



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENYURT MAH., 6321
ADA 1 PARSELDE YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜMÜN DEĞER TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 31.12.2024

RAPOR NO: OZL-2024-171

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 GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor No	OZL-2024-171
Talep Tarihi	29.11.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.12.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ, ALPARSLAN TÜRKEŞ CADDESİ, NO:51/5-8-9-10-13-14-17 MERKEZ/ SİVAS
Çalışmanın Konusu	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ, 6321 ADA 1 PARSELDE KONUMLU 7 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	EK-1
Değerleme Konusu	EK-2
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>
TAŞINMAZIN İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	38.640.000,00 TL
TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ (KDV HARİÇ)	83.965.000,00 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
OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.7. 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
4.8. 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
4.9. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SİVAS İLİ.....	13
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI VE AVM SEKTÖRÜ.....	18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23

5.4.	GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
5.4.1.	ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	25
5.4.2.	BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	25
5.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	25
5.6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	26
5.7.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	26
5.8.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	26
5.9.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	27
5.10.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	27
5.11.	NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	28
5.12.	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	31
5.13.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	31
5.14.	EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	32
5.15.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
5.16.	HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	32
6.	BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6.1.	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	32
6.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
6.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	33
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 29.11.2024 tarihinde talep edilmiş, 31.12.2024 tarihinden rapor tanzim edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 31.12.2024 tarihinde OZL-2024-171 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 : 31.12.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 29.11.2024

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ

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

ŞİRKET AMACI: 2003 yılında kurulan NETBOR Plastik Boru A.Ş. 2004 yılında 4.000m² kapalı alanda ilk olarak Polipropilen atık su borularıyla üretime başlamıştır. Bu tarihten 2008 yılına kadar bina içi tesisat boruları üretimi yapan firmamız 2008 yılından itibaren 6.000m² kapalı, 23.000m² açık alanda sadece PE100 Sulama, İçme suyu ve Şebeke borularının imalatına başlamıştır. PE100 borularının üretiminde bünyesine kattığı yeni üretim hatlarıyla NETBOR, sırasıyla 2009 yılında 15.000 ton/yıl , 2012 yılında 25.000 ton/yıl üretim kapasitesine ulaşmış ve 800mm çapta üretime başlamıştır. 2017 yılı itibarıyla 10.000m² kapalı , 65.000m² açık alanda , 1200mm çap, 50.000 ton/yıl üretim kapasitesi bulunmaktadır. Firmamız "Önce Kalite" prensibiyle hareket ederek yurtiçi ağını yurtdışına taşımış olup ihracatta aranan marka olmuştur. İller Bankası, İl Özel İdareleri, Büyükşehir Belediyeleri gibi birçok kamu kuruluşuyla son derece başarılı olarak çalışmakta ve DSİ Genel Müdürlüğü onaylı PE100 boru üreticisi olup, TÜRKAK'tan akredite laboratuvarıyla üretimini yaptığı boruların kalite testlerinde uluslararası geçerlilikte test raporuyla sevk yapmaktadır. Firmamız, artan talepler doğrultusunda üretim çeşitliliğini artırarak; Polietilen Temiz Su Boruları(PE100), Doğalgaz Borusu (PE80) ve Korige Borularının üretimine başlamıştır. Sektörde lider olmayı hedefleyen firmamız, Sivas Organize Sanayi Bölgesi 2.Kısımda alt yapı sektöründe bir "Dünya Markası" olma hedefiyle üretimine devam etmektedir. Firmamız, PE100 şebeke borularının yanında, PE80 ve PE100 doğalgaz borularının da üretimi yapmakta olup yurtiçinde olduğu gibi yurtdışında da Ortadoğu Türk Cumhuriyetlerine ve Afrika piyasalarında sayısız altyapı projesinde ürünleriyle ve kalitesiyle tercih edilen firma konumunu korumaktadır.

SERMAYESİ:- HALKA AÇIKLIK:-

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

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dâhil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir

olayın oluşmasına bağlı değildir.

16. Bu rapor NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR 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	:	EK-1
Alanı	:	14432,75 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	EK-1
Cilt No	:	EK-1
Sayfa No	:	EK-1
Yevmiye No	:	EK-1
Tapu Tarihi	:	EK-1

TOPLU TAPU BİLGİSİ (EK-1)													
ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİK	YÜZÖLÇÜM (m2)	KAT	BLOK	BB NO	BB NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	MALİKİ	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO
6321	1	ARSA	14432,75	ZEMİN+1	5	1	DUBLEKS MESKEN	730000/14432750	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	18.12.2024	83427	3	251
6321	1	ARSA	14432,75	ZEMİN+1	8	1	DUBLEKS MESKEN	695000/14432750	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	18.12.2024	83427	3	254
6321	1	ARSA	14432,75	ZEMİN+1	9	1	DUBLEKS MESKEN	690000/14432750	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	18.12.2024	83427	3	255
6321	1	ARSA	14432,75	ZEMİN+1	10	1	DUBLEKS MESKEN	685000/14432750	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	18.12.2024	83427	3	256
6321	1	ARSA	14432,75	ZEMİN+1	13	1	DUBLEKS MESKEN	670000/14432750	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	18.12.2024	83427	3	259
6321	1	ARSA	14432,75	ZEMİN+1	14	1	DUBLEKS MESKEN	921292/14432750	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	18.12.2024	83427	3	260
6321	1	ARSA	14432,75	ZEMİN+1	17	1	DUBLEKS MESKEN	700000/14432750	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	18.12.2024	83427	3	263

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, ESENYURT MAHALLESİ, ALPARSLAN TÜRKEŞ BULVARI, NO:51/5-8-9-10-13-14-17 MERKEZ/ SİVAS posta adresinde konumlanmaktadır.

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 konumlanmaktadır. 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 28.10.2024 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 değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 21.11.2024 tarih ve 461 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 Tadilat 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, 18.12.2024 tarih ve 83427 yevmiye numarası ile Kat İrtifaki Tesisi ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.12.2024 tarihinde saat 14:45 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 MÜŞTEREK OLARAK;

-18.12.2024 tarih ve 83427 yevmiye numarası ile Yönetim Planı:09/12/2024 beyanı

-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 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.

4.8. 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 ile 21.11.2024 tarih ve 461 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 Tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Parsel üzerinde 20 adet villa olan 28.10.2024 onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Rapora konu parsel üzerinde inşası devam eden villa projesi bulunmaktadır.

4.9. 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 ilidir. Sivas Kızılbaş'dan doğan Kızılırmak, Köse Dağı'ndan doğan Yeşilirmak ve yine Köse Dağı'ndan doğan Fırat'ın en önemli kollarından biri olan Karasu Nehri, Sivas ili sınırları içinde doğmaktadır. Sivas coğrafi açıdan kıraç, yeşili az, sert iklimli bir yerdir. İkliminin elverdiği ölçüde yetiştirilebilen ancak tahıl ürünleri, şeker pancarı, patates gibi ürünlerdir. Türk Kurtuluş Savaşı'nın temellerinin atıldığı, Selçuklu devrinin dev eserleriyle süslü, yüzölçümü bakımından Türkiye'de Konya'dan sonra ikinci sırada yer alan şehirdir. Sivas ili topraklarının büyük kısmı İç Anadolu'nun yukarı Kızılırmak bölümünde diğer kısımları ise Karadeniz ve Doğu Anadolu bölgesinde olup, 35° 50 ve 38° 14' doğu boylamları ile 38° 32 ve 40° 16' kuzey enlemleri arasında yer alır. İç Anadolu Bölgesi, Doğu Karadeniz Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'nde ilçeleri ve kültür zenginliği, iklim farklılığı bulunan ve sahip olduğu değerleri ile önemli bir coğrafi konuma sahiptir. Kuzeyinde Ordu, kuzeybatısında Tokat doğusunda Erzincan, kuzeydoğusunda Giresun, batısında Yozgat, güneybatısında Kayseri, güneyinde Malatya ve Kahramanmaraş ile çevrilidir. Sivas'ta Batı Anadolu ağız kullanılmaktadır. Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilirmak; Karadeniz, Fırat Havzası ise Doğu Anadolu iklimine bağlamaktadır. Bu üç su, üç yol, üç farklı kültür demektir.

Ekonomik Faaliyetler

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

Tarım

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

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

Turizm

Sivas yöresinde kaplıcalara "Çermik" adı verilmektedir.[44] Sivas merkeze bağlı Soğuk Çermik, Yıldızeli'ne bağlı olmakla birlikte Sivas merkezden rahatlıkla ulaşılan Sıcak Çermik

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

Ulaştırma ve Haberleşme

Türkiye'nin göbeğinde bulunan Sivas, konumu gereği ülkenin tüm kara ve demiryolu güzergâhlarının arasında bir köprü niteliği taşıyor. Erzurum'a 434 kilometre, Kayseri'ye 196 kilometre, Malatya'ya 247 kilometre, Ankara'ya 442 kilometre, İzmir'e 1023 kilometre, Bursa'ya 821 kilometre, Antalya'ya 836 kilometre ve İstanbul'a 893 kilometre mesafede yer almaktadır. Sivas'a ulaşım için birçok alternatif vardır. İstanbul'dan kara yolunu kullanarak Sivas'a ulaşmak isteyenler için Ankara üzerinden Kırıkkale Samsun çıkışını takip etmeleri, daha sonra Yozgat güzergâhı üzerinden Sivas'a ulaşmaları mümkündür. Antalya yönünden geleceklerin ise sırasıyla, Konya-Manavgat, Adana çevre yolu, Konya- Aksaray, Kayseri-Nevşehir, Kayseri-Niğde yönünü takip etmeleri gerekmektedir. Karayolu üzerinden otobüsle Sivas'a ulaşmak isteyenler de hemen hemen tüm büyük şehirlerden Sivas'a düzenlenen otobüs seferlerini tercih edebilir. Sivas'a demir yolunu kullanarak ulaşmak isteyenler için ise Ankara, İstanbul, Kayseri ve Kars'tan Sivas'a tren seferleri yapılmaktadır. Sivas, Yüksek Hızlı Tren (YHT) ile 26 Nisan 2023 tarihinde tanışmıştır. Cumhuriyet Döneminin en büyük yatırımlarından biri olan Yüksek Hızlı Tren ile Ankara'ya ve İstanbul'a olan seyahatler çok daha hızlı, güvenli ve ekonomik bir şekilde yapılmaya başlanmıştır. Sivas-Ankara arası 405 kilometrelik hatta Elmadağ, Kırıkkale, Yerköy, Yozgat, Sorgun, Akdağmadeni, Yıldızeli ve Sivas olmak üzere 8 istasyon yer almaktadır. Ankara-Sivas arasını 12 saatten 2 saat 35 dakikaya düşüren Yüksek Hızlı Tren hattında 66 kilometrelik 49 tünel, 27 km uzunluğunda 49 viyadük, 217 adet alt ve üst geçit inşa edilmiştir. Sivas il sınırları içerisinde ise; 13 adet YHT viyadüğü ve köprüsü bulunmaktadır. Toplam viyadük ve köprü uzunluğu 3 km 575 metredir. Yine il sınırlarında 11 adet YHT tüneli bulunmaktadır. Toplam tünel uzunluğu 15 km 363 metredir. Yine il sınırlarında 114 adet menfez ve 36 adet altgeçit vardır. Sivas CTC binası 7477 m² olup, Ankara-Sivas YHT hattının trafiğinin kontrol edildiği modern bir yapıdır. Binada; sinyalizasyon,

elektrifikasyon ve CCTV işleri kontrol edilmektedir. Sivas YHT Gar Binası 450 m² olup; bekleme salonu, bilet gişesi, kafeterya, bebek bakım odasından oluşmaktadır. İstasyondaki YHT altgeçidi ise 1396 m²'dir. Alanda 6 yürüyen merdiven, 3 yolcu asansörü bulunmaktadır. Ayrıca 1300 m²'lik 2 katlı Yıldızeli YHT Garı da 2 peron ve 1 üst geçit ile bağlantı köprüsü mevcuttur. Bu garın 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 - Gökpinar Gölü bu göllerden bazılarıdır.

Doğal Kaynaklar

Yeraltı kaynağı çeşidi bakımından zengin olan Sivas ili, başta demir olmak üzere birçok maden yatağına sahiptir. Sivas, bu özelliğiyle madencilik sektöründe şanslı bir konumda

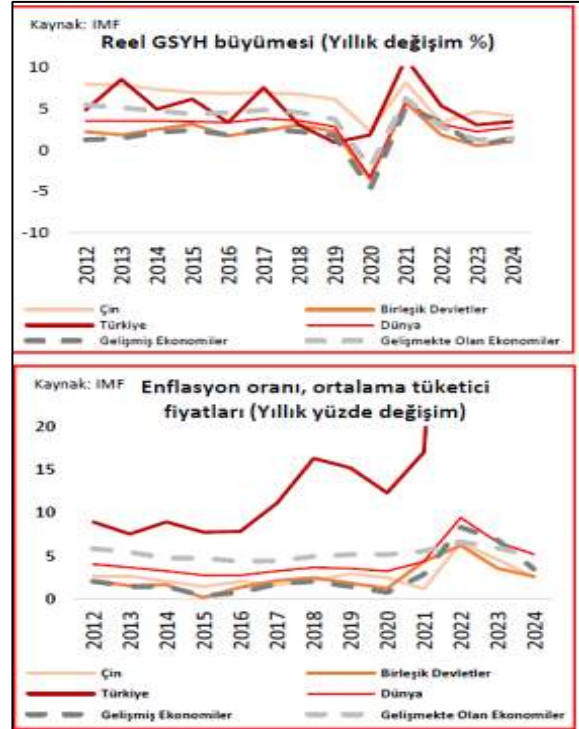
bulunmaktadır. Sivas yöresinde krom, kurşun-çinko-bakır, sölestin, talk, blok taş (mermer), tuz, kömür (linyit), asbest, manyezit, jips ve kaplıca suları önemli yeraltı kaynaklarıdır. İl sınırları içinde 728 maden ve blok taş (mermer) ruhsat sahası bulunmaktadır. Sivas yöresindeki ruhsat sahaları, sayısal bakımdan Türkiye genelinin üzerindedir. Bununla birlikte Sivas, üretimdeki yerini tam olarak alamamıştır. Yeraltı kaynaklarının uygun bir şekilde değerlendirilebilmesi için ilin mevcut madencilik yatırımlarının revizyonu yapılmalı ve yeni yatırım olanakları sağlanmalıdır. Bunun için özellikle madencilik teşvik sistemleri geliştirilmeli ve Sivas gibi önemli maden potansiyeline sahip illerde öncelikli olarak uygulanmalıdır.

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

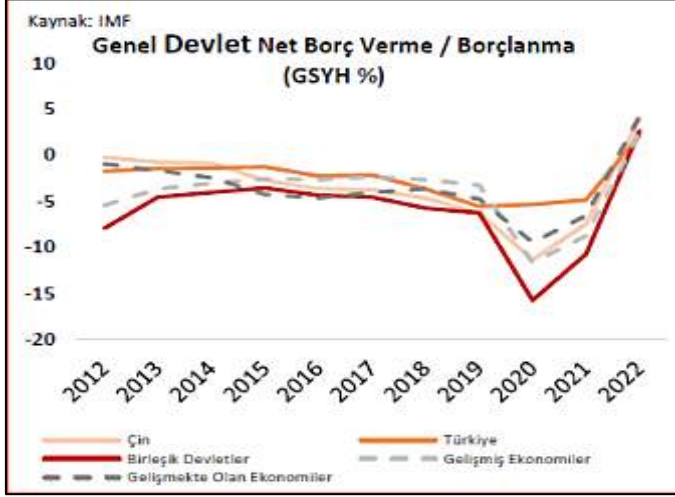
5.2.1. Dünya Ekonomisi

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

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



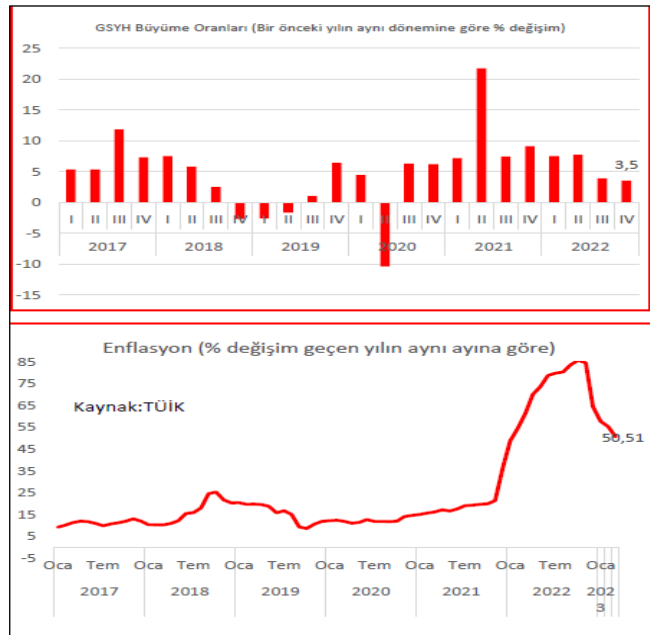
olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere’de yüzde 83,2 ve ABD’de yüzde 77,7, Çin’de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere’de yüzde 110,4, ABD’de yüzde 122,5, Çin’de yüzde 76,2’dir.



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

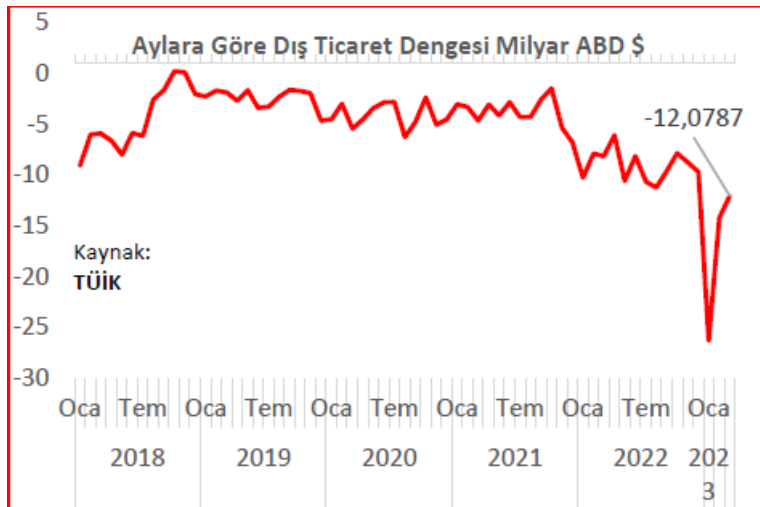
5.2.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi



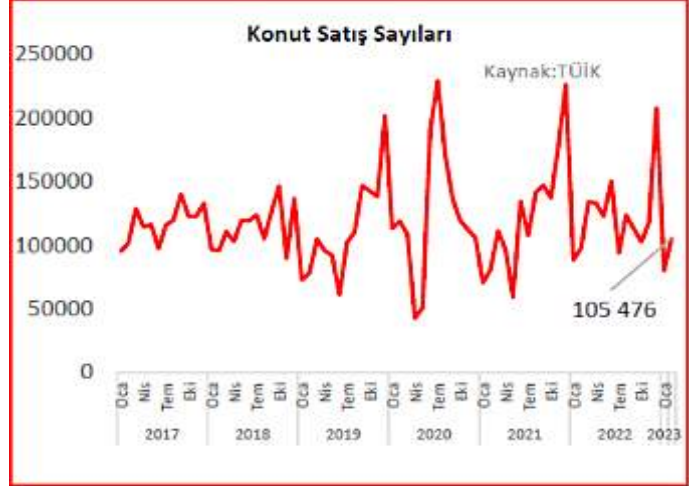
harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır. Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine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

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

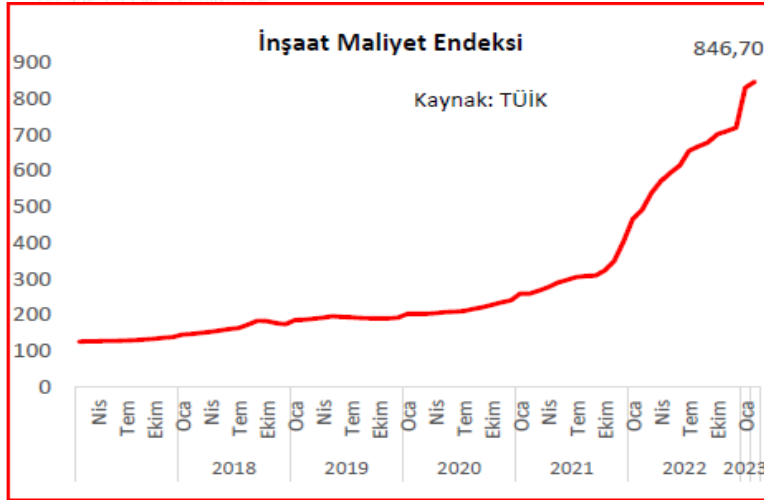


5.2.3. Gayrimenkul Sektörü

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.



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 blok numaralı taşınmazlardır. Tip-1 (2-3-4-5-6-7-8-11-12-13 blok numaralı) ve Tip-2 (1-9-10-14-15-16-17-18-19-20 blok numaralı). 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 %46 inşaat seviyesindedir.

TAŞINMAZ PROJE GÖRSELLERİ;





5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

TİP-1 (5-8-13 BLOK NUMARALI) TAŞINMAZLAR;

Onaylı mimari projesine göre TİP-1 (5-8-13 blok 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 269,00 m² brüt kapalı + 22 m2 açık teras kullanım alanına sahip olup onaylı mimari projesine göre; giriş, 1 salon, 1 mutfak, 3 oda, 3 banyo, 3 giysi odası, 1 çamaşır odası, 4 balkon, 1 kazan dairesi, 1 wc, 1 vestiyer ve 1 açık teras kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

ZEMİN KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 133 m2 kapalı + 22 m2 açık teras

kullanım alanına sahip olup, mesken girişi, 1 salon, 1 mutfak, 1 wc, 1 vestiyer, 1 kazan dairesi ve 1 açık teras bölümlerinden oluşmaktadır.

1.NORMAL KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 136 m2 kullanım alanına sahip olup, 3 oda, 3 banyo, 3 giysi odası, 1 çamaşır odası ve 4 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

TİP-2 (9-10-14-17 BLOK NUMARALI) TAŞINMAZLAR;

Onaylı mimari projesine göre TİP-2 (9-10-14-17 blok 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 269,00 m² brüt kapalı + 22 m2 açık teras kullanım alanına sahip olup onaylı mimari projesine göre; giriş, 1 salon, 1 mutfak, 3 oda, 3 banyo, 3 giysi odası, 1 çamaşır odası, 4 balkon, 1 wc, 1 vestiyer, 1 kazan dairesi ve 1 açık teras kullanım bölümlerinden oluşmaktadır.

ZEMİN KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 133 m2 kapalı +22 m2 açık teras kullanım alanına sahip olup, mesken girişi, 1 salon, 1 mutfak, 1 wc, 1 vestiyer, 1 kazan dairesi ve 1 açık teras bölümlerinden oluşmaktadır.

1.NORMAL KAT: Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 136 m2 kullanım alanına sahip olup, 3 oda, 3 banyo, 3 giysi odası, 1 çamaşır odası ve 4 balkon bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme günü itibari ile yapılar yaklaşık %46 inşaat seviyesindedir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme konu taşınmaz üzerinde Kat İrtifakı kurulmuş ve Tapu Müdürlüğüne tescil edilmiş 7 adet bb için, taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak villaların değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” yöntemi uygun bulunmuştur. İlgili taşınmazın yer aldığı bölge villa projelerinin yoğun bulunduğu bir İlçe olup, değerlemede kullanılacak emsallere ulaşımın kolay olması sebebi ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı “yöntemi” kullanılmıştır.

MALİYET ANALİZİ

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

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

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

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

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

EMSAL KROKİ

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



KONUT EMSALLERİ

EMSAL-1- ALFİN GAYRİMENKUL 0 (530) 179 48 06

Değerleme konu taşınmazla aynı bölgede, site içerisinde, yeni binada, 5+1 kullanım tertibinde, zemin+1 normal katlı, toplamda 280 m2 kullanım alanlı, içi yapıllı villa 13.750.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum ve yapısal özellik olarak benzerdir.**

EMSAL-2 –UYGAR EMLAK 0 (533) 921 76 58

Değerleme konu taşınmazla aynı bölgede, site içerisinde, yeni binada, 5+1 kullanım tertibinde, zemin+1 normal katlı, toplamda 250 m2 kullanım alanlı, içi yapıllı villa 12.500.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum ve yapısal özellik olarak benzerdir.**

EMSAL-3 –BEYAZ EMLAK 0 (532) 250 77 74

Değerleme konu taşınmazla aynı bölgede, site içerisinde, yeni binada, 4+1 kullanım tertibinde, zemin+1 normal katlı, toplamda 290 m2 kullanım alanlı, içi yapıllı villa 13.900.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum ve yapısal özellik olarak benzerdir.**

EMSAL-4-SUN EMLAK 0 (530) 394 10 30

Değerleme konu taşınmazla aynı bölgede, site içerisinde, yeni binada, 4+1 kullanım tertibinde, zemin+1 normal katlı, toplamda 245 m2 kullanım alanlı, içi yapıllı villa 11.655.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum ve yapısal özellik olarak benzerdir.**

EMSAL-5-ÇINAR EMLAK 0 (552) 858 00 58

Değerleme konu taşınmazla aynı bölgede, site içerisinde, yeni binada, 5+1 kullanım tertibinde, zemin+1 normal katlı, toplamda 260 m2 kullanım alanlı, içi yapıllı villa 13.000.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konum ve yapısal özellik olarak benzerdir.**

EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		49.107,00 TL/m2	50.000,00 TL/m2	47.931,00 TL/m2	47.571,00 TL/m2	50.000,00 TL/m2
KONUM	ESENYURT MAH	0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİK	VİLLA	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI	SIFIR	0%	0%	0%	0%	0%
SİTE İÇERİSİNDE	EVET	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		44.196,30 TL/m2	45.000,00 TL/m2	43.137,90 TL/m2	45.192,45 TL/m2	47.500,00 TL/m2
						45.005,33 TL/m2
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME						
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ						

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Bir gayrimenkulün

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

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

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

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konu taşınmaz üzerinde Kat İrtifakı kurulmuş ve Tapu Müdürlüğüne tescil edilmiş 7 adet bb için, taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak villaların değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” yöntemi kullanılmış olup değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal satılık villaların m² birim fiyatı 42.000- 50.000,- TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

- Parsel üzerindeki villaların inşaat seviyeli olmaları sebebiyle yaklaşık %46 inşaat seviyeli değeri ve tamamlanması durumundaki değeri dikkate alınmıştır.

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 104 (YüzDört) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL DURUM DEĞERİ (EK--2)							
KAT	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİ	İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
ZMN+1.KAT	5	DUBLEKS KONUT	269	₺44.590,00	46%	₺5.520.000,00	₺11.995.000,00
ZMN+1.KAT	8	DUBLEKS KONUT	269	₺44.590,00	46%	₺5.520.000,00	₺11.995.000,00
ZMN+1.KAT	9	DUBLEKS KONUT	269	₺44.590,00	46%	₺5.520.000,00	₺11.995.000,00
ZMN+1.KAT	10	DUBLEKS KONUT	269	₺44.590,00	46%	₺5.520.000,00	₺11.995.000,00
ZMN+1.KAT	13	DUBLEKS KONUT	269	₺44.590,00	46%	₺5.520.000,00	₺11.995.000,00
ZMN+1.KAT	14	DUBLEKS KONUT	269	₺44.590,00	46%	₺5.520.000,00	₺11.995.000,00
ZMN+1.KAT	17	DUBLEKS KONUT	269	₺44.590,00	46%	₺5.520.000,00	₺11.995.000,00
						₺38.640.000,00	₺83.965.000,00

6321 ADA 1 PARSEL 7 ADET TAŞINMAZIN İNŞAAT SEVİYESİNE YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
38.640.000,00	46.368.000,00

6321 ADA 1 PARSEL 7 ADET TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
83.965.000,00	100.758.000,00

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN YAPILARIN 2024 YILI ARALIK AYINDAN DEĞERLEME GÜNÜNE KADAR HERHANGİ BİR TAMİRAT VE TADİLAT GÖRMEDİĞİ MÜŞTERİ TARAFINDAN BEYAN EDİLMİŞ OLUP BU BEYAN DOĞRULTUSUNDA DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARI İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLA YILLIK YIPRANMA ORANI VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANIRAK KASIM 2024 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.

YASAL DURUM DEĞERİ (EK--2) (30.11.2024)				
KAT	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
ZMN+1.KAT	5	DUBLEKS KONUT	₺5.463.824,33	₺11.872.929,86
ZMN+1.KAT	8	DUBLEKS KONUT	₺5.463.824,33	₺11.872.929,86
ZMN+1.KAT	9	DUBLEKS KONUT	₺5.463.824,33	₺11.872.929,86
ZMN+1.KAT	10	DUBLEKS KONUT	₺5.463.824,33	₺11.872.929,86
ZMN+1.KAT	13	DUBLEKS KONUT	₺5.463.824,33	₺11.872.929,86
ZMN+1.KAT	14	DUBLEKS KONUT	₺5.463.824,33	₺11.872.929,86
ZMN+1.KAT	17	DUBLEKS KONUT	₺5.463.824,33	₺11.872.929,86
			₺38.246.770,31	₺83.110.509,02

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme

Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2024-14:41



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	6321/1
Taşınmaz Kimlik No:	134884900	AT Yüzölçümü(m2):	14432.75
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Göçyolu	Blok/Kat/Giriş/B9No:	5/ZEMİN+1//1
Cilt/Sayfa No:	3/251	Arsa Pay/Payda:	730000/14432750
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
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	

1 / 2

			- 316	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
855225047	(SN:8518106) NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifaki Tesis 18-12-2024 83427	-

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2024-14:42



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	6321/1
Taşınmaz Kimlik No:	134884903	AT Yüzölçümü(m2):	14432.75
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Göçyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	8/ZEMİN+1//1
Cilt/Sayfa No:	3/254	Arsa Pay/Payda:	695000/14432750
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
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	

1 / 2

			- 316	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
855225062	(SN:8518106) NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifaki Tesis 18-12-2024 83427	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yzQrEUs21FE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2024-14:43



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	6321/1
Taşınmaz Kimlik No:	134884904	AT Yüzölçümü(m2):	14432.75
İl/ilçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Göçyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	9/ZEMİN+1//1
Cilt/Sayfa No:	3/255	Arsa Pay/Payda:	690000/14432750
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
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	

1 / 2

			- 316	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
855225065	(SN:8518106) NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 18-12-2024 83427	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BKy6zGRkeBM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2024-14:43



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	6321/1
Taşınmaz Kimlik No:	134884905	AT Yüzölçümü(m2):	14432.75
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Göçyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	10/ZEMİN+1//1
Cilt/Sayfa No:	3/256	Arsa Pay/Payda:	685000/14432750
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
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	

1 / 2

			- 316	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
855225068	(SN:8518106) NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 18-12-2024 83427	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) L5kYEj0tTZ5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2024-14:44



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfakı	Ada/Parsel:	6321/1
Taşınmaz Kimlik No:	134884908	AT Yüzölçümü(m2):	14432.75
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Göçyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	13/ZEMİN+1//1
Cilt/Sayfa No:	3/259	Arsa Pay/Payda:	670000/14432750
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16.07 - 83427	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:11843) SIVAS BELEDİYESİ VKN:7710050652	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-2009 14:05	

1 / 2

			- 316	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
855225074	(SN:8518106) NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisli 18-12-2024 83427	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _e3q2ppzpq8 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2024-14:45



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtfaki	Ada/Parsel:	6321/1
Taşınmaz Kimlik No:	134884909	AT Yüzölçümü(m2):	14432.75
İl/ilçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Göçyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	14/ZEMİN+1//1
Cilt/Sayfa No:	3/260	Arsa Pay/Payda:	921292/14432750
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
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	

1 / 2

			- 316	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
855225075	(SN:8518106) NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisli 18-12-2024 83427	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ALW3WSHdZ59 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-12-2024-14:45



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	6321/1
Taşınmaz Kimlik No:	134884912	AT Yüzölçümü(m2):	14432.75
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Sivas	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Göçyolu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	17/ZEMİN+1//1
Cilt/Sayfa No:	3/263	Arsa Pay/Payda:	700000/14432750
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
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	

1 / 2

			- 316	
--	--	--	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
855225078	(SN:8518106) NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisi 18-12-2024 83427	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) fczN19_RzoQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2









46

47

48

49

50

51

52

53

54

YAPI RUHSATI Building Licence										120736400		Bakıcı - Karetüstü							
4. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023										11. Ruhsat no: 621		10. Blok							
2. Ruhsatın veriliş yeri: 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, 20. Blok, 21. Blok, 22. Blok, 23. Blok, 24. Blok, 25. Blok, 26. Blok, 27. Blok, 28. Blok, 29. Blok, 30. Blok, 31. Blok, 32. Blok, 33. Blok, 34. Blok, 35. Blok, 36. Blok, 37. Blok, 38. Blok, 39. Blok, 40. Blok, 41. Blok, 42. Blok, 43. Blok, 44. Blok, 45. Blok, 46. Blok, 47. Blok, 48. Blok, 49. Blok, 50. Blok, 51. Blok, 52. Blok, 53. Blok, 54. Blok, 55. Blok, 56. Blok, 57. Blok, 58. Blok, 59. Blok, 60. Blok, 61. Blok, 62. Blok, 63. Blok, 64. Blok, 65. Blok, 66. Blok, 67. Blok, 68. Blok, 69. Blok, 70. Blok, 71. Blok, 72. Blok, 73. Blok, 74. Blok, 75. Blok, 76. Blok, 77. Blok, 78. Blok, 79. Blok, 80. Blok, 81. Blok, 82. Blok, 83. Blok, 84. Blok, 85. Blok, 86. Blok, 87. Blok, 88. Blok, 89. Blok, 90. Blok, 91. Blok, 92. Blok, 93. Blok, 94. Blok, 95. Blok, 96. Blok, 97. Blok, 98. Blok, 99. Blok, 100. Blok										13. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		14. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		15. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		16. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		17. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023	
1. Ruhsatın veriliş yeri: 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, 20. Blok, 21. Blok, 22. Blok, 23. Blok, 24. Blok, 25. Blok, 26. Blok, 27. Blok, 28. Blok, 29. Blok, 30. Blok, 31. Blok, 32. Blok, 33. Blok, 34. Blok, 35. Blok, 36. Blok, 37. Blok, 38. Blok, 39. Blok, 40. Blok, 41. Blok, 42. Blok, 43. Blok, 44. Blok, 45. Blok, 46. Blok, 47. Blok, 48. Blok, 49. Blok, 50. Blok, 51. Blok, 52. Blok, 53. Blok, 54. Blok, 55. Blok, 56. Blok, 57. Blok, 58. Blok, 59. Blok, 60. Blok, 61. Blok, 62. Blok, 63. Blok, 64. Blok, 65. Blok, 66. Blok, 67. Blok, 68. Blok, 69. Blok, 70. Blok, 71. Blok, 72. Blok, 73. Blok, 74. Blok, 75. Blok, 76. Blok, 77. Blok, 78. Blok, 79. Blok, 80. Blok, 81. Blok, 82. Blok, 83. Blok, 84. Blok, 85. Blok, 86. Blok, 87. Blok, 88. Blok, 89. Blok, 90. Blok, 91. Blok, 92. Blok, 93. Blok, 94. Blok, 95. Blok, 96. Blok, 97. Blok, 98. Blok, 99. Blok, 100. Blok										18. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		19. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		20. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		21. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		22. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023	
3. Ruhsatın veriliş yeri: 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, 20. Blok, 21. Blok, 22. Blok, 23. Blok, 24. Blok, 25. Blok, 26. Blok, 27. Blok, 28. Blok, 29. Blok, 30. Blok, 31. Blok, 32. Blok, 33. Blok, 34. Blok, 35. Blok, 36. Blok, 37. Blok, 38. Blok, 39. Blok, 40. Blok, 41. Blok, 42. Blok, 43. Blok, 44. Blok, 45. Blok, 46. Blok, 47. Blok, 48. Blok, 49. Blok, 50. Blok, 51. Blok, 52. Blok, 53. Blok, 54. Blok, 55. Blok, 56. Blok, 57. Blok, 58. Blok, 59. Blok, 60. Blok, 61. Blok, 62. Blok, 63. Blok, 64. Blok, 65. Blok, 66. Blok, 67. Blok, 68. Blok, 69. Blok, 70. Blok, 71. Blok, 72. Blok, 73. Blok, 74. Blok, 75. Blok, 76. Blok, 77. Blok, 78. Blok, 79. Blok, 80. Blok, 81. Blok, 82. Blok, 83. Blok, 84. Blok, 85. Blok, 86. Blok, 87. Blok, 88. Blok, 89. Blok, 90. Blok, 91. Blok, 92. Blok, 93. Blok, 94. Blok, 95. Blok, 96. Blok, 97. Blok, 98. Blok, 99. Blok, 100. Blok										23. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		24. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		25. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		26. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023		27. Ruhsatın veriliş tarihi: 29.12.2023	
Yapı Sahibinin										Yapı Mütahhedinin									
28. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000										29. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000									
29. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ										30. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ									
31. Yaş: 29.12.2023										32. Yaş: 29.12.2023									
33. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS										34. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS									
35. İmza: [İmza]										36. İmza: [İmza]									
37. Şantiye Şefinin										38. Şantiye Şefinin									
39. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000										40. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000									
41. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ										42. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ									
43. Yaş: 29.12.2023										44. Yaş: 29.12.2023									
45. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS										46. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS									
47. İmza: [İmza]										48. İmza: [İmza]									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler									
49. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000										50. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000									
51. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ										52. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ									
53. Yaş: 29.12.2023										54. Yaş: 29.12.2023									
55. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS										56. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS									
57. İmza: [İmza]										58. İmza: [İmza]									
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri									
59. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000										60. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000									
61. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ										62. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ									
63. Yaş: 29.12.2023										64. Yaş: 29.12.2023									
65. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS										66. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS									
67. İmza: [İmza]										68. İmza: [İmza]									
Yapı Projeleri										Yapı Projeleri									
69. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000										70. Adı Soyadı, unvanı, TC kimlik no: HAYDAR AKIN, (NET BÖLÜMLÜ BİRİM) İMZA NO: 29010000000000000000									
71. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ										72. Doğum yeri, vasiyetnamesi: SAĞ									
73. Yaş: 29.12.2023										74. Yaş: 29.12.2023									
75. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS										76. Adres: EĞİRCİSÖĞÜT MAH. 71-67 SK. 3. BLOK NO: 4/5 MERKEZ / SIVAS									
77. İmza: [İmza]										78. İmza: [İmza]									

56

57

59

60

61

[illegible]

63

[illegible]

65

66

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

72

YAPI RUHSATI

Building Licence

115806622

B.BLOK

1. Ruhsat Verilen Kurum: SIVAS BELEDİYESİ

2. Ruhsat verilen yapı no: adresi:

3. İl: SIVAS

4. İlçe: MERKEZ

5. Mahalle/Avanö: ESENURUT MAH.

6. Mahalle sınırları kodu: 71

7. Çukurluk/Batık/İnşaat Meydanı/Kurum adı: ALPARSLAN TURİZM

8. Çukurluk/Batık/İnşaat Meydanı sınırları kodu: 133

9. Çukurluk no: 518

10. Site adı:

11. Parça No: 4

12. Aza No: 5321

13. Parça No: 1

14. Blok No: 8.BLOK

15. Başlangıç bitim no: 46075627

16. Ruhsat veriliş tarihi: 21.14.2024

17. Ruhsat no: 461

18. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

19. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

20. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

21. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

22. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

23. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

24. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

25. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

26. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

27. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

28. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

29. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

30. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

31. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

32. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

33. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

34. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

35. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

36. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

37. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

38. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

39. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

40. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

41. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

42. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

43. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

44. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

45. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

46. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

47. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

48. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

49. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

50. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

51. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

52. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

53. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

54. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

55. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

56. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

57. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

58. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

59. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

60. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

61. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

62. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

63. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

64. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

65. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

66. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

67. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

68. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

69. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

70. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

71. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

72. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

73. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

74. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

75. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

76. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

77. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

78. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

79. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

80. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

81. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

82. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

83. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

84. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

85. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

86. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

87. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

88. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

89. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

90. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

91. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

92. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

93. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

94. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

95. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

96. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

97. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

98. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

99. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

100. Ruhsat veriliş tarihi: 25.12.2023

Yapı Sahibinin

Yapı Mühahhidinin

Şantiye Şefinin

1. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

2. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

3. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

4. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

5. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

6. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

7. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

8. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

9. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

10. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

11. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

12. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

13. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

14. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

15. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

16. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

17. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

18. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

19. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

20. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

21. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

22. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

23. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

24. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

25. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

26. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

27. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

28. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

29. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

30. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

31. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

32. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

33. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

34. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

35. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

36. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

37. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

38. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

39. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

40. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

41. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

42. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

43. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

44. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

45. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

46. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

47. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

48. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

49. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

50. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

51. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

52. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

53. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

54. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

55. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

56. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

57. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

58. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

59. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

60. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

61. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

62. Adı Soyadı: HAYDAR AYDIN

74

YAPI RUHSATI										Sahib / Karşılık		10.BLOK					
Building Licence										123981714							
1.Ruhsat Verilen Kurum: SİVAS BELEDİYESİ										10.Ruhsatın onay tarihi: 21.11.2024		11.Ruhsatın 461		12.Ruhsatın tarihi: 29.12.2023		13.Ruhsatın no: 621 (10.BLOK)	
2.Ruhsat verilen yapıların adı ve 3. SİVAS İlyaz MERKEZ										14.Ruhsatın plan onay tarihi: 7.03.2023		15.Ruhsatın durum bel. tarihi: 2023-10-18		16.Ruhsatın durum bel. no: 2023-12-2023		17.Zemin etki etki tarihi: 29.12.2023	
4.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										18.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		19.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		20.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		21.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
5.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										22.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		23.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		24.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		25.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
6.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										26.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		27.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		28.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		29.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
7.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										30.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		31.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		32.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		33.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
8.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										34.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		35.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		36.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		37.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
9.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										38.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		39.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		40.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		41.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
10.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										42.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		43.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		44.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		45.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
11.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										46.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		47.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		48.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		49.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
12.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										50.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		51.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		52.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		53.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
13.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										54.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		55.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		56.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		57.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
14.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										58.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		59.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		60.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		61.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
15.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										62.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		63.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		64.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		65.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
16.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										66.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		67.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		68.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		69.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
17.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										70.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		71.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		72.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		73.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
18.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										74.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		75.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		76.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		77.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
19.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										78.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		79.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		80.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		81.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
20.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										82.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		83.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		84.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		85.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
21.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										86.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		87.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		88.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		89.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
22.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										90.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		91.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		92.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		93.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
23.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										94.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		95.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		96.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		97.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
24.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										98.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		99.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		100.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		101.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023	
25.Ruhsatın alanı: 10.000 m ²										102.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		103.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023		104.Ruhsatın alan etki tarihi: 2023-12-2023			

76

77

78

79

80

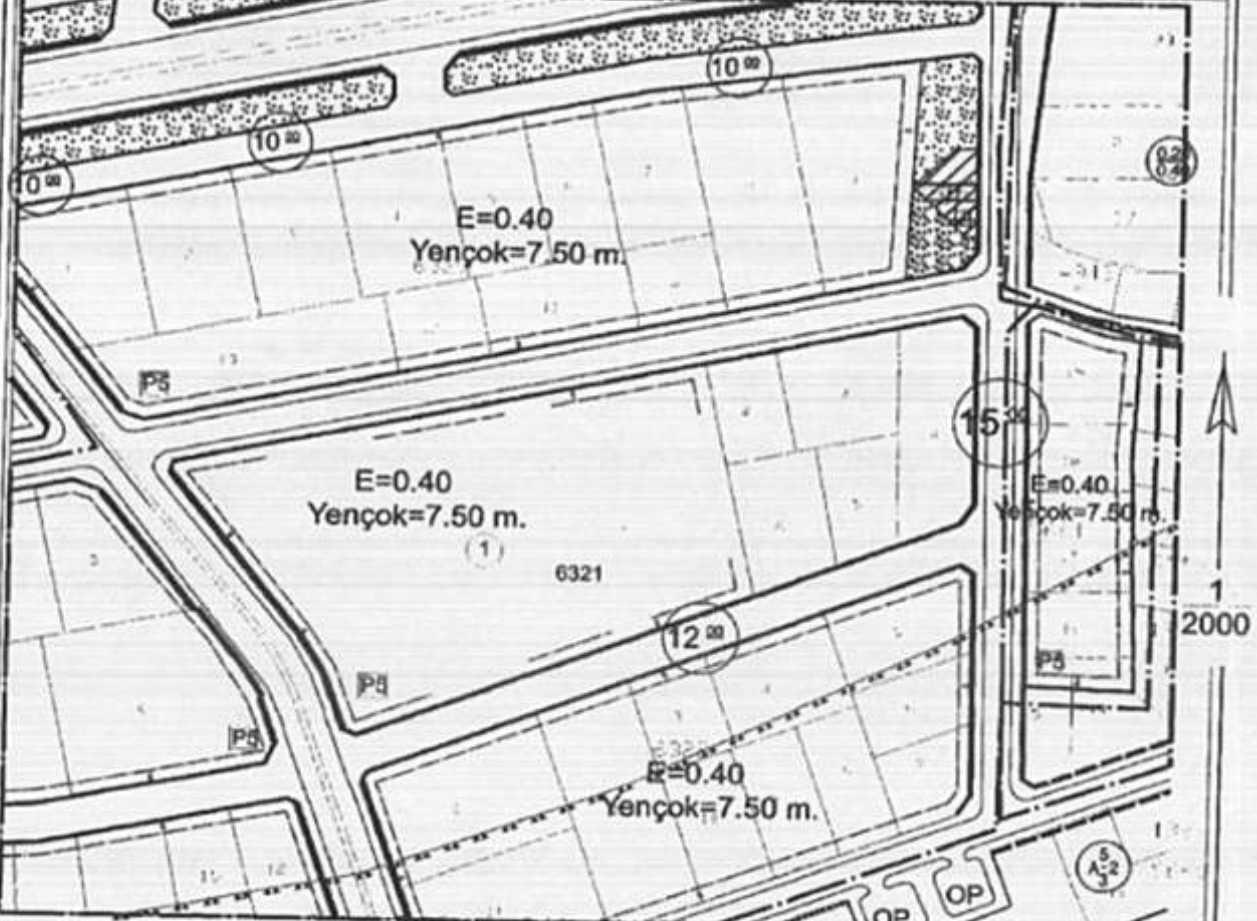
81

82

[illegible]

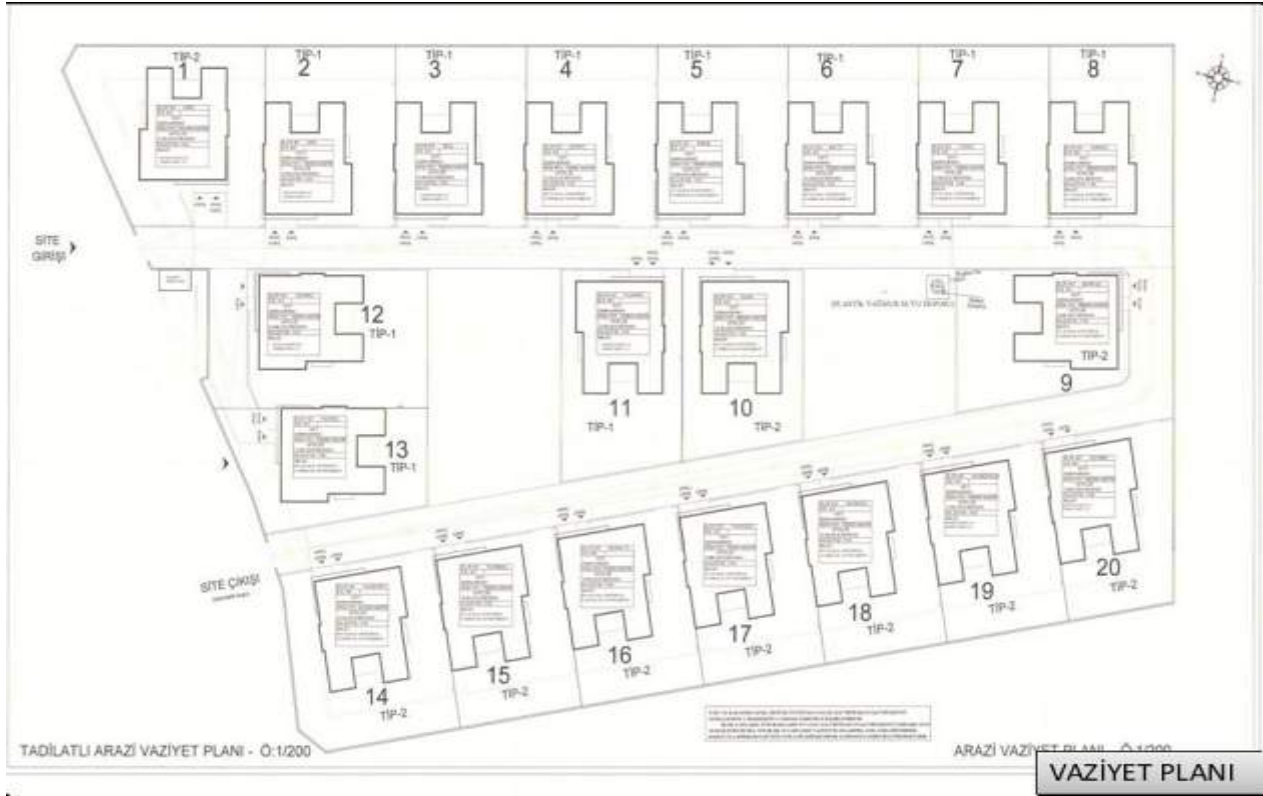
84

85

 T.C. SİVAS BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU BELGESİ				Sivas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı: E-1868/029-310.05-1859/3171 Tarih: 07.03.2023 Dosya Numarası: 2023-18-186
AHMET EKEN VE MÜŞT						
İL	İLÇE	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m²)	
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 görüldüğü takdirde, Meri İmar planı paftası hükümleri geçerlidir.						

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

MİMAR 2023/621 HÜDEN GENÇ KUMLU		M SİVAS					
YAPI DENET.KONTROL .../.../2024 438980 #410004 04.12.2024	YAPI DENET. ONAY .../.../2024	BELEDİYE KONTROL 05/12/2024 Ömer Faruk KUTLU ASLININ AYNIĞIR	BELEDİYE ONAY .../.../2024 05/12/2024				
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		MÜELLİF MİMAR					
PROJE TÜRÜ	MİMARİ KAT İRTİFAKİ PRJ.	.../.../2024					
ADI SOYADI	HÜDEN GENÇ TC 50947097786						
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 GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş.						
MÜTEAHHİT	- NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş.						
Yapı Sınıfı	Adedi	Tab. Alan	Bag-Böl Adedi	İşyeri	Konut	Digerleri	Tapu Alanı
4B	TİP-1 TİP-2	3021.60 m ²	5201.20 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.							



BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ										
Esenyurt Mahallesi 6321 ada 1 parsel										
Blok NO/Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
1	Zemin + Binici	651458/1432750	Düzensiz Mekan	302,00	220,00	yok	170000,00	HANDAN EREN AHMET EREN	1/2 1/2	
TOPLAM				302,00						
2	Zemin + Binici	700000/1432750	Düzensiz Mekan	302,00	220,00	yok	140000,00	HANDAN EREN AHMET EREN	1/2 1/2	
TOPLAM				302,00						
3	Zemin + Binici	700000/1432750	Düzensiz Mekan	302,00	220,00	yok	140000,00	HANDAN EREN AHMET EREN	1/2 1/2	
TOPLAM				302,00						
4	Zemin + Binici	730000/1432750	Düzensiz Mekan	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
5	Zemin + Binici	730000/1432750	Düzensiz Mekan	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
6	Zemin + Binici	730000/1432750	Düzensiz Mekan	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
7	Zemin + Binici	730000/1432750	Düzensiz Mekan	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
8	Zemin + Binici	695000/1432750	Düzensiz Mekan	302,00	220,00	yok	130000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ		
TOPLAM				302,00						

BAĞIMSIZ
BÖLÜM LİSTESİ

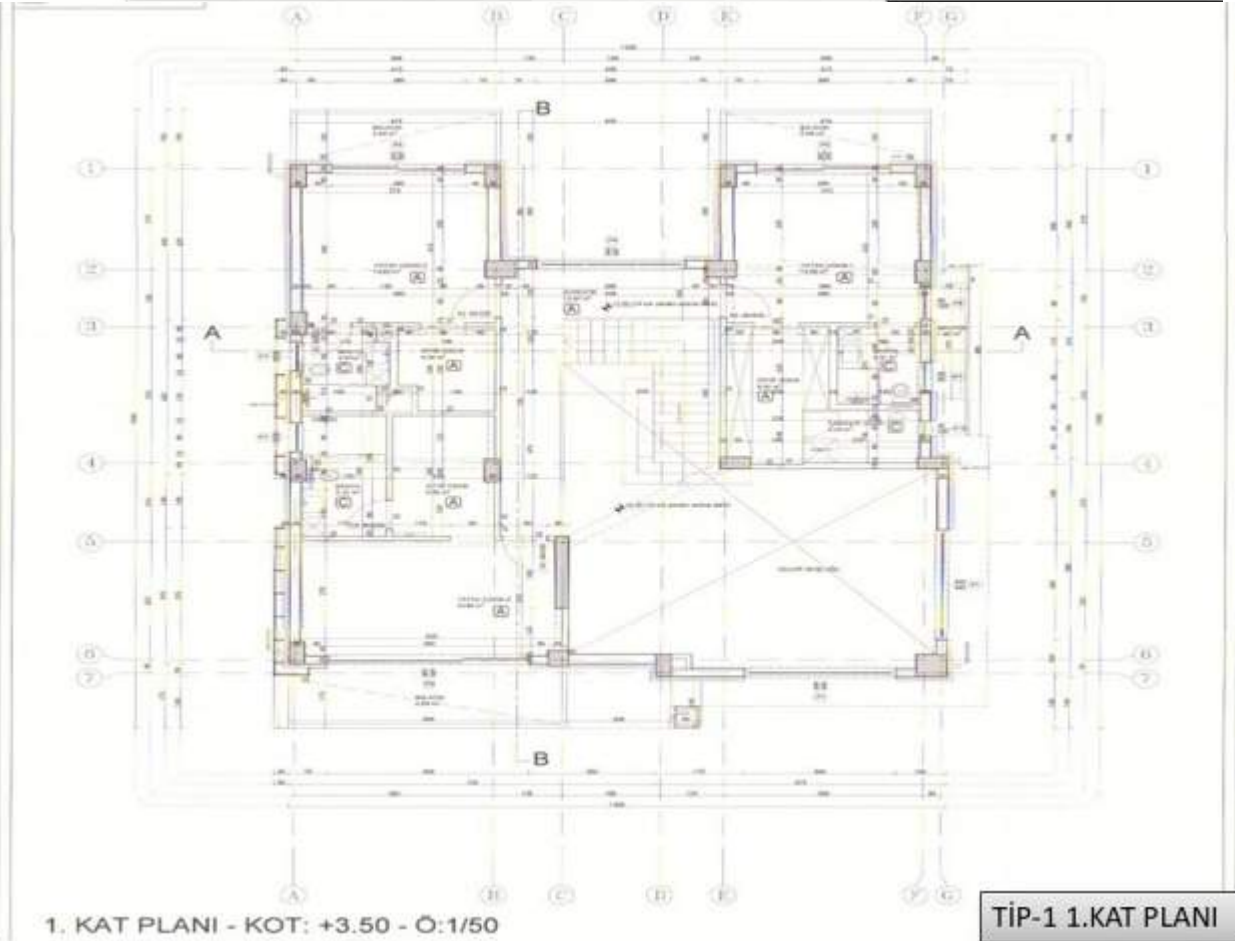
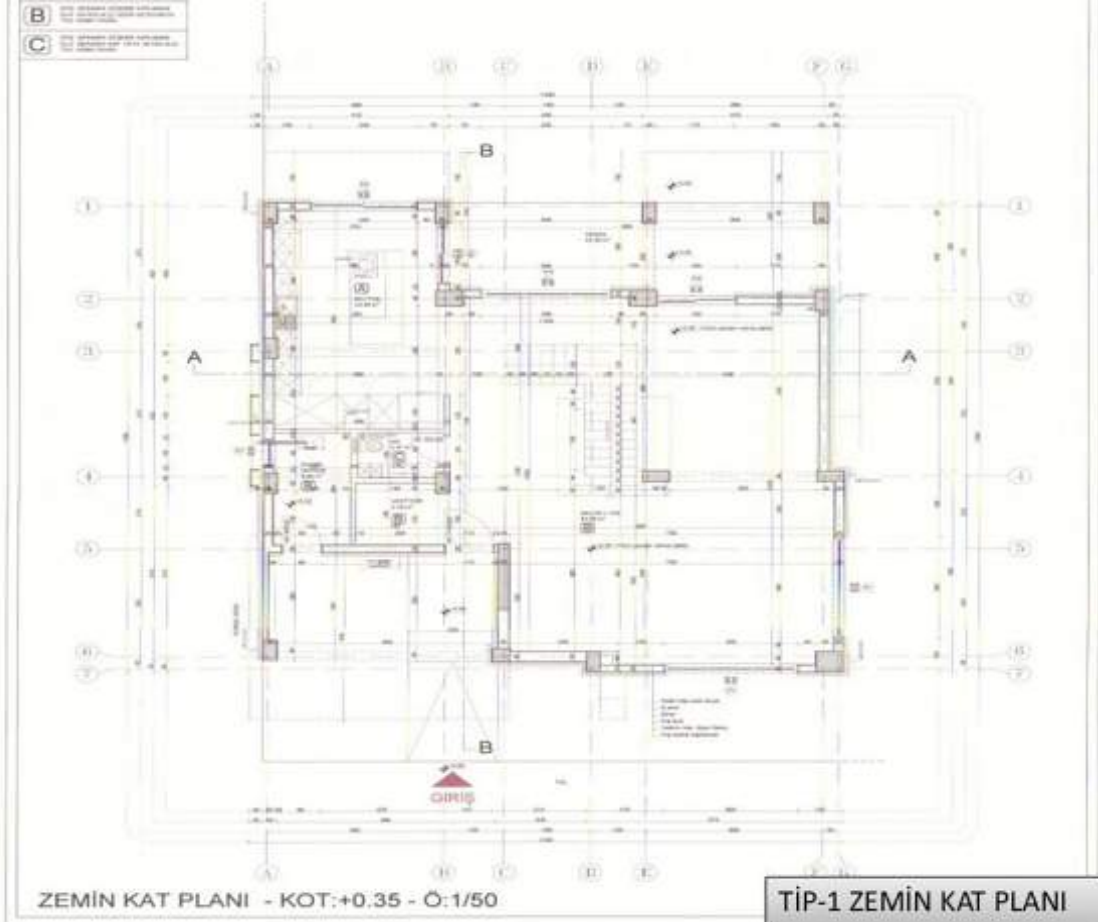
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
9	Zemin + Birinci	1	890000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	138000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
10	Zemin + Birinci	1	895000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	137000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
11	Zemin + Birinci	1	720000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	HANDAN EKEN AHMET EKEN	1/2 1/2	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
12	Zemin + Birinci	1	720000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	HANDAN EKEN AHMET EKEN	1/2 1/2	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
13	Zemin + Birinci	1	670000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	134000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
14	Zemin + Birinci	1	921252/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	164000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
15	Zemin + Birinci	1	700000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	130000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
16	Zemin + Birinci	1	700000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM					302,00						

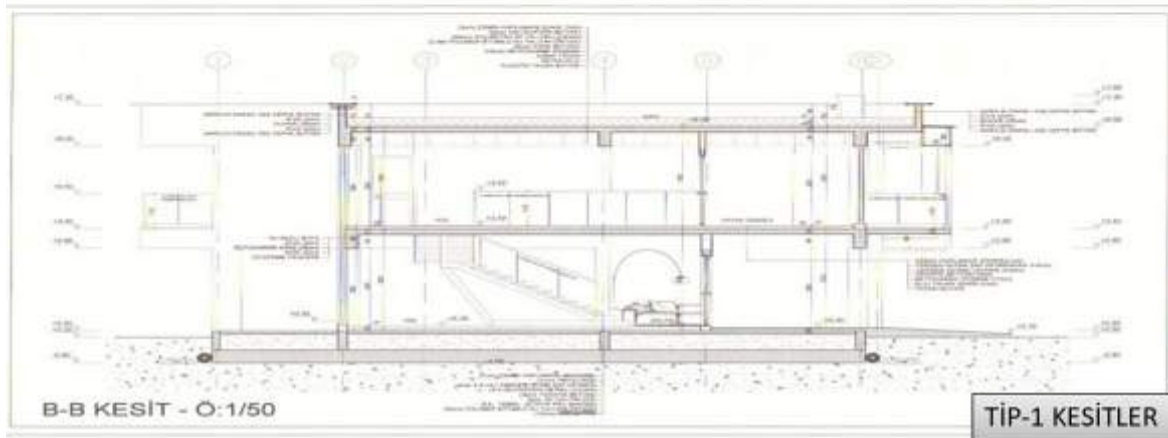
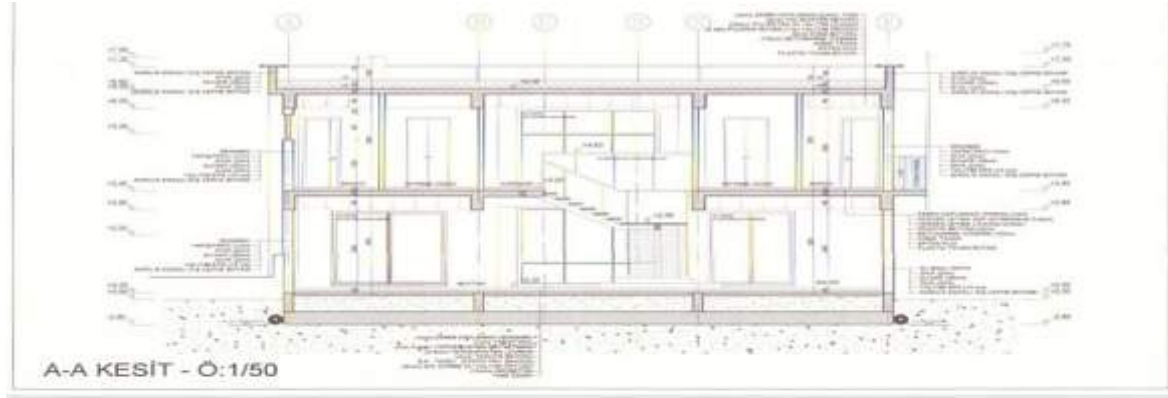
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
17	Zemin + Birinci	1	700000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
18	Zemin + Birinci	1	700000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
19	Zemin + Birinci	1	700000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	HANDAN EKEN AHMET EKEN	1/2 1/2	
TOPLAM					302,00						
Blok NO	Katı	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenti	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
20	Zemin + Birinci	1	860000/14432750	Düzeltilmiş Mesken	302,00	220,00	yok	132000,00	HANDAN EKEN AHMET EKEN	1/2 1/2	
TOPLAM					302,00						

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

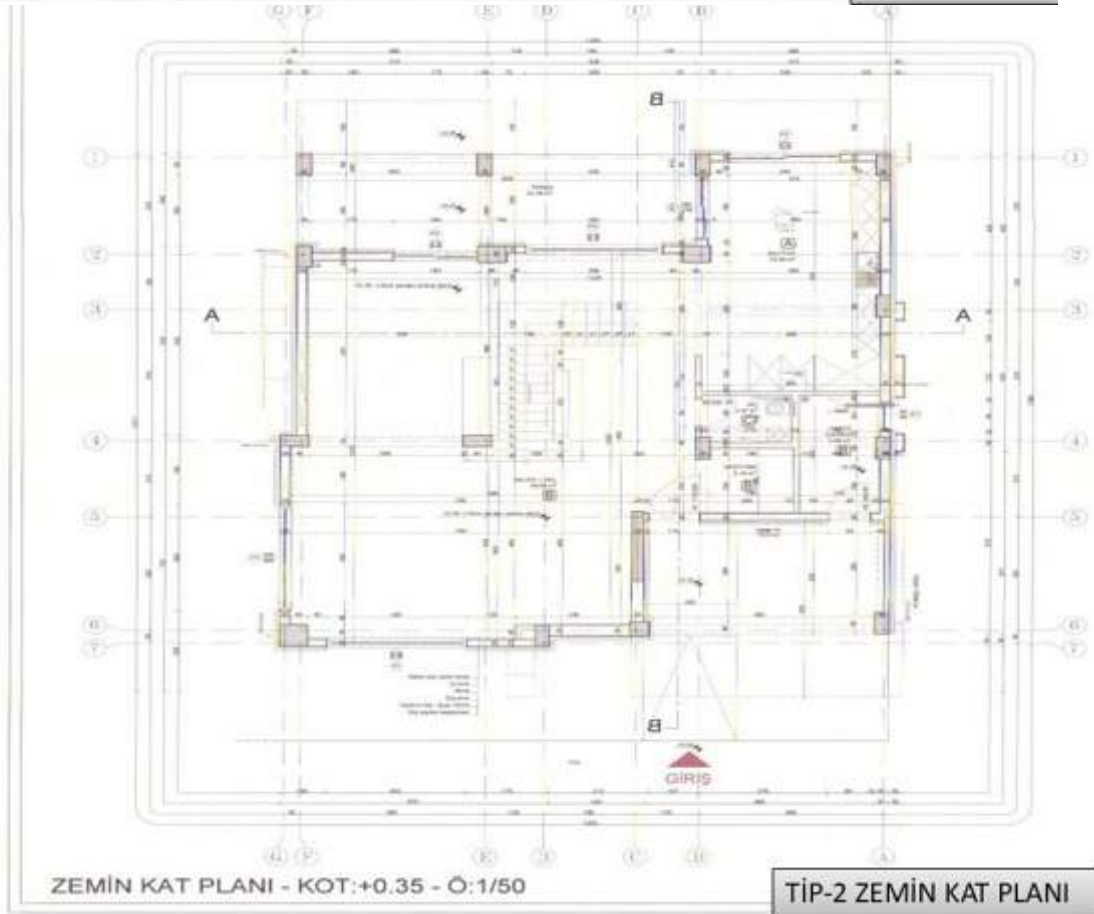
TİP - 1



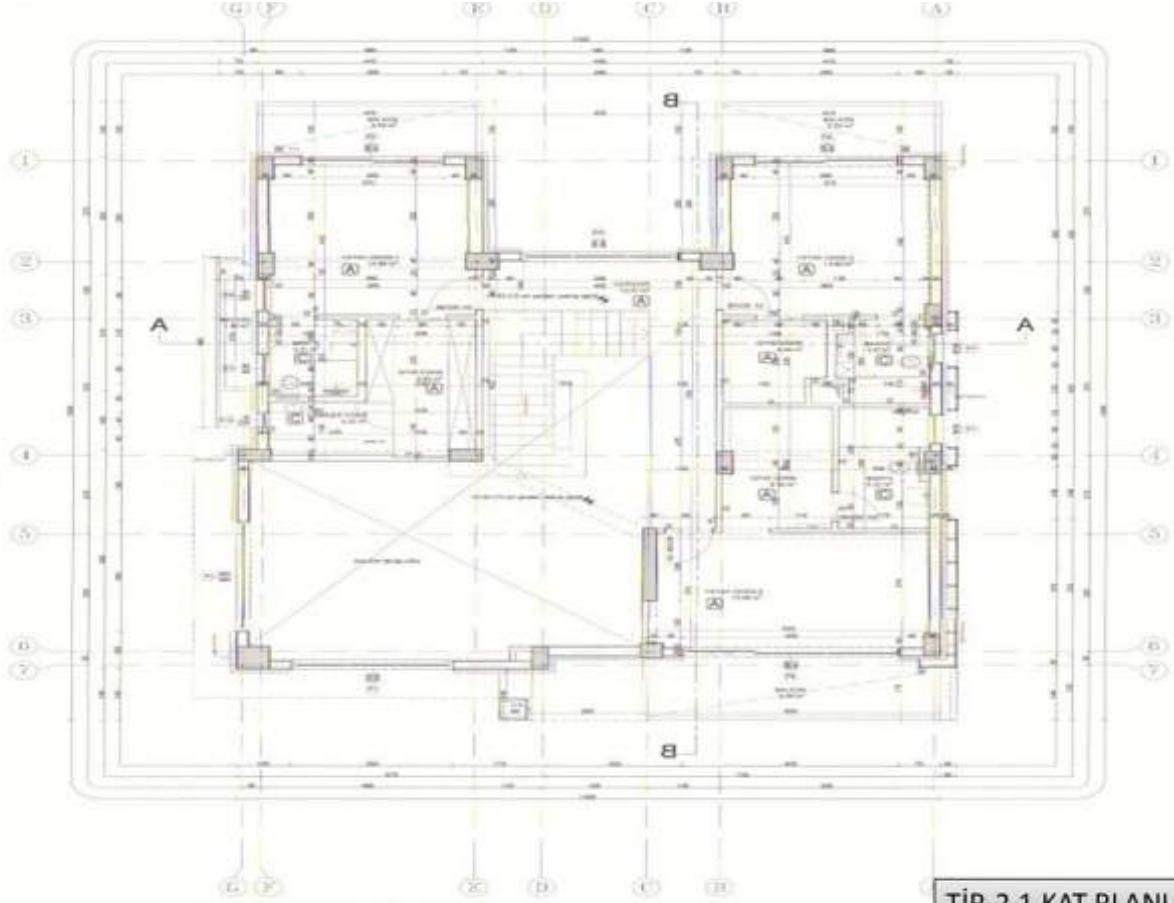


TİP-1 KESİTLER

TİP - 2

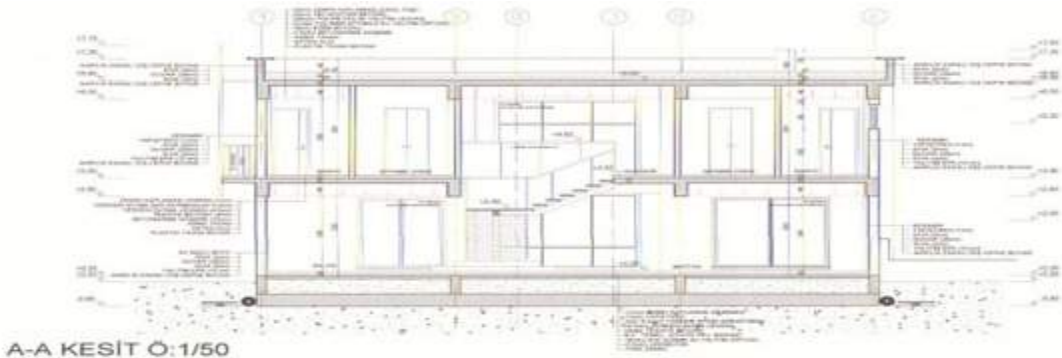


TİP-2 ZEMİN KAT PLANI

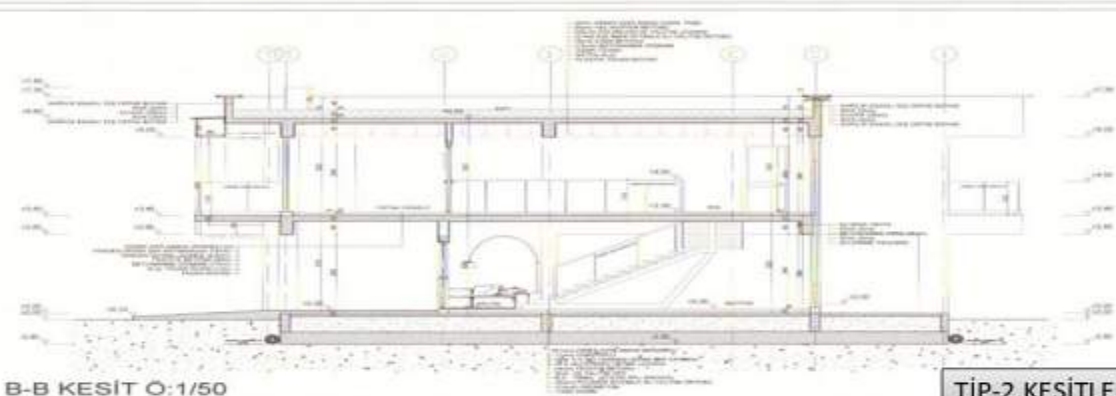


1. KAT PLANI - KOT: +3.50 - Ö:1/50

TİP-2 1.KAT PLANI



A-A KESİT Ö:1/50



B-B KESİT Ö:1/50

TİP-2 KESİTLER

📍 SİVAS / MERKEZ / ESENYURT MAHALLESİ / ALPARSLAN TÜRKER (Bulvar) / 51/1 - Bina Ana Giriş - İnşaat

Nüfus Kayıt Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Adı	Parsel	Pafta	Posta Kod	Nüfus Kayıt Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
483611285	6321	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	51/13	5424872520	-	Mesken	Özel	İnşaat	-

📍 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5424872520

KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ		
Tarih:	31.12.2024		
Kalorifer	Evet		
Asansör	Hayır		
Bitmişlik Oranı (%)	46,10		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	0	
	Çatı Kaplaması	0	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	0	
	İç ince sıva	0	
	Dış kaba sıva	100	
	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	100	
	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	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-harpuşta	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	