



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**SİVAS İLİ, YILDIZELİ İLÇESİ, MUMCUÇİFLİĞİ KÖYÜ,
ÇERMİKALTI MEVKİİ 170 ADA 23 PARSELDE “TARLA
VE ARSASI” VARSIFLI İLE 293 ADA 2 PARSELDE
KONUMLU “ARSA” VASIFLI TAŞINMAZLARIN
PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 01.04.2024

RAPOR NO: SPK-2024-47

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

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-2024-47
Talep Tarihi	29.03.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.03.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SİVAS İLİ, YILDIZELİ İLÇESİ, MUMCUÇİFLİĞİ KÖYÜ, ÇERMİKALTI MEVKİİ 293 ADA 2 PARSEL İLE 170 ADA 23 PARSELLER
Çalışmanın Konusu	SİVAS İLİ, YILDIZELİ İLÇESİ, MUMCUÇİFLİĞİ KÖYÜ, ÇERMİKALTI MEVKİİ 170 ADA 23 PARSEL "TARLA VE ARSASI" VASIFLI İLE 293 ADA 2 PARSELDE KONUMLU "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	170 ADA 23 PARSEL: TARLA VE ARSASI 293 ADA 2 PARSEL: ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	293 ADA 2 PARSEL: 20796,56 m2 170 ADA 23 PARSEL; YASAL ALAN: 38.680 m2 MEVCUT ALAN: 40.155 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	293 ADA 2 PARSEL: Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Sivas il Özel İdaresi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul "Kamping Alanı" içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, E: 0.05, Hmax: 4.50 m (1 kat) olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. PLAN NOTLARI EKTE SUNULMUŞTUR. 170 ADA 23 PARSEL: Sivas il Özel İdaresi İmar Müdürlüğünden alınan bilgide, parsel "Tarımsal Niteliği Korunacak alan" içerisinde kaldığı, imar planlı alanlar dışında kaldığından plansız alanlar yönetmeliğine tabidir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	293 ADA 2 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ: 14.560.000,00 TL 170 ADA 23 PARSEL; YASAL DURUM DEĞERİ: 162.965.000,00 TL MEVCUT DURUM DEĞERİ: 175.280.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKÇİ

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 TANIMI 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 ÖZELLİKLERİ	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
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

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-2024-47 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 KÜLEKÇİ 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 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 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.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE 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 Tebliği 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 VE BİLGİLERİ

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 PE100 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 itibarıyla 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

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.

- Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- 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.
- Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleysel gözlemler 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.
- Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
- Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
- Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

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

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	SİVAS
İlçesi	:	YILDIZELİ
Mahallesi/Köyü	:	MUMCUÇİFTLİĞİ KÖYÜ
Mevkii	:	ÇERMİKALTI
Pafta No	:	-
Ada No	:	170
Parsel No	:	23
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	TARLA VE ARSASI
Alanı	:	551647,96 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 (1722655 / 2758398) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (315891 / 1838932) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1123813 / 5516796)
Cilt No	:	22
Sayfa No	:	2105
Yevmiye No	:	5218
Tapu Tarihi	:	18.04.2023

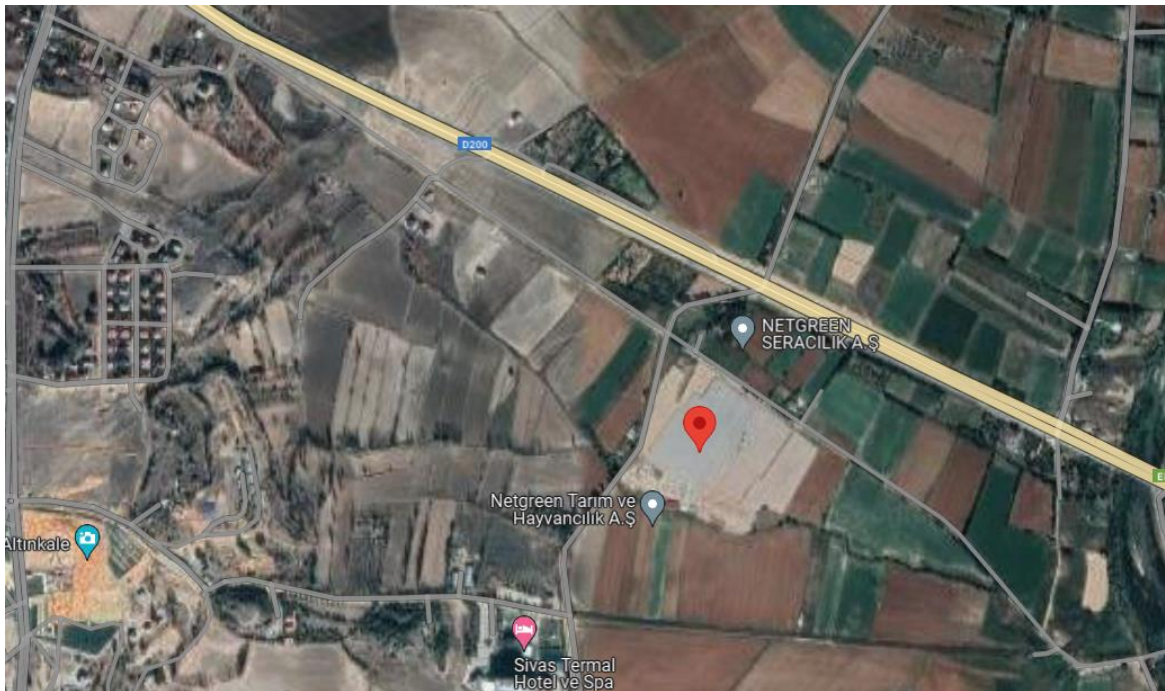
İli	:	SİVAS
İlçesi	:	YILDIZELİ
Mahallesi/Köyü	:	MUMCUÇİFTLİĞİ KÖYÜ
Mevkii	:	ÇERMİKALTI
Pafta No	:	-
Ada No	:	293
Parsel No	:	2
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	20796,56 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	EK-1
Cilt No	:	18
Sayfa No	:	1775
Yevmiye No	:	EK-1
Tapu Tarihi	:	EK-1

EK-1 TAPU BİLGİSİ TABLOSU								
ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m2)	ARSA PAY	ARSA PAYDA	HİS.DÜŞ. ARSA (m²)	MALİKİ	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
293	2	20.796,56	36129	1039828	722,58	MALİYE HAZİNESİ V	13.09.2018	4928
			54719	1039828	1.094,38	MUSTAFA POYRAZ : ALİ OĞLU	13.09.2018	4928
			54719	1039828	1.094,38	HAMDİ POYRAZ : ALİ OĞLU	13.09.2018	4928
			54719	3119484	364,79	PERİHAN ERDOĞAN : ŞÜKRÜ KIZI	13.09.2018	4928
			54719	3119484	364,79	OSMAN BOYRAZ : ŞÜKRÜ OĞLU	13.09.2018	4928
			54719	3119484	364,79	HÜSEYİN BOYRAZ : ŞÜKRÜ OĞLU	13.09.2018	4928
			164157	20796560	164,16	MESUT BOYRAZ : ABDULLAH OĞLU	13.09.2018	4928
			164157	20796560	164,16	ADEM BOYRAZ : ABDULLAH OĞLU	13.09.2018	4928
			54719	4159312	273,60	MELİHA BOYRAZ : ÖMER KIZI	13.09.2018	4928
			164157	20796560	164,16	AYŞE YILDIRIM : ABDULLAH KIZI	13.09.2018	4928
			164157	20796560	164,16	HATİCE YILDIRIM : ABDULLAH KIZI	13.09.2018	4928
			164157	83186240	41,04	ŞERİFE BOYRAZ : ALİ KIZI	13.09.2018	4928
			492471	332744960	30,78	ERHAN BOYRAZ : AHMET TURAN OĞLU	13.09.2018	4928
			492471	332744960	30,78	GÖKHAN BOYRAZ : AHMET TURAN OĞLU	13.09.2018	4928
			492471	332744960	30,78	TOLGAHAN BOYRAZ : AHMET TURAN OĞLU	13.09.2018	4928
			492471	332744960	30,78	TUĞBA BOYRAZ : AHMET TURAN KIZI	13.09.2018	4928
			650089	33274496	406,31	MEVLÜDE KARABULUT : HAŞİM KIZI	13.09.2018	4928
			650089	33274496	406,31	ŞEMSİ KARAKOÇ : HAŞİM OĞLU	13.09.2018	4928
			650089	33274496	406,31	DÜRDANE ATAŞ : HAŞİM KIZI	13.09.2018	4928
			650089	6238968	2.166,96	İZZET KARABULUT : İBRAHİM OĞLU	13.09.2018	4928
			650089	33274496	406,31	NURİYE TOPRAK : TEVFİK KIZI	13.09.2018	4928
			650089	33274496	406,31	ADEM KARABULUT : TEVFİK OĞLU	13.09.2018	4928
			650089	33274496	406,31	ZEHRA EMEKSİZ:TEVFİK KIZI	13.09.2018	4928
			650089	33274496	406,31	NECMETTİN KARABULUT: TEVFİK OĞLU	13.09.2018	4928
			240269	8318624	600,67	HAKKI KARABULUT: HACI OĞLU	13.09.2018	4928
			240269	8318624	600,67	HALİL KARABULUT: HACI OĞLU	13.09.2018	4928
			720807	33274496	450,50	SENEM BULUT : BEKİR KIZI	13.09.2018	4928
			720807	33274496	450,50	SEVDA KARABULUT : BEKİR KIZI	13.09.2018	4928
			720807	33274496	450,50	HACI MEHMET KARABULUT: BEKİR OĞLU	13.09.2018	4928
			720807	33274496	450,50	SELMA KARACA : BEKİR Kızı	13.09.2018	4928
			720807	33274496	450,50	MUKADDES ŞİMŞEK:BEKİR KIZI	13.09.2018	4928
			2162421	33274496	1.351,51	İSRAFİL KARABULUT: BEKİR OĞLU	13.09.2018	4928
			19331	1559742	257,75	ELİFE TAŞDEMİR: TURAN KIZI	13.09.2018	4928
			4550623	299470464	316,02	ŞEMSİ KARAKOÇ : HAŞİM KIZI	6.12.2018	6991
			4550623	299470464	316,02	MEVLÜDE KARABULUT :HAŞİM Kızı	6.12.2018	6991
			4550625	299470466	316,02	DÜRDANE ATAŞ : HAŞİM KIZI	6.12.2018	6991
			54719	519914	2.188,76	ALİ BOYRAZ : HASAN Oğlu	5.07.2019	3931
			273809	24955872	228,17	AYŞE ÖZDAMAR : MUSTAFA Kızı	18.02.2022	1875
			273809	33274496	171,13	ŞEYMA YERLİKAYA : NURİ Kızı	18.02.2022	1875
			273809	33274496	171,13	SABİT SİNAN ÖZDAMAR : NURİ Oğlu	18.02.2022	1875
			273809	33274496	171,13	ŞEYDA ÖZDAMAR : NURİ KIZI	18.02.2022	1875
			273809	33274496	171,13	RUKİYE ŞULE TAKCI : NURİ Kızı	18.02.2022	1875
			38662	779871	1.030,99	NET BOR PLASTİK İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	3.03.2023	2425
			650089	99823488	135,44	ZEHRA EMEKSİZ : TEVFİK Kızı	22.11.2023	19333
			650089	99823488	135,44	NURİYE TOPRAK : TEVFİK Kızı	22.11.2023	19333
			650089	99823488	135,44	ADEM KARABULUT : TEVFİK Oğlu	22.11.2023	19333
			650089	99823488	135,44	NECMETTİN KARABULUT : TEVFİK Oğlu	22.11.2023	19333

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar; SİVAS İLİ, YILDIZELİ İLÇESİ, MUMCUÇİFLİĞİ KÖYÜ, ÇERMİKALTI MEVKİİ 293ADA 2 PARSEL İLE 170 ADA 23 PARSEL YILDIZELİ posta adresinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar, Yıldızeli İlçe merkezinin güneydoğusunda yaklaşık 17 km uzaklıkta yer almaktadır. Yakın çevrede; Sivas termal Otel, Çamlıca Otel, Villalar ve tarım arazileri yer almaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Bölge genel olarak alt ve orta gelir grubuna hitap etmektedir. Gayrimenkul kırsal yerleşik alan uzağında yer almakta olup bulunduğu bölgede tarımsal araziler görülmektedir. Gayrimenkule özel araç ile ulaşım mümkündür.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlar köy yerleşik alanı dışarısında olup, ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

170 ada 23 parsel:

Sivas İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğünden alınan bilgide, parsel "Tarımsal Niteliği Korunacak alan" içerisinde kaldığı, imar planlı alanlar dışında kaldığından plansız alanlar yönetmeliğine tabidir.

293 ada 2 parsel:

Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Sivas İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul "Kamping Alanı" içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, E: 0.05, Hmax: 4.50 m (1 kat) olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. PLAN NOTLARI EKTE SUNULMUŞTUR.

**170 ada 23 parsel tevhid olmadan önce 170 ada 18 parsel (34453,10 m2) ve 170 ada 21 parsel (20714,86 m2) olduğu bu parseller 18.04.2023 tarihinde tevhid olduktan sonra 170 ada 23 parsel (55167,96 m2) olarak tapuya tescil edilmiştir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

170 ada 23 parsel:

* Sivas İl Özel İdaresi Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda değerlendirme konu taşınmazın tevhid olmadan önceki ada/parseli olan 170 ada 18 parsel için 28.11.2018 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Diğer ada/parseli olan 170 ada 21 parsel için herhangi bir ruhsat/mimari proje bulunmamaktadır.

*Sivas İl Özel İdaresi Müdürlüğüne değerlendirme konu taşınmazın tevhid olmadan önceki ada/parseli olan 170 ada 18 parsel için verilmiş, 29.11.2018 tarih ve 57 sayılı Yeni yapı ruhsatı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre, Sera için düzenlenmiş toplam 17664 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre, yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplam 1 katlıdır.

***Parsel üzerindeki seranın kapalı kullanım alanı 38680 m2 olup, seranın 17664 m2 alanın ruhsat alındığı görülmüştür. Plansız alanlar yönetmeliğinin Madde-10 uyarınca Tarımsal Amaçlı Seralarda ruhsat alınmasına gerek olmadığı ve ruhsata tabi olmadığı ve ilgili kurumlardan uygunluk görüşü alınmasının yeterli olduğu Plansız alanlar yönetmeliği Madde 10 da belirtilmiştir.

Madde 10- 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesine birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.”şeklindedir. Maddesine istinaden sera alanı Yasal Durum değerinde dikkate alınmıştır.

293 ada 2 parsel;

*Sivas İl Özel İdaresi Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu parsel için hazırlanmış herhangi bir ruhsat, mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi çalışmasının bulunmadığı bilgileri alınmıştır.

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 İl Özel İdaresi Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 18.04.2023 tarih ve 5218 yevmiye numarası ile Tevhit İşlemi (TSM) ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.04.2024 tarihinde saat 12:03 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

293 Ada 2 Parsel Üzerinde;

-16.01.2018 tarih ve 350 yevmiye numarası ile “İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)” beyanı

-17.07.2006 tarih ve 621 yevmiye numarası ile “İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR 17/07/2006 TARİH VE 621 YEV(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)” beyanı

-17.02.2020 tarih ve 1256 yevmiye numarası ile “YILDIZELİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 14/02/2020 tarih 2020/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.” (MALİK: ALİ BOYRAZ) (İlgili beyan diğer malike aittir)

-30.12.2021 tarih ve 13934 yevmiye numarası ile “YILDIZELİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 29/12/2021 tarih 2021/323 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.” (MALİK: ALİ BOYRAZ) (İlgili beyan diğer malike aittir)

-Bila tarih ve yevmiye numarası ile “Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) “ beyanı

170 Ada 23 Parsel Üzerinde;

-Bila tarih ve yevmiye numarası ile “Diğer (Konusu: İrtifak alnında yüzölçüm düzeltmesi yapılacaktır.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)” beyanı

-25.09.2020 tarih ve 350 yevmiye numarası ile “İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)” beyanı

ŞERHLER HANESİNDE;

293 Ada 2 Parsel Üzerinde;

-22.05.2013 tarih ve 894 yevmiye numarası ile “Kamu Haczi: SİVAS DEFTERDARLIĞI KALE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/05/2013 tarih 12328 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile İSMAİL POYRAZ hissesi üzerine Borç: 3059.59 TL . (Alacaklı: SİVAS DEFTERDARLIĞI KALE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)” (MALİK: HAMDİ POYRAZ) şerh (İlgili şerh diğer malike aittir)

-14.02.2014 tarih ve 463 yevmiye numarası ile “ Haciz: KALE VERGİ DAİRESİ nin 07/02/2014 tarih 2063 sayılı Haciz yazısı sayılı yazıları ile -İSMAİL BOYRAZ hissesi üzerine Borç: 3275.25 TL.(Alacaklı:- KALE VERGİ DAİRESİ) (MALİK: HAMDİ POYRAZ) (İlgili şerh diğer malike aittir)

-13.09.2023 tarih ve 14748 yevmiye numarası ile “İcrai Haciz : Sivas İcra Dairesi nin 13/09/2023 tarih 2019/75607 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6339.94 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. “ şerhi (MALİK: SELMA KARACA) (İlgili şerh diğer malike aittir)

-13.11.2022 tarih ve 13462 yevmiye numarası ile “Kamu Haczi : 058201 KALE Vergi Dairesi nin 11/11/2022 tarih 33079 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 24122.82 TL (Alacaklı : 058201 KALE Vergi Dairesi)” (MALİK: ŞEYMA YERLİKAYA) (İlgili şerh diğer malike aittir)

İRTİFAKLAR HANESİNDE;

170 Ada 23 Parsel Üzerinde;

-14.12.1989 tarih ve 1911 yevmiye numarası ile “A M TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE 2125 M2 LİK DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)” irtifak hakkı

-14.12.1989 tarih ve 1912 yevmiye numarası ile “A M TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE 4750 M2 LİK DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)” irtifak hakkı

-14.12.1989 tarih ve 1913 yevmiye numarası ile “A M TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE 3455 M2 LİK DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)” irtifak hakkı

REHİNLER HANESİNDE;

170 Ada 23 Parsel;

-30.12.2019 tarih ve 39696 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 1.0 dereceden 22.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-04.02.2021 tarih ve 1153 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 2.0 dereceden 8.500.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-27.03.2023 tarih ve 14290 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 3.0 dereceden 60.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-17.02.2022 tarih ve 1839 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 1.0 dereceden 22.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-27.03.2023 tarih ve 14291 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 2.0 dereceden 30.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-30.12.2019 tarih ve 39700 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 1.0 dereceden 22.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

-27.03.2023 tarih ve 14291 yevmiye numarası ile TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş lehine 2.0 dereceden 30.000.000.00 TL bedelle ipotek bulunmaktadır.

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 İl Özel İdaresi 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (a,) bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. Hükmü yer almaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Portföyüne Sera ve Arsa olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır

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 ilişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi dayanak alınarak, taşınmazın ortaklığın portföyüne "SERA ve Arsa" 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.

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 İl Özel İdaresi 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 değerlendirme raporu taşınmazın 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



Sivas İli Tanıtım

Sivas, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan bir ildir. 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 ildir. Sivas KızılDağ'dan doğan Kızılırmak, Köse Dağı'ndan doğan Yeşilirmak ve yine Köse Dağı'ndan doğan Fırat'ın en önemli kollarından biri olan Karasu Nehri, Sivas ili sınırları içinde doğmaktadır. Sivas coğrafi açıdan kıraç, yeşili az, sert iklimli bir yerdir. İkliminin elverdiği ölçüde yetiştirilebilen ancak tahıl ürünleri, şeker pancarı, patates gibi ürünlerdir. Türk Kurtuluş Savaşı'nın temellerinin atıldığı, Selçuklu devrinin dev eserleriyle süslü, yüzölçümü bakımından 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 ağız kullanılmaktadır. Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilirmak; 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 Santrali 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.

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 çıkışı 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 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 il 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 Garı 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

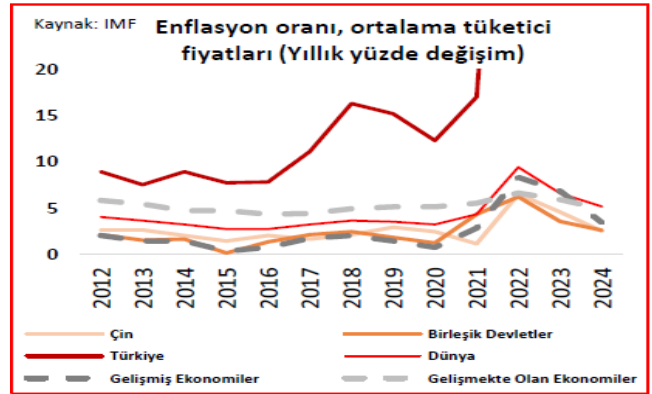
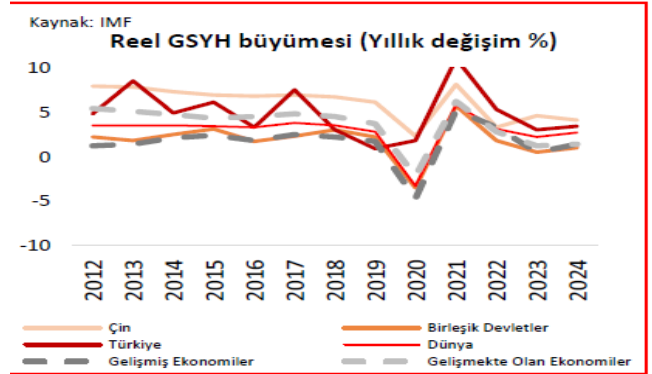
Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilirmak; Karadeniz, Fırat Havzası ise Doğu Anadolu iklimine bağlamaktadır. Bu üç su, üç yol, üç farklı kültür 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 Yeşilirmak 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 Zira 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, güneyden Kulmac Dağları, Tahtalı Dağları'nın uzantıları ve Hezanlı Dağı, batıdan Karababa, Akdağlar ve İncebel 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 şeklini platolar oluşturmaktadır, 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

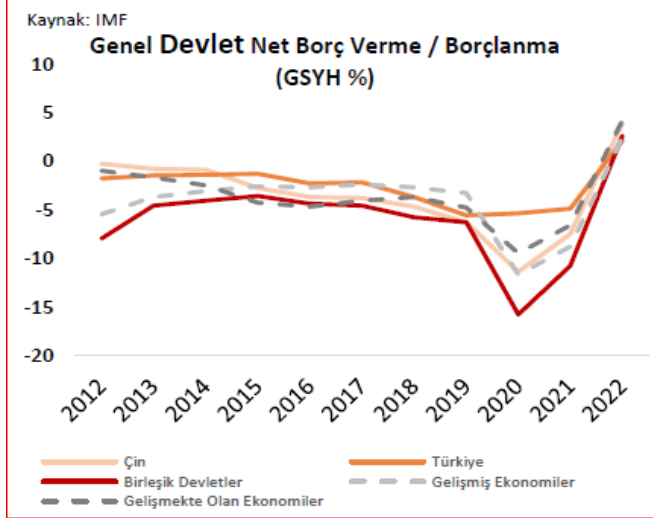
Yeraltı kaynağı çeşidi bakımından zengin olan Sivas ili, başta demir olmak üzere birçok maden yatağına sahiptir. Sivas, bu özelliğiyle madencilik sektöründe şanslı bir konumda bulunmaktadır. Sivas yöresinde krom, kurşun-çinko-bakır, sölestin, talk, blok taş (mermer), tuz, kömür (linyit), asbest, manyezit, jips ve kaplıca suları önemli yeraltı kaynaklarıdır. İl sınırları 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 oluşturmıştır. 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 geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023



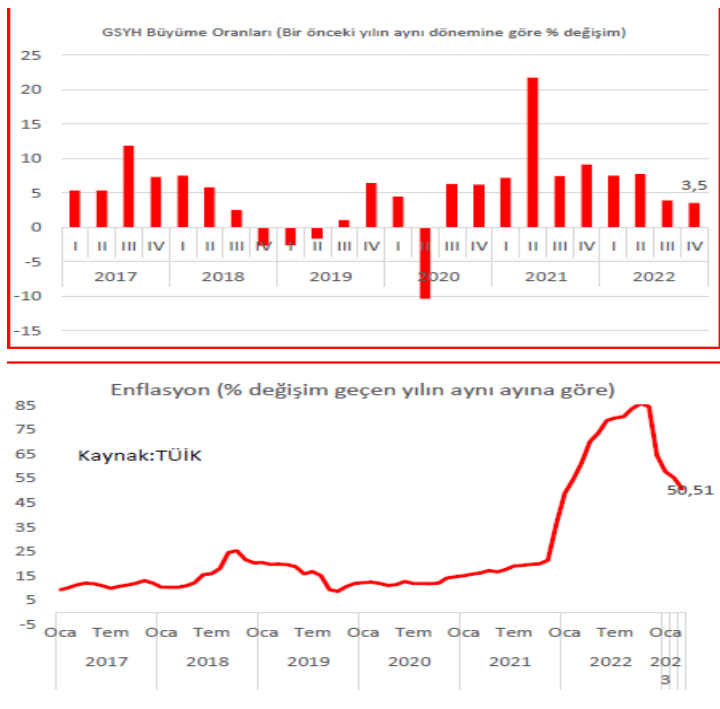
tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 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 başarılabılır. 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.

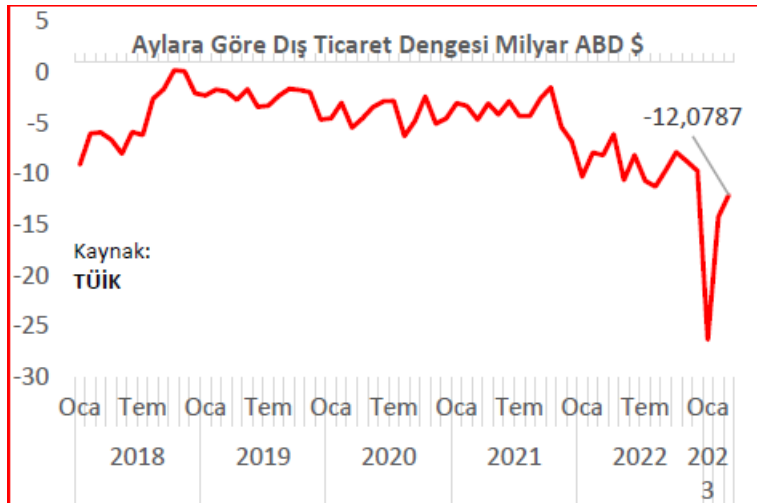
5.2.2. Türkiye Ekonomisi

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



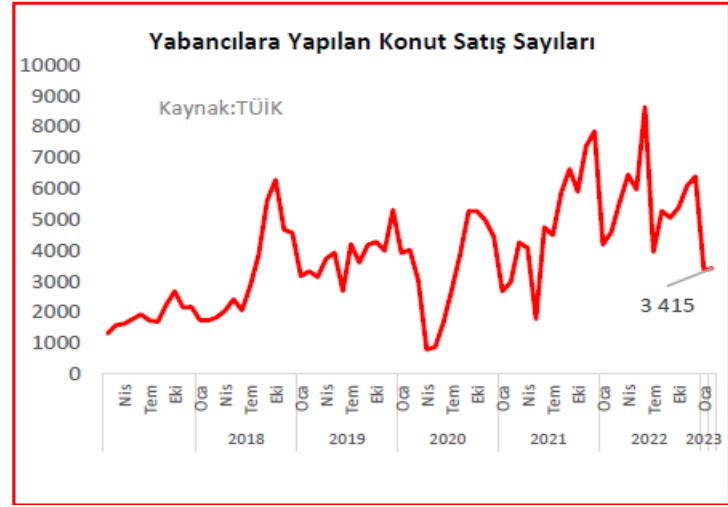
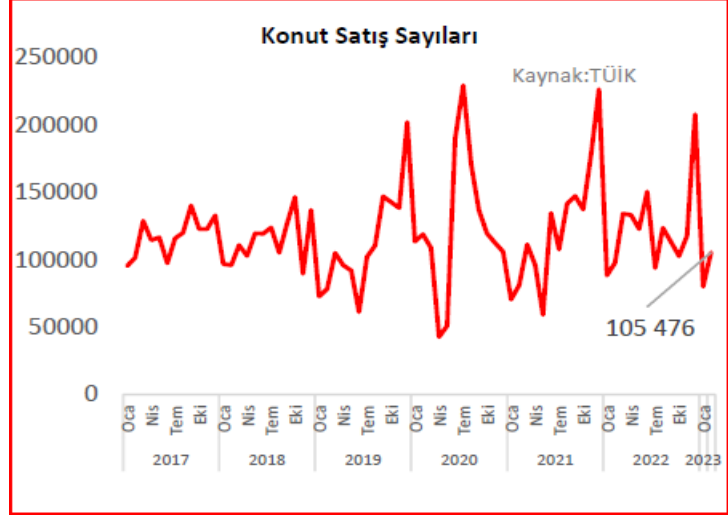
tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır. Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı 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 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.

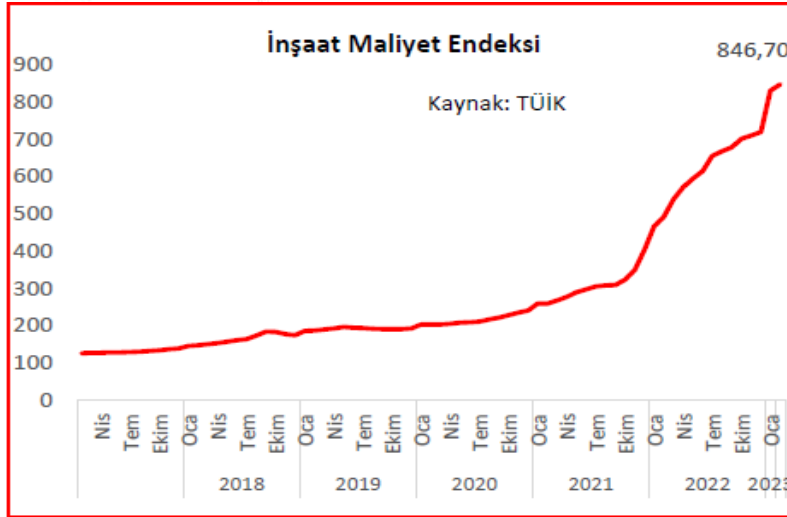


5.2.3. Gayrimenkul Sektörü

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



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. Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılar 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.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- 293 ada 2 parselin imarlı olması
- 170 ada 23 parseldeki seranın ruhsatlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- İl ve ilçe merkezine uzak konumda olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kırsal
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Kamping Alanı, Tarımsal alan
İnşaat Tarzı	:
İnşaat Nizamı	:

Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 1/B
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	:
Onarım/Güçlendirme	:
Kat irtifakı	:
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	:
Yaşı	:
Malzeme Durumu	:
İşçilik Durumu	:
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	:
Otopark	:
Asansör	:
Jeneratör	:
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	:
Kullanım Durumu	: 170 ada 23 parsel: SERA, 293 ada 2 parsel:
ARSA	
Kullanım Şekli	: 170 ada 23 parsel: SERA, 293 ada 2 parsel:
ARSA	

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

293 ADA 2 PARSEL:

Değerleme konusu parsel Sivas ili, Yıldızeli İlçesi, Mumcuçiftliği Köyü, Çermikaltı Mevkii, 20796.56 m² alanlı, 293 ada 2 parselde konumlu "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parsel geometrik olarak amorf bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise parsellerin topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu belirlenmiştir. Taşınmaz hisselidir. Parsele erişim stabilize yol üzerinden sağlanmaktadır. Bölgede imar yolların henüz açılmadığı görülmüştür. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde yaklaşık 5 m² kullanım alanlı basit sökülebilir tarzda depo bulunmaktadır. Basit sökülebilir olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır.

170 ADA 23 PARSEL;

Değerlemeye konu 170 ada 23 parsel numaralı taşınmaz 55.167,96 m2 yüzölçümüne sahiptir. Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde 1 parça halinde venlo tip sera, depo, kazan dairesi, 3 adet villa yapıları yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar rapor ekinde yer alan krokide 1,2,3,4,5 sayıları ile gösterilmiştir.

1-SERA:

Rapor ekinde yer alan krokide 1 sayısı ile gösterilen sera vento tipi sera sınıfında olup hafif konstrüksiyonlu sistem üzeri ve etrafı cam kaplama olacak şekilde inşa edilmiştir. Seranın kapalı kullanım alanı yaklaşık 38680 m2 dir. Bu alan yasal durum değerinde dikkate alınmıştır. Değerleme günü yerinde yapılan incelemelerde seralar içinde domates ekili olduğu görülmüştür. Seralar içinde demir profilden üretilmiş sehpalar üzerinde üretim yapılmaktadır. Sera zeminlerinde yürüyüş yollarında saha betonu uygulanmıştır. Seralarda ısıtma, sulama ve havalandırma sistemi mevcut olup otomasyon sistemi ile otomatik olarak gerçekleştirilebildiği beyan edilmiştir. Seralarda ısıtma metal borular içinde dolaşan sıcak su boruları ile sağlanmakta olup parsel üzerinde katı yakıt ile çalışan sıcak su kazanları bulunmaktadır. Seraların içinde havalandırma sistemi mevcut olup aynı zamanda çember kanatlarının yarı açılarak sıcaklık dengesinin sağlandığı belirtilmiştir. Söz konusu domates serası yerinde Netgreen Tarım ve Hayvacılık A.Ş. unvanı ile faaliyet gösteren işletmesi tarafından kullanılmaktadır.

2-KAZAN DAİRESİ (RUHSATSIZ)

Rapor ekinde yer alan krokide 2 sayısı ile gösterilen parselin güneyinde yer alan yaklaşık 415 m2 kullanım alanlı kazan dairesi bulunmaktadır. Kazan dairesine ait herhangi bir resmi evrak (ruhsat, mimari proje) bulunmamaktadır. Yapı mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

3-DEPO (RUHSATSIZ)

Rapor ekinde yer alan krokide 3 sayısı ile gösterilen parselin güneyinde yer alan yaklaşık 300 m2 kullanım alanlı depo bulunmaktadır. Depoya ait herhangi bir resmi evrak (ruhsat, mimari proje) bulunmamaktadır. Yapı mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

4-3 ADET TEK KATLI EV (RUHSATSIZ)

Rapor ekinde yer alan krokide 4 sayısı ile gösterilen parselin güneydoğusunda yer alan yaklaşık her biri yaklaşık 250 m2 alanlı, toplamda 750 m2 kullanım alanlı 3 adet tek katlı ev bulunmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde yapıların içerisine girilememiş olup, iç mekan özellikleri bilinmemektedir. Taşınmazların alanları yerinde yapılan dış ölçümler ile tespit edilmiştir. Yapılara ait herhangi bir resmi evrak (ruhsat, mimari proje) bulunmamaktadır. Yapı mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

5-GÜVENLİK

Rapor ekinde yer alan krokide 5 sayısı ile gösterilen parselin güneybatısında yer alan yaklaşık 10 m2 kullanım alanlı tek katlı yapı bulunmaktadır. Yapıya ait herhangi bir resmi evrak (ruhsat, mimari proje) bulunmamaktadır. Yapı mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. 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.

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 değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

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

kullanılmak suretiyle değerlendirme 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. Ayrıca binanın teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, elektrik, yangın, trafo ve benzeri donanımı, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binanın inşaat maliyetleri ve ilave teknik donanım ile çevre duvarı, saha betonu, çevre ve bahçe peyzajının tamamı ise "Harici Müteferrik" başlığı altında tek kalem olarak hesaplanmış ve ilave edilmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

170 ADA 23 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
170	23	TARLA VE ARSASI	55.167,96	500,00	1,00	27.583.980,00	27.585.000,00
		SERA	38.680,00	3.500,00	1,00	135.380.000,00	135.380.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							162.965.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) \$							5.070.472,93
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO) €							4.709.971,10
						1 DOLAR ₺	32,1400
						1 EURO ₺	34,6000

170 ADA 23 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
170	23	TARLA VE ARSASI	55.167,96	500,00	1,00	27.583.980,00	27.585.000,00
		SERA	38.680,00	3.500,00	1,00	135.380.000,00	135.380.000,00
		KAZAN DAİRESİ(RUHSATSIZ)	415,00	5.250,00	0,95	2.069.812,50	2.070.000,00
		DEPO(RUHSATSIZ)	300,00	5.250,00	0,95	1.496.250,00	1.495.000,00
		3 ADET TEK KATLI EV(RUHSATSIZ)	750,00	12.250,00	0,95	8.728.125,00	8.730.000,00
		GÜVENLİK (RUHSATSIZ)	10,00	2.100,00	0,95	19.950,00	20.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							175.280.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 5.453.640,32
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 5.065.895,95
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000

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, Yıldızeli İlçesi, Mumcuçiftliği Köyü, 170 ada 23 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 imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir emsal analiz tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır. Parselin 500,-TL/m² birim fiyatlarla satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1 419,36 TL/m ²	EMSAL 2 227,27 TL/m ²	EMSAL 3 192,90 TL/m ²	EMSAL 4 730,76 TL/m ²	EMSAL 5 866,00 TL/m ²
KONUM	MUMCUÇIFTLİĞİ KÖYÜ	-5%	25%	30%	30%	-5%
İMAR DURUMU	TARIMSAL ALAN	0%	0%	0%	0%	0%
YÜZÖLÇÜM	BÜYÜK	-5%	0%	-5%	0%	-5%
MÜLKİYET	HİSSESİZ	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	20%	20%	25%	-15%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		356,46 TL/m ²	272,72 TL/m ²	231,48 TL/m ²	913,45 TL/m ²	736,10 TL/m ²
						502,04 TL/m ²
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME						
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ						

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Sivas İli, Yıldızeli İlçesi, Mumcuçiftliği Köyü, 293 ada 2 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 imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir emsal analiz tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır. Parselin 702,-TL/m² birim fiyatlarla satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 6	EMSAL 7	EMSAL 8	EMSAL 9
		1.487,00 TL/m2	1.925,00 TL/m2	1.818,00 TL/m2	1.516,00 TL/m2
KONUM	MUMCUÇIFLIĞI KÖYÜ	5%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	KAMPİNG ALANI (E:0.05)	-20%	-25%	-25%	-30%
YÜZÖLÇÜM	ORTA	-5%	-15%	-15%	-5%
MÜLKİYET	HİSSELİ	-15%	-15%	-15%	-15%
Pazarlık Payı %		-5%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-65%	-65%	-60%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		892,20 TL/m2	673,75 TL/m2	636,30 TL/m2	606,40 TL/m2
					702,16 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 = (İskonto oranı - Büyüme oranı)

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

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş 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.

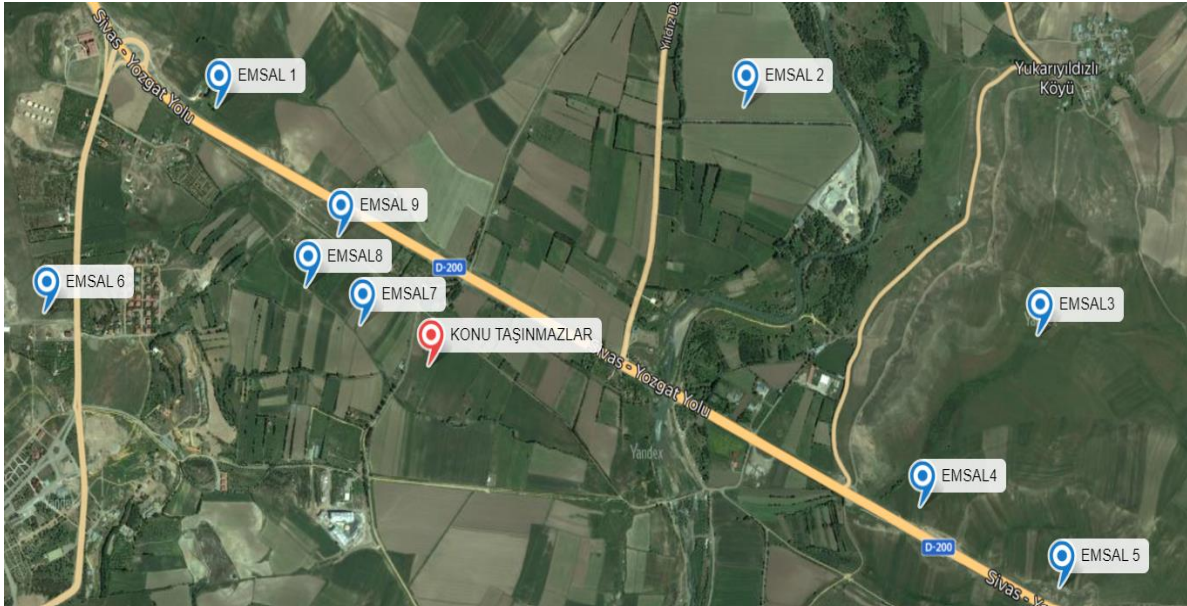
$$\begin{aligned} & \text{Faaliyet Karı(+)} \\ & \text{Cari yıl amortismanı(+)} \text{ Karşılıkları (+)} \\ & \text{Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+)} \text{ Sabit kıymet yatırımları (-)} \\ & \text{Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-)} \quad + \\ & \text{-----} \\ & \text{Faaliyet Nakit Akımı} \end{aligned}$$

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 değerlendirme 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;



TARLA EMSALLERİ

EMSAL-1- EMLAX 0 (507) 603 33 63

Değerleme konu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde, 188 ada 45 parselde konumlu, 5007,60 m2 kullanım alanlı, Yozgat-Sivas Karayoluna sıfır konumda, tek tapu tarla 2.100.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerleme konu taşınmaza göre konum olarak daha iyi konumdadır.

EMSAL-2 – SAHİBİNDEN 545 902 90 06

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, 33000 m2 kullanım alanlı, kadastro yoluna cepheli, tek tapu tarla 7.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerleme konu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.

EMSAL-3 –SAHİBİNDEN 553 874 67 11

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, 18921 m2 kullanım alanlı, kadastro yoluna cepheli, tek tapu tarla 3.650.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerleme konu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.

EMSAL-4-KABZE EMLAK 0 (544) 223 06 13

Değerleme konu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde, 26000 m2 kullanım alanlı, Yozgat-Sivas Karayoluna sıfır konumda, tek tapu tarla 19.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerleme konu taşınmaza göre konum olarak daha iyi konumdadır.

EMSAL-5-KANDİL EMLAK 0 (531) 457 58 02

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, 1327 m2 kullanım alanlı, Yozgat-Sivas Karayoluna sıfır konumda, tek tapu tarla 1.150.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerleme konu taşınmaza göre konum olarak daha iyi konumdadır.

170 ADA 23 PARSEL EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		419,36 TL/m ²	227,27 TL/m ²	192,90 TL/m ²	730,76 TL/m ²	866,00 TL/m ²
KONUM	MUMCUÇIĞI KÖYÜ	-5%	25%	30%	30%	-5%
İMAR DURUMU	TARIMSAL ALAN	0%	0%	0%	0%	0%
YÜZÖLÇÜM	BÜYÜK	-5%	0%	-5%	0%	-5%
MÜLKİYET	HİSSESİZ	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	20%	20%	25%	-15%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		356,46 TL/m ²	272,72 TL/m ²	231,48 TL/m ²	913,45 TL/m ²	736,10 TL/m ²
						502,04 TL/m ²
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME						
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ						

ARSA EMSALLERİ**EMSAL-6-SAHİBİNDEN 533 697 14 14**

Değerleme konu taşınmazla aynı mahalle sınırları içerisinde, 135 ada 3 parselde konumlu, (turizm imarlı), 7059,65 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 10.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerleme konu taşınmaza göre yapılaşma koşulları olarak avantajlı, konum olarak dezavantajlıdır.

EMSAL-7-SAHİBİNDEN 533 697 14 14

Değerleme konu taşınmazla aynı mahalle sınırları içerisinde, 303 ada 10 parselde konumlu, Konut imarlı (2 kat, TAKS:0.25, KAKS:0.50), 571,32 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 1.100.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerleme konu taşınmaza göre yapılaşma koşulları olarak avantajlı, konum olarak benzerdir.

EMSAL-8-EFE EMLAK 0 (506) 716 04 00

Değerleme konu taşınmazla aynı mahalle sınırları içerisinde, Konut imarlı (2 kat, TAKS:0.25, KAKS:0.50), 550 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 1.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerleme konu taşınmaza göre yapılaşma koşulları olarak avantajlı, konum olarak benzerdir.

EMSAL-9-YAKAMAZ EMLAK 0 (505) 958 00 58

Değerleme konu taşınmazla aynı mahalle sınırları içerisinde, Konut+Ticaret imarlı, E:0.50, hmax:10.50 m), 13189,58 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 20.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal değerlendirme konu taşınmaza göre yapılaşma koşulları olarak avantajlı, konum olarak benzerdir.

293 ADA 2 PARSEL EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 6 1.487,00 TL/m2	EMSAL 7 1.925,00 TL/m2	EMSAL 8 1.818,00 TL/m2	EMSAL 9 1.516,00 TL/m2
KONUM	MUMCUÇİFLİĞİ KÖYÜ	5%	0%	0%	0%
İMAR DURUMU	KAMPİNG ALANI (E:0.05)	-20%	-25%	-25%	-30%
YÜZÖLÇÜM	ORTA	-5%	-15%	-15%	-5%
MÜLKİYET	HİSSELİ	-15%	-15%	-15%	-15%
Pazarlık Payı %		-5%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-65%	-65%	-60%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		892,20 TL/m2	673,75 TL/m2	636,30 TL/m2	606,40 TL/m2
					702,16 TL/m2

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

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 fizibil 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 getiriye 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.

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

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi 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;

170 ada 23 parsel;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal tarla vasıflı taşınmazların m² birim fiyatının mahalle merkezine yakın konumda olması, Sivas-Yozgat yoluna cepheli olması, kadastro yoluna cepheli olup olmamasına göre 400-800,- TL/m² aralığında olduğu görüşü alınmış ve değerlendirilmiştir. Parsele 420,-TL/m² değer takdir edilmiştir.

293 ada 2 parsel;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsa vasıflı taşınmazların m² birim fiyatının mahalle merkezine yakın konumda olması, Sivas-Yozgat yoluna cepheli olması, yapılaşma koşullarına göre 1000-1500,- TL/m² aralığında olduğu görüşü alınmış ve değerlendirilmiştir. Parselin Kamping Alanı imarlı olması bölgede yer alan arsaların yapılaşma koşullarına göre daha az tercih edilen olması ve hisseli olması sebebiyle parsel 700,-TL/m² değer takdir edilmiştir.

- Değerleme konu taşınmaz hisseli olup değerlendirme tamamı için yapılmıştır. Hissedarlardan NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ hissesine düşen değer bilgi amaçlı ekte sunulmuştur.

- **Yapı Maliyetinde “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (1/A:2.100,-TL/m², 2/A: 3.500,-TL/m², 2/B:5.250,-TL/m², 3/A:12.250,-TL/m²)**
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı’nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

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.

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 “Sera ve Arsa” olarak alınması uygundur.

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ**

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 77 (YetmişYedi) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

170 ADA 23 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
170	23	TARLA VE ARSASI	55.167,96	500,00	1,00	27.583.980,00	27.585.000,00
		SERA	38.680,00	3.500,00	1,00	135.380.000,00	135.380.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							162.965.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 5.070.472,93
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 4.709.971,10
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000

170 ADA 23 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
170	23	TARLA VE ARSASI	55.167,96	500,00	1,00	27.583.980,00	27.585.000,00
		SERA	38.680,00	3.500,00	1,00	135.380.000,00	135.380.000,00
		KAZAN DAİRESİ(RUHSATSIZ)	415,00	5.250,00	0,95	2.069.812,50	2.070.000,00
		DEPO(RUHSATSIZ)	300,00	5.250,00	0,95	1.496.250,00	1.495.000,00
		3 ADET TEK KATLI EV(RUHSATSIZ)	750,00	12.250,00	0,95	8.728.125,00	8.730.000,00
		GÜVENLİK (RUHSATSIZ)	10,00	2.100,00	0,95	19.950,00	20.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							175.280.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 5.453.640,32
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 5.065.895,95
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000

293 ADA 2 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
293	2	ARSA	20.796,56	700,00	1,00	14.557.592,00	14.560.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							14.560.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 453.018,05
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 420.809,25
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000

*****293 ada 2 parsel hisseli olup değerlendirme tamamı için yapılmıştır. Hissedarlardan NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ hissesine düşen değer bilgi amaçlı ekte sunulmuştur. (EK-2)**

YASAL DURUM HİSSE DEĞERLERİ (BİLGİ AMAÇLI) (EK-2)							
ADA	PARSEL	VASFI	MALİK	HİSSESİ (PAY/ PAYDA)		HİSSE (M2)	HİSSESİNE DÜŞEN YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
293	2	ARSA	DİĞER	741209	779871	19765,57	₺13.838.189,96
			NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	38662	779871	1030,99	₺721.810,04
			TOPLAM YASAL DURUM DEĞER	20796,56			₺14.560.000,00

(*) 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.

170 ADA 23 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
162.965.000,00	195.558.000,00

170 ADA 23 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
175.280.000,00	210.336.000,00

293 ADA 2 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
14.560.000,00	16.016.000,00

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI 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 İTİBARI İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLA 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, YILDIZELİ İLÇESİ, MUMCUÇİFTLİĞİ KÖYÜ, 170 ADA 23 PARSELDE KAYITLI "TARLA VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ	01.04.2024 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2022 (TL)
	₺162.965.000,00	₺137.265.622,00	₺83.305.936,00
SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ (MEVCUT DURUM DEĞERİ)		
SİVAS İLİ, YILDIZELİ İLÇESİ, MUMCUÇİFTLİĞİ KÖYÜ, 170 ADA 23 PARSELDE KAYITLI "TARLA VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ	01.04.2024 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2022 (TL)
	₺175.280.000,00	₺147.638.562,00	₺89.601.230,00
SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ (YASAL DURUM DEĞERİ)		
SİVAS İLİ, YILDIZELİ İLÇESİ, MUMCUÇİFTLİĞİ KÖYÜ, 293 ADA 2 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ	01.04.2024 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2022 (TL)
	₺14.560.000,00	₺12.270.000,00	₺7.450.000,00
SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ (YASAL DURUM DEĞERİ) (NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER)		
SİVAS İLİ, YILDIZELİ İLÇESİ, MUMCUÇİFTLİĞİ KÖYÜ, 293 ADA 2 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ	01.04.2024 (TL)	31.12.2023 (TL)	31.12.2022 (TL)
	₺721.810,04	₺607.980,00	₺369.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme

Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



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



LİSANS BELGESİ



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021

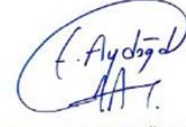
Belge No: 2021-01.3918

Sayın Burak KÜLEKÇİ

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020

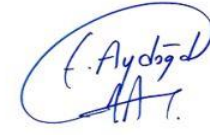
Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

BU BELGE TOPLAM 9 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-4-2024-12:03

**Kayıd 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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	293/2
Taşınmaz Kimlik No:	101628798	AT Yüzölçümü(m2):	20796.56
İl/İlçe:	SİVAS/YILDIZELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yıldızeli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Çermikaltı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1775	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 16-01-2018 09:49 - 350	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar		Yıldızeli -	

1 / 9

	Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		16-01-2018 09:49 - 350	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 16-01-2018 09:49 - 350	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 16-01-2018 09:49 - 350	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 16-01-2018 09:49 - 350	
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR 17/07/2006 TARİH VE 621 YEV(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 17-07-2006 00:00 - 621	
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR 17/07/2006 TARİH VE 621 YEV(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 17-07-2006 00:00 - 621	
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR 17/07/2006 TARİH VE 621 YEV(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 17-07-2006 00:00 - 621	
Beyan	İMAR DÜZENLEMESİNE ALINMIŞTIR 17/07/2006 TARİH VE 621 YEV(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 17-07-2006 00:00 - 621	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
445126027	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	36129/103 9828	722.58	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-

2 / 9

445126028	(SN:114943789) MUSTAFA POYRAZ : ALİ Oğlu	-	54719/103 9828	1094.38	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126029	(SN:114943790) HAMDİ POYRAZ : ALİ Oğlu	-	54719/103 9828	1094.38	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126030	(SN:114962040) PERİHAN ERDOĞAN : ŞÜKRÜ Kızı	-	54719/311 9484	364.79	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126031	(SN:114962041) OSMAN BOYRAZ : ŞÜKRÜ Oğlu	-	54719/311 9484	364.79	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126032	(SN:114962042) HÜSEYİN BOYRAZ : ŞÜKRÜ Oğlu	-	54719/311 9484	364.79	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126033	(SN:144539856) MESUT BOYRAZ : ABDULLAH Oğlu	-	164157/20 796560	164.16	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126034	(SN:145501425) ADEM BOYRAZ : ABDULLAH Oğlu	-	164157/20 796560	164.16	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126035	(SN:159207440) MELİHA BOYRAZ : ÖMER Kızı	-	54719/415 9312	273.60	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126036	(SN:159207663) AYŞE YILDIRIM : ABDULLAH Kızı	-	164157/20 796560	164.16	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126037	(SN:159209357) HATİCE YILDIRIM : ABDULLAH Kızı	-	164157/20 796560	164.16	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126038	(SN:159209376) ŞERİFE BOYRAZ : ALİ Kızı	-	164157/83 186240	41.04	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018	-

3 / 9

						4928	
445126039	(SN:159209402) ERHAN BOYRAZ : AHMET TURAN Oğlu	-	492471/33 2744960	30.78	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126040	(SN:159209433) GÖKHAN BOYRAZ : AHMET TURAN Oğlu	-	492471/33 2744960	30.78	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126041	(SN:159209549) TOLGAHAN BOYRAZ : AHMET TURAN Oğlu	-	492471/33 2744960	30.78	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126042	(SN:159209593) TUĞBA BOYRAZ : AHMET TURAN Kızı	-	492471/33 2744960	30.78	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126044	(SN:115515787) MEVLÜDE KARABULUT : HAŞİM Kızı	-	650089/33 274496	406.31	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126045	(SN:115515804) ŞEMSİ KARAKOÇ : HAŞİM Oğlu	-	650089/33 274496	406.31	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126046	(SN:115515805) DÜRDANE ATAŞ : HAŞİM Kızı	-	650089/33 274496	406.31	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126047	(SN:115515806) İZZET KARABULUT : İBRAHİM Oğlu	-	650089/62 38968	2166.96	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126050	(SN:115532532) NURİYE TOPRAK : TEVFİK Kızı	-	650089/33 274496	406.31	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126051	(SN:115532533) ADEM KARABULUT : TEVFİK Oğlu	-	650089/33 274496	406.31	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126052	(SN:115532534) ZEHRA EMEKSİZ :	-	650089/33	406.31	20796.56	İmar (TSM)	-

4 / 9

	TEVFİK Kızı		274496			13-09-2018 4928	
445126053	(SN:115518294) NECMETTİN KARABULUT : TEVFİK Oğlu	-	650089/33 274496	406.31	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126054	(SN:114943277) HAKKI KARABULUT : HACİ Oğlu	-	240269/83 18624	600.67	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126055	(SN:114943278) HALİL KARABULUT : HACİ Oğlu	-	240269/83 18624	600.67	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126056	(SN:115536258) SENEM BULUT : BEKİR Kızı	-	720807/33 274496	450.50	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126057	(SN:115536259) SEVDA KARABULUT : BEKİR Kızı	-	720807/33 274496	450.50	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126058	(SN:115536260) HACİ MEHMET KARABULUT : BEKİR Oğlu	-	720807/33 274496	450.50	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126059	(SN:115536261) SELMA KARACA : BEKİR Kızı	-	720807/33 274496	450.50	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126060	(SN:115536262) MUKADDES ŞİMŞEK : BEKİR Kızı	-	720807/33 274496	450.50	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126061	(SN:115536263) İSRAFİL KARABULUT : BEKİR Oğlu	-	2162421/3 3274496	1351.51	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-
445126063	(SN:115540823) ELİFE TAŞDEMİR : TURAN Kızı	-	19331/155 9742	257.75	20796.56	İmar (TSM) 13-09-2018 4928	-

5 / 9

459927591	(SN:177775127) ŞEMİ KARAKOÇ : HAŞİM Kızı	74882377	4550623/2 99470464	316.02	20796.56	İntikal 06-12-2018 6991	-
459927593	(SN:177775156) MEVLUDE KARABULUT : HAŞİM Kızı	74882377	4550623/2 99470464	316.02	20796.56	İntikal 06-12-2018 6991	-
459927594	(SN:177775184) DÜRDANE ATAŞ : HAŞİM Kızı	74882377	4550623/2 99470464	316.02	20796.56	İntikal 06-12-2018 6991	-
489723947	(SN:170215105) ALİ BOYRAZ : HASAN Oğlu	-	54719/519 914	2188.76	20796.56	Satış 05-07-2019 3931	-
643476841	(SN:186426248) AYŞE ÖZDAMAR : MUSTAFA Kızı	10637771 7	273809/24 955872	228.17	20796.56	İntikal 18-02-2022 1875	-
643476844	(SN:186426249) ŞEYMA YERLİKAYA : NURİ Kızı	10637771 7	273809/33 274496	171.13	20796.56	İntikal 18-02-2022 1875	-
643476847	(SN:182973547) SABİT SİNAN ÖZDAMAR : NURİ Oğlu	10637771 7	273809/33 274496	171.13	20796.56	İntikal 18-02-2022 1875	-
643476852	(SN:186426253) ŞEYDA ÖZDAMAR : NURİ Kızı	10637771 7	273809/33 274496	171.13	20796.56	İntikal 18-02-2022 1875	-
643476855	(SN:186426254) RUKİYE ŞULE TAKCI : NURİ Kızı	10637771 7	273809/33 274496	171.13	20796.56	İntikal 18-02-2022 1875	-
734769197	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	38662/779 871	1030.99	20796.56	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 03-03-2023	-

6 / 9

784427390	(SN:115532534) ZEHRA EMEKSİZ : TEVFIK Kızı	12917461 2	650089/99 823488	135.44	20796.56	2425 İntikal 22-11-2023 19333	-
784427391	(SN:115532532) NURİYE TOPRAK : TEVFIK Kızı	12917461 2	650089/99 823488	135.44	20796.56	İntikal 22-11-2023 19333	-
784427392	(SN:115532533) ADEM KARABULUT : TEVFIK Oğlu	12917461 2	650089/99 823488	135.44	20796.56	İntikal 22-11-2023 19333	-
784427393	(SN:115518294) NECMETTİN KARABULUT : TEVFIK Oğlu	12917461 2	650089/99 823488	135.44	20796.56	İntikal 22-11-2023 19333	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	Kamu Haczi: SİVAS DEFTERDARLIĞI KALE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 16/05/2013 tarih 12328 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile İSMAİL POYRAZ hissesi üzerine Borç: 3059.59 TL . (Alacaklı: SİVAS DEFTERDARLIĞI KALE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	HAMDİ POYRAZ		Yıldızeli - 22-05-2013 09:11 - 894	
Serh	Haciz: KALE VERGİ DAİRESİ'nin 07/02/2014 tarih 2063 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile -İSMAİL BOYRAZ hissesi üzerine Borç: 3275.25 TL . (Alacaklı: - KALE VERGİ DAİRESİ)	HAMDİ POYRAZ		Yıldızeli - 14-02-2014 16:04 - 463	

7 / 9

Serh	İcrai Haciz : Sivas İcra Dairesi'nin 13/09/2023 tarih 2019/75607 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6339.94 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	SELMA KARACA		Yıldızeli - 13-09-2023 09:31 - 14748	
Beyan	YILDIZELİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 14/02/2020 tarih 2020/28 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	ALİ BOYRAZ		Yıldızeli - 17-02-2020 11:24 - 1256	
Beyan	YILDIZELİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 29/12/2021 tarih 2021/323 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır.	ALİ BOYRAZ		Yıldızeli - 30-12-2021 09:29 - 13934	
Serh	Kamu Haczi : 058201 KALE Vergi Dairesi nün 11/11/2022 tarih 33079 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 24122.82 TL (Alacaklı : 058201 KALE Vergi Dairesi)	ŞEYMA YERLİKAYA		Yıldızeli - 13-11-2022 18:49 - 13462	
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	SABİT SİNAN ÖZDAMAR			

8 / 9

BU BELGE TOPLAM 10 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-4-2024-12:03

**Kayıd 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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	170/23
Taşınmaz Kimlik No:	128406136	AT Yüzölçüm(m2):	55167.96
İl/İlçe:	SİVAS/YILDIZELİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yıldızeli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Çermikaltı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2105	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İrtifak alanında yüzölçüm düzeltmesi yapılacaktır.) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:7849543) SİVAS KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:		

1 / 10

Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 25-09-2020 16:32 - 5406	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 25-09-2020 16:32 - 5406	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Yıldızeli - 16-01-2018 09:49 - 350	
İrtifak	A M TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE 2125 M2 LİK DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314, (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Yıldızeli - 14-12-1989 00:00 - 1911	
İrtifak	A M TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE 4750 M2 LİK DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314, (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Yıldızeli - 14-12-1989 00:00 - 1912	
İrtifak	A. M: TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 3455 M2 LİK SAHA ÜZERİNDE DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314,	Yıldızeli - 14-12-1989 00:00 - 1913	

2 / 10

		(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314		
--	--	---	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
743496549	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1722655/2 758398	34453.10	55167.96	Tevhit İşlemi (TSM) 18-04-2023 5218	-
743496550	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	315891/18 38932	9476.73	55167.96	Tevhit İşlemi (TSM) 18-04-2023 5218	-
743496551	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1123813/5 516796	11238.13	55167.96	Tevhit İşlemi (TSM) 18-04-2023 5218	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	22000000.00 TL	11,50 Değişken	1/0	F.B.K.	Sivas - 30-12-2019 15:06 - 39696
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yıldızeli - MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü - (Aktif) - 170 Ada - 23 Parsel	1722655/2 758398	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	22000000.00 TL	Sivas - 30-12-2019 15:06 - 39696	-	

4 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	8500000.00 TL	%20	2/0	F.B.K.	Yıldızeli - 04-02-2021 10:34 - 1153
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yıldızeli - MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü - (Aktif) - 170 Ada - 23 Parsel	1722655/2 758398	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	8500000.00 TL	Yıldızeli - 04-02-2021 10:34 - 1153	-	

5 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	60000000.00 TL	yıllık %20değişik en	3/0	F.B.K.	Sivas - 27-03-2023 11:51 - 14290
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yıldızeli - MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü - (Aktif) - 170 Ada - 23 Parsel	1722655/2 758398	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	60000000.00 TL	Sivas - 27-03-2023 11:51 - 14290	-	

6 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	22000000.00 TL	%20 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Yıldızeli - 17-02-2022 15:23 - 1839
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yıldızeli - MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü - (Aktif) - 170 Ada - 23 Parsel	315891/18 38932	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	22000000.00 TL	Yıldızeli - 17-02-2022 15:23 - 1839	-	

7 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	30000000.00 TL	%20 değişken	2/0	F.B.K.	Sivas - 27-03-2023 11:51 - 14291
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yıldızeli - MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü - (Aktif) - 170 Ada - 23 Parsel	315891/18 38932	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Sivas - 27-03-2023 11:51 - 14291	-	

8 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	22000000.00 TL	11,50 Değişken	1/0	F.B.K.	Sivas - 30-12-2019 15:08 - 39700
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Yıldızeli - MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü - (Aktif) - 170 Ada - 23 Parsel	1123813/5 516796	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	22000000.00 TL	Sivas - 30-12-2019 15:08 - 39700	-	

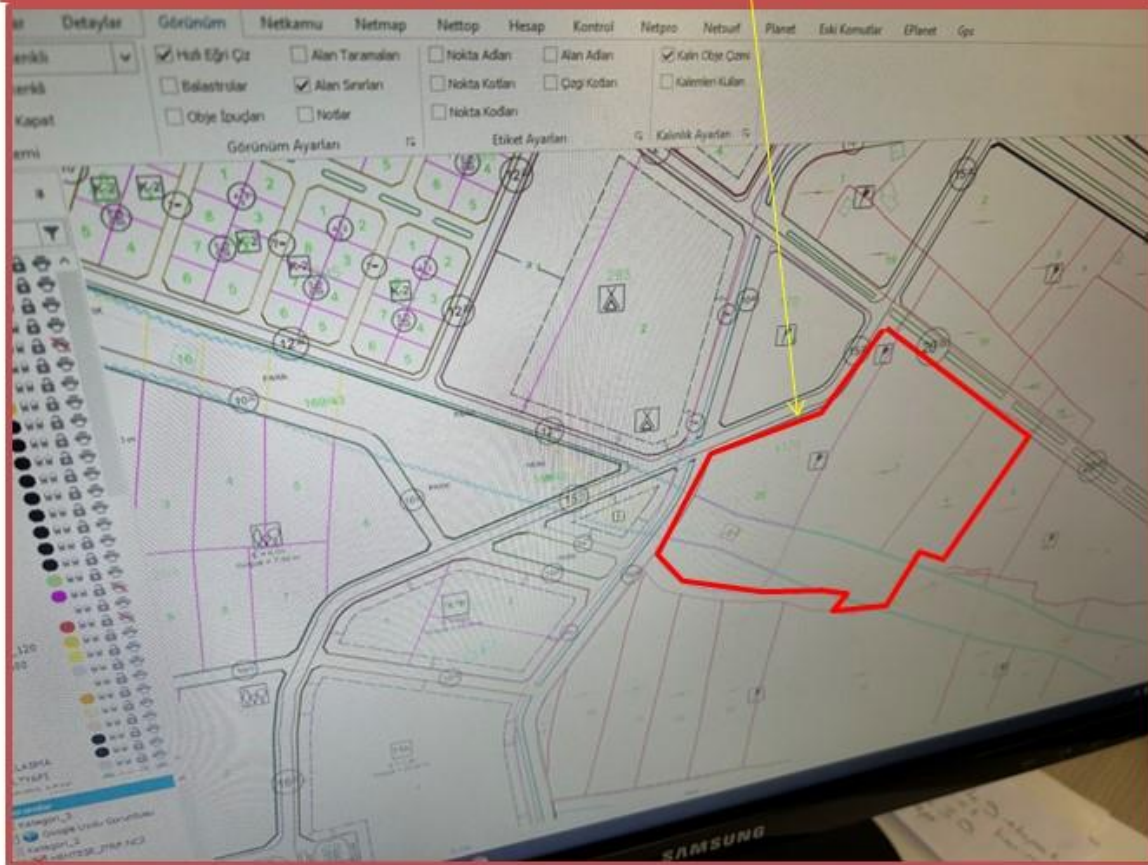
9 / 10

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	30000000.00 TL	%20 değişken	2/0	F.B.K.	Sivas - 27-03-2023 11:51 - 14291
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Yıldızeli - MUMCUÇİFTLİĞİ Köyü - (Aktif) - 170 Ada - 23 Parsel	1123813/5 516796	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Sivas - 27-03-2023 11:51 - 14291	-	

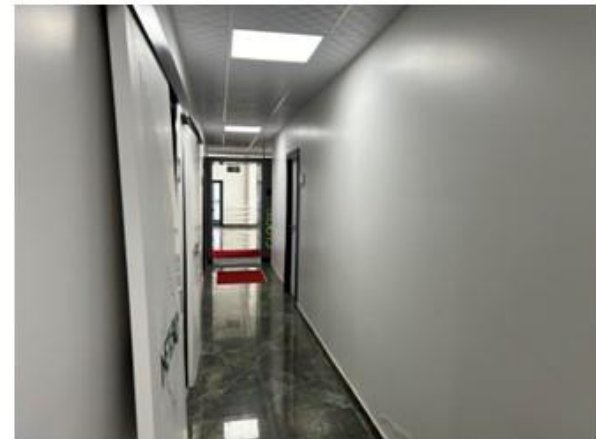
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **p4eXw92SvMB** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

10 / 10

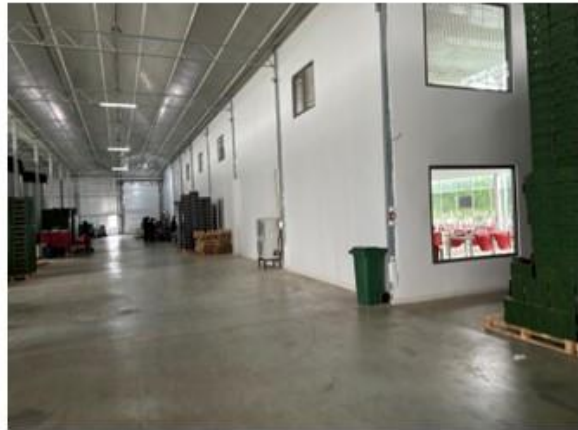




















3.5.1.1.1.1

YAPI RUHSATI Building Licence										Baskent / Karskent			
										124394339			
1. Ruhsat Verilen Kısım: SIVAS İ. ÖZEL İÇARELİ					9. Ruhsatın veriliş amacı:					10. Ruhsatın onay tarihi:	11. Ruhsat no:	12. 3b ruhsat tarihi:	13. 3b ruhsat no:
2. Ruhsat verilen yapının adresi:					1. Yeni yapı ☒ 10. Restorasyon					29.11.2018	57		
3. SIVAS İlçe: YILDIZLI					2. Yenileme ☐ 11. Güzelleştirme					14. İmar planı onay tarihi:	15. İmar durum bel. tarihi:	16. İmar durum bel. no:	17. Zemin etekli onay tarihi:
4. KAY: BUNUÇUPTUĞI KÖYÜ					3. Yeniden ☐ 12. Kullanan değişim								
5. Mahalle/Mevki: KÖYÜN KENDİSİ MAH. Mahalle tarifi kodu:					4. Ek bina ☐ 13. Feshecek					18. Paralelasyon plan onay tarihi:	19. Paralel kullanan amacı:	20. Paralel alan(m ²):	21. Tapu tesdi belgesi varken durum:
6. Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı:					5. Kat sayısı ☐ 14. Mülk mülkiyeti						BERA	34453.1	22. Tapu tesdi belgesi tarihi:
7. Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan tarifi kodu:					6. İlave ☐ 15. Elektrik tesatı								23. Tapu tesdi belgesi no:
8. Site adı:					7. Geçici ☐ 16. İmar değişikliği								
9. 3. Parça No:					8. Tadilat ☐ 17. Jirinal duvarı					24. ÇED raporu onay tarihi:	25. Planlanan inşaat başlangıcı tarihi:	26. Planlanan inşaat bitirme tarihi:	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:
10. 4. Adı No:					9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı								29.11.2023
11. 5. Parça No:													
12. 6. Blok No:													
13. 7. Bağlımsız bölüm no:													
14. 8. Yapı Kimlik No:													
15. 9. 529238196													
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhhidinin					Şantiye Şefinin			
16. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no NETGREEN TARIM HAYVANCILIK GIDA İNG. SAR. VE TİC. A.Ş.					32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no HAYDAR AYDIN, (NETAP İNŞAAT MİMARLIK MÜHENDİSLİK NAKİYE ENERJİ TURİZM DİŞ. TİCARET VE SANAYİ) LIMITED ŞİRKETİ, 29015864790					41. Adı soyadı, unvanı YASUR OKTEN			
17. 29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:					33. Oda sicil no 16741					42. TC kimlik no 40061294258			
18. 30. Vergi kimlik no:					34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KALE					43. Oda sicil no:			
19. 31. Adres AHMETTUTURKAZI OSM. MAH. OSM. 4 CAD. NO: 5 MERKEZ / SIVAS					35. Sigorta sicil no 115081908					44. Sigorta sicil no:			
20. 32. Adres BEYHİ GÜLLÜ OSM. MAH. OSM. 2 BLOK NO: 4 MERKEZ / SIVAS					36. Sigorta tarihi					45. Sigorta tarihi:			
21. 33. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					37. Sigorta tarihi					46. Sigorta tarihi:			
22. 34. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					38. Sigorta tarihi					47. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS			
23. 35. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					39. Sigorta tarihi					48. Sigorta tarihi:			
24. 36. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					40. Sigorta tarihi					49. Sigorta tarihi:			
25. 37. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					41. Sigorta tarihi					50. Sigorta tarihi:			
26. 38. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					42. Sigorta tarihi					51. Sigorta tarihi:			
27. 39. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					43. Sigorta tarihi					52. Sigorta tarihi:			
28. 40. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					44. Sigorta tarihi					53. Sigorta tarihi:			
29. 41. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					45. Sigorta tarihi					54. Sigorta tarihi:			
30. 42. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					46. Sigorta tarihi					55. Sigorta tarihi:			
31. 43. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					47. Sigorta tarihi					56. Sigorta tarihi:			
32. 44. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					48. Sigorta tarihi					57. Sigorta tarihi:			
33. 45. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					49. Sigorta tarihi					58. Sigorta tarihi:			
34. 46. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					50. Sigorta tarihi					59. Sigorta tarihi:			
35. 47. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					51. Sigorta tarihi					60. Sigorta tarihi:			
36. 48. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					52. Sigorta tarihi					61. Sigorta tarihi:			
37. 49. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					53. Sigorta tarihi					62. Sigorta tarihi:			
38. 50. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					54. Sigorta tarihi					63. Sigorta tarihi:			
39. 51. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					55. Sigorta tarihi					64. Sigorta tarihi:			
40. 52. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					56. Sigorta tarihi					65. Sigorta tarihi:			
41. 53. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					57. Sigorta tarihi					66. Sigorta tarihi:			
42. 54. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					58. Sigorta tarihi					67. Sigorta tarihi:			
43. 55. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					59. Sigorta tarihi					68. Sigorta tarihi:			
44. 56. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					60. Sigorta tarihi					69. Sigorta tarihi:			
45. 57. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					61. Sigorta tarihi					70. Sigorta tarihi:			
46. 58. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					62. Sigorta tarihi					71. Sigorta tarihi:			
47. 59. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					63. Sigorta tarihi					72. Sigorta tarihi:			
48. 60. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					64. Sigorta tarihi					73. Sigorta tarihi:			
49. 61. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					65. Sigorta tarihi					74. Sigorta tarihi:			
50. 62. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					66. Sigorta tarihi					75. Sigorta tarihi:			
51. 63. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					67. Sigorta tarihi					76. Sigorta tarihi:			
52. 64. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					68. Sigorta tarihi					77. Sigorta tarihi:			
53. 65. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					69. Sigorta tarihi					78. Sigorta tarihi:			
54. 66. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					70. Sigorta tarihi					79. Sigorta tarihi:			
55. 67. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					71. Sigorta tarihi					80. Sigorta tarihi:			
56. 68. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					72. Sigorta tarihi					81. Sigorta tarihi:			
57. 69. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					73. Sigorta tarihi					82. Sigorta tarihi:			
58. 70. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					74. Sigorta tarihi					83. Sigorta tarihi:			
59. 71. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					75. Sigorta tarihi					84. Sigorta tarihi:			
60. 72. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					76. Sigorta tarihi					85. Sigorta tarihi:			
61. 73. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					77. Sigorta tarihi					86. Sigorta tarihi:			
62. 74. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					78. Sigorta tarihi					87. Sigorta tarihi:			
63. 75. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					79. Sigorta tarihi					88. Sigorta tarihi:			
64. 76. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					80. Sigorta tarihi					89. Sigorta tarihi:			
65. 77. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					81. Sigorta tarihi					90. Sigorta tarihi:			
66. 78. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					82. Sigorta tarihi					91. Sigorta tarihi:			
67. 79. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					83. Sigorta tarihi					92. Sigorta tarihi:			
68. 80. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					84. Sigorta tarihi					93. Sigorta tarihi:			
69. 81. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					85. Sigorta tarihi					94. Sigorta tarihi:			
70. 82. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					86. Sigorta tarihi					95. Sigorta tarihi:			
71. 83. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					87. Sigorta tarihi					96. Sigorta tarihi:			
72. 84. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					88. Sigorta tarihi					97. Sigorta tarihi:			
73. 85. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					89. Sigorta tarihi					98. Sigorta tarihi:			
74. 86. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					90. Sigorta tarihi					99. Sigorta tarihi:			
75. 87. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					91. Sigorta tarihi					100. Sigorta tarihi:			
76. 88. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					92. Sigorta tarihi					101. Sigorta tarihi:			
77. 89. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					93. Sigorta tarihi					102. Sigorta tarihi:			
78. 90. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					94. Sigorta tarihi					103. Sigorta tarihi:			
79. 91. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					95. Sigorta tarihi					104. Sigorta tarihi:			
80. 92. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					96. Sigorta tarihi					105. Sigorta tarihi:			
81. 93. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					97. Sigorta tarihi					106. Sigorta tarihi:			
82. 94. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					98. Sigorta tarihi					107. Sigorta tarihi:			
83. 95. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					99. Sigorta tarihi					108. Sigorta tarihi:			
84. 96. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					100. Sigorta tarihi					109. Sigorta tarihi:			
85. 97. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					101. Sigorta tarihi					110. Sigorta tarihi:			
86. 98. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					102. Sigorta tarihi					111. Sigorta tarihi:			
87. 99. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					103. Sigorta tarihi					112. Sigorta tarihi:			
88. 100. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					104. Sigorta tarihi					113. Sigorta tarihi:			
89. 101. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					105. Sigorta tarihi					114. Sigorta tarihi:			
90. 102. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					106. Sigorta tarihi					115. Sigorta tarihi:			
91. 103. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					107. Sigorta tarihi					116. Sigorta tarihi:			
92. 104. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					108. Sigorta tarihi					117. Sigorta tarihi:			
93. 105. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					109. Sigorta tarihi					118. Sigorta tarihi:			
94. 106. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					110. Sigorta tarihi					119. Sigorta tarihi:			
95. 107. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					111. Sigorta tarihi					120. Sigorta tarihi:			
96. 108. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					112. Sigorta tarihi					121. Sigorta tarihi:			
97. 109. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					113. Sigorta tarihi					122. Sigorta tarihi:			
98. 110. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					114. Sigorta tarihi					123. Sigorta tarihi:			
99. 111. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					115. Sigorta tarihi					124. Sigorta tarihi:			
100. 112. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					116. Sigorta tarihi					125. Sigorta tarihi:			
101. 113. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					117. Sigorta tarihi					126. Sigorta tarihi:			
102. 114. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					118. Sigorta tarihi					127. Sigorta tarihi:			
103. 115. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					119. Sigorta tarihi					128. Sigorta tarihi:			
104. 116. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					120. Sigorta tarihi					129. Sigorta tarihi:			
105. 117. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					121. Sigorta tarihi					130. Sigorta tarihi:			
106. 118. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					122. Sigorta tarihi					131. Sigorta tarihi:			
107. 119. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					123. Sigorta tarihi					132. Sigorta tarihi:			
108. 120. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					124. Sigorta tarihi					133. Sigorta tarihi:			
109. 121. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					125. Sigorta tarihi					134. Sigorta tarihi:			
110. 122. Adres YÜCEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRİN CAD. MERVE APT. SİTESİ NO: 109 İÇ KAPU NO: 11 MERKEZ / SIVAS					126. Sigorta tarihi					135. Sigorta			

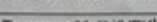
İli		SİVAS		SİVAS - MERKEZ				No		Y		X					
İlçesi		YILDIZELİ		5812 NOLU LİSANSLI HARİTA ve KADASTRO MÜHENDİSLİK BÜROSU CEM MUTLU TEMİZ Aplikasyon Krokisi				Tarih		Tarih		Tarih					
Mah / Köy		MUMCUÇUFTLİĞİ															
Pafta no		137B21D1															
Ada No		170															
Parsel No		18		Fen Kayıt Defteri				Ücret Alındısı									
Tapu Alan		Hesaplanan Alan		Fark Alan		Tevviz		Tarihi		No		Tarihi		No			
34453.10		34453.18		+0.08		-381.57		10.10.2018		265		10.10.2018		2785/15			
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No		Y		X		No		Y		X	
No		Y		X		No											

NOT:ÖLÇÜLERİN HASSASIYETİ 1/5000 ÖLÇEKLİ
PAFTANIN YANILMA SINIRLARI KADARDIR.

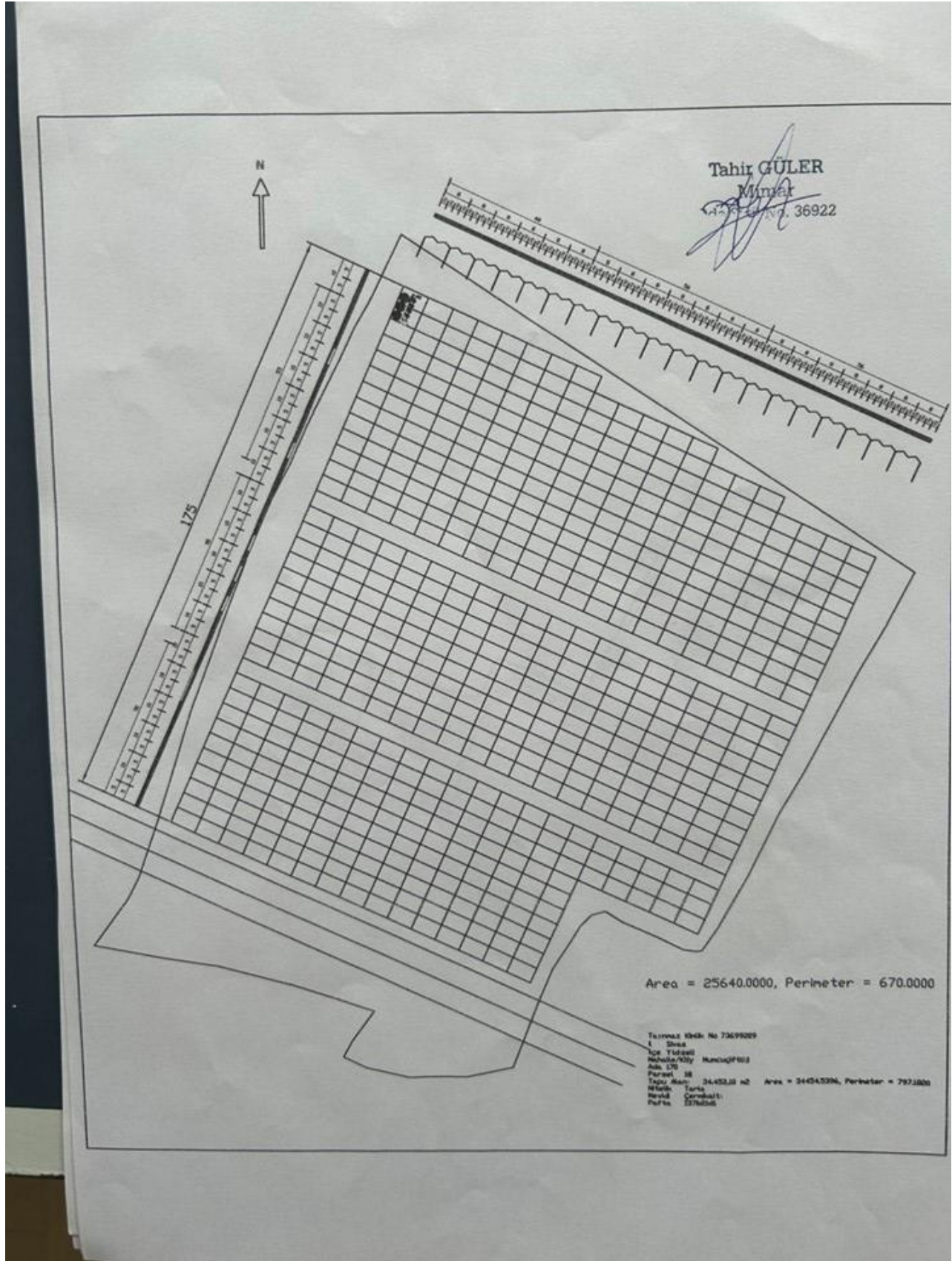
Cep : 0532 224 82 37 Tel / Fax : 0346 211 45 44

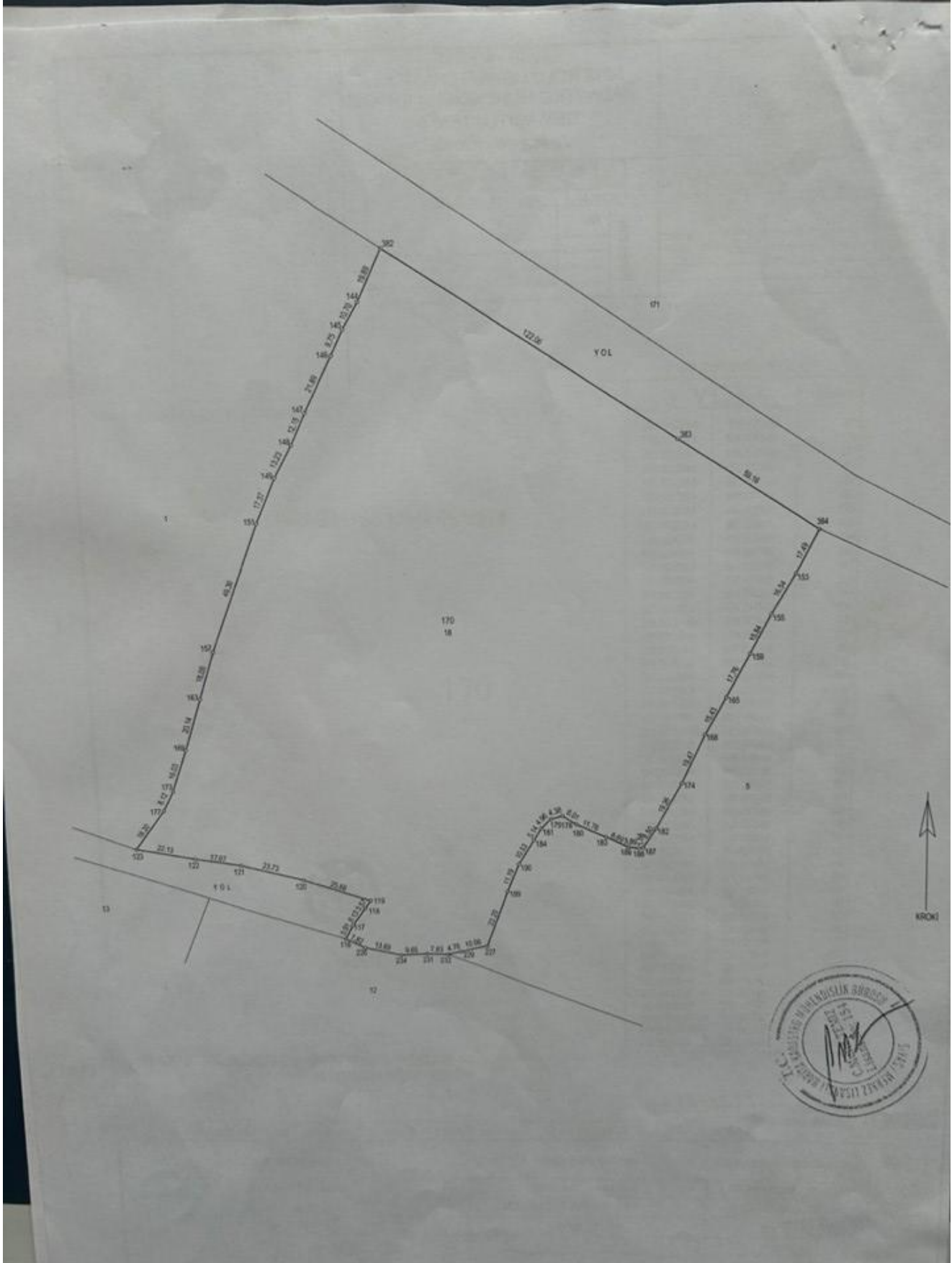
e-posta : sivaslihkab@gmail.com

KROKI

	Ölçü huzurunda yapılmıştır	Aplikasyonu yapan	
İnvanı	Taşınmaz Malikî (VEKİL)	Teknisyen/Tekniker	
İdi Soyadı	VOLKAN YÖRÜK	MUSTAFA TAŞDELEN	
arih	15.10.2018	15.10.2018	
niza		KÜBECİ KAYA Harita Teknikeri	

91TKG0010000-FR.299 Rev.No/Tarih:00/10.06.2010







T.C.
SİVAS VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

Sayı : 49509618-230.04.02-E.3363407
Konu : Yıldızeli İlçesi Mumcuçiftliği Köyü
170 ada 18 nolu taşınmaz (modern
cam sera yapımı)

SİVAS İL ÖZEL İDARESİNE
(İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü)

İlgi : 01.11.2018 tarihli ve 52821246-21597 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Yıldızeli İlçesi Mumcuçiftliği Köyü sınırları içerisinde yer alan 170 ada 18 nolu taşınmaza yapılması planlanan modern cam sera için Kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu taşınmaz için hazırlanan etüt raporunda 3,4453 hektar (34.453,10 m²) büyüklüğündeki tarla vasıflı taşınmazın hali hazır durumu itibarı ile 5403 Sayılı Kanun hükümlerine göre sınıfı; Sulu Mutlak Tarım Arazisi (SMT) olarak belirlenmiştir.

170 ada 18 nolu taşınmaza yapılması planlanan "modern cam sera" 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. maddesi (k) fıkrasında belirtilen Tarımsal Amaçlı Yapılardan sayılmaktadır.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. maddesi hükümlerine göre, parselin vasfının arsa olarak değiştirilmemesi, ifraz edilmemesi, mer'i mevzuat hükümlerine uyulması ve taahhütte bulunulan amaç dışında kullanılmaması şartı ile, Mumcuçiftliği Köyü 170 ada 18 nolu taşınmazın, müracaat dosyasında ibraz edilen ve yazımız ekinde örneği gönderilen vaziyet planında öngörülen 20.554 m² lik kısmının modern cam sera (tarımsal amaçlı yapı) olarak kullanılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Salih AYHAN
Vali

Ek : Vaziyet Planı (1 sayfa)

Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır
16.11.2018
Elhanır GÜLDOĞAN
Müdür

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : MTVCYAMIYMGYNEOKLHT Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/gida-tarim-hayvancilik-bakanligi-ebys>
Mehmet Akif Ersoy Mah. Şehit Fethi Akyüz Caddesi İl Emniyet Müdürlüğü Karşısı
Merkez/SİVAS
Tel: (0346) 215 17 23 Faks: (0346) 215 17 20
E-Posta: sivas@tarim.gov.tr Kep: sivas@gtbb.hso1.kep.tr
Bilgi için: Yunus MOĞULKOÇ
Mühendis

T.C.
SİVAS İL ÖZEL İDARESİ
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü

Sayı :78236341-000-E.18592
Konu :Görüş

14/09/2018

NETGREEN TARIM VE HAYVANCILIK GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A. Ş.
Ahmetturanazı OSB. Mah. Osb. 4 Cad. No:5
SİVAS

İlgi : 14.09.2018 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde Yıldızeli Mumcuçiftliği Köyü 170 Ada, 3 ve 4 nolu parsellerde kurmayı planladığınız Sera Projesinin Sıcak Çermik Jeotermal sahası için hazırlatılan Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporuna uygunluğu sorulmaktadır.

İdaremize bildirdiğiniz 170 Ada 3 ve 4 nolu Parseller Valilik Makamınca Onaylanmış Sıcak Çermik Jeotermal Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporu zon sınırları dışında kalmakta olup herhangi bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bilgilerinize sunulur.

Mevlüt SOYSAL
Genel Sekreter Yrd.

*Bu belge elektronik imzalıdır. imzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-icisleri.gov.tr/EvrakDogrulama> adresine girerek
11Y7T6W-nWHG04-q1/9nx-2G1s8m-5FkwTdJa1 kodunu yazınız.

Akteşmen Mahallesi Mehmet Akif Ersoy Cad. No: 1 58040
Telefon No: (346)223 01 16 Faks No: (346)224 79 80
e-Posta: iletisim@sivasozelidareleri.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.sivasozelidareleri.gov.tr>

Bilgi için: Nebahat YERLİKAYA
Telefon No:



TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
11.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (KAYSERİ)
11.BÖLGE MÜDÜR YARDIMCILIĞI (TESİS)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar TL
Vergi D. No:
Vergi No: 879 030 4314
ASO: 5887 ATO 165458

Sayı : 21543042-752.01.02[752.01.02]-E.437318

25.10.2018

Konu : Kurum Görüşleri (Yapı Yaklaşma
Mesafeleri Hk)

NUTGREEN TARIM HAYVANCILIK GIDA İNŞ.SN.LTD.ŞTİ.NE
OSB MAH.4.CAD.NO:5 Sivas

İlgi : Nutgreen Tarım Hayvancılık Gıda İnş.Sn.LTD.Şti.'nın 22.10.2018 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgi'de kayıtlı dilekçenizde; Sivas ili Yıldızeli ilçesi ili Mumcuçiftliği mahallesi **170 ada 18** parsel nolu taşınmaz üzerine yapılacak yapılar için yapı yaklaşma mesafelerinin tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

380 kV Enerji İletim Hatlarımızın altına veya yakınına yapılacak yapıların hat iletkenlerine göre olması gereken yatay/düşey yaklaşım mesafeleri EKAT Yönetmeliğinin 46. maddesinde belirtilmiştir.Buna göre;

- Düşey Yaklaşma Mesafesi:** İletkenlerin, yönetmeliğin 46. maddesine göre hesaplanan en büyük salgılı durumda (haritada taralı olarak gösterilen alan içerisinde) üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları **8,70 m** olmalıdır.
- Yatay Yaklaşma Mesafesi:** Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az **5,00 m** yatay uzaklık bulunmalıdır.[Pratik olarak, hatların **gabari sınırları** (haritada taralı olarak gösterilen alan) yatay yaklaşma mesafesini ifade etmekte olup bu alan dışında yapılacak yapılarda hattımızdan dolayı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.]
- Hat güzergahında yapılacak yapıların tesis çalışmaları veya her türlü saha çalışmasında kullanılacak araçlar (vinç, kamyon v.b.) ile hatların emniyet alanına girilmemeli; bu alanlara girilmesinin zorunlu olduğu hallerde ise can ve mal emniyeti açısından düşey yaklaşım mesafelerine riayet edilmelidir.
- Enerji iletim hatlarımızın güvenlik sahası içerisinde kalan alanlara yapılan/ yeni yapılacak olan yapılarda, 'yönetmelikte belirtilen şartlar sağlansa dahi' buralarda oluşabilecek hat arızalarından dolayı yaşanması muhtemel kazaların insanların can ve mal güvenliğini tehlikeye sokabileceği hususu dikkate alınmalıdır.

Bahse konu taşınmazdan **380 kV KANGAL TES TM - DEÇEKO TM EİH** geçmekte olup parsel üzerinde, 4750 m² ve 2125 m² irtifak hakkı tescillerimiz bulunmaktadır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : AJSKSPAXFWERUSHSVRK Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Osman Kavuncu Mahallesi Osman Kavuncu Bulvarı 7. km No:269 38060 Melikgazi /
KAYSERİ Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) : teias.11bolgemd@hs01.kep.tr
Tel: 0 352 315 40 00
Faks: 0 352 331 12 82

Bilgi için:Turan ÖRER
Mühendis
Telefon No:(352) 315 43 79



T.C.
SİVAS İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-52821246-000-66000
Konu : Bilgi Talebi Hk.

15.05.2024

Sayın NET BOR PLASTİK BORU İNŞ. NAKL. MAD. LAB. HİZMETLERİ TİC. VE SAN. A. Ş.
Ahmetturancazi Mah. Osb. 4. Cad. No:5
Merkez/SİVAS

İlgi : 08.05.2024 tarihli ve 7607 sayılı yazı.

İlgi sayılı yazınızda İlimiz Yıldızeli İlçesi Mumcuçiftliği Köyü 170 ada 23 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan sera kapalı kullanım alanı, teknik alanlar depoların kullanım alanları vb. alanlar için İmar Kanunu ve ilgili mevzuat gereği ruhsata tabi olmayan yapılardan olduğuna ilişkin tarafınıza bilgi verilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu taşınmaz 1/1000 Ölçekli Sıcak Çermik Revizyon İmar Planı3194 sayılı **İmar Kanunun 27. maddesinin (Ek fıkra:4/7/2019-7181/10 md.)** "Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı **seralar**, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendislere aittir." ve **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19. madde h bendi 2. alt bendi (Ek:RG-11/3/2020-31065)** "Herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı imar adalarında yer alan parsellerde, kullanım fonksiyonuna uygun bir yapı ruhsatı müracaatı aşamasında yıkılarak tasfiye edilmek ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak kaydı ile entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralara, 61 inci madde uyarınca muvakkat yapı izni verilebilir. Bu yapılarda, 61 inci maddenin on altıncı fıkrasında belirtilen 250 m2'den fazla olmama koşulu aranmaz." hükümleri ve İlgili Yönetmelikler doğrultusunda seralar ruhsata tabi olmayan yapılardandır.

Bilgilerinize rica ederim.

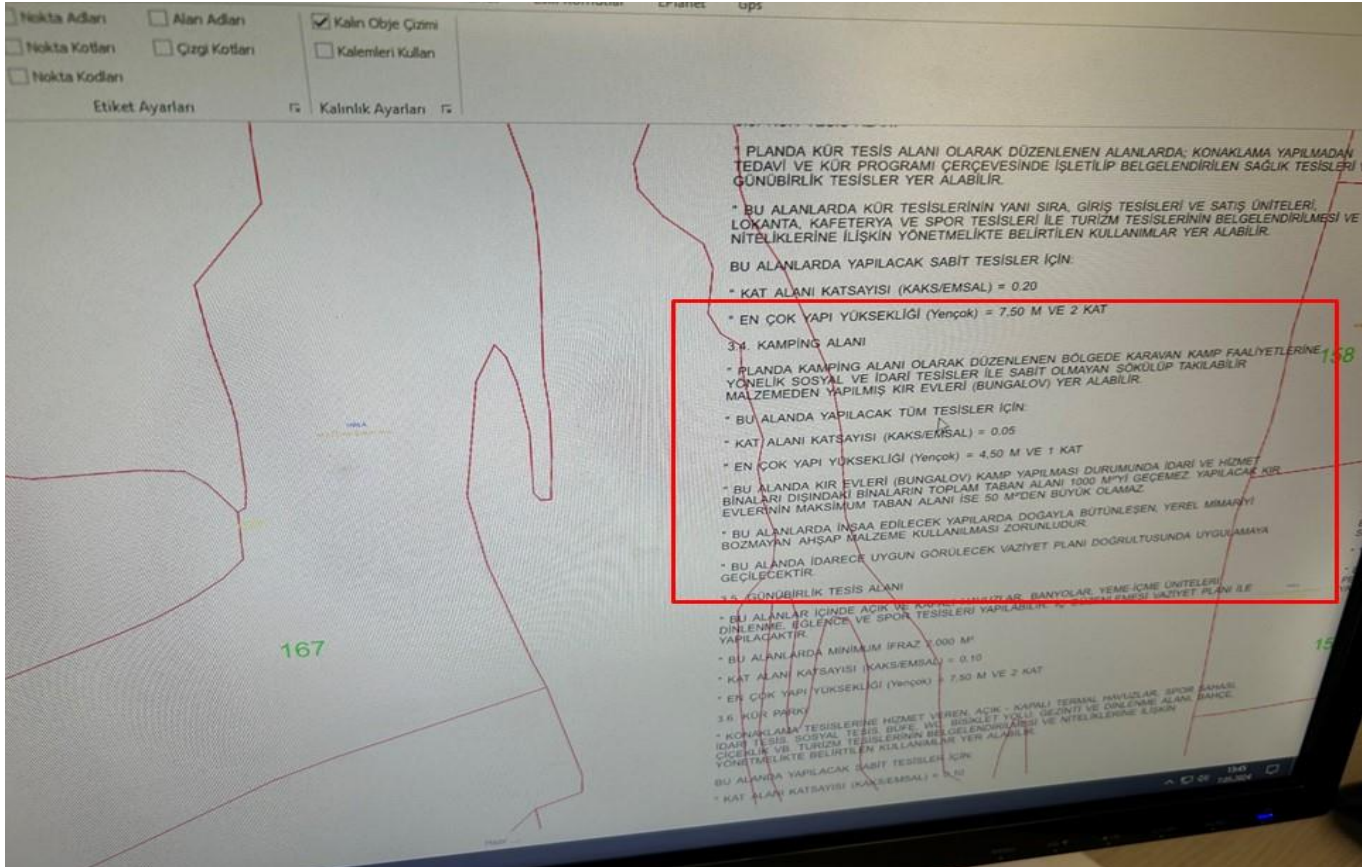
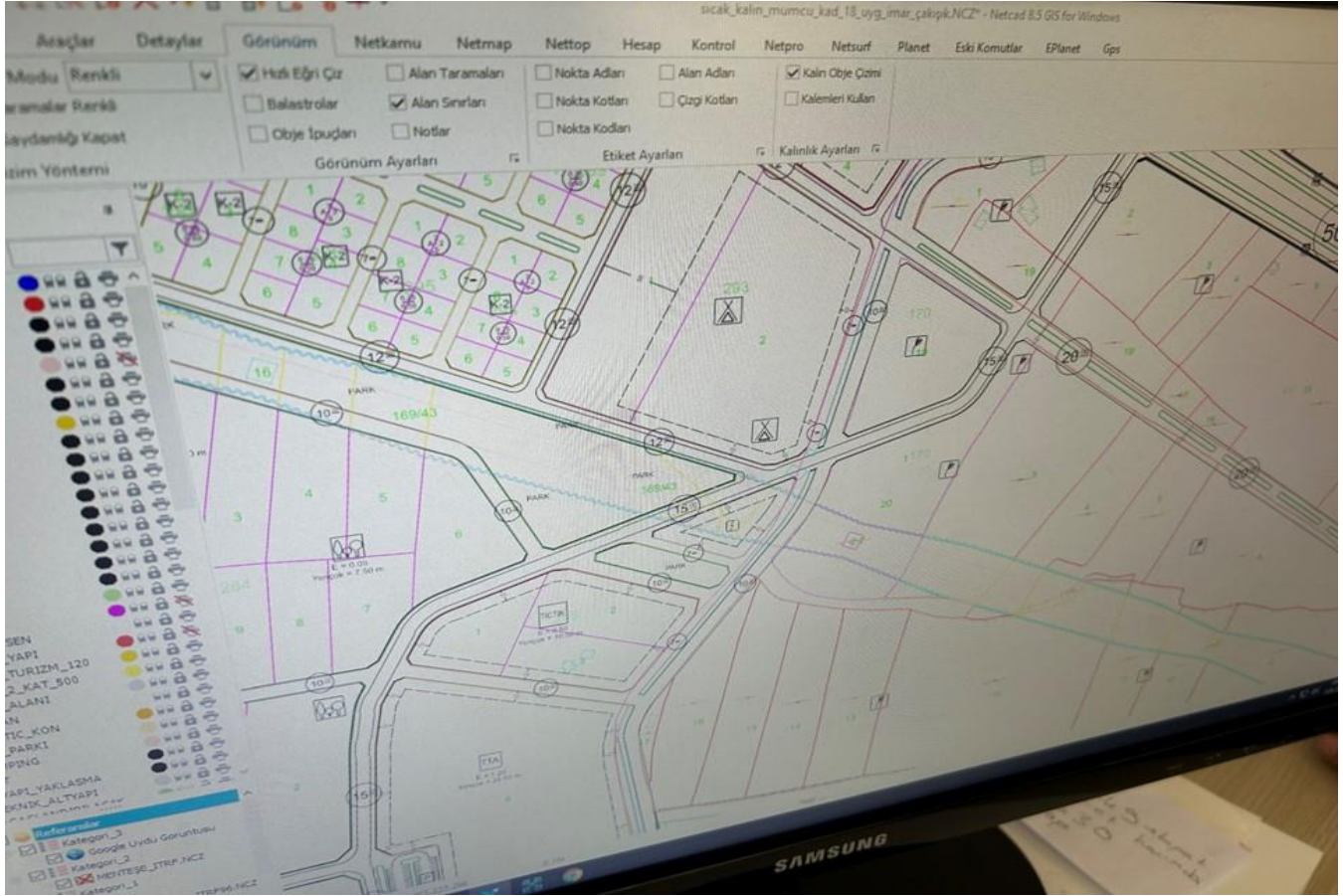
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: v8hgUV-4ow1YI-Sf5Kzz-CH5v0i-K0jzKzE+ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ehys>

Mehmet Akif Ersoy Mh. İstiklal Cd. No:26 Özel İdare Ek Bina 58050
Telefon No: (346)211 37 00 Faks No: (346)211 37 10
e-Posta: ozelidare@sivas.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.sivasilozelidaresi.gov.tr>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Dernet KARAKAYA
Şehir Plancısı
Telefon No:





GÜLERTAS YAPI

ATATÜRK CAD. AYNALI ÇARŞI KAT:2 NO:201 SİVAS

TEL:(0346) 222 22 00

PROJE RESİM VE HESABI YAPANIN	ADI SOYADI	ADRESİ	ÜNVANI	ODA SICIL NO	DİPLOMA NO	VER. DAİ. HES. NO	SORUMLULUK İMZASI
MİMARİ PROJE	TAHİR GÜLER		MİMAR	36922	118962	SİTE 4190497932	Tahir GÜLER
STATİK PROJE	BAŞAK AYDIN		İNŞAAT MÜHENDİSİ	113504			
ELEKTRİK PROJE	BÜNYAMİN GAZİOĞLU		ELEKTRİK ELEKTRONİK MÜHENDİSİ	61433			
SİHHİ TES. VE KAL. PROJE							

ODA VİZESİ

KONTROL

ONAY

28/11/2018

Rüveyda Feri Han YILDIRIM
Mimar

PROJENİN TÜRÜ

MİMARİ PROJE

PROJE RESİM
VE HESAPLARI
YAPTIRANIN

ADI SOYADI ÜNVANI NETGREEN A.Ş.

ADRESİ OSB 2. KISIM SİVAS

VER. DAİ. VE SICIL NO

ARSANIN

BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU TARİHİ
SİVAS	YILDIZELİ	MUMCUÇİFTLİĞİ			170	18	

YAPININ

İNŞAAT SİSTEMİ	OTURMA KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI			GEREKLİ OTOPARK ADEDİ
				İŞYERİ	KONUT	DİĞER	
ÇELİK	1	17664.00 m ²	1			1	

YAPININ

İNŞAATIN RUHSAT NO

İNŞAAT RUHSAT TARİHİ

RUH. MAK. NO VE TARİHİ

RUH. KESEN MEMUR İMZASI

