



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENYURT MAH., 6321
ADA 1 PARSELDE KONUMLU “ARSA” VASIFLI
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 01.04.2024

RAPOR NO: SPK-2024-48

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-2024-48
Talep Tarihi	29.03.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.03.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ, ALPARSLAN TÜRKEŞ CADDESİ, NO:51/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 MERKEZ/ SİVAS
Çalışmanın Konusu	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ, 6321 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN 14432,75 m ² ARSA YÜZÖLÇÜMÜNE SAHİP "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu	YASAL ALAN: 5700 m2
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	
Değerleme Konusu	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerlendirme konusu gayrimenkul KONUT ALANI içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:0.40, Hmax:7.50 m, yol cephesinden 5 m çekme mesafesi olarak belirlenmiştir. <u>Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.</u>
Değerleme Konusu	
Gayrimenkulün İmar Durumu	
TAŞINMAZIN İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ (KDV HARIÇ)	79.820.000,00 TL
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ (KDV HARIÇ)	164.125.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKÇİ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SİVAS İLİ.....	13
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI VE AVM SEKTÖRÜ.....	18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	25
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	25
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	25
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 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-2024-48 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 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 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 değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel 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

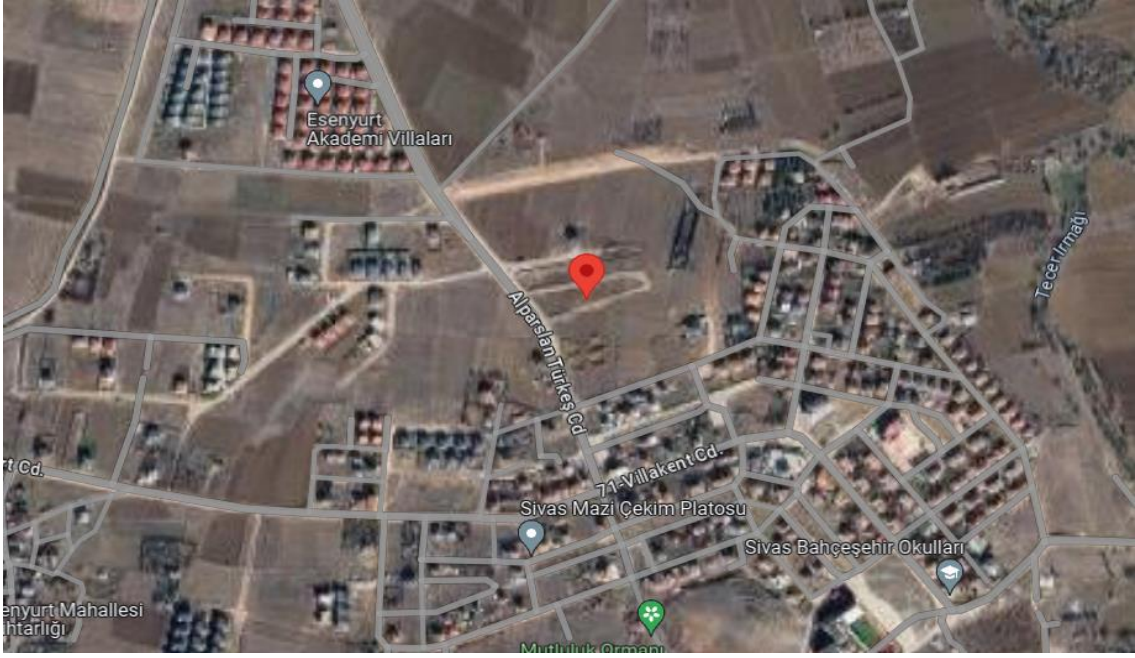
İli	:	SİVAS
İlçesi	:	MERKEZ
Mahallesi/Köyü	:	ESENYURT MAH
Mevkii	:	GÖÇYOLU
Pafta No	:	-
Ada No	:	6321
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	14432,75 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	HANDAN EKEN: ÖMER KIZI (2525729/14432750) AHMET EKEN: MEHMET OĞLU (2525729/14432750) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (4690646/7216375)
Cilt No	:	60
Sayfa No	:	5972
Yevmiye No	:	77190
Tapu Tarihi	:	04.12.2023

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ, ALPARSLAN TÜRKEŞ BULVARI, NO:51/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 MERKEZ/ SİVAS posta adresinde konumlandır.

Gayrimenkul, Sivas il merkezinin güneybatısında ve yaklaşık 7 km uzaklıkta yer almakta olup, yakın çevresinde bilinen önemli referans noktaları; Mutluluk Ormanı, Sivas Batı Koleji, Villakent Cami dir. Gayrimenkule, Villakent Caddesi güzergahında işleyen toplu taşıma araçları ve özel araç ile ulaşım mümkündür. Taşınmaz okul, hastane, park, market gibi donatılara yakın konumdadır. Bölgede yol, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon altyapıları tamamlanmış durumdadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge şehrin gelişmekte olan bir bölgesidir. Çevre genellikle yeni yapılardan oluşmaktadır. Bölge genel olarak konut bölgesi olarak kesafet kazanmıştır. Villa tarzı gayrimenkuller şeklinde teşekkül göstermiştir. Ticari olarak düşük yoğunlukta bir bölgedir. Bölge sakinlerinin günlük temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri, market, eczane, kafeterya, şeklinde esnaflar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki binalar genel olarak; 5-10 yıllıktır. Zemin katları mesken, üst katları mesken olacak şekilde yapılandırılmışlardır. Ayrık nizam tarzı yapılaşmanın daha hakim olduğu bölgede binaların ortalama kat sayısı 2-3 dür





4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Alparslan Türkeş Caddesi üzerinde konumludur. Toplu taşıma araçları bu cadde 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 KONUT ALANI içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:0.40, Hmax:7.50 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 29.12.2023 onay tarihli tadilat mimari uygulama projesi incelenmiş olup konumu tespit edilmiştir.
- * Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 29.12.2023 tarih ve 621 belge numaralı, 1.BLOK, 2.BLOK, 3 BLOK, 4.BLOK, 5 BLOK, 6 BLOK, 7 BLOK, 8.BLOK, 9 BLOK, 10.BLOK, 11.BLOK, 12.BLOK, 13.BLOK, 14.BLOK, 15.BLOK, 16.BLOK, 17.BLOK, 18.BLOK, 19.BLOK ve 20.BLOK için hazırlanmış her biri 302 m² alanlı, yol kotu üstü kat sayısı 2 olmak üzere toplam 2 katlı yeni yapı ruhsatları bulunmaktadır.
- * 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, 04.12.2023 tarih ve 77190 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 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

-12.01.2009 tarih ve 316 yevmiye numarası ile "2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)" beyanı

**Sivas Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre beyanın eski olduğu bilgisi alınmıştır. 7.Madde şerhi olan gayrimenkullerin tapu sicil müdürlüklerinde satışlarına engel olacak herhangi bir durum yoktur.

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 Belediyesi İmar 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 maddesi uyarınca;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (a,) bendine göre "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya

satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. Hükmü yer almaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “İNŞAAT HALİNDE VİLLA “ olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ilerleyen süreçte Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi durumunda; 28.05.2013 Tarih, 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi dayanak alınarak, taşınmazın portföyüne “ İNŞAAT HALİNDE VİLLA “ 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 taşınmazlar *İntek Yapı Denetim LTD. ŞTİ.* 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 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, 29.12.2023 tarih ve 621 sayılı ruhsat alınmış ve parsel üzerinde 20 adet villa olan 29.12.2023 onay tarihli mimari projesi bulunmaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın inşaat halinde olması ve kat irtifakı kurulmamış olması sebebiyle arsa nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SİVAS İLİ

Yüzölçümü: 3.488 km²

Nüfus: 389.719 (2023 Yılı Sonuçları)

İl Trafik No: 58



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 Kızıl Dağ'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 taş 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

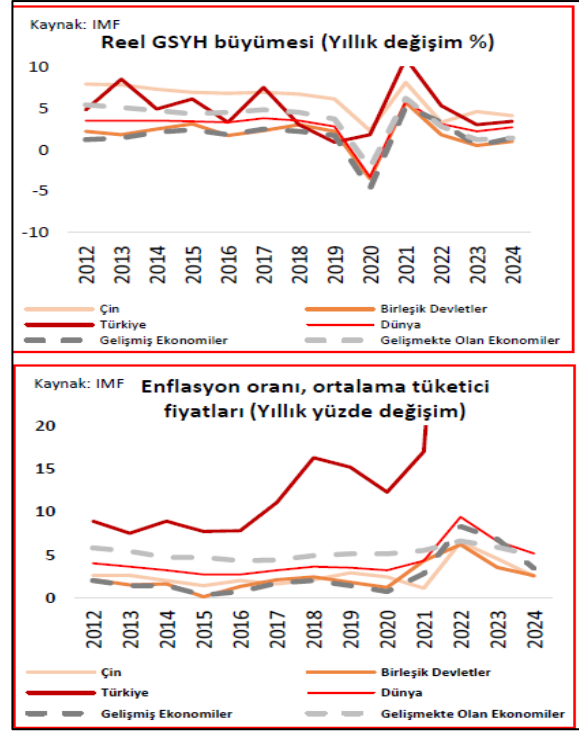
Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilirmak; Karadeniz, Fırat Havzası ise Doğu Anadolu iklimine bağlamaktadır. Bu üç su, üç yol, üç farklı kültür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

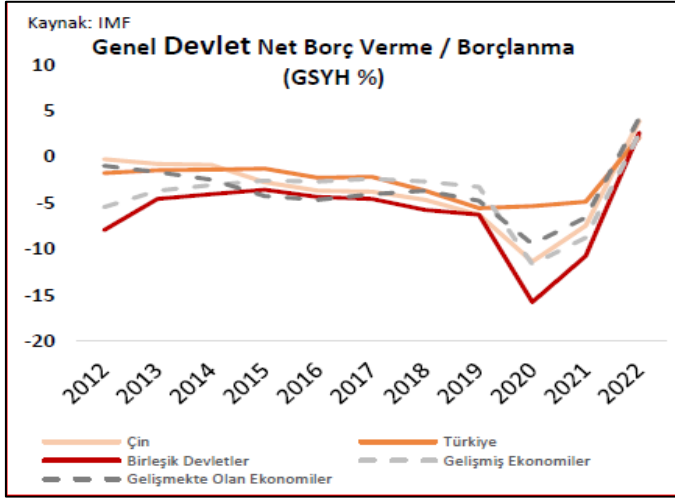
Doğal Kaynaklar

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 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 Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

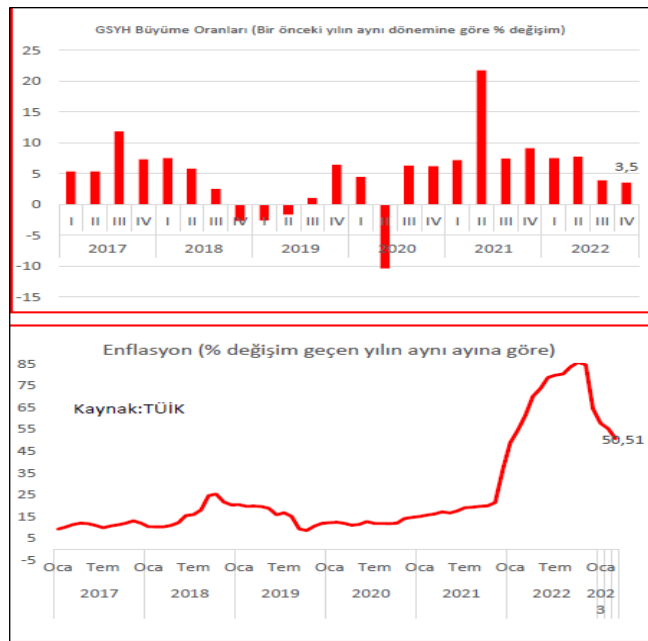




Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin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

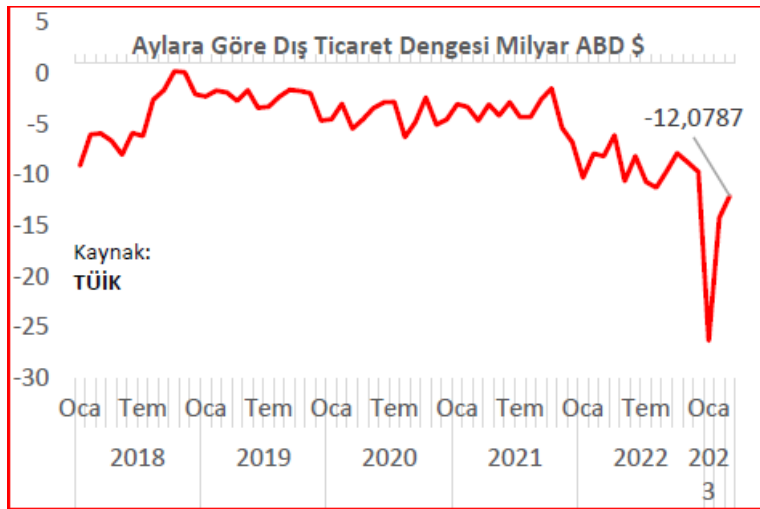
5.2.2. Türkiye Ekonomisi

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.

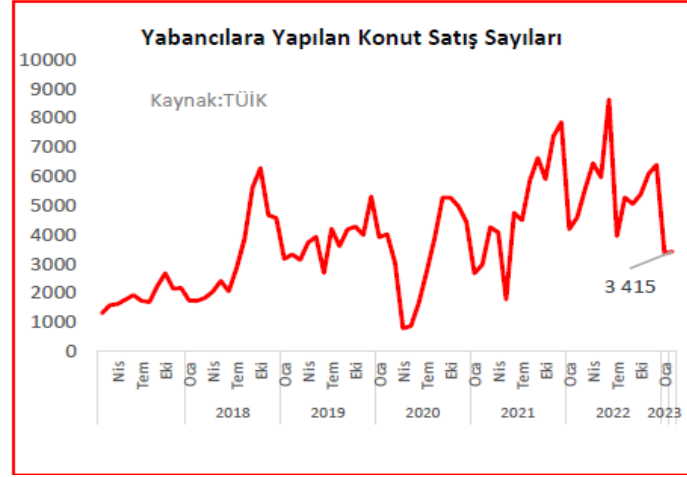
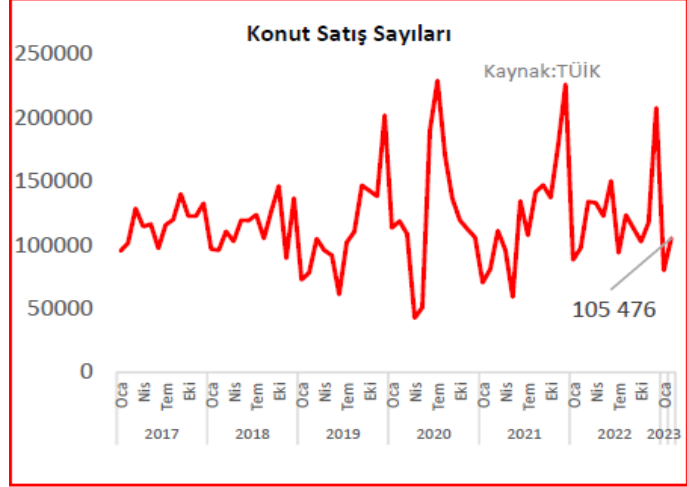
Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar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



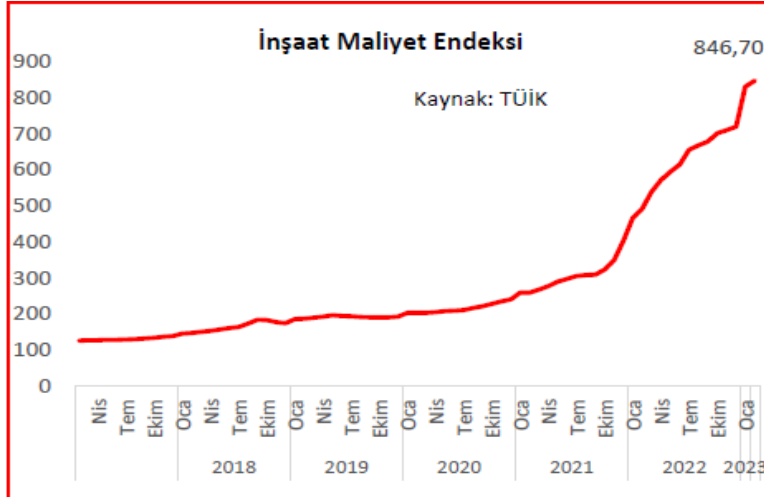
5.2.3. Gayrimenkul Sektörü

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:

- Projenin nitelikli olması
- Site konseptinde olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazların inşaat seviyesinden olmaları

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Çeperi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Konut Alanı.
İnşaat Tarzı	: Betonarme

İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı Sınıfı	: 4/B
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	: Halihazırda İnşaat Halinde Villalar

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Sivas ili, Merkez İlçesi, Esenyurt Mahallesi, Göçyolu Mevkii, 14.432,75 m2 yüzölçümüne sahip, 6321 ada, 1 parselde, Tip-1 ve Tip-2 olarak projelendirilmiştir. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 numaralı taşınmazlardır. Tip-1 (2-3-4-5-6-7-8-11-12-13 numaralı) ve Tip-2 (1-9-10-14-15-16-17-18-19-20). Kat İrtifakı kurulmamıştır. Onaylı mimari projesine göre parsel üzerinde 20 adet villa bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre, zemin + 1.normak katlı, ayrık nizamda, 4/B yapı sınıfında ve betonarme karkas sistemde projelendirilmiştir. Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %15 inşaat seviyesindedir.

TAŞINMAZ PROJE GÖRSELLERİ;





TİP-1 (2-3-4-5-6-7-8-11-12-13 numaralı) TAŞINMAZLAR;

Onaylı mimari projesine göre TİP-1 (2-3-4-5-6-7-8-11-12-13 numaralı) villalar, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı sınıfında, 4/B yapı sınıfında, zemin + 1.normal katlı olarak projelendirmiştir. Onaylı mimari projesine göre her biri yaklaşık toplam 285,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup onaylı mimari projesine göre; giriş, salon+mutfak, 4 oda, 4 banyo, 3 giysi odası, 1 çamaşır odası, 4 balkon, 1 kiler, 1 wc, 1 vestiyer, 1 kazan dairesi, 1 havuz, 1 açık teras kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

ZEMİN KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 133 m2 kullanım alanına sahip olup, mesken girişi, salon+mutfak, 1 oda, 1 banyo, 1 kiler, 1 wc, 1 vestiyer, 1 kazan dairesi, 1 havuz, 1 açık teras bölümlerinden oluşmaktadır.

1.NORMAL KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 152 m2 kullanım alanına sahip olup, 3 oda, 3 banyo, 3 giysi odası, 1 çamaşır odası ve 4 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme günü itibari ile Kat irtifakı kurulmamış olup, yapılar yaklaşık %15 inşaat seviyesindedir.

TİP-2 (1-9-10-14-15-16-17-18-19-20 numaralı) TAŞINMAZLAR;

Onaylı mimari projesine göre TİP-2 (1-9-10-14-15-16-17-18-19-20 numaralı) villalar, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı sınıfında, 4/B yapı sınıfında, zemin + 1.normal katlı olarak projelendirmiştir. Onaylı mimari projesine göre her biri yaklaşık toplam 285,00 m² brüt kullanım alanına sahip olup onaylı mimari projesine göre; giriş, salon+mutfak, 4 oda, 4 banyo, 3 giysi odası, 1 çamaşır odası, 4 balkon, 1 kiler, 1 wc, 1 vestiyer, 1 kazan dairesi, 1 havuz, 1 açık teras kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

ZEMİN KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 133 m2 kullanım alanına sahip olup, mesken girişi, salon+mutfak, 1 oda, 1 banyo, 1 kiler, 1 wc, 1 vestiyer, 1 kazan dairesi, 1 havuz, 1 açık teras bölümlerinden oluşmaktadır.

1.NORMAL KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 152 m2 kullanım alanına sahip olup, 3 oda, 3 banyo, 3 giysi odası, 1 çamaşır odası ve 4 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme günü itibari ile Kat irtifakı kurulmamış olup, yapılar yaklaşık %15 inşaat seviyesindedir.

*Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde 20 adet villanın temel ve su basman kotuna kadar yapıldığı, 2 adet villanın ise 2 katının yapıldığı görülmüştür.

*Her biri yaklaşık 285 m2 kullanım alanlı olup, toplamda 20 adet villa 5700 m2 kullanım alanlıdır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Kat İrtifakı kurulmamış, 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 ve Yapı Kullanım İzin Belgesi'nde Yapı Sınıfı ve Grubu ile taşınmazların teknik donanımları da dikkate alınarak yapı klasmanları belirlenmiştir. Binadaki yıpranma oranları ise, değerlendirme

uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir.

6321 ADA 1 PARSEL İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
6321	1	ARSA	14.432,75	4.500,00	1,00	64.947.375,00	64.945.000,00
		20 ADET VİLLA	5.700,00	17.400,00	0,15	14.877.000,00	14.875.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							79.820.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 2.483.509,65
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 2.306.936,42
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000
6321 ADA 1 PARSEL TAMAMLANMASI DURUMDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
6321	1	ARSA	14.432,75	4.500,00	1,00	64.947.375,00	64.945.000,00
		20 ADET VİLLA	5.700,00	17.400,00	1,00	99.180.000,00	99.180.000,00
TAMAMLANMASI DURUMDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							164.125.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 5.106.565,03
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 4.743.497,11
						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 değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Sivas İli, Merkez İlçesi, Esenyurt Mahallesi 6321 ada 1 parselde rapora konu taşınmazın yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır. (Raporun 5.11 Maddesinde detaylı emsal analizi anlatılmıştır.)

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların imar durumları ve konumları puanlandırılarak bir emsal analiz tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsel birim değerlerine bu doğrusal denklem ile ulaşılmıştır. Parselin 4.500,-TL/m² birim fiyatlarla satış görebileceği kanaatine varılmıştır.

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		5.143,00 TL/m ²	4.403,00 TL/m ²	4.053,00 TL/m ²	4.568,00 TL/m ²	5.020,00 TL/m ²
KONUM	ESENİYURT MAH.	10%	10%	10%	15%	15%
İMAR DURUMU	KONUT ALANI (E:0.40, Hmax:7.50 m)	0%	0%	0%	0%	0%
YÜZÖLÇÜM	ORTA	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
MÜLKİYET	HİSSE	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	0%	0%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		4.885,85 TL/m ²	4.182,85 TL/m ²	3.850,35 TL/m ²	4.568,00 TL/m ²	5.020,00 TL/m ²
						4.501,41 TL/m ²
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UY GULAYINIZ						

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

EMSAL KROKİ

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



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- ÇAĞLAR EMLAK 0 (554) 871 20 146 218 14 00

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 5176 ada 3 parselde konumlu, değerleme konu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.40, hmax:7.50 m), 5930,03 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 30.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşulların sahip, konum olarak daha kötü konumdadır.**

EMSAL-2 –SAHİBİNDEN 505 288 77 17

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 6536 ada 8 parselde konumlu, değerleme konu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.40, hmax:7.50 m), 4201,18 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 18.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşulların sahip, konum olarak daha kötü konumdadır.**

EMSAL-3 –AKSAN EMLAK 0 (542) 428 08 02

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 6547 ada 6 parselde konumlu, değerleme konu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.40, hmax:7.50 m), 3577,57 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 14.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşulların sahip, konum olarak daha kötü konumdadır.**

EMSAL-4-SAHİBİNDEN 552 786 92 58

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 6563 ada 6 parselde konumlu, değerleme konu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.40, hmax:7.50 m), 2834,88 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 12.950.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşulların sahip, konum olarak daha kötü konumdadır.**

EMSAL-5-SAHİBİNDEN 553 955 15 58

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, 6552 ada 1 parselde konumlu, değerleme konu taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip (E:0.40, hmax:7.50 m), 2410 m2 kullanım alanlı tek tapu arsa 12.100.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal değerleme konu taşınmaz ile aynı yapılaşma koşulların sahip, konum olarak daha kötü konumdadır.**

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 inşaat halinde villa olarak inşaatı devam etmektedir. 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;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal satılık arsaların m² birim fiyatı 4.000- 5.000,- TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konu taşınmaz üzerinde Kat İrtifakı kurulmamış inşaat halinde olan 20 adet villa bulunmaktadır. Her biri yaklaşık 285 m² kullanım alanlı olup, toplamda 20 adet villa 5700 m² kullanım alanlıdır. 20 adet villanın temel ve su basman kotuna kadar yapıldığı, 2 adet villanın ise 2 katının yapıldığı görülmüştür.

- Parsel üzerindeki villaların Kat İrtifakı kurulmamış olması, inşaat seviyeli olmaları sebebiyle 20 adet villanın toplam kullanım alanı olan 5700 m2 üzerinden %15 inşaat seviyeli değeri ve tamamlanması durumundaki değeri dikkate alınmıştır.

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

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

*Yapı Maliyetinde "Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Değerleri kullanılmıştır. (4/B: 17.400,-TL/m2)

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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 "İNŞAAT HALİNDE VİLLA" olarak alınması uygundur.

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

Raporda; gayrimenkul için “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde 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 75 (YetmişBeş) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6321 ADA 1 PARSEL İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
6321	1	ARSA	14.432,75	4.500,00	1,00	64.947.375,00	64.945.000,00
		20 ADET VİLLA	5.700,00	17.400,00	0,15	14.877.000,00	14.875.000,00
YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							79.820.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 2.483.509,65
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 2.306.936,42
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000
6321 ADA 1 PARSEL TAMAMLANMASI DURUMDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	İNŞAAT SEVİYESİ	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
6321	1	ARSA	14.432,75	4.500,00	1,00	64.947.375,00	64.945.000,00
		20 ADET VİLLA	5.700,00	17.400,00	1,00	99.180.000,00	99.180.000,00
TAMAMLANMASI DURUMDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							164.125.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 5.106.565,03
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(EURO)							€ 4.743.497,11
						1 DOLAR	₺ 32,1400
						1 EURO	₺ 34,6000

*****6321 ada 1 parsel hisseli olup değerlendirme tamamı için yapılmıştır.**

Hissedarlardan NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLIYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ hissesine düşen değer bilgi amaçlı ekte sunulmuştur. (EK-1)

İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DURUM HİSSE DEĞERLERİ (BİLGİ AMAÇLI) (EK-1)							
ADA	PARSEL	VASFİ	MALİK	HİSSESİ (PAY/ PAYDA)		HİSSE (M2)	HİSSESİNE DÜŞEN YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
6321	1	ARSA	DİĞER	2525729	7216375	5051,46	₺27.936.975,11
			NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	4690646	7216375	9381,29	₺51.883.024,89
TOPLAM YASAL DURUM DEĞER						14432,75	₺79.820.000,00
TAMAMLANMASI DRUUMUNDAKİ YASAL DURUM HİSSE DEĞERLERİ (BİLGİ AMAÇLI) (EK-1)							
ADA	PARSEL	VASFİ	MALİK	HİSSESİ (PAY/ PAYDA)		HİSSE (M2)	HİSSESİNE DÜŞEN YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
6321	1	ARSA	DİĞER	2525729	7216375	5051,46	₺57.443.698,83
			NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	4690646	7216375	9381,29	₺106.681.301,17
TOPLAM YASAL DURUM DEĞER						14432,75	₺164.125.000,00

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

6321 ADA 1 PARSEL İNŞAAT SEVİYESİNE YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
79.820.000,00	95.784.000,00

6321 ADA 1 PARSEL TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
164.125.000,00	196.950.000,00

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATIN MART 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 KABULUYLE VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANILARAK ARALIK 2023-ARALIK 2022 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.

SABİT KIYMET ADI		EKSPERTİZ DEĞERİ ARSA (YASAL DURUM DEĞERİ)		
SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENİYURT MAH 6321 ADA 1 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ		1.04.2024	31.12.2023 ARSA DEĞERİ	31.12.2022 ARSA DEĞERİ
		64.945.000,00 TL	54.705.000,00 TL	33.200.000,00 TL
SABİT KIYMET ADI		EKSPERTİZ DEĞERİ ARSA (YASAL DURUM DEĞERİ) (NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER)		
SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENİYURT MAH 6321 ADA 1 PARSELDE KAYITLI "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ		1.04.2024	31.12.2023 ARSA DEĞERİ	31.12.2022 ARSA DEĞERİ
		42.214.270,25 TL	35.558.000,00 TL	21.580.000,00 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

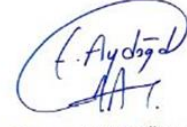
Belge No: 2021-01.3918

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

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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	6321/1
Tasınmaz Kimlik No:	119397281	AT Yüzölçümü(m2):	14432.75
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Göçyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5972	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:11843) SİVAS BELEDİYESİ VKN:7710050652	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-2009 14:05 - 316	

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
786611101	(SN:159315301) HANDAN EKEN : ÖMER Kızı	-	2525729/1 4432750	2525.73	14432.75	Satış 04-12-2023 77190	-
786611102	(SN:175672251) AHMET EKEN : MEHMET Oğlu	-	2525729/1 4432750	2525.73	14432.75	Satış 04-12-2023 77190	-
786611135	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	4690646/7 216375	9381.29	14432.75	Satış 04-12-2023 77190	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KKEhv-BB-8i kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2









YAPI MÜTEAHHİTLİK

Building Licence

102774197

1. Blok

1. Ruhsat Verme Kurumu: SİĞIR BELEDİYESİ

2. Ruhsat verilecek yapının adı: SİĞIR

3. İl: SİĞIR İlçe: MERKEZ

4. Köy: SİĞIR

5. Mülkiyet/İstisna: SİĞIR

6. Çatı/İstisna/İstisna/İstisna: ALP ARSLAN TURKİYE

7. Çatı/İstisna/İstisna/İstisna: 133

8. Adres: SİĞIR

9. Adres: SİĞIR

10. Adres: SİĞIR

11. Adres: SİĞIR

12. Adres: SİĞIR

13. Adres: SİĞIR

14. Adres: SİĞIR

15. Adres: SİĞIR

16. Adres: SİĞIR

17. Adres: SİĞIR

18. Adres: SİĞIR

19. Adres: SİĞIR

20. Adres: SİĞIR

21. Adres: SİĞIR

22. Adres: SİĞIR

23. Adres: SİĞIR

24. Adres: SİĞIR

25. Adres: SİĞIR

26. Adres: SİĞIR

27. Adres: SİĞIR

28. Adres: SİĞIR

29. Adres: SİĞIR

30. Adres: SİĞIR

31. Adres: SİĞIR

32. Adres: SİĞIR

33. Adres: SİĞIR

34. Adres: SİĞIR

35. Adres: SİĞIR

36. Adres: SİĞIR

37. Adres: SİĞIR

38. Adres: SİĞIR

39. Adres: SİĞIR

40. Adres: SİĞIR

41. Adres: SİĞIR

42. Adres: SİĞIR

43. Adres: SİĞIR

44. Adres: SİĞIR

45. Adres: SİĞIR

46. Adres: SİĞIR

47. Adres: SİĞIR

48. Adres: SİĞIR

49. Adres: SİĞIR

50. Adres: SİĞIR

51. Adres: SİĞIR

52. Adres: SİĞIR

53. Adres: SİĞIR

54. Adres: SİĞIR

55. Adres: SİĞIR

56. Adres: SİĞIR

57. Adres: SİĞIR

58. Adres: SİĞIR

59. Adres: SİĞIR

60. Adres: SİĞIR

61. Adres: SİĞIR

62. Adres: SİĞIR

63. Adres: SİĞIR

64. Adres: SİĞIR

65. Adres: SİĞIR

66. Adres: SİĞIR

67. Adres: SİĞIR

68. Adres: SİĞIR

69. Adres: SİĞIR

70. Adres: SİĞIR

71. Adres: SİĞIR

72. Adres: SİĞIR

73. Adres: SİĞIR

74. Adres: SİĞIR

75. Adres: SİĞIR

76. Adres: SİĞIR

77. Adres: SİĞIR

78. Adres: SİĞIR

79. Adres: SİĞIR

80. Adres: SİĞIR

81. Adres: SİĞIR

82. Adres: SİĞIR

83. Adres: SİĞIR

84. Adres: SİĞIR

85. Adres: SİĞIR

86. Adres: SİĞIR

87. Adres: SİĞIR

88. Adres: SİĞIR

89. Adres: SİĞIR

90. Adres: SİĞIR

91. Adres: SİĞIR

92. Adres: SİĞIR

93. Adres: SİĞIR

94. Adres: SİĞIR

95. Adres: SİĞIR

96. Adres: SİĞIR

97. Adres: SİĞIR

98. Adres: SİĞIR

99. Adres: SİĞIR

100. Adres: SİĞIR

19. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

20. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

21. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

22. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

23. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

24. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

25. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

26. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

27. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

28. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

29. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

30. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

31. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

32. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

33. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

34. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

35. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

36. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

37. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

38. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

39. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

40. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

41. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

42. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

43. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

44. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

45. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

46. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

47. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

48. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

49. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

50. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

51. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

52. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

53. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

54. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

55. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

56. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

57. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

58. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

59. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

60. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

61. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

62. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

63. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

64. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

65. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

66. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

67. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

68. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

69. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

70. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

71. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

72. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

73. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

74. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

75. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

76. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

77. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

78. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

79. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

80. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

81. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

82. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

83. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

84. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

85. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

86. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

87. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

88. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

89. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

90. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

91. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

92. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

93. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

94. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

95. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

96. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

97. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

98. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

99. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

100. Ruhsat onay tarihi: 29.12.2023

Yapı Sahibinin

YAPI RUHSATI Building Licence										Bakıld / Kısıtlı:	
119725166										2. Blok	
1. Ruhsat Verilen Kurum: (SİVAS BELEDİYESİ)					8. Ruhsatın veriliş amacı:					10. Ruhsatın onay tarihi:	
2. Ruhsat veriliş yerinin adresi:					1. Yere yapı					29.12.2023	
3. Ruhsat veriliş yeri:					2. Yarımla					621	
4. Ruhsat veriliş yeri:					3. Yarımla					7.03.2023	
5. Ruhsat veriliş yeri:					4. Ek tıra					2023-19148	
6. Ruhsat veriliş yeri:					5. Kat ile					22.12.2023	
7. Ruhsat veriliş yeri:					6. Beve					2023-19148	
8. Ruhsat veriliş yeri:					7. Dışarı					22.12.2023	
9. Ruhsat veriliş yeri:					8. Dışarı					22.12.2023	
10. Ruhsat veriliş yeri:					9. Dışarı					22.12.2023	
11. Ruhsat veriliş yeri:					10. Dışarı					22.12.2023	
12. Ruhsat veriliş yeri:					11. Dışarı					22.12.2023	
13. Ruhsat veriliş yeri:					12. Dışarı					22.12.2023	
14. Ruhsat veriliş yeri:					13. Dışarı					22.12.2023	
15. Ruhsat veriliş yeri:					14. Dışarı					22.12.2023	
16. Ruhsat veriliş yeri:					15. Dışarı					22.12.2023	
17. Ruhsat veriliş yeri:					16. Dışarı					22.12.2023	
18. Ruhsat veriliş yeri:					17. Dışarı					22.12.2023	
19. Ruhsat veriliş yeri:					18. Dışarı					22.12.2023	
20. Ruhsat veriliş yeri:					19. Dışarı					22.12.2023	
21. Ruhsat veriliş yeri:					20. Dışarı					22.12.2023	
22. Ruhsat veriliş yeri:					21. Dışarı					22.12.2023	
23. Ruhsat veriliş yeri:					22. Dışarı					22.12.2023	
24. Ruhsat veriliş yeri:					23. Dışarı					22.12.2023	
25. Ruhsat veriliş yeri:					24. Dışarı					22.12.2023	
26. Ruhsat veriliş yeri:					25. Dışarı					22.12.2023	
27. Ruhsat veriliş yeri:					26. Dışarı					22.12.2023	
28. Ruhsat veriliş yeri:					27. Dışarı					22.12.2023	
29. Ruhsat veriliş yeri:					28. Dışarı					22.12.2023	
30. Ruhsat veriliş yeri:					29. Dışarı					22.12.2023	
31. Ruhsat veriliş yeri:					30. Dışarı					22.12.2023	
32. Ruhsat veriliş yeri:					31. Dışarı					22.12.2023	
33. Ruhsat veriliş yeri:					32. Dışarı					22.12.2023	
34. Ruhsat veriliş yeri:					33. Dışarı					22.12.2023	
35. Ruhsat veriliş yeri:					34. Dışarı					22.12.2023	
36. Ruhsat veriliş yeri:					35. Dışarı					22.12.2023	
37. Ruhsat veriliş yeri:					36. Dışarı					22.12.2023	
38. Ruhsat veriliş yeri:					37. Dışarı					22.12.2023	
39. Ruhsat veriliş yeri:					38. Dışarı					22.12.2023	
40. Ruhsat veriliş yeri:					39. Dışarı					22.12.2023	
41. Ruhsat veriliş yeri:					40. Dışarı					22.12.2023	
42. Ruhsat veriliş yeri:					41. Dışarı					22.12.2023	
43. Ruhsat veriliş yeri:					42. Dışarı					22.12.2023	
44. Ruhsat veriliş yeri:					43. Dışarı					22.12.2023	
45. Ruhsat veriliş yeri:					44. Dışarı					22.12.2023	
46. Ruhsat veriliş yeri:					45. Dışarı					22.12.2023	
47. Ruhsat veriliş yeri:					46. Dışarı					22.12.2023	
48. Ruhsat veriliş yeri:					47. Dışarı					22.12.2023	
49. Ruhsat veriliş yeri:					48. Dışarı					22.12.2023	
50. Ruhsat veriliş yeri:					49. Dışarı					22.12.2023	
51. Ruhsat veriliş yeri:					50. Dışarı					22.12.2023	
52. Ruhsat veriliş yeri:					51. Dışarı					22.12.2023	
53. Ruhsat veriliş yeri:					52. Dışarı					22.12.2023	
54. Ruhsat veriliş yeri:					53. Dışarı					22.12.2023	
55. Ruhsat veriliş yeri:					54. Dışarı					22.12.2023	
56. Ruhsat veriliş yeri:					55. Dışarı					22.12.2023	
57. Ruhsat veriliş yeri:					56. Dışarı					22.12.2023	
58. Ruhsat veriliş yeri:					57. Dışarı					22.12.2023	
59. Ruhsat veriliş yeri:					58. Dışarı					22.12.2023	
60. Ruhsat veriliş yeri:					59. Dışarı					22.12.2023	
61. Ruhsat veriliş yeri:					60. Dışarı					22.12.2023	
62. Ruhsat veriliş yeri:					61. Dışarı					22.12.2023	
63. Ruhsat veriliş yeri:					62. Dışarı					22.12.2023	
64. Ruhsat veriliş yeri:					63. Dışarı					22.12.2023	
65. Ruhsat veriliş yeri:					64. Dışarı					22.12.2023	
66. Ruhsat veriliş yeri:					65. Dışarı					22.12.2023	
67. Ruhsat veriliş yeri:					66. Dışarı					22.12.2023	
68. Ruhsat veriliş yeri:					67. Dışarı					22.12.2023	
69. Ruhsat veriliş yeri:					68. Dışarı					22.12.2023	
70. Ruhsat veriliş yeri:					69. Dışarı					22.12.2023	
71. Ruhsat veriliş yeri:					70. Dışarı					22.12.2023	
72. Ruhsat veriliş yeri:					71. Dışarı					22.12.2023	
73. Ruhsat veriliş yeri:					72. Dışarı					22.12.2023	
74. Ruhsat veriliş yeri:					73. Dışarı					22.12.2023	
75. Ruhsat veriliş yeri:					74. Dışarı					22.12.2023	
76. Ruhsat veriliş yeri:					75. Dışarı					22.12.2023	
77. Ruhsat veriliş yeri:					76. Dışarı					22.12.2023	
78. Ruhsat veriliş yeri:					77. Dışarı					22.12.2023	
79. Ruhsat veriliş yeri:					78. Dışarı					22.12.2023	
80. Ruhsat veriliş yeri:					79. Dışarı					22.12.2023	
81. Ruhsat veriliş yeri:					80. Dışarı					22.12.2023	
82. Ruhsat veriliş yeri:					81. Dışarı					22.12.2023	
83. Ruhsat veriliş yeri:					82. Dışarı					22.12.2023	
84. Ruhsat veriliş yeri:					83. Dışarı					22.12.2023	
85. Ruhsat veriliş yeri:					84. Dışarı					22.12.2023	
86. Ruhsat veriliş yeri:					85. Dışarı					22.12.2023	
87. Ruhsat veriliş yeri:					86. Dışarı					22.12.2023	
88. Ruhsat veriliş yeri:					87. Dışarı					22.12.2023	
89. Ruhsat veriliş yeri:					88. Dışarı					22.12.2023	
90. Ruhsat veriliş yeri:					89. Dışarı					22.12.2023	
91. Ruhsat veriliş yeri:					90. Dışarı					22.12.2023	
92. Ruhsat veriliş yeri:					91. Dışarı					22.12.2023	
93. Ruhsat veriliş yeri:					92. Dışarı					22.12.2023	
94. Ruhsat veriliş yeri:					93. Dışarı					22.12.2023	
95. Ruhsat veriliş yeri:					94. Dışarı					22.12.2023	
96. Ruhsat veriliş yeri:					95. Dışarı					22.12.2023	
97. Ruhsat veriliş yeri:					96. Dışarı					22.12.2023	
98. Ruhsat veriliş yeri:					97. Dışarı					22.12.2023	
99. Ruhsat veriliş yeri:					98. Dışarı					22.12.2023	
100. Ruhsat veriliş yeri:					99. Dışarı					22.12.2023	

50

52

55

56

YAPI RUHSATI Building Licence										Bilgi / Karşılık	
129046295										12.8 LOK	
1. Ruhsatın Verilen Kurum: SIVAS BELEDYESİ					2. Ruhsatın Verilen Yılı: 2023					3. Ruhsatın Verilen Tarihi: 29.12.2023	
4. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					5. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					6. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
7. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					8. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					9. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
10. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					11. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					12. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
13. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					14. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					15. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
16. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					17. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					18. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
19. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					20. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					21. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
22. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					23. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					24. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
25. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					26. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					27. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
28. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					29. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					30. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
31. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					32. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					33. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
34. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					35. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					36. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
37. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					38. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					39. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
40. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					41. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					42. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
43. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					44. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					45. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
46. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					47. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					48. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
49. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					50. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					51. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
52. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					53. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					54. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
55. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					56. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					57. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
58. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					59. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					60. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
61. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					62. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					63. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
64. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					65. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					66. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
67. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					68. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					69. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
70. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					71. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					72. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
73. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					74. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					75. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
76. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					77. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					78. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
79. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					80. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					81. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
82. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					83. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					84. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
85. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					86. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					87. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
88. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					89. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					90. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
91. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					92. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					93. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
94. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					95. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					96. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
97. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					98. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					99. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	
100. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					101. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS					102. Ruhsatın Verilen Adresi: SIVAS	

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkas : Kariyer	
108346032										13. Blok	
1. Ruhsat Veren Kurum: SİVAS BELEDİYESİ					9. Ruhsat veriliş amacı: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon					10. Ruhsatın onay tarihi: 29.12.2023	
2. Ruhsat verileceklerin adresi: 3. Sivas İlçe M09022					☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme					12. Ruhsat tarihi: 621	
4. Ruhsatın verileceği yer: 5. ESE NYUTUN MAH. Mahalle tarifi kodu: 71					☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği					14. İmar planı onay tarihi: 7.02.2023	
6. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı: ALPAĞULAN TÜRKİYE					☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fesih hakkı					15. İmar durum bel. no: 2025-19148	
7. Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tarifi kodu: 133					☐ 5. Kat katları ☐ 14. Melanki tesisi					16. Parçeleme planı onay tarihi: 4.12.2023	
8. Site adı:					☐ 6. Eski ☐ 15. Elektrik tesisatı					17. Zemin etekli onay tarihi: 22.12.2023	
9. Parçeleme No: 6321					☐ 7. Çeşme ☐ 16. İmar değişikliği					18. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
10. Parçeleme No: 1					☐ 8. Tesisat ☐ 17. İmar durumu					19. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
11. Parçeleme No: 13-BLOK					☐ 9. Çeşme ☐ 18. Bahçe durumu					20. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
12. Parçeleme No: 432185405					21. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					22. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
13. Parçeleme No: 432185405					23. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					24. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
14. Parçeleme No: 432185405					25. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					26. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
15. Parçeleme No: 432185405					27. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					28. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
16. Parçeleme No: 432185405					29. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					30. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
17. Parçeleme No: 432185405					31. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					32. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
18. Parçeleme No: 432185405					33. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					34. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
19. Parçeleme No: 432185405					35. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					36. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
20. Parçeleme No: 432185405					37. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					38. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
21. Parçeleme No: 432185405					39. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					40. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
22. Parçeleme No: 432185405					41. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					42. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
23. Parçeleme No: 432185405					43. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					44. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
24. Parçeleme No: 432185405					45. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					46. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
25. Parçeleme No: 432185405					47. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					48. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
26. Parçeleme No: 432185405					49. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					50. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
27. Parçeleme No: 432185405					51. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					52. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
28. Parçeleme No: 432185405					53. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					54. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
29. Parçeleme No: 432185405					55. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					56. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
30. Parçeleme No: 432185405					57. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					58. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
31. Parçeleme No: 432185405					59. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					60. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
32. Parçeleme No: 432185405					61. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					62. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
33. Parçeleme No: 432185405					63. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					64. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
34. Parçeleme No: 432185405					65. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					66. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
35. Parçeleme No: 432185405					67. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					68. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
36. Parçeleme No: 432185405					69. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					70. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
37. Parçeleme No: 432185405					71. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					72. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
38. Parçeleme No: 432185405					73. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					74. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
39. Parçeleme No: 432185405					75. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					76. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
40. Parçeleme No: 432185405					77. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					78. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
41. Parçeleme No: 432185405					79. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					80. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
42. Parçeleme No: 432185405					81. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					82. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
43. Parçeleme No: 432185405					83. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					84. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
44. Parçeleme No: 432185405					85. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					86. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
45. Parçeleme No: 432185405					87. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					88. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
46. Parçeleme No: 432185405					89. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					90. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
47. Parçeleme No: 432185405					91. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					92. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
48. Parçeleme No: 432185405					93. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					94. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
49. Parçeleme No: 432185405					95. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					96. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
50. Parçeleme No: 432185405					97. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					98. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	
51. Parçeleme No: 432185405					99. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023					100. Tapu tesisi belge tarihi: 22.12.2023	

61

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkat / Kat Kodu 112395256		15.BLOK	
1. Ruhsat Veren Kurum: SİVAS BELEDİYESİ				2. Ruhsat veriliş tarihi: 29.12.2023				3. Ruhsat no: 621		4. Ruhsat tarihi: 29.12.2028			
5. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				6. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				7. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		8. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
9. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				10. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				11. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		12. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
13. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				14. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				15. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		16. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
17. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				18. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				19. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		20. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
21. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				22. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				23. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		24. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
25. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				26. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				27. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		28. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
29. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				30. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				31. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		32. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
33. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				34. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				35. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		36. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
37. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				38. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				39. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		40. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
41. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				42. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				43. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		44. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
45. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				46. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				47. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		48. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
49. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				50. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				51. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		52. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
53. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				54. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				55. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		56. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
57. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				58. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				59. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		60. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
61. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				62. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				63. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		64. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
65. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				66. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				67. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		68. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
69. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				70. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				71. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		72. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
73. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				74. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				75. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		76. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
77. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				78. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				79. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		80. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
81. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				82. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				83. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		84. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
85. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				86. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				87. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		88. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
89. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				90. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				91. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		92. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
93. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				94. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				95. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		96. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			
97. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				98. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ				99. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ		100. Ruhsat alanın adresi: SİVAS MERKEZ			

YAPI RUHSATI Building Licence										Baskent / Karsiyaka		
125140814										16. BLOK		
1. Ruhsat Verilen Kurum: ŞİVAŞ BİLİRCİLERİ					9. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın onay tarihi:		11. Ruhsat no:		12. Ruhsat tarihi:	
2. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					1. Yeni yapı		29.12.2023		621		13. Ruhsat no:	
3. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					2. Yenileme		14. İşler plan onay tarihi:		15. İşler durum bel. tarihi:		16. İşler durum bel. no:	
4. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					3. Yarıyıl		17. İşler plan onay tarihi:		18. İşler durum bel. tarihi:		19. İşler durum bel. no:	
5. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					4. Ek bina		20. İşler plan onay tarihi:		21. İşler durum bel. tarihi:		22. İşler durum bel. no:	
6. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					5. Kat bina		23. İşler plan onay tarihi:		24. İşler durum bel. tarihi:		25. İşler durum bel. no:	
7. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					6. Kat bina		26. İşler plan onay tarihi:		27. İşler durum bel. tarihi:		28. İşler durum bel. no:	
8. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					7. Geçici		29. İşler plan onay tarihi:		30. İşler durum bel. tarihi:		31. İşler durum bel. no:	
9. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					8. Tadilat		32. İşler plan onay tarihi:		33. İşler durum bel. tarihi:		34. İşler durum bel. no:	
10. Ruhsat veriliş yeri: ŞİVAŞ, İL: MERKEZ					9. Diğer		35. İşler plan onay tarihi:		36. İşler durum bel. tarihi:		37. İşler durum bel. no:	
3. Parça No:					4. Ada No:		5. Parçesi No:		6. Blok No:		7. Bağımsız bölüm no:	
8. Yeri:					9. Yeri:		10. Yeri:		11. Yeri:		12. Yeri:	
13. Yeri:					14. Yeri:		15. Yeri:		16. Yeri:		17. Yeri:	
18. Yeri:					19. Yeri:		20. Yeri:		21. Yeri:		22. Yeri:	
23. Yeri:					24. Yeri:		25. Yeri:		26. Yeri:		27. Yeri:	
28. Yeri:					29. Yeri:		30. Yeri:		31. Yeri:		32. Yeri:	
33. Yeri:					34. Yeri:		35. Yeri:		36. Yeri:		37. Yeri:	
38. Yeri:					39. Yeri:		40. Yeri:		41. Yeri:		42. Yeri:	
43. Yeri:					44. Yeri:		45. Yeri:		46. Yeri:		47. Yeri:	
48. Yeri:					49. Yeri:		50. Yeri:		51. Yeri:		52. Yeri:	
53. Yeri:					54. Yeri:		55. Yeri:		56. Yeri:		57. Yeri:	
58. Yeri:					59. Yeri:		60. Yeri:		61. Yeri:		62. Yeri:	
63. Yeri:					64. Yeri:		65. Yeri:		66. Yeri:		67. Yeri:	
68. Yeri:					69. Yeri:		70. Yeri:		71. Yeri:		72. Yeri:	
73. Yeri:					74. Yeri:		75. Yeri:		76. Yeri:		77. Yeri:	
78. Yeri:					79. Yeri:		80. Yeri:		81. Yeri:		82. Yeri:	
83. Yeri:					84. Yeri:		85. Yeri:		86. Yeri:		87. Yeri:	
88. Yeri:					89. Yeri:		90. Yeri:		91. Yeri:		92. Yeri:	
93. Yeri:					94. Yeri:		95. Yeri:		96. Yeri:		97. Yeri:	
98. Yeri:					99. Yeri:		100. Yeri:		101. Yeri:		102. Yeri:	
103. Yeri:					104. Yeri:		105. Yeri:		106. Yeri:		107. Yeri:	
108. Yeri:					109. Yeri:		110. Yeri:		111. Yeri:		112. Yeri:	
113. Yeri:					114. Yeri:		115. Yeri:		116. Yeri:		117. Yeri:	
118. Yeri:					119. Yeri:		120. Yeri:		121. Yeri:		122. Yeri:	
123. Yeri:					124. Yeri:		125. Yeri:		126. Yeri:		127. Yeri:	
128. Yeri:					129. Yeri:		130. Yeri:		131. Yeri:		132. Yeri:	
133. Yeri:					134. Yeri:		135. Yeri:		136. Yeri:		137. Yeri:	
138. Yeri:					139. Yeri:		140. Yeri:		141. Yeri:		142. Yeri:	
143. Yeri:					144. Yeri:		145. Yeri:		146. Yeri:		147. Yeri:	
148. Yeri:					149. Yeri:		150. Yeri:		151. Yeri:		152. Yeri:	
153. Yeri:					154. Yeri:		155. Yeri:		156. Yeri:		157. Yeri:	
158. Yeri:					159. Yeri:		160. Yeri:		161. Yeri:		162. Yeri:	
163. Yeri:					164. Yeri:		165. Yeri:		166. Yeri:		167. Yeri:	
168. Yeri:					169. Yeri:		170. Yeri:		171. Yeri:		172. Yeri:	
173. Yeri:					174. Yeri:		175. Yeri:		176. Yeri:		177. Yeri:	
178. Yeri:					179. Yeri:		180. Yeri:		181. Yeri:		182. Yeri:	
183. Yeri:					184. Yeri:		185. Yeri:		186. Yeri:		187. Yeri:	
188. Yeri:					189. Yeri:		190. Yeri:		191. Yeri:		192. Yeri:	
193. Yeri:					194. Yeri:		195. Yeri:		196. Yeri:		197. Yeri:	
198. Yeri:					199. Yeri:		200. Yeri:		201. Yeri:		202. Yeri:	
203. Yeri:					204. Yeri:		205. Yeri:		206. Yeri:		207. Yeri:	
208. Yeri:					209. Yeri:		210. Yeri:		211. Yeri:		212. Yeri:	
213. Yeri:					214. Yeri:		215. Yeri:		216. Yeri:		217. Yeri:	
218. Yeri:					219. Yeri:		220. Yeri:		221. Yeri:		222. Yeri:	
223. Yeri:					224. Yeri:		225. Yeri:		226. Yeri:		227. Yeri:	
228. Yeri:					229. Yeri:		230. Yeri:		231. Yeri:		232. Yeri:	
233. Yeri:					234. Yeri:		235. Yeri:		236. Yeri:		237. Yeri:	
238. Yeri:					239. Yeri:		240. Yeri:		241. Yeri:		242. Yeri:	
243. Yeri:					244. Yeri:		245. Yeri:		246. Yeri:		247. Yeri:	
248. Yeri:					249. Yeri:		250. Yeri:		251. Yeri:		252. Yeri:	
253. Yeri:					254. Yeri:		255. Yeri:		256. Yeri:		257. Yeri:	
258. Yeri:					259. Yeri:		260. Yeri:		261. Yeri:		262. Yeri:	
263. Yeri:					264. Yeri:		265. Yeri:		266. Yeri:		267. Yeri:	
268. Yeri:					269. Yeri:		270. Yeri:		271. Yeri:		272. Yeri:	
273. Yeri:					274. Yeri:		275. Yeri:		276. Yeri:		277. Yeri:	
278. Yeri:					279. Yeri:		280. Yeri:		281. Yeri:		282. Yeri:	
283. Yeri:					284. Yeri:		285. Yeri:		286. Yeri:		287. Yeri:	
288. Yeri:					289. Yeri:		290. Yeri:		291. Yeri:		292. Yeri:	
293. Yeri:					294. Yeri:		295. Yeri:		296. Yeri:		297. Yeri:	
298. Yeri:					299. Yeri:		300. Yeri:		301. Yeri:		302. Yeri:	

65

YAPI RUHSATI

Building Licence

Barakot - Kariakot
19. BLOK

1. Ruhsat Verilen Kurum: **ŞİVAS BELEDİYESİ**

2. Ruhsat verilecek yerin adresi:
E: **ŞİVAS** İlçe: **MERKEZ**
Köy: _____
Mahalle/Mevki: **ESENLYURT MAH.** Mülkiyet türü: **31**
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı: **ALPASLAN TÜRKES**
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan taranım kodu: **133** Dağıtım no: **51/18**
Site adı: _____

3. Parça No: _____ 4. Ada No: **6321** 5. Parsel No: **1** 6. Blok No: **19-BLOK** 7. Bağlımsız bölüm no: _____ 8. Yapı türü: **534461894**

9. Ruhsat verilecek amaç:
1. Yeni yapı ☒ 10. Restorasyon ☐
2. Yeniden ☐ 11. Geliştirme ☐
3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐
4. Ek binası ☐ 13. Fesatçısı ☐
5. Kat katman ☐ 14. Mülkiyet transferi ☐
6. Eski ☐ 15. Eski ile ilgili ☐
7. Geçici ☐ 16. İlan değişikliği ☐
8. Taksitli ☐ 17. İhtiyaç duvarı ☐
9. Diğer ☐ 18. Başka duvar ☐

13. Ruhsatın onay tarihi: **29.12.2023** 14. Ruhsat no: **621** 15. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 16. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 17. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 18. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 19. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 20. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 21. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 22. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 23. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 24. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 25. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 26. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 27. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 28. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 29. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 30. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 31. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 32. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 33. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 34. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 35. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 36. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 37. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 38. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 39. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 40. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 41. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 42. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 43. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 44. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 45. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 46. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 47. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 48. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 49. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 50. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 51. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 52. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 53. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 54. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 55. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 56. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 57. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 58. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 59. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 60. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 61. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 62. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 63. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 64. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 65. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 66. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 67. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 68. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 69. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 70. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 71. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 72. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 73. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 74. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 75. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 76. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 77. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 78. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 79. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 80. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 81. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 82. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 83. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 84. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 85. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 86. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 87. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 88. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 89. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 90. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 91. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 92. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 93. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 94. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 95. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 96. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 97. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 98. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 99. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____ 100. Ruhsat verilecek yerin adresi: _____

Yapı Sahibinin

28. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: _____
NET BÖR PLASTİK BORU İNŞ. NAKİLLİ MAH. T.C. SAN. ANONİM ŞTİ. VE Şİ. MUŞT.
29. Bağlımsız bölüm vergi dairesi adı: **KALE**
30. Vergi kimlik no: **327023021**
31. Adres: **ESENLYURT MAH. 71-87 SK. 8. BLOK NO. 89 MERKEZ / ŞİVAS**
32. İmza: _____

Yapı Müteahhidinin

33. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: **HAYDAR AYDIN (NET BÖR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKİLLİ MADEMLİK TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ)**
34. Oda sicil no: **14504**
35. Bağlımsız bölüm vergi dairesi adı: **KALE**
36. Vergi kimlik no: **8210405387**
37. Şişirici sicil no: _____ 38. Şişirici tarihi: **29.11.2023** 39. Şişirici no: **27206**
40. Şişirici adresi: **ŞİRKİNG MAH. 75-104 SK. 113 NO. 7-36 MERKEZ / ŞİVAS**
41. İmza: _____

Şantiye Şefinin

42. Adı soyadı unvanı: **MUHAMMET İBRAHİM GENCER İNŞAAT MÜHENDİSİ**
43. TC kimlik no: **10091455203**
44. Oda sicil no: _____
45. Bağlımsız bölüm vergi dairesi adı: _____
46. Vergi kimlik no: _____
47. Şişirici sicil no: _____ 48. Şişirici tarihi: **29.12.2023** 49. Şişirici no: _____
50. Şişirici adresi: **PERHATİSTAN MAH. 35-7 SK. ALI APT NO. 6 KAT NO. 8 MERKEZ / ŞİVAS**
51. İmza: _____

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

52. Kısımla ilgili diğer özellikler: **1110 - Modül**
53. Bağlımsız bölüm sayısı: **1**
54. Taksitli bölüm sayısı: **362**
55. Taksitli bölüm sayısı: **362**
56. Taksitli bölüm sayısı: **362**
57. Taksitli bölüm sayısı: **362**
58. Taksitli bölüm sayısı: **362**
59. Taksitli bölüm sayısı: **362**
60. Taksitli bölüm sayısı: **362**
61. Taksitli bölüm sayısı: **362**
62. Taksitli bölüm sayısı: **362**
63. Taksitli bölüm sayısı: **362**
64. Taksitli bölüm sayısı: **362**
65. Taksitli bölüm sayısı: **362**
66. Taksitli bölüm sayısı: **362**
67. Taksitli bölüm sayısı: **362**
68. Taksitli bölüm sayısı: **362**
69. Taksitli bölüm sayısı: **362**
70. Taksitli bölüm sayısı: **362**
71. Taksitli bölüm sayısı: **362**
72. Taksitli bölüm sayısı: **362**
73. Taksitli bölüm sayısı: **362**
74. Taksitli bölüm sayısı: **362**
75. Taksitli bölüm sayısı: **362**
76. Taksitli bölüm sayısı: **362**
77. Taksitli bölüm sayısı: **362**
78. Taksitli bölüm sayısı: **362**
79. Taksitli bölüm sayısı: **362**
80. Taksitli bölüm sayısı: **362**
81. Taksitli bölüm sayısı: **362**
82. Taksitli bölüm sayısı: **362**
83. Taksitli bölüm sayısı: **362**
84. Taksitli bölüm sayısı: **362**
85. Taksitli bölüm sayısı: **362**
86. Taksitli bölüm sayısı: **362**
87. Taksitli bölüm sayısı: **362**
88. Taksitli bölüm sayısı: **362**
89. Taksitli bölüm sayısı: **362**
90. Taksitli bölüm sayısı: **362**
91. Taksitli bölüm sayısı: **362**
92. Taksitli bölüm sayısı: **362**
93. Taksitli bölüm sayısı: **362**
94. Taksitli bölüm sayısı: **362**
95. Taksitli bölüm sayısı: **362**
96. Taksitli bölüm sayısı: **362**
97. Taksitli bölüm sayısı: **362**
98. Taksitli bölüm sayısı: **362**
99. Taksitli bölüm sayısı: **362**
100. Taksitli bölüm sayısı: **362**

Yapı ile İlgili Özellikler

52. Kısımla ilgili diğer özellikler: **1110**

67

BASKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

SPK-2024-48

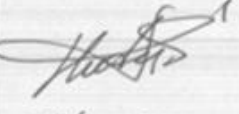
T.C. SİVAS BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU BELGESİ			
SİVAS		AHMET EKEN VE MÜŞT			
İL	İLÇE	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)
SİVAS	MERKEZ	ESENYURT	6321	1	14432.75
YAPI NİZAMI	EMSAL	TAKS	KAKS / EMSAL		0.40
KAT ADEDİ (Bodrum Hariç)	PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.				
ÖN BAHÇE MESAFESİ	KROKİ 5 M	PARSEL GELİŞME KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. BLOK BOYU 50 M Yİ GEÇMESİ HALİNDE BELEDİYEMİZ MİMARİ ESTETİK KOMİSYONU GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.			
YAN BAHÇE MESAFESİ	YÖNETMELİĞE GÖRE				
ARKA BAHÇEYE MESAFESİ	YÖNETMELİĞE GÖRE				
SAÇAK SEVİYESİ	Y ENÇOK 7.50 M				
JEOLOJİK VERİ	ÖA 5.1				

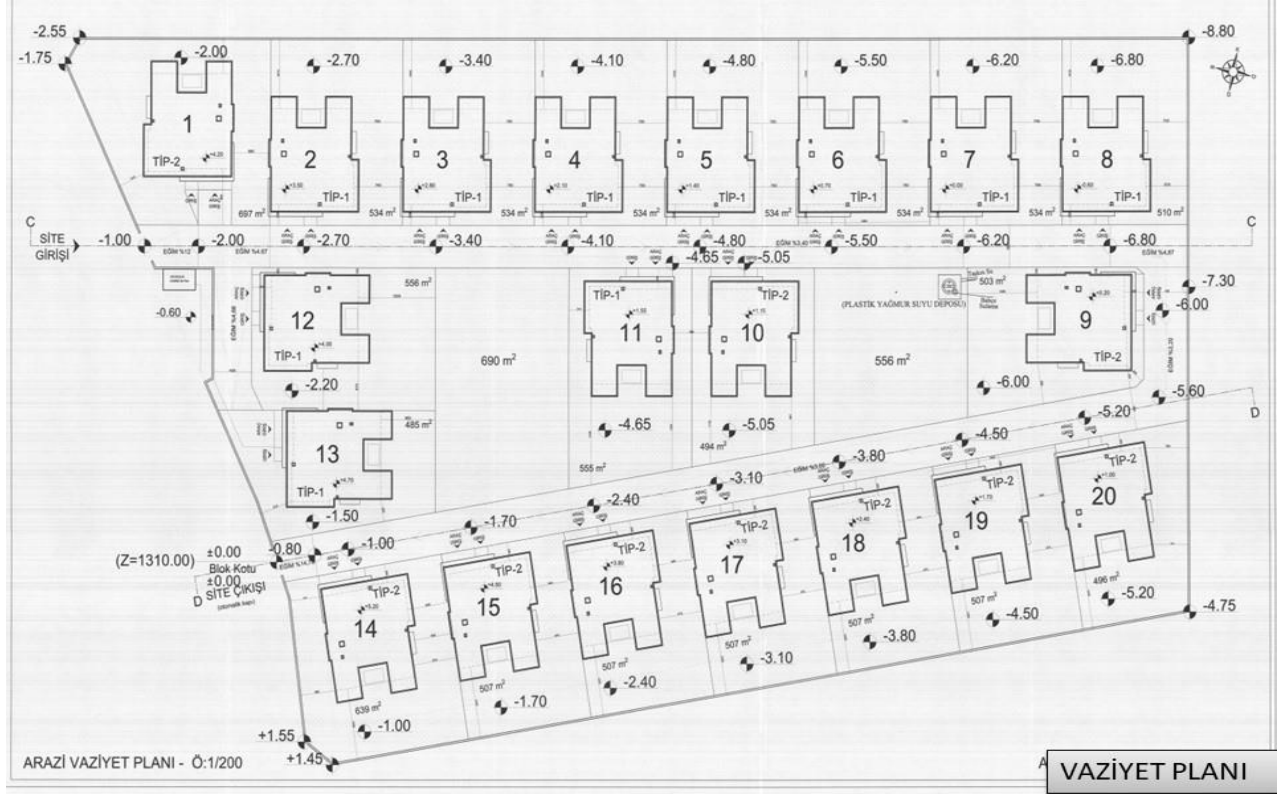
Doğrulama Kodu: 5A8BAFBD

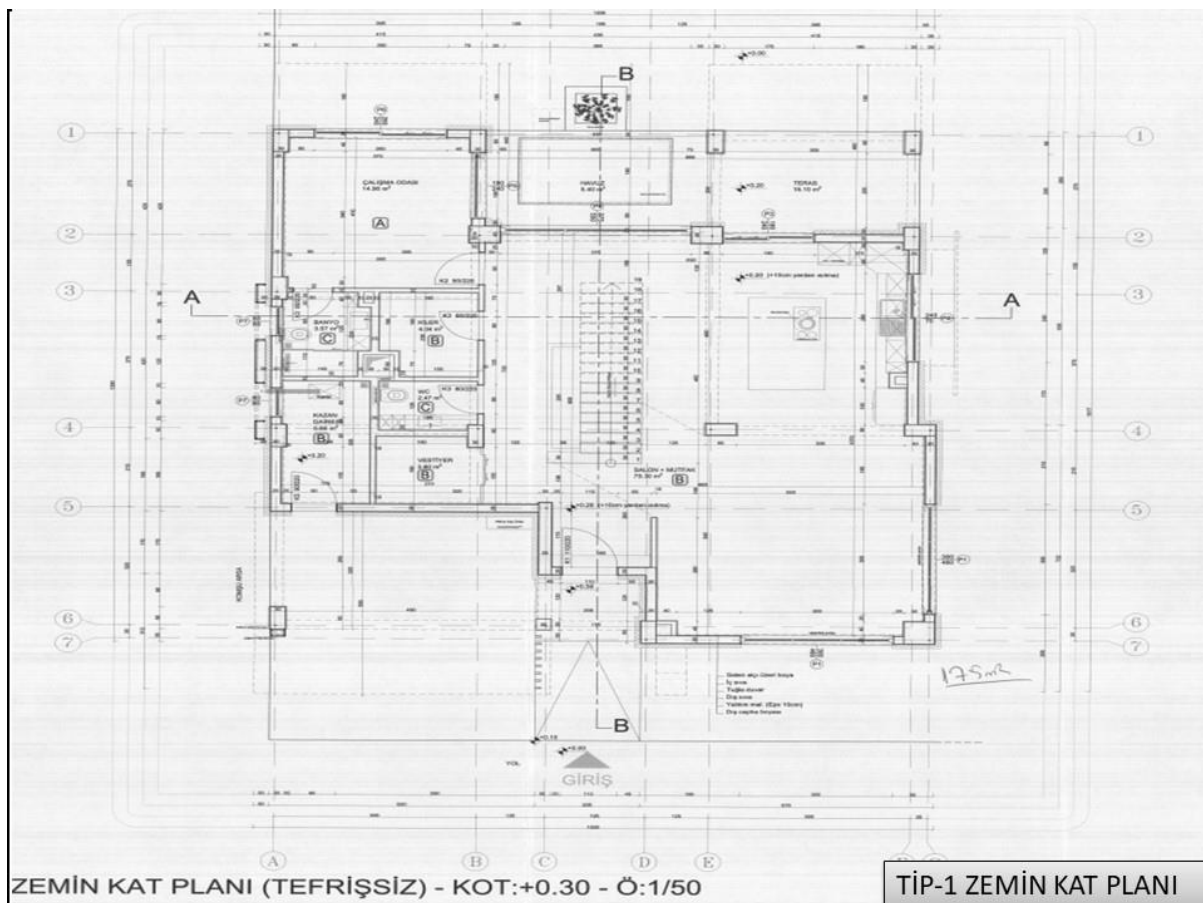
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/sivas-belediyesi-ebys>

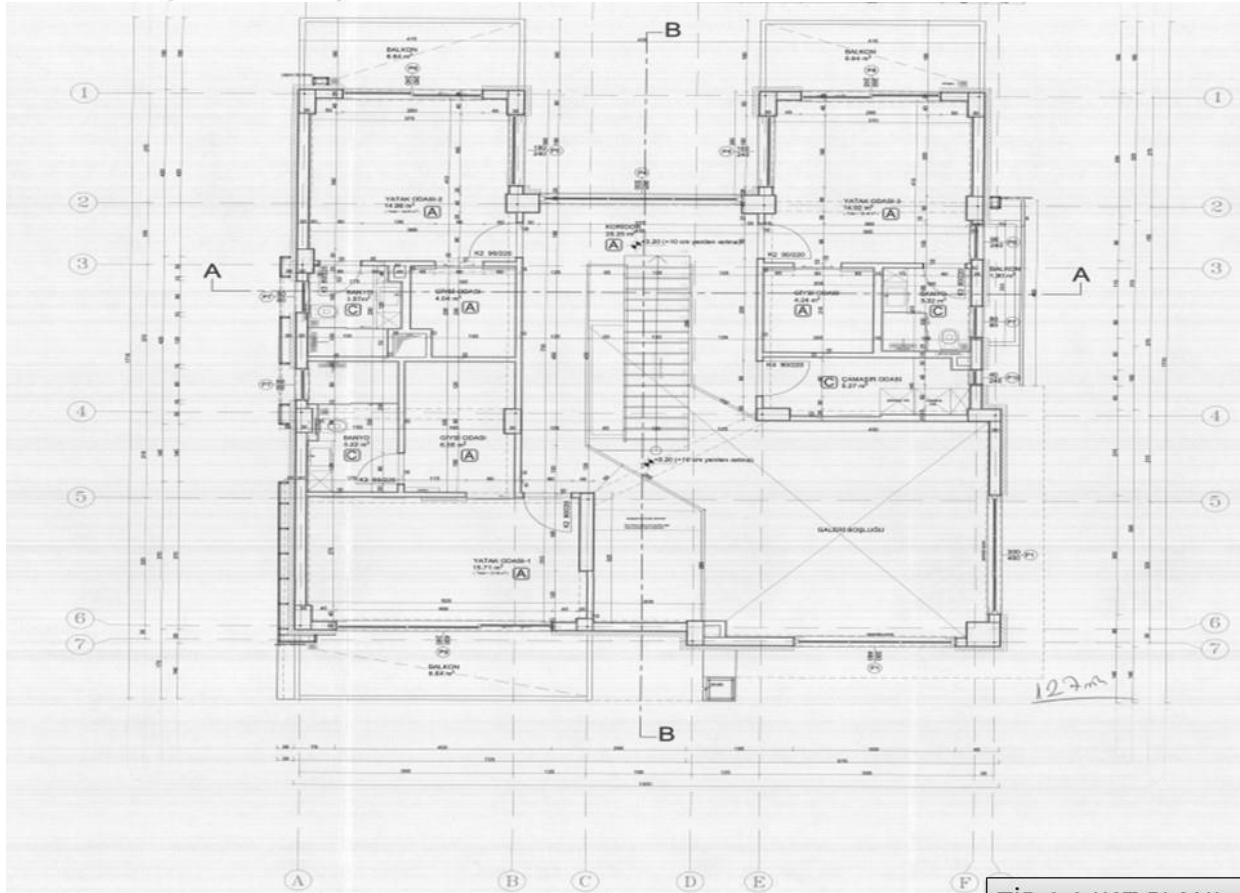
A - İmar Durumu Belgesi Yapı Ruhsatı müracaat tarihinden en çok bir sene önce düzenlenmiş olmalıdır.
B - Meri İmar Planında değişiklik olması halinde bu belge geçersizdir.
C - Bu belgede verilen bilgilerde uyumsuzluk görülmesi halinde, Meri İmar planı paftası hükümleri geçerlidir.

<https://ybs.sivas.bel.tr/FlexCityUI/>

MİMAR HÜDEN GENÇ		M SİVAS					
YAPI DENET.KONTROL	YAPI DENET. ONAY	BELEDİYE KONTROL	BELEDİYE ONAY				
.../.../2023 Osman Serdar KARADAYI Proje Uygulama Denetçisi Mimar Denetçi No : 36278	.../.../2023 İNTEK MİMARİ DEĞERLEME LTD. ŞTİ. Sırtkaya Sok. Kat: 2. Kat No: 2/2 Tel: 0312 228 13 05 - Faks: 0312 228 13 06 Etil: 0312 228 0909 - 2005	21.12.2023 Ömer Faruk BULUT Mimar	29.12.2023 				
	MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		MÜELLİF MİMAR				
	PROJE TÜRÜ .	MİMARİ UYGULAMA PRJ.	.../.../2023				
	ADI SOYADI	HÜDEN GENÇ TC 50947097786	 Hüden Genç 85413				
	ÜNVANI	MİMAR					
	ODA SİCİL NO	ANKARA ŞB.SİVAS 85413					
SER.MES.BL.HZ.NO							
ADRES			SİVAS				
ARSANIN							
Belediyesi	İlçesi	Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	İmar Durumu	
SİVAS	MERKZ.	ESENYURT	137-C-05-C-3-C	6321	1	07/03/2023	
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.							
YAPININ	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA				
MAL SAHİBİ	- AHMET EKEN - HANDAN EKEN - NET BOR PLASTİK BORU İNŞ. NAKL. MAD. LAB HİZMETLERİ TİC ve SAN. A.Ş						
MÜTEAHHİT	- NET BOR PLASTİK BORU İNŞ. NAKL. MAD. LAB HİZMETLERİ TİC ve SAN. A.Ş						
Yapı Sınıfı	Adedi	Tab. Alan	Bag-Böl Adedi	İşyeri	Konut	Digerleri	Tapu Alanı
4B	TİP-1 TİP-2	2873.80 m ²	5313.80 m ²	20	X		14432.75 m ²
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.							

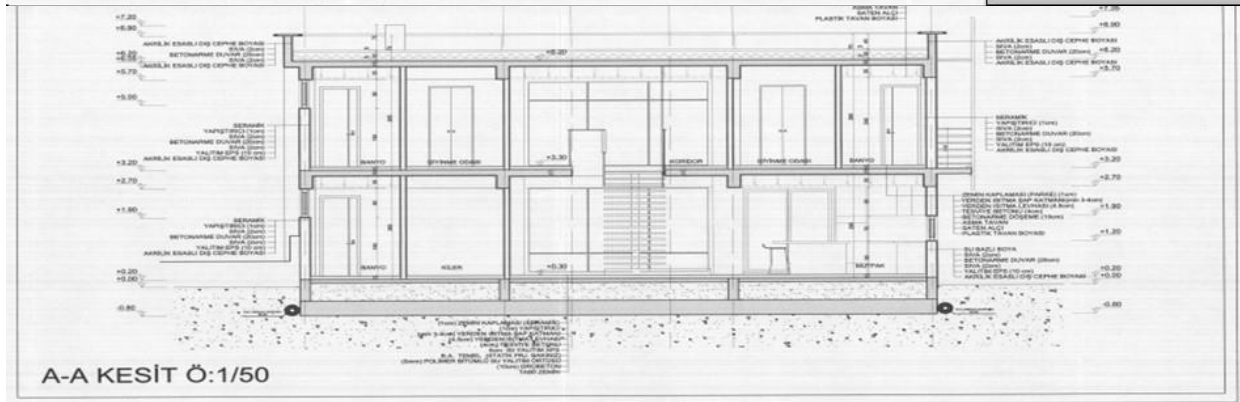




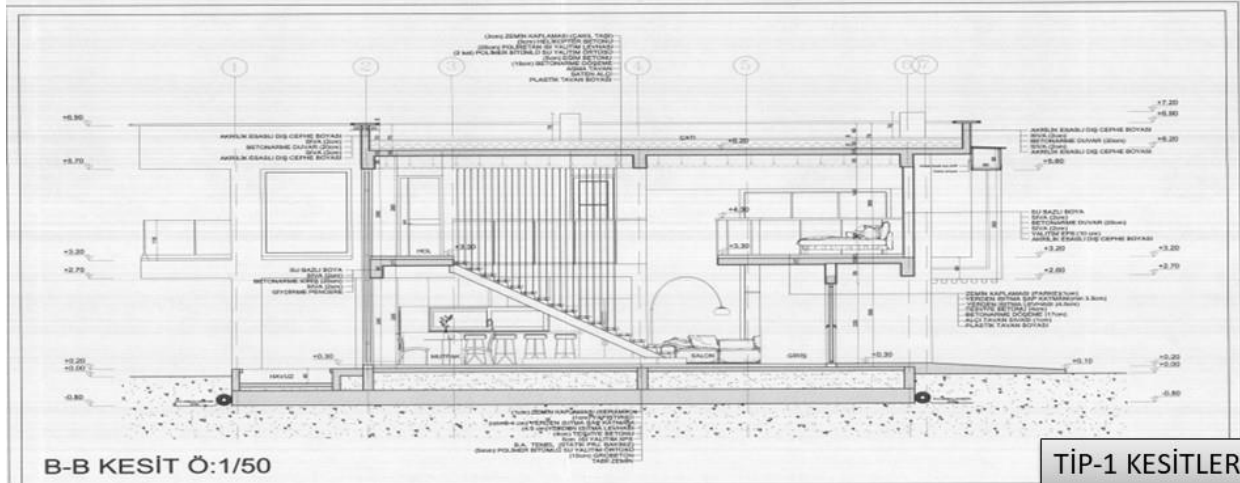


1. KAT PLANI (TEFRİŞSİZ) - KOT: +3.30 - Ö:1/50

TİP-1 1.KAT PLANI



A-A KESİT Ö:1/50



B-B KESİT Ö:1/50

TİP-1 KESİTLER

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ		
Tarih:	1.04.2024		
Kalorifer	Evet		
Asansör	Hayır		
Bitmişlik Oranı (%)	15,17		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	45	
	Demir işleri	45	
	Beton işleri	40	
	Duvar imalatları	0	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	0	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	0	
	Çatı Kaplaması	0	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	0	
	İç ince sıva	0	
	Dış kaba sıva	0	
	Dış ince sıva	0	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	0	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	0	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	0	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	0	
	Pis su boruları	0	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	0	
	Kablo işleri	0	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	0	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	0	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	0	
	Yer kaplamaları (diğer)	0	
	Duvar seramikleri	0	
	Denizlik-harpuşa	0	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	0	
	Dış cephe kaplama/boya	0	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	0	
	Merdiven korkulukları	0	
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	0	
	Boru ve tecrit işleri	0	
	Radyatör montajı	0	
ASANSÖR	Ray montajı	0	
	Kat kapıları montajı	0	
	Makina dairesi montajı	0	
	Kabin montajı	0	