



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DOĞANCA KÖYÜ, 167
ADA 7-8 PARSELDE KONUMLU “ARSA” VASIFLI
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 01.04.2024

RAPOR NO: SPK-2024-45

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-2024-45
Talep Tarihi	29.03.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.03.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DOĞANCA KÖYÜ, DEMİRAĞ OSB, 167 ADA 7-8 NOLU PARSELLER MERKEZ/ SİVAS
Çalışmanın Konusu	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DOĞANCAKÖYÜ, 167 ADA 7-8 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 97.790,62 m ² , 101.976,05 m ² ARSA YÜZÖLÇÜMÜNE SAHİP "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL ALAN: 50740 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Demirağ OSB Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul SANAYİ ALANI içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:1.00, Hmax: serbest, yol cephesinden 33 m, yan parsellerden 18 m çekme mesafesi olarak belirlenmiştir. <u>Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.</u> <u>***Demirağ OSB Müdürlüğünden görevli memurdan edinilen bilgiye göre; Demirağ Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafınca tahsis yapılmış olan 199.766,67 m² yüzölçümlü 167 ada 7-8 parsel tevhid işlemi ve imar uygulaması işlemleri devam ettiğinden, firmanın yatırıma başlamasının ivedi olması sebebiyle ruhsat işlemleri henüz uygulama görmemiş, tahsis yapılan alanın altlık parsellerinden olan 121 ada 72 no'lu kadastro parseli üzerinden devam edileceği hem Osb Müdürlüğü hem de Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yatırıma engel olmaması düşüncesiyle uygun görülmüştür. İmar uygulaması biter bitmez Arsa Tahsis Belgesi'nde verilen ada parseller tescil olup verilen ruhsatlar yenilenecektir. Resmi yazı rapora eklenmiştir.</u>

TAŞINMAZIN İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ (KDV HARIÇ)	462.795.000,00 TL *** Söz konusu taşınmaz, 5084 sayılı yasa kapsamında düzenlenen 09.12.2022 tarihli tahsis sözleşmesine istinaden NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına tahsislidir. Ancak sözleşme koşulları yerine getirilmediğinden taşınmazın mülkiyeti halen Demirağ Organize Sanayi Bölgesine ait olup, şartların yerine getirilmesi halinde taşınmazın mülkiyet hakkı Demirağ OSB tarafından ilgili firmaya devredilecektir. Bu nedenle taşınmaza bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir.
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ (KDV HARIÇ)	715.860.000,00 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 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 KISIMLARINDEĞERLEME 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-2024-45 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 değerlendirme 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	:	MERKEZ
Mahallesi/Köyü	:	DOĞANCA KÖYÜ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	167
Parsel No	:	7
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	97.790,62 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	(*)
Cilt No	:	-
Sayfa No	:	-
Yevmiye No	:	-
Tapu Tarihi	:	-

İli	:	SİVAS
İlçesi	:	MERKEZ
Mahallesi/Köyü	:	DOĞANCA KÖYÜ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	167
Parsel No	:	8
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	101.976,05 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	(*)
Cilt No	:	-
Sayfa No	:	-
Yevmiye No	:	-
Tapu Tarihi	:	-

(*) Söz konusu taşınmaz, 5084 sayılı yasa kapsamında düzenlenen 09.12.2022 tarihli tahsis sözleşmesine istinaden NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına tahsislidir. Ancak sözleşme koşulları yerine getirilmediğinden taşınmazın mülkiyeti halen Demirağ Organize Sanayi Bölgesine ait olup, şartların yerine getirilmesi halinde taşınmazın mülkiyet hakkı Demirağ OSB tarafından ilgili firmaya devredilecektir. Bu nedenle taşınmaza ait tapu belgesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. CBS sisteminde imar uygulama işlemleri devam ettiğinden parsel sorguda taşınmaza ait ada/parsel çıkmamaktadır. Tahsis belgesi üzerinde yer alan bilgiler girilmiştir.

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DOĞANCA KÖYÜ, DEMİRAĞ OSB 167 ADA 7-8 PARSELLER MERKEZ/ SİVAS posta adresinde konumlandır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Sivas il merkezinden güney istikametinde Sivas-Kayseri yolunda yaklaşık 18 km ilerledikten sonra, sol kol üzerinde yer alan Budaklı köyüne dönüş yapılır, bölgenin önemli yaklaşık 5 km ilerledikten sonra Demirağ OSB giriş yapılır. Bölgenin imar planı içinde demiryolu ağı bulunmaktadır. Sivas-Merkez 2.Organize Sanayi Bölgesinin isminin DEMİRAĞ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ olarak değiştirilmesi 02.03.2016 tarih ve 883 sayılı yazıları ile onaylanmıştır. Lojistik Merkez kurmak üzere Devlet Demir Yolları başvuru yapmış ve Revize İmar Planları yapılarak 27.03.2018 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanmıştır. Onaylanan imar planına göre bölge 8.141.052,33 m2 alanda kurulmuştur. 5.478.386,64 m2'lik alanda bütünlük arz edecek şekilde bir arada bulunan 224 sanayi parseli oluşmuştur. Bölgede altyapıları çalışmaları devam etmektedir. Çevre genellikle boş sanayi parselleri ve az sayıda sanayi yapılardan oluşmaktadır.





4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Demirağ Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Demirağ OSB Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul SANAYİ ALANI içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:1.00, Hmax: serbest, yol cephesinden 33 m, yan parsellerden 18 m çekme mesafesi olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

***Demirağ OSB Müdürlüğünden görevli memurdan edinilen bilgiye göre; Demirağ Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafınca tahsisi yapılmış olan 199.766,67 m² yüzölçümlü 167 ada 7-8 parsel tevhid işlemi ve imar uygulaması işlemleri devam ettiğinden, firmanın yatırıma başlamasının ivedi olması sebebiyle ruhsat işlemleri henüz uygulama görmemiş, tahsis yapılan alanın altlık parsellerinden olan 121 ada 72 no'lu kadastro parseli üzerinden devam edileceği hem Osb Müdürlüğü hem de Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yatırıma engel olmaması düşüncesiyle uygun görülmüştür. İmar uygulaması bitir bitmez Arsa Tahsis Belgesi'nde verilen ada parseller tescil olup verilen ruhsatlar yenilenecektir. Resmi yazı rapora eklenmiştir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

- *Demirağ Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde değerlendirme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 07.11.2023 onay tarihli mimari uygulama projesi incelenmiştir.
- * CBS sisteminde imar uygulama işlemleri devam ettiğinden parsel sorguda taşınmaza ait ada/parsel çıkmamaktadır. İmar paftası ile mevcut durumun karşılaştırılmasıyla konum tespiti yapılmıştır.
- * Demirağ Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 07.11.2023 tarih ve 2023/45 belge numaralı, fabrika için hazırlanmış 50740 m² alanlı yapı ruhsat bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz, 5084 sayılı yasa kapsamında düzenlenen 09.12.2022 tarihli tahsis sözleşmesine istinaden NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına tahsislidir. Ancak sözleşme koşulları yerine getirilmediğinden taşınmazın mülkiyeti halen Demirağ Organize Sanayi Bölgesine ait olup, şartların yerine getirilmesi halinde taşınmazın mülkiyet hakkı Demirağ OSB tarafından ilgili firmaya devredilecektir. Bu nedenle taşınmaza ait tapu belgesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

***Demirağ OSB Müdürlüğünden görevli memurdan edinilen bilgiye göre; Demirağ Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafınca tahsisi yapılmış olan 199.766,67 m² yüzölçümlü 167 ada 7-8 parsel tevhid işlemi ve imar uygulaması işlemleri devam ettiğinden, firmanın yatırıma başlamasının ivedi olması sebebiyle ruhsat işlemleri henüz uygulama görmemiş, tahsis yapılan alanın altlık parsellerinden olan 121 ada 72 no'lu kadastro parseli üzerinden devam edileceği hem Osb Müdürlüğü hem de Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yatırıma engel olmaması düşüncesiyle uygun görülmüştür. İmar uygulaması biter bitmez Arsa Tahsis Belgesi'nde verilen ada parseller tescil olup verilen ruhsatlar yenilenecektir. Resmi yazı rapora eklenmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın tapu incelemesi yapılmamıştır.

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 taşınmaz ile ilgili Demirağ 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. Ayrıca yapılan araştırmada taşınmazın, 5084 sayılı yasa kapsamında düzenlenen 09.12.2022 tarihli tahsis sözleşmesine istinaden NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına tahsislidir. Ancak sözleşme koşulları yerine getirilmediğinden taşınmazın mülkiyeti halen Demirağ Organize Sanayi Bölgesine ait olup, şartların yerine getirilmesi halinde taşınmazın mülkiyet hakkı Demirağ OSB tarafından ilgili firmaya devredilecektir.

Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

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

***Değerleme konusu 167 ada 7-8 nolu parseller arsa tahsis belgesinde Arsa vasıflı olan mahallinde ise üzerinde "İnşaat Halinde olan fabrika" bulunan taşınmaz üzerinde bulunan mevcut inşaat halinde yapı ruhsatlıdır.

OSB yönetiminden alınan bilgiye göre taşınmazın, 5084 sayılı yasa kapsamında düzenlenen 23.12.2004 tarihli tahsis sözleşmesine istinaden **NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** adına tahsisli olduğu ancak sözleşme koşulları yerine getirilmediğinden taşınmazın mülkiyetinin halen Demirağ Organize Sanayi Bölgesine ait olduğu, şartların yerine getirilmesi halinde taşınmazın mülkiyet hakkının Demirağ OSB tarafından ilgili firmaya devredileceği, bu durumdayken herhangi bir şahsi /ayni hakka konu edilemeyeceği öğrenilmiştir.

Sonuç olarak öğrenilen bilgilere göre taşınmazın SPK mevzuatına uygun koşullara sahip olması halinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği öngörülmüştür.

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 **Şimşekler Yapı Denetim Limited Şirketi** tarafından denetlenmektedir.

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 Demirağ Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu 167 ada 7-8 nolu parsellerin değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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 ilidir. Sivas ili, ticaret yolları üzerinde olduğu için, Selçuklu Hanedanı döneminde tüccarların ziyaret ettiği bir merkez haline gelmiştir. Türkiye'de Konya'dan sonra en çok Selçuklu eserinin bulunduğu il Sivas'tır. 13. yüzyıla ait Gök Medrese, Çifte Minareli Medrese ve Mavi Medreseleri çini sanatı açısından mutlaka görülmeye değer yerlerdir. Ulu Camii ise 1100 yılında inşa edilmiştir. Ayrıca Sivas, Türkiye'nin yüzölçümü açısından en büyük ikinci ilidir. Sivas KızılDağ'dan doğan Kızılırmak, Köse Dağı'ndan doğan 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 ağızı 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 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 Garda da 2 peron ve 1 üst geçit ile bağlantı köprüsü mevcuttur. Bu gardan Tokat ilimizde faydalanmaktadır. Sivas'a ulaşmanın en hızlı ve konforlu yollarından biri de hava yolu alternatifidir. Şehir merkezine 22 kilometre uzaklıkta olan Sivas Nuri Demirağ Havalimanı'na farklı hava yolu firmaları tarafından İstanbul ve İzmir'den tarifeli seferler düzenlenmektedir. Havalimanından şehir merkezine ve şehir merkezinden havalimanına otobüs seferleri uçak iniş-kalkış saatine göre yapılmaktadır. Otobüs seferleri Sivas Belediyesi ve HAVAŞ tarafından gerçekleştirilmektedir. Havalimanından ayrıca Tokat şehrine de servis hizmeti sağlanmaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

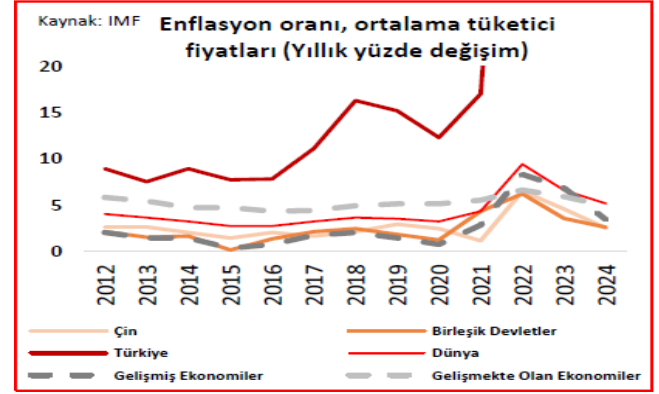
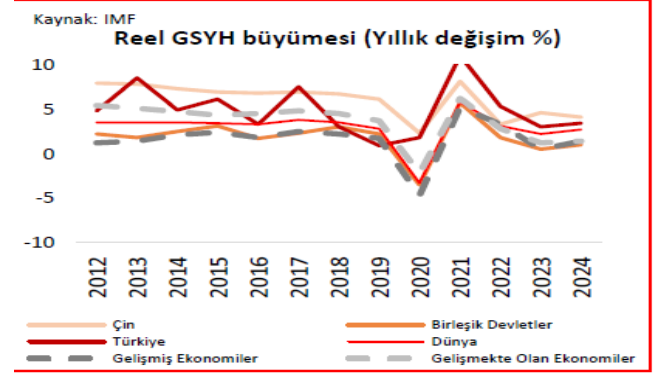
Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilirmak; Karadeniz, Fırat Havzası ise Doğu Anadolu iklimine bağlamaktadır. Bu üç su, üç yol, üç farklı kültür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

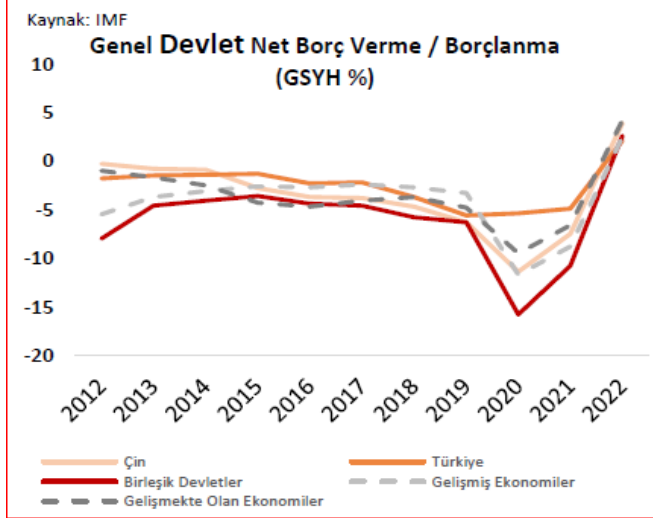
Yeraltı kaynağı çeşidi bakımından zengin olan Sivas ili, başta demir olmak üzere birçok maden yatağına sahiptir. Sivas, bu özelliğiyle madencilik sektöründe şanslı bir konumda bulunmaktadır. Sivas yöresinde krom, kurşun-çinko-bakır, sölestin, talk, blok taş (mermer), tuz, kömür (linyit), asbest, manyezit, 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



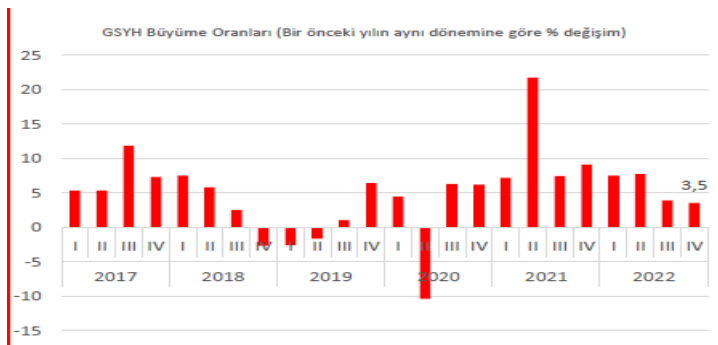
tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8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

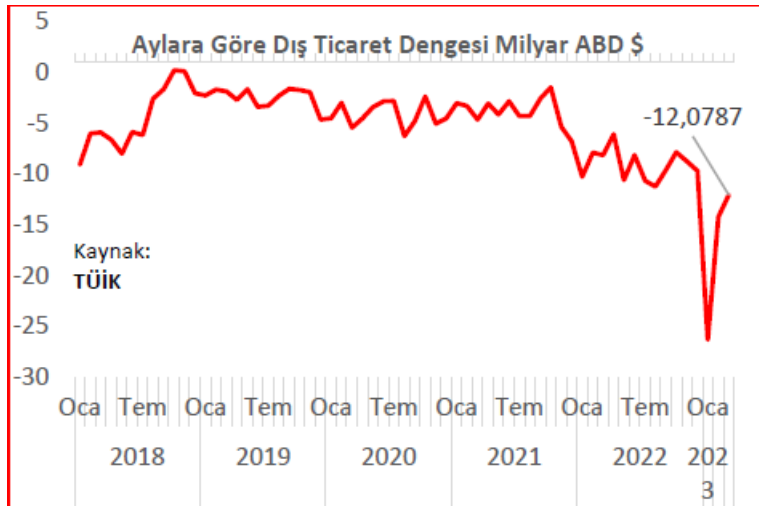
5.2.2. Türkiye Ekonomisi

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



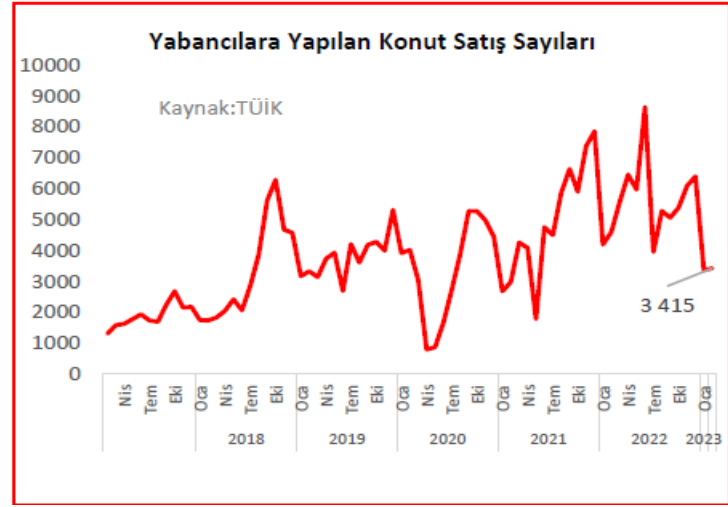
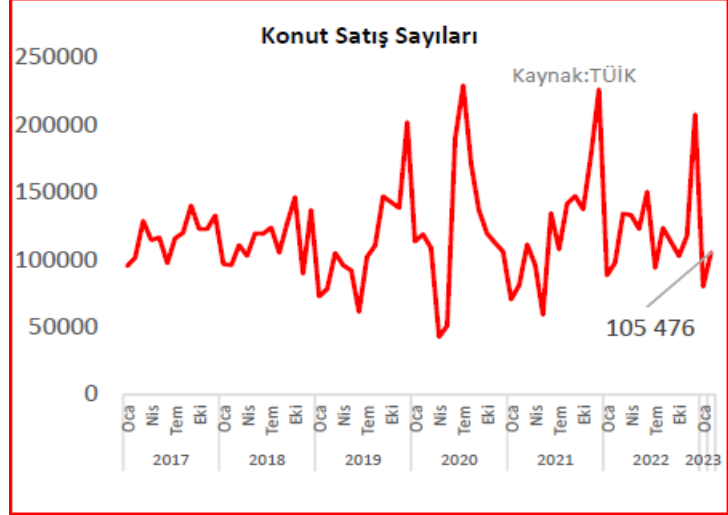
tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır. Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı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

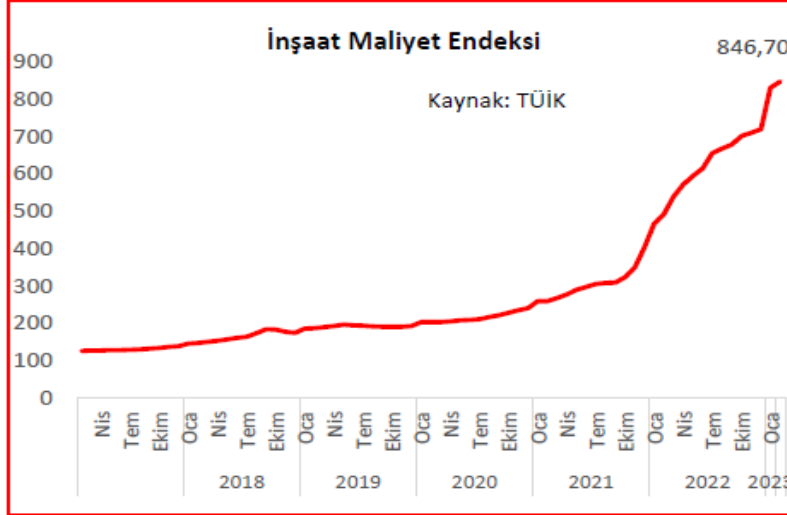


5.2.3. Gayrimenkul Sektörü

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.



İnşaat Tarzı	: Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2/C
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -
Kullanım Durumu	: İnşaat Halinde Fabrika
Kullanım Şekli	: İnşaat halinde Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul, 199.799,67 m2 yüzölçümüne sahip 167 ada 7-8 nolu parsel üzerinde (167 ada 7 parsel: 97.790,62 m2, 167 ada 8 parsel: 101.976,05 m2) arsa vasıflı gayrimenkuldür. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 1 adet fabrika binası (zemin katlı) oluşmaktadır. Fabrika yaklaşık 50740 m2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Yerinde yapılan incelemede fabrika inşaat halinde olup yaklaşık %5 inşaat seviyesindedir.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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 Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir.

167 ADA 7-8 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
167	7 ve 8	ARSA	199.766,67	2.250,00	1,00	449.475.007,50	449.475.000,00
		FABRİKA BİNASI	50.740,00	5.250,00	0,05	13.319.250,00	13.320.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							462.795.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 14.399.346,61
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 13.375.578,03
						1 DOLAR ₺	32,1400
						1 EURO ₺	34,6000
167 ADA 7-8 PARSEL TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (BİLGİ AMAÇLI)							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
167	7 ve 8	ARSA	199.766,67	2.250,00	1,00	449.475.007,50	449.475.000,00
		FABRİKA BİNASI	50.740,00	5.250,00	1,00	266.385.000,00	266.385.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							715.860.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 22.273.179,84
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 20.689.595,38
						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.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir emsal analiz tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır. Demirağ OSB içerisinde yer alan sanayi parsellerin 2.250,-TL/m² olduğu bilgisi alınmış olup, taşınmazın değerlemesinde bu bedeller ve diğer emsaller dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1 2.250,00 TL/m ²	EMSAL 2 600,00 TL/m ²	EMSAL 3 3.080,00 TL/m ²	EMSAL 4 815,00 TL/m ²
KONUM	DEMİRAĞ OSB	0%	20%	20%	20%
İMAR DURUMU	SANAYİ ALANI (E:1.00)	0%	50%	0%	50%
YÜZÖLÇÜM	BÜYÜK	0%	20%	20%	20%
MÜLKİYET	HİSSESİZ	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		0%	-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	80%	35%	85%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		2.250,00 TL/m ²	1.080,00 TL/m ²	4.158,00 TL/m ²	1.507,75 TL/m ²
					2.248,94 TL/m ²

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

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 değerlendirilmesinde esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

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

ARSA EMSALLERİ



EMSAL-1- OSB Müdürlüğü 0 (507) 200 21 00

Osb müdürlüğünde yapılan görüşmede, Sivas Demirağ Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyetinin 16.01.2024 tarih ve 102 nolu kararı ile sanayi parsellerinin indirimsiz bedeli 2.250,00- TL/m2 olarak belirlendiği bilgisi alınmıştır.

EMSAL-2 – SİVAS EMLAK 0 (506) 762 44 89

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 8000 m2 kullanım alanlı tek tarla 4.800.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal tarla vasıflı olup imarsızdır. **İmarsız olması ve konum olarak dezavantajlıdır.**

EMSAL-3 –SAHİBİNDEN 543 624 25 08

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Sanayi İmarlı, 3084 m2 kullanım alanlı tek tapu imarlı arsa 9.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum olarak daha kötü olup, benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.**

EMSAL-4-ÇAĞRI GAYRİMENKUL 0 (505) 594 58 30

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Esenyurt Mahallesi sınırları içerisinde, 38000 m2 kullanım alanlı tek tapu tarla 31.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsal tarla vasıflı olup imarsızdır. **İmarsız olması ve konum olarak dezavantajlıdır.**

EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		2.250,00 TL/m2	600,00 TL/m2	3.080,00 TL/m2	815,00 TL/m2
KONUM	DEMİRAĞ OSB	0%	20%	20%	20%
İMAR DURUMU	SANAYİ ALANI (E:1.00)	0%	50%	0%	50%
YÜZÖLÇÜM	BÜYÜK	0%	20%	20%	20%
MÜLKİYET	HİSSESİZ	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		0%	-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	80%	35%	85%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		2.250,00 TL/m2	1.080,00 TL/m2	4.158,00 TL/m2	1.507,75 TL/m2
					2.248,94 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

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır..

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 değerlendirme günü itibari ile yaklaşık %5 inşaat seviyeli olup, müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

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

Söz konusu taşınmazın hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Yapılan çalışmada;

- Tespit edilen emsaller ve OSB bünyesindeki teşvikli/teşviksiz arsa birim fiyatlarına göre arsa değeri ortalama 2250,-TL/m² hesaplanmıştır. Emsal analiz tablosu yukarıda eklidir. Taşınmazın değerlemesinde arsa birim fiyatı 2250,-TL/m² esas alınmıştır.

- Söz konusu taşınmaz, 5084 sayılı yasa kapsamında düzenlenen 09.12.2022 tarihli tahsis sözleşmesine istinaden **NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** adına tahsislidir. Ancak sözleşme konu taşınmaz koşulları yerine getirilmediğinden taşınmazın mülkiyeti halen Demirağ Organize Sanayi Bölgesine ait olup, şartların yerine getirilmesi halinde taşınmazın mülkiyet hakkı Demirağ OSB tarafından ilgili firmaya devredilecektir. Bu nedenle taşınmaza Yasal Durum Değeri takdir edilmemiş olup, Mevcut durum değeri takdir edilmiş ve Bitmesi Durumundaki değeri Bilgi amaçlı verilmiştir.

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

***Yapı Maliyetinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (2/B:5.250,-TL/m2)**

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

**** Söz konusu taşınmaz, 5084 sayılı yasa kapsamında düzenlenen 09.12.2022 tarihli tahsis sözleşmesine istinaden **NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** adına tahsislidir.

****Ancak sözleşme koşulları yerine getirilmediğinden taşınmazın mülkiyeti halen Demirağ Organize Sanayi Bölgesine ait olup, şartların yerine getirilmesi halinde taşınmazın mülkiyet hakkı Demirağ OSB tarafından ilgili firmaya devredilecektir. OSB yönetiminden alınan şifahi bilgiye göre bu koşullarda ilgili firma tarafından üzerine herhangi bir şahsi/ayni hak tesis edilmesine izin verilemeyeceği, satışa konu edilemeyeceği bilgisi alınmıştır. Sonuç olarak söz konusu taşınmazın gerekli koşulları sağlaması halinde GYO portföyüne alınabileceği öngörülmektedir.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Söz konusu taşınmaz, 5084 sayılı yasa kapsamında düzenlenen 09.12.2022 tarihli tahsis sözleşmesine istinaden **NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** adına tahsislidir. Ancak sözleşme konu taşınmaz koşulları yerine getirilmediğinden taşınmazın mülkiyeti halen Demirağ Organize Sanayi Bölgesine ait olup, şartların yerine getirilmesi halinde taşınmazın mülkiyet hakkı Demirağ OSB tarafından ilgili firmaya devredilecektir. Bu nedenle taşınmaza Yasal Durum Değeri takdir edilmemiş olup, Mevcut durum değeri takdir edilmiş ve Bitmesi Durumundaki değeri Bilgi amaçlı verilmiştir.

167 ADA 7-8 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
167	7 ve 8	ARSA	199.766,67	2.250,00	1,00	449.475.007,50	449.475.000,00
		FABRİKA BİNASI	50.740,00	5.250,00	0,05	13.319.250,00	13.320.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							462.795.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 14.399.346,61
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 13.375.578,03
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000
167 ADA 7-8 PARSEL TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (BİLGİ AMAÇLI)							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
167	7 ve 8	ARSA	199.766,67	2.250,00	1,00	449.475.007,50	449.475.000,00
		FABRİKA BİNASI	50.740,00	5.250,00	1,00	266.385.000,00	266.385.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							715.860.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 22.273.179,84
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 20.689.595,38
						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.

167 ADA 7-8 PARSELLER İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
462.795.000,00	555.354.000,00

167 ADA 7-8 PARSELLER TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
715.860.000,00	859.032.000,00

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATIN NİSAN 2024 YILI İTİBARI İLE BAŞLANDIĞI, 2023-2022 YILINDA BOŞ ARSA OLDUĞU YAPILARIN OLMADIĞI BEYAN EDİLMİŞ OLUP BU BEYAN DOĞRULTUSUNDA DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE 2024 YILI ARSA DEĞERİNİN 2023 VE 2022 YILINDA AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLA VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANIRAK ARALIK 2023-ARALIK 2022 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.

SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ (MEVCUT DURUM DEĞERİ)		
SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DOĞANCA KÖYÜ 167 ADA 7-8 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ	1.04.2024	31.12.2023 ARSA DEĞERİ	31.12.2022 ARSA DEĞERİ
	462.795.000,00 TL	378.600.000,00 TL	229.765.000,00 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

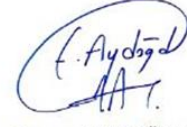
Belge No: 2021-01.3918

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

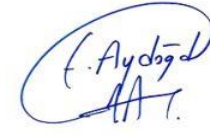
Belge No: 2019-01.2847

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



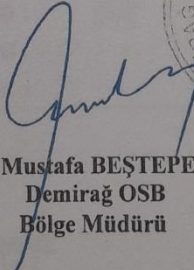
**DEMİRAĞ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI**

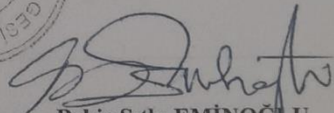
Sayı : TH2022/089
Tarih : 09.12.2022

ARSA TAHSİS BELGESİ

Kuruluş Adı : NETBOR PLASTİK BORU İNŞ.NAK.MAD.LAB.HİZM.
TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Vergi/T.C.Kimlik No : 6310405387
Ada No : 167
Parsel No : 7-8
Alanı : 97.790,62+101.976,05 (Toplam: 199.766,67 m²)

Demirağ Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan 167 Adadaki 97.790,62 m² lik 7 Nolu ve 101.976,05 m² lik 8 Nolu sanayi parselleri, Yönetim Kurulumuzun 15.09.2022 tarih ve 205 sayılı kararı ile **NETBOR PLASTİK BORU İNŞ.NAK.MAD.LAB.HİZM. TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** ne tahsis edilmiştir.


Mustafa BEŞTEPE
Demirağ OSB
Bölge Müdürü


Bekir Sıtkı EMİNOĞLU
Belediye Başk. Yrd.
OSB Yön.Kur.Başk.V.



info@demiragosb.org.tr

0 (346) 218 14 00

www.demiragosb.org.tr

Ahmet Turan Gazi OSB Mah. 2. Kısım 5. Cad. 10 Sok. No:2 / SİVAS



DEMİRAĞ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 222

Konu : Arsa Bedelleri Hk.

26/03/2024

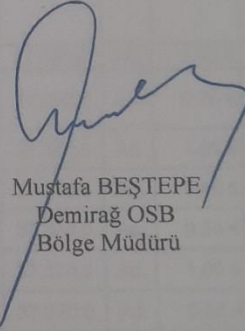
NETBOR PLASTİK BORU İNŞ. NAK. MAD. LAB. HİZM. TİC. VE SAN. A.Ş

İlgi: 25.03.2024 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazınıza istinaden Sivas Demirağ Organize Sanayi Bölgesi'ndeki güncel arsa bedellerinin tarafınıza bildirilmesi istenmiştir.

Sivas Demirağ Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyetinin 16.01.2024 tarih ve 102 nolu kararı ile sanayi parsellerinin indirimsiz bedeli 2.250,00 TL/M² olarak belirlenmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.



Mustafa BEŞTEPE
Demirağ OSB
Bölge Müdürü

Adres: Demirağ O.S.B. Müdürlüğü/ Doğanca Köyü 1. Sok. No:2 Merkez/ SIVAS
E-mail: orhan.yoruk@demiragosb.org.tr

DEMİRAĞ
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 293

Konu : Parsel Uyuşmazlığı

06/05/2024

NETBOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ
TİCARET VE SANAYİ A.Ş.

NETBOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş. ye Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafınca tahsisi yapılmış olan 199.766,67 m² yüzölçümlü 167 ada 7-8 parsel tevhid işlemi ve imar uygulaması işlemleri devam ettiğinden, firmanın yatırıma başlamasının ivedi olması sebebiyle ruhsat işlemleri henüz uygulama görmemiş, tahsis yapılan alanın altlık parsellerinden olan 121 ada 72 no'lu kadastro parseli üzerinden devam edileceği hem Osb Müdürlüğü hem de Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından yatırıma engel olmaması düşüncesiyle uygun görülmüştür.

Ekte gönderilen krokide tahsis yapılan parsellere altlık oluşturan ruhsatta da yer alan kadastro verisi sunulmuştur. İmar uygulaması biter bitmez Arsa Tahsis Belgesi'nde verilen ada parseller tescil olup verilen ruhsatlar yenilenecektir.

Mustafa BEŞTEPE
Demirağ OSB
Bölge Müdürü

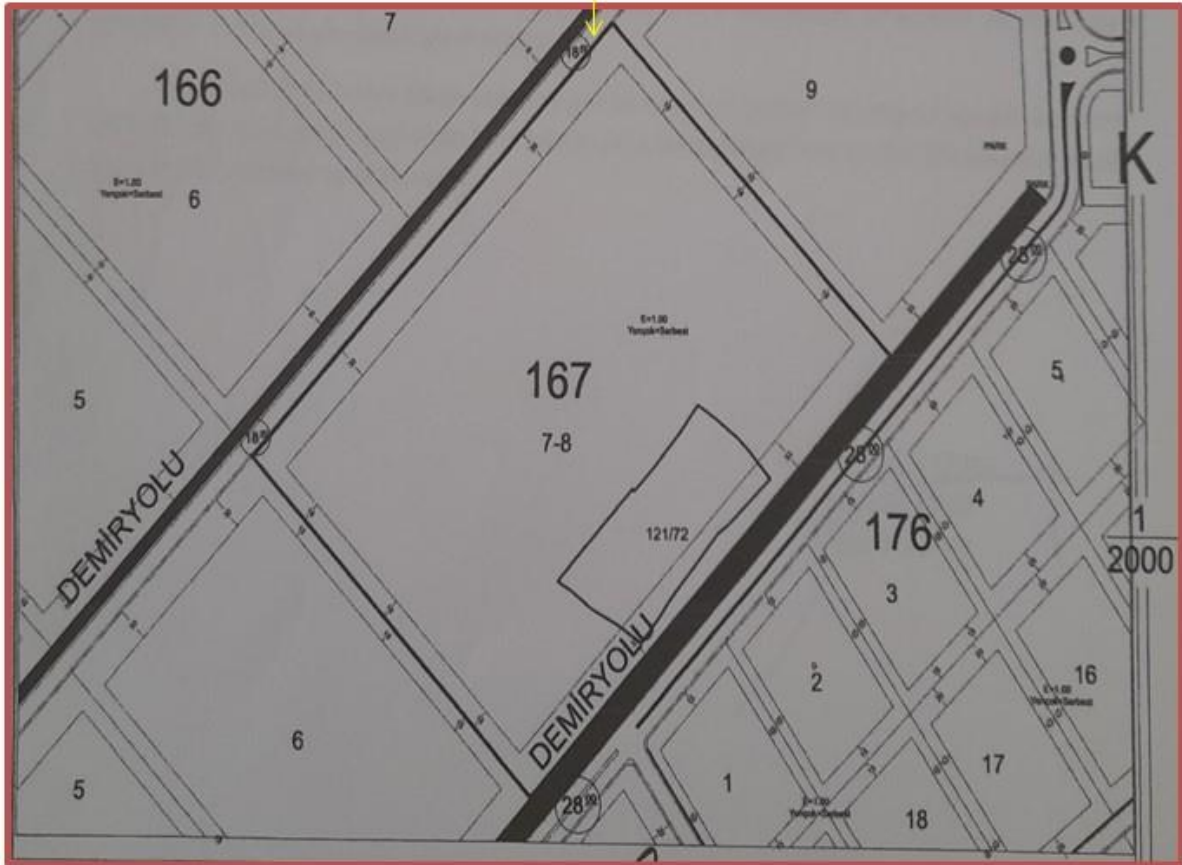
Adres: Demirağ O.S.B. Müdürlüğü/ Doğanca Köyü 1. Sok. No:2 Merkez/ SİVAS

Tel: 0346 502 54 55

E-mail: orhan.yoruk@demiragosb.org.tr

İl	SİVAS	Aplikasyon Krokisi				<table border="1"> <tr> <th>Nokta No</th><th>Y</th><th>X</th></tr> <tr> <td>P1</td><td>694832.363</td><td>4367161.292</td></tr> <tr> <td>P2</td><td>695008.481</td><td>4367366.616</td></tr> <tr> <td>P3</td><td>695192.094</td><td>4367543.941</td></tr> <tr> <td>P4</td><td>695469.747</td><td>4367268.523</td></tr> <tr> <td>P5</td><td>695286.112</td><td>4367063.400</td></tr> <tr> <td>P6</td><td>695110.014</td><td>4366906.675</td></tr> </table>			Nokta No	Y	X	P1	694832.363	4367161.292	P2	695008.481	4367366.616	P3	695192.094	4367543.941	P4	695469.747	4367268.523	P5	695286.112	4367063.400	P6	695110.014	4366906.675
Nokta No	Y								X																				
P1	694832.363								4367161.292																				
P2	695008.481								4367366.616																				
P3	695192.094								4367543.941																				
P4	695469.747	4367268.523																											
P5	695286.112	4367063.400																											
P6	695110.014	4366906.675																											
İlçesi	MERKEZ																												
Mah/ Köy	DOĞANCA																												
Pasiz No	138-D-13-D																												
Ada No	167																												
Parsel No	7-8																												
Yüzölçümü		Fen Kayıt Defteri		Öcret Alındısı /Döner sermaye e- tahsilatı																									
Tapu Alanı	Yeni Hesap	Fark	Yanılma Sınırı	Tarihi	No	Tarihi	No																						
199.766,67																													

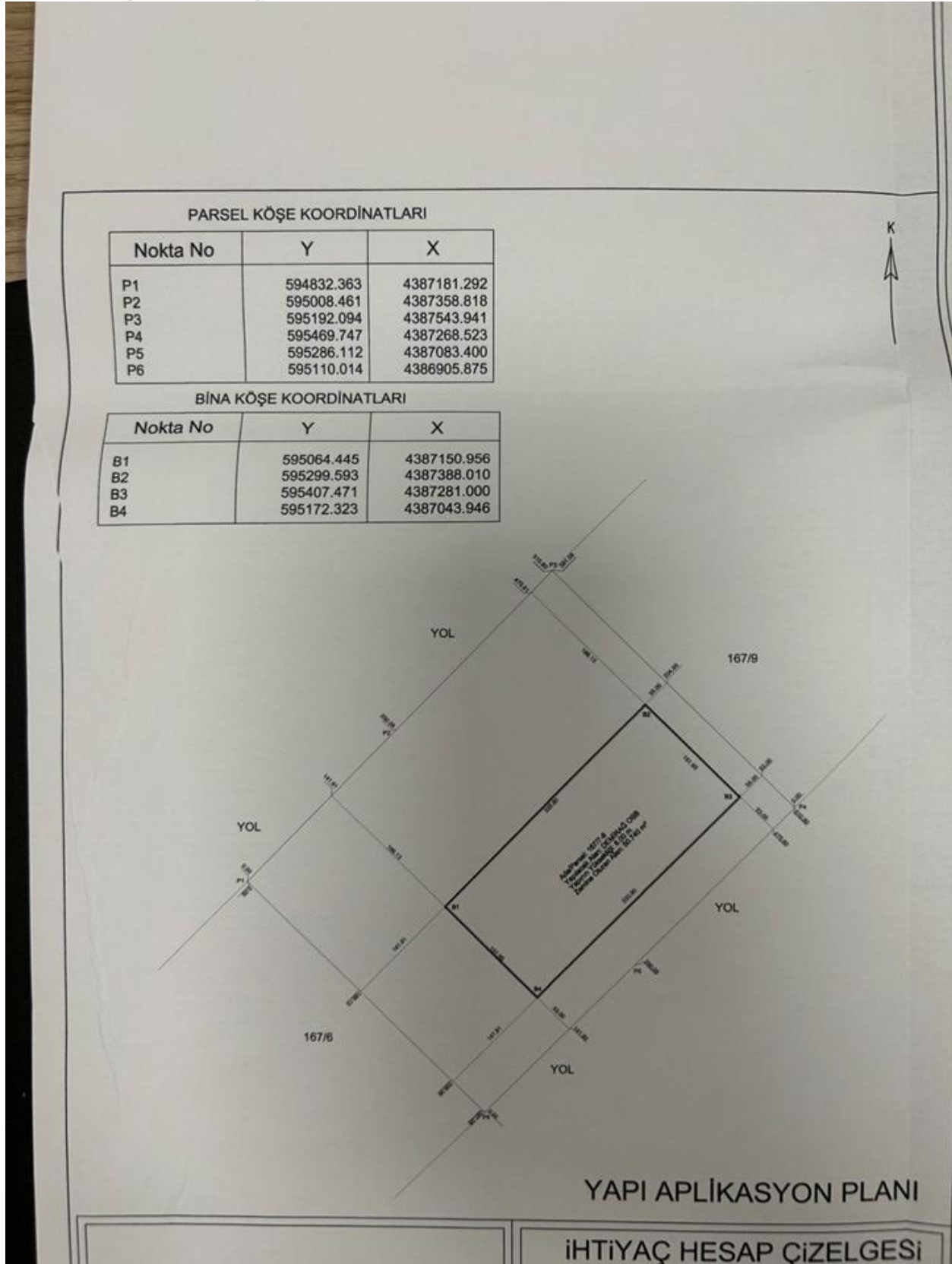
Ölçü Huzurunda Yapılmıştır		Aplikasyonu Yapan/ Düzenleyen/ Kontrol Eden	
Ünvanı	Taşınmaz Maliki	Orhan YÖRÜK Harita Mühendisi Dip. No: 9522 Oda Sicil No: 20018	
Adı Soyadı	NETBOR A.Ş.		
Tarih			
İmza			







47



MERKEZİ ISITMA SİSTEM İHTİYACI		var	yok	X
Gerekçesi				
(1) Rüşarlık Enerji Performansı Yönermeliği, 1. Bölüm, (Tasarruflar) Madde 4. m. Birel				

İMAR DURUMU

ADI VE SOYADI			NETBOR A.Ş.		
KADASTRO			TOPLAM	MAHALLESİ	IMAR PAFTA NO
PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN(M2)	DOĞANCA	138-D-13-D
138-D-13-D	167	7-8	199.766,68 m ²	SAYI	GÜN

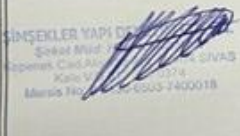
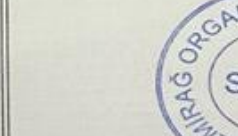
DÜŞÜNCELER

EMSAL= 1.00

YOLA MESAFESİ	KROKİ	YAPI NIZAMI	AYRIK
İNŞAAT MESAFESİ	KROKİ	KAT ADEDİ	SERBEST
KOMŞU MESAFESİ	KROKİ	ARKA BAHÇE MESAFESİ	KROKİ
İNŞAAT DERİNLİĞİ	KROKİ	SAÇAK SEVİYESİ	

Ayşenur EDE MİMAR

Mali: aysenurede1@gmail.com TEL:0553 558 56 38 Adres: Şeyh Şamil OSB Mah. Halis Vermezoğlu Cad. BG GRUP No:23 MERKEZ/SİVAS

YAPI DENET.KONT.	YAPI DENET.ONAY	BELEDİYE KONT.	BELEDİYE ONAY
---/---/ 2023	---/---/ 2023	---/---/ 2023	---/---/ 2023
			

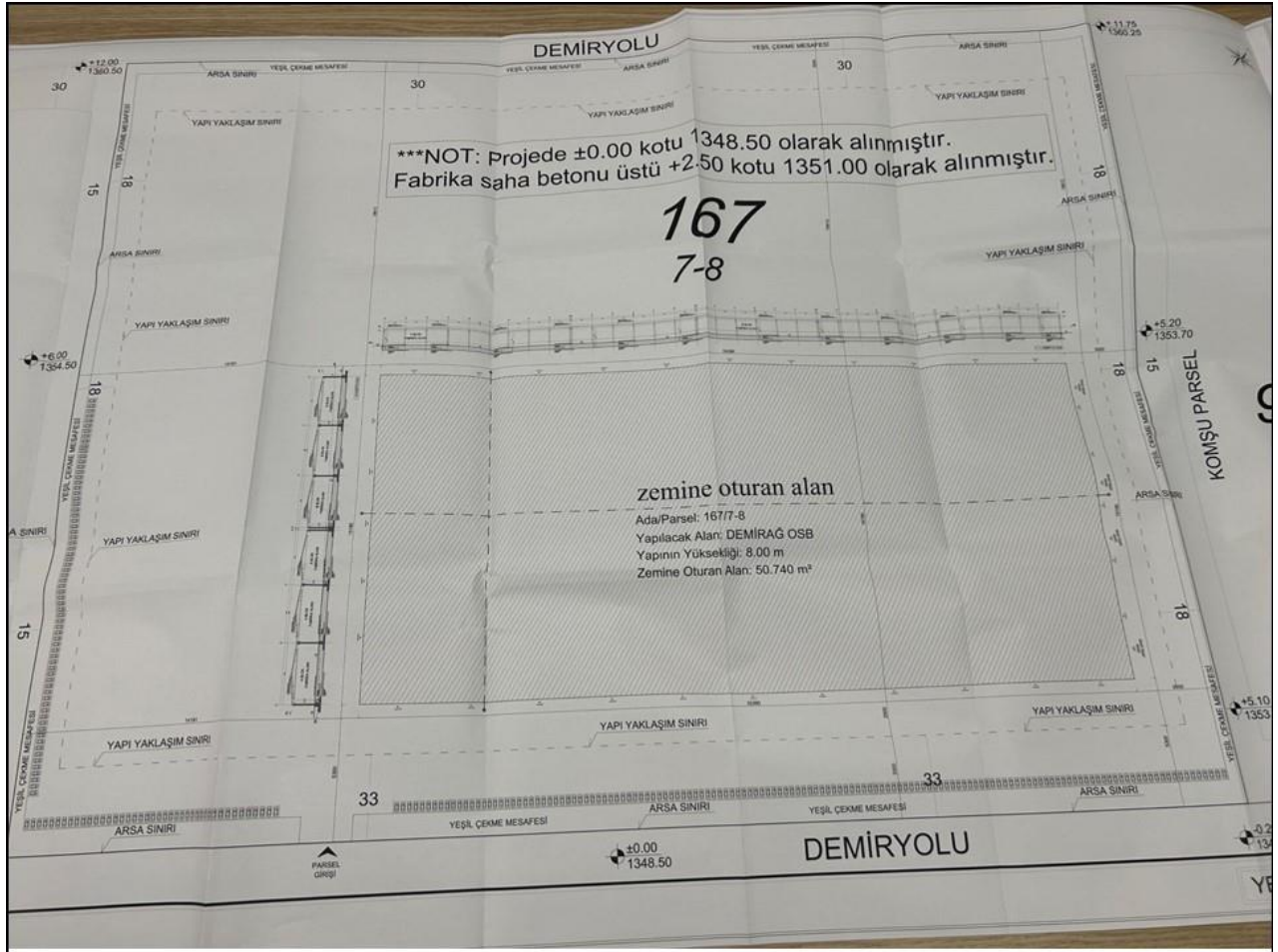
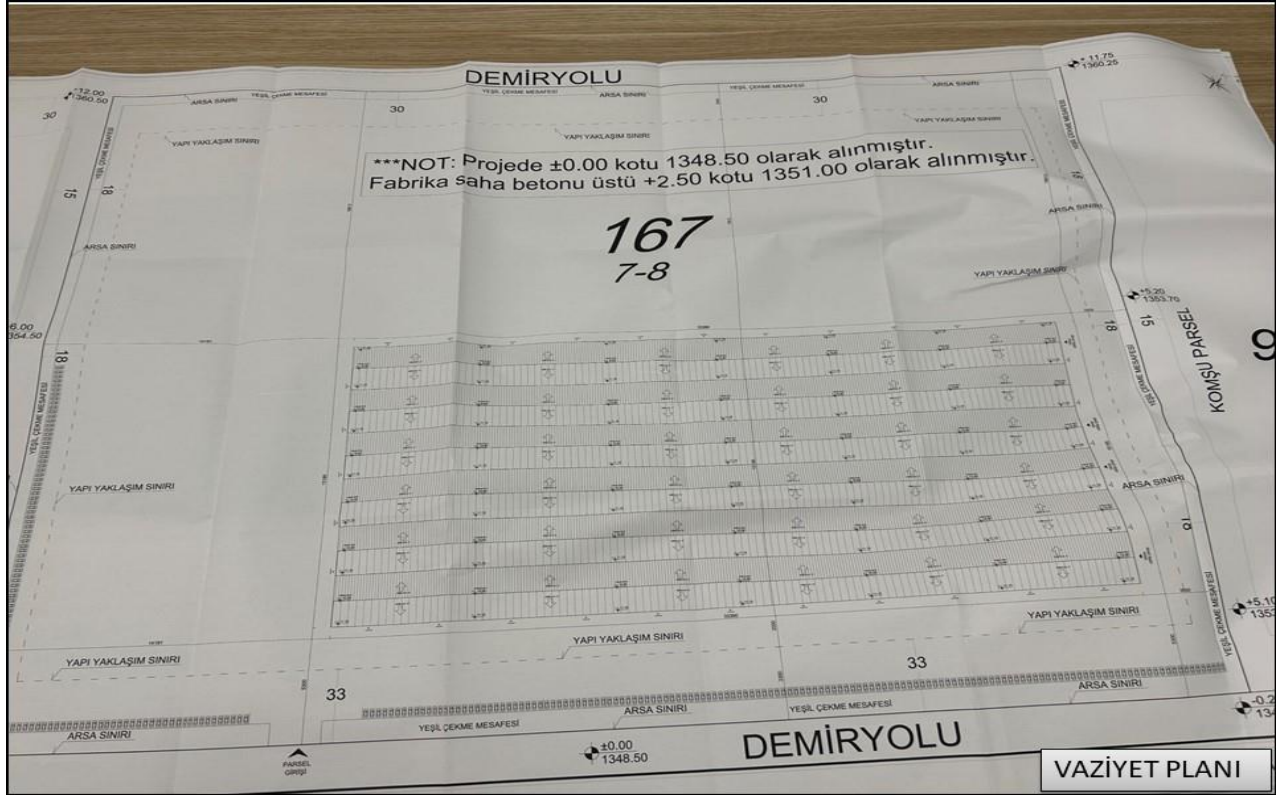
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

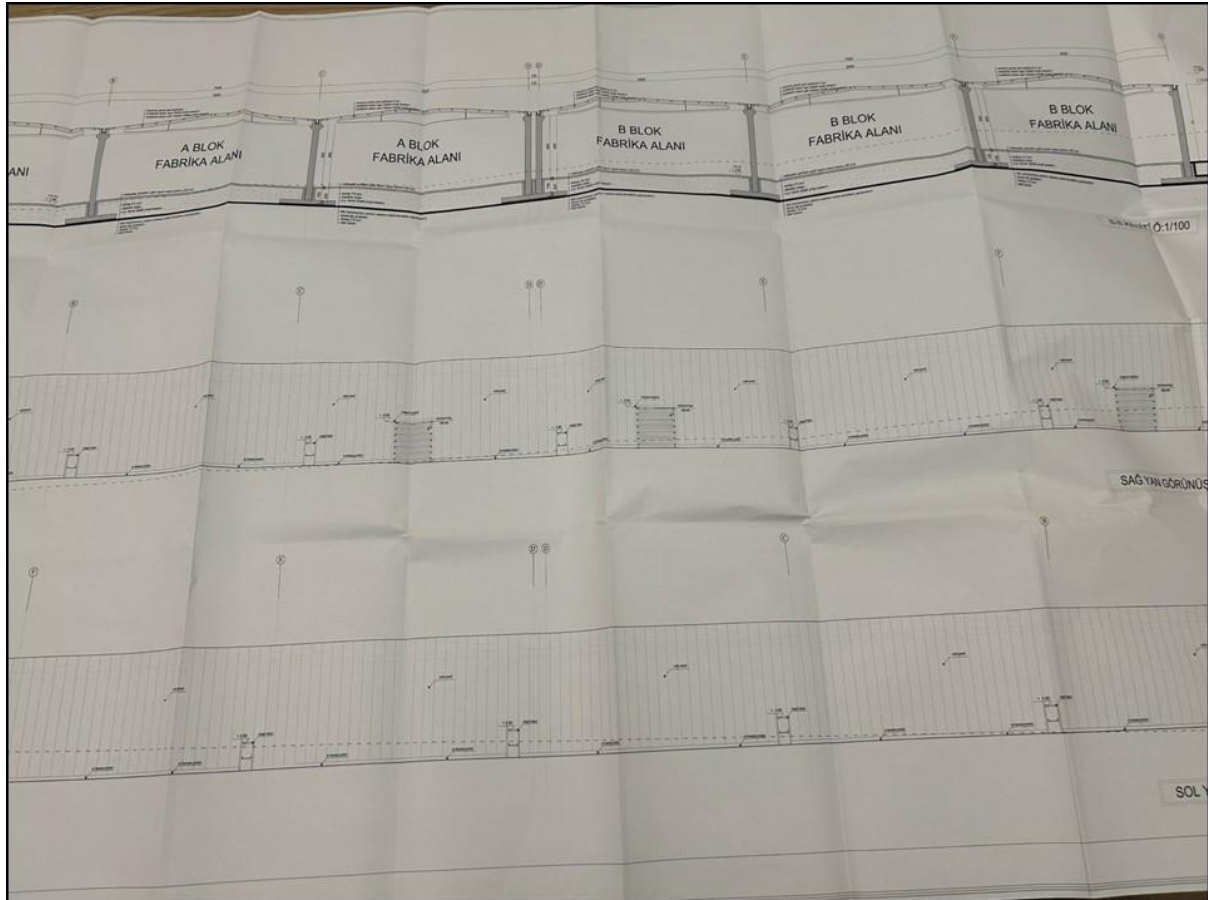
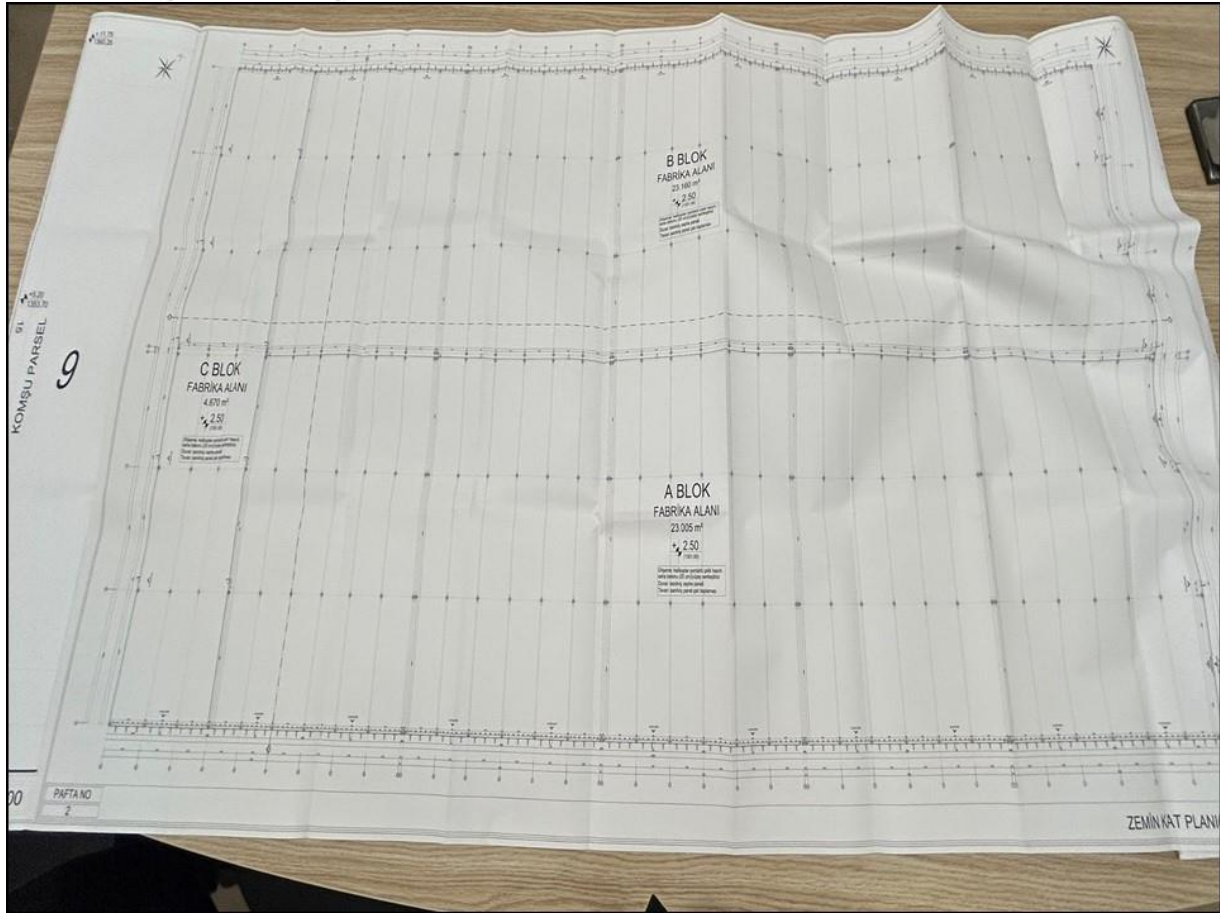
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN	MÜELLİF MİMAR
ADI SOYADI AYŞENUR EDE	---/---/ 2023
ÖN VANI MİMAR	
ODA SİCİL NO 72958	
SER.MES.HİZ.BL.NO	
ADRES-TELEFON Adres: Şeyh Şamil OSB Mah. Halis Vermezoğlu Cad. BG GRUP No:23 MERKEZ/SİVAS TEL: 0346 502 05 06 FAX: 0346 221 33 00	

ARSANIN										
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU			
	SİVAS	MERKEZ	DOĞANCA	138-D-13-D	167	7-8				
YAPININ	ADI SOYADI			ADRES-TEL			İMZA-MÜHÜR			
ARSA SAHİBİ	NETBOR A.Ş.									
MÜTEAHHİDİ	BG GRUP									
MH İŞ AŞAMASI	KULLANIM AMACI	YAPININ TİPİ	İNŞ. ALANI	ZEMİN ÜSTÜ	KAT ADEDİ	TABAN ALANI	TAPU ALANI	B.B.S	YHS	BÖLGE KATSAYISI
-	FABRİKA	PREFABRİK	50.740 m²	1	1	50.740 m²	199.766,68 m²	1	2C	-

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.





FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Tarih:	1.04.2024					
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	4					
Bitmişlik Oranı (%)	4,75					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	50	
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	0	
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey setleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	0	
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	0	
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	0	
Çatı kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel, 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	0	
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0	
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	0	
Cephe kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel, 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	0	
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrikli işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	0	