odası, Depo, Kazan Dairesi ve Jeneratör bölümlerinden ibaret olup, 143 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Zemin Kat; Müşteri Holü, Bireysel Pazarlama, Cari Hesaplar ve ATM bölümlerinden ibaret olup, 143 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

1. Normal Katı; Müdür Odası, Operasyon Servisi, Krediler Servisi ve WC/Lavabo bölümlerinden ibaret olup, 150 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

2. Normal Katı; Seans Salonu, Toplantı Odası, Servis ve WC/Lavabo bölümlerinden ibaret olup, 150 m² brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Taşınmaz toplam 586 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Yerinde yapılan incelemede, değerlemeye konu taşınmazın mevcut mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumlu olduğu görülmüştür. Binaya giriş Bankalar Caddesi ve 13-1 Sokak köşesinden sağlanmaktadır. Bankalar Caddesi, 13-1 Sokak ve 13-2 Sokak olmak üzere 3 cepheli köşe konumudur.

Taşınmazın cadde cepheleri zemin katta granit/seramik dış cephe kaplama, 1. ve 2. normal katlarda dekoratif tuğla desenli dış cephe paneli ile kaplıdır. Zeminler tüm katlarda granit/seramik kaplıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. Isıtma doğalgazlı kaloriferli sistem ile sağlanmaktadır. Yapı bakımlı olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması, ✓ Çarşı içinde yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. ✓ 3 Cepheli, köşe konumlu olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.
FIRSAT ✓ İlave 1 kat yapılanma imkanı.	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 29 / 42
--	--	--

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ruhsata aykırı durum tespit edilmemiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 30 / 42
--	--	--

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgililenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 31 / 42
--	--	--

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.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır. Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer in takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer in kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 32 / 42
--	--	--

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 33 / 42
--	--	---

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

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değer belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 34 / 42
--	--	--

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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.

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.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 35 / 42
--	--	--

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal Açıklama (Satılık Dükkan)

Emsal 1 / BEYAZ Emlak / 0532 250 77 74

Meydanda konumlu, 35 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 11.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / UYGAR Emlak / 0533 921 76 58

Osmanpaşa Caddesi üzerinde konumlu, 36 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 6.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / SUN Yapı Emlak / 0530 394 10 30

Bankalar Caddesinde konumlu, 11 m² Bodrum kat + 11 m² Zemin kat olmak üzere, toplam 22 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 3.495.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 14 m² kabul edilmiştir.)

Emsal 4 / Sahibi / 0553 258 23 06

Değerleme konusu taşınmazın 130 m. kuzeyinde, Sularbaşı Mahallesi 82 ada 8 parsel üzerinde konumlu, Belediye Sokak cepheli, 40 m² Bodrum Kat + 45 m² Zemin Kat olmak üzere, toplam 85 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 11.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 55 m² kabul edilmiştir).

Emsal 5 / Sahibi / 0543 672 31 85

Hikmet Işık Caddesi üzerinde konumlu, 20 m² Bodrum kat + 42 m² Zemin kat olmak üzere, toplam 62 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 9.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 47 m² kabul edilmiştir).

Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	m2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Eskikale	Zemin	26-30	11.500.000	35	1180448742	02.12.2024	Beyaz Emlak	(532) 250-7774
2	Eskikale	Zemin	21-25	6.750.000	36	1113616072	09.12.2024	Uygar Emlak	(533) 921-7658
3	Eskikale	Zemin	21-25	3.495.000	14	1199243942	23.11.2024	Sun Yapı Emlak	(530) 394-1030
4	Sularbaşı	Zemin	26-30	11.000.000	55	1214420485	01.12.2024	Sahibi	(553) 258-2306
5	Çarşıbaşı	Zemin	26-30	9.500.000	47	1182731875	13.11.2024	Sahibi	(543) 672-3185



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eskikale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 36 / 42

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Büyüklik Düzeltme	Konum Düzeltme	Düzeltilmiş TL/m ²
1	Eskikale	Zemin	26-30	11.500.000	35	328.571	-5%	312.143	-15,00%	-20%	202.893
2	Eskikale	Zemin	21-25	6.750.000	36	187.500	-5%	178.125	-15,00%	5%	160.313
3	Eskikale	Zemin	21-25	3.495.000	14	249.643	-5%	237.161	-17,00%	-10%	173.127
4	Sularbaşı	Zemin	26-30	11.000.000	55	200.000	-5%	190.000	-15,00%	5%	171.000
5	Çarşıbaşı	Zemin	26-30	9.500.000	47	202.128	-5%	192.021	-15,00%	5%	172.819
Ortalama						233.568		221.890			176.030

Satılık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu değerlendirme konusu taşınmazın zemin katı için 176.030 TL/m² bulunmuştur, 176.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

Bodrum kat birim değeri zemin katın 1/4'ü oranında 44.000 TL/m², 1. Normal Kat birim değeri zemin katın 1/2'si oranında 88.000 TL/m², 2. Normal Kat birim değeri 1. Normal Katın %95'i oranında 83.600 TL/m² kabul edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Değer, kat bazlı hesaplama yapılmakla birlikte komple bina için belirlenmiştir.

5.1.4.'te yapılan çalışma ile birim pazar değeri;

Zemin Kat için ; 176.000 TL/m²,

Bodrum Kat için ; 44.000 TL/m²,

1. Normal Kat için ; 88.000 TL/m²,

2. Normal Kat için ; 83.600 TL/m²,

kabul edilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 37 / 42

Buna göre; kat bazlı ve toplam pazar değerleri tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	m ²	Birim Değer (TL/m ²)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat	143	44.000,00	6.290.000,00
Zemin Kat	143	176.000,00	25.170.000,00
1. Normal Kat	150	88.000,00	13.200.000,00
2. Normal Kat	150	83.600,00	12.540.000,00
Toplam	586		57.200.000,00

Bina olarak toplam pazar değeri; 57.200.000 TL bulunmaktadır.

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge; araç trafiğinin ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu, şehir merkezî konumlu olup, maliyet yöntemine esas teşkil edecek olan satılık arsa emsalinin bulunamaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa **38 / 42**

5.3.4. **Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)** Kullanılmamıştır.

5.4. **Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)**

5.4.1. **Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)**

Emsal Açıklama (Kiralık Dükkan)

Emsal 1 / ALBARAKA Türk Sivas Şubesi / 0346 224 00 90

13-2 Sokak üzerinde konumlu, 100 m² Bodrum Kat + 100 m² Zemin Kat + 100 m² 1. Kat olmak üzere toplam 300 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda Albaraka Türk Bankası Sivas Şubesi olarak kullanılan dükkan için stopaj/vergi hariç aylık net 125.000 TL kira bedeli ödendiği öğrenilmiştir (Bodrum Kat 1/4 oranında, 1. Kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, Zemin Kata göre brüt kullanım alanı 175 m² kabul edilmiştir).

Emsal 2 / TEB Sivas Şubesi / 0850 204 02 47

Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, 120 m² Bodrum Kat + 120 m² Zemin Kat + 120 m² 1. Kat olmak üzere toplam 360 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda TEB Bankası Sivas Şubesi olarak kullanılan dükkan için stopaj/vergi hariç aylık net 150.000 TL kira bedeli ödendiği öğrenilmiştir (Bodrum kat 1/4 oranında, 1. Kat 1/2 oranında zemin kata indirgenerek, Zemin Kata göre brüt kullanım alanı 210 m² kabul edilmiştir).

Emsal 3 / ZİRAAT KATILIM BANKASI Sivas Şubesi / 0346 221 55 16

13-2 Sokak üzerinde konumlu, 150 m² Zemin Kat + 150 m² 1. Kat olmak üzere toplam 300 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda Ziraat Katılım Bankası Sivas Şubesi olarak kullanılan dükkan için stopaj/vergi hariç aylık net 156.000 TL kira bedeli ödendiği öğrenilmiştir. (1. Kat 1/2 oranında zemin kata indirgenerek, Zemin Kata göre brüt kullanım alanı 225 m² kabul edilmiştir).

Emsal Bilgileri (Kiralık Dükkan)

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira Bedeli (TL/Ay)	M2	İlan No	Tarih	İlan Sahibi	İletişim
1	Eskikale	B+Z+1	15-20	125.000	175	Beyan	19.11.2024	Albaraka Türk Şb.	(346) 224-0090
2	Eskikale	B+Z+1	15-20	150.000	210	Beyan	19.11.2024	TEB Şubesi	(850) 204-0247
3	Eskikale	Z+1	21-25	156.000	225	Beyan	19.11.2024	Ziraat Katılım Şb.	(346) 221-5516

Kiralık Dükkan Emsallerinin Konumu





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa **39 / 42**

Kiralık Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırması:

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira Bedeli (TL/Ay)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m ² /Ay
1	Eskikale	B+Z+1	15-20	125.000	175	714	0%	714	20%	857
2	Eskikale	B+Z+1	15-20	150.000	210	714	0%	714	20%	857
3	Eskikale	Z+1	21-25	156.000	225	693	0%	693	20%	832
ORTALAMA						707		707		849

Kiralık dükkan emsalleri için, yakın konumdaki banka şubeleri dikkate alınmıştır. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu birim değeri 849 TL/m² bulunmuştur. Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için 850 TL/m² pazar kirası kabul edilmiştir. Bodrum kat birim değeri zemin katın 1/4'ü oranında 212,50 TL/m², 1. Normal Kat birim değeri zemin katın 1/2'si oranında 425 TL/m², 2. Normal Kat birim değeri zemin katın %95'i oranında ~403,75 TL/m² kabul edilmiştir.

Buna göre; değerleme konusu yapı için bulunan kat bazlı ve toplam pazar kira değeri tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	m2	Birim Kira (TL/m ² -ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)
Bodrum Kat	143	212,50	30.000,00
Zemin Kat	143	850,00	122.000,00
1. Normal Kat	150	425,00	64.000,00
2. Normal Kat	150	403,75	61.000,00
Toplam	586		277.000,00

Komple bina olarak aylık Pazar kirası 277.000,00 TL bulunmaktadır.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
Kullanılmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 40 / 42

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge; araç trafiğinin ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu, şehir merkezi konumlu olup, maliyet yöntemine esas teşkil edecek olan satılık arsa emsalinin bulunamaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Çalışmada Pazar yaklaşımı uygulanmış olup, Pazar değerini gerçekçi yansıttığı kanaati oluşmuştur.

Değerleme konusu yapı komple bina niteliğinde olup, Bodrum Kat, 1. Normal Kat ve 2. Normal Kata ulaşım Zemin Kattan sağlanmaktadır. Bu nedenle, kat bazlı da değer takdir edilmekle birlikte komple bina olarak dikkate alınmıştır.

Emsal çalışmaları zemin kata göre yapılmış, Bodrum Kat ve Normal Kat değerleri Zemin Kat değerine göre belirlenmiştir.

Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu dükkan zemin kat birim pazar değeri 176.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın 1/4'ü (44.000 TL/m²), 1 Normal Kat için Zemin Katın 1/2'si (88.000 TL/m²), 2. Normal Kat için, 1 Normal Katın %95'i (83.600 TL/m²) değer takdir edilmiştir.

Kiralık dükkan emsalleri için, yakın konumdaki banka şubeleri dikkate alınmıştır. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu değerlendirme konusu taşınmazın zemin katı için 850 TL/m²-ay pazar kirası kabul edilmiştir.

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın 1/4'ü (212,50 TL/m²), 1 Normal Kat için Zemin Katın 1/2'si (425 TL/m²), 2. Normal Kat için, 1 Normal Katın %95'i oranında (403,75 TL/m²) değer takdir edilmiştir.

Buna göre takdir edilen kat bazlı ve toplam pazar değerleri ve pazar kiralari tabloda gösterilmiştir.

Bulunduğu Kat	m ²	Birim Değer (TL/m ²)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	Birim Kira (TL/m ² -ay)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
Bodrum Kat	143	44.000,00	6.290.000,00	212,50	30.000,00
Zemin Kat	143	176.000,00	25.170.000,00	850,00	122.000,00
1. Normal Kat	150	88.000,00	13.200.000,00	425,00	64.000,00
2. Normal Kat	150	83.600,00	12.540.000,00	403,75	61.000,00
Toplam	586		57.200.000,00		277.000,00

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcuttur.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel 3 Katlı Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0026 Sayfa 41 / 42
--	--	--

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşan, halihazırda banka şubesi olarak kullanılan iskanlı yapıdır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri **her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaat edebilirler.** Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) **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 bölümlerinin yalnızca kira geliri 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.** Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "3 KATLI KARGİR BİNA" niteliklidir. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

Taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması ve devredilmesinde sınırlama olmaması nedeniyle "Bina" olarak GYO portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Sivas, Merkez, Eski kale Mah. 468 Ada 1 Parsel
3 Katlı Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0026
Sayfa 42 / 42

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bina üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumludur.

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "3 KATLI KARGİR BİNA" niteliklidir. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir.

Taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması ve devredilmesinde sınırlama olmaması nedeniyle "Bina" olarak GYO portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "3 Katlı Kargir Bina" nitelikli Banka Şubesine ilişkin KDV hariç 57.200.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 277.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bulunduğu Kat	m ²	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
Bodrum Kat	143	6.290.000,00	30.000,00
Zemin Kat	143	25.170.000,00	122.000,00
1. Normal Kat	150	13.200.000,00	64.000,00
2. Normal Kat	150	12.540.000,00	61.000,00
Toplam	586	57.200.000,00	277.000,00

Döviz bazlı değerler bilahare girilecektir.

Değerleme konusu taşınmaz için nihai olarak;

Pazar Değeri;

57.200.000 TL (ElliymilYonİkiyüzBinTürkLirası) + KDV

Pazar kirası (Stopaj/KDV Hariç);

277.000 TL/ay (İkiyüzyetmişyediBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Proje Bilgileri
- 4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr