

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİŞEHİR MAH., 6613
ADA 1 PARSEL, C BLOK, 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM
NUMARALI MESKEN VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA
DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 01.04.2024

RAPOR NO: SPK-2024-49

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-2024-49
Talep Tarihi	29.03.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.03.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ, DR.RAHMİ KARAHASANOĞLU CADDESİ, C BLOK, NO:3/2/26 MERKEZ/ SİVAS
Çalışmanın Konusu	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ, 6613 ADA 1 PARSEL, C BLOK, 4.KAT, 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	MESKEN
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL ALAN: 58 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:1.50, Hmax: 27.50 m, yol cephesinden 5 m çekme mesafesi olarak belirlenmiştir. <u>Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.</u>
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 2.305.000,00 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 GAYRİMENKUL 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 VARSARUHSATA 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-2024-49 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 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 29.03.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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 Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ 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 itibariyle 10.000m² kapalı , 65.000m² açık alanda , 1200mm çap, 50.000 ton/yıl üretim kapasitesi bulunmaktadır. Firmamız "Önce Kalite" prensibiyle hareket ederek yurtiçi ağını yurtdışına taşımış olup ihracatta aranan marka

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

SERMAYESİ:- HALKA AÇIKLIK:-

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

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

3.1 KABULLER

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

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

alınmıştır.

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	:	MERKEZ
Mahallesi/Köyü	:	YENİŞEHİR MAH
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	6613
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	2 ADET 9 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS VE İŞYERİ,1 ADET 8 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS VE İŞYERİ,1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Alanı	:	8519,82 m2
Blok No	:	C
Kat No	:	4
Bağımsız Bölüm No	:	26
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Sahibi-Hissesi	:	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	5
Sayfa No	:	493
Yevmiye No	:	3330
Tapu Tarihi	:	15.01.2024

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ, DR.RAHMİ KARAHASANOĞLU CADDESİ, C BLOK, NO:3/2/26 MERKEZ/ SİVAS posta adresinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, bölgenin ana arterlerinden Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı yolu ile güney yönünde Sivas Cumhuriyet Üniversitesi istikametinde ilerlerken sağ tarafa İsmet Yılmaz Bulvarına girilir ardından KYK Kadıburhanettin Erkek Öğrenci Yurdu'nu geçince 500 metre ilerledikten sonra sağ kol üzerinde yer alan değerlemesi yapılan taşınmaza ulaşılmaktadır. Taşınmaz ekonomik açıdan iyi-üst gelir seviyesine sahip kesimlerce tercih edilen ayırık nizamda inşa edilmiş, 8-12 katlı binalar ile iyi gelir seviyesine sahip kesimlerce tercih edilen çok katlı binaların yer aldığı bölgede konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Sivas Cumhuriyet Üniversitesi, KYK Kadı Burhanettin Erkek Öğrenci Yurdu, KYK Yurt Müdürlüğü, MTA Bölge Müdürlüğü ve çok sayıda mesken ağırlıklı yapılaşmalar vardır. Alt yapı ve Belediye hizmetleri yörede tamdır.





4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Dr.Rahmi Karahasanoğlu Caddesi üzerinde konumludur. Toplu taşıma araçları taşınmazın yaklaşık 60 m kuzeyinde İsmet Yılmaz Bulvarı üzerinden geçmektedir. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:1.50, Hmax: 27.50 m, yol cephesinden 5 m çekme mesafesi olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

- * Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 30.12.2022 onay tarihli tadilat mimari uygulama projesi incelenmiş olup konumu tespit edilmiştir.
- * Sivas Belediyesi'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş (C blok), 31.12.2021 tarih ve 620 sayılı Yeni Yapı ruhsatı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre (C Blok), 54 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar için düzenlenmiş olup 6319 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 7 olmak üzere toplam 8 katlıdır. 30.12.2022 tarih ve 493 sayılı Tadilat ruhsatı belgesi incelenmiştir. Söz konusu tadilat belgesine göre (C Blok), 53 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar için düzenlenmiş olup 5790 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 7 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

* Sivas Belediyesi'nde değerleme konu taşınmaz için verilmiş (C blok), 29.12.2023 tarih ve 262 sayılı Yapı Kullanım İzin belgesi incelenmiştir. Söz konusu iskan belgesine göre (C Blok), 53 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar için düzenlenmiş olup 5790 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 7 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

* Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen 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 Belediyesi İmar Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 15.01.2024 tarih ve 3330 yevmiye numarası ile Satış 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 değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

-26.01.2024 tarih ve 6530 yevmiye numarası ile ".....KM ne Çevrilmiştir. " beyanı,
-02.01.2024 tarih ve 5 yevmiye numarası ile "Yönetim Planı:26/12/2023" beyanı 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 Merkez 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a,22.b ve 22.c maddesi uyarınca;

(1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı 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.

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

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 “MESKEN” 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 29.12.2023 tarihinden Yapı Kullanım İzin belgesi alınmış, **Sivas Selçuklu Yapı Denetim LTD.ŞTİ** tarafından denetlenmiştir.

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 Belediyesi İmar 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 Mesken nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmaza ait 03.11.2023 tarihli, Y2258DC2CC403 belge numaralı ve C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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 ağzı kullanılmaktadır. Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, 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 Santralı Sivas'tadır. Ayrıca Gemerek ilçesinde Sızır Hidroelektrik Santrali vardır. Sivas'ta Türkiye'nin en büyük linyit işletmesi bulunmaktadır.

Tarım

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

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

Turizm

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

Ulaştırma ve Haberleşme

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

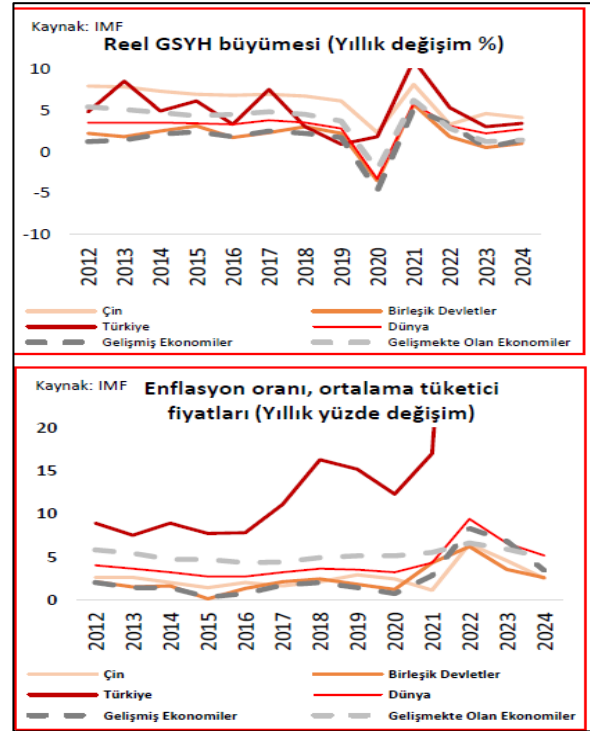
Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilirmak; Karadeniz, Fırat Havzası ise Doğu Anadolu iklimine bağlamaktadır. Bu üç su, üç yol, üç farklı kültür 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

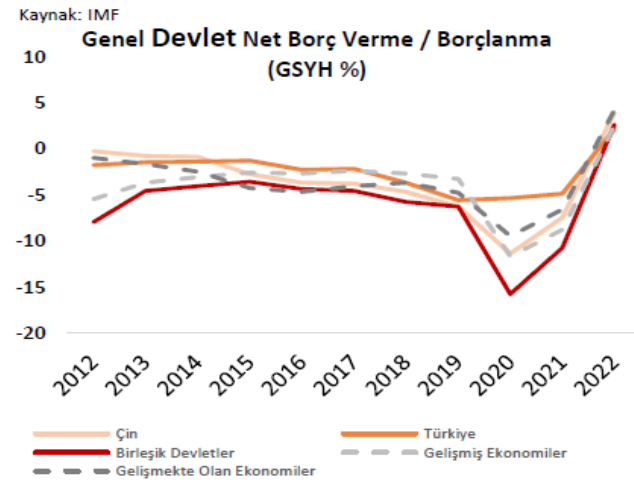
Yeraltı kaynağı çeşidi bakımından zengin olan Sivas ili, başta demir olmak üzere birçok maden yatağına sahiptir. Sivas, bu özelliğiyle madencilik sektöründe şanslı bir konumda bulunmaktadır. Sivas yöresinde krom, kurşun-çinko-bakır, sölestin, talk, blok taş (mermer), tuz, kömür (linyit), asbest, manyezit, 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 oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir. Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe 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



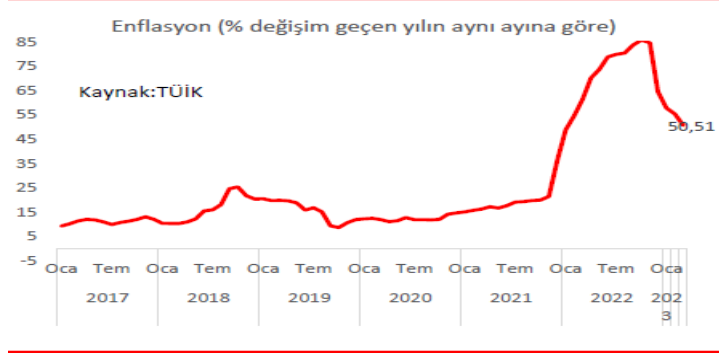
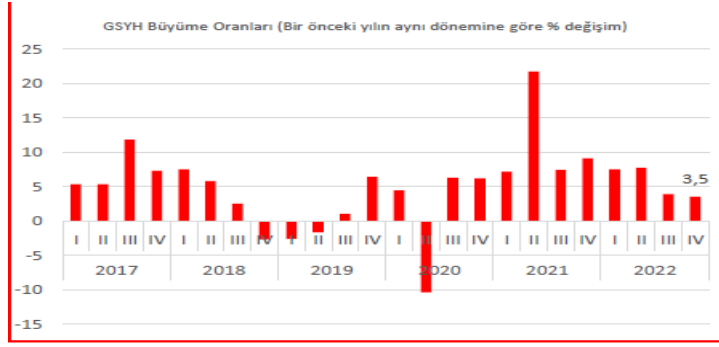
ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı 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

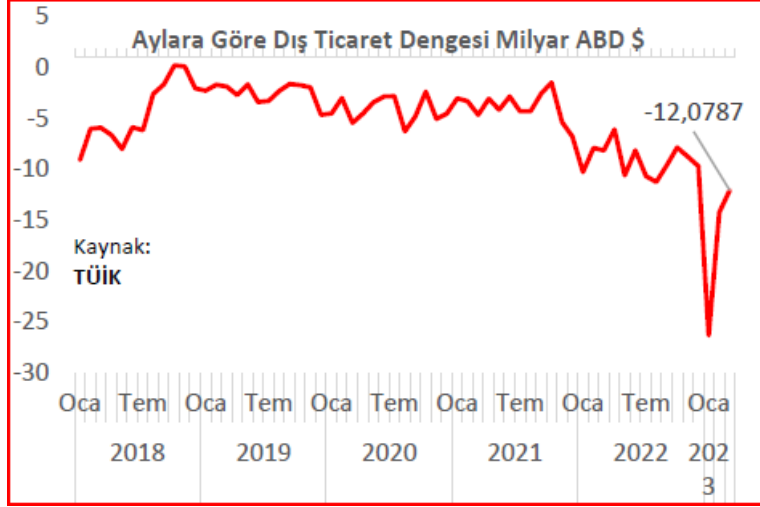
GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 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.

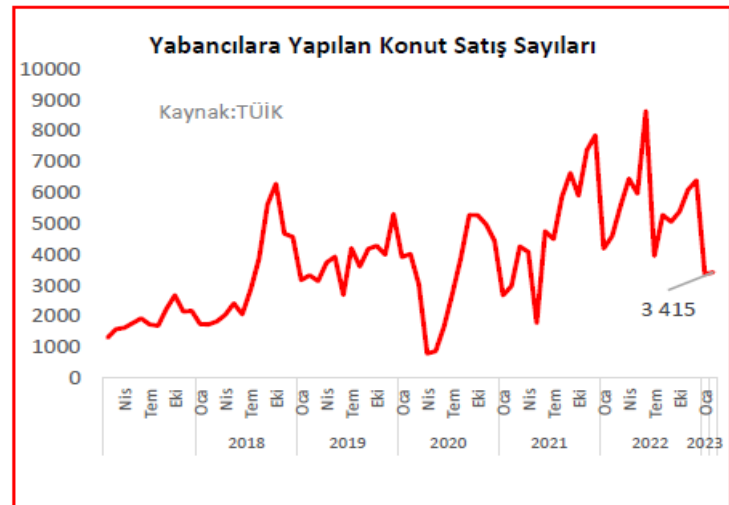
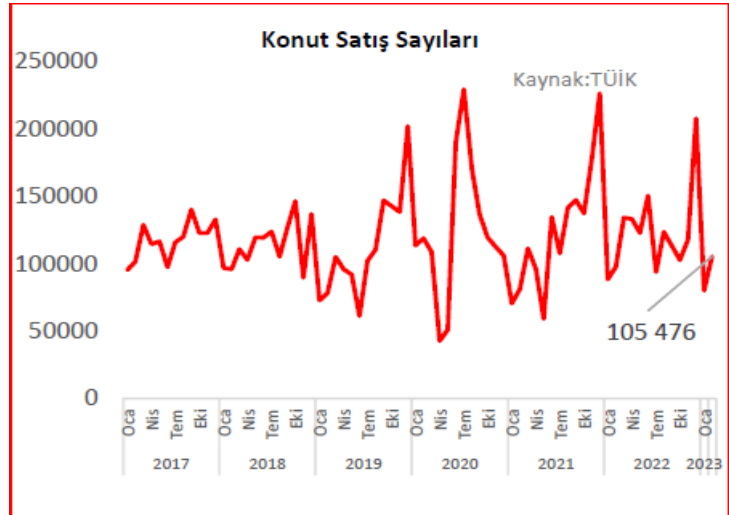
Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar 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.

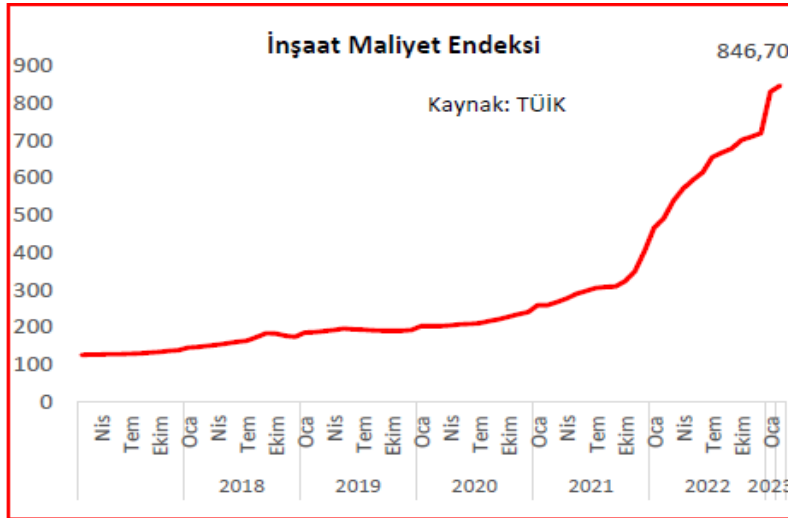


5.2.3. Gayrimenkul Sektörü

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:

- Ara katta konumlu olması
- İskanlı olması
- Yeni binada konumlu olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Merkeze uzak olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Çeperi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %20
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Ticaret-Turizm-Konut imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 8
Yapı Sınıfı	: 3/B
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Var
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 53
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var

Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Mesken
Kullanım Şekli	: Mesken

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul; 8519,82 m² yüz ölçümüne sahip 6613 ada 1 parsel üzerinde 4 adet blok (A, B, C ve D Blok) bulunmaktadır. Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu C blok, parselin doğusunda konumlu, ayırık nizamda, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde 1 bodrum kat + zemin kat + 8 normal katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Binanın dış cepheleri normal dış cephe boyalı olup giriş ve koridor zeminleri, merdiven basamakları mermer plak kaplıdır. Binaya giriş site içerisinden, zemin kat seviyesinde, batı yönünden sağlanmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre, C bloğun 1.bodrum katında; sığınak, teknik hacimler, zemin katında; bina girişi, 6 adet dükkan, 1.normal katında; 7 adet mesken, 2.normal katı dahil diğer tüm normal katlarında her katında 8 er adet mesken olmak üzere binada toplam 53 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, C bloğun 4.normal katında yer alan, bina girişine göre ön cephede konumlu, 26 bağımsız bölüm numaralı, batı cepheli meskendir. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık 58,00 m² brüt kullanım alanında, 1 salon+mutfak, 1 oda, 1 banyo ve 1 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

Meskenin girişinde çelik kapı mevcut olup giriş ve koridor zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Salon ve odaların zemini laminant parke kaplı olup duvarları saten boyalıdır. Mutfakta lamine dolap grubu ve mermerit tezgâh mevcuttur. Banyoda hilton lavabo, klozet ve duş kabini mevcut olup zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Meskenin iç kapıları Amerikan panel kapı olup pencereleri pvc doğrama ve çift camlıdır. Meskende ısıtma merkezi ısıtılmalı kalorifer ile sağlanmaktadır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

-Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

-Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine

koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, yüklenici karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

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 değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı

kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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.

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

Faaliyet Nakit Akımı	

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

Yakın çevredeki piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin; konum, büyüklük, katı, konumu, cephesi ve bina yaşı 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;



KONUT EMSALLERİ**EMSAL-1- TEKFİYAT EMLAK 0 (544) 574 02 27**

Değerleme konu taşınmaz ile aynı blokta, 4.normal katında, 1+1 kullanım tertibinde, 60 m2 kullanım alanlı mesken 2.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı özelliktedir.**

EMSAL-2 – SAHİBİNDEN (544) 446 72 77

Değerleme konu taşınmaz ile aynı sitede, 2.normal katında, 1+1 kullanım tertibinde, 53 m2 kullanım alanlı mesken 2.295.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı özelliktedir.**

EMSAL-3 –FORESTA EMLAK (532)731 00 78

Değerleme konu taşınmazla aynı bölgede, yeni binada, site içerisinde, 5.normal katında, 2+1 kullanım tertibinde, 78 m2 kullanım alanlı mesken 2.900.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı özelliktedir.**

EMSAL-4-ÖZEN EMLAK 0 (530) 117 65 87

Değerleme konu taşınmazla aynı bölgede, yeni binada, site içerisinde, 1.normal katında, 1+1 kullanım tertibinde, 60 m2 kullanım alanlı mesken 2.230.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı özelliktedir.**

EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1 41.666,00 TL/m ²	EMSAL 2 43.300,00 TL/m ²	EMSAL 3 37.179,00 TL/m ²	EMSAL 4 37.166,00 TL/m ²
KONUM	DR.RAHİMİ KARAHASANOĞLU CAD	0%	0%	5%	5%
BİNA YAŞI	SIFIR	0%	0%	0%	0%
KAT	4.KAT	5%	0%	0%	5%
CEPHE/ŞEREFIYE	BATİ	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-5%	0%	5%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		41.666,00 TL/m ²	41.135,00 TL/m ²	37.179,00 TL/m ²	39.024,30 TL/m ²
					39.751,08 TL/m ²
(*) 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

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamakta olup, konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında 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 çözümleme, 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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Tespit edilen satılık mesken emsalleri ve emlak firmaları görüşlerine göre **metrekare birim fiyatı ortalama 39.750,00 TL/m²** tespit edilmiştir. (Bknz. Emsal Analizi Tablosu)
- 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 “MESKEN” olarak alınması uygundur.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLERİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 53 (ElliÜç) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ						
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
6613	1	MESKEN	58,00	39.750,00	2.305.500,00	2.305.000,00
YASALVE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)						2.305.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						\$ 71.717,49
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)						€ 66.618,50
					1 DOLAR	₺ 32,1400
					1 EURO	₺ 34,6000

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

6613 ADA 1 PARSEL, C BLOK, 26 BB NUMARALI MESKEN YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.305.000,00	2.766.000,00

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, MERKEZ İLÇESİ, YENİŞEHİR MAH 6613 ADA 1 PARSEL, C BLOK, 26 BB NUMARALI MESKEN VASIFLI TAŞINMAZ	1.04.2024	31.12.2023	31.12.2022
	2.305.000,00 TL	1.941.600,00 TL	1.178.500,00 TL

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

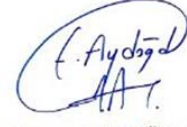
Belge No: 2021-01.3918

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 2 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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6613/1
Taşınmaz Kimlik No:	131468901	AT Yüzölçümü(m2):	8519.82
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİŞEHİR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/4//26
Cilt/Sayfa No:	5/493	Arsa Pay/Payda:	5000/1703964
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Adet 9 Katlı Betonarme Mesken,Ofis ve işyeri,1 Adet 8 Katlı Betonarme Mesken,Ofis ve işyeri,1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Sivas - 26-01-2024	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	16:21 - 6530	
Beyan	Yönetim Planı : 26/12/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Sivas - 26-01-2024 16:21 - 6530	
		Sivas - 02-01-2024 09:22 - 5	

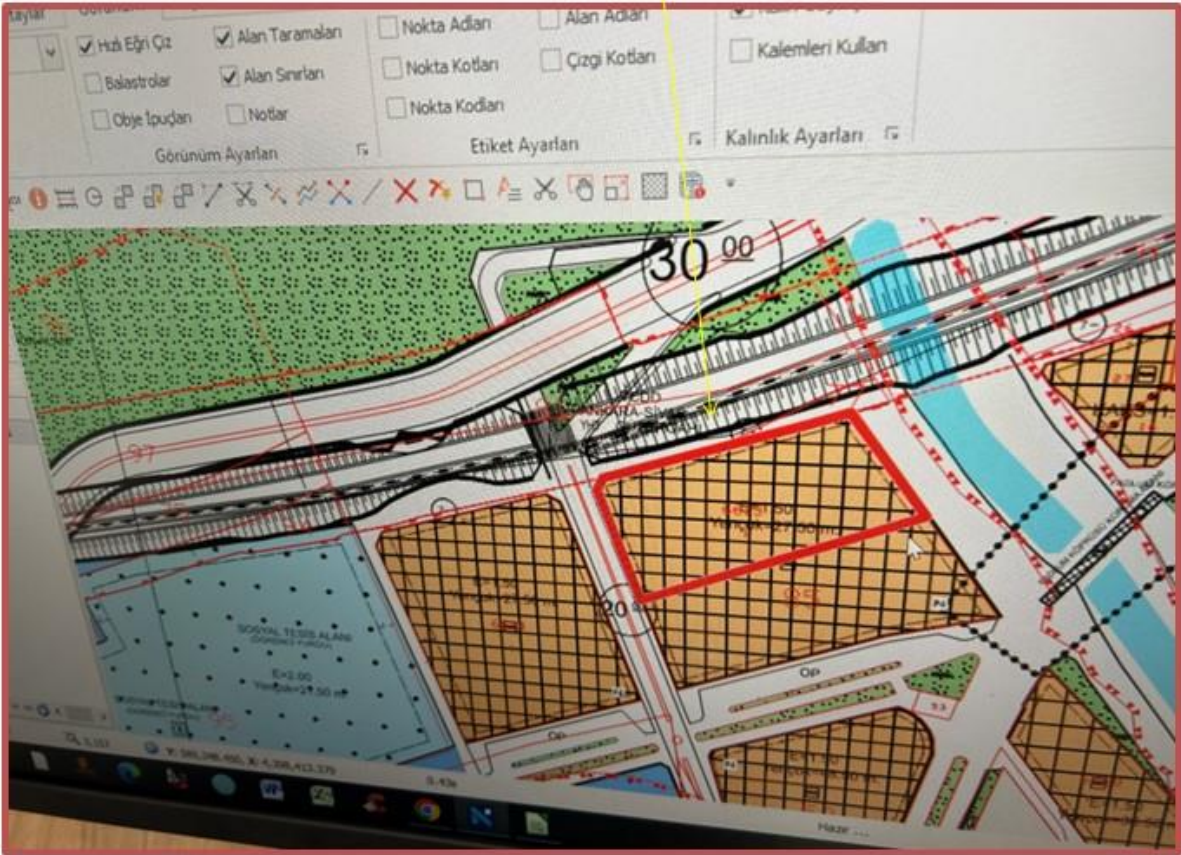
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
795562925	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 15-01-2024 3330	-

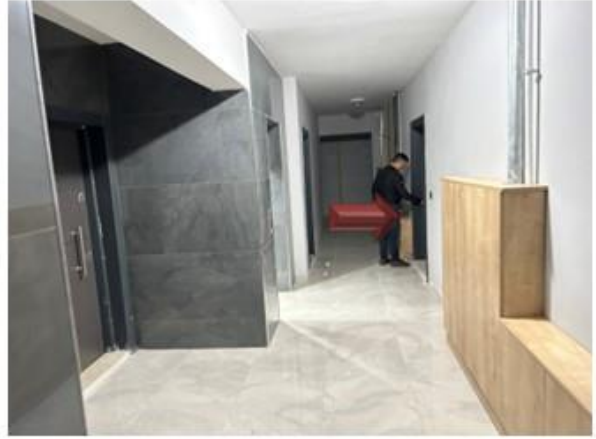
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F0Flwsnu2Uz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2







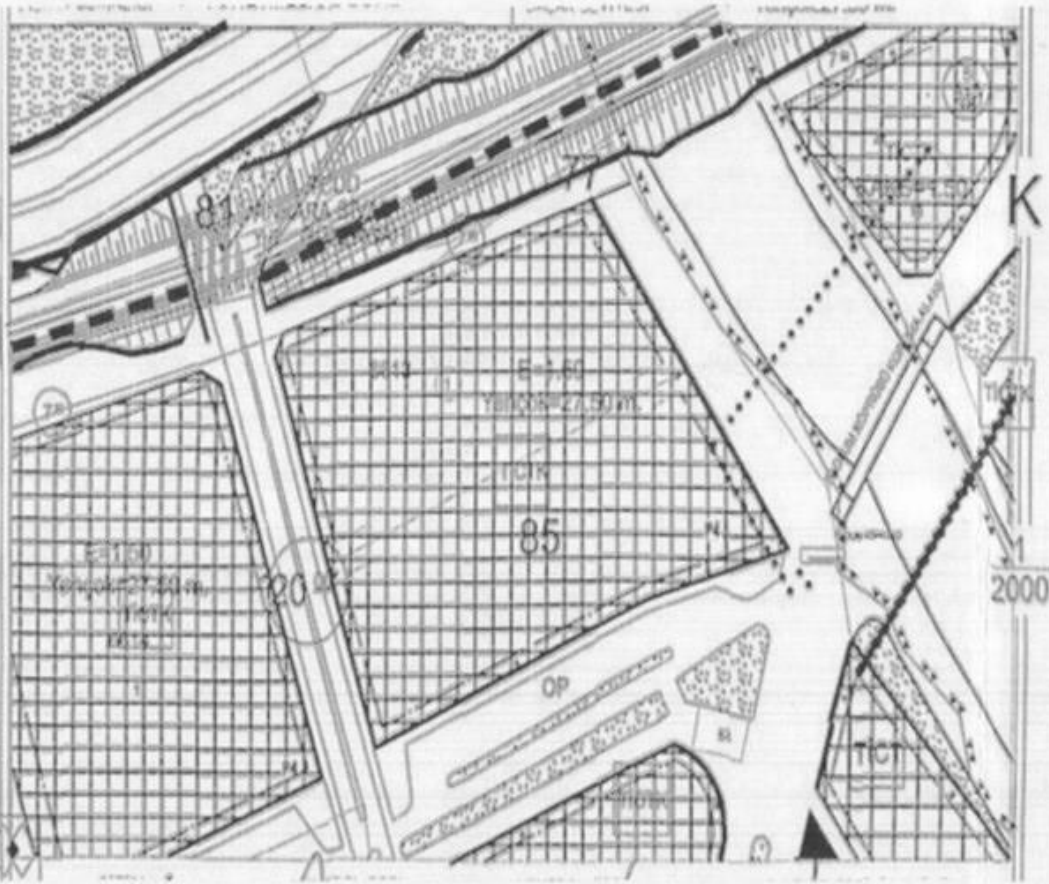


[illegible]

Bu binada zemin iyileştirme yapılacaktır.

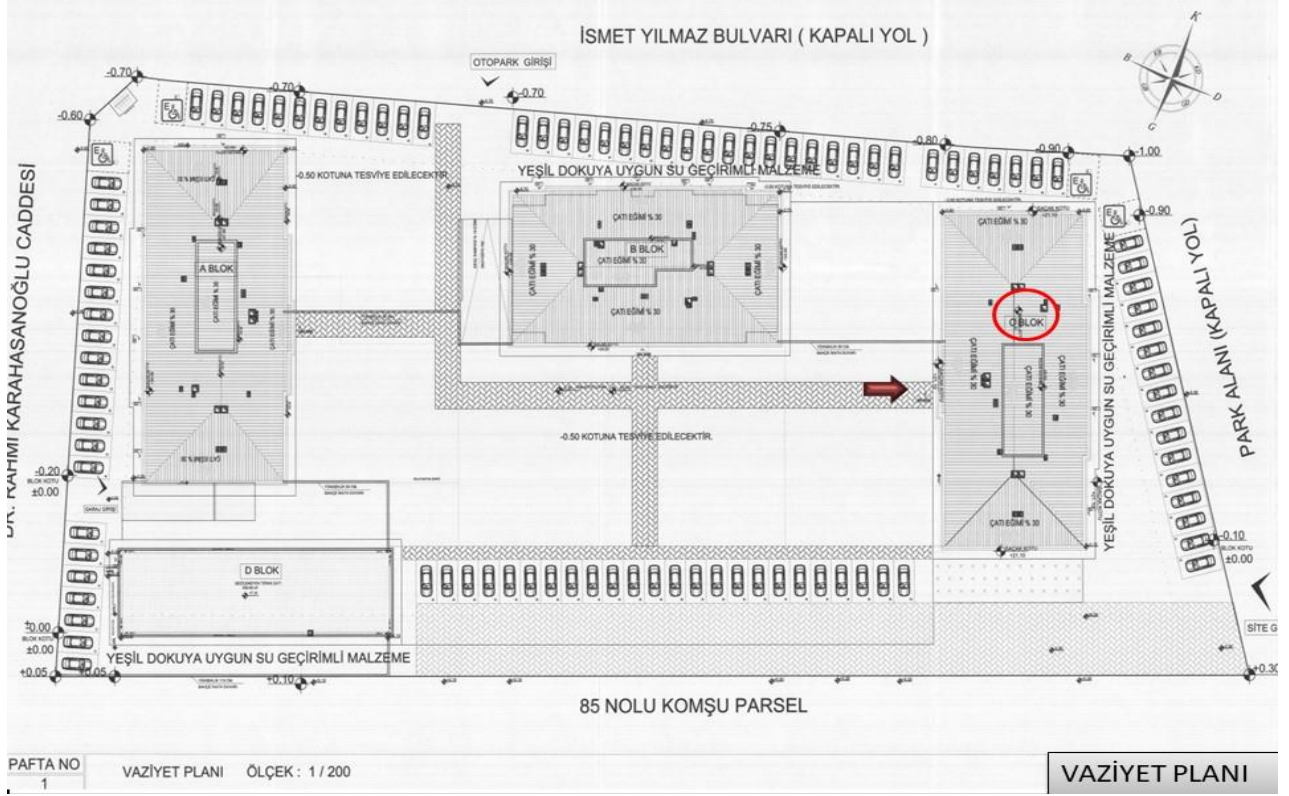
[illegible]

ADI VE SOYADI			NETFİYAT İNŞ. VE MÜŞT.				
KADASTRO			TOPLAM	MAHALLESİ		İMAR PAFTA NO	
PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN(M ²)	YENİŞEHİR			
138-D-01-C-2-D	6613	1	8519.82 M2	SAYI	585	GÜN	23.03.2021
DÜŞÜNCELER			PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR. E: 1.50 YENÇOK:27.50 M. TCDD GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. PARSEL TURİZM TİCARET KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. PARSEL ÖA.1.1. ALANINDA KALMAKTADIR.				
YOLA MESAFESİ			KROKİ 5.00 M.		YAPI NİZAMI		EMSAL
İNŞAAT MESAFESİ			KROKİ		KAT ADEDİ		-----
KOMŞU MESAFESİ			KROKİ		ARKA BAHÇE MESAFESİ		YÖN. GÖRE
İNŞAAT DERİNLİĞİ			KROKİ		SAÇAK SEVİYESİ		YENÇOK:27.50 M.



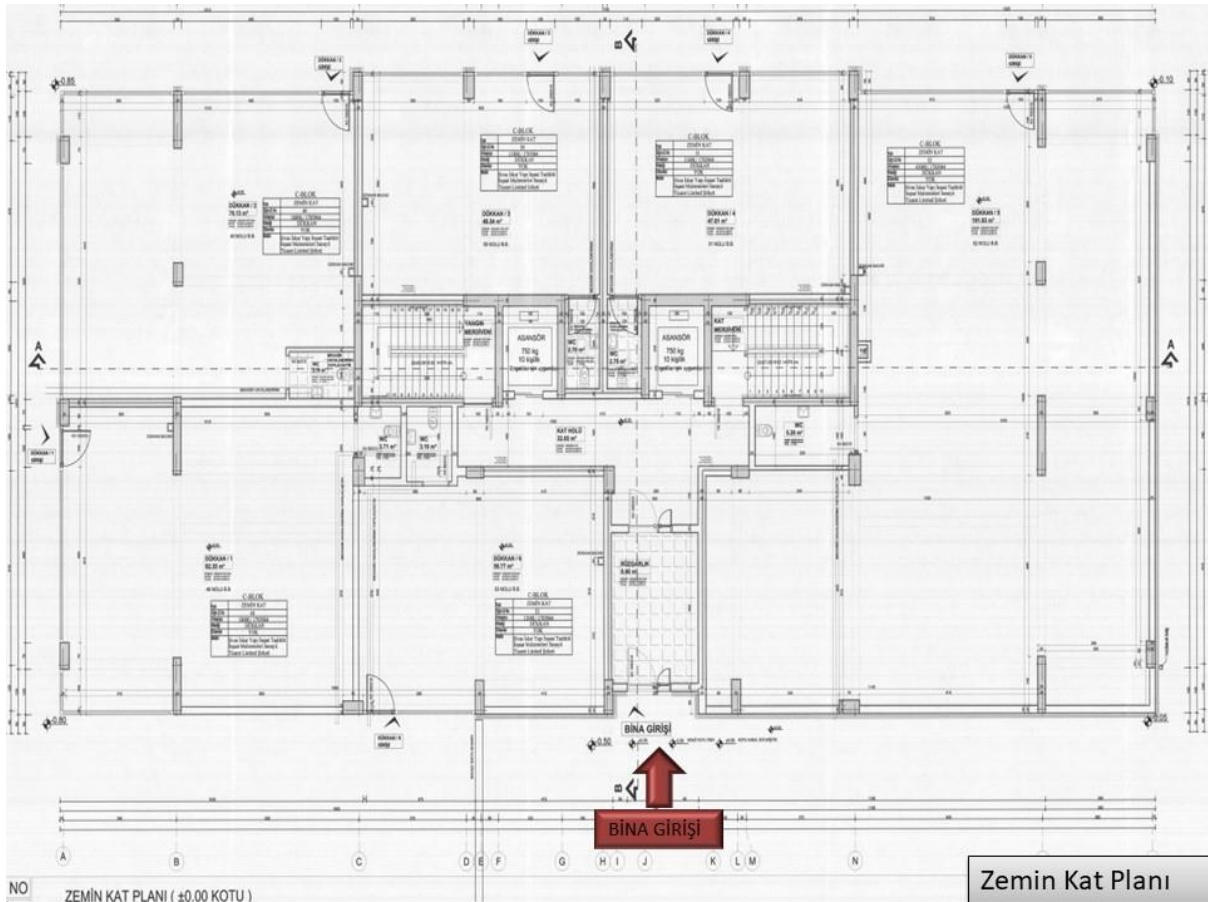
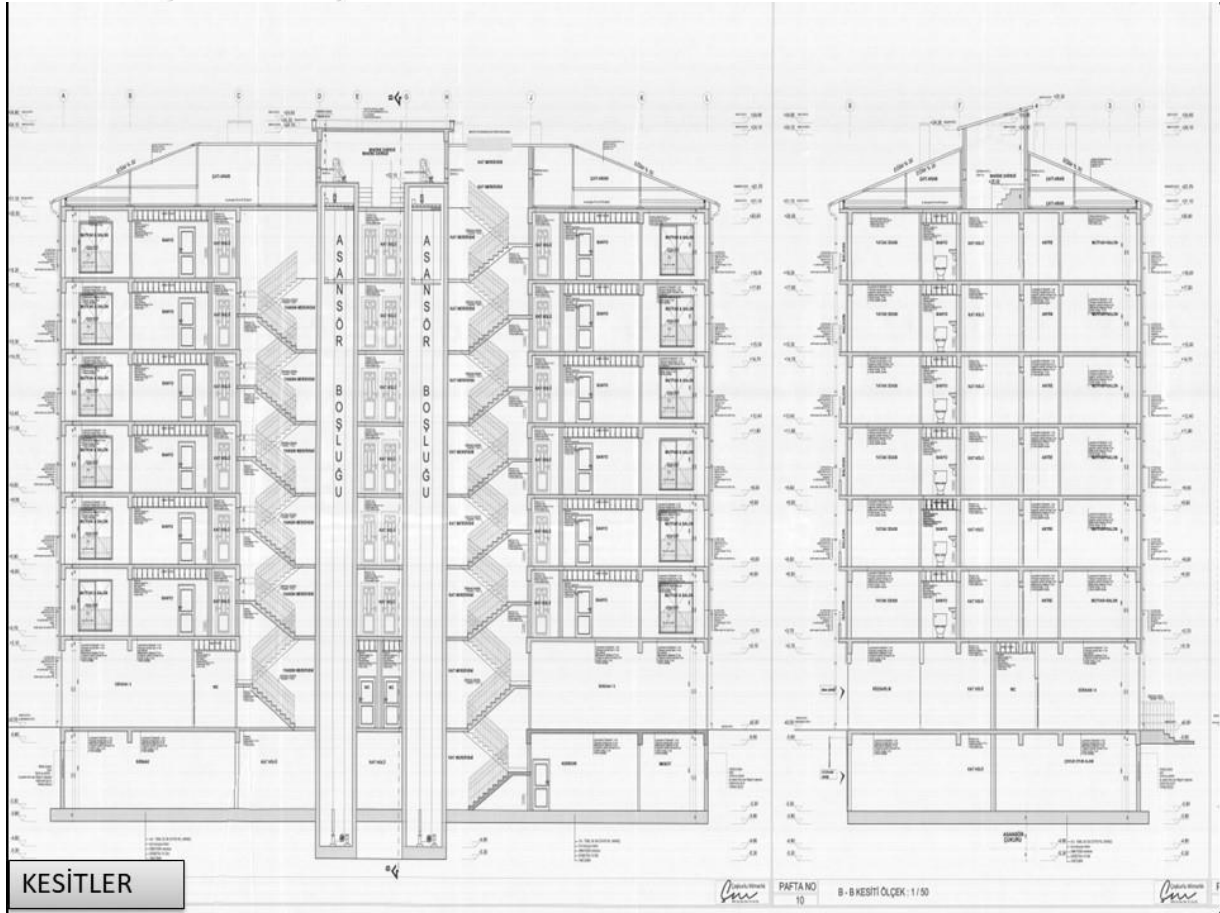
C BLOK

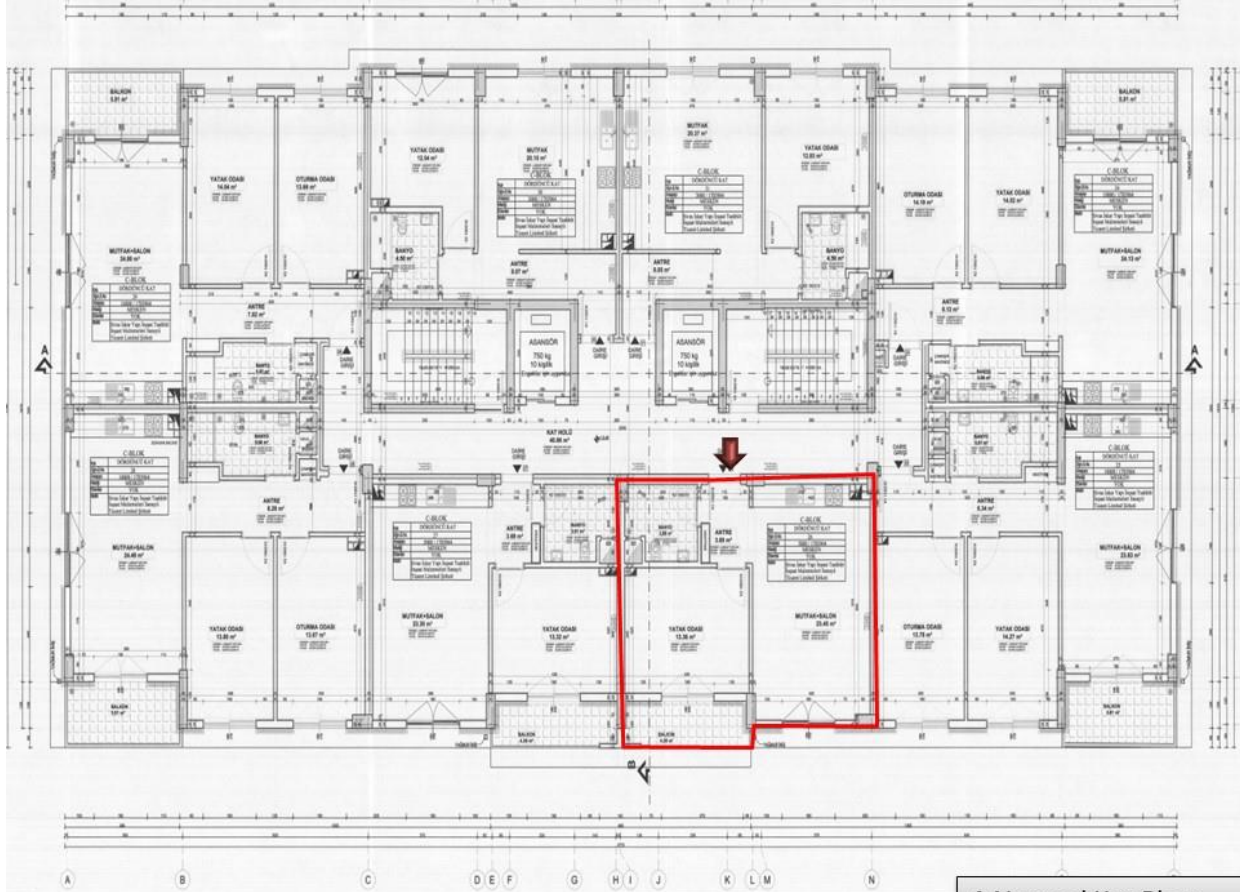
 Çaşkurlu Mimarlık Müh. İnş. Res. San. Tic. Ltd. Şti.		SİVAS	M														
		2021/620															
YAPI DENET.KONT.	YAPI DENET.ONAY	BELEDİYE KONT.	BELEDİYE ONAY														
___/___/2023 31.12.2021/620 25.12.2023 205016 #21445#	___/___/2023	25/12/2023 Yasir YURT Mimar ASLININ AYNIYIDIR	25/12/2023 														
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.																	
PROJE TÜRÜ		MİMARİ KAT İRTİFAKI PROJESİ															
MİMARLAR ODASI	MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		MÜELLİF MİMAR														
___/___/2023 2	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ADI SOYADI</td> <td>ŞAHİN ÇEKİN</td> </tr> <tr> <td>ÜNVANI</td> <td>MİMAR</td> </tr> <tr> <td>ODA SİCİL NO</td> <td>37774</td> </tr> <tr> <td>SER.MES.HİZ.BEL.NO</td> <td>58 00 78</td> </tr> <tr> <td>ADRES-İLETİŞİM</td> <td>ESKİKALE MAH. OSMANPAŞA CAD.TAÇ SİTESİ K:2 D:4 SİVAS (0346) 223 90 45 caskurlumimarlik@gmail.com</td> </tr> </table>		ADI SOYADI	ŞAHİN ÇEKİN	ÜNVANI	MİMAR	ODA SİCİL NO	37774	SER.MES.HİZ.BEL.NO	58 00 78	ADRES-İLETİŞİM	ESKİKALE MAH. OSMANPAŞA CAD.TAÇ SİTESİ K:2 D:4 SİVAS (0346) 223 90 45 caskurlumimarlik@gmail.com	___/___/2023 ÇAŞKURLU MİMARLIK A.Ş. GENEL MÜDÜR DEĞERLEME VE TAŞINMAZ DEĞERLEME ŞİŞİ Y.D. 271 070 0000 FAKS : 0346 223 90 45 Mersis No: 08320010433100015 - SİVAS Eski Kale Mah. Osmanpaşa Cad. Taç Sitesi No:5/4				
ADI SOYADI	ŞAHİN ÇEKİN																
ÜNVANI	MİMAR																
ODA SİCİL NO	37774																
SER.MES.HİZ.BEL.NO	58 00 78																
ADRES-İLETİŞİM	ESKİKALE MAH. OSMANPAŞA CAD.TAÇ SİTESİ K:2 D:4 SİVAS (0346) 223 90 45 caskurlumimarlik@gmail.com																
M SİVAS C BLOK <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>İLİ</th> <th>İLÇESİ</th> <th>MAHALLESİ</th> <th>PAFTA</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> <th>İ.D./TARİHİ</th> </tr> <tr> <td>SİVAS</td> <td>MERKEZ</td> <td>YENİŞEHİR</td> <td>İ38-D-01-C-2-D</td> <td>6613</td> <td>1</td> <td>585 / 23.03.2021</td> </tr> </table>				İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İ.D./TARİHİ	SİVAS	MERKEZ	YENİŞEHİR	İ38-D-01-C-2-D	6613	1	585 / 23.03.2021
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İ.D./TARİHİ											
SİVAS	MERKEZ	YENİŞEHİR	İ38-D-01-C-2-D	6613	1	585 / 23.03.2021											
YAPININ		ADRES-TEL															
ARSA SAHİBİ		İMZA-MÜHÜR															
MÜTEAHHİDİ		İMZA-MÜHÜR															
NETFİYAT İNŞ. VE MÜŞT.		İMZA-MÜHÜR															
SİVAS İSKAR YAPI İNŞ. LTD. ŞTİ.		İMZA-MÜHÜR															
MH İş Aşaması	Kullanım Amacı	Yapının Tipi	İnş. Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Tapu Alanı	B.B.S.	YHS	Bölge Katsayısı							
KONUT TİCARİ	KARKAS	C BLOK 0790.00 m² TOPLAM 1000.00 m²	6	B+Z+6 KAT	624.42 m²	8519.82 m²	53 BB.	4A									
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.																	



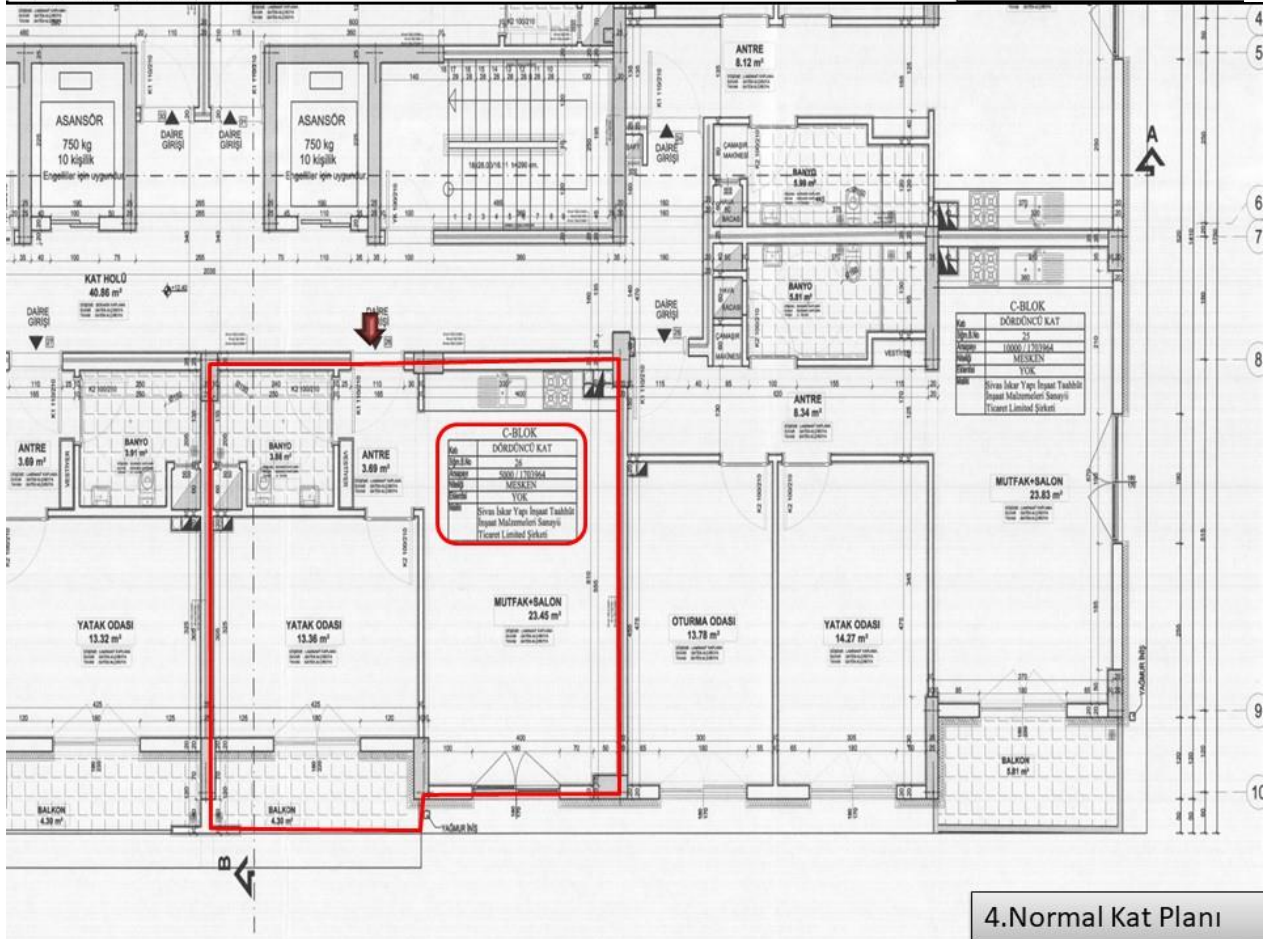
Dördüncü	26	5000 / 1703964	5000.00	Mesken	58.00	44.36	20.15	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Dördüncü	27	5000 / 1703964	5000.00	Mesken	58.00	44.22	20.15	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Dördüncü	28	10000 / 1703964	10000.00	Mesken	84.00	65.93	40.31	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Dördüncü	29	10000 / 1703964	10000.00	Mesken	84.00	66.32	40.31	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Dördüncü	30	3000 / 1703964	3000.00	Mesken	53.00	45.21	12.09	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Dördüncü	31	3000 / 1703964	3000.00	Mesken	53.00	45.75	12.09	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Beğinci	32	13400 / 1703964	13400	Mesken	84.00	66.95	54.01	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
								Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
								Naci KOÇER	5025 / 13400	100
								İkin KOÇER	5025 / 13400	100
								İnci KOÇER	3350 / 13400	100
Beğinci	33	13400 / 1703964	13400	Mesken	84.00	66.03	54.01	Naci KOÇER	5025 / 13400	100
								İkin KOÇER	5025 / 13400	100
								İnci KOÇER	3350 / 13400	100
Beğinci	34	8000 / 1703964	8000	Mesken	58.00	44.36	32.25	Naci KOÇER	3000 / 8000	100
								İkin KOÇER	3000 / 8000	100
								İnci KOÇER	2000 / 8000	100
Beğinci	35	8000 / 1703964	8000	Mesken	58.00	44.22	32.25	Naci KOÇER	3000 / 8000	100
								İkin KOÇER	3000 / 8000	100
								İnci KOÇER	2000 / 8000	100
Beğinci	36	13400 / 1703964	13400	Mesken	84.00	65.93	54.01	Naci KOÇER	5025 / 13400	100
								İkin KOÇER	5025 / 13400	100
								İnci KOÇER	3350 / 13400	100
Beğinci	37	13400 / 1703964	13400	Mesken	84.00	66.32	54.01	Naci KOÇER	5025 / 13400	100
								İkin KOÇER	5025 / 13400	100
								İnci KOÇER	3350 / 13400	100
Beğinci	38	8000 / 1703964	8000	Mesken	53.00	45.21	32.25	Naci KOÇER	3000 / 8000	100
								İkin KOÇER	3000 / 8000	100
								İnci KOÇER	2000 / 8000	100
Beğinci	39	8000 / 1703964	8000	Mesken	53.00	45.75	32.25	Naci KOÇER	3000 / 8000	100
								İkin KOÇER	3000 / 8000	100
								İnci KOÇER	2000 / 8000	100
Altıncı	40	10000 / 1703964	10000.00	Mesken	84.00	66.95	40.31	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Altıncı	41	10000 / 1703964	10000.00	Mesken	84.00	66.03	40.31	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Altıncı	42	5000 / 1703964	5000.00	Mesken	58.00	44.36	20.15	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Altıncı	43	5000 / 1703964	5000.00	Mesken	58.00	44.22	20.15	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Altıncı	44	10000 / 1703964	10000.00	Mesken	84.00	65.93	40.31	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Altıncı	45	10000 / 1703964	10000.00	Mesken	84.00	66.32	40.31	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Altıncı	46	3000 / 1703964	3000.00	Mesken	53.00	45.21	12.09	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Altıncı	47	3000 / 1703964	3000.00	Mesken	53.00	45.75	12.09	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Zemin	48	18000 / 1703964	18000.00	Dükkan	88.00	85.06	72.59	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Zemin	49	18000 / 1703964	18000.00	Dükkan	84.00	78.83	72.59	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Zemin	50	11000 / 1703964	11000.00	Dükkan	55.00	49.34	44.36	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Zemin	51	11000 / 1703964	11000.00	Dükkan	56.00	50.31	44.36	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
Zemin	52	43000 / 1703964	43000.00	Dükkan	211.00	197.21	173.39	Sivas İskar Yapı İnşaat Taahhüt İnşaat	Tam	100
Zemin	53	12000 / 1703964	12000.00	Dükkan	59.00	53.87	48.38	Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi	Tam	100
		468600 / 1703964	468600.00		3817.00		1889.00	Sivas		
								Maizemeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi		

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ





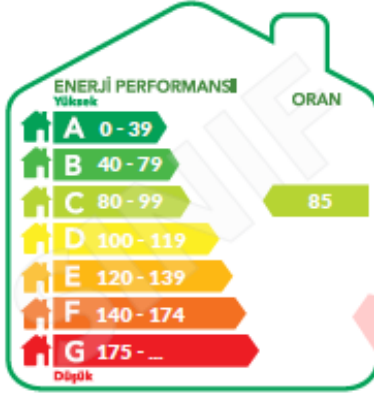
4.Normal Kat Planı



4.Normal Kat Planı

**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Apartman İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.12.2021 Tadilat Tarihi: 30.12.2022 Toplam Alan: 5.637,23 Ada/Parsel/Pafta: 6613 / 1 / I38D01C2D UAVT Bina No: 735913345 Adı: NETFİYAT GAYRİİNŞ SAN.TİC. AŞ. Adresi: YENİŞEHİR MAH. DR. RAHİMİ KARAHASANOĞLU CAD. NO: 3 / 2 SİVAS	Veriliş Tarihi: 3.11.2023 Geçerlilik Tarihi: 3.11.2033 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: NETFİYAT GAYRİİNŞ SAN.TİC. AŞ.		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/ KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	570.581,55	144,47	0,00	0,00	C
Isıtma	461.018,67	116,73	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	69.451,67	17,59	0,00	0,00	C
Soğutma	4.383,63	1,11	0,00	0,00	E
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	35.727,58	9,05			F
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2258DC2CC403	Adı Soyadı: HAKAN DURNA	
Veriliş Tarihi: 3.11.2023	Firması: HAKAN DURNA	
Son Geçerlilik Tarihi: 3.11.2033	Sertifika No: EMO-07-0205	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

📍 SİVAS / MERKEZ / YENİŞEHİR MAHALLESİ / DR.RAHMİ KARAHASANOĞLU (Cadde) / 3/2 - Bina Ana Giriş - İskan



735913345	6613	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	3/2	5253953888	23	Mesken	Özel	İskan	-	Doğrula
735913345	6613	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	3/2	5483991591	24	Mesken	Özel	İskan	-	Doğrula
735913345	6613	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	3/2	5012777883	25	Mesken	Özel	İskan	-	Doğrula
735913345	6613	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	3/2	5120006985	26	Mesken	Özel	İskan	-	Doğrula
735913345	6613	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	3/2	5151298287	27	Mesken	Özel	İskan	-	Doğrula

✂ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5124522219