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

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÇAYBOYU MAH., 4098 ADA 21 PARSELDE KONUMLU "1 KATLI TAŞ AHIR 1 KATLI BETON İMALATHANE VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 01.04.2024

RAPOR NO: SPK-2024-44

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243 Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 55 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

Bu belge ********** kimlik numarali BURAK KÜLEKCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 05/06/2024 09:51

Bu belge ********** kimlik numarali OLCAY USTA tarafından elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 05/06/2024 09:51

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	01.04.2024
Rapor No	SPK-2024-44
Talep Tarihi	29.03.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.03.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AHMET TURAN GAZİ OSB MAHALLESİ, OSB 4. CADDE, NETBOR, NO:5 MERKEZ/ SİVAS
Çalışmanın Konusu	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÇAYBOYU MAHALLESİ, 4068 ADA 21 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 45486,64 m² ARSA YÜZÖLÇÜMÜNE SAHİP "1 KATLI TAŞ AHIR 1 KATLI BETON İMALATHANE VE ARSASI" NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
Cinsi(Tapu Kaydı)	1 KATLI TAŞ AHIR 1 KATLI BETON İMALATHANE VE ARSASI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL ALAN: 12213 m2 MEVCUT ALAN: 12573 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Sivas Merkez 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerleme konusu gayrimenkul SANAYİ ALANI içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:0.70, yol cephesinden 20 m, yan parsellerden 15 m çekme mesafesi olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**YASAL DURUM DEĞERİ: 170.865.000,00 TL** **MEVCUT DURUM DEĞERİ: 171.785.000,00 TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Burak KÜLEKCİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 RAPOR TARİHİ 5
1.2 RAPOR NUMARASI 5
1.3 RAPOR TÜRÜ 5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR 5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ 5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ 5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA 5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER 5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI 6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ 6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ 6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR) 7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR 7
3.1 KABULLER 7
3.2 UYGUNLUK BEYANI 8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER 9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ 9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ 10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI 11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR 11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL 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 11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ 12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 12
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ 13
4.9. 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, ... 13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SİVAS İLİ 13

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI VE AVM SEKTÖRÜ 18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 23
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ 25
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ 25
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 25
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR 26
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 26
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 26
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ 27
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ 27
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ 28
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ 31
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 31
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 32
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 32
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 32
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 32
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 33
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 33
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 33
7. BÖLÜM SONUÇ 33
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 33
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 34

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 29.03.2024 tarihinde talep edilmiş, 01.04.2024 tarihinden rapor tanzim edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 01.04.2024 tarihinde SPK-2024-44 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKCİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.03.2024

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 29.03.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından; daha önce herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VEBİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: AHMETTURAN GAZİ MAH. OSB 2.KISIM 4.CADDE NO:5 SİVAS / TÜRKİYE

ŞİRKET AMACI: 2003 yılında kurulan NETBOR Plastik Boru A.Ş. 2004 yılında 4.000m² kapalı alanda ilk olarak Polipropilen atık su borularıyla üretime başlamıştır. Bu tarihten 2008 yılına kadar bina içi tesisat boruları üretimi yapan firmamız 2008 yılından itibaren 6.000m² kapalı, 23.000m² açık alanda sadece PEl00 Sulama, İçme suyu ve Şebeke borularının imalatına başlamıştır. PE100 borularının üretiminde bünyesine kattığı yeni üretim hatlarıyla NETBOR, sırasıyla 2009 yılında 15.000 ton/yıl , 2012 yılında 25.000 ton/yıl üretim kapasitesine ulaşmış ve 800mm çapta üretime başlamıştır. 2017 yılı itibariyle 10.000m² kapalı , 65.000m² açık alanda , 1200mm çap, 50.000 ton/yıl üretim kapasitesi bulunmaktadır. Firmamız "Önce Kalite" prensibiyle hareket ederek yurtiçi ağını yurtdışına taşımış olup ihracatta aranan marka olmuştur. İller Bankası, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri gibi birçok kamu kuruluşuyla

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

son derece başarılı olarak çalışmakta ve DSİ Genel Müdürlüğü onaylı PE100 boru üreticisi olup, TÜRKAK'tan akredite laboratuvarıyla üretimini yaptığı boruların kalite testlerinde uluslararası geçerlilikte test raporuyla sevk yapmaktadır. Firmamız, artan talepler doğrultusunda üretim çeşitliliğini artırarak; Polietilen Temiz Su Boruları(PE100), Doğalgaz Borusu (PE80) ve Korige Borularının üretimine başlamıştır. Sektörde lider olmayı hedefleyen firmamız, Sivas Organize Sanayi Bölgesi 2.Kısımda alt yapı sektöründe bir "Dünya Markası" olma hedefiyle üretimine devam etmektedir. Firmamız, PE100 şebeke borularının yanında, PE80 ve PE100 doğalgaz borularının da üretimi yapmakta olup yurtiçinde olduğu gibi yurtdışında da Ortadoğu Türk Cumhuriyetlerine ve Afrika piyasalarında sayısız altyapı projesinde ürünleriyle ve kalitesiyle tercih edilen firma konumunu korumaktadır.

SERMAYESİ:- HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: (+90) 346 218 14 11 – info@netbor.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemlemeler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.

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

8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dâhil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	SİVAS
İlçesi	:	MERKEZ
Mahallesi/Köyü	:	ÇAYBOYU MAH
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	4098
Parsel No	:	21
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	1 KATLI TAŞ AHIR 1 KATLI BETON İMALATHANE VE ARSASI
Alanı	:	45486,64 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1469157/4548664) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (3123/2274332) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (3073261/4548664)
Cilt No	:	76
Sayfa No	:	7536
Yevmiye No	:	7849
Tapu Tarihi	:	26.03.2019

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

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, AHMET TURAN GAZİ OSB MAHALLESİ, OSB 4. CADDE, NETBOR, NO:5 MERKEZ/ SİVAS posta adresinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için bölgenin önemli akslarından olan Necmettin Erbakan Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Cadde üzerinde kuzeydoğu yönde ilerlenir. Sivas Organize Sanayi Bölgesi`ne gelindiğinde sola OSB 4. Cadde yönüne dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 200 metre ilerledikten sonra sol kol üzerinde yer alan değerleme konu taşınmaz ulaşılır. Yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları; Sivas Mesleki ve Teknik Anadolu lisesi, Karayolları Yol Kenarı Denetim İstasyonu, Sivas Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü dür. Bölgede yol, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge şehrin gelişmekte olan bir bölgesidir. Çevre genellikle sanayi yapılardan oluşmaktadır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

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

* Sivas Merkez 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde değerleme konu taşınmaz için verilmiş, 21.12.2009 tarih, 65 belge numaralı fabrika ve idari bina için hazırlanmış 1610 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi, 29.08.2019 tarih ve 238 belge numaralı, fabrika, ofis, garaj ve atölye için hazırlanmış 10254 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi, 08.05.2020 tarih ve 248 belge numaralı, fabrika, ofis, garaj ve atölye için hazırlanmış 10504 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi, 08.05.2024 tarih ve 325 belge numaralı, fabrika, ofis, garaj ve atölye için hazırlanmış 12114 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

* Sivas Merkez 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

4098 ADA 21 PARSEL YASAL BELGELER					
YASAL BELGE	TARİH	NO	ALAN (m²)	VERİLİŞ AMACI	AÇIKLAMA
ONAYLI MİMARİ PROJE	4.01.2019	-	-	TADİLAT MİMARİ PROJESİ	FABRİKA, İDARİ BİNA
YAPI RUHSATI	28.08.2008	105	1610,00	YENİ YAPI	FABRİKA, İDARİ BİNA
YAPI RUHSATI	4.01.2019	273	705,00	EK BİNA RUHSATI	GARAJ
YAPI RUHSATI	4.01.2019	274	460,00	EK BİNA RUHSATI	ATÖLYE
TADİLAT RUHSATI	4.01.2019	276	9089,00	TADİLAT	FABRİKA,OFİS
TADİLAT RUHSATI	19.03.2020	276/1	250,00	TADİLAT	FABRİKA
YAPI KULLANMA İZİN	21.12.2009	65	1610,00	YAPI KULLANMA İZNİ	FABRİKA,İDARİ BİNA
YAPI KULLANMA İZİN	29.08.2019	238	10254,00	YAPI KULLANMA İZNİ	FABRİKA,OFİS, GARAJ, ATÖLYE
YAPI KULLANMA İZİN	8.05.2020	248	10504,00	YAPI KULLANMA İZNİ	FABRİKA,OFİS, GARAJ, ATÖLYE
YAPI KULLANMA İZİN	8.05.2024	325	12114,00	YAPI KULLANMA İZNİ	FABRİKA,OFİS, GARAJ, ATÖLYE

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Sivas Merkez 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 26.03.2019 tarih ve 7949 yevmiye numarası ile İfrazen Taksim (TSM) ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.04.2024 tarihinde saat 12:02 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

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

BEYANLAR HANESİNDE;

-27.01.2021 tarih ve 3529 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 13/01/2021 Sayı: 38(Şablon: Diğer) beyanı

-23.05.2017 tarih ve 13026 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine ilişkin belirtme.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) beyanı

-11.07.2014 tarih ve 13271 yevmiye numarası ile 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez beyanı

-27.08.2018 tarih ve 22676 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: Mülkiyeti Hazineye ait iken 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesi uyarınca Organize Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz olarak Sivas- Merkez 1. Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliğine devredilmiştir.Devir amacı dışında kullanılamaz.Devir amacına uygun olarak kullanılmaması halinde, devralan gerçek veya tüzel kişilerin muvafakatine veya herhangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince Hazine adına resen tescil edilir.) Tarih: 15.08.2018 Sayı: 5198 beyanı

ŞERHLER HANESİNDE;

-17.02.2021 tarih ve 7243 yevmiye numarası ile Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez şerhi

-17.02.2021 tarih ve 7243 yevmiye numarası ile Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. şerhi

REHİNLER HANESİNDE ÜZERİNDE;

-28.04.2023 tarih ve 22994 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1.0, 2.0, 3.0, 4.0, 5.0, 6.0, 7.0, 8.0 ve 9.0 dereceden 180.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-28.04.2023 tarih ve 22992 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1.0 dereceden 180.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-28.04.2023 tarih ve 22979 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1.0 dereceden 180.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

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

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Sivas Merkez 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) "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."

Bu bağlamda, rapora konu Sivas İli, Merkez İlçesi, Çayboyu Mah, 4098 ada 21 Parsel, 45486,64 m² yüzölçümlü "1 Katlı Taş Ahır 1 Katlı Beton İmalathane ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmazın üzerinde finans kurumları lehine muhtelif miktarlarda ipotek şerhleri bulunmaktadır.

NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ilerleyen süreçte Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi durumunda; 28.05.2013 Tarih, 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi dayanak alınarak, ilgili taşınmazın ortaklığın portföyüne " FABRİKA" olarak alınması uygundur.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz her hangi bir ***Yapı Denetim*** Tarafından denetlenmemektedir.

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

4.9. 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,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Sivas Merkez 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SİVAS İLİ

Yüzölçümü: 3.488 km²

Nüfus: 389.719 (2023 Yılı Sonuçları)

İl Trafik No: 58

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Sivas İli Tanıtım

Sivas, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan bir ilidir. Sivas ili, ticaret yolları üzerinde olduğu için, Selçuklu Hanedanı döneminde tüccarların ziyaret ettiği bir merkez haline gelmiştir. Türkiye'de Konya'dan sonra en çok Selçuklu eserinin bulunduğu il Sivas'tır. 13. yüzyıla ait Gök Medrese, Çifte Minareli Medrese ve Mavi Medreseleri çini sanatı açısından mutlaka görülmeye değer yerlerdir. Ulu Camii ise 1100 yılında inşa edilmiştir. Ayrıca Sivas, Türkiye'nin yüzölçümü açısından en büyük ikinci ilidir. Sivas Kızıldağ'dan doğan Kızılırmak, Köse Dağı'ndan doğan Yeşilırmak ve yine Köse Dağı'ndan doğan Fırat'ın en önemli kollarından biri olan Karasu Nehri, Sivas ili sınırları içinde doğmaktadır. Sivas coğrafi açıdan kıraç, yeşili az, sert iklimli bir yerdir. İkliminin elverdiği ölçüde yetiştirilebilen ancak tahıl ürünleri, şeker pancarı, patates gibi ürünlerdir. Türk Kurtuluş Savaşı'nın temellerinin atıldığı, Selçuklu devrinin dev eserleriyle süslü, yüzölçümü bakımından Türkiye'de Konya'dan sonra ikinci sırada yer alan şehirdir. Sivas ili topraklarının büyük kısmı İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölümünde diğer kısımları ise Karadeniz ve Doğu Anadolu bölgesinde olup, 35° 50 ve 38° 14' doğu boylamları ile 38° 32 ve 40° 16' kuzey enlemleri arasında yer alır. İç Anadolu Bölgesi, Doğu Karadeniz Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'nde ilçeleri ve kültür zenginliği, iklim farklılığı bulunan ve sahip olduğu değerleri ile önemli bir coğrafi konuma sahiptir. Kuzeyinde Ordu, kuzeybatısında Tokat doğusunda Erzincan, kuzeydoğusunda Giresun, batısında Yozgat, güneybatısında Kayseri, güneyinde Malatya ve Kahramanmaraş ile çevrilidir. Sivas'ta Batı Anadolu ağzı kullanılmaktadır. Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilırmak; Karadeniz, Fırat Havzası ise Doğu Anadolu iklimine bağlamaktadır. Bu üç su, üç yol, üç farklı kültür demektir.

Ekonomik Faaliyetler

İl ekonomisinde tarım ve sanayi sektörü ilk sırada yer almaktadır. Bu sektörleri ticaret ulaştırma ve haberleşme sektörleri takip etmektedir. Özellikle demir ve demirciliğe dayalı sanayi lokomotif sektör olarak ön plana çıkmıştır. Türkiye'nin önemli enerji kaynaklarından biri olan Kangal Termik Santralı Sivas'tadır. Ayrıca Gemerek ilçesinde Sızır Hidroelektrik Santrali vardır. Sivas'ta Türkiye'nin en büyük linyit işletmesi bulunmaktadır.

Tarım

Sivas öncelikle bir tarım şehridir. Tarım üretiminde buğday, arpa, çavdar, ay çekirdeği, patates ve şeker pancarı bölge üretiminde en fazla payı alan ürünlerdir. Sivas küçükbaş, büyükbaş hayvan varlığı ve arı kovanı sayısı bakımından önemli bir paya sahiptir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

En büyük ve eski endüstri kompleksi olarak 1939 yılında yılında Sivas Cer Atelyesi olarak kurulan TÜDEMSAŞ, TCDD'ye bağlı Beton Travers Fabrikası, 1938'de temelleri atılan ve 1943 yılında hizmete giren Çimento Fabrikası[42] bulunmaktadır. Küçük sanayi siteleri ve organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Sivas'ta KSS kapsamında 1606 işyerinde 4353 kişi çalışmaktadır. İlde 10 KSS faaliyet göstermektedir. Kangal KSS, Gürün KSS ve Yıldızeli KSS nin inşaat çalışmaları sürmektedir. Şehirde 5 adet Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır; Merkez 1.OSB, Merkez Demirağ OSB, Şarkışla OSB, Şarkışla Tarıma Dayalı İhtisas OSB ve Gemerek OSB

Turizm

Sivas yöresinde kaplıcalara "Çermik" adı verilmektedir.[44] Sivas merkeze bağlı Soğuk Çermik, Yıldızeli'ne bağlı olmakla birlikte Sivas merkezden rahatlıkla ulaşılan Sıcak Çermik bunların en önemlileridir. Kangal'da ise Balıklı Çermik diğer önemli bir kaplıcadır. Ayrıca Şarkışla ilçesinde "Ortaköy Çermiği" ve "Alaman Çermiği" bulunmaktadır. Geçmişte Sivas yöresinde çermik alanlarının yakınlarında çadır kurma geleneği çok yaygın olarak uygulanmaktaydı. Anadolu'nun en yüksek taç kapısına sahip Çifte Minareli Medresesi, mimari özellikleri ve süslemeleriyle Anadolu Selçuklu sanatının en uyumlu ve bütünlük arz eden mimari yapılarından biri olan Buruciye Medresesi, Anadolu'da dönemin en büyük tıp merkezi olarak kabul edilen Şifaiye Medresesi (Sivas Darüşşifası), 1580 yılında yaptırılan Kale Camisi, Kent Meydanı'nı aydınlatan tarihî bir eser olarak göze çarpan Jandarma Binası ve 1884 yılında yaptırılan ve hâlen Valilik Binası olarak kullanılan Hükümet Konağı Sivas Kent Meydanı'nda yer alıyor. Kent Meydanı'nda bulunan yapılardan birine ise ayrı bir parantez açmak gerekiyor. 2 Eylül-18 Aralık 1919 tarihleri arasında Mustafa Kemal Atatürk ve Heyet-i Temsiliye tarafından 108 gün "Millî Mücadele Karargâhı" olarak kullanılan Atatürk ve Kongre Müzesi de yine Sivas Kent Meydanı'nda bulunan yapılar arasında. Mustafa Kemal Atatürk ve arkadaşlarına üç buçuk ay süre ile resmî karargâh olarak tahsis edilen bina; Sivas Kongresi'ne ev sahipliği yapmış, Cumhuriyet yönetiminin temellerinin burada atılmış olması ile tarihî bir hüviyet kazanmıştır.

Ulaştırma ve Haberleşme

Türkiye'nin göbeğinde bulunan Sivas, konumu gereği ülkenin tüm kara ve demiryolu güzergâhlarının arasında bir köprü niteliği taşıyor. Erzurum'a 434 kilometre, Kayseri'ye 196 kilometre, Malatya'ya 247 kilometre, Ankara'ya 442 kilometre, İzmir'e 1023 kilometre, Bursa'ya 821 kilometre, Antalya'ya 836 kilometre ve İstanbul'a 893 kilometre mesafede yer almaktadır. Sivas'a ulaşım için birçok alternatif vardır. İstanbul'dan kara yolunu kullanarak Sivas'a ulaşmak isteyenler için Ankara üzerinden Kırıkkale Samsun çıkışını takip etmeleri, daha sonra Yozgat güzergâhı üzerinden Sivas'a ulaşmaları mümkündür. Antalya yönünden geleceklerin ise sırasıyla, Konya-Manavgat, Adana çevre yolu, Konya- Aksaray, Kayseri-Nevşehir, Kayseri-Niğde yönünü takip etmeleri gerekmektedir. Karayolu üzerinden otobüsle

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Sivas'a ulaşmak isteyenler de hemen hemen tüm büyük şehirlerden Sivas'a düzenlenen otobüs seferlerini tercih edebilir. Sivas'a demir yolunu kullanarak ulaşmak isteyenler için ise Ankara, İstanbul, Kayseri ve Kars'tan Sivas'a tren seferleri yapılmaktadır. Sivas, Yüksek Hızlı Tren (YHT) ile 26 Nisan 2023 tarihinde tanışmıştır. Cumhuriyet Döneminin en büyük yatırımlarından biri olan Yüksek Hızlı Tren ile Ankara'ya ve İstanbul'a olan seyahatler çok daha hızlı, güvenli ve ekonomik bir şekilde yapılmaya başlanmıştır. Sivas-Ankara arası 405 kilometrelik hatta Elmadağ, Kırıkkale, Yerköy, Yozgat, Sorgun, Akdağmadeni, Yıldızeli ve Sivas olmak üzere 8 istasyon yer almaktadır. Ankara-Sivas arasını 12 saatten 2 saat 35 dakikaya düşüren Yüksek Hızlı Tren hattında 66 kilometrelik 49 tünel, 27 km uzunluğunda 49 viyadük, 217 adet alt ve üst geçit inşa edilmiştir. Sivas İl sınırları içerisinde ise; 13 adet YHT viyadüğü ve köprüsü bulunmaktadır. Toplam viyadük ve köprü uzunluğu 3 km 575 metredir. Yine il sınırlarında 11 adet YHT tüneli bulunmaktadır. Toplam tünel uzunluğu 15 km 363 metredir. Yine il sınırlarında 114 adet menfez ve 36 adet altgeçit vardır. Sivas CTC binası 7477 m² olup, Ankara-Sivas YHT hattının trafiğinin kontrol edildiği modern bir yapıdır. Binada; sinyalizasyon, elektrifikasyon ve CCTV işleri kontrol edilmektedir. Sivas YHT Gar Binası 450 m² olup; bekleme salonu, bilet gişesi, kafeterya, bebek bakım odasından oluşmaktadır. İstasyondaki YHT altgeçidi ise 1396 m²'dir. Alanda 6 yürüyen merdiven, 3 yolcu asansörü bulunmaktadır. Ayrıca 1300 m²'lik 2 katlı Yıldızeli YHT Garda da 2 peron ve 1 üst geçit ile bağlantı köprüsü mevcuttur. Bu gardan Tokat ilimizde faydalanmaktadır. Sivas'a ulaşmanın en hızlı ve konforlu yollarından biri de hava yolu alternatifidir. Şehir merkezine 22 kilometre uzaklıkta olan Sivas Nuri Demirağ Havalimanı'na farklı hava yolu firmaları tarafından İstanbul ve İzmir'den tarifeli seferler düzenlenmektedir. Havalimanından şehir merkezine ve şehir merkezinden havalimanına otobüs seferleri uçak iniş-kalkış saatine göre yapılmaktadır. Otobüs seferleri Sivas Belediyesi ve HAVAŞ tarafından gerçekleştirilmektedir. Havalimanından ayrıca Tokat şehrine de servis hizmeti sağlanmaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilırmak; Karadeniz, Fırat Havzası ise Doğu Anadolu iklimine bağlamaktadır. Bu üç su, üç yol, üç farklı kültür demektir. 35 derece-50 dakika ve 38 derece-14 dakika doğu boylamlarıyla, 38 derece-32 dakika ve 40 derece-16 dakika kuzey enlemleri arasında kalan il, 28,488 km² lik yüzölçümü ile Türkiye'nin toprak bakımından ikinci büyük ili olan Sivas'ın il topraklarının büyük bölümü Kızılırmak, bir bölümü de Yeşilırmak ve Fırat havzalarına girer. Sivas coğrafi olarak İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgelerinin kesiştiği noktadadır. Bu nedenle Karadeniz bölgesindeki Suşehri, Akıncılar, Gölova, Koyulhisar ve kısmen Kuzey Zara ve Doğanşar'ın bitki örtüsü, havanın sertliği ve sıcaklığı, yağış oranı farklıdır. Bu bölgelerde merkez ilçeden farklı olarak Giresun dağları üzerinde yaylalar ve çok endemik orman alanları bulunur. İl alanı kuzeyden Kelkit Vadisi, doğudan Köse Dağları'nın uzantıları, Kızıldağ, Kuruçay Vadisi ve Yama Dağı, güney-den Kulmaç Dağları, Tahtalı Dağları'nın uzantıları ve Hezanlı Dağı, batıdan Karababa, Akdağlar ve İncebel

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Dağları gibi doğal sınırlarla çevrilidir. Kızılırmak, Kelkit Çayı, Tozanlı Çayı, Yıldız Irmağı, Çallı Çayı ve Tohma Çayı en önemli akarsularıdır. Sarkışla-Gemerek Ovası. Yıldızeli (Bedehdun) Ovası, Suşehri Ovası, Tohma Vadisi, Kızılırmak Vadisi. Çallı Suyu Vadisi ve Kelkit Vadisi ilin belli beşli tarım alanları ve ulaşımı belirleyen önemli alanlarıdır. Sivas ilinde ağırlıklı yeryüzü seklini platolar oluşturmakladır, il oranının % 47,6'sı platolarla, % 46,2'si dağlarla, %6,2'si ise ovalarla kaplıdır. Sivas'ın en büyük platosu Uzunyayla'dır. Ayrıca, Uzunyayla'ya oranla daha zengin otlaklara sahip olan Meraküm Platosu da ilin ender yüksek düzlüklerindendir. Kuzey Anadolu Dağlarıyla Güney Anadolu Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yöre olan Sivas il alanında kıvrılma ve yükselmeler sırasında bazı kesimler Çöküntüye uğramıştır. Bu çöküntü alanları ilin önemli su merkezlerinden olan gölleri oluşturmuştur. Hafik Gölü, Tödürge Gölü, Lota Gölleri, Gürün - Gökpınar Gölü bu göllerden bazılarıdır.

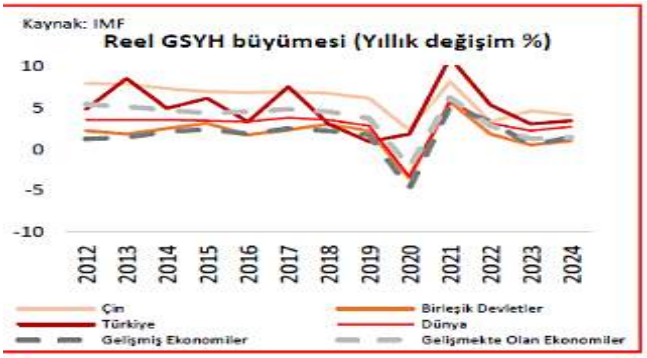
Doğal Kaynaklar

Yeraltı kaynağı çeşidi bakımından zengin olan Sivas ili, başta demir olmak üzere birçok maden yatağına sahiptir. Sivas, bu özelliğiyle madencilik sektöründe şanslı bir konumda bulunmaktadır. Sivas yöresinde krom, kurşun-çinko-bakır, sölestin, talk, blok taş (mermer), tuz, kömür (linyit), asbest, manyezit, jips ve kaplıca suları önemli yeraltı kaynaklarıdır. İl sınırlan içinde 728 maden ve blok taş (mermer) ruhsat sahası bulunmaktadır. Sivas yöresindeki ruhsat sahaları, sayısal bakımdan Türkiye genelinin üzerindedir. Bununla birlikte Sivas, üretimdeki yerini tam olarak alamamıştır. Yeraltı kaynaklarının uygun bir şekilde değerlendirilebilmesi için ilin mevcut madencilik yatırımlarının revizyonu yapılmalı ve yeni yatırım olanakları sağlanmalıdır. Bunun için özellikle madencilik teşvik sistemleri geliştirilmeli ve Sivas gibi önemli maden potansiyeline sahip illerde öncelikli olarak uygulanmalıdır.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Dünya Ekonomisi

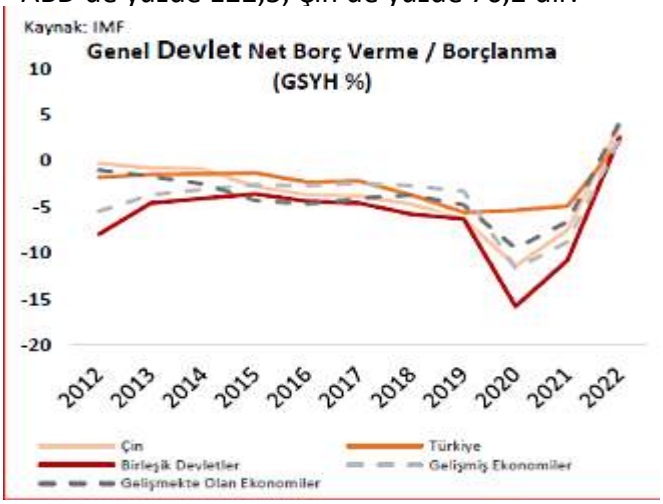
Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir. Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir. IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır. Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabilir. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

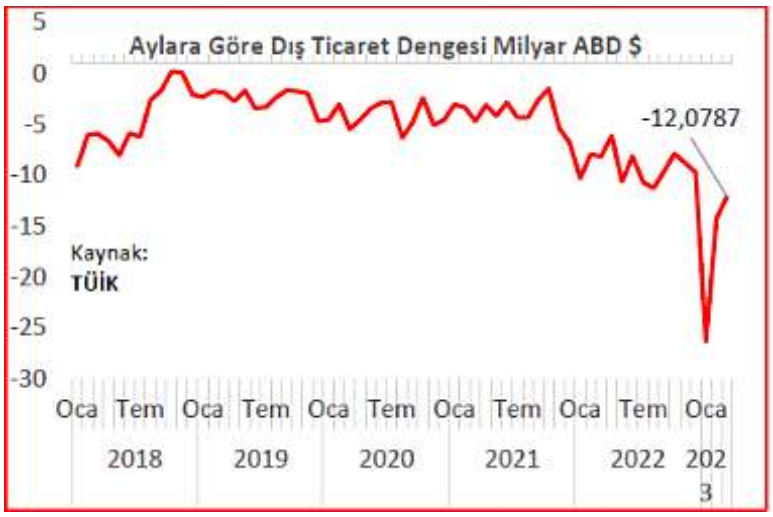
5.2.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır. Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur. Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7

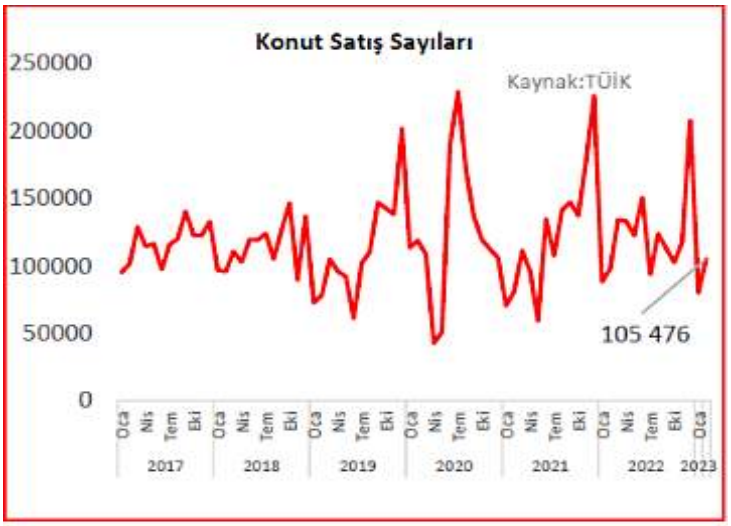
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



5.2.3. **Gayrimenkul Sektörü**

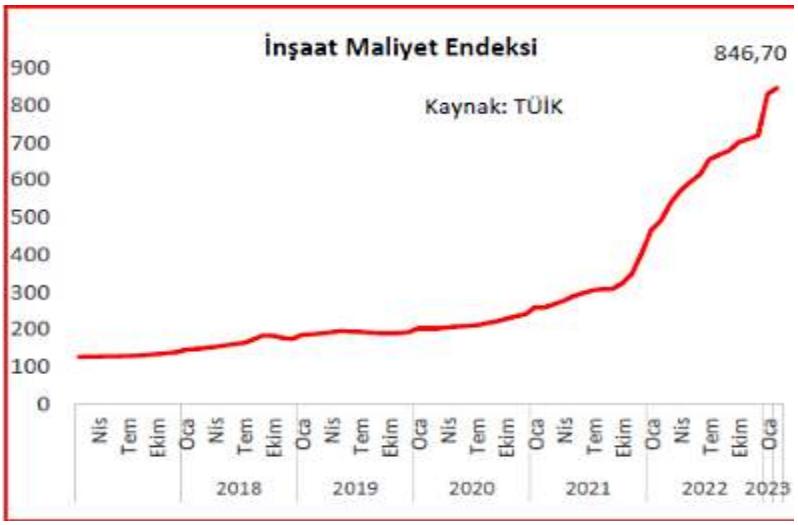
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,73 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02 artmış, işçilik endeksi %1,32 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %63,88, işçilik endeksi %104,10 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,94 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,54 artmış, işçilik endeksi %0,74 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,24, işçilik endeksi %103,59 artmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Osb içerisinde olması
- İskanlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Proje harici yapılar olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Dışı	
Yapılaşma Yoğunluğu	: %20
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Sanayi imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: Fabrika: 1, İdari Bina:3
Yapı Sınıfı	: 2/C
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 15
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var

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

Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul, 45486,64 m2 yüzölçümüne sahip 4098 ada 21 parsel üzerinde 1 Katlı Taş Ahır 1 Katlı Beton İmalathane ve Arsası vasıflı gayrimenkuldür. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet fabrika binası (zemin katlı), 1 adet idari binadan oluşmakta (zemin+2 normal katında fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.), 1 laboratuvar binası (zemin katlı), 1 saha amirliği binası (zemin+1 normal katlı) oluşmaktadır. Fabrika çevresi beton üzeri demir ferforje ile çevrili olup, çevre düzenlemesi yapılmış durumdadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahip olup topografik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin fabrika oturumları dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır. İdari binaya giriş onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre, zemin kat kotundan ve doğu yönünden sağlanmaktadır.

1-FABRİKA BİNASI;

Onaylı mimari projesine göre, 2/C yapı sınıfında, betonarme prefabrik taşıyıcı sistemle inşa edilmiş olup, zemin katlı olup, 6 hol bölümden, yaklaşık toplam 9445,00 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Fabrikanın tavan yüksekliği yaklaşık olarak 10.25 mdir. Fabrikanın tüm zeminleri sertleştirilmiş brüt beton, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel kaplıdır. Fabrika betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup çatı kaplaması alüminyum sandviç paneldir. Fabrika tavanlarında sanayi tipi spot aydınlatma mevcuttur. Fabrikanın batı cephesinde 6 adet elektrikli seksiyonel fabrika giriş kapısı mevcuttur.

2-İDARİ BİNA;

Onaylı mimari projesine göre; 1 adet idari binadan oluşmakta (parselin kuzeydoğusunda yer alan idari bina zemin + 2 normal katlı fabrika binasına bitişik halde projelendirilmiştir.) zemin katı 600 m2, 1.normal katı 600 m2, 2.normal katı 303 m2 kullanım alanlı olup, idari bina toplamda 1503 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Bina girişi, zemin kat kotundan ve doğu yönünden sağlanmakta olup, girişte alüminyum doğrama kapısı mevcuttur.

Zemin katında; Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 600,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, giriş holü, depo, fuaye, yemekhane, soyunma odaları bölümlerinden oluşmaktadır. Katın bütün zeminleri seramik kaplı olup, duvarları saten boyalıdır.

1.Normal katında; Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 600,00

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

m² brüt kullanım alanına sahip olup, çalışma odaları, toplantı odaları, ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Katın bütün zeminleri laminat parke kaplı olup, duvarları saten boyalıdır. Kattaki pencereler alüminyum doğramadır.

2.Normal katında; Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre 303,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup, çalışma odaları bölümlerinden oluşmaktadır. Katın bütün zeminleri laminat parke kaplı olup, duvarları saten boyalıdır. Kattaki pencereler alüminyum doğramadır.

3-LABORATUVAR BİNASI;

Onaylı mimari projesine göre parselin güneydoğusunda konumlu bina zemin katlı yaklaşık 460 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir.

4-SAHA AMİRLİĞİ BİNASI;

Onaylı mimari projesine göre; parselin ortasında, zemin katlı garaj yaklaşık 230 m2 ve garaja bitişik şekilde inşa edilmiş zemin+1 normal katlı ofis bölümlerinden oluşmakta toplam 230 m2 (zemin: 115 m2, 1.normal kat:115 m2) kapalı kullanım alanına sahiptir.

5-ATÖLYE;

Onaylı mimari projesinde saha amirliğine bitişik şekilde inşa edilmiş tek katlı yaklaşık 245 m2 kullanım alanından oluşmaktadır. Vaziyet planına işli olması sebebiyle yasal değer takdir edilmiştir.

6-İMALATHANE (RUHSATSIZ);

Yerinde yapılan incelemede parselin güneydoğusunda, laboratuvar binasının yanında ruhsatsız yaklaşık 450 m2 kullanım alanından oluşmaktadır. Yapı mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz fabrika nitelikli olup, bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Piyasa değeri karşılaştırma yöntemi, yapılar için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 4.4 ve 5.4.1 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Arsa değer tespiti için Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

MALİYET ANALİZİ

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Yapı birim maliyetleri endeksle güncel tarihe taşınmıştır. Yapılan incelemelerde taşınmazın Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

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

4098 ADA 21 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
4098	21	ARSA	45.486,64	1.550,00	1,00	70.504.292,00	70.505.000,00
		FABRİKA BİNASI	9.445,00	7.750,00	0,95	69.538.812,50	69.540.000,00
		İDARİ BİNA	1.503,00	14.400,00	0,95	20.561.040,00	20.560.000,00
		LABORATUVAR BİNASI	460,00	7.750,00	0,95	3.386.750,00	3.385.000,00
		SAHA AMİRLİĞİ BİNASI	460,00	7.750,00	0,95	3.386.750,00	3.385.000,00
		ATÖLYE	245,00	2.100,00	0,95	488.775,00	490.000,00
		ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					3.000.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							170.865.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						$	5.316.272,56
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)						€	4.938.294,80
					1 DOLAR	₺	32,1400
					1 EURO	₺	34,6000

4098 ADA 21 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
4098	21	ARSA	45.486,64	1.550,00	1,00	70.504.292,00	70.505.000,00
		FABRİKA BİNASI	9.445,00	7.750,00	0,95	69.538.812,50	69.540.000,00
		İDARİ BİNA	1.503,00	14.400,00	0,95	20.561.040,00	20.560.000,00
		LABORATUVAR BİNASI	460,00	7.750,00	0,95	3.386.750,00	3.385.000,00
		SAHA AMİRLİĞİ BİNASI	460,00	7.750,00	0,95	3.386.750,00	3.385.000,00
		ATÖLYE	245,00	2.100,00	0,95	488.775,00	490.000,00
		İMALATHANE (RUHSATSIZ)	450,00	2.100,00	0,95	897.750,00	900.000,00
		GÜVENLİK (RUHSATSIZ)	10,00	2.100,00	0,95	19.950,00	20.000,00
		ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					3.000.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							171.785.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						$	5.344.897,32
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)						€	4.964.884,39
					1 DOLAR	₺	32,1400
					1 EURO	₺	34,6000

***Harici Müteferrik İşler Değeri: Toplam Bina değerinin (97.360.000,-TL) yaklaşık %3.0'u olarak hesaplanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Sivas İli, Merkez İlçesi, Çayboyu Mahallesi 4098 ada 21 parselde rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır. (Raporun 5.11 Maddesinde detaylı emsal analizi anlatılmıştır.)

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir emsal analiz tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır. Parselin 1.550,-TL/m² birim fiyatlarla satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		1.300,00 TL/m2	1.062,00 TL/m2	800,00 TL/m2	980,00 TL/m2	1.128,00 TL/m2	1.058,00 TL/m2	1.392,00 TL/m2
KONUM	SİVAS 1.OSB	0%	15%	15%	15%	15%	0%	0%
İMAR DURUMU	SANAYİ ALANI (E:0.70)	0%	50%	50%	50%	50%	0%	0%
YÜZÖLÇÜM	BÜYÜK	0%	10%	10%	10%	10%	0%	0%
MÜLKİYET	HİSSESİZ	0%	15%	15%	15%	15%	0%	0%
Pazarlık Payı %		0%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	80%	80%	80%	80%	0%	0%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		1.300,00 TL/m2	1.911,60 TL/m2	1.440,00 TL/m2	1.764,00 TL/m2	2.030,40 TL/m2	1.058,00 TL/m2	1.392,00 TL/m2
								1.556,57 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir. Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2022 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer = (Iskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)
Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)
Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

ARSA EMSALLERİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

EMSAL-1- OSB Müdürlüğü 0 346 218 14 00

Osb müdürlüğü görevlisi ile yapılan görüşmede en az 10 kişi çalıştırmak kaydıyla %60 bedelsiz arsa tahsis edilmekte olup, 1250.00- TL/m2 arsa bedeli alınmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Ancak, 1. ve 2. kısımda boş arsa kalmadığı bu sebep ile bu kısımlarda satılan arsa fiyatlarının, konum ve cephesine göre 1300-1500,-TL/m² fiyat aralığında değiştiği bilgisi alınmıştır.

EMSAL-2 – OĞUZ EMLAK 0 (537) 325 93 16

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Organize sanayinin karşısında yer alan, 8670 m2 kullanım alanlı tarlanın 400 m2 hissesi 425.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal tarla vasıflı olup imarsızdır. **Hisseli olması, imarsız olması ve konum olarak dezavantajlıdır.**

EMSAL-3 –SAHİBİNDEN 507 249 68 37

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Organize sanayiye yakın konumda, 90795 m2 kullanım alanlı tarlanın 500 m2 hissesi 400.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal tarla vasıflı olup imarsızdır. **Hisseli olması, imarsız olması ve konum olarak dezavantajlıdır.**

EMSAL-4-YÖRÜKOĞLU GAYRİMENKUL 0530 927 68 20

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Organize sanayinin yanında, 6836 m2 kullanım alanlı tarlanın 1040 m2 hissesi 1.200.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal tarla vasıflı olup imarsızdır. **Hisseli olması, imarsız olması ve konum olarak dezavantajlıdır.**

EMSAL-5-ASRIN EMLAK 0552 763 26 79

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Organize sanayinin yanında, 10631 m2 kullanım alanlı tarlanın 3543 m2 hissesi 4.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal tarla vasıflı olup imarsızdır. **Hisseli olması, imarsız olması ve konum olarak dezavantajlıdır.**

EMSAL-6 –EMLAX 0 (531) 640 02 13

Değerleme konu taşınmaz ile aynı sanayi sitesi içerisinde, 8500 m2 arsa üzerine betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 4000 m2 kapalı kullanım alanı bulunan fabrika ve arsası pazarlıklı 41.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emsale %10 pazarlık uygulanmıştır.)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Pazarlıksız Toplam Fiyat: 41.000.000 TL – (41.000.000 x 0,10) = 36.900.000 TL

Yapı Değeri: 4000 m2 x 7750,-TL x 0.90 (yıpranma) = 27.900.000 TL

Arsa Değeri: 36.900.000 TL – 27.450.000 TL = 9.000.000 TL

ARSA m2 BİRİM FİYATI: 9.000.000 TL / 8500 m2 = 1058,- TL

EMSAL-7 –ARKAN GRUP 0 (532) 618 43 26

Değerleme konu taşınmaz ile aynı sanayi sitesi içerisinde, 20.000 m2 arsa üzerine betonarme yapı tarzında inşa edilmiş 3000 m2 kapalı kullanım alanı bulunan fabrika, 3 katlı toplam 750 m2 idari bina ve arsası pazarlıklı 65.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Emsale %10 pazarlık uygulanmıştır.)

Pazarlıksız Toplam Fiyat: 65.000.000 TL – (65.000.000 x 0,10) = 58.500.000 TL

Yapı Değeri: 3000 m2 x 7750,-TL x 0.90 (yıpranma) = 20.925.000 TL

İdari Bina: 750 m2 x 14400,-TL x 0.90 (yıpranma) = 9.720.000 TL

Arsa Değeri: 58.500.000 TL – 30.645.000 TL = 27.855.000 TL

ARSA m2 BİRİM FİYATI: 27.855.000 TL / 20.000 m2 = 1392,- TL

EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		1.300,00 TL/m2	1.062,00 TL/m2	800,00 TL/m2	980,00 TL/m2	1.128,00 TL/m2	1.058,00 TL/m2	1.392,00 TL/m2
KONUM	SİVAS 1.OSB	0%	15%	15%	15%	15%	0%	0%
İMAR DURUMU	SANAYİ ALANI (E:0.70)	0%	50%	50%	50%	50%	0%	0%
YÜZÖLÇÜM	BÜYÜK	0%	10%	10%	10%	10%	0%	0%
MÜLKİYET	HİSSESİZ	0%	15%	15%	15%	15%	0%	0%
Pazarlık Payı %		0%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	80%	80%	80%	80%	0%	0%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)		1.300,00 TL/m2	1.911,60 TL/m2	1.440,00 TL/m2	1.764,00 TL/m2	2.030,40 TL/m2	1.058,00 TL/m2	1.392,00 TL/m2
								1.556,57 TL/m2

(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları üzerinde yapılan incelemelerinde; taşınmazın kayıtlarında ipotekler olduğu görülmüştür.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında mevcut ipotekler dışında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu taşınmaz halihazırda fabrika olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, imar durumları ve konumlarına göre arsanın değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", üzerindeki yapılar ile ilgili yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak "Maliyet Analizi Yaklaşımı" dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

• OSB içerisinde yer alan arsaların osb yönetimi tarafından m2 birim fiyatı yatırımcılara 1250,-TL/m2 bedelle tahsis edildiği ancak boş yer olmadığı bilgisi alınmıştır. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

***Yapı Maliyetinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (1/B: 2.100,-TL/m2, 2/C:7.750,-TL/m2, 3/B:14.400,-TL/m2)**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ilerleyen süreçte Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi durumunda; 28.05.2013 Tarih, 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi dayanak alınarak, ilgili taşınmazın ortaklığın portföyüne " FABRİKA" olarak alınması uygundur.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

Raporda; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak arsa değeri takdir edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların yeniden inşa maliyetleri ve aşınma oranları belirlenerek maliyet değerleri hesaplanmış maliyet yaklaşımlarına göre değer takdirinde bulunulmuştur.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 78 (YetmişSekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

7.2 **NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

4098 ADA 21 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
4098	21	ARSA	45.486,64	1.550,00	1,00	70.504.292,00	70.505.000,00
		FABRİKA BİNASI	9.445,00	7.750,00	0,95	69.538.812,50	69.540.000,00
		İDARİ BİNA	1.503,00	14.400,00	0,95	20.561.040,00	20.560.000,00
		LABORATUVAR BİNASI	460,00	7.750,00	0,95	3.386.750,00	3.385.000,00
		SAHA AMİRLİĞİ BİNASI	460,00	7.750,00	0,95	3.386.750,00	3.385.000,00
		ATÖLYE	245,00	2.100,00	0,95	488.775,00	490.000,00
		ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					3.000.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							170.865.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							$ 5.316.272,56
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 4.938.294,80
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000

4098 ADA 21 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
4098	21	ARSA	45.486,64	1.550,00	1,00	70.504.292,00	70.505.000,00
		FABRİKA BİNASI	9.445,00	7.750,00	0,95	69.538.812,50	69.540.000,00
		İDARİ BİNA	1.503,00	14.400,00	0,95	20.561.040,00	20.560.000,00
		LABORATUVAR BİNASI	460,00	7.750,00	0,95	3.386.750,00	3.385.000,00
		SAHA AMİRLİĞİ BİNASI	460,00	7.750,00	0,95	3.386.750,00	3.385.000,00
		ATÖLYE	245,00	2.100,00	0,95	488.775,00	490.000,00
		İMALATHANE (RUHSATSIZ)	450,00	2.100,00	0,95	897.750,00	900.000,00
		GÜVENLİK (RUHSATSIZ)	10,00	2.100,00	0,95	19.950,00	20.000,00
		ÇEVRE DÜZENLEMESİ (SAHA BETONU, ÇEVRE DÜZENLEMESİ)					3.000.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							171.785.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							$ 5.344.897,32
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 4.964.884,39
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000

(*) 01.04.2024 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası kur verileri baz alındığında, 1 USD= 32.14.-TL, 1 EURO= 34,60.-TL, dir. Rapor içeriğinde yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz kuru kullanılmıştır.

4098 ADA 21 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
170.865.000,00	205.038.000,00

4098 ADA 21 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
171.785.000,00	206.142.000,00

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARİ İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN YAPILARIN 2022 YILI ARALIK AYINDAN DEĞERLEME GÜNÜNE KADAR HERHANGİ BİR TAMİRAT VE TADİLAT GÖRMEDİĞİ MÜŞTERİ TARAFINDAN BEYAN EDİLMİŞ OLUP BU BEYAN DOĞRULTUSUNDA DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARİ İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLE YILLIK YIPRANMA ORANI VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANIRAK ARALIK 2022-2023 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.

SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ (YASAL DURUM DEĞERİ)		
SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÇAYBOYU MAH, 4098 ADA 21 PARSELDE KAYITLI "1 KATLI TAŞ AHIR 1 KATLI BETON İMALATHANE VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ	01.04.2024 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2022 (TL)
	₺170.865.000,00	₺143.919.802,00	₺87.344.330,00

SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ (MEVCUT DURUM DEĞERİ)		
SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ÇAYBOYU MAH, 4098 ADA 21 PARSELDE KAYITLI "1 KATLI TAŞ AHIR 1 KATLI BETON İMALATHANE VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ	01.04.2024 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2022 (TL)
	₺171.785.000,00	₺144.694.719,00	₺87.814.624,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 28.07.2017 No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018 No : 409822

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Burak KÜLEKCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021 **Belge No: 2021-01.3918**

Sayın Burak KÜLEKCİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

BU BELGE TOPLAM 17 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 30-4-2024-12:02

webtapu

Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	4098/21
Taşınmaz Kimlik No:	105188322	AT Yüzölçüm(m2):	45486.64
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYBOYU Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	76/7536	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 Katlı Taş Ahır 1 Katlı Beton İmalathane ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 17

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 13/01/2021 Sayı: 38(Şablon: Diğer)	(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Sivas - 27-01-2021 11:28 - 3529	
Beyan	Diğer (Konusu: Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Ayni Sermaye Konulmasında Siciller Arası İşbirliğine ilişkin belirtme.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7857092) SİVAS TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Sivas - 23-05-2017 16:33 - 13026	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
478056908	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1469157/4548664	14691.57	45486.64	İfrazen Taksim (TSM) 26-03-2019 7849	-
568125686	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3123/2274332	62.46	45486.64	4562 S.Y. Göre Tahsis İşlemi 17-02-2021 7243	-
568125835	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3073261/4548664	30732.61	45486.64	4562 S.Y. Göre Tahsis İşlemi 17-02-2021 7243	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 17

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sivas - 11-07-2014 14:14 - 13271	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sivas - 11-07-2014 14:14 - 13271	
Serh	Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE	(SN:2306411) SİVAS MERKEZ 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:7710057176	Sivas - 17-02-2021 13:14 - 7243	

3 / 17

	satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sivas - 17-02-2021 13:14 - 7243	
Beyan	Diğer (Konusu: Mülkiyeti Hazineye ait iken 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesi uyarınca Organize Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz olarak Sivas- Merkez 1. Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliğine devredilmiştir.Devir amacı dışında kullanılamaz.Devir amacına uygun olarak kullanılmaması halinde, devralan gerçek veya tüzel kişilerin muvafakatine veya herhangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince Hazine adına resen tescil edilir.) Tarih: 15.08.2018 Sayı: 5198	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7870153) MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8110347523	Sivas - 27-08-2018 13:57 - 22676	
Beyan	Diğer (Konusu: Mülkiyeti Hazineye ait iken	NET BOR	(SN:7870153) MİLLİ EMLAK	Sivas - 27-08-2018	

4 / 17

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

	4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesi uyarınca Organize Sanayi Bölgesi Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz olarak Sivas- Merkez 1. Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliğine devredilmiştir.Devir amacı dışında kullanılamaz.Devir amacına uygun olarak kullanılmaması halinde, devralan gerçek veya tüzel kişilerin muvafakatine veya herhangi bir hükme gerek olmaksızın tapu idaresince Hazine adına resen tescil edilir.) Tarih: 15.08.2018 Sayı: 5198	PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8110347523	13:57 - 22676	
Serh	Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2306411) SİVAS MERKEZ 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:7710057176	Sivas - 17-02-2021 13:14 - 7243	
Serh	Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE	(SN:2306411) SİVAS MERKEZ 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÜZEL KİŞİLİĞİ VKN:7710057176	Sivas - 17-02-2021 13:14 - 7243	

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sivas - 17-02-2021 13:14 - 7243	
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sivas - 17-02-2021 13:14 - 7243	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	1/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4 548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

7 / 17

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	2/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4 548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

8 / 17

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	3/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4 548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	4/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4 548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	5/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4 548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

11 / 17

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	6/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4 548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

12 / 17

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	7/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4 548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

13 / 17

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	8/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4 548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

14 / 17

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	180000000.00 TL	%20 Değişken	9/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	1469157/4548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 12:00 - 22994	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

15 / 17

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	180000000.00 TL	%20 Değişken	1/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 11:58 - 22992

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	3123/2274332	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 11:58 - 22992	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

16 / 17

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	180000000.00 TL	yıllık %20değişken	1/0	F.B.K.	Sivas - 28-04-2023 11:56 - 22979

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sivas - ÇAYBOYU Mah. - (Aktif) - 4098 Ada - 21 Parsel	3073261/4548664	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	180000000.00 TL	Sivas - 28-04-2023 11:56 - 22979	-

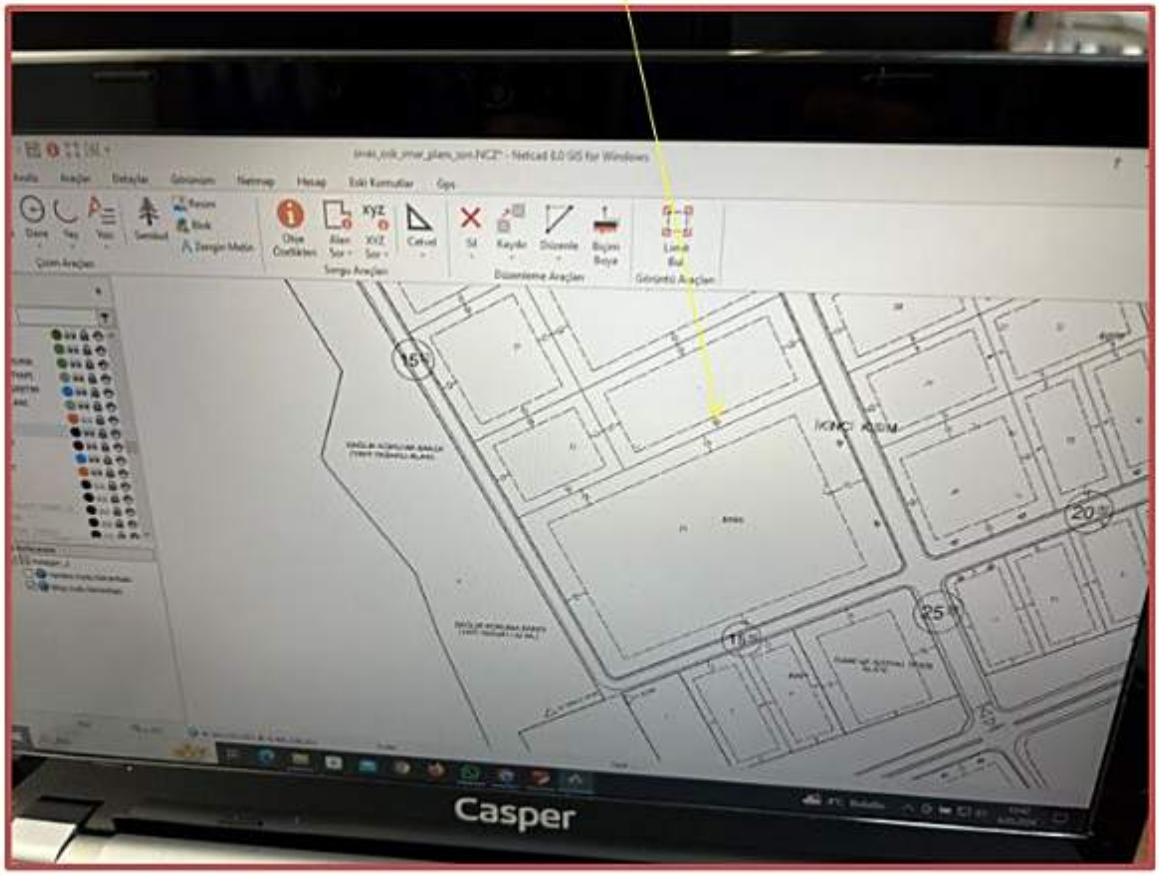
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **MMpjkUa-wDH** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

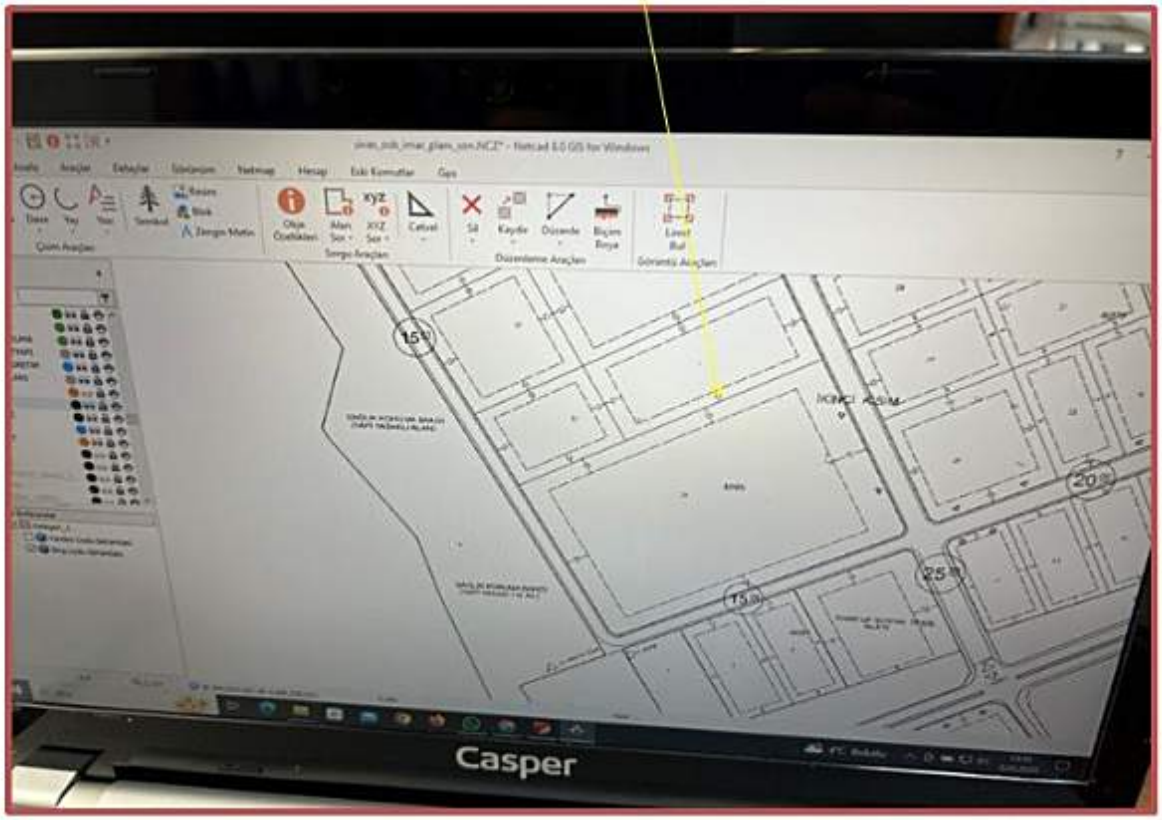
17 / 17

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



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

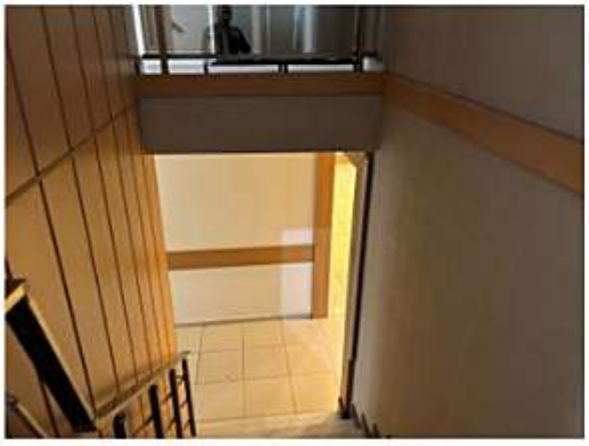


Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

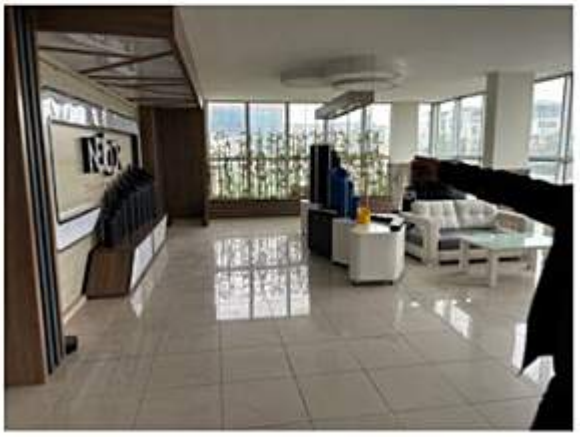


Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

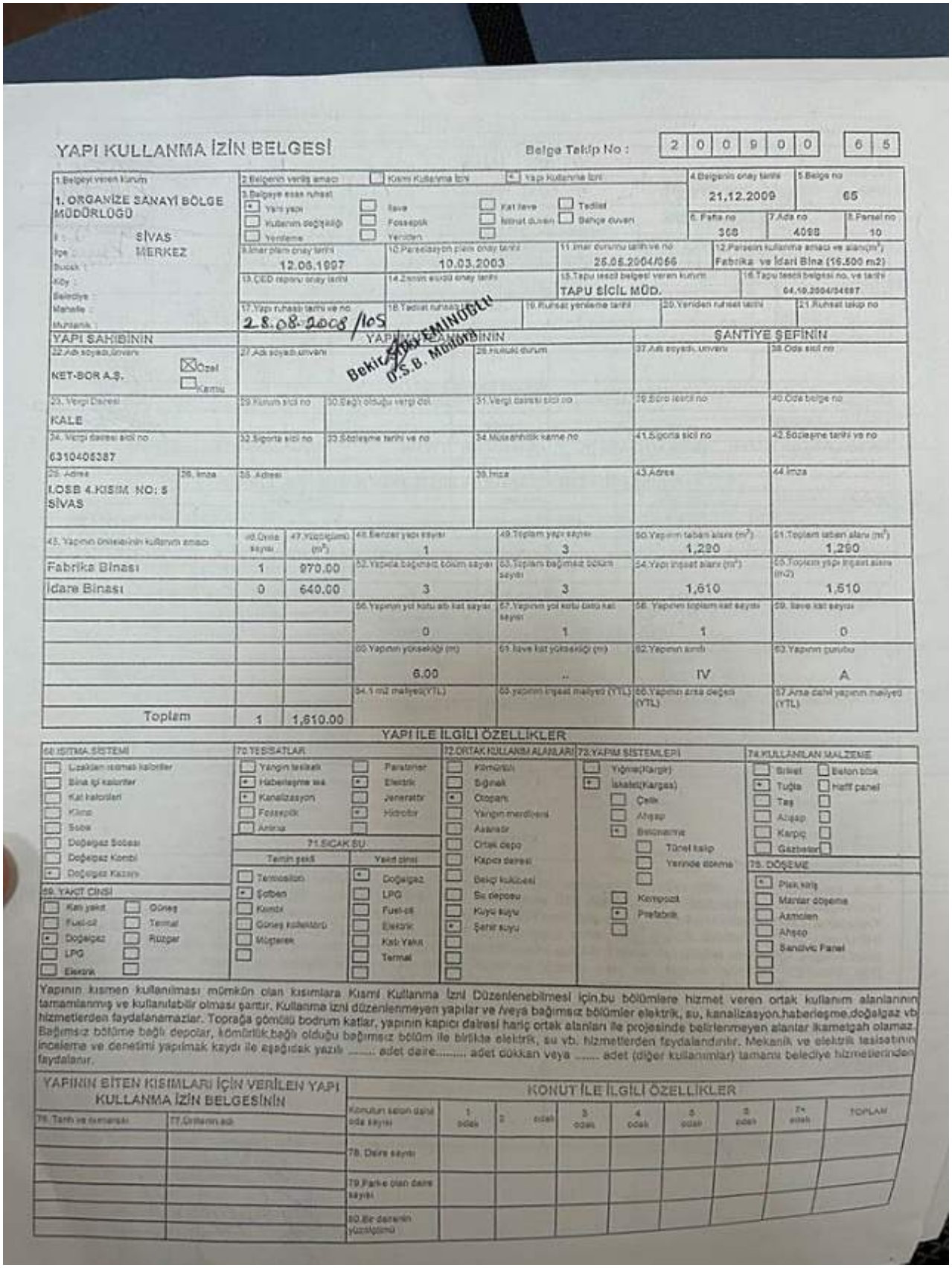
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No : 2 0 0 9 0 0 6 5

1.Belgeyi veren kurum: 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	2.Belgenin verilis amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		4.Belgenin onay tarihi: 21.12.2009	5.Belge no: 65
İl: SİVAS İlçe: MERKEZ Bucak: Köy: Belediye: Mahalle: Muhtarlık:	3.Belgeye esas ruhsat: ☒ Yeni yapı ☐ Tadilat ☐ Kat ilave ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Ilave ☐ Fosseptik ☐ Istihat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yenileme		6. Pafta no: 36B	7.Ada no: 4088 / 8.Parsel no: 10
9.İmar plânı onay tarihi: 12.06.1997	10.Parselasyon plânı onay tarihi: 10.03.2003	11.İmar durumu tarihi ve no: 25.05.2004/066	12.Parselin kullanma amacı ve alanı(m²): Fabrika ve İdari Bina (16.500 m2)	
13.ÇED raporu onay tarihi	14.Zemin etüdü onay tarihi	15.Tapu tescil belgesi veren kurum: TAPU SİCİL MÜD.	16.Tapu tescil belgesi no. ve tarihi: 04.10.2004/34697	
17.Yapı ruhsatı tarihi ve no: 28.08.2008 /105	18.Tadilat ruhsatı	19.Ruhsat yenileme tarihi	20.Yeniden ruhsat tarihi	21.Ruhsat takip no

Bekir ÖZEYNİOĞLU
O.S.B. Müdürü

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22.Adı soyadı,ünvanı: NET-SOR A.Ş. ☒ Özel ☐ Kamu	27.Adı soyadı,ünvanı	28.Hukuki durum	37.Adı soyadı, ünvanı	38.Oda sicil no	
23.Vergi Dairesi: KALE	29.Kurum sicil no	30.Bağlı olduğu vergi dai.	31.Vergi dairesi sicil no	39.Sicil no	40.Oda belge no
24.Vergi dairesi sicil no: 6310405387	32.Sigorta sicil no	33.Sözleşme tarihi ve no	34.Müteahhitlik karne no	41.Sigorta sicil no	42.Sözleşme tarihi ve no
25.Adres: İOSB 4.KISIM NO: 5 SİVAS / 26.İmza	35.Adresi	36.İmza	43.Adres	44.İmza	

45.Yapının önceki/sonraki kullanım amacı	46.Önceki sayısı	47.Yüzölçümü (m²)	48.Benzer yapı sayısı	49.Toplam yapı sayısı	50.Yapının taban alanı (m²)	51.Toplam taban alanı (m²)
Fabrika Binası	1	970.00	1	3	1,220	1,220
İdare Binası	0	640.00	52.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	53.Toplam bağımsız bölüm sayısı	54.Yapı inşaat alanı (m²)	55.Toplam yapı inşaat alanı (m2)
			3	3	1,610	1,610
			56.Yapının yol kotu altı kat sayısı	57.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	58. Yapının toplam kat sayısı	59. İlave kat sayısı
			0	1	1	0
			60.Yapının yüksekliği (m)	61.İlave kat yüksekliği (m)	62.Yapının sınıfı	63.Yapının çeşidi
			6.00	..	IV	A
			64.1 m2 maliyeti(YTL)	65.Yapının inşaat maliyeti (YTL)	66.Yapının arsa değeri (YTL)	67.Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)
Toplam	1	1,610.00				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68.ISITMA SİSTEMİ	70.TESİSATLAR		72.ORTAK KULLANIM ALANLARI	73.YAPIM SİSTEMLERİ	74.KULLANILAN MALZEME
☐ Lüks(ısıtmalı kaloriferler)	☐ Yangın tesisatı	☐ Paratoner	☐ Kömürlük	☐ Yığma(Kargir)	☐ Briket ☐ Beton blok
☐ Bina içi kaloriferler	☐ Haberleşme tes.	☐ Elektrik	☐ Sığınak	☒ İskelet(Kargaş)	☐ Tuğla ☐ Hafif panel
☐ Kat kaloriferi	☐ Kanalizasyon	☐ Jeneratör	☐ Otopark	☐ Çelik	☐ Taş ☐
☐ Klima	☐ Fosseptik	☐ Hidrofor	☐ Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap ☐
☐ Soba	☐ Anons		☐ Asansör	☒ Betonarme	☐ Karpiç ☐
☐ Doğalgaz Sobası	71.SICAK SU		☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton ☐
☐ Doğalgaz Kombi	Temin şekli	Yakıt cinsi	☐ Kapıcı dairesi	☐ Yerinde döküm	75. DÖŞEME
☒ Doğalgaz Kazanı	☐ Termosifon	☒ Doğalgaz	☐ Bekçi kulübesi	☐	☒ Plak kalış
69. YAKIT CİNSİ	☒ Şofben	☐ LPG	☐ Su deposu	☐ Kompozit	☐ Marley döşeme
☐ Katı yakıt ☐ Güneş	☐ Kombi	☐ Fuel-oil	☐ Kuyu suyu	☒ Prefabrik	☐ Asmolen
☐ Fuel-oil ☐ Termal	☐ Güneş kolektörü	☐ Elektrik	☒ Şehir suyu	☐	☐ Ahşap
☒ Doğalgaz ☐ Rüzgar	☐ Müştarek	☐ Katı Yakıt	☐		☐ Sandvic Panel
☐ LPG ☐	☐	☐ Termal	☐		☐
☐ Elektrik ☐		☐	☐		☐

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

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77.Onlarının adı	Konutun sahip olduğu oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79.Farklı olan daire sayısı								
		80.Bir dairenin yüzölçümü								

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 2008 105

1.Ruhsatı veren Kurum: OSB MÜDÜRLÜĞÜ İl : SİVAS İlçe : MERKEZ Bucak : Köy : Belediye : Mahalle : Muhtarlık :	2.Ruhsatın veriliş amacı: ☑ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilave ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden	3.Ruhsatın onay tarihi: 28/8/2008	4.Ruhsat no: 105
		5. Pafta no: 368	6.Ada no: 4098
			7.Parsel no: 10
	8.İmar planı onay tarihi: 12/6/1997	9.Parselasyon planı onay tarihi: 10/3/2003	10. İmar durumu tarih ve no: 25.05.2004/056
	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Fabrika Bina (16.500 m2)	12. Tapu tescil belgesi veren kurum: Tapu Müdürlüğü	13.Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 04.10.2004/34697
	14.Zemin etüdü onay tarihi	15.ÇED raporu onay tarihi	16.Planlanan inşaata başlama tarihi
			17.Planlanan inşaatı bitirme tarihi
			18.ruhsat geçerlilik tarihi: 28/8/2011

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19.Adı soyadı,ünvanı: Net-Bor Tic. Ve San. A.Ş. ☑ Özel ☐ Kamu		24.Adı soyadı ünvanı		25.Hukuki durum	34.Adı soyadı ünvanı	35.Oda sicil no
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: Kale		26.Kurum sicil no	27.Bağlı olduğu vergi dai.	28.Vergi dairesi sicil no	36.Büro tescil no	37.Oda belge no
21. Vergi Dairesi Sicil no: 6310405387		29.Sigorta sicil no	30.Sözleşme tarihi ve no	31.Müteahhitlik karne no	38.Sigorta sicil no	39.Sözleşme tarih ve no
22. Adres: 1.OSB II.Kısım	23. İmza	32. Adresi		33.İmza	40.Adres	41.İmza

42. Yapının ünitelerin kullanım amacı	43.Ünite sayısı	44.Yüzölçümü (m²)	45.Bender yapı sayısı	46.Toplam yapı sayısı	47.Yapının taban alanı (m²)	48.Toplam taban alanı (m²)
			1	3	1290	1290
Fabrika Binası	1	970	49.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	50.Toplam bağımsız bölüm sayısı	51.Yapı inşaat alanı (m²)	52.Toplam yapı inşaat alanı (m2)
İdari Bina	1	640	3	3	1610	1610
			53.Yapının yol kotu altı kat sayısı	54.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	55.Yapının toplam kat sayısı	56. İlave kat sayısı
			-	1	1	-
			57.Yapının yüksekliği (m)	58.İlave kat yüksekliği(m)	59.Yapının sınıfı	60.Yapının grubu
			6.00		IV	A
			61.1 m2 maliyeti(Bin TL)	62.yapının inşaat maliyeti (Bin TL)	63.Yapının arsa değeri (Bin TL)	64.Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)
Toplam	2	1.610				

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65.ISITMA SİSTEMİ
☐ Uzaktan ısıtmalı kaloriferler
☐ Bina içi kaloriferler
☐ Kat kaloriferi
☑ Doğalgaz sobası
☐ Soba
☐ Klima

66. YAKIT CİNSİ
☐ Katı yakıt ☐ Güneş
☐ Fuel-oil ☐ Termal
☑ Doğalgaz ☐ Rüzgar
☐ LPG ☐
☐ Elektrik ☐

67.TESİSATLAR
☐ Yangın tesisatı ☐ Parsiyoner
☑ Haberleşme tes. ☑ Elektrik
☑ Kanalizasyon ☐ Jeneratör
☐ Fosseptik ☐ Hidrofor
☐ Arıtma

68.SICAK SU

Temin şekli	Yakıt cinsi
☐ Termosifon	☑ Doğalgaz
☑ Şofben	☐ LPG
☐ Kombi	☐ Fuel-oil
☐ Güneş kolektörü	☐ Elektrik
☐ Müştereken	☐ Katı Yakıt
☐	☐ Termal

69.ORTAK KULLANIM ALANLARI
☐ Kömürlük
☐ Sığınak
☑ Otopark
☐ Yangın merdiveni
☐ Asansör
☐ Ortak depo
☐ Kapıcı dairesi
☐ Eşiği tuğlası
☐ Su deposu
☐ Kuyu suyu
☑ Şehir suyu

70.YAPIM SİSTEMLERİ
☐ Yığma(Kargir)
☑ İskelet(Karşaş)
☐ Çelik
☐ Ahşap
☑ Betonarme
☐ Tünel kalıp
☐ Yerinde dökme
☐
☐ Kompozit
☑ Prefabrik
☐

71.KULLANILAN MALZEME
☐ Briket ☐ Beton blok
☑ Tuğla ☐ Hafif panel
☐ Taş
☐ Ahşap
☐ Karpiç
☐ Gazbeton

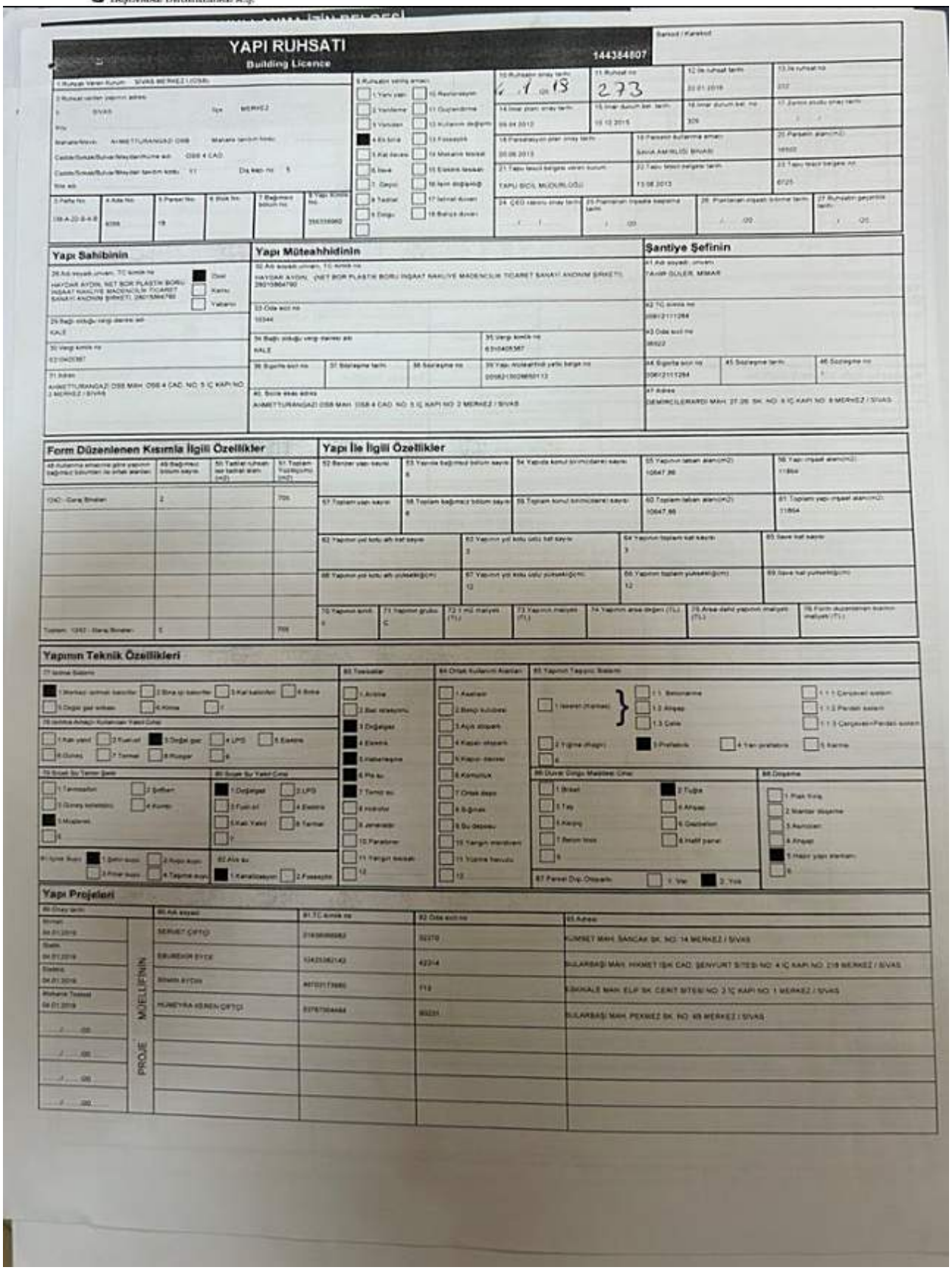
72. DÖŞEME
☑ Plak kiriş
☐ Mantar döşeme
☐ Asmolen
☐ Ahşap

YAPI PROJELERİ

	73.Onay tarihi	74.Adı soyadı	75.Oda sicil no	76.Büro tescil no	77.Oda belge no	78. Adresi	79. İmza
Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN	EROL GARİPOĞLU	9559				
Statik		HAKAN KARTAL	58153				
Elektrik		SİNAN AYDIN	715				
Mekanik tesisat		HÜMEYRA KEREN	60231				

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



YAPI RUHSATI
Building Licence
144384807

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

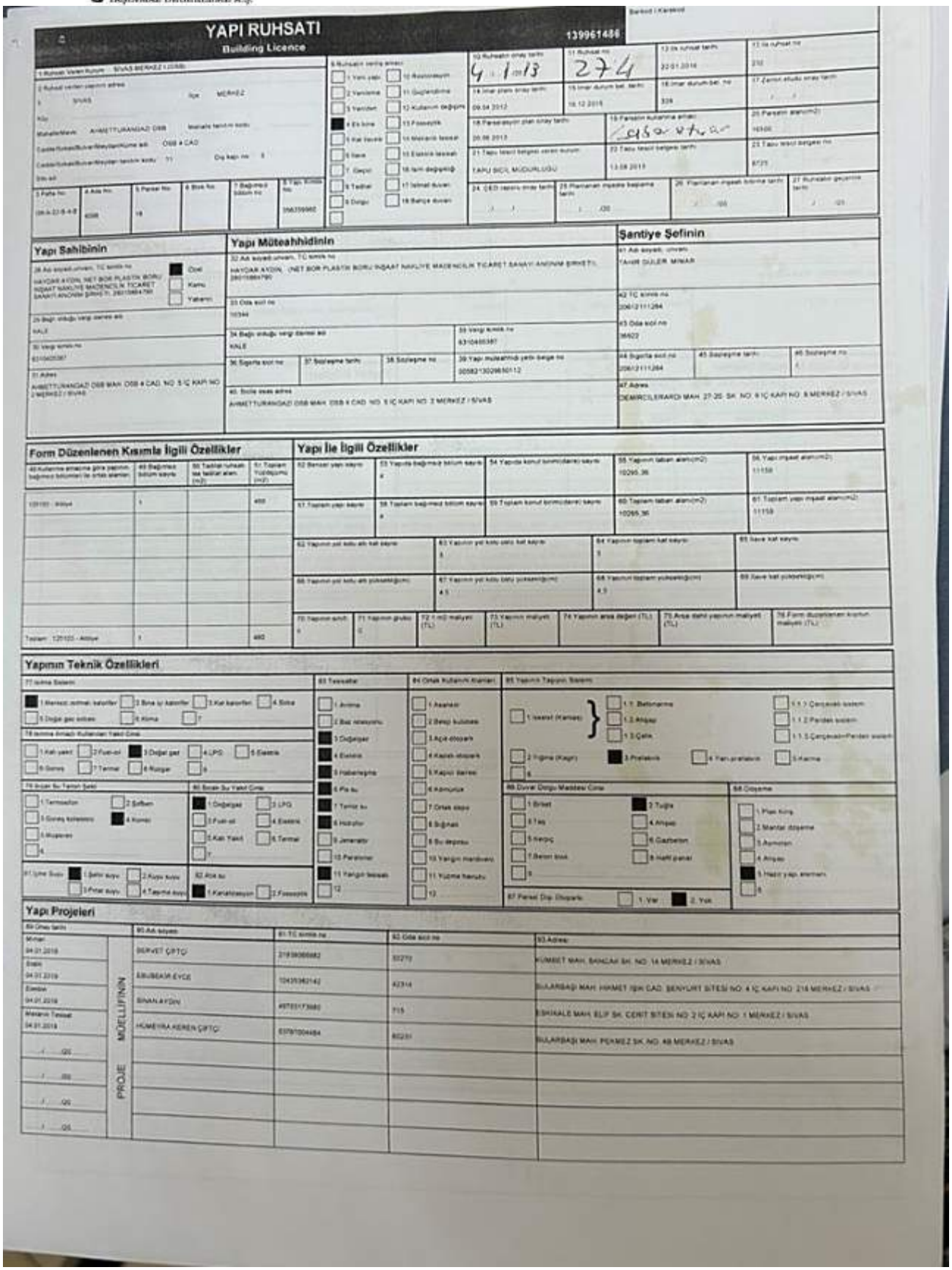
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



YAPI RUHSATI
Building Licence
139961486

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

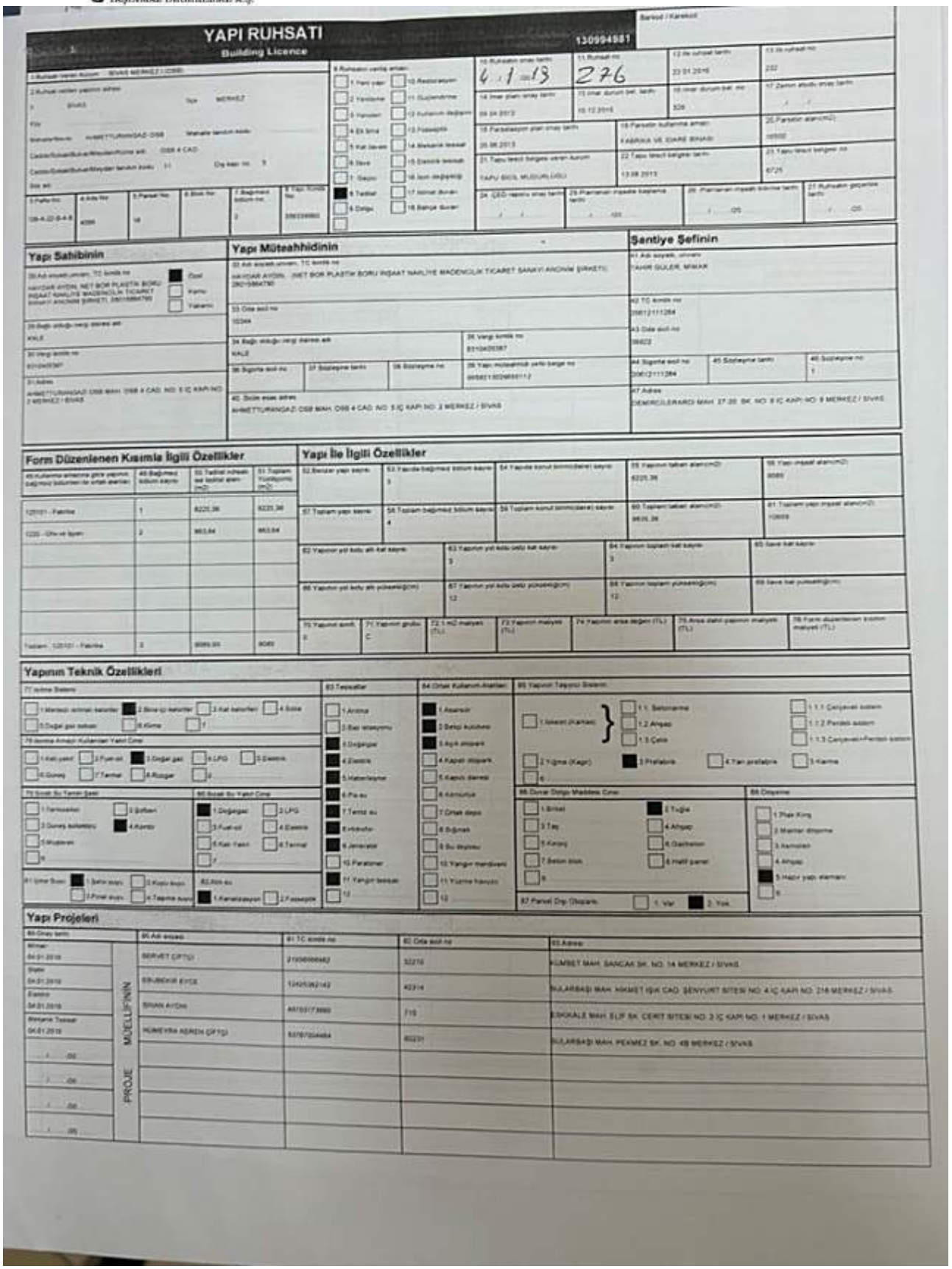
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



YAPI RUHSATI
Building Licence

130994981

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

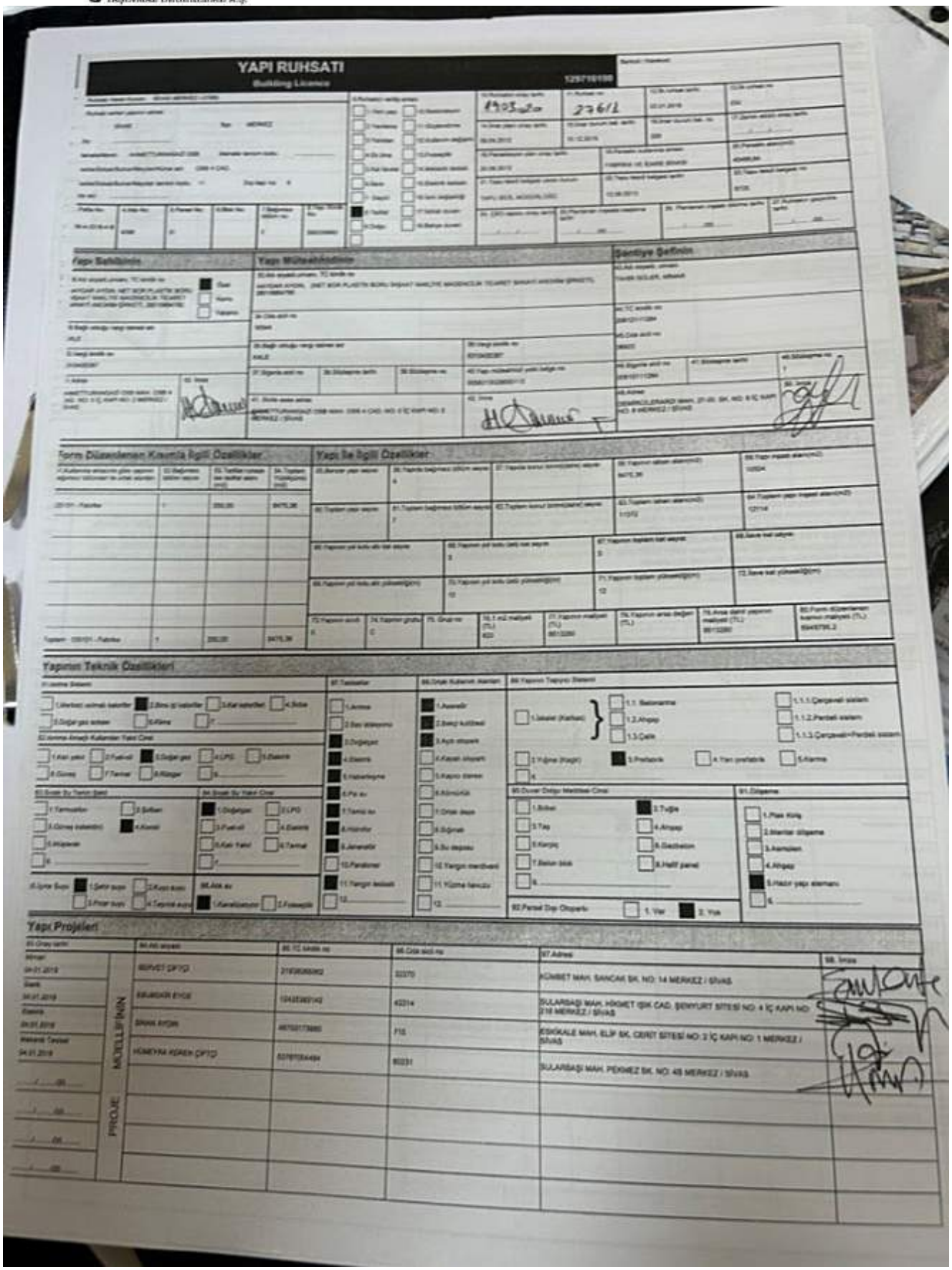
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



YAPI RUHSATI
Building Licence

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

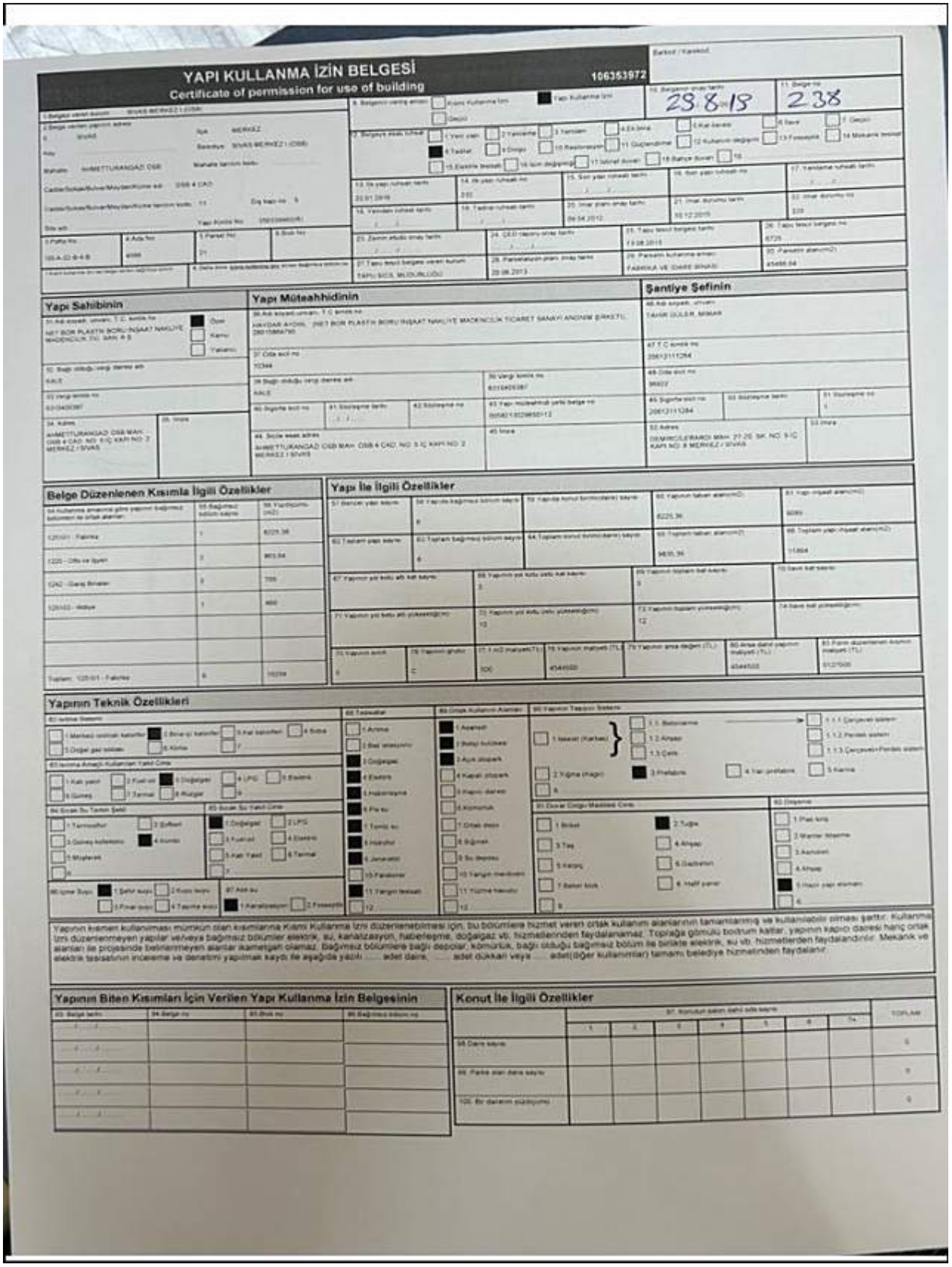
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



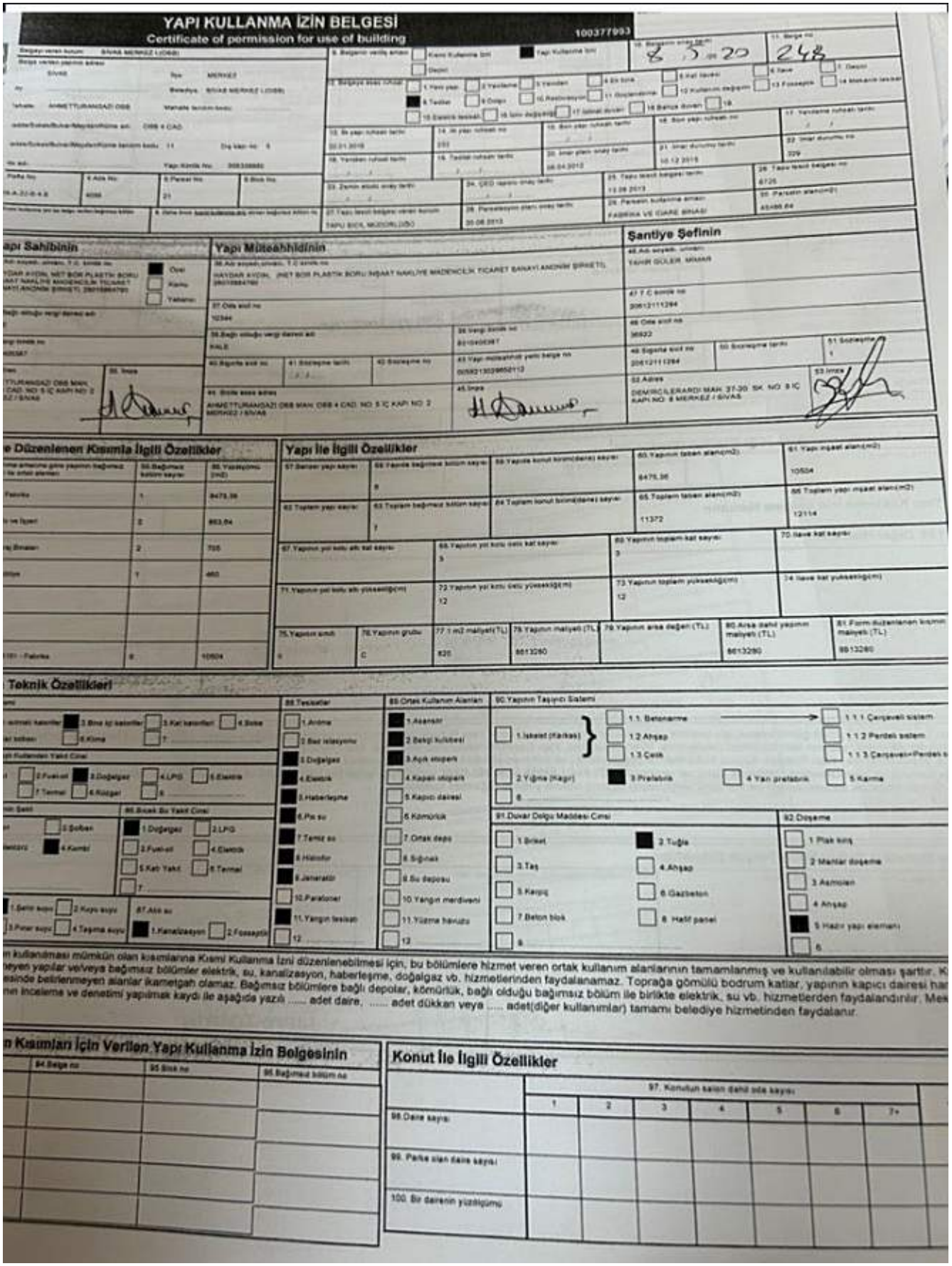
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building
106353972

23.8.18
238

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin
Konut İle İlgili Özellikler

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building
100377993

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

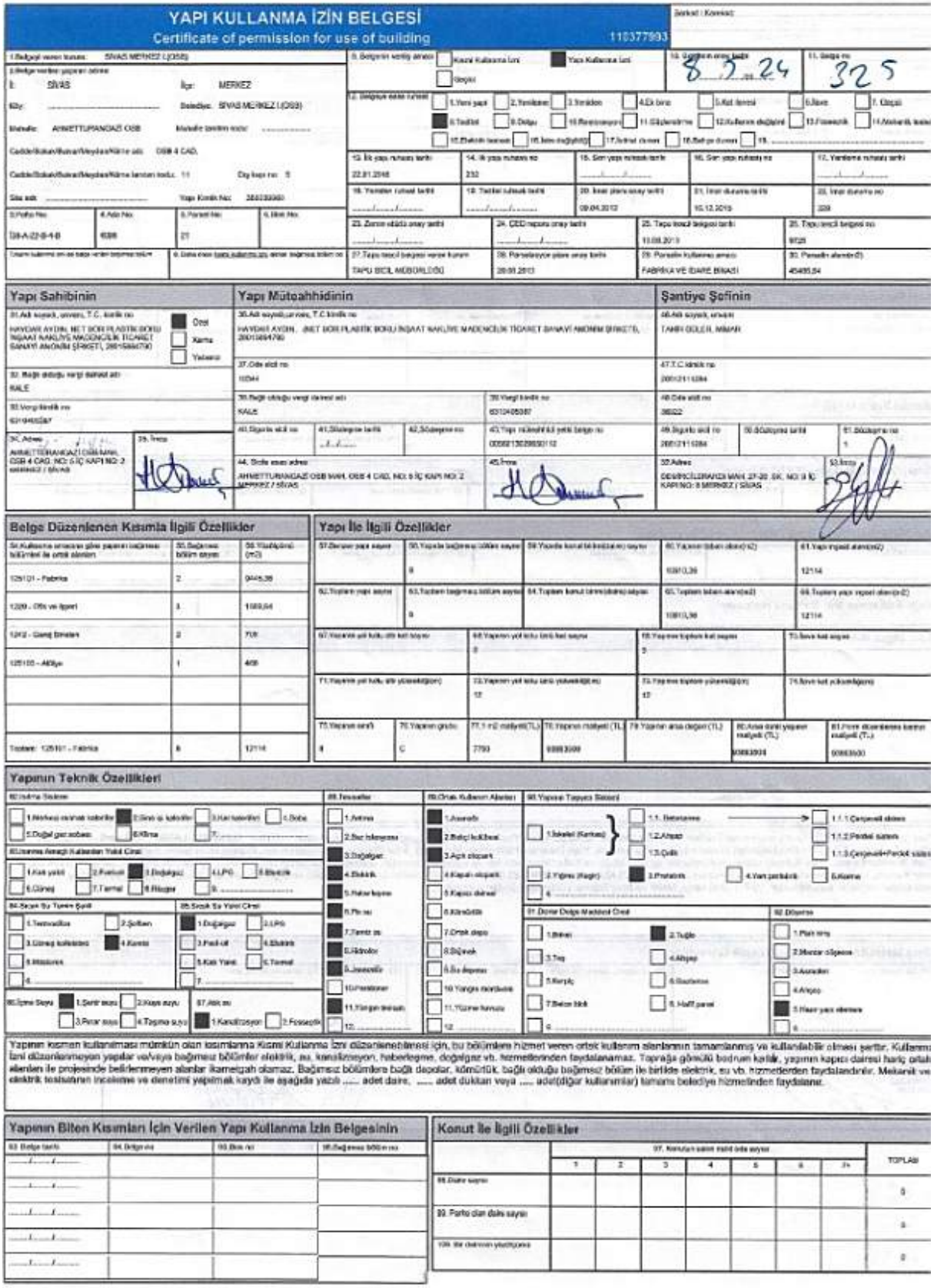
Yapı ile İlgili Özellikler

Teknik Özellikleri

Konut İle İlgili Özellikler

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building
110377993

İlçe: MERKEZ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Biten Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

SERVET ÇİFTÇİ
MİMAR

YAPI DENET.KONT.	YAPI DENET.ONAY	BELEDİYE KONT.	BELEDİYE ONAY
—/—/ 2018	—/—/ 2018	—/—/ 2018	—/—/ 2018

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORİJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

PROJE TÜRÜ	MİMARİ TADBİKAT PROJESİ

MİMARLAR ODASI	MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		MÜELLİF MİMAR
—/—/ 2018	ADI SOYADI	SERVET ÇİFTÇİ	—/—/ 2018
	ÜNVANI	MİMAR	
	ODA SİCİL NO	32270	
	SER.MES.HİZ.BİL.NO		
	ADRES-TELEFON	Hükmet Işık cad. Şenyurt sitesi kat:4 no:422 Sivas Tel = (346)2219520	

M SİVAS

ARSANIN						
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
SİVAS	MERKEZ	1.ORGA.SAN.BÖL.	[illegible]	4098	22	

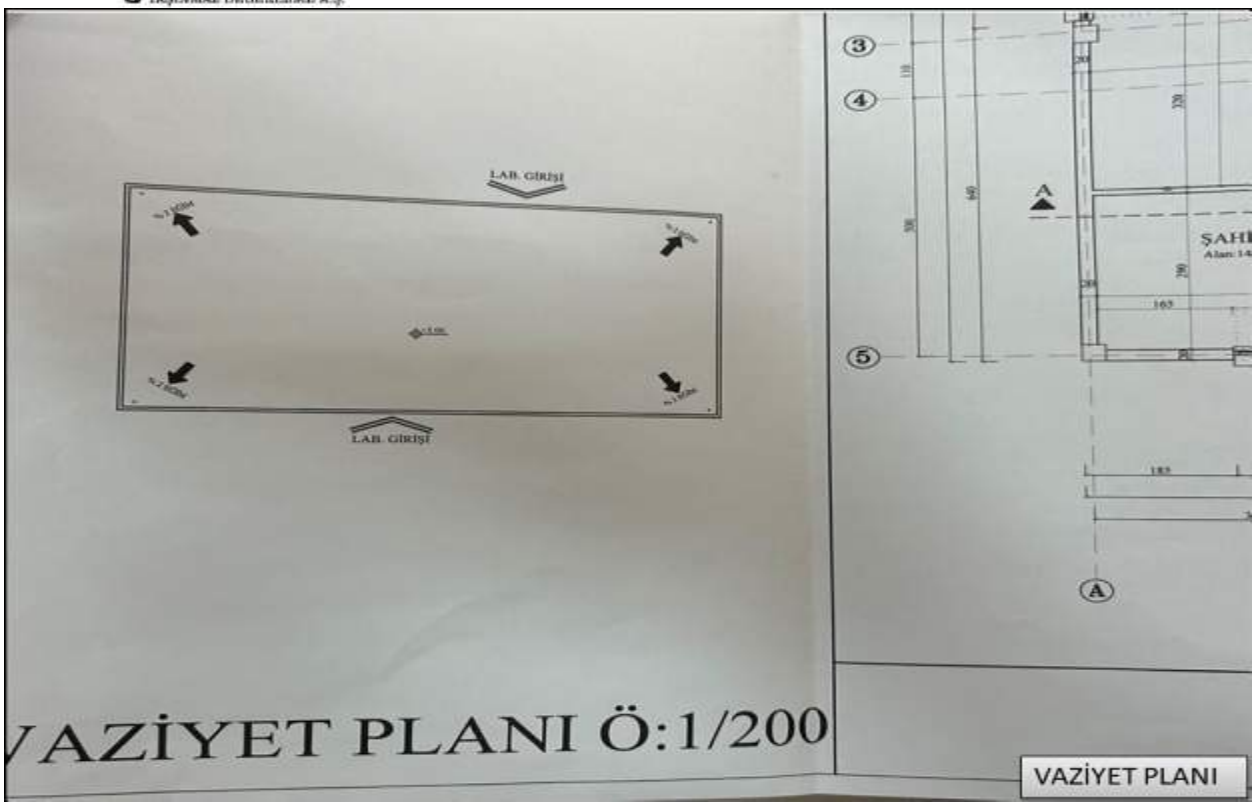
YAPININ	ADI SOYADI	ADRES-TEL	İMZA-MÜHÜR
ARSA SAHİBİ	NETBOR LABORATUVAR		
MÜTEAHHİDİ	NETBOR LABORATUVAR		

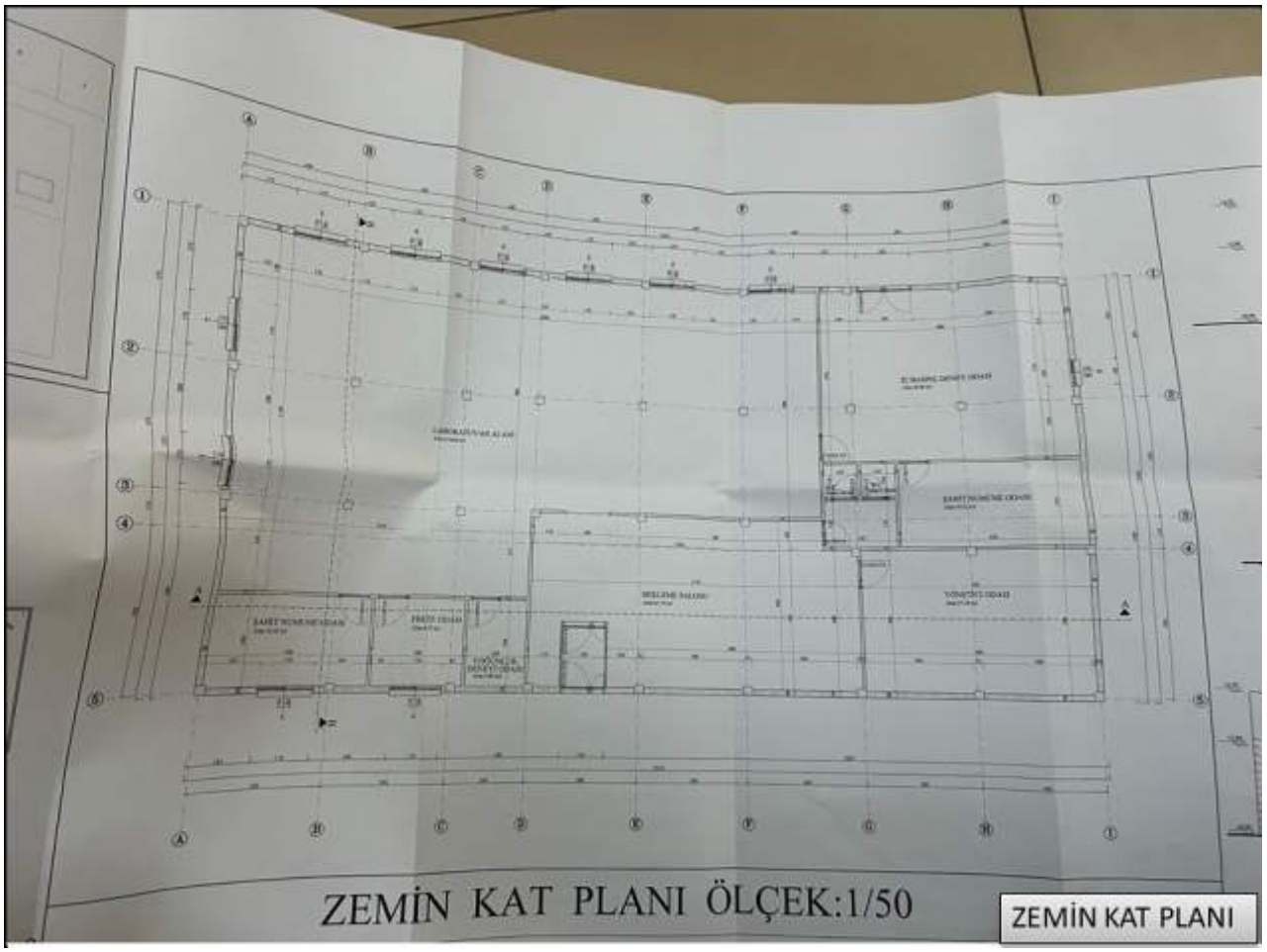
MH iş Aşaması	Kullanım Amacı	Yapının Tipi	İnş. Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Tapu Alanı	B.B.S.	YHS	Bölge Katsayısı
-	Konut	Karkas	-	0	1	-	-			

PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ- ÇOĞALTILAMAZ- KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARİ HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

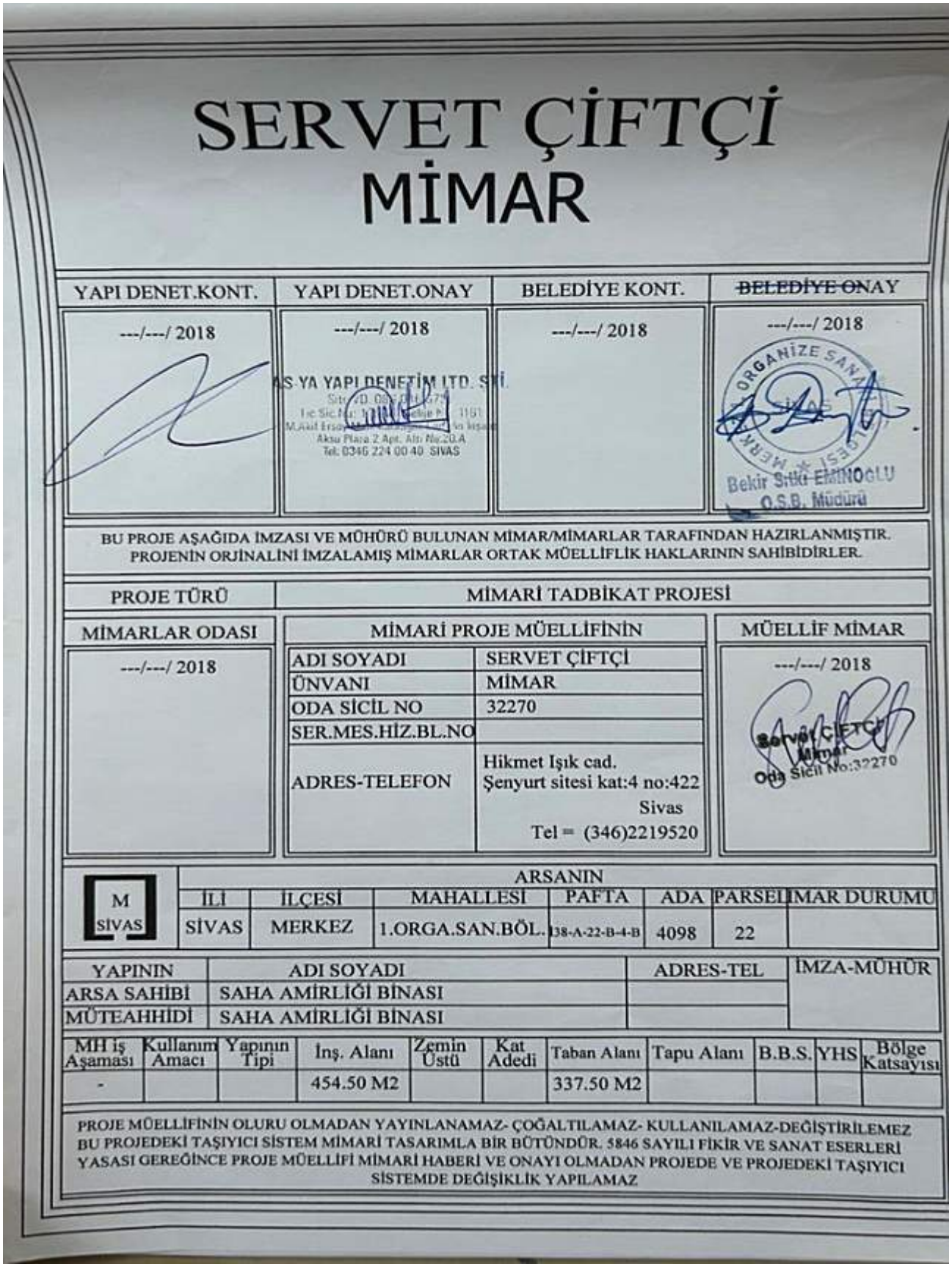
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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



SERVET ÇİFTÇİ
MİMAR

YAPI DENET.KONT.	YAPI DENET.ONAY	BELEDİYE KONT.	~~BELEDİYE ONAY~~
---/---/ 2018	---/---/ 2018	---/---/ 2018	---/---/ 2018

AS-YA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Aksu Plaza 2 Apt. Alt Nu:20-A
Tel: 0346 224 00 40 SİVAS

ORGANİZE SANAYİ ... MERKEZİ
Bekir Sıtkı EMİNOĞLU
O.S.B. Müdürü

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

PROJE TÜRÜ	MİMARİ TADBİKAT PROJESİ

MİMARLAR ODASI	MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		MÜELLİF MİMAR
---/---/ 2018	ADI SOYADI	SERVET ÇİFTÇİ	---/---/ 2018
	ÜNVANI	MİMAR	Servet ÇİFTÇİ Mimar Oda Sicil No:32270
	ODA SİCİL NO	32270	
	SER.MES.HİZ.BL.NO		
	ADRES-TELEFON	Hikmet Işık cad. Şenyurt sitesi kat:4 no:422 Sivas Tel = (346)2219520	

M SİVAS

ARSANIN İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
SİVAS	MERKEZ	1.ORGA.SAN.BÖL.	38-A-22-B-4-B	4098	22	

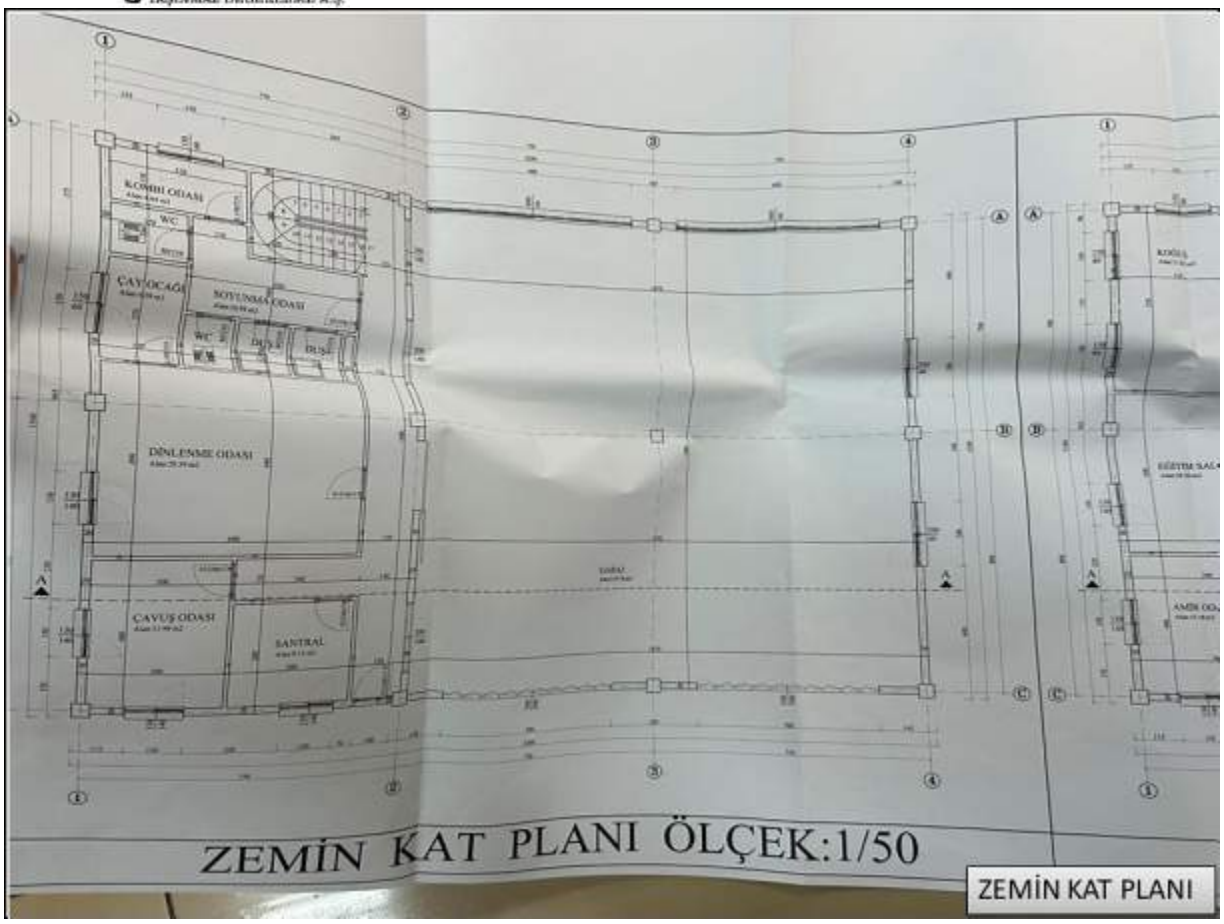
YAPININ	ADI SOYADI	ADRES-TEL	İMZA-MÜHÜR
ARSA SAHİBİ	SAHA AMİRLİĞİ BİNASI		
MÜTEAHHİDİ	SAHA AMİRLİĞİ BİNASI		

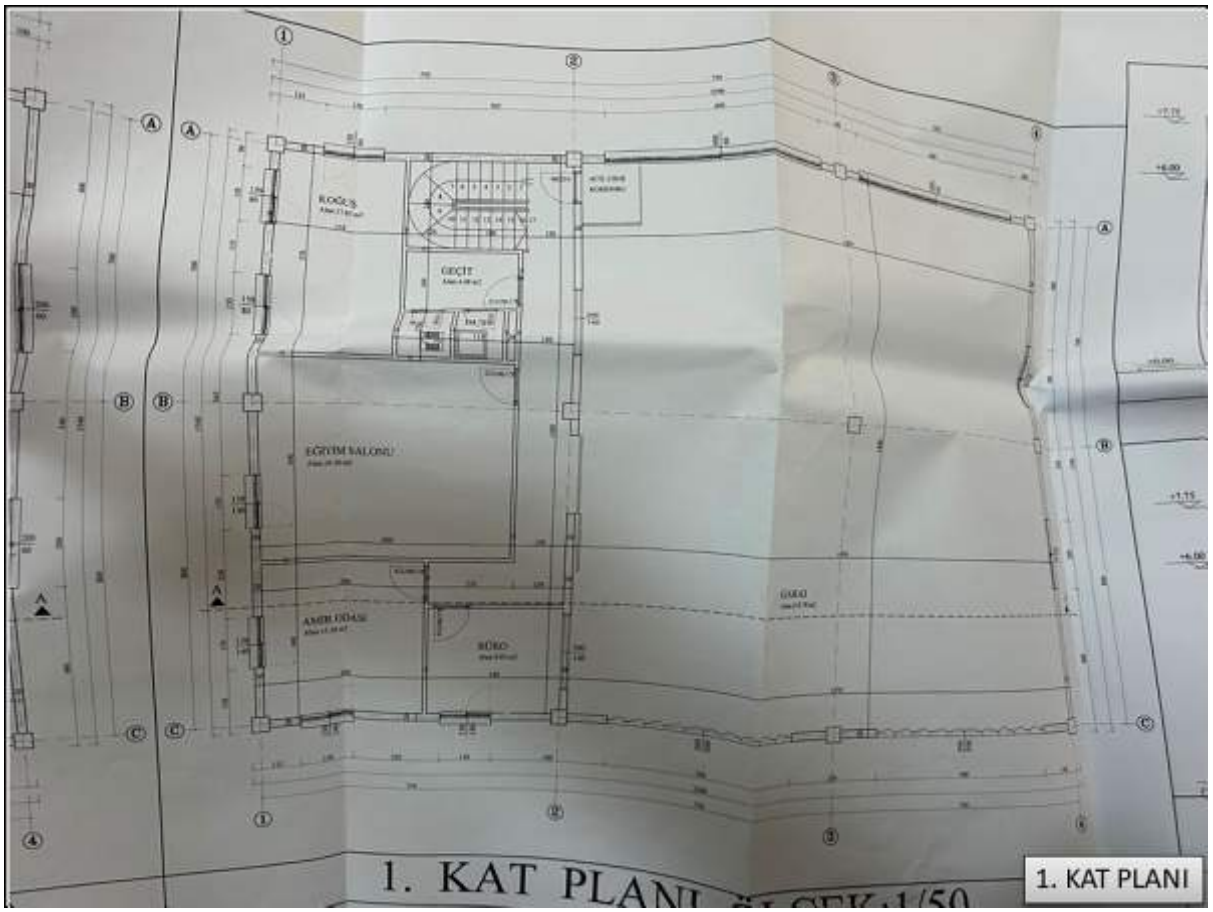
MH İş Aşaması	Kullanım Amacı	Yapının Tipi	İnş. Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Tapu Alanı	B.B.S.	YHS	Bölge Katsayısı
-			454.50 M2			337.50 M2				

PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ- ÇOĞALTILAMAZ- KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARİ HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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





Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

SERVET ÇİFTÇİ
MİMAR

YAPI DENET.KONT.	YAPI DENET.ONAY	BELEDİYE KONT.	BELEDİYE ONAY
---/---/ 2018	---/---/ 2018	---/---/ 2018	---/---/ 2018

AS-YA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ
Tel: 0346 224 00 40 Sivas

SİVAS

Bekir Sıtkı EMİNOĞLU
O.S.B. Müdürü

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

PROJE TÜRÜ	MİMARİ TADİLAT PROJESİ

MİMARLAR ODASI	MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		MÜELLİF MİMAR
---/---/ 2018	ADI SOYADI	SERVET ÇİFTÇİ	---/---/ 2018
	ÜNVANI	MİMAR	Şeryet ÇİFTÇİ Mimar Oda Sicil No:32270
	ODA SİCİL NO	32270	
	SER.MES.HİZ.BL.NO		
	ADRES-TELEFON	Hikmet Işık cad. Şenyurt sitesi kat:4 no:422 Sivas Tel = (346)2219520	

M SİVAS

ARSANIN İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
SİVAS	MERKEZ	1.ORGA.SAN.BÖL.	İ38-A-22-B-4-B	4098	22	

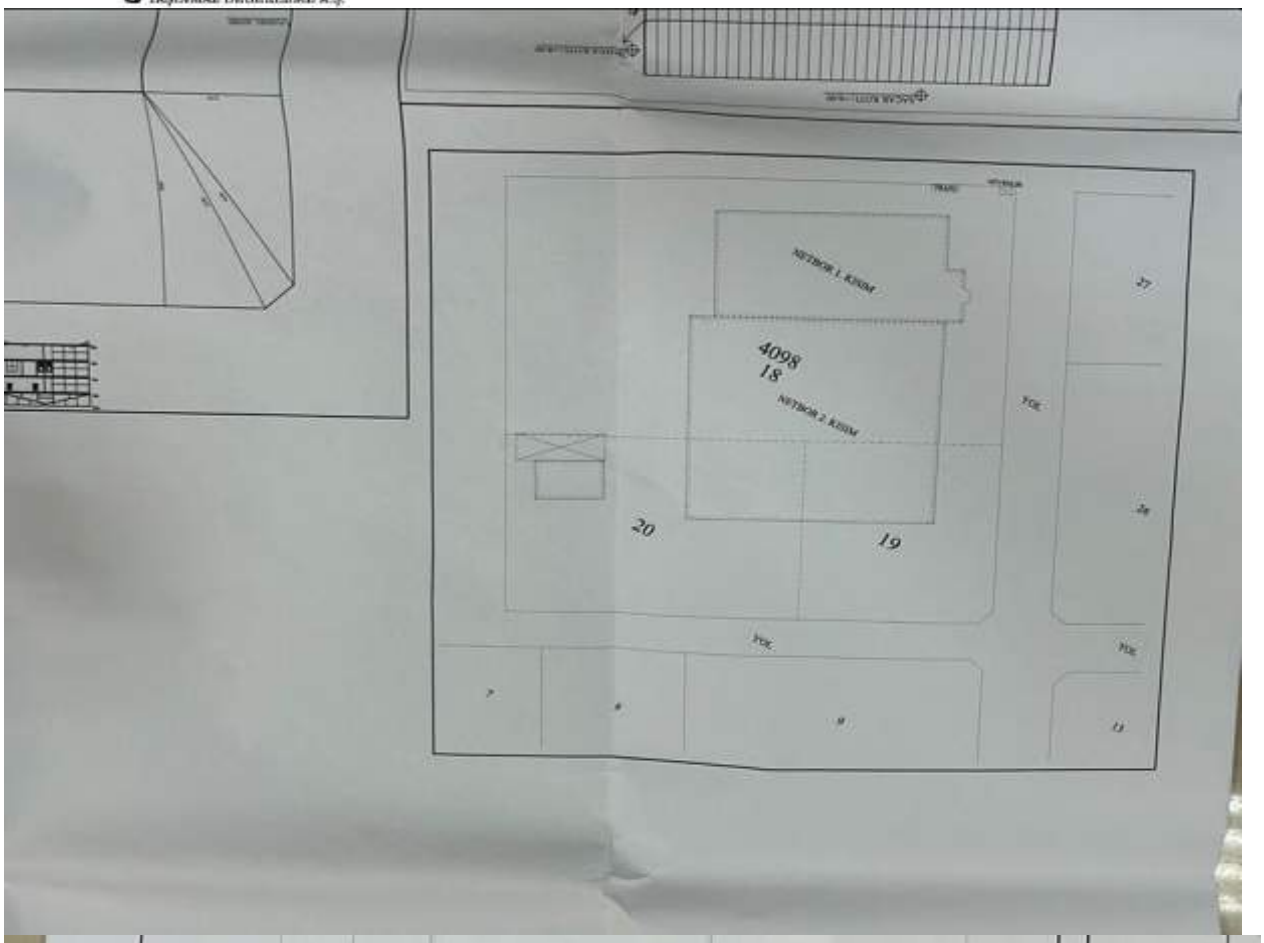
YAPININ	ADI SOYADI	ADRES-TEL	İMZA-MÜHÜR
ARSA SAHİBİ	NET BOR A.Ş.		
MÜTEAHHİDİ			

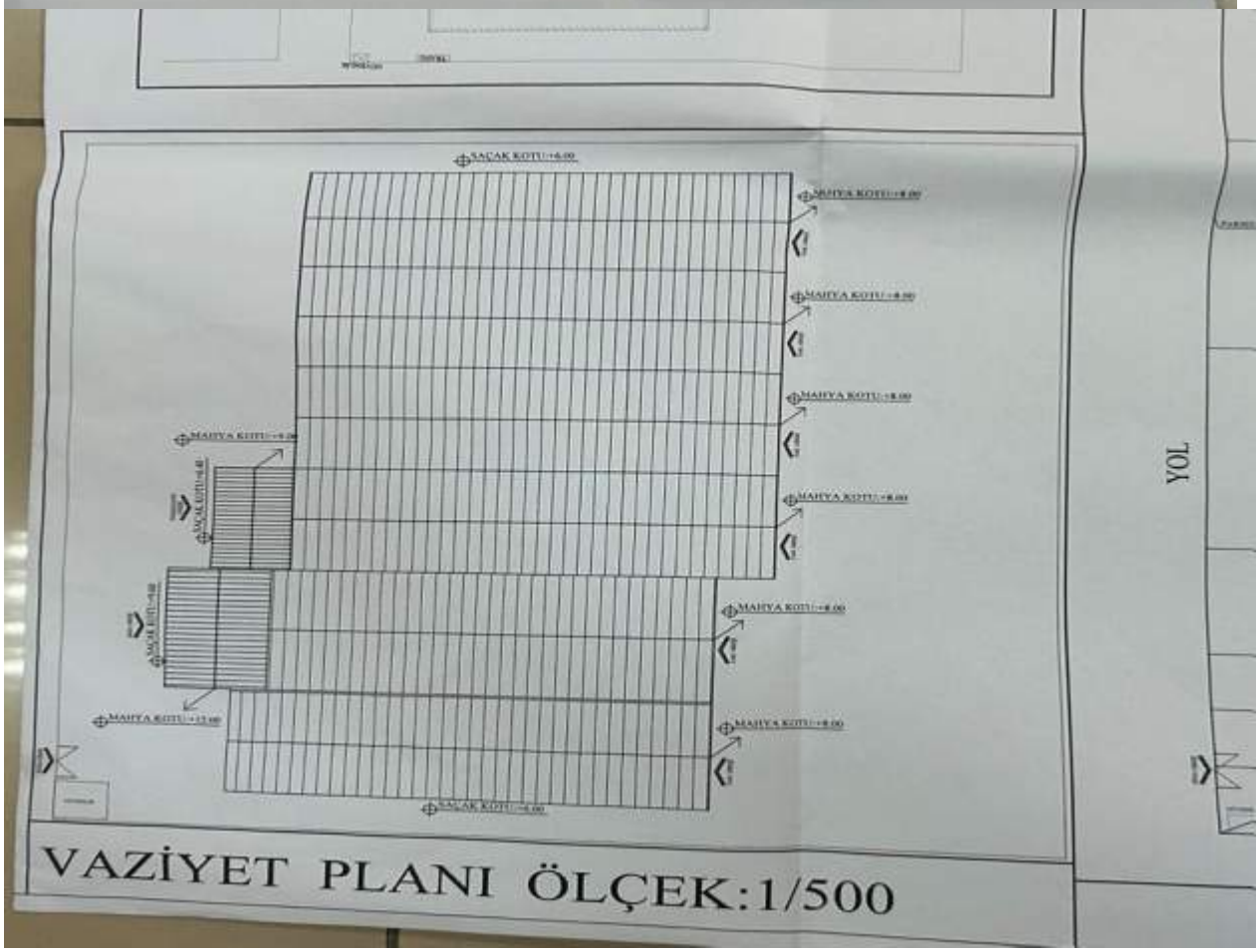
MH İş Aşaması	Kullanım Amacı	Yapının Tipi	İnş. Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Tapu Alanı	B.B.S.	YHS	Bölge Katsayısı

PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ- ÇOĞALTILAMAZ- KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARİ HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

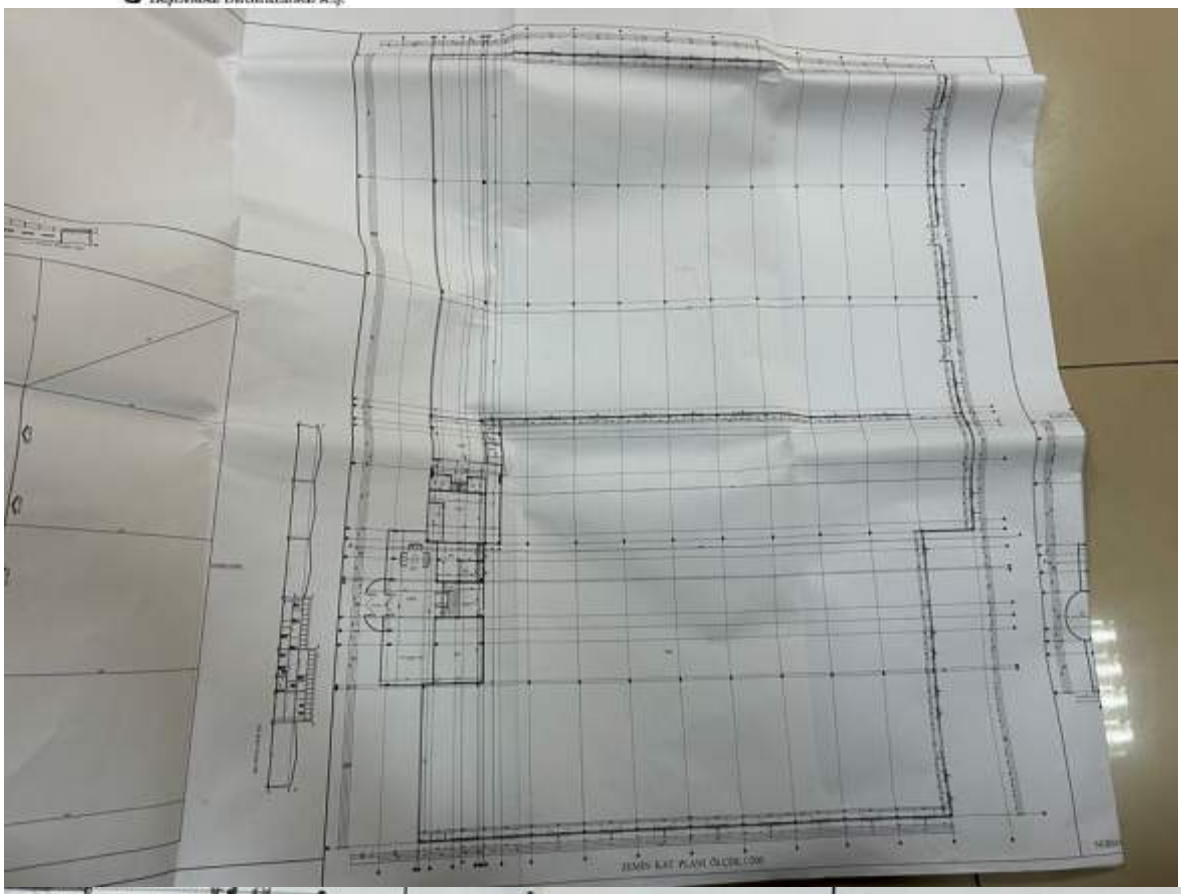
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

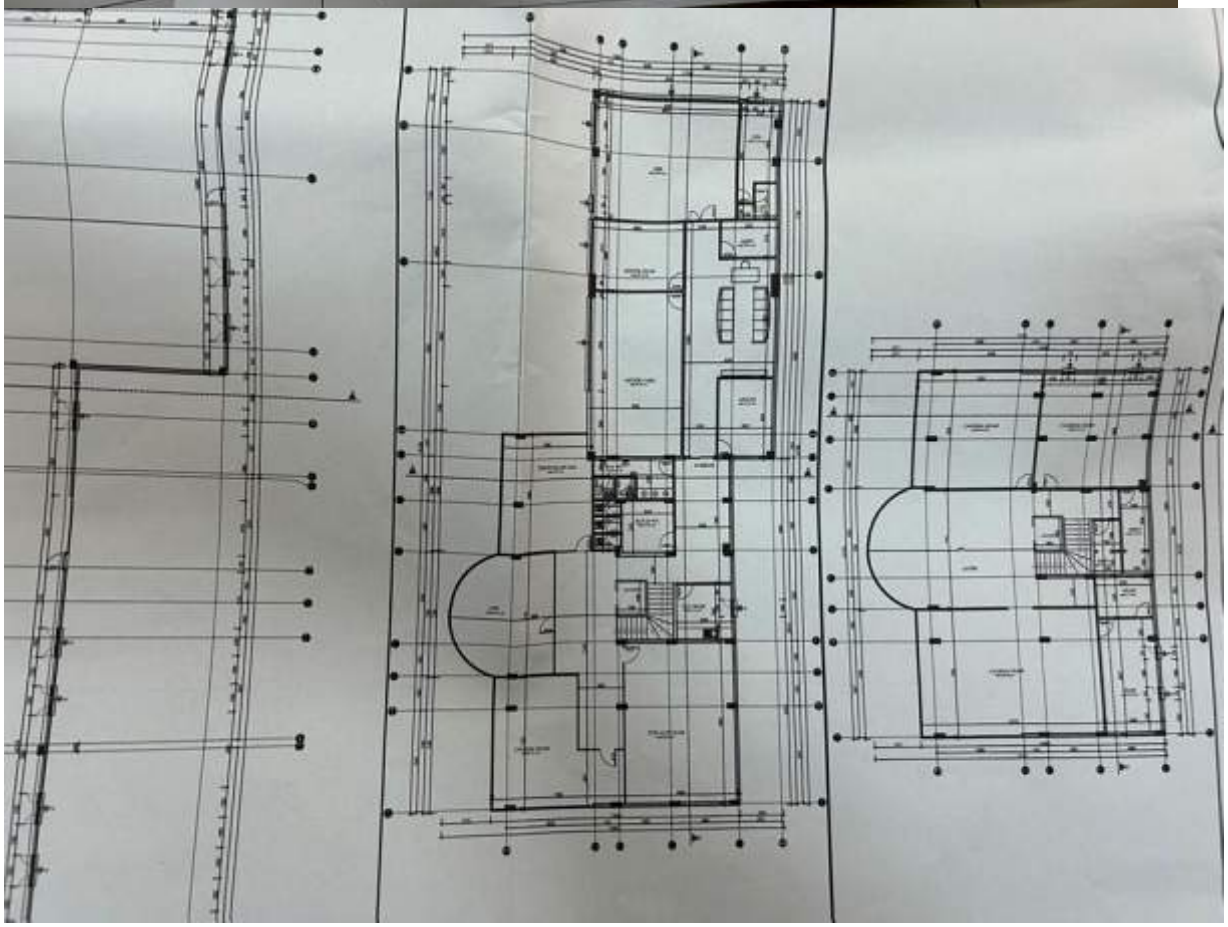




Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

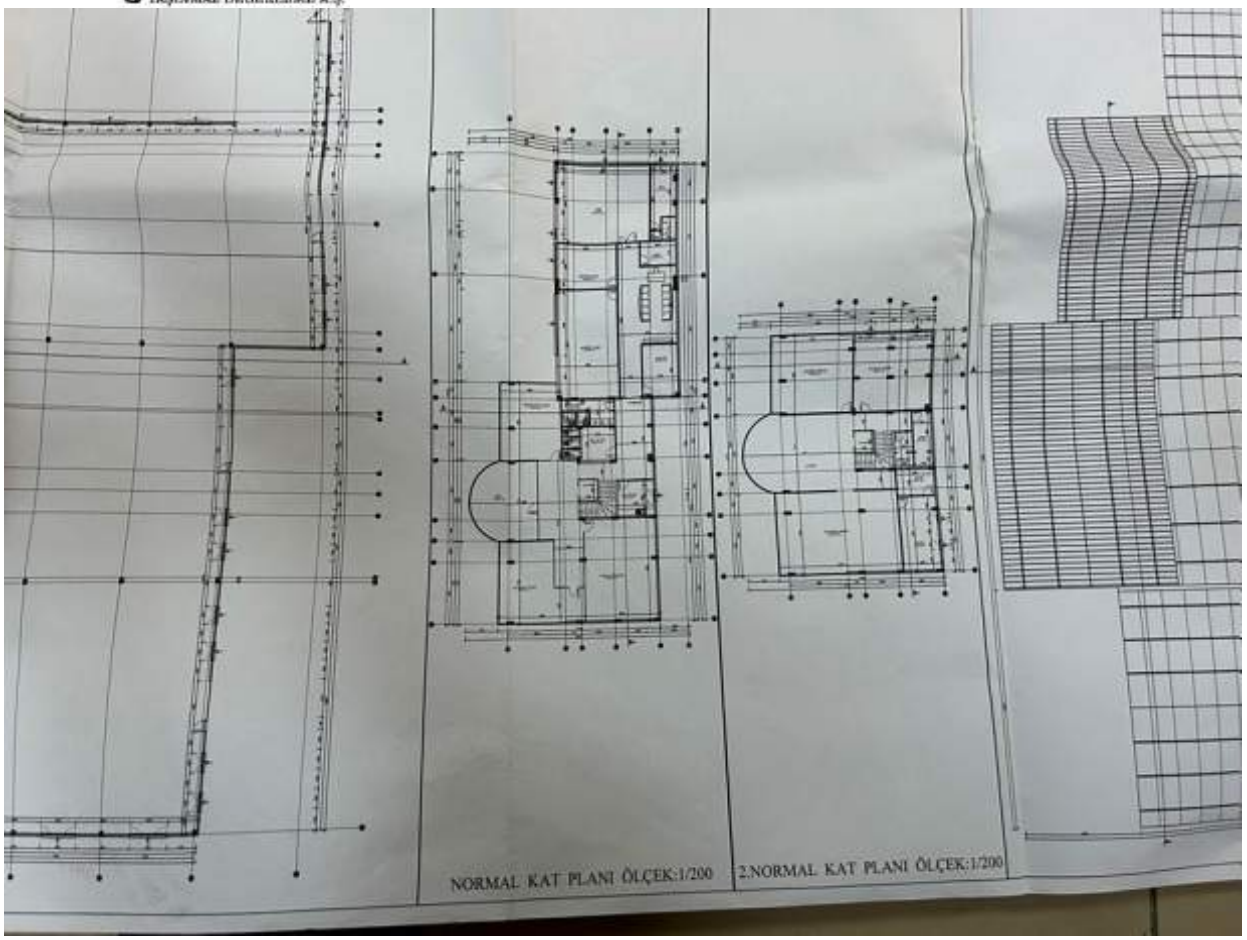
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

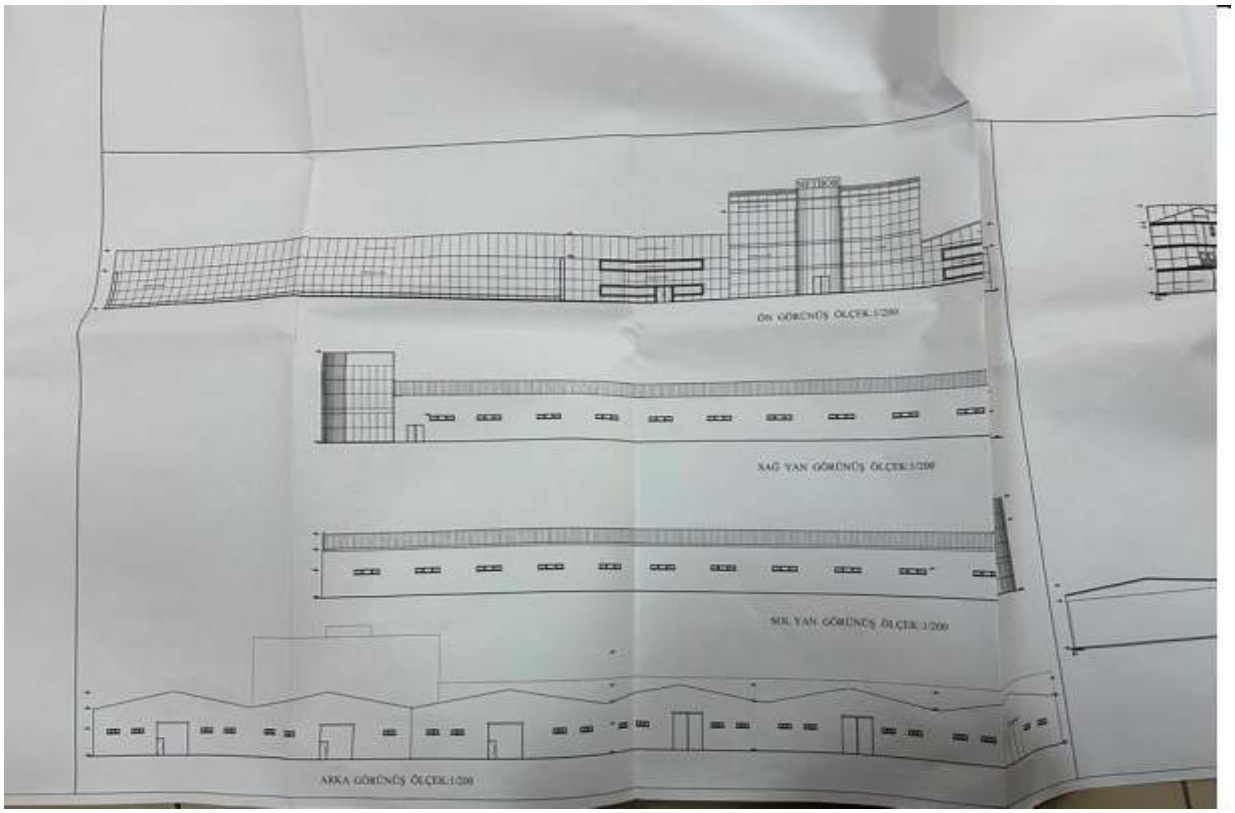




Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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





Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

SİVAS / MERKEZ / AHMETTURANGAZİ OSB MAHALLESİ / OSB 4_1 (Cadde) / 5 - 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	
356339960	4098	21	İ38-A-22-B-4-B	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	5089697186	2	Fabrika	Özel	İskan	-	Değişiklik
356339960	4098	21	İ38-A-22-B-4-B	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	5436047335	3	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	Değişiklik
356339960	4098	21	İ38-A-22-B-4-B	-	Bina Ana Giriş	-	-	5	5059863331	4	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	Değişiklik

Yapı No : 356339960

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr