



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mevlana Mahallesi Sultan Ahmet Caddesi Aker Apt.

No:1 / 53 Esenyurt / İSTANBUL

E-mail: info@metasgd.com

Web: www.metasgd.com

Telefon: 0 (530) 637 33 09

ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON

İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Tatarcık Mahallesi,

118 ada 5 Parselde Bulunan Başakkent Gölet

Konutları Sitesi, C3 Blok 8 Bağımsız Bölüm Nolu

“Mesken” Nitelikli Taşınmazın Piyasa Değeri Tespiti

Rapor Tarihi: 09 / 01 / 2025

Rapor No: OZL-0002

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
DEĞERLEMEYİ HAZIRLAYAN KURUM	METAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
DEĞERLEME KONUSU İŞİN TANIMI	BAŞAKKENT GÖLET KONUTLARI SİTESİ, C3 BLOK 8 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU “MESKEN” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
İl	İSTANBUL
İlçe	BAŞAKŞEHİR
Mahalle	BELEN
Ada/Parsel Numarası	118 ADA 5 PARSEL
Mevcut Kullanım Durumu	1 ADET MESKEN
Gayrimenkullerin Toplam yasal alanı	171 m ²
Gayrimenkullerin Toplam mevcut alanı	171 m ²
Değerleme ve sonuç özeti	Taşınmazın, mevcut bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, alan ve konumları, yapılaşma şartları, imar durumu, yola olan cepheleri, emsal mülklerin piyasada yer alan satış süresi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınmıştır. *Taşınmazın mahallinde yapılan tetkik ve araştırmalar sonucunda parselin arsa değeri için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” yapılmıştır. Ekspertize konu taşınmazın tamamının konum, alan, planı, cephe özellikleri vb. tüm olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak Taşınmazın Yasal Durum Değerinin; 11.800.000.-TL (OtuzBeşMilyon Türk Lirası) ve Mevcut Durum Değerinin; 11.800.000.-TL (OtuzBeş Türk Lirası) olabileceği, kanaatine varılmıştır. *İşbu rapor tarihi itibarıyla muteberdir.
TOPLAM YASALDURUM PİYASA DEĞERİ	11.800.000,-TL
TOPLAM MEVCUTDURUM PİYASA DEĞERİ	11.800.000,-TL

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2.	DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	5
2.1.	Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2.2.	Değerin Tanımı	5
2.2.1.	Pazar Değeri.....	5
2.3.	Değerlendirilen Mülk Halkları.....	5
2.4.	İşin Kapsamı	5
3.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3.1.	Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6
3.1.1.	İstanbul İli Genel Veriler	6
3.1.2.	Başakşehir İlçesi Genel Veriler	10
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	11
4.1.	Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	11
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri.....	12
4.3.	Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri.....	12
4.4.	İmar Durumu.....	13
4.5.	Ana Gayrimenkul Özellikler	14
4.6.	Bağımsız Bölüm Özellikler.....	14
5.	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	15
6.	SONUÇ	16
7.	FOTOĞRAFLAR	17
8.	LİSANSLARIMIZ	30

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Orgino Medya Tanıtım Organizasyon İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 09.01.2025 tarihli, OZL-00001 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Şadi GÜLDEMİR tarafından 08.01.2025 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 08.01.2025 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 08.01.2025 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KOÇ tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Metas Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Mevlana Mahallesi Sultan Ahmet Caddesi Aker Apt. No:1 / 53

Esenyurt / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0 (530) 637 33 09

Web : www.metasgd.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Orgino Medya Tanıtım Organizasyon İç ve Dış Ticaret A.Ş.

Adres : Maslak Mah. Eski Büyükdere Cd. No:21

Sarıyer/İstanbul.

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0 212 909 34 07

Web : http://www.orgino.com.tr

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 09.01.2025 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Tatarcık mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 09.01.2025 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK’ ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın “Pazar Değeri” takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan bir ildir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik, kültürel anlamda en önemli şehirlerinden biridir. İstanbul, Asya ve Avrupa kıtalarını birleştiren coğrafi konumuyla, dünyanın en eşsiz şehirlerinden biri olarak kabul edilir. Şehir, tarihi ve kültürel mirasıyla birlikte, zengin doğal güzellikleri ve boğaz manzarasıyla ünlüdür. İstanbul'un merkezi, tarihi yarımada ve çevresinde yoğunlaşan idari, ekonomik ve kültürel faaliyetlerin odaklandığı bir bölgedir. İl genelinde ise birçok tarihi yapı, modern tesisler, doğa parkları ve sahil şeridi bulunmaktadır.

İstanbul, çevresindeki sayısız yerleşim birimi ve semt ile zengin bir kültürel mozaik oluşturur. Tarihte Bizans, Roma ve Osmanlı gibi büyük medeniyetlere ev sahipliği yapan bu şehir, Haliç, Marmara Denizi ve Boğaz ile çevrelenmiş eşsiz bir coğrafyaya sahiptir. Bugün itibarıyla İstanbul'un 39 ilçesi vardır ve sınırları içerisinde toplam 963 mahalle bulunmaktadır. İstanbul, tarihi dokusu, modern şehir hayatı, doğal güzellikleri ve zengin mutfağıyla her yıl milyonlarca turisti ağırlayan dünyanın en önemli turizm ve ticaret merkezlerinden biri olmaya devam etmektedir.

Şehir, Ayasofya, Topkapı Sarayı, Galata Kulesi, Kız Kulesi, Sultanahmet Camii, Kapalıçarşı ve İstanbul Boğazı gibi ikonik yapılarıyla kültürel bir hazine olarak öne çıkmaktadır. Aynı zamanda modern sanat merkezleri, alışveriş noktaları ve dinamik gece hayatı ile farklı zevklere hitap eden bir destinasyondur. İstanbul'un coğrafyası, tarihi ve sosyal yapısı, onu eşsiz bir dünya şehri olarak tanımlamaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 15.872.000 kişiye ulaşmıştır. İl genelindeki nüfus artış oranı, İstanbul'un ekonomik ve sosyal çekim merkezi olma özelliği nedeniyle yüksek bir ivmeyle devam etmektedir. 2016 yılına kıyasla yaklaşık 1 milyon kişilik bir artış gözlemlenmiştir. 2023 yılı verilerine göre, İstanbul'un en çok nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, 1 milyonu aşkın nüfusuyla dikkat çekerken, en az nüfusa sahip ilçesi ise doğal ve tarihi güzellikleriyle öne çıkan Adalar olmuştur. Şehir merkezi nüfusu, Avrupa ve Asya yakasındaki ana metropol bölgelerini kapsadığında, 10 milyondan fazla kişiye ulaşmış durumdadır. Bu rakam, İstanbul'u yalnızca Türkiye'nin değil, dünyanın en kalabalık şehirlerinden biri yapmaktadır.

İstanbul, doğal güzellikleri, tarihi zenginlikleri ve ekonomik dinamizmiyle hem Türkiye'nin hem de dünyanın en önemli şehirlerinden biridir. İl genelindeki nüfusun büyük bir kısmı, yoğun kentsel yerleşim alanlarında ve merkezlerde yaşamaktadır. Şehir, Boğaziçi, Haliç, Marmara Denizi kıyıları ve tarihi yarımada gibi eşsiz doğal ve tarihi alanlara ev sahipliği yapmaktadır. Özellikle yaz aylarında, İstanbul'a gelen yerli ve yabancı turistlerin yoğunluğu nedeniyle nüfusta gözle görülür bir artış yaşanmaktadır. Turistlerin büyük ilgisini çeken Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii ve Kapalıçarşı gibi yerlerin yanı sıra, İstanbul'un modern yüzünü yansıtan finans merkezleri, alışveriş merkezleri ve kültür sanat etkinlikleri de şehrin kozmopolit yapısını vurgulamaktadır.

İstanbul'un tarihi derinliği, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi büyük medeniyetlerin izlerini taşımasıyla öne çıkmaktadır. Bu tarihi geçmişin yanında, şehrin çağdaş yaşam alanları, ulaşım projeleri ve mega altyapı yatırımları, İstanbul'un geleceğe yönelik bir dünya metropolü olarak gelişimini desteklemektedir. Aynı zamanda, zengin mutfağı, farklı kültürleri bir araya getiren yaşam tarzı ve benzersiz Boğaz manzarası, İstanbul'u yalnızca bir yaşam alanı değil, aynı zamanda bir kültürel ve turistik cazibe merkezi haline getirmektedir.

2023 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Nüfus Artışı %	Mah.Say.	Alanı km ² [29]	Yoğunluk
Adalar	16.690	16.325	-365	-2,21	5	11	1.484
Arnavutköy	326.452	336.062	9.610	2,90	38	453	742
Ataşehir	423.127	416.529	-6.598	-1,57	17	25	16.661
Avustlar	452.132	437.221	-14.911	-3,35	10	50	8.744
Bağcılar	740.069	719.071	-20.998	-2,88	22	23	31.264
Bahçelievler	594.350	567.848	-26.502	-4,56	11	17	33.403
Bakırköy	226.685	220.476	-6.209	-2,78	15	29	7.603
Başakşehir	514.900	509.915	-4.985	-0,97	11	107	4.766
Bayrampaşa	275.314	268.850	-6.464	-2,38	11	9	29.872
Beşiktaş	175.190	189.022	13.832	7,89	23	18	9.390
Beşiktaş	247.875	245.647	-2.228	-0,90	45	310	792
Beylikdüzü	412.835	409.347	-3.488	-0,85	11	39	10.496
Beyoğlu	225.920	218.589	-7.331	-3,30	45	9	24.288
Büyükdere	277.181	276.572	-609	-0,22	24	173	1.599
Çatalca	77.468	80.007	2.539	3,23	39	1142	70
Çekmeköy	298.088	299.806	1.718	0,58	21	162	1.972
Esenler	445.421	427.901	-17.520	-4,01	17	19	22.521
Esenyurt	983.571	978.007	-5.564	-0,57	43	43	22.744
Eyüpsultan	422.913	420.194	-2.719	-0,65	28	228	1.843
Fatih	368.227	356.025	-12.202	-3,37	56	15	23.735
Gaziosmanpaşa	495.998	483.830	-12.168	-2,48	16	12	40.319
Güngören	282.692	269.944	-12.748	-4,51	11	7	38.563
Kadıköy	483.064	467.919	-15.145	-3,19	21	25	18.717
Kağıthane	455.943	445.672	-10.271	-2,28	19	15	29.711
Kartal	483.418	475.042	-8.376	-1,75	20	38	12.501
Küçükçekmece	808.957	792.030	-16.927	-2,12	21	44	18.001
Maltepe	528.544	523.137	-5.407	-1,03	18	53	9.871
Pendik	750.435	743.774	-6.661	-0,89	36	199	3.915
Sancaktepe	489.848	492.804	2.956	0,60	19	63	7.822
Sarıyer	350.454	344.250	-6.204	-1,79	38	177	1.945
Silivri	217.163	221.723	4.560	2,08	35	858	258
Sultanbeyli	358.201	360.702	2.501	0,70	15	29	12.438
Sultangazi	542.531	532.802	-9.729	-1,81	15	37	14.400
Şile	43.454	48.537	5.073	11,64	62	809	61
Şişli	276.528	264.738	-11.792	-4,36	25	10	26.474
Tuzla	288.878	293.804	4.926	1,62	17	138	2.128
Ümraniye	732.379	723.760	-8.619	-1,18	38	46	15.734
Üsküdar	524.452	517.348	-7.104	-1,36	33	35	14.781
Zeytinburnu	292.616	280.896	-11.720	-4,09	13	12	23.408
İstanbul	15.907.951	15.655.924	-252.027	-1,60	964	5.461	2.867

Tablo 1: 2023 yılı sonunda İstanbul ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri
[https://tr.wikipedia.org/wiki/İstanbul_\(il\)](https://tr.wikipedia.org/wiki/İstanbul_(il))

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde yer alan bir il olup, ticaret, turizm, sanayi ve finans açısından ülkenin en önemli ekonomik merkezidir. İstanbul, zengin tarihi, kültürel ve doğal kaynaklarıyla yalnızca Türkiye'nin değil, dünyanın da önde gelen şehirlerinden biri olarak yerel ve uluslararası ekonomik faaliyetlerin merkezinde bulunmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin gayrisafi yurt içi hasılasına (GSYİH) en büyük katkısı sağlayan il olup, ekonomisinin ana sektörleri arasında hizmetler, ticaret, turizm ve sanayi bulunmaktadır. İlin stratejik konumu, Asya ve Avrupa'yı birleştiren köprü rolüyle uluslararası ticarete önemli bir yere sahiptir. İstanbul'da lojistik, finans ve teknoloji gibi alanlarda yapılan yatırımlar, şehrin ekonomik potansiyelini sürekli artırmaktadır.

Şehirde tarımsal üretim sınırlı olmakla birlikte, çevre illerden gelen tarım ürünlerinin işlenmesi, paketlenmesi ve dağıtımı ekonomik faaliyetlerin bir parçasıdır. Özellikle sebze ve meyve ticareti, İstanbul'un gıda sanayisinde önemli bir yer tutmaktadır. Deniz kıyısında yer alan İstanbul, balıkçılık ve deniz ürünleri ticaretinde de dikkat çeker.

Sanayi altyapısı, İstanbul ekonomisinin güçlü unsurlarından biridir. Şehir, tekstil, gıda işleme, kimya, otomotiv yan sanayi, inşaat malzemeleri üretimi ve elektronik gibi sektörlerde yoğun bir sanayi faaliyetini barındırmaktadır. İstanbul'daki organize sanayi bölgeleri ve teknoparklar, yenilikçi üretim ve teknoloji odaklı yatırımları desteklemektedir.

Turizm, İstanbul ekonomisinin en güçlü dinamiklerinden biridir. Şehir, her yıl milyonlarca turisti ağırlayan tarihi ve kültürel zenginlikleriyle ön plana çıkmaktadır. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Kız Kulesi ve İstanbul Boğazı gibi simge yapıların yanı sıra, modern oteller, kongre merkezleri ve kültür-sanat etkinlikleri turizmi destekleyen unsurlar arasında yer alır. Yaz aylarında artan turist sayısı ile birlikte, şehir ekonomisi canlılığını korumaktadır.

Hizmet sektörü, İstanbul ekonomisinin temel taşıdır. Borsa İstanbul, ulusal ve uluslararası bankaların merkez ofisleri ve finansal kuruluşlar, şehri Türkiye'nin finans başkenti yapmaktadır. Ayrıca, enerji ve altyapı projeleri, İstanbul'un ekonomik büyümesinde önemli bir rol oynamaktadır. Yenilenebilir enerji, teknoloji ve inovasyon alanlarındaki yatırımlar, şehrin ekonomisinin çeşitlenmesini sağlamaktadır.

Sonuç olarak, İstanbul, dinamik ekonomisi, geniş ticaret hacmi, güçlü sanayi altyapısı ve uluslararası finans ve turizm merkezi kimliğiyle hem Türkiye'nin hem de dünyanın önemli şehirlerinden biri olmaya devam etmektedir.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul, tarım ve hayvancılık açısından sınırlı olmakla birlikte stratejik bir öneme sahiptir. Şehir, çevresindeki kırsal alanlarda yapılan sınırlı tarımsal faaliyetlerle dikkat çeker. Özellikle çevre illerden gelen sebze, meyve ve diğer tarım ürünlerinin işlenmesi, dağıtımı ve tüketimi şehir ekonomisine katkı sağlar. Seracılık, İstanbul'da yoğun bir faaliyet alanı olmasa da bölgedeki tarım ekonomisini destekleyen bir unsurdur.

Hayvancılık ise İstanbul'un daha kırsal bölgelerinde ve yakın çevresinde sınırlı bir şekilde yapılmaktadır. Süt ve et üretimi, tavukçuluk ve balıkçılık gibi faaliyetler, kentin hayvancılık sektöründeki başlıca alanlarını oluşturur. İstanbul'un balıkçılık sektörü ise Marmara Denizi'ne kıyısı olması nedeniyle nispeten önemlidir. Ancak, tarım ve hayvancılık, İstanbul'un büyük ölçüde turizm, ticaret ve sanayi odaklı ekonomisine kıyasla daha az ön plandadır.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul, ticaret ve sanayi açısından Türkiye'nin en önemli merkezidir. Stratejik konumu sayesinde, şehir uluslararası ticaretin bir kavşak noktasıdır. İstanbul'un limanları, lojistik merkezleri ve serbest ticaret bölgeleri, şehrin ihracat ve ithalat kapasitesini artırmaktadır. Şehirdeki sanayi sektörü, otomotiv, tekstil, elektronik, kimya, gıda işleme ve inşaat malzemeleri üretimi gibi alanlarda yoğunlaşmıştır.

Ayrıca, büyük oteller, kongre merkezleri ve turistik bölgelerde faaliyet gösteren yan sektörler, İstanbul ekonomisinin önemli bir parçasını oluşturur. İstanbul, sanayi ve ticaret hacmi açısından Türkiye ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan şehir konumundadır.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul, yoğun kentleşme nedeniyle ormancılık ve madencilik açısından sınırlı bir faaliyet göstermektedir. Ancak, şehrin kuzeyindeki ormanlık alanlar, çevre koruma ve turizm açısından önem taşır. Bu ormanlar, İstanbul'un ekolojik dengesini koruma ve rekreasyonel alan sağlama açısından değerlidir.

Madencilik faaliyetleri ise İstanbul'da oldukça sınırlıdır ve genellikle inşaat sektöründe kullanılan taş ve kum ocakları ile sınırlı kalmıştır. Bu faaliyetler, şehrin büyük sanayi ve inşaat projelerine destek sağlamaktadır.

Turizm

İstanbul, binlerce yıllık tarihi, kültürel zenginlikleri ve doğal güzellikleriyle Türkiye'nin ve dünyanın en önemli turizm merkezlerinden biridir. Şehir, Roma, Bizans ve Osmanlı gibi medeniyetlere ev sahipliği yapmış olup, bu dönemlerden kalma sayısız tarihi eseri barındırmaktadır. Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Kapalıçarşı ve Yerebatan Sarnıcı, İstanbul'un eşsiz tarihi zenginliklerini yansıtan önemli noktalar.

İstanbul, sadece tarihi yapılarıyla değil, doğal güzellikleriyle de dünya çapında tanınmaktadır. Boğaziçi'nin eşsiz manzarası, Prens Adaları, Yıldız Parkı, Belgrad Ormanı ve Pierre Loti gibi doğal alanlar, hem yerli hem de yabancı ziyaretçiler için cazip destinasyonlardır. Şehir, deniz ve yeşil alanlar arasında sunduğu çeşitlilik ile doğa yürüyüşleri, tekne turları ve bisiklet gezileri gibi aktiviteler için ideal olanaklar sunmaktadır.

İstanbul aynı zamanda yıl boyunca düzenlenen uluslararası festivaller, kongreler, sanat etkinlikleri ve spor organizasyonları ile kültürel turizmi desteklemektedir. Özellikle Haliç ve Beyoğlu bölgesinde yer alan sanat merkezleri ve modern galeriler, şehrin kültürel kimliğini ön plana çıkarmaktadır.

İstanbul'un lüks otelleri, butik konaklama alanları ve geleneksel Türk misafirperverliği ile harmanlanan turizm altyapısı, şehri her yıl milyonlarca turist ziyaret ettiği bir cazibe merkezi haline getirmektedir. Tarihi ve doğal güzelliklerin modern bir şehir yaşamıyla iç içe olduğu İstanbul, dünyanın en özel turistik destinasyonlarından biri olmayı sürdürmektedir.



3.1.2. Başakşehir İlçesi Genel VerilerBaşakşehir, İstanbul iline bağlı bir ilçedir ve Marmara Bölgesi'nin batısında yer almaktadır. İlçe, kuzeyde Arnavutköy, doğuda Esenler ve Sultangazi, batıda Avcılar ve Küçükçekmece ilçeleri ile komşudur. Başakşehir, tarihi boyunca tarım, ticaret ve sanayi açısından önemli bir merkez olmuştur ve günümüzde modern şehircilik anlayışıyla gelişimini sürdürmektedir. İlçe, İstanbul'un yeni yerleşim alanlarından biri olarak dikkat çekmektedir ve 2008 yılında ilçe statüsü kazanmıştır.

Başakşehir'deki yerleşim alanları arasında Başakşehir Merkez, Kayaşehir, Bahçeşehir, Şahintepe ve Altınşehir mahalleleri öne çıkmaktadır. İlçenin nüfusu, 21. yüzyılın başlarından itibaren büyük bir artış göstermiştir. 2008 yılında yaklaşık 200.000 olan nüfus, kentsel dönüşüm projeleri ve yeni konut alanlarının gelişmesiyle hızla büyümüştür. 2023 yılı itibarıyla Başakşehir'nin nüfusu 503.243'tür. Bu nüfusun 251.670'i kadın, 251.573'ü ise erkektir.

Ekonomi

Başakşehir, modern altyapısı ve geniş sosyal olanaklarıyla İstanbul'un ekonomik olarak dinamik bölgelerinden biridir. İlçede ticaret, sanayi ve hizmet sektörleri öne çıkmaktadır. Başakşehir, özellikle organize sanayi bölgeleri ve modern iş merkezleriyle ekonomik canlılığını artırmıştır. İlçede yer alan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Türkiye'nin en büyük sanayi bölgelerinden biri olup, birçok sektörde faaliyet gösteren işletmelere ev sahipliği yapmaktadır.

Tarım faaliyetleri, Başakşehir'nin geçmişinde önemli bir yer tutmuş olsa da, günümüzde kentsel dönüşüm ve sanayileşme nedeniyle tarım faaliyetleri oldukça sınırlıdır. İlçenin ekonomisinde ağırlık, lojistik, teknoloji ve hizmet sektörlerine kaymıştır.

Turizm ve Doğal Güzellikler

Başakşehir, doğal güzellikleri ve modern yaşam alanlarıyla dikkat çekmektedir. İlçe sınırları içinde yer alan Bahçeşehir Göleti, İstanbul'un en büyük yapay göleti olarak hem bölge sakinlerine hem de ziyaretçilere rekreasyon alanı sunmaktadır. Ayrıca, ilçede yer alan Şamlar Tabiat Parkı, doğa ile iç içe vakit geçirmek isteyenler için popüler bir destinasyondur.

Tarihi ve kültürel anlamda Başakşehir, özellikle Yarımburgaz Mağaraları gibi önemli arkeolojik alanlara ev sahipliği yapmaktadır. Bu mağaralar, İstanbul'un en eski yerleşim alanlarından biri olarak bilinmekte ve bölgenin tarihine ışık tutmaktadır.

Sosyal ve Kentsel Gelişim

Son yıllarda Başakşehir, modern konut projeleri, alışveriş merkezleri, spor tesisleri ve sağlık kompleksleri ile İstanbul'un hızla büyüyen ve gelişen ilçelerinden biri haline gelmiştir. İlçede yer alan Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, yalnızca Türkiye'nin değil, dünyanın en büyük sağlık komplekslerinden biri olarak hizmet vermektedir.

Başakşehir, hem kentsel altyapısı hem de sosyal yaşam olanakları ile İstanbul'un yeni cazibe merkezlerinden biri olarak konumlanmıştır. İlçe, özellikle geniş yeşil alanları, düzenli şehirleşme yapısı ve modern yaşam olanaklarıyla dikkat çekmektedir.

Sonuç olarak, Başakşehir, İstanbul'un modernleşen ve hızla büyüyen ilçelerinden biri olarak hem ekonomik hem de sosyal kalkınmada önemli bir rol oynamaktadır. Hem yerleşim hem de ticaret açısından cazibe merkezi olan Başakşehir, İstanbul'un geleceğinde önemli bir yere sahiptir.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER



4.1. Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Ekspertiz konusu taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nin, Bahçeşehir 2.Kısım Mahallesi'nde 118 ada 5 parselde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede genel olarak benzer tarzda site ve boş araziler ile dolu olup ayrıca ana arterlerde dükkanlar bulunmaktadır. Taşınmaza genel olarak Avrupa Otoyolu üzerinden Dumlupınar arası ana arter üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazın açık adresi: Bahçeşehir 2. Kısım Mah. Dumlupınar Cd. Başakkent Gölet Konutları, C3 Blok No: 4 D İç Kapı No: 8 Başakşehir / İstanbul

NUFUS VE MUHTELİKLİK BİLGİLERİ

İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR / BAHÇEŞEHİR 2. KISIM MAHALLESİ / DÜMLUPINAR (Caddesi) / 4D - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Posta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartmanlık Adı	Çık. Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Katınım Anıncı	Tip	Durum	Yapı No
886927118	118	5	P21D18A2A	-	Bina Ana Giriş	BAŞAKKENT GÖLET KONUTLARI	C3 BLOK	4D	3070031509	8	Mesken	Geçerli	İskan	-

➔ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3070031509

4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İstanbul	Pafta No	P24-B-13-C-1	Bağımsız Bölüm No	8
İlçesi	Başakşehir	Ada No	114	Tar. / Yev.	
Bucağı	-	Parsel No	102	Cilt/Sayfa No	
Mahallesi	Tatarcık	Gayrimenkul Vasfı	Betonarme Onsekiz Blok Mesken, Ofis, İşyeri Ve Arsası	Taşınmaz ID	
Köyü	-	Bağımsız Bölüm Niteliği	Mesken	Hisse Oranı	1/1
Sokağı	-	Arsa Payı	-	Malikleri	
Mevkii	-	Blok No	C3	Eklentisi	-
Parsel Yüzölçümü	55.286,27 m ²	Kat No	Zemin	UAVT No:	-
Tapu Türü	Kat Mülkiyeti	X	Kat İrtifakı		ANA TAŞINMAZ

4.3. Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.01.2025 tarih ve saat 20:09 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı Değişikliği : 17.05.2023 (30.05.2023 tarih, 20088 yevmiye)

-....KM ne Çevrilmiştir. (13.01.2021 tarih, 1138 yevmiye)

-Yönetim Planı : 20/12/2017 (26.12.2017 tarih, 29107 yevmiye)

-Diğer (Konusu: REZERV YAPI ALANINDA KALMIŞTIR.) Tarih: 06/05/2013 Sayı: 1069 (13.05.2013 tarih, 7064 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

-KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 derecede 2000000.00 TL bedelle 06.11.2020 tarih, 31766 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 2/0 derecede 10000000.00 TL bedelle 21.04.2022 tarih, 16610 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

4.4. İmar Durumu

İlgili belediyesinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel “İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” göre yapılaşma koşulları “Z+4 KAT ve KAKS(E):1.50” dır.



4.5. Ana Gayrimenkul Özellikler



Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesine bağlı Tapuda Tatarcık Mahallesinde'nde konumlanmaktadır. 118 ada 5 parsel nolu taşınmaz “Betonarme Onsekiz Blok Mesken,Ofis,İşyeri Ve Arsası” vasıflı olup, 55.286,27 m² yüzölçümüne sahiptir.

Başakkent Gölet Konutları, İstanbul'un Başakşehir ilçesinde, Bahçeşehir bölgesinde yer alan bir konut projesidir. Başakkent İnşaat tarafından inşa edilen proje, 55.000 metrekarelik bir arsa üzerinde 14 bloktan oluşmakta ve toplamda 894 konut içermektedir.

2+1 daireler: 82 m² ile 106 m² arasında

3+1 daireler: 136 m²

4+1 daireler: 171 m²

Başakkent Gölet Konutları, Aralık 2019'da tamamlanmıştır. Proje, kapalı otopark, güvenlik, merkezi ısıtma ve balkon gibi olanaklar sunmaktadır.

4.6. Bağımsız Bölüm Özellikler

Değerleme konusu C3 Blok 8 bağımsız bölüm nolu mesken nitelikli taşınmaz bloğun zemin katında konumlanmaktadır. Taşınmaz 4 oda, salon, mutfak, duş, giriş holü, hol ve balkon hacimlerinden oluşmakta olup brüt 171 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaza ait proje görselleri rapor ekine eklenmiştir.

5. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.

EMSAL 1. Evmar Property: 0532 223 39 92

Yakın çevrede Emlak Konutları Vadi Evleri isimli benzer sitede, 130m² brüt kullanım alanına sahip 5.kat 4+1 manzaralı daire 15.000.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 14.000.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (107692TL/m²)

EMSAL 2. Halis Özgen Emlak: 0212 669 93 91

Yakın çevrede Butik Panorama isimli benzer sitede, 90m² brüt kullanım alanına sahip, 3.kat 2+1 daire 8.250.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 7.750.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (86111TL/m²)

EMSAL 3. Mal Sahibi: 0 542 746 50 51

Yakın çevrede Emlak Konutları Vadi Evleri 2.Etap isimli benzer sitede, bahce kati 85m² brüt kullanım alanına sahip 2+1 daire 7.750.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 7.250.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (85294TL/m²)

EMSAL 4. Dagistan Gayrimenkul: 0552 759 51 47

Yakın çevrede Emlak Konutları Vadi Evleri isimli benzer sitede, 142m² brüt kullanım alanına sahip 4.kat 4+1 manzaralı daire 19.512.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 18.000.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (126760TL/m²)

EMSAL 5. Ufukhan Gayrimenkul: 0533 479 25 86

Aynı sitede, daha ufak tipte 90m² brüt kullanım alanına sahip 7.kat 3+1 daire 5.300.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 5.200.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (57778TL/m²)

6. SONUÇ

ADA	PARSEL	BLOK / KAT	NİTELİĞİ	BB NO	KULLANIM ALANI BRÜT (m ²)	2021 YILI DEĞERİ (TL)*	2022 YILI DEĞERİ (TL)*	2023 YILI DEĞERİ (TL)*	2024 YILI DEĞERİ (TL)*
118	5	C3	MESKEN	8	171	2.200.000TL	3.100.000TL	11.500.000TL	11.800.000TL

(Taşınmazın Toplam Mevcut Değeri; OnBirMilyonSekizYüzBin Türk Lirası 'dır.')

Taşınmazın Toplam Değeri:	
Yasal Durum	Mevcut Durum
11.800.000.-TL- OnBirMilyonSekizYüzBin Türk Lirası	11.800.000.-TL- OnBirMilyonSekizYüzBin Türk Lirası

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	RAPORU ONAYLAYAN
Şadi GÜLDEMİR Gayrimenkuller Değerleme Uzmanı Lisans No:404661 ŞADI GÜLDEMİR Dijital olarak imzalayan ŞADI GÜLDEMİR Tarih: 2025.02.27 21:36:32 +03'00'	Ahmet KOÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans No:909590 AHMET KOÇ Dijital olarak imzalayan AHMET KOÇ Tarih: 2025.02.27 21:36:45 +03'00'	Ahmet KOÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans No:909590 AHMET KOÇ Dijital olarak imzalayan AHMET KOÇ Tarih: 2025.02.27 21:36:57 +03'00'

7. FOTOĞRAFLAR

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BELGE AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-1-2025-20:09



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175825041287	20250118-1945-F09650	4128

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMukiyeti	Ada/Parete:	118/5
Taşınmaz Kimlik No:	98170065	AT Yüzölçümü(m2):	55286.27
İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TATARCIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C3/ZEMİN/0
Cilt/Sayfa No:	53/5196	Arsa Pay/Payda:	15472/10907598
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Betonarme Onsekiz Blok Mesken,Ofis,İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Ö/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	----------------------------	---------------

1 / 5

			Tarih-Yerimye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 17.05.2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 30-05-2023 15:20 - 20088
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 13-01-2021 13:08 - 1138
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 13-01-2021 13:08 - 1138
Beyan	Yönetim Planı : 20/12/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 26-12-2017 10:47 - 29107
Beyan	Diğer (Konusu: REZERV YAPİ ALANINDA KALMIŞTIR.) Tarih: 06/05/2013 Sayı: 1069(Şablon: Diğer)	(SN:6650458) KÜÇÜKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ YKN; (SN:6650458) KÜÇÜKÇEKMECE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ YKN;	Başakşehir - 13-05-2013 14:32 - 7064

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerimye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerimye
545971886	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 02-11-2020 31037	-

2 / 5

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/7	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Evet	2000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 06-11-2020 14:23 - 31766
İpotekin Konusundaki Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkün Sebebi	Tarih Yev
Başakşehir - TATARCIK - (Aktif) - 118 Ada - 5 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2000000.00 TL	Başakşehir - 06-11-2020 14:23 - 31766	-	-

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süne	Teslis Tarih - Yev
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Evet	10000000.00 TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 21-04-2022 13:57 - 16610
İpotekin Konusundaki Hisseler Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - TATARCİK - (Aktif) - 118 Ada - 5 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Başakşehir - 21-04-2022 13:57 - 16610	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AKXbSWtjW2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TAŞINMAZ GÖRSELLERİ













PROJE GÖRSELLERİ

C3 BLOK

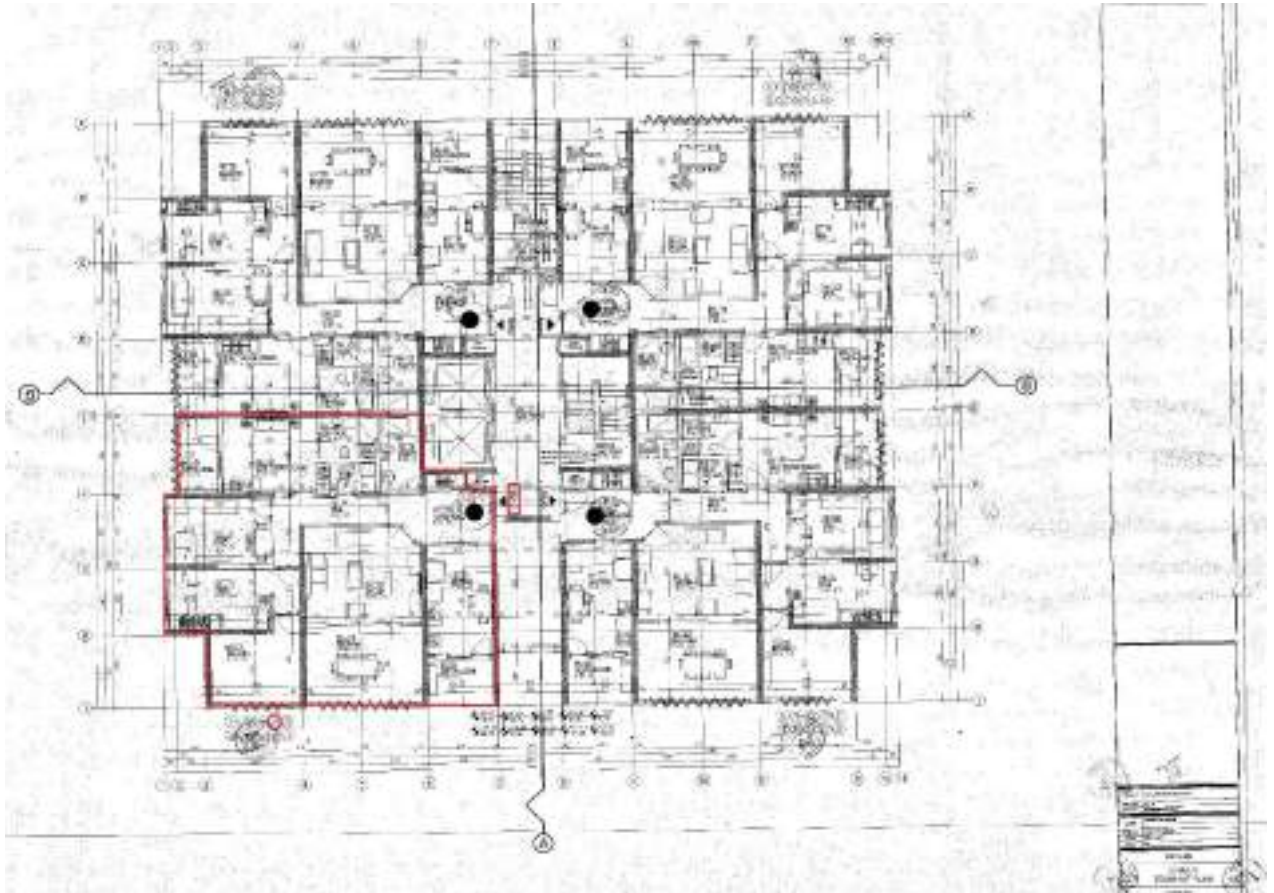
YAPI SAHİBİ	BAŞAKKENT İNŞAAT TURİZM ORGANİZASYON SAN. VE TİC.A.Ş.		
MİMARİ OFİS	ÖZGÜVEN TASARIM MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
PROJE MÜELLİFİNİN			
ADI SOYADI	UGUR ÖZER ÖZGÜVEN	Kayıt-İnceleme ÖZGÜVEN TASARIM MİMARLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tic. Sic. No: 274900 - Şişli - İstanbul - T.C. 34101 Tic. Sic. No: 274900 - Şişli - İstanbul - T.C. 34101 Tic. Sic. No: 274900 - Şişli - İstanbul - T.C. 34101 Tic. Sic. No: 274900 - Şişli - İstanbul - T.C. 34101	
UNVAN	MİMAR		
ODAK SİGİL NO	32392		
VERGİ D. NO	CUMHURİYET V.D. 8930332950		
ADRESİ	İSTANBUL İLİ BAŞAKKENT İLÇESİ BAŞAKKENT İNŞAAT TURİZM ORGANİZASYON SAN. VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		

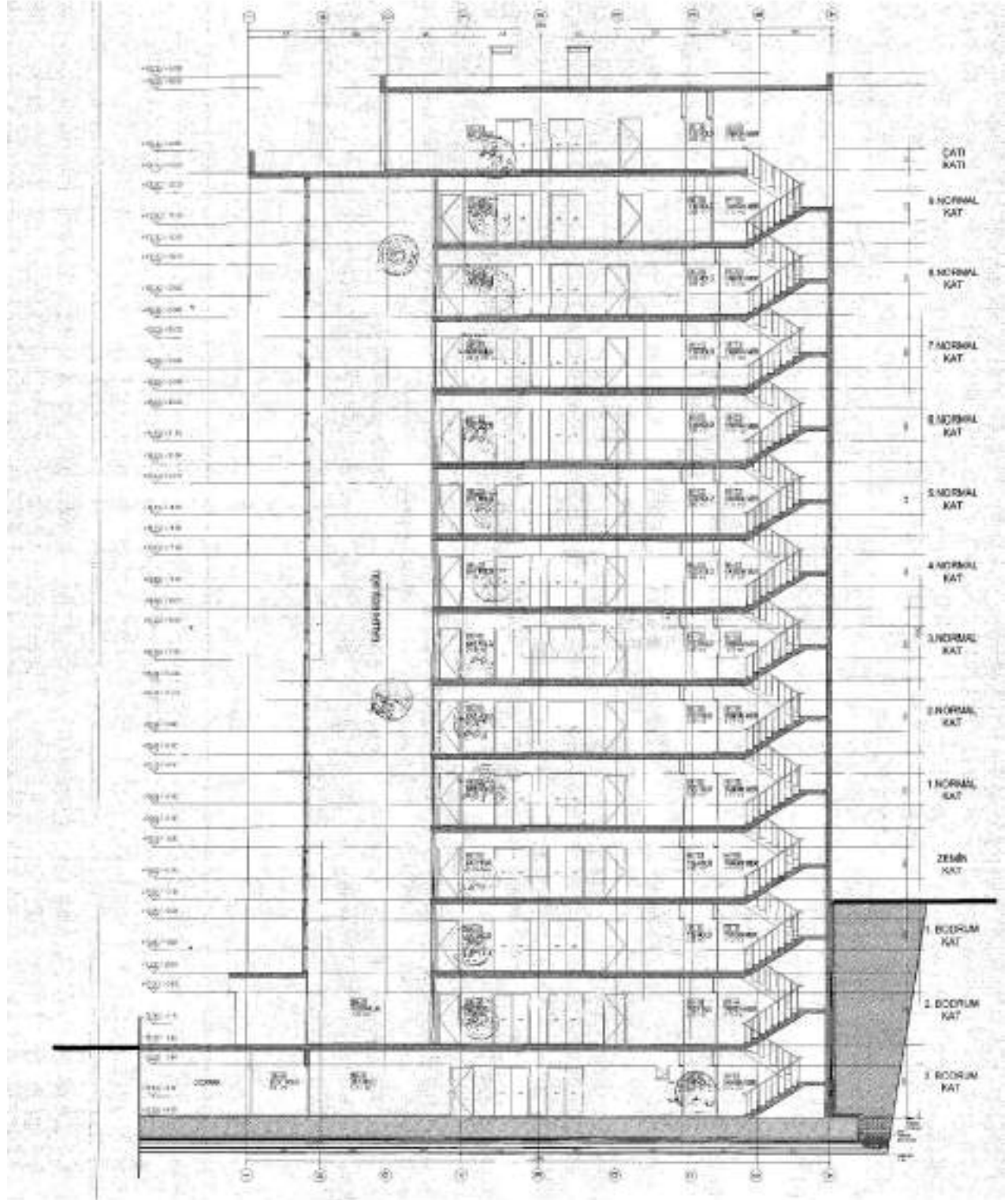
BU PROJE AŞAĞIDAKİ İNŞAİ VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANMAZ, ÇOĞALTILMAZ, KULLANILMAZ.

MİMAR İMAR MÜDÜRLÜĞÜ A. Deniz KILIÇKAPIN Mimar Sigil No: 43320	STATİK GBA VİZESİ MÜDÜRLÜK NÜSHASI	YAPI DENETİM VİZESİ	BELEDİYE TESCİLİ
---	--	-----------------------------------	--------------------------------

YAPI SAHİBİ	BAŞAKKENT İNŞAAT TURİZM ORGANİZASYON SAN. VE TİC.A.Ş.																																		
YAPININ : <table border="1"> <tr> <td>İL :</td> <td>İSTANBUL</td> <td>KULLANIM AMAÇI :</td> <td>KONUT</td> </tr> <tr> <td>İLÇESİ :</td> <td>BAŞAKŞEHİR</td> <td>BİNA YÜKSEKLİĞİ :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MAHALLESİ :</td> <td>BAHÇEŞEHİR 1 KSM</td> <td>TOPLAM İNŞAAT ALANI :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SOKAĞI :</td> <td></td> <td>TAŞIYICI SİSTEM :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PAFTA NO :</td> <td></td> <td>KAT ADEDI :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ADA NO :</td> <td>118</td> <td>MAX. AKIKLK :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PARSEL NO :</td> <td>5</td> <td>MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ARSA ALANI :</td> <td></td> <td>HARİKETLİ YOK :</td> <td></td> </tr> </table>				İL :	İSTANBUL	KULLANIM AMAÇI :	KONUT	İLÇESİ :	BAŞAKŞEHİR	BİNA YÜKSEKLİĞİ :		MAHALLESİ :	BAHÇEŞEHİR 1 KSM	TOPLAM İNŞAAT ALANI :		SOKAĞI :		TAŞIYICI SİSTEM :		PAFTA NO :		KAT ADEDI :		ADA NO :	118	MAX. AKIKLK :		PARSEL NO :	5	MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ :		ARSA ALANI :		HARİKETLİ YOK :	
İL :	İSTANBUL	KULLANIM AMAÇI :	KONUT																																
İLÇESİ :	BAŞAKŞEHİR	BİNA YÜKSEKLİĞİ :																																	
MAHALLESİ :	BAHÇEŞEHİR 1 KSM	TOPLAM İNŞAAT ALANI :																																	
SOKAĞI :		TAŞIYICI SİSTEM :																																	
PAFTA NO :		KAT ADEDI :																																	
ADA NO :	118	MAX. AKIKLK :																																	
PARSEL NO :	5	MAX. KAT YÜKSEKLİĞİ :																																	
ARSA ALANI :		HARİKETLİ YOK :																																	
Yukarıda belirtilen yerde yapılacak istenen inşaatla ait projeler gün ve sayılı İmar durumuna, İmar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenen ve onaylandı.																																			

BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		dosya no :
MİMARİ PROJE İNCELEME VE ONAY		UYGUNDUR
İNCELEYEN	ONAYLAYAN(ŞEF)	ADAM KERT İmar ve Şehircilik Şefi
<i>[Signature]</i> 27 Ocak 2025	<i>[Signature]</i> 27 Ocak 2025	





8. LİSANSLARIMIZ



Sermaye Piyasası
Kuruluşu ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ

13 Ağustos 2015
No 27 253

Tarih : 22.07.2015

No : 404661

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şadi GÜLDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

ÖRNEK
ANKARA 18. NOTERLİĞİ
G.M.İ. Ziraatçı 735
İs. B. 2. Kat
(Asli Tarafından)



13 Ağustos 2015



T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : E-12509071-101.01.01-17031
Konu : Yetkilendirme

METAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 17.06.2021 tarih ve 9623 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11'inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmelik'in 4'üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelik'te yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelik'te yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmelik'in 17'nci maddesinde belirtilen Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmelik'in 14'üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmelik'in 'Bağımsızlık' başlıklı 5'inci ve 'Mesleki özen ve titizlik' başlıklı 7'nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAŞ
Daire Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 00M0-32KY-0R60

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bddk-ebys>

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL

Telefon No : (212) 214 50 00 - 01

Fax No :

e-Posta :

İnternet Adresi : <http://www.bddk.org.tr/>

Kep Adresi : bddk@hs01.kep.tr





T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36231672-415 01-3579
Konu : Yetkilendirme HL

16.03.2021

METAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ATILALET MAHALLESİ ANADOLU CAD. TEPEKÜLE İŞ MERKEZİ Apt. NO: 40-501 DAYRAKLI/İZMİR

İlg : 21.12.2020 tarihli ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı bایorumuzla Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere işeyle almaya talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Kurul Organının 11.03.2021 tarih ve 13.412 sayılı kararıyla; Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca işeyle almaya talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuza izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz tarafından çıkarılmanız yoluyla güdülebileceği,

b) Tebliğat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkarılan Elektronik Tebliğat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebliğat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinize kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) üzerinden bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi,

c) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutumaya Dışkın Esaslar Hakkında Tebliği'nin "Sicil tutuma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz levanlı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin ipe başlanması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin kayıtlıye izleyen 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluna A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmek için Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçerek gerekli işlemlerin yapılması,

ç) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2018/11507 Başmısz Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'inci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Şirketin Kurul Organının, Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutumaya Dışkın Esaslar Hakkında Tebliği'nin "Sicil tutuma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz levanlı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin ipe başlanması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin kayıtlıye izleyen 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluna A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmek için Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçerek gerekli işlemlerin yapılması.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.



Raporlamaya Dışkın Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmiştir.

d) 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı Kurul Kararı (24.09.2020 tarih ve 2020/59 no'lu Bültenimizde de yayımlanmıştır) uyarınca, Kurulumuzun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) hükümleri kapsamında UVAP-GDKS ("Uzaktan Veri Alım Platformu - Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi") aracılığı ile işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurulumuza elektronik ortamda bildirim yapılması (UVAP-GDKS'ne <https://gkuvap.spk.gov.tr> internet adresinden erişim sağlanabilecek olup, uygulamaya ilişkin kılavuzlar da aynı adresten temin edilebilecektir) ve Kurulumuz tarafından yapılacak yeni bir bildirimle kadar yazılı ortamda da Tebliğ yükümlülüklerini yerine getirilerek bildirimlerin yapılması.

buusularda bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Şirketin Kurul Organının, Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutumaya Dışkın Esaslar Hakkında Tebliği'nin "Sicil tutuma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz levanlı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin ipe başlanması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin kayıtlıye izleyen 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluna A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabilmek için Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçerek gerekli işlemlerin yapılması.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mevlana Mahallesi Sultan Ahmet Caddesi Aker Apt.

No:1 / 53 Esenyurt / İSTANBUL

E-mail: info@metasgd.com

Web: www.metasgd.com

Telefon: 0 (530) 637 33 09

ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON

İÇ VE DİŞ TİCARET A.Ş.

Antalya İli Kumluca İlçesi Belen Köyü

Karadere Mevkii 114 Ada 102 Parselde

Bulunan "Tarla" Nitelikli Taşınmazın

Piyasa Değeri Tespiti

Rapor Tarihi: 09 / 01 / 2025

Rapor No: OZL-0001

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.
DEĞERLEMEYİ HAZIRLAYAN KURUM	METAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	09.01.2025
DEĞERLEME KONUSU İŞİN TANIMI	KARADERE MEVKİİ 114 ADA 102 PARSELDE BULUNAN “TARLA” NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
İl	ANTALYA
İlçe	KUMLUCA
Mahalle	BELEN
Ada/Parsel Numarası	114 ADA 102 PARSEL
Mevcut Kullanım Durumu	13.071,24 m ²
Gayrimenkullerin Toplam yasal alanı	Tabloda yer verilmiştir.
Gayrimenkullerin Toplam mevcut alanı	Tabloda yer verilmiştir.
Değerleme ve sonuç özeti	Taşınmazın, mevcut bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, alan ve konumları, yapılaşma şartları, imar durumu, yola olan cepheleri, emsal mülklerin piyasada yer alan satış süresi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazın değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınmıştır. *Taşınmazın mahallinde yapılan tetkik ve araştırmalar sonucunda parselin arsa değeri için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” yapılmıştır. Ekspertize konu taşınmazın tamamının konum, alan, planı, cephe özellikleri vb. tüm olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak Taşınmazın Yasal Durum Değerinin; 61.000.000.-TL (OtuzBeşMilyon Türk Lirası) ve Mevcut Durum Değerinin; 61.000.000.-TL (AltmışBirMilyon Türk Lirası) olabileceği, kanaatine varılmıştır. *İşbu rapor tarihi itibarıyla muteberdir.
TOPLAM YASALDURUM PİYASA DEĞERİ	61.000.000,-TL
TOPLAM MEVCUTDURUM PİYASA DEĞERİ	61.000.000,-TL

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2.	DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2.1.	Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2.2.	Değerin Tanımı	5
2.2.1.	Pazar Değeri	5
2.3.	Değerlendirilen Mülk Halkları	5
2.4.	İşin Kapsamı	5
3.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3.1.	Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6
3.1.1.	Antalya İli Genel Veriler	6
3.1.2.	Kumluca İlçesi Genel Veriler	8
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1.	Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	9
4.3.	Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	10
4.4.	İmar Durumu	10
4.5.	Ana Gayrimenkul Özellikler	10
5.	PİYASA ARAŞTIRMASI	10
6.	SONUÇ	11
7.	FOTOĞRAFLAR	12
8.	LİSANSLARIMIZ	17

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Orgino Medya Tanıtım Organizasyon İç ve Dış Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 09.01.2025 tarihli, OZL-00001 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

Bu rapor şirketimizin değerleme uzmanları Şadi GÜLDEMİR tarafından 08.01.2025 tarihinde çalışmalara başlanılarak, 08.01.2025 tarihinde incelemeler tamamlanmış ve 08.01.2025 tarihine kadar rapor bitirilmiştir. Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet KOÇ tarafından kontrol edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

Şirket Bilgileri

Unvanı : Metas Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Mevlana Mahallesi Sultan Ahmet Caddesi Aker Apt. No:1 / 53

Esenyurt / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0 (530) 637 33 09

Web : www.metasgd.com

Müşteri Bilgileri

Unvanı : Orgino Medya Tanıtım Organizasyon İç ve Dış Ticaret A.Ş.

Adres : Maslak Mah. Eski Büyükdere Cd. No:21

Sarıyer/İstanbul.

İrtibat Bilgileri

Telefon : 0 212 909 34 07

Web : http://www.orgino.com.tr

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerleme çalışması Antalya İli, Kumluca İlçesi, Belen mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 09.01.2025 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı

2.2.1. Pazar Değeri

Pazar değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Söz konusu değerleme çalışması Antalya İli, Kumluca İlçesi, Belen mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 09.01.2025 tarihi itibarıyla pazar değerini belirleme amacıyla hazırlanması kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK’ ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgede araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.
- Uluslararası kabul görmüş yöntemlerin kullanılarak; herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın “Pazar Değeri” takdirinin yapılması
- Yapılan çalışmaların raporlanması şeklinde gerçekleştirilecektir.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. Antalya İli Genel Veriler



Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alan bir ildir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre, Akdeniz Bölgesi'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Antalya, Türkiye'nin Akdeniz kıyısında, Toros Dağları ile çevrili bir coğrafyada kurulmuştur. Şehir, tarihi ve kültürel mirası ile birlikte, zengin doğal güzellikleriyle ünlüdür.

Antalya'nın merkezi, şehirdeki idari ve ekonomik faaliyetlerin odaklandığı bir bölgedir. İl genelinde ise birbirinden farklı antik kentler, plajlar, doğal parklar ve yaylalar bulunmaktadır.

Antalya, birçok küçük yerleşim birimi ve köy ile çevrilidir ve zengin kültürel mirasıyla dikkat çeker. Tarihte Likya, Pamfilya ve Bizans gibi medeniyetlerin izlerini taşıyan bu bölge, doğası gereği Toros Dağları ve Akdeniz'in eşsiz mavi suları ile bütünleşmiştir. Bugün itibarı ile Antalya'nın 19 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde toplam 75 belediye bulunmaktadır. Antalya, her yıl milyonlarca turisti ağırlayan popüler tatil beldeleri, doğal güzellikleri, tarihi dokusu ve zengin mutfağı ile Türkiye'nin en önemli turizm destinasyonlarından biri olmayı sürdürmektedir.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Antalya'nın toplam 19 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırladığı 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, Antalya'nın toplam nüfusu 2.688.004 kişidir. İl genelindeki nüfus artış oranı yüksek olmakla birlikte, 2016 yılına göre yaklaşık 200.000 kişilik bir artış gözlenmiştir. 2023 yılı verilerine göre, Antalya'nın en çok nüfusa sahip ilçesi Kepez, en az nüfusa sahip ilçesi ise İbradı olmuştur. Şehir merkezi nüfusu ise 1.345.088 kişiye ulaşmıştır. Antalya, doğal güzellikleri, tarihi zenginlikleri ve turizm potansiyeli ile dikkat çekmekte olup, il genelindeki nüfusun önemli bir kısmı şehir merkezlerinde yaşamaktadır. Özellikle yaz aylarında, turizm faaliyetleriyle birlikte şehir nüfusunda ciddi bir artış yaşanmaktadır.

2023 yılı sonunda Antalya ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2022	Nüfus 2023	Fark	Değişim (%)	Mahalle sayısı	Alanı km ²	Yoğunluk
Akselci	10.477	11.896	1.419	12,70	51	1544	8
Aksu	77.623	80.350	2.727	3,45	35	406	198
Alanya	364.180	369.891	+4.289	+1,19	102	1577	228
Demre	27.691	27.762	71	0,26	17	329	84
Döğemealtı	79.495	86.109	6.614	7,99	33	687	125
Elmalı	40.774	41.240	466	1,14	60	1433	29
Finike	49.720	50.688	968	1,93	26	768	66
Gazipaşa	53.702	55.185	1.483	2,72	53	1111	50
Gündoğmuş	7.188	8.259	1.071	13,89	28	1175	7
İbradı	2.875	4.243	1.368	38,92	9	778	5
Kaş	62.866	64.014	1.148	1,81	54	1750	37
Kemer	49.383	49.695	312	0,63	12	412	121
Kepez	608.675	614.135	5.460	0,89	68	292	2103
Konyaaltı	204.705	196.408	-8.297	-4,14	39	546	360
Korkuteli	56.285	59.295	3.010	5,21	58	2433	24
Kumluca	73.496	74.353	857	1,16	41	1225	61
Manavgat	252.941	258.387	5.426	2,12	106	2351	110
Muratpaşa	528.293	512.700	-13.593	-2,62	55	96	5341
Serik	139.545	141.589	2.024	1,44	66	1263	112
Antalya	2.688.004	2.696.249	8.245	0,31	814	20.176	134

Tablo 1: 2023 yılı sonunda Artvin ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri
[https://tr.wikipedia.org/wiki/Antalya_\(il\)](https://tr.wikipedia.org/wiki/Antalya_(il))

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

Antalya, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde yer alan bir il olup, turizm, tarım ve ticaret açısından önemli bir ekonomik merkezdir. Zengin doğal ve kültürel kaynaklarıyla bilinen Antalya, aynı zamanda yerel ve uluslararası ekonomik faaliyetlerin önemli bir parçasıdır. İlde, özellikle sebze, meyve, narenciye, pamuk ve zeytin üretimi yaygındır. Ayrıca, Antalya'nın ekonomisinde seracılık ve balıkçılık da önemli bir yere sahiptir.

Antalya'nın sanayi altyapısı, tarım ürünlerinin işlenmesi, inşaat malzemeleri üretimi, gıda ve tekstil sanayisi gibi çeşitli sektörlerde gelişmiştir. İlin büyük limanları, serbest ticaret bölgeleri ve turizmden kaynaklanan geniş hizmet sektörü, Antalya'nın ticaret hacmini artırmaktadır. Antalya, Türkiye'nin gayrisafi yurt içi hasılasına (GSYİH) büyük bir katkı sağlamakta ve ekonomisini büyük ölçüde turizm ve hizmet sektörüne dayandırmaktadır. Alternatif sektörler arasında enerji üretimi ve teknoloji yatırımları da yer almaktadır.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Tarım ve Hayvancılık

Antalya, Türkiye'nin tarım ve hayvancılık açısından en önemli merkezlerinden biridir. İlin verimli toprakları ve uygun iklim koşulları, yılın büyük bir bölümünde tarımsal üretimi mümkün kılmaktadır. Özellikle sebze, narenciye, muz, zeytin ve pamuk üretimi, Antalya tarımının başlıca ürünleridir. Ayrıca, seracılık faaliyetleri Antalya'nın tarımsal ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır.

Hayvancılık ise Antalya'da kırsal alanlarda yoğunlaşmıştır. Süt ve et üretimi, tavukçuluk ve balıkçılık, ilin hayvancılık sektöründeki başlıca faaliyetlerdir. Ancak Antalya, Artvin'in aksine, tarım ve hayvancılık faaliyetlerini turizm sektörü kadar ön planda tutmamaktadır.

Ticaret ve Sanayi

Antalya, ticaret ve sanayi açısından Akdeniz Bölgesi'nin önde gelen merkezlerinden biridir. Antalya Limanı ve serbest ticaret bölgesi, ilin ihracat kapasitesini artırmaktadır. Antalya'nın sanayi sektörü, tarım ürünlerinin işlenmesi, tekstil üretimi, gıda sanayisi ve inşaat malzemeleri üretimi gibi alanlarda yoğunlaşmıştır. Ayrıca, büyük oteller ve tatil köylerine hizmet sağlayan yan sektörler de ilin ekonomisinde önemli bir paya sahiptir.

Ormancılık ve Madencilik

Antalya, geniş ormanlık alanlara sahip bir il olup, bu alanlardan elde edilen kereste, reçine ve odun ürünleri, yerel ekonomiye katkı sağlamaktadır. Ormanlar, turizm ve çevre koruma faaliyetleri açısından da büyük önem taşır.

Madencilik faaliyetleri ise Antalya'da genellikle mermer, krom ve taş ocaklarıyla sınırlıdır. Bu madenler, hem yerel inşaat sektörüne hem de ihracata yönelik kullanılmaktadır. Ancak madencilik, Antalya ekonomisinin ana sektörlerinden biri değildir.

Sonuç olarak, Antalya ekonomisi turizm, tarım ve ticaret gibi güçlü sektörlerle dayanmakta olup, bu sektörlerdeki çeşitlilik ve dinamizm, ilin ekonomik büyümesine katkı sağlamaktadır.

Turizm

Antalya, tarihsel olarak zengin bir kültürel mirasa sahip olup, doğal güzellikleri ve tarihi yapılarıyla Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Antalya'nın yerleşim alanları, binlerce yıllık bir geçmişe sahiptir ve bu bölgede Likya, Pamfilya, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı dönemlerine ait eserler bulunmaktadır. Aspendos, Perge, Termessos ve Olimpos gibi antik kentler, Antalya'nın tarihi zenginliğini yansıtan önemli yerlerdir. Ayrıca, Kaleiçi ve Hadrian Kapısı gibi şehir merkezindeki

yapılar, Antalya'nın tarihsel dokusunu yaşamak isteyen ziyaretçilere eşsiz bir deneyim sunmaktadır.

Antalya, doğal güzellikleriyle de dünya çapında tanınmaktadır. Mavi bayraklı plajları, Toros Dağları'nın eşsiz manzaraları, Düden ve Kurşunlu gibi şelaleleri, Saklıkent ve Gömbe Yaylası gibi doğa alanları, doğa severler için cazip destinasyonlar yaratmaktadır. Antalya'nın deniz ve dağ arasında sunduğu bu çeşitlilik, trekking, yamaç paraşütü, rafting ve doğa yürüyüşleri gibi aktiviteler için idealdir.

Ayrıca, Antalya yıl boyunca düzenlenen uluslararası festivaller, kongreler ve spor organizasyonları ile kültürel turizmi desteklemektedir. Özellikle Belek bölgesindeki golf sahaları, golf turizmi açısından önemli bir yer tutmaktadır.

Antalya'nın sakin tatil köylerinden lüks otellerine, antik kentlerden doğa harikalarına kadar sunduğu geniş turizm olanakları, hem yerli hem de yabancı turistler için cazip bir destinasyon olmasını sağlamaktadır. Antalya, her yıl milyonlarca turistin ziyaret ettiği, tarihi, kültürel ve doğal güzelliklerin harmanlandığı bir turizm cennetidir.



3.1.2. Kumluca İlçesi Genel

VerilerKumluca, Antalya iline bağlı bir ilçedir ve Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır. Kumluca, kuzeyde Korkuteli ve Elmalı, doğuda Finike, batıda Kaş ilçeleri ile komşudur ve güneyde Akdeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Kumluca, tarihi boyunca tarım ve ticaret açısından önemli bir merkez olmuştur ve özellikle seracılık faaliyetleriyle ekonomik canlılığını korumaktadır.

1950'li yıllarda gelişmeye başlayan Kumluca, 1958 yılında ilçe statüsü kazanmıştır. İlçede yerleşim alanları arasında Kumluca Merkez, Beykonak, Mavikent, Sarıcasu ve Adrasan mahalleleri öne çıkmaktadır. Kumluca'nın nüfusu, 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren sürekli artış göstermiştir. 1980'li yıllarda 20.000 olan nüfus, 2000'li yıllarda ise 55.000'e ulaşmıştır. 2023 yılı itibarıyla Kumluca'nın nüfusu 67.112'dir, bunun 33.846'sı kadın, 33.266'sı ise erkektir.

Kumluca, özellikle tarım ve turizm sektörlerinde önemli bir gelişim göstermiştir. İlçede seracılık, başlıca ekonomik faaliyet olarak öne çıkmakta ve bölge, Türkiye'nin sebze ihtiyacının büyük bir kısmını karşılamaktadır. Ayrıca, Adrasan ve Olimpos gibi doğal güzellikleri ve tarihi yerleriyle Kumluca, turizm açısından önemli bir destinasyon haline gelmiştir.

Son yıllarda Kumluca, hem tarımsal üretimi hem de turizm potansiyeli ile dikkat çekmektedir ve bölgenin ekonomik ve sosyal kalkınmasında önemli bir rol oynamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Ekspertiz konusu taşınmaz, Antalya İli, Kumluca İlçesi'nin, Belen Köyü sınırları içerisinde, 114 ada 102 parselde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede genel olarak tarla ve boş araziler ile dolu olup ayrıca tarlalarda bulunan tek ve iki katlı evler bulunmaktadır. Taşınmaza, kuzey-güney arası ana arter üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	ANTALYA	Pafta No	P24-B-13-C-1	Bağımsız Bölüm No	-
İlçesi	KUMLUCA	Ada No	114	Tar. / Yev.	
Bucağı	-	Parsel No	102	Cilt/Sayfa No	
Mahallesi	BELEN	Gayrimenkul Vastı	TARLA	Taşınmaz ID	
Köyü	-	Bağımsız Bölüm Niteliği	-	Hisse Oranı	1/1
Sokağı	-	Arsa Payı	-	Malikleri	
Mevkii	Karadere	Blok No	-	Eklentisi	-
Parsel Yüzölçümü	13.071,24 m ²	Kat No	-	UAVT No:	-
Tapu Türü	Kat Mülkiyeti		Kat İrtifakı		ANA TAŞINMAZ X

4.3. Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 18.01.2025 tarih ve saat 20:10 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

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

Rehinler Hanesinde:

-AHMET MERT KOLABAŞ : SÜLEYMAN SELÇUK Oğlu lehine 1/0 derecede 30000000.00 TL bedelle 27.12.2024 tarih, 16765 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

4.4. İmar Durumu

İlgili belediyesinde yapılan incelemeye göre taşınmazın yer aldığı parsel tarla niteliğinde ve uygulamaya kapalıdır.

4.5. Ana Gayrimenkul Özellikler

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Kumluca İlçesine bağlı Belen Köyü'nde konumlanmaktadır. 114 ada 102 parsel nolu taşınmaz "Tarla" vasıflı olup, 13.071,24m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel tarla olarak kullanılmakta olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ayrıca sınır belirten engel, çit vb. Belirteç de görülmemiştir.

5. PİYASA ARAŞTIRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün mevcut kullanımı ve çevre özellikleri dikkate alınarak benzer nitelikte emsaller aşağıda yer alan krokide ve tablolarda belirtilmiş, gerekli indirgemelerle ortalama birim değere ulaşılmıştır.

1. Berke Emlak: 0535 447 45 58: Yakın çevrede daha düşük manzara şerefeyeli, 5700m² yüzölçümüne sahip, tarla 20.150.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 19.000.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (3333TL/m²)

2. Berke Emlak: 0535 447 45 58: Yakın çevrede benzer deniz manzara şerefeyeli, 600m² yüzölçümüne sahip, tarla 3.000.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 2.800.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (4666TL/m²)

3. Kayra Emlak: 0534 606 78 69: Yakın çevrede daha düşük manzara şerefeyeli ve geometrik olarak daha düzensiz 2200m² yüzölçümüne sahip, tarla 7.400.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 7.000.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (3182TL/m²)

4. Truva Emlak: 0537 216 07 17: Yakın çevrede benzer deniz manzara şerefeyeli, 545m² yüzölçümüne sahip, tarla 2.250.000TL bedelle satılmakta olup, pazarlıklı olarak 2.100.000TL ye satılabileceği düşünülmektedir. (3853TL/m²)

6. SONUÇ

ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	ALANI (m ²)	2021 YILI DEĞERİ (TL)*	2022 YILI DEĞERİ (TL)*	2023 YILI DEĞERİ (TL)*	2024 YILI DEĞERİ (TL)*
114	102	TARLA	13071.24	6.500.000TL	18.500.000TL	57.000.000TL	61.000.000TL

(Taşınmazın Toplam Mevcut Değeri;AltmışBirMilyon Türk Lirası 'dır.)

Taşınmazın Toplam Değeri:	
Yasal Durum	Mevcut Durum
61.000.000.-TL- AltmışBirMilyon Türk Lirası	61.000.000.-TL- AltmışBirMilyon Türk Lirası

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	RAPORU ONAYLAYAN
Şadi GÜLDEMİR Gayrimenkuller Değerleme Uzmanı Lisans No:404661 ŞADI GÜLDEMİR Dijital olarak imzalayan ŞADI GÜLDEMİR Tarih: 2025.02.27 21:34:06 +03'00'	Ahmet KOÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans No:909590 AHMET KOÇ Dijital olarak imzalayan AHMET KOÇ Tarih: 2025.02.27 21:35:23 +03'00'	Ahmet KOÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans No:909590 AHMET KOÇ Dijital olarak imzalayan AHMET KOÇ Tarih: 2025.02.27 21:35:39 +03'00'

7. FOTOĞRAFLAR

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18.1.2025 20:10



Makbuz No	Dekont No	Bayvuru No
036825009505	20250118-1945-F09693	950

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/102
Taşınmaz Kimlik No:	66236318	AT Yüzölçümü(m2):	13071.24
İl/ilçe:	ANTALYA/KUMLUCA	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Kumluca	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mh/İlçe/Köy Adı:	BELEN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARADERE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	7/620	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrkare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
349108942	(SN:8339323) ORGINO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13071.24	13071.24	Satış 01-07-2016 5260	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirleme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:194991127) AHMET MERT KOLBAŞ - SÜLEYMAN SELÇUK Oğlu KN:42502446580	Hayır	30000000.00 TL	%51,75 Değ	1/0	F.B.K.	Kumluca - 27-12-2024 14:22 - 16765
İpotek Konusundaki Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teskin Sebebi Tarih Yev	
Kumluca - BELEN Köyü - (Aktif) - 114 Ada - 102 Parsel	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Kumluca - 27-12-2024 14:22 - 16765	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Vy67DyLlef kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



TAŞINMAZ GÖRSELLERİ







8. LİSANSLARIMIZ



Sermaye Piyasası
Kuruluşu ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ

13 Ağustos 2015
No 27 253

Tarih : 22.07.2015

No : 404661

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şadi GÜLDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



ANKARA 18. NOTERLİĞİ
G.M.İ. Ziraatçı 735
İs. Bl. 2. Kat
(Aşıl Tarafından)

13 Ağustos 2015



Düzenlenme Tarihi: 16.03.2020

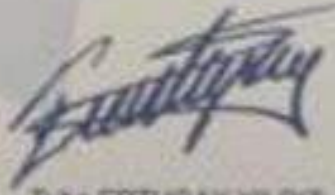
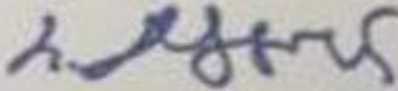
Belge No: 909590

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun Vİ-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

AHMET KOÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



18

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : E-12509071-101.01.01-17031
Konu : Yetkilendirme

METAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 17.06.2021 tarih ve 9623 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11'inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmelik'in 4'üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelik'te yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelik'te yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmelik'in 17'nci maddesinde belirtilen Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmelik'in 14'üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmelik'in 'Bağımsızlık' başlıklı 5'inci ve 'Mesleki özen ve titizlik' başlıklı 7'nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Mustafa Alper TAŞ
Daire Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 00M0-32KY-0R60

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bddk-ebys>

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL

Telefon No : (212) 214 50 00 - 01

Fax No :

e-Posta :

İnternet Adresi : <http://www.bddk.org.tr/>

Kep Adresi : bddk@hs01.kep.tr





T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-36231672-415 01-3579
Konu : Yetkilendirme HL

16.03.2021

METAS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ATILALET MAHALLESİ ANADOLU CAD. TEPEKULE İŞ MERKEZİ Apt. NO: 40-501 BAYRAKLI
İZMİR

İlg : 21.12.2020 tarihli ve sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı bایorumuzla Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere işeyle almaya talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Kurul Organının 11.03.2021 tarih ve 13412 sayılı kararıyla; Şirketinizin gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca işeyle almaya talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuza izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz tarafından çıkarılmanız yolları güdülebileceği,

b) Tebliğat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkarılan Elektronik Tebliğat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebliğat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinize kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) için edilecek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi,

c) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutumaya Dışkın Esaslar Hakkında Tebliği'ni "Sicil tutuma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz levanlı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin ipe başlanması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin kayıtlı işleyen 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluna A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabileceğini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçerek gerekli işlemlerin yapılması,

ç) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'inci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 ve 30432 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2018/11507 Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri-X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'inci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerleme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Şirketin Kurul Organının, Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutumaya Dışkın Esaslar Hakkında Tebliği'ni "Sicil tutuma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz levanlı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin ipe başlanması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin kayıtlı işleyen 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluna A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabileceğini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçerek gerekli işlemlerin yapılması.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.



Raporlamaya Dışkın Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmiştir.

d) 24.09.2020 tarih ve 601204 sayılı Kurul Kararı (24.09.2020 tarih ve 2020/59 no'lu Bültenimizde de yayımlanmıştır) uyarınca, Kurulumuzun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) hükümleri kapsamında UVAP-GDKS ("Uzaktan Veri Alım Platformu - Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi") aracılığı ile işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde Kurulumuza elektronik ortamda bildirim yapılması (UVAP-GDKS'ne <https://gkuvap.spk.gov.tr> internet adresinden erişim sağlanabilecek olup, uygulamaya ilişkin kılavuzlar da aynı adresten temin edilebilecektir) ve Kurulumuz tarafından yapılacak yeni bir bildirimde kadar yazılı ortamda da Tebliğ yükümlülüklerini yerine getirilerek bildirimlerin yapılması.

buusularda bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Uğur YAYLAÖNÜ
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Şirketin Kurul Organının, Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutumaya Dışkın Esaslar Hakkında Tebliği'ni "Sicil tutuma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz levanlı personelinin ve VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olacak personelin ipe başlanması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişikliğin kayıtlı işleyen 10 iş günü içerisinde Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluna A.Ş.'ye (SPL) Şirketiniz tarafından bildirilmesi ve bu itibarla, söz konusu bildirimlerin yapılabileceğini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçerek gerekli işlemlerin yapılması.

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.





YOZGAT İLİ / SARIKAYA İLÇESİ / CUMHURİYET MAHALLESİ
42 ADA / 24 PARSEL / 7 ADET İŞ YERİ VE 3 ADET MESKEN

DEĞERLEME RAPORU

15.01.2025

RAPOR NO: 2024-00256AA

* Hazırlanan değerleme raporu, 1 (Bir) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

**Bu belge 1070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde E-İMZA ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.**

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM/KİŞİ	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	2024/00256AA
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	20.12.2024-2024/00256AA
RAPORUN KONUSU	Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 42 ada 24 parsel numaralı A blok 20, 21, 22, 23, 24 BB nolu İŞ YERİ, B blok 20BB nolu İŞ YERİ, B blok 1 BB nolu MESKEN ve C blok 5, 10 BB nolu MESKEN ve 32 BB nolu İŞ YERİ nitelikli taşınmazlara ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO. KESİNLEŞME TARİHİ	2024 / 00256AA 10.02.2025
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ	-Yönetim Planı : 07/01/2020 (18.01.2021 tarih, 359 yevmiye) -Beyan : (Tapu kaydında yazılı şekliyledir. Tarih yevmiye yoktur) NOT : Taşınmazlara ait tapu kayıtları rapor içinde "TAKYİDATLAR" başlığında sunulmuştur. Tapu kayıtlarında yazılı olan takyidatlar mevcuttur.
İMAR DURUMU	Sarıkaya Belediyesinde yapılan incelemelerde 01.08.2011 tarihli onaylanan 1/1000 ölçekli Sarıkaya Uygulama İmar Planı kapsamında, Bitişik nizam, 7 kat yapılaşma şartlarında Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek basına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi 3. derece deprem bölgesindedir. Değerleme konusu taşınmazlarda her hangi bir deprem hasarına rastlanmamıştır. Zira bilindiği üzere "depreme dayanıklılık tespiti", zeminde ve bina genelinde yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar sonucu açıklık kazanabilecek bir husus olup uzmanlığımız dışındadır.
GAYRİMENKUL TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER	A BL/20 BB Nolu : ~6.940.000,00 TL (Altı milyondokuzyüz kırkbin TL) A BL/21 BB Nolu : ~7.070.000,00 TL (Yedimilyon yetmişbin TL) A BL/22 BB Nolu : ~2.870.000,00 TL (İkimilyon sekizyüz yetmişbin TL) A BL/23 BB Nolu : ~3.610.000,00 TL (Üç milyona altı yüz onbin TL) A BL/24 BB Nolu : ~3.740.000,00 TL (Üç milyonyedi yüz kırkbin TL) B BL/ 1 BB Nolu : ~3.870.000,00 TL (Üç milyon sekizyüz yetmişbin TL) C BL/ 5 BB Nolu : ~3.740.000,00 TL (Üç milyonyedi yüz kırkbin TL) C BL/10 BB Nolu : ~3.740.000,00 TL (Üç milyonyedi yüz kırkbin TL) C BL/32 BB Nolu : ~2.290.000,00 TL (İkimilyon iki yüz doksanbin TL) TOPLAM DEĞER : 47.350.000,00 TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ramazan İŞLEKER (Lisans No: 401306)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Abdulkadir KEKLİK (Lisans No: 404575)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Abdulkadir KEKLİK (Lisans No: 404575)

UYGUNLUK BEYANI

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için 15.01.2025 tarihinde 2024/ 00256AA rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III- 62.3) 1. Maddesi (2) Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Rapor, bir nüsha olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III- 62.3) 23. Maddesi (1) ve (2) fıkrasına göre değerleme raporunun, tebliğ EK-1 de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde İDAEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği”ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar
- 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri.
- 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.3- Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri
- 4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
 - 4.4.1- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri
 - 4.4.2- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.6.1- Olumlu Faktörler
 - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
 - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.4- Proje Geliştirme Projeksiyonu
- 4.8- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.8.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.8.2- Maliyet Oluşum Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
 - 4.8.3 –Proje Geliştirme Projeksiyonuna Göre Taşınmazın Mevcut Değeri
 - 4.8.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler, Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.9- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş
- 4.10- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.11- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.12- Taşınmazın Nihai Değeri

BÖLÜM1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** 'nın 20.12.2024 tarih talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 20.12.2024 tarih, 2024/ 00256AA nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 15.01.2025 tarihinde, 2024/00256AA rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor **ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** nın talebi üzerine ; Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 42 ada 24 parsel numaralı A blok 20, 21, 22, 23, 24 BB nolu İŞ YERİ, B blok 20BB nolu İŞ YERİ, B blok 1 BB nolu MESKEN ve C blok 5, 10 BB nolu MESKEN ve 32 BB nolu İŞ YERİ nitelikli taşınmazlara ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Ramazan İŞLEKER tarafından hazırlanmış, Sorumlu Uzmanı Abdulkadir KEKLİK tarafından kontrol edilmiştir ve Sorumlu Uzmanı Abdulkadir KEKLİK tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu raporda kullanılan değer; tapu kütüğünde Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 42 ada 24 parsel numaralı A blok 20, 21, 22, 23, 24 BB nolu İŞ YERİ, B blok 20BB nolu İŞ YERİ, B blok 1 BB nolu MESKEN ve C blok 5, 10 BB nolu MESKEN ve 32 BB nolu İŞ YERİ nitelikli taşınmazlara mevcut haliyle, UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan —Pazar değeri dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki Şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek Şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir Şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, **ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** arasında tarafın hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.12.2024 tarih 2024/00256AA numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III- 62.3) 1. Maddesi (2) Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazların değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazların değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:**2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi**

Şirketimiz, 28.06.2010 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek 250.000-TL sermaye ile kurulmuş, ancak sermaye artırımı yapılarak 1.500.000-TL bedele yükseltilmiştir.

Şirket, SPK Seri: VIII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.08.2010 tarih ve 9181 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmet vermektedir.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hocacıhan Mahallesi Toprakzade Sokak No:22 Selçuklu/KONYA

Tel: +90 332 320 11 33, Fax: +90 332 320 11 13, (www.idealgd.com.tr , mail: info@idealgd.com.tr)

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Maslak Mah.Eskibüyükdere Cad. No:21 Sarıyer/İstanbul

2.3-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 42 ada 24 parsel numaralı A blok 20, 21, 22, 23, 24 BB nolu İŞ YERİ, B blok 20BB nolu İŞ YERİ, B blok 1 BB nolu MESKEN ve C blok 5, 10 BB nolu MESKEN ve 32 BB nolu İŞ YERİ nitelikli taşınmazların mevcut haliyle günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

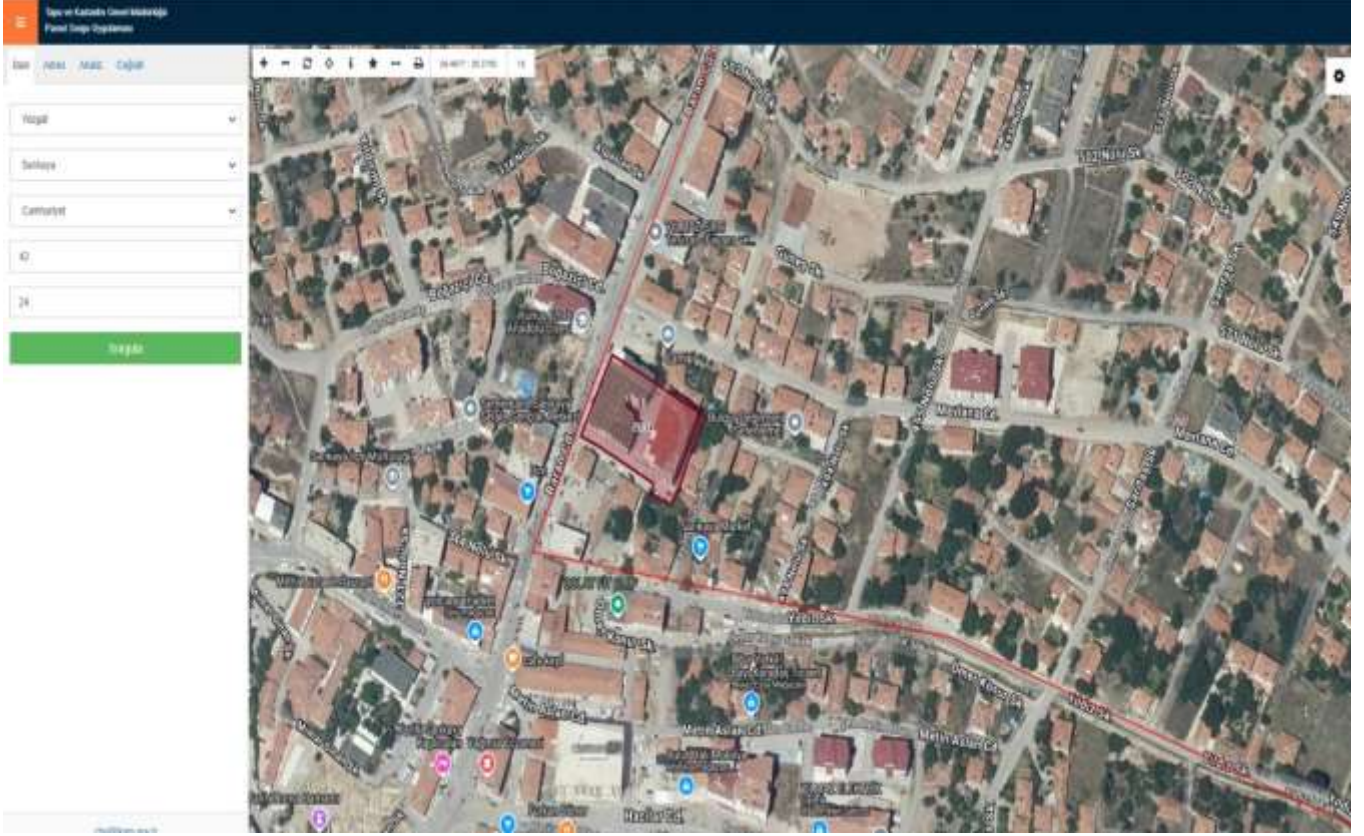
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlardan A blok 20, 21, 22, 23, 24 BB, B blok 20BB, B blok 1 BB ve C blok 5, 10 BB ve 32 BB bağımsız bölüm için, Şirketimiz tarafından 20.12.2024 tarihinde 2024- 00256AA nolu değerlendirme rapor düzenlenmiştir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmazlar, Yozgat ili, Sarıkaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Baran Caddesi, A blok, No: 60/2B, 60/2C, 60/2D, 60/2E, 60/2F B blok No:60/3B, 60/3/1 C blok No:60/1A, 60/1/5, 60/1/10 posta adresinde yer alan A blok 20, 21, 22, 23, 24 BB nolu İŞ YERİ, B blok 20BB nolu İŞ YERİ, B blok 1 BB nolu MESKEN ve C blok 5, 10 BB nolu MESKEN ve 32 BB nolu İŞ YERİ nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin röper noktalarından Baran Caddesi referans alındığında Kuzyedoğu yönde yaklaşık 450 m ilerlenir sağ kolda değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu siteye bu cadde üzerinde sağ kolda ulaşılır. Taşınmazlara ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzerinde zemin katlar ticari üst katlar konut, sokak aralarında ise komple konut yapıları ile ticari ve konut sitesi tarzı yapılaşmalar yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, gelişimini devam ettiren bir bölgedir. Taşınmazlara yakın konumda, Çarşı, Belediye, Park, Cami, ilkokul, Ortaokul, Lise, röper noktalar yer almaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	İŞ YERİ
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	20
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	A
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	ZEMİN

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ADA NO	42	BB ARSA PAYI	32/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	3/297		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	İŞ YERİ
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	21
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	A
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	ZEMİN
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	30/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	3/298		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	İŞ YERİ
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	22
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	A
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	ZEMİN
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	15/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	3/299		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	İŞ YERİ
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	23
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	A
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	ZEMİN
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	18/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	3/300		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	İŞ YERİ
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	24
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	A
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	ZEMİN
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	19/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	3/301		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	İŞ YERİ
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	20

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	B
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	ZEMİN
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	58/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	4/321		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	MESKEN
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	1
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	B
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	1
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	10/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	4/302		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	MESKEN
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	32
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	C
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	ZEMİN
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	10/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	4/354		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	MESKEN
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	5
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	C
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	1
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	10/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	4/327		

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	MESKEN
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	10
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	C
MAHALLE/KÖY	CUMHURİYET	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	-	BB KAT NO	2
ADA NO	42	BB ARSA PAYI	10/1000
PARSEL NO	3	YEVMIYE NO	359
PARSEL ALANI	3.111,04	YEVMIYE TARİHİ	18.01.2021
CİLT/SAHİFE NO	4/332		

Hocacihan Mahallesi Toprakzade No:22 Selçuklu/KONYA

Tel: +90 332 320 55 33 Fax: +90 332 320 55 53 (www.idealgd.com.tr, mail:info@idealgd.com.tr)

Rapor No: 2024-00256AA- Sayfa - 9 - / 42

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri**

TKGM Portal Takbis Sisteminden 14.01.2025 tarihinde saat 17:27 itibariyle yapılan incelemede konu taşınmazların tapu kaydı üzerinde:

***Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı : 07/01/2020 (18.01.2021 tarih, 359 yevmiye)

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

C blok 32 BB üzerinde;

-- Rehin: TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1. Dereceden 3.000.000,00 TL Bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (Tarih: 21.04.2022, Yevmiye: 3483)

** Not: C Blok 32 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için takyidat belgesi alınmış diğer taşınmazlara takyidat belgesi alınmadığı için takyidat kaydı bilgisi edinilememiştir.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)**

- Sarıkaya Belediyesinde yapılan incelemelerde 01.08.2011 tarihli onaylanan 1/1000 ölçekli Sarıkaya Uygulama İmar Planı kapsamında, Bitişik nizam, 7 kat yapılaşma şartlarında Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek basına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.

- Gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu paftasından kontrol edilmiştir. Blok'un doğruluğu vaziyet planından ve bağımsız bölümün katı ve kattaki konumu olarak projesi ile uyumlu olduğu TKGM WEB Tapu Sistemi üzerinden incelenen bila tarih bila sayılı kat irtifakına esas mimari projesinden tespit edilmiştir. Dışarıdan yapılan incelemelerde taşınmazların blok, kat ve kattaki konum olarak projesiyle uyumlu olduğu, alan ve mimari olarak ise müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan ekspertiz yapılmış olması sebebiyle projesiyle uyumluluğu tespit edilememiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı imar parseli adına açılmış imar arşiv dosyası belgeleri, Sarıkaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenmiştir. Taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul için temin edilen yasal izinlere ait bilgiler aşağıdaki gibidir:

- A Blok 31.12.2019 tarih ve 54 ruhsat numaralı yeni yapı ruhsatı, B blok 30.04.2020 tarih ve 27 ruhsat numaralı yeni yapı ruhsatı, C blok 28.09.2020 tarih ve 63 ruhsat numaralı yeni yapı ruhsat belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

- Gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu paftasından kontrol edilmiştir. Blok'un Sarıkaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde sadece ruhsat ve iskan belgelerinin incelemesine izin verildiğinden konu gayrimenkullerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyebilecek (Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararı, Zabıt vb.) evrakın bulunup bulunmadığı tespit edilememiştir.

3.4.1- Değerleme Uzmanın Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler (mimari proje, ruhsat, enerji kimlik belgesi vb.) ilgili kurumlardan temin edilmiş olup taşınmaz görselleri tarafımdan görülmüştür.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Belediyesinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaz hakkında herhangi olumsuz bir tespit tutanak /yıkım kararının olmadığı tespit edilmiştir.

- Sarıkaya Belediyesinde yapılan incelemelerde 01.08.2011 tarihli onaylanan 1/1000 ölçekli Sarıkaya Uygulama İmar Planı kapsamında, Bitişik nizam, 7 kat yapılaşma şartlarında Konut + Ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek basına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.

3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu

İlgili Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkulün kullanımını kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, imar durumu konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilmiş-satılmış benzer nitelikteki taşınmazların durumu, yakın çevre konut, ticari gelişimi, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazların hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri, rapor kapsamında yapılan tüm araştırmalar ve elde edilen veriler rapora aktarılmış, söz konusu taşınmaz için yasal durum değeri, mevcut durum değeri hesaplanarak takdir edilmiştir. Taşınmazların satış kabiliyeti **SATILABİLİR** özelliktedir

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Sarıkaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmazların konumu imar paftasıyla uyumludur.

3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Den. Kuruluşu Hakkında Bilgi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan B blok iskan aldığı diğer yapıların iskan aşamasında olduğu bilgisi şifahi öğrenilmiştir.

3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden Raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu ana gayrimenkul; yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgesi, onaylı mimari projesi mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazların tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazların yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına yönelik herhangi bir iptal kararının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri**

İnşaat sektörü güven endeksi 2023 yeni yılına önemli bir artış ile başlamıştır. Endeks 2023 Şubat ayında ise bir önceki aya göre 0,5 puan gerilemiştir. Mevsimselliğe rağmen mevcut işlerde ve alınan yeni iş siparişlerindeki artışlar da inşaat sektörü güven endeksini desteklemekteydi. Ancak şubat ayı başında yaşanan deprem tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat sektöründe de şok etkisi yaratmıştır. Bölgedeki imar faaliyetlerinin yaratacağı katkı inşaat sektöründe önümüzdeki aylarda güveni destekleyecektir.

Mevcut inşaat işleri seviyesi yeni yıla mevsimselliğe rağmen artış ile başlamıştır. Mevcut inşaat işleri seviyesi şubat ayında ise bir önceki aya göre 1,8 düşüş göstermiştir. Mevsimsellik ile inşaat işlerinde görülen geleneksel gerilemeye rağmen yüksek seyreden mevcut işler seviyesi şubat ayında daha çok depremin yarattığı şok etkisi altında kalmıştır. Kamunun deprem bölgesindeki yeni imar faaliyetleri çerçevesinde başlayacağı projeler inşaat sektöründe mevcut işleri destekleyecektir. Diğer yandan deprem riski karşısında inşaatların depreme olan dayanıklılığı konusu yine önem kazanmış olup inşaat işlerinde öncelik depreme dayanıklılık olacaktır.

İnşaat Sektörü 2022 Yılı Dördüncü Çeyrekte Yüzde 2,0 büyüdü. İnşaat sektörü 2022 yılı dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 2,0 büyümüştür. Böylece son beş çeyrektir artan oranlarda daralma yaşanan inşaat sektöründe yeniden büyüme gerçekleşmiştir. Diğer sektörlerde görülen zayıflamaya karşın yılın son çeyreğinde inşaat sektöründe yaşanan büyüme daha çok baz etkisi ile gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü böylece 2021 yılının üçüncü çeyreğinden başlayan küçülmeye son vermiştir. Bununla birlikte son çeyrek büyümesi de oldukça sınırlıdır ve büyüme dinamiklerinde kırılmalıklar sürmektedir.

2023 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemişken, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.. Yılın ilk çeyreğinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış devam etmiştir. Ayrıca pandemi sonrasında tüm dünyanın içerisinde bulunduğu resesyon ve sıkıntılı ekonomik durum ayrıca ülkede yapılacak genel seçim öncesi belirsizliği ile işlem adetinde düşüş kaydedilmiştir. Tüm bunlara rağmen A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile düşük boşluk oranları kaydedilmeye devam etmektedir.

2023 yılı ocak ayında 97.708 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2023 yılı ocak ayında konut satışları bir önceki yılın ocak ayına göre yüzde 10,6 artmıştır. Buna karşın bir önceki aralık ayına göre ise satışlar gerilemiştir. Seçimler öncesinde ekonomiye sağlanan destekler ve kredi paketleri konut sektöründe de hareketlik yaratmaya başlamıştır. Buna bağlı olarak yılın ilk ayında konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yükselmiştir. Konut satışları yıla iyi başlangıç yapmış olmasına rağmen şubat ayında yaşanan deprem ile konut talebi özellikle depreme dayanıklı konutlara yönelecek ve konut satışları sınırlanacaktır. Konutlarda depreme dayanıklılık testleri, yıkım kararları ve/veya güçlendirme kararları konut satışlarını da etkileyecektir.

İkinci El Konut Satışları 2023 Ocak Ayında Yüzde 14,8 Yükseldi Türkiye genelinde yeni yılın ilk ayında 70.176 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. Buna karşın bir önceki aralık ayına göre ise satışlarda düşüş gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarındaki farklı beklentiler, yatırım amaçlı talebin yavaşlaması ve yüksek faiz oranlarına rağmen yılın ilk ayında geçen yılın aynı ayının üzerinde ikinci el konut satışı yapılmıştır. Kredi olanaklarının genişlemesi halinde ikinci el konut satışları daha da hareketlenecektir.

2023 Ocak Ayında İpotekli Konut Satışları Yüzde 10,9 Geriledi Türkiye genelinde konut satışlarında banka kredileri ile yapılan satışlar veya bir başka deyimle ipotekli satışlar önemli rol oynamaktadır. Yeni yılın ilk ayında 16.203 adet konut satışı ipotekli olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı ocak ayında ipotekli satışlar geçen yılın aynı ayına göre yüzde 10,9 azalmıştır. Ocak ayında son dönemin en düşük aylık ipotekli konut satışlarından biri gerçekleşmiştir. Kredi olanaklarının azalması ve yüksek faizler ile ipotekli konut satışları önemli ölçüde gerilemiştir. Şubat ayında konut kredilerinin kullanımındaki sınır

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

konut fiyatları ile kredinin konut fiyatına oranlarında yapılan artışlar konut kredisi kullanımını teşvik edecektir.

2023 Ocak ayında Yeni Konut Satışları Yüzde 1,2 Arttı 2023 Ocak ayında toplam 27.532 adet yeni konut satışı gerçekleşmiştir. Türkiye’de inşaat malzemeleri sanayisi açısından yeni konut satışlarının büyüklüğü önemlidir. Yeni konut satışları bir önceki yılın ocak ayına göre yüzde 1,2 artmıştır. Yeni yılın ilk satışları bir önceki aralık ayının ise oldukça altında kalmıştır. Şubat ayında yaşanan deprem sonrası yeni konut satışlarında ilk tercih nedeni deprem sağlamlığı olacaktır. Yeni konut satışlarında seçicilik artacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. 2021 ve 2022 yıllarında yaşanan yüksek oranlı enflasyon ise sektörde yeni yapımları olumsuz etkilemiştir. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye’nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

YOZGAT İLİ:

COĞRAFİ YAPI:

Yozgat doğudan Sivas; güneyden Kayseri, Nevşehir, Kırşehir; batıdan Kırıkkale; kuzeyden ise Amasya, Çorum ve Tokat illeri ile çevrili olup, 34° 05’ - 36° 10’ doğu meridyenleri ile 38° 40’ - 40° 18’ kuzey paralelleri arasında yer alır. Deniz seviyesinden 1300 metre yükseklikte olup 1 412 300 Hektar toprağa sahiptir. 81 il arasında toprak genişliği bakımından 15. sırayı alır. İlin doğudan batıya gidildikçe yüksekliği azalır.

İl’in en doğusu ile en batısı arasında 20 050 boylam (meridyen) farkı olup, yerel saat farkı 8’ 20” dir. Kuzeyi ile güneyi arasında ise, 10 38’lik enlem (paralel) farkı vardır. Ancak, fark az olduğundan iklim üzerinde önemli bir etki yaratmamıştır. İlin, doğu - batı uç noktaları arasındaki kuş uçuşu uzaklık 216 km, kuzey - güney uç noktaları arasındaki uzaklık 144 km’dir. Yozgat, alan bakımından Türkiye’nin 15. ilidir. İlin; izdüşüm alanı (km²) 13 597, gerçek alanı ise 14 123 km²’dir.

YOZGAT EKONOMİSİ

Yozgat ili ekonomik yönden analiz edildiğinde; il ekonomisinde tarım ve hayvancılık sektörünün hâkim olduğu görülmektedir. 2001 yılı itibarıyla il Gayri Safi Yurtiçi Hasılası (GSYİH) içinde tarım sektörü %28,4’lük payla ilk sırada yer almaktadır.

ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDE YOZGAT NÜFUSUNUN GELİŞİMİ

Yozgat nüfusu bir önceki yıla göre 2.257 artmıştır. Yozgat nüfusu 2023 yılına göre 420.699’dir. Bu nüfus, 210.051 erkek ve 210.648 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,93 erkek, %50,07 kadındır.

4.3- Ana Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul, 3.111,04 m² alanlı arsa üzerine bitişik nizamda 3 blok olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir.

- Değerleme konusu A blok 20, 21, 22, 23 ve 24 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın konumlu olduğu A Blok bina projesine göre yol kotu altı 0 kat, yol kotu üstü 7 kat olmak üzere toplam 7 katlı betonarme

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yapı türünde tek kütle yapı olarak, zemin kat, 6 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Bina girişi zemin seviyesinden binanın kuzey cephesinden sağlanmaktadır. Binanın zemin katında; Bina girişi, 6 adet dükkan ve bina ortak alanları, normal katlarıda, 18 adet daire olmak üzere binada toplam 24 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Binanın dış cephesi montolama üzeri kısmen cam kısmen kopmozit kaplıdır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum kapı, giriş holü, merdivenler ve kat aralıkları mermer kaplamadır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Binada katlara erişimi sağlayan asansör mevcuttur. Isınma sistemi merkezi doğalgaz pay ölçerli kaloriferli sistemdir.

- Değerleme konusu B blok 1 ve 20 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın konumlu olduğu B Blok bina projesine göre yol kotu altı 0 kat, yol kotu üstü 7 kat olmak üzere toplam 7 katlı betonarme yapı türünde tek kütle yapı olarak, zemin kat, 6 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Bina girişi zemin seviyesinden binanın güney cephesinden sağlanmaktadır. Binanın zemin katında; Bina girişi, 3 adet dükkan ve bina ortak alanları, normal katlarıda, 18 adet daire olmak üzere binada toplam 21 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Binanın dış cephesi montolama üzeri kısmen cam kısmen kopmozit kaplıdır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum kapı, giriş holü, merdivenler ve kat aralıkları mermer kaplamadır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Binada katlara erişimi sağlayan asansör mevcuttur. Isınma sistemi merkezi doğalgaz pay ölçerli kaloriferli sistemdir.

- Değerleme konusu C blok 5, 10 ve 20 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın konumlu olduğu C Blok bina projesine göre yol kotu altı 0 kat, yol kotu üstü 7 kat olmak üzere toplam 7 katlı betonarme yapı türünde tek kütle yapı olarak, zemin kat, 6 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Bina girişi zemin seviyesinden binanın batı cephesinden sağlanmaktadır. Binanın zemin katında; Bina girişi, 2 adet dükkan ve bina ortak alanları, normal katlarıda, 30 adet daire olmak üzere binada toplam 32 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Binanın dış cephesi montolama üzeri kısmen cam kısmen kopmozit kaplıdır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum kapı, giriş holü, merdivenler ve kat aralıkları mermer kaplamadır. Merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Binada katlara erişimi sağlayan asansör mevcuttur. Isınma sistemi merkezi doğalgaz pay ölçerli kaloriferli sistemdir.

4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri

- Değerleme konusu A Blok 20, 21, 22, 23 ve 24 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, binanın zemin katında, yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre zemin + asma katlı olarak inşa edilmiştir. Dükkan ve WC hacimlerinden oluşmakta ve (20 B.B.: 100,46 m², 21 B.B.: 106,28 m², 22 B.B.: 54,05 m², 23 B.B.: 67,60 m², 24 B.B.: 71,15 m²) yaklaşık brüt toplam ~400 m² alana sahip zemin ve (20 B.B.: 84,82 m², 21 B.B.: 67,29 m², 22 B.B.: 24,28 m², 23 B.B.: 34,26 m², 24 B.B.: 38,41 m²) ~249 m² asma kattan oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok, kat ve kattaki konum olarak projesiyle uyumlu olduğu, alan ve mimari olarak ise müşteri isteği doğrultusunda dışarıdan eksperiz yapılması sebebiyle projesiyle uyumluluğu tespit edilememiştir. Değerlemede taşınmazın projesindeki yasal alanı dikkate alınmıştır.

- Değerleme konusu B Blok 20 bağımsız bölüm numaralı dükkan, binanın zemin katında, yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 20 bağımsız bölüm bodrum + zemin, depo kat tek hacimden oluşmakta olup ~162 m² alana, zemin kat dükkan ve WC hacimden oluşmakta ve yaklaşık brüt ~180 m² alana toplam ~342 m² alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok, kat, kattaki konum, alan ve mimari olarak projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. B Blok 1 bağımsız bölüm numaralı mesken, binanın 1. katında, yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 1 bağımsız bölüm, 3 oda, salon, mutfak, banyo, duş, WC, antre, kiler ve 1 adet balkon hacimden oluşmakta ve yaklaşık brüt ~145 m² alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok, kat, kattaki konum, alan ve mimari olarak projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

- Değerleme konusu C Blok 5 bağımsız bölüm numaralı mesken, binanın 1. katında, yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, banyo, duş, WC, antre, kiler ve 1 adet balkon hacimden oluşmakta ve yaklaşık brüt ~140 m² alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok, kat, kattki konum, alan ve mimari olarak projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu C Blok 10 bağımsız bölüm numaralı mesken, binanın 1. katında, yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, banyo, duş, WC, antre, kiler ve 1 adet balkon hacimden oluşmakta ve yaklaşık brüt ~140 m² alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın blok, kat, kattki konum, alan ve mimari olarak projesiyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu C Blok 32 bağımsız bölüm numaralı dükkan, binanın zemin katında, yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre 32 bağımsız bölüm zemin + asma katlı, dükkan ve WC hacimden oluşmakta ve yaklaşık brüt ~72 m² alana sahiptir. Taşınmazın zemin katı, ~44 m² alana, asma katı, ~28 m² alanlıdır.

4.4.1- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri

Ana gayrimenkulde, elektrik, su ve kanalizasyon tesisatı bulunmaktadır.

4.4.2- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Ana gayrimenkulde bulunan elektrik, su, yangın söndürme, havalandırma ve diğer teknik donanımlar, bulundukları binanın mütemmim cüzü oldukları kabulü ile yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir. Makine ve teçhizatlar taşınmazların nihai değer tespitinde dikkate alınmamıştır.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler**4.6.1- Olumlu Faktörler**

- Merkezi konum,
- Ulaşım imkanları,
- Tercih edilen bölgede yer alması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli residence/site projesi içerisinde konumlu olması.

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- Bölgenin inşai faaliyetlerinin henüz tamamlanmamış olması sebebiyle ticari hareketliliğin beklenen seviyeye henüz çıkmamış olması,
- Bölgede benzer işyeri arzının fazla olması.

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri**4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri**

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- 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 değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri**
- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
 - Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.7.4- Proje Geliştirme Projeksiyonu

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

projeksiyondur. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu projeksiyonda yapılan kabuller:

—Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

—Bu projeksiyonda, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- Satılık (Cahit Ş 0532 441 77 29) Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, benzer konum şerefiyesine sahip, benzer konseptte inşa edilmiş proje içerisinde 130 m² kullanım alanı ile pazarlanan 110m² alana sahip olduğu tahmin edilen mesken 3.250.000,00 TL bedel ile satılıktır. (Birim değer:29.545 TL/m², -%5 pazarlık payı 28.068 TL/m²)

EMSAL:2- Satılık (Aydoğan Gayrimenkul 0501 209 84 28) Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, benzer konum şerefiyesine sahip, benzer konseptte inşa edilmiş proje içerisinde 55 m² kullanım alanı ile pazarlanan 50m² alana sahip olduğu tahmin edilen mesken 1.450.000,00 TL bedel ile satılıktır. (Birim değer:29.000 TL/m², -%5 pazarlık payı, -%10 alan şerefiyesi ~24.650 TL/m²)

EMSAL:3- Satılık (Engin Cihangir Gayrimenkul 0506 403 19 13) Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, benzer konum şerefiyesine sahip, benzer konseptte inşa edilmiş proje içerisinde cadde cepheli olarak konumlu 115 m² kullanım alanlı dükkân 5.500.000,00 TL bedel ile satılıktır. (Birim değer:47.826 TL/m², -%5 pazarlık payı 45.434 TL/m²)

EMSAL:4- Beyan (Çözüm Emlak 0555 057 22 72) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip dükkanların konumuna göre 40.000,00 TL/m² ile 50.000,00 TL/m² arasında meskenlerin ise 23.000 TL/m² ile 27.000 TL/m² arasında bedeller ile satılabileceği bilgisi alındı. (Birim değer:25.000 TL)

EMSAL:5- Kiralık (Çözüm Emlak 0555 057 22 72) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip dükkanların konumuna göre 180,00 TL/m² ile 240,00 TL/m² arasında meskenlerin ise 100 TL/m² ile 110 TL/m² arasında bedeller ile kiralanabileceği bilgisi alındı.

EMSAL:6- Kiralık (BÖLGE ESNAFI 0539 744 65 66) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip dükkanların konumuna göre 170,00 TL/m² ile 230,00 TL/m² arasında meskenlerin ise 100 TL/m² ile 120 TL/m² arasında bedeller ile kiralanabileceği bilgisi alındı.

4.8-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

-Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

-Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

-Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan benzer hareketliliğe sahip cadde cepheli ve ön kullanım alanlı dükkânların konum ve yapı özelliklerine göre birim m² değerlerinin

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

185.000 TL/m² ile 195.000 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Değerlemede B Blok 1 ve B Blok 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların site içerisine bakmaları ve cephelerinin dar olmaları göz önünde bulundurularak değer hesap edilmiştir.

***Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre Taşınmazların Yasal ve Mevcut Değerleri;**

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK NO	NİTELİK	YASAL ALAN (m²)	İndirgenmiş ALAN (m²)	BİRİM FİYATI (TL/m²)	YASAL/MEVCUT DURUM -DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
20	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	100	143	48.500,00	6.940.000	32.000,00
		ASMA KAT DÜKKAN	85				
21	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	105	140	50.500,00	7.070.000	33.000,00
		ASMA KAT DÜKKAN	67				
22	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	54	66	43.500,00	2.870.000	13.000,00
		ASMA KAT DÜKKAN	24				
23	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	68	85	42.500,00	3.610.000	17.000,00
		ASMA KAT DÜKKAN	34				
24	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	71	90	41.500,00	3.740.000	17.000,00
		ASMA KAT DÜKKAN	38				
20	B	DEPO KAT	162	234	40.500,00	9.480.000	44.000,00
		ZEMİN DÜKKAN	180				
1	B	MESKEN	145	145	26.700,00	3.870.000	16.000,00
5	C	MESKEN	140	140	26.700,00	3.740.000	15.600,00
10	C	MESKEN	140	140	26.700,00	3.740.000	15.600,00
32	C	ZEMİN KAT DÜKKAN	44	58	39.500,00	2.290.000	11.000,00
		ASMA KAT DÜKKAN	28				
TOPLAM DEĞER:						47.350.000,00	214.200,00

NOT: Asma kat alanları zemin kat alanına 1/2 oranında depo kat 1/3 oranında indirgenerek hesaplama yapılmıştır.

4.8.2 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Taşınmazların değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8.3-Proje Geliştirme Projeksiyonuna Göre Taşınmazların Mevcut Değeri

Proje geliştirme projeksiyonu uygulanmamıştır.

4.8.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazların Mevcut Değeri

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş:

Taşınmazlar yaklaşık 5 yıllık yapıda yer almakta olup masrafsızdırlar.

4.10- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Taşınmazların değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bölgede ve ana gayrimenkule ait olan evraklar üzerinde yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların özellikleri, konum ve bulunduğu bölgenin müşteri talep seviyesi ve bölge emlakçılarından alınan bilgiler göz önünde bulundurularak değer hesap edilmiştir.

- Değerlemesi yapılan taşınmazların piyasa değeri olarak, piyasa dinamiklerini daha doğru yansıtır olmaları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değer) Yaklaşımı sonucu bulunan ve yukarıdaki hesaplaması yapılan değer kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**4.11- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi**

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur. Değerleme konusu taşınmazın, dükkanlar için zemin kat, ~40.000-51.000 TL/m² birim değeri kullanılmıştır. Asma katlar ½ oranında bodrum kat depo alanları 1/3 oranında zemin kat alanına indirgenmiştir. Meskenler için ise ~25.500 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

4.12- Taşınmazların Nihai Değeri

Yasal/Mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Toplam değer 4.8-1 madde de hesaplandığı gibi;

TOPLAM DEĞER: 47.350.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

NOT: Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.

Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

DEĞERLENDİRME/SONUÇ

Taşınmazların satılabilirlik kabiliyetlerine göre durumları aşağıda belirtilmiştir.

A BLOK TAŞINMAZLAR

Taşınmazların Ana Özellikleri ;

HİSSE DURUMU : ☒ TAM ☐ HİSSELİ
TAKYİDAT DURUMU : ☒ İPOTEK ☐ HACİZ ☐ ŞERH ☐ DİĞER

Değerlemede Kullanılan Yöntem

Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) yaklaşımı kullanılmıştır.

Eksperin Kanaati

☒ SATILABİLİR ☐ ALICISI AZ/ÖZEL ☐ SATIŞI ZOR ☐ SATILAMAZ

B BLOK 1, 20 BB NOLU TAŞINMAZ

Taşınmazların Ana Özellikleri ;

HİSSE DURUMU : ☒ TAM ☐ HİSSELİ
TAKYİDAT DURUMU : ☒ İPOTEK ☐ HACİZ ☒ ŞERH ☐ DİĞER

Değerlemede Kullanılan Yöntem

Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) yaklaşımı kullanılmıştır.

Eksperin Kanaati

☒ SATILABİLİR ☐ ALICISI AZ/ÖZEL ☐ SATIŞI ZOR ☐ SATILAMAZ

C BLOK 5, 10, 32 BB NOLU TAŞINMAZ

Taşınmazların Ana Özellikleri ;

HİSSE DURUMU : ☒ TAM ☐ HİSSELİ
TAKYİDAT DURUMU : ☒ İPOTEK ☐ HACİZ ☐ ŞERH ☐ DİĞER

Değerlemede Kullanılan Yöntem

Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) yaklaşımı kullanılmıştır.

Eksperin Kanaati

☒ SATILABİLİR ☐ ALICISI AZ/ÖZEL ☐ SATIŞI ZOR ☐ SATILAMAZ

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**TAŞINMAZLARIN 2021, 2022, 2023 YILLARINA AİT TAHMİNİ DEĞERLERİ HESAPLAMASI**

Talep sahibi tarafından değerlemeye konu taşınmazların 2021, 2022, 2023 yıllarına ait değerlerinin yaklaşık olarak tespiti ve rapor içinde görüş olarak belirtilmesi talep edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu ana yapının 3 bloktan oluştuğu ve blokların 2021, 2022, 2023 yıllarında tamamlanmış olup olmadığı araştırılarak yapı denetim tespit tutanakları belediyeden temin edilmiştir. Elde edilen tutanaklara göre; **A blok** : 2021-%80, 2022-%80, 2023-%80, **B blok** : 2021-%80, 2022-%90, 2023-%100, **C blok** : 2021-%80, 2022-%80, 2023-%100 sahip oldukları seviye tespit tutanaklarından anlaşılmaktadır. Ayrıca A blok yapının 2023 yılı sonunda %100 tamam olduğu, ancak Yapı Denetim firmasında oluşan sıkıntılar nedeniyle bloğun seviye tespit tutanağının %100 olarak belediye ye onaylatılarak alınamadığı ve bu durumda da olsa blok yapının maliklerin kullanımına açılarak 2023 yılında ticari dükkan ve dairelerin kullanıma açıldığı, 2022 yılında oluşturulan site yönetiminden (Tuncay Şahin bey:0543 7367290) bilgi olarak edinilmiştir. Site yöneticiliği 2023 yılı sonunda Ana taşınmaz tüm blokların %100 tamam ve kullanılır olduğu bilgisini vermiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda 29.11.2019 yılınsa 4.100.000 TL bedelle belediyeden ihale sonucu alınan arsanın (ekli tapu) **TÜİK kurumunun “Parasal Bir Tutarı Yİ-ÜFE ile Güncelleme Hesabı” ile Aralık-2021 dönemi sonunda değeri: 9.293.800,03 TL, Aralık-2022 dönemi sonunda değeri: 18.375.676,87 TL, Aralık-2021 dönemi sonunda değeri: 26.501.944,70 TL** olarak değerlendiği tespit edilmiştir. Arsa değerinin her 3 yıl için bu değerler üzerinden alınarak yapılan taşınmazların yapım maliyeti ve müteahhitlik karları toplamı ile Aralık 2021, Aralık 2022, Aralık 2023 dönemlerine ait değerleri yaklaşık olarak değerleme esaslarından olan “Maliyet Yöntemi” ile hesap edilmeye çalışılmıştır. Buna göre;

Taşınmazların Aralık 2021 yılına ait değerleri aşağıdaki tabloda sunulduğu gibi hesaplanmıştır.

2021 MALİYET DEĞERİ İLE DEĞER HESAPLAMASI											
ARSA DEĞERİ (TL)			9.293.800,03		Arsa Alanı (m²)		3.111,04		Arsa Birim Değeri : 2.987,36 TL/m²		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK NO	NİTELİK	BB Alanı (m²)	Ortak Alan Payı Alanı (m²)	İnşaat maliyeti Birim Değeri (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	İnşaat Maliyeti (TL)	Arsa payı Alanı (m²)	Arsa payı Değeri (TL)	Şerefiye + Muteahhit karı (%50) TL	Toplam Maliyet (TL) [~DEĞER]
20	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	100	25	4.950,00	80,00	495.000,00	99,55	297.401,60	396.200,80	1.190.000,00
21	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	106	26,5	4.950,00	80,00	524.700,00	93,33	278.814,00	401.757,00	1.205.000,00
22	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	54	13,5	4.950,00	80,00	267.300,00	46,67	139.407,00	203.353,50	610.000,00
23	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	68	17	4.950,00	80,00	336.600,00	56,00	167.288,40	251.944,20	755.000,00
24	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	71	17,75	4.950,00	80,00	351.450,00	59,11	176.582,20	264.016,10	790.000,00
20	B	DEPO KAT	162	40,5	4.950,00	80,00	801.900,00	180,44	539.040,40	870.470,20	2.010.000,00
1	B	MESKEN	145	36,25	4.950,00	80,00	717.750,00	31,11	92.938,00	405.344,00	1.215.000,00
5	C	MESKEN	140	35	4.950,00	80,00	693.000,00	31,11	92.938,00	392.969,00	1.180.000,00
10	C	MESKEN	140	35	4.950,00	80,00	693.000,00	31,11	92.938,00	392.969,00	1.180.000,00
32	C	ZEMİN KAT DÜKKAN	44	11	4.950,00	80,00	217.800,00	31,11	92.938,00	155.369,00	465.000,00
											10.600.000,00

Taşınmazlara toplam:10.600.000,00 TL değer hesaplanmıştır.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Taşınmazların Aralık 2022 yılına ait değerleri aşağıdaki tabloda sunulduğu gibi hesaplanmıştır.

2022 MALİYET DEĞERİ İLE DEĞER HESAPLAMASI											
ARSA DEĞERİ (TL)			18.375.676,87		Arsa Alanı (m²)		3.111,04		Arsa Birim Değeri : 5.906,60 TL/m²		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK NO	NİTELİK	BB Alanı (m²)	Ortak Alan Payı Alanı (m²)	İnşaat maliyeti Birim Değeri (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	İnşaat Maliyeti (TL)	Arsa payı Alanı (m²)	Arsa payı Değeri (TL)	Şerefiye + Muteahhit İlanı (%50) TL	Toplam Maliyet (TL) [*DEĞER]
20	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	100	25	6.825,00	80,00	682.500,00	99,55	588.021,06	635.260,83	1.905.000,00
21	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	108	26,3	6.825,00	80,00	733.430,00	93,33	551.270,31	637.360,15	1.910.000,00
22	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	54	13,5	6.825,00	80,00	368.550,00	46,67	275.635,15	322.092,58	965.000,00
23	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	68	17	6.825,00	80,00	464.100,00	56,00	330.762,18	397.411,09	1.190.000,00
24	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	71	17,75	6.825,00	80,00	484.575,00	59,11	349.137,86	416.856,43	1.250.000,00
20	B	DEPO KAT	162	40,3	6.825,00	90,00	1.243.856,25	180,44	1.065.789,26	1.134.822,75	3.465.000,00
1	B	MESKEN	145	36,25	6.825,00	90,00	1.113.328,13	31,11	183.756,77	648.542,45	1.945.000,00
5	C	MESKEN	140	35	6.825,00	80,00	955.500,00	31,11	183.756,77	569.628,38	1.710.000,00
10	C	MESKEN	140	35	6.825,00	80,00	955.500,00	31,11	183.756,77	569.628,38	1.710.000,00
32	C	ZEMİN KAT DÜKKAN	44	11	6.825,00	80,00	300.300,00	31,11	183.756,77	242.028,38	725.000,00
											16.775.000,00

Taşınmazlara toplam:16.775.000,00 TL değer hesaplanmıştır.

Taşınmazların Aralık 2023 yılına ait değerleri aşağıdaki tabloda sunulduğu gibi hesaplanmıştır.

2023 MALİYET DEĞERİ İLE DEĞER HESAPLAMASI											
ARSA DEĞERİ (TL)			26.501.944,70		Arsa Alanı (m²)		3.111,04		Arsa Birim Değeri : 8.518,68 TL/m²		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK NO	NİTELİK	BB Alanı (m²)	Ortak Alan Payı Alanı (m²)	İnşaat maliyeti Birim Değeri (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	İnşaat Maliyeti (TL)	Arsa payı Alanı (m²)	Arsa payı Değeri (TL)	Şerefiye + Muteahhit İlanı (%75) TL	Toplam Maliyet (TL) [*DEĞER]
20	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	100	25	15.300,00	100,00	1.912.500,00	99,55	848.062,23	2.070.421,67	4.830.000,00
21	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	108	26,3	15.300,00	100,00	2.027.230,00	93,33	795.038,34	2.116.731,26	4.940.000,00
22	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	54	13,5	15.300,00	100,00	1.032.750,00	46,67	397.529,17	1.072.705,38	2.505.000,00
23	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	68	17	15.300,00	100,00	1.300.500,00	56,00	477.035,00	1.333.151,25	3.110.000,00
24	A	ZEMİN KAT DÜKKAN	71	17,75	15.300,00	100,00	1.357.875,00	59,11	503.536,95	1.396.058,96	3.255.000,00
20	B	DEPO KAT	162	40,3	15.300,00	100,00	3.098.250,00	180,44	1.537.112,79	3.476.522,09	8.110.000,00
1	B	MESKEN	145	36,25	15.300,00	100,00	2.773.125,00	31,11	265.019,45	2.278.608,34	5.315.000,00
5	C	MESKEN	140	35	15.300,00	100,00	2.677.500,00	31,11	265.019,45	2.206.889,59	5.150.000,00
10	C	MESKEN	140	35	15.300,00	100,00	2.677.500,00	31,11	265.019,45	2.206.889,59	5.150.000,00
32	C	ZEMİN KAT DÜKKAN	44	11	15.300,00	100,00	843.500,00	31,11	265.019,45	829.889,59	1.935.000,00
											44.300.000,00

Taşınmazlara toplam:44.300.000,00 TL değer hesaplanmıştır.

NOT: Bilindiği üzere dünya genelinde 2020 -2021 yılında yaşanan Covid19 salgını nedeniyle ülkemizde de ekonomik büyük dalgalanmalar yaşanmış ve bu dalgalanma 2021,2022,2023,2024 yıllarında çok büyük enflasyon yaşanmasına neden olmuştur. Ülkemizde enflasyonun aniden çok yükselmesi ve 3 yıl süren sürede çok yüksek kalmasına bağlı olarak 2021,2022,2023 yıllarında taşınmaz maliyetlerini çok fazla artırmıştır. Bu artışlar 2021 yılında %250-300, 2022 yılında %250-300, 2023 yılında %150-200 oranlarını ve toplamda 3 yıllık süre içinde yaklaşık %500-750 oranlarını bulmuştur. Bu oranlar taşınmaz değerlerini aynı oranda artırmıştır. Çevre ve Şehircilik bakanlığının her yıl rutin olarak Ocak ayında ilan ettiği "Yapı Yapım Maliyetleri Birim değerleri" artan bu maliyet artışları karşısında yetersiz kaldığından ilgili bakanlık 2022 ve 2023 yıllarında yıl içinde 3 defa "Yapı Yapım Maliyetleri Birim değerleri" ni güncelleyip yeni maliyet rakamlarını açıklamak zorunda kalmıştır.

Bu duruma bağlı olarak yukarıda sunulan hesaplama tablosunda Aralık-2021 yılı inşaat yapım birim maliyeti olarak Ocak-2022 döneminde ilan edilen rakam (4.950,00 TL) esas alınmıştır. Aralık-2022 yılı inşaat yapım birim maliyeti olarak 2022-3 döneminde ilan edilen rakam (6.825,00 TL) esas alınmıştır. Aralık-2023 yılı inşaat yapım birim maliyeti olarak Ocak-2024 döneminde ilan edilen rakam (15.300,00 TL) esas alınmıştır.

Talep sahibinin isteği ile hesaplama sonucu bulunan 2021, 2022, 2023 yıllarına ait taşınmaz değerleri elde edilen verilere dayanarak yapılan bir hesaplamanın sonucu olup bilgilendirme amaçlıdır. Sadece öngörüye dayanan bir hesaplama değildir.

Parasal Bir Tutarı Yİ-ÜFE ile Güncelleme Hesabı

1 Parasal Bir Tutarı Yİ-ÜFE ile Güncelleme Hesabı

	Ay-Yıl	Endeks Değeri
Başlangıç (Referans)	Kasım 2019	450.97
Şimdiki	Aralık 2021	1.000.00

Güncellenen Tutar	4.100.000.00
Güncelleme Çarpanı	2.2568
Güncellenmiş Tutar	9.253.800.03

1 Parasal Bir Tutarı Yİ-ÜFE ile Güncelleme Hesabı

	Ay-Yıl	Endeks Değeri
Başlangıç (Referans)	Kasım 2019	450.97
Şimdiki	Aralık 2021	1.001.10

Güncellenen Tutar	4.100.000.00
Güncelleme Çarpanı	4.4019
Güncellenmiş Tutar	18.375.876.87

1 Parasal Bir Tutarı Yİ-ÜFE ile Güncelleme Hesabı

	Ay-Yıl	Endeks Değeri
Başlangıç (Referans)	Kasım 2019	450.97
Şimdiki	Aralık 2021	1.005.00

Güncellenen Tutar	4.100.000.00
Güncelleme Çarpanı	5.4733
Güncellenmiş Tutar	22.450.944.70

BAŞA DÖN



İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, imar durumu konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilmiş-satılmış benzer nitelikteki taşınmazların durumu, yakın çevre konut, ticari gelişimi, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri, rapor kapsamında yapılan tüm araştırmalar ve elde edilen veriler rapora aktarılmış, söz konusu taşınmaz için yasal durum değeri, mevcut durum değeri hesaplanarak takdir edilmiştir. Taşınmazların satış kabiliyeti **SATILABİLİR** özelliktedir.

İşbu rapor, tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Raporu Hazırlayan
Ramazan İŞLEKER
Gayrimenkul Değ. Uzmanı
401306
e-imzalıdır.

Raporu Kontrol Eden
Abdulkadir KEKLİK
Sorumlu Değ. Uzmanı
404575
e-imzalıdır

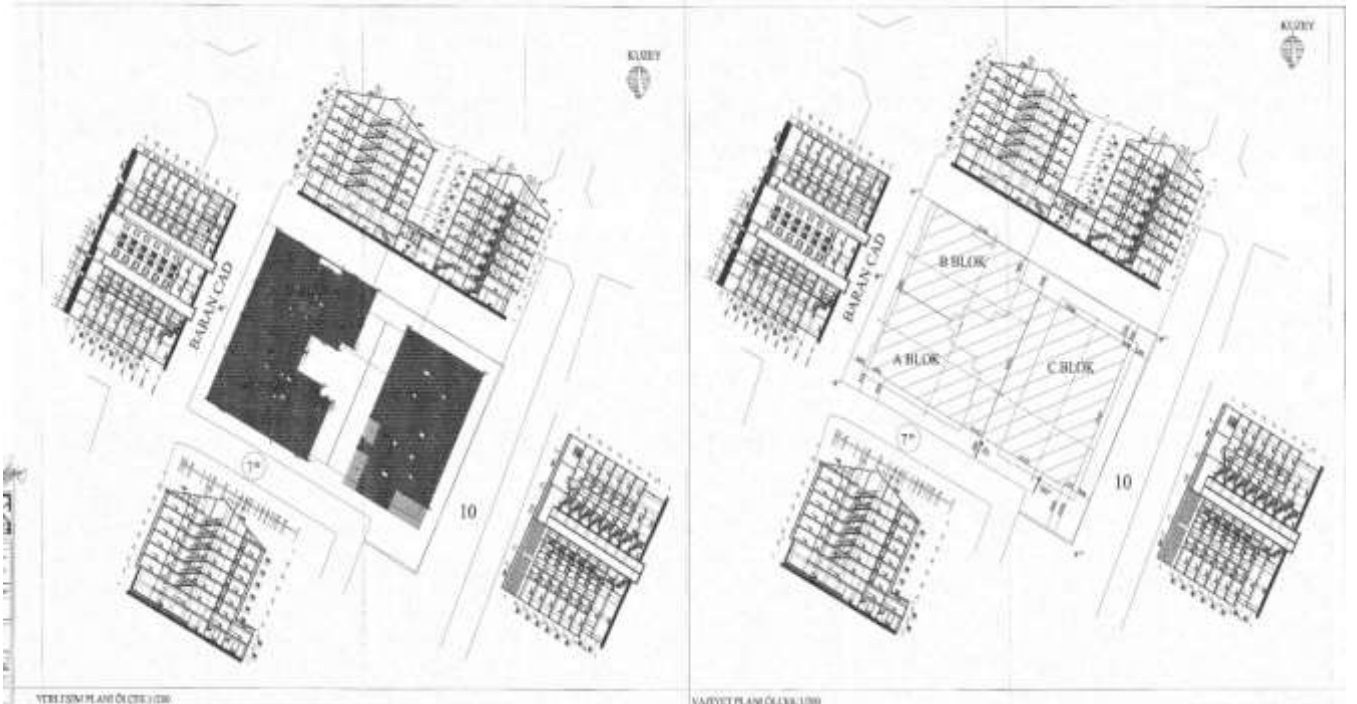
Raporu Onaylayan
Abdulkadir KEKLİK
Sorumlu Değ. Uzmanı
404575
e-imzalıdır

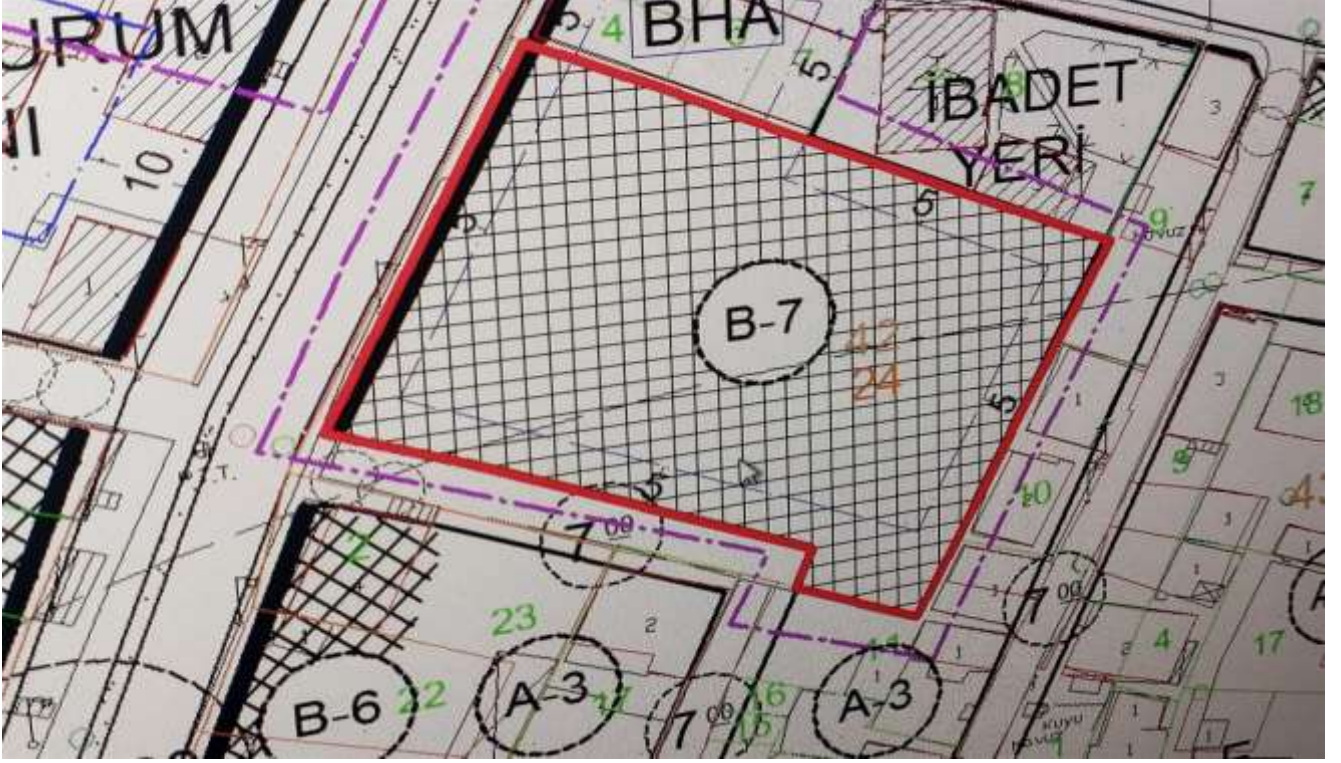
TAŞINMAZLARIN FOTOĞRAFLARI





		PLAN PROJE				
		İNŞAAT TAHHÜTÜ				
ADRES : SAHCELİEVLER MAH. ATATÜRK BULVARI NO:15/3 KAT:1/1 GEM : 0543 588 29 64		MİMARİ MAKET				
SÖRGÜN YÖZGAT		3D TASARIM				
A. PLAN PROJE, RESİM ve HESAPLARI YAPANLARIN						
1. VERGİ DAİRESİ	SÖRGÜN VERGİ DAİRESİ	Proje mülkiyeti hazırlanan Mimarî uygulamada, Proje, mimarî ve diğer yapı ile ilgili olarak, plan, Yozgat Belediyesi İmar Yönetmeliği ile yürürlükte bulunan İmar Kanunu, Yapı Dairesi Kanunu ile bu kanunlara dayalı çıkarılan yönetmelikleri ve genelinde belirlenen hususlar, partizan ve standartlara uygundur.				
2. SİCİL NO	2290408159					
3. SOYADI (Üyvan)	KUMRAL					
4. ADI	CANAN					
5. MESLEĞİ	MİMAR					
6. BAĞLI OLD. ODA	MİMARLAR ODASI					
7. ODA SİCİL NO	56962					
PROJE MÜELLİFİ ONAYI Adı Soyadı: Canan Kumral İmza: [İmza] Oda Sicil No: 56962		YAPI DENETİM ŞİRKETİ KAŞESİ VE YETKİLİ İMZASI [Kaşe ve İmza]				
SARIKAYA BELEDİYESİ ONAYI [Kaşe ve İmza]						
YAPININ SAHİBİ	ORGİNO MEDYA LTD.ŞTİ.					
KULLANIM AMACI	İÇİŞİ-MEKEN					
ARSAHIN İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
YOZGAT	SARIKAYA	CUMHURİYET	42	34	27	
ORTAK ALAN ÇIKTISI	YOLUN HİZMET ÇIKTISI	YOLUN HİZMET ÇIKTISI	YOLUN HİZMET ÇIKTISI	YOLUN HİZMET ÇIKTISI	YOLUN HİZMET ÇIKTISI	YOLUN HİZMET ÇIKTISI
4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4	4.4
M 42/24 PARSEL B BLOK MİMARİ PROJESİ						



İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Açık Adres	
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /3 İÇ KAPI NO: 1 SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 439553474, Kırsık No : 5256130952, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bina Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : -, Dış Kapı No : 60/3, İç Kapı No : 1, Kullanım Amacı : Mesken, Tip : Özel, Durum : İskan, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /3B SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 595260767, Kırsık No : 5368216443, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bağımsız Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : -, Dış Kapı No : 60/3B, İç Kapı No : -, Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri, Tip : Özel, Durum : İskan, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /1B SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 5036642406, Kırsık No : 5135140321, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bağımsız Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : -, Dış Kapı No : 60/1B, İç Kapı No : -, Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /1 İÇ KAPI NO: 5 SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 502644215, Kırsık No : 5111263203, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bina Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : C, Dış Kapı No : 60/1, İç Kapı No : 5, Kullanım Amacı : Mesken, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /1 İÇ KAPI NO: 10 SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 502644215, Kırsık No : 5106474598, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bina Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : C, Dış Kapı No : 60/1, İç Kapı No : 10, Kullanım Amacı : Mesken, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /2E SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 546730662, Kırsık No : 5467327099, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bağımsız Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : -, Dış Kapı No : 60/2E, İç Kapı No : -, Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /2B SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 624487146, Kırsık No : 5246785403, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bağımsız Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : -, Dış Kapı No : 60/2B, İç Kapı No : -, Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /2F SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 734231562, Kırsık No : 5259869522, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bağımsız Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : -, Dış Kapı No : 60/2F, İç Kapı No : -, Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /2D SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 730663612, Kırsık No : 5317918660, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bağımsız Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : -, Dış Kapı No : 60/2D, İç Kapı No : -, Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -	Doğrula
CUMHURİYET MAH. BARAN CD. NO: 60 /2C SARIKAYA / YOZGAT Kırsık No : 525122564, Kırsık No : 5346746179, Ada : 42, Pafta : 26.30.0.D, Parsel : 24, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bağımsız Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok Adı : -, Dış Kapı No : 60/2C, İç Kapı No : -, Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -	Doğrula

EK-23

FORM - 21

YIL SONU SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

YİBF No: 1643034

İlgili İdare : SARIKAYA BELEDİYESİ
Yapı Sahibi : ORGİNO MEDYA TANITIM
ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİC. ANONİM ŞİRKETİ
Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 31.12.2019 2019/54
Yapının Adresi : CUMHURİYET MAH.
Pafta/Ada/Parsel No : 26.30.O.D/42/24
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi : 4673m² İSKELET KARKAS
BETONARME ÇERÇEVELİ SİSTEM
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No : LAÇIN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.-2672

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)

- a) Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım
c) Taşıyıcı sistemi bölümlü
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması
Toplam :

Taksit Oranı (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
10	10
10	10
40	40
20	20
15	-
5	-
100	80

31/12/2021 tarihi itibarıyla yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde (SEKSEN) 'dir. İş bu tutanak üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Müteahhidi veya adına
Şantiye Şefi
Adı Soyadı
İmza
ORGİNO MEDYA TANITIM
ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ
TİC. ANONİM ŞİRKETİ

Yapı Sahibi

Adı Soyadı
İmza
ORGİNO MEDYA TANITIM
ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ
TİC. ANONİM ŞİRKETİ

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi

Adı Soyadı
Zehariye AİSCA
İmarat Şube Müdürü

Yapı Denetim Kuruluşu
Yetkilisi
Adı Soyadı
İmza
LAÇIN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

İnşaat seviyesi: A blok 2022

FORM - 21

YIL SONU SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

YIBF No: 1643634

İlgili İdare : SARIKAYA BELEDİYESİ

Yapı Sahibi : ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 31.12.2019 / 2019/54

Yapının Adresi : CUMHURİYET MAHALLESİ

Pafta/Ada/Parcel No : 26.30.0.0/42/24

Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi : 4673m² İSKELET KARKAS

Yapı Denetim Kuruluşunun Unvan/Adına Belge No : LACİN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ-2672

İnşaat Tanımı (Yapı Bölümü)	Tahmin Ölcümü (%)	Gerçekleşme Ölcümü (%)
a) Ruhsat alınması aşamasında ödenen plan proje inceleme bedeli	10	10
b) Kari ve temel işi kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümleri	40	40
d) Çatı örtülüş, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasnakları, tesviye altı yapısı dahil yapının sıva ya da hazır durumda getirilmesi bölümleri	20	20
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümleri	15	-
f) İş bitirme tutanağına ilişkin idare tarafından onaylanması	5	-
Toplam :	100	80

11/12/2022 tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen bölümlerin yapının gerçekleştirme oranı yüzde 80'dir (%80) dir. İş bu tutanak iş bitimi olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi: LACİN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Yapı Mülkiyetli veya adına Saniyeti Şefi: ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

Yapı Sahibi: ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi: Sarıkaya Belediyesi.

İnşaat seviyesi: A blok 2022

FORM - 21

YIL SONU SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

YIBF No: 1643634

İlgili İdare : SARIKAYA BELEDİYESİ

Yapı Sahibi : ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 30.04.2023 / 2023/04

Yapının Adresi : Cumhuriyet Mahallesi İmaratı

Pafta/Ada/Parcel No : 26.30.0.0 / 42/24

Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi : 4673 m² İSKELET KARKAS BETONARME ÇERÇEVELİ SİSTEM

Yapı Denetim Kuruluşunun Unvan/Adına Belge No : LACİN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ-2672

İnşaat Tanımı (Yapı Bölümü)	Tahmin Ölcümü (%)	Gerçekleşme Ölcümü (%)
a) Ruhsat alınması aşamasında ödenen plan proje inceleme bedeli	10	10
b) Kari ve temel işi kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümleri	40	40
d) Çatı örtülüş, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasnakları, tesviye altı yapısı dahil yapının sıva ya da hazır durumda getirilmesi bölümleri	20	20
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümleri	15	-
f) İş bitirme tutanağına ilişkin idare tarafından onaylanması	5	-
Toplam :	100	80

11/12/2022 tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen bölümlerin yapının gerçekleştirme oranı yüzde 80'dir (%80) dir. İş bu tutanak iş bitimi olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi: LACİN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Yapı Mülkiyetli veya adına Saniyeti Şefi: ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

Yapı Sahibi: ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi: Sarıkaya Belediyesi.

İnşaat seviyesi: C blok 2021

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

YIBF No: 1643036

İlgili İdare : SARIKAYA BELEDİYESİ

Yapı Sahibi : ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 28.09.2020 / 2020/43

Yapının Adresi : CUMHURİYET MAHALLESİ

Pafta/Ada/Parcel No : 36.30.0.0 / 42/24

Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi : 7206 m² 4A

Yapı Denetim Kuruluşunun Unvan/Adına Belge No : DELİCE YAPI DENETİM / 2633

İnşaat Tanımı (Yapı Bölümü)	Tahmin Ölcümü (%)	Gerçekleşme Ölcümü (%)
a) Ruhsat alınması aşamasında ödenen plan proje inceleme bedeli	10	10
b) Kari ve temel işi kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümleri	40	40
d) Çatı örtülüş, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasnakları, tesviye altı yapısı dahil yapının sıva ya da hazır durumda getirilmesi bölümleri	20	20
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümleri	15	-
f) İş bitirme tutanağına ilişkin idare tarafından onaylanması	5	-
Toplam :	100	80

16/05/2021 tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen bölümlerin yapının gerçekleştirme oranı yüzde 80'dir (%80) dir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi: DELİCE YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Yapı Mülkiyetli veya adına Saniyeti Şefi: ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

Yapı Sahibi: ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi: Sarıkaya Belediyesi.

İnşaat seviyesi: C blok 2022

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

(PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ İNŞAAT MÜH. DEĞİŞİKLİĞİNDE)

YIBF No: 1643036

İlgili İdare : SARIKAYA BELEDİYESİ

Yapı Sahibi : ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yapı Ruhsat Tarihi ve No : 28.09.2020 / 2020/43

Yapının Adresi : CUMHURİYET MAHALLESİ

Pafta/Ada/Parcel No : 36.30.0.0 / 42/24

Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi : 7206 m² 4A

Yapı Denetim Kuruluşunun Unvan/Adına Belge No : DELİCE YAPI DENETİM / 2633

İnşaat Tanımı (Yapı Bölümü)	Tahmin Ölcümü (%)	Gerçekleşme Ölcümü (%)
a) Ruhsat alınması aşamasında ödenen plan proje inceleme bedeli	10	10
b) Kari ve temel işi kotuna kadar olan kısım	10	10
c) Taşıyıcı sistem bölümleri	40	40
d) Çatı örtülüş, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasnakları, tesviye altı yapısı dahil yapının sıva ya da hazır durumda getirilmesi bölümleri	20	20
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümleri	15	-
f) İş bitirme tutanağına ilişkin idare tarafından onaylanması	5	-
Toplam :	100	80

18 / 03 / 2023 tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen bölümlerin yapının gerçekleştirme oranı yüzde 80'dir (%80) dir. İş bu tutanak yapının proje ve uygulama denetçisi makamı değişikliği sebebiyle iş bitimi olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Görevlendirilen: ERKUT ÇETİNKÖK

Görev ve Unvanı : Proje ve Uyg. Denetçisi İm. Mühendisi

İNŞAAT MÜHENDİSİ

Denetim/Sicil No : 131957731

İmza :

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi: DELİCE YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Yapı Mülkiyetli veya adına Saniyeti Şefi: ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

Yapı Sahibi: ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ.

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi: Sarıkaya Belediyesi.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İncelet seviyesi: C blok 2023
SEVİYE TESPİT TUTANAGI
XİME No: 1043036

İlgili İdare : SARIKAYA BELEDİYESİ
Yapı Sahibi : ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİC. ANONİM ŞİRKETİ
Yapı Raporu Tarihi ve No : 02.05.2023 - 2023/26
Yapının Adresi : Cumhuriyet Mahallesi Baran Caddesi No:69
Pasla/Ada/Parsel No : 26.38.0.D/42/24
Yapı İmarat Alanı (m²) ve Cinsi : 7236 m² - 4B
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvan/İmza Bldge No : BELİCE YAPI DENETİM / 2633

İşin Tanımı (Yapı Bilgileri):

	Tahiri Oran (%)	Gerçekleşme Oran (%)
a) Rehber sistemini aparmasında idareye olan proje inceleme beklisi	10	10
b) Kari ve temel işi katına kadar olan kısmı	10	10
c) Tappıcı sistem beklisi	40	40
d) Çatı deteksi, diğeri dışarıları, kapı ve pencere kısımları, teras altı yapısı dahil yapının sırtına kadar hazırlanmış girişlik beklisi	20	20
e) Mülakât ve eldenlik tesviti ile kalan yapı beklisi	15	15
f) İş bitirme tamamlayıcı işleri ile tamamlanmış onaylanmıştır	5	5
Toplam :	100	100

tesviye itibarıyla yukarıda tarif edilen beklilerin yapının gerçekliği oranı %100'dür. İş bu tutanak yapının %100' lükdeki tablosu üzerine iki nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER
Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

**Yapı Müvakkilî veya
Sahibi Yetkilisi**

Yapı Sahibi

ONAYLAYAN
İlgili İdare Yetkilisi

İncelet seviyesi: B blok 2021-2022-2023

Yapı No	İncelet Tarihi	Statüsyon No	Statüsyon Tipi	YTD	Değerlendirme	Statüsyon Tutarı (%)	Statüsyon Oran (%)
000001	20/10/2021	14	Normal	000001-0001-0001 000001-0001-0001	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000002	20/10/2021	15	Normal	000002-0002-0002 000002-0002-0002	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000003	20/10/2021	16	Normal	000003-0003-0003 000003-0003-0003	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000004	20/10/2021	17	Normal	000004-0004-0004 000004-0004-0004	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000005	20/10/2021	18	Normal	000005-0005-0005 000005-0005-0005	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000006	20/10/2021	19	Normal	000006-0006-0006 000006-0006-0006	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000007	20/10/2021	20	Normal	000007-0007-0007 000007-0007-0007	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000008	20/10/2021	21	Normal	000008-0008-0008 000008-0008-0008	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000009	20/10/2021	22	Normal	000009-0009-0009 000009-0009-0009	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000010	20/10/2021	23	Normal	000010-0010-0010 000010-0010-0010	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000011	20/10/2021	24	Normal	000011-0011-0011 000011-0011-0011	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000012	20/10/2021	25	Normal	000012-0012-0012 000012-0012-0012	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000013	20/10/2021	26	Normal	000013-0013-0013 000013-0013-0013	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000014	20/10/2021	27	Normal	000014-0014-0014 000014-0014-0014	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000015	20/10/2021	28	Normal	000015-0015-0015 000015-0015-0015	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000016	20/10/2021	29	Normal	000016-0016-0016 000016-0016-0016	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000017	20/10/2021	30	Normal	000017-0017-0017 000017-0017-0017	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000018	20/10/2021	31	Normal	000018-0018-0018 000018-0018-0018	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000019	20/10/2021	32	Normal	000019-0019-0019 000019-0019-0019	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000020	20/10/2021	33	Normal	000020-0020-0020 000020-0020-0020	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000021	20/10/2021	34	Normal	000021-0021-0021 000021-0021-0021	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000022	20/10/2021	35	Normal	000022-0022-0022 000022-0022-0022	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000023	20/10/2021	36	Normal	000023-0023-0023 000023-0023-0023	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000024	20/10/2021	37	Normal	000024-0024-0024 000024-0024-0024	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000025	20/10/2021	38	Normal	000025-0025-0025 000025-0025-0025	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000026	20/10/2021	39	Normal	000026-0026-0026 000026-0026-0026	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000027	20/10/2021	40	Normal	000027-0027-0027 000027-0027-0027	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000028	20/10/2021	41	Normal	000028-0028-0028 000028-0028-0028	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000029	20/10/2021	42	Normal	000029-0029-0029 000029-0029-0029	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000030	20/10/2021	43	Normal	000030-0030-0030 000030-0030-0030	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000031	20/10/2021	44	Normal	000031-0031-0031 000031-0031-0031	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000032	20/10/2021	45	Normal	000032-0032-0032 000032-0032-0032	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000033	20/10/2021	46	Normal	000033-0033-0033 000033-0033-0033	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000034	20/10/2021	47	Normal	000034-0034-0034 000034-0034-0034	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000035	20/10/2021	48	Normal	000035-0035-0035 000035-0035-0035	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000036	20/10/2021	49	Normal	000036-0036-0036 000036-0036-0036	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000037	20/10/2021	50	Normal	000037-0037-0037 000037-0037-0037	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000038	20/10/2021	51	Normal	000038-0038-0038 000038-0038-0038	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000039	20/10/2021	52	Normal	000039-0039-0039 000039-0039-0039	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000040	20/10/2021	53	Normal	000040-0040-0040 000040-0040-0040	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000041	20/10/2021	54	Normal	000041-0041-0041 000041-0041-0041	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000042	20/10/2021	55	Normal	000042-0042-0042 000042-0042-0042	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000043	20/10/2021	56	Normal	000043-0043-0043 000043-0043-0043	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000044	20/10/2021	57	Normal	000044-0044-0044 000044-0044-0044	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000045	20/10/2021	58	Normal	000045-0045-0045 000045-0045-0045	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000046	20/10/2021	59	Normal	000046-0046-0046 000046-0046-0046	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000047	20/10/2021	60	Normal	000047-0047-0047 000047-0047-0047	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000048	20/10/2021	61	Normal	000048-0048-0048 000048-0048-0048	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000049	20/10/2021	62	Normal	000049-0049-0049 000049-0049-0049	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000050	20/10/2021	63	Normal	000050-0050-0050 000050-0050-0050	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000051	20/10/2021	64	Normal	000051-0051-0051 000051-0051-0051	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000052	20/10/2021	65	Normal	000052-0052-0052 000052-0052-0052	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000053	20/10/2021	66	Normal	000053-0053-0053 000053-0053-0053	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000054	20/10/2021	67	Normal	000054-0054-0054 000054-0054-0054	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000055	20/10/2021	68	Normal	000055-0055-0055 000055-0055-0055	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000056	20/10/2021	69	Normal	000056-0056-0056 000056-0056-0056	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000057	20/10/2021	70	Normal	000057-0057-0057 000057-0057-0057	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000058	20/10/2021	71	Normal	000058-0058-0058 000058-0058-0058	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000059	20/10/2021	72	Normal	000059-0059-0059 000059-0059-0059	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000060	20/10/2021	73	Normal	000060-0060-0060 000060-0060-0060	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000061	20/10/2021	74	Normal	000061-0061-0061 000061-0061-0061	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000062	20/10/2021	75	Normal	000062-0062-0062 000062-0062-0062	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000063	20/10/2021	76	Normal	000063-0063-0063 000063-0063-0063	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000064	20/10/2021	77	Normal	000064-0064-0064 000064-0064-0064	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000065	20/10/2021	78	Normal	000065-0065-0065 000065-0065-0065	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000066	20/10/2021	79	Normal	000066-0066-0066 000066-0066-0066	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000067	20/10/2021	80	Normal	000067-0067-0067 000067-0067-0067	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000068	20/10/2021	81	Normal	000068-0068-0068 000068-0068-0068	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000069	20/10/2021	82	Normal	000069-0069-0069 000069-0069-0069	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000070	20/10/2021	83	Normal	000070-0070-0070 000070-0070-0070	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000071	20/10/2021	84	Normal	000071-0071-0071 000071-0071-0071	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000072	20/10/2021	85	Normal	000072-0072-0072 000072-0072-0072	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000073	20/10/2021	86	Normal	000073-0073-0073 000073-0073-0073	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000074	20/10/2021	87	Normal	000074-0074-0074 000074-0074-0074	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000075	20/10/2021	88	Normal	000075-0075-0075 000075-0075-0075	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000076	20/10/2021	89	Normal	000076-0076-0076 000076-0076-0076	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000077	20/10/2021	90	Normal	000077-0077-0077 000077-0077-0077	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000078	20/10/2021	91	Normal	000078-0078-0078 000078-0078-0078	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000079	20/10/2021	92	Normal	000079-0079-0079 000079-0079-0079	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000080	20/10/2021	93	Normal	000080-0080-0080 000080-0080-0080	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000081	20/10/2021	94	Normal	000081-0081-0081 000081-0081-0081	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000082	20/10/2021	95	Normal	000082-0082-0082 000082-0082-0082	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000083	20/10/2021	96	Normal	000083-0083-0083 000083-0083-0083	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000084	20/10/2021	97	Normal	000084-0084-0084 000084-0084-0084	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000085	20/10/2021	98	Normal	000085-0085-0085 000085-0085-0085	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000086	20/10/2021	99	Normal	000086-0086-0086 000086-0086-0086	Statüsyon / Statüsyon	100	100
000087	20/10/2021	100	Normal	000087-0087-0087 000087-0087-0087	Statüsyon / Statüsyon	100	100

ORGİNO MEDYA
İÇ VE DİŞ TİC. ANONİM ŞİRKETİ
Yapı Denetim Kuruluşu
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon
Statüsyon / Statüsyon

İl	YOZGAT	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SARIKAYA						
Mahallesi	CUMHURİYET						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
4.190.800,90		26 30 0 0	42	3	ha	m²	
					3.449,33 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TAHİL HANCIARI VE KANTAR VE ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 41131572 - QRKodu kullanılarak teyminizden haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Tamamı SARIKAYA BELEDİYESİ adına kayıtlı İKİ ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemindedir.					
	Sahibi	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Girdisi		Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi
Cilt No.		7042	1	3		29/11/2019	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
						NOT : - İhtiyaçları için Tapu Sicil Mühürü ile Teşvikiyetler Hakkında Tapu Sicil Mühürüne bakılmalıdır.	

D.M.D. Başım İgi, M.D. Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Sıra No: 129

TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI (TAKYİDATLAR)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Katlı/Alt	Ada/Parsel	42/24
Taşınmaz Kimlik No	112570001	Ar. Yüzölçümü(m2)	3111.04
İlçe	YOĞGAT/SAIRKAYA	Bağınmaz Bölüm Meslek	İş Yeri
Kurum Adı	Sarıkaya	Bağınmaz Bölüm BRİS	
Mahalle/Köy Adı	CUMHURİYET	Yüzölçümü	
Mevki		Bağınmaz Bölüm Tarih	
Cilt/Sayfa No	3/292	Yüzölçümü	
Rayıt Durum	Aktif	Blok/Kat/Gang/BBNo	A/2 E MIN/20
		Arsa Pay/Payda	32/1000
		Ana Taşınmaz Meslek	ANSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/S	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
Beyan	Vöcutun Planı / 07/01/2020 (Şahlon) Vöcutun Planının Belirtilmesi		Sarıkaya - 18-01-2021 11:46 - 359	

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 4

Sistem No	Tür	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yerine
4162510	Diğer	arşın kat	Sarıkaya - 18-01-2021 11:46 - 359

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
560749622	(SAR 8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1			Kat İrtifaki Tesis 18-01-2021 359	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/S	Açıklama	Kuruluş Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebabi Tarih-Yerine
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirtilen hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapmamasına yönelik belirlemenin tesis edilmesini), bu belirleme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağım, bu belirlemenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarındaki gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirlemenin kaldırılması için bizzat talebimin olması	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VHN			

2 / 4

İpotek							
Alacaklı	Müşterek M/?	Borç	Faiz	Borç Sıra	Sıra	Tarih Tarih - Yeri	
(SN/2261262) KUVVET TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Hayır	1500000.00 TL	faizsiz	1/0	FA K.	Başakşehir - 20-01-2025 15:19 - 2917	
İpotek Konusu Hisseli Bilgi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yeri	Terkin Sebabi Tarih - Yeri		
Sarıkaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 20 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN 8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	1500000.00 TL	Başakşehir - 20-01-2025 15:19 - 2917			

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9UmswonQpP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - Şerh var)

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi	Katlımsız	Ada/Parsel:	42/24
Taahhütnömrəsi	112570092	AT Yüzölçümü(m2)	9111.04
İl/İlçe	YOZGAT/SARIKAYA	Bağımsız Bölüm Niteliği:	İç Yeri
Bölüm Adı	Sarıaya	Bağımsız Bölüm Hekt Yüzölçümü	
Mülkiyet/İçerik Adı	CUMHURİYET	Bağımsız Bölüm Hekt Yüzölçümü	
Mevki	-	Blok/Kat/Giriş/Bölge:	A/2/ENH/23
Ordu/Sayfa No	3/298	Arsa Payı/Payda	30/1000
Kayıt Durumu	AKTİF	Arsa Taahhütnömrəsi:	ARSA

TAPU KAYIT AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R/S	Açıklama	Malik/Lahzar	Tasın Kurum Tarih - Yürürlüğü	Tasın Sebep - Tarih - Yürürlüğü
Beyan	YÖNETİM PLANI - 07/01/2020 (Şablon: YÖNETİM PLANININ BELİRTİLMESİ)		Sarıaya - 18-01-2021 11:46 - 359	

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 5

Beyan No	Tip	Tasın	Tasın Kurum Tarih - Yürürlüğü
416/2511	İçerik	Sarıaya kat	Sarıaya - 18-01-2021 11:46 - 359

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Şirket No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mevki	Tasın Metrekare	Edinme Sebep - Tarih - Yürürlüğü	Tasın Sebep - Tarih - Yürürlüğü
860749623	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1			Kat İrtifakı Tarih: 18-01-2021 359	

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R/S	Açıklama	Kişiler Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lahzar	Tasın Kurum Tarih - Yürürlüğü	Tasın Sebep - Tarih - Yürürlüğü
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapılmaz. Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirtilen hisselerin üzerine tapu modülüne bizzat girilmeden tasarruflı işlem yapılmamasına yönelik belirlenen tassa edilmemesi, bu belirlenme kademadan hisse üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapılmayacağı, bu belirlenme mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmaması engel teşkil etmemiş ve bu belirlenme kademadan için bizzat talebinin olması	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

3 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tasın Tarih - Yev
(SN:8171873) TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8790015277	Evet	10000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Sarıaya - 02-08-2021 11:33 - 6048

İpotek Kurulduğu Hisseler Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasın Tarih - Yev	Tasın Sebep - Tarih - Yev
Sarıaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 21 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Sarıaya - 02-08-2021 11:33 - 6048	

İpotek

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tasın Tarih - Yev
(SN:8171873) TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8790015277	Evet	100000000.00 TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Sarıaya - 15-11-2023 16:37 - 15260

İpotek Kurulduğu Hisseler Bilgisi

Tasınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tasın Tarih - Yev	Tasın Sebep - Tarih - Yev
Sarıaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 21 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Sarıaya - 15-11-2023 16:37 - 15260	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eFymWFub3o kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

Hocacıhan Mahallesi Toprakzade No:22 Selçuklu/KONYA

Tel: +90 332 320 55 33 Fax: +90 332 320 55 53 (www.idealgd.com.tr, [mail:info@idealgd.com.tr](mailto:info@idealgd.com.tr))

Rapor No: 2024-00256AA- Sayfa - 33 - / 42

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kamusal	Ada/Parsel	42/34
Taşınmaz Katlık No	112570093	AF Yüzölçümü(m ²)	3111.04
İlçe	YOZGAT/SARIKAYA	Bağınmaz Bölüm Niteliği	İç Yeri
Kurum Adı	Sankaya	Bağınmaz Bölüm Niteliği	Yüzölçümü
Mahalle/Köy Adı	CUMHURİYET	Bağınmaz Bölüm Niteliği	Yüzölçümü
Mevki	-	Blok/Kat/Diğer/DDNo	A/2EMİN/22
Cilt/Sayfa No	3/299	Arsa Payı/Payda	15/1000
Kayıt Durumu	Akif	Arsa Taşınmaz Niteliği	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
Beşer	Yönetim Planı : 07/01/2020 (Şahlon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Sankaya - 18-01-2021 11:45 - 359	

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 5

Sistem No	Tipi	Tanımı	Tesis Kurum Tarih-Yerineye
4162512	Diğer	asma kat	Sankaya - 18-01-2021 11:45 - 359

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrikare	Toplam Metrikare	Bilinen Sebabi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
560749624	(SN.6339523) ÖRGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1			Kat İrtifakı Tarih: 18-01-2021 359	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısmi Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
Beşer	Malik 562295'lerden birinin tasarrufu işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yurtdışı belirlenen hususların üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirlenen tesis edilmesini, bu belirmeye kaidelenmeden işlem göçerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapılamayacağını, bu belirmenin mahkemelece, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarında gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirmenin kaldırılması için bizzat talebinin olması	ÖRGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek MİT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.6171873) TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN.8790015277	Evet	10000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Sankaya - 02-08-2021 11:33 - 6048
İpotekin Kurulduğu Hisseler Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev	Terkin Sebabi-Tarih-Yev	
Sankaya - CUMHURİYET - (AKİH) - 42 Ada - 24 Parsel - 22 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN.6339523) ÖRGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Sankaya - 02-08-2021 11:33 - 6048		

İpotek

Alacaklı	Müşterek MİT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.6171873) TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN.8790015277	Evet	10000000.00 TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Sankaya - 15-11-2021 16:37 - 15260
İpotekin Kurulduğu Hisseler Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev	Terkin Sebabi-Tarih-Yev	
Sankaya - CUMHURİYET - (AKİH) - 42 Ada - 24 Parsel - 22 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN.6339523) ÖRGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Sankaya - 15-11-2021 16:37 - 15260		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YCQWDEF5VWp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Denetim Tipi	Katırtaki	Ada/Parsel	42/24
Taşınmaz Kimlik No:	112570094	AT Yüzölçümü(m2):	9111,04
İlçe:	YÜCEYAT/SARIKAYA	Bağınmaz Bölüm Notları:	İş Yeri
Kurum Adı:	Sarıkaya	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mülk/İkmal/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bölge/Kurum/İmar/Bina:	A/ZEMİN/23
CHU/Dayfa No:	3/300	Alan Pay/Payda:	10/1000
Kayıt Durumu:	Aktif	Alan Taşınmaz Hakkı:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
Beyan	Yönetim Planı : 07/01/2020 (Sabit Yönetim Planının Bevâkimesi)		Sarıkaya - 18-01-2021 11:46 - 359	

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 6

Sistem No	Tipi	Tarifi	Teslis Kurum Tarih-Yerineye
4162413	Düje	denetim	Sarıkaya - 18-01-2021 11:46 - 359

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Sistem) Sistem No	Malik	İl İddiği No	Hisse Payı/ Payda	Mettekare	Toplam Metrekare	İddim Sebebi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
56078004	(SN:8399323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1			Kat İrtifakı Teslis 18-01-2021 359	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra/İ	Açıklama	Kırtı Malik (Hisse) Adı Soyadı	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yurarda beşirilmiş hisseleşim üzerinde tapu müdürlüğün bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapılamazına yönelik belirtmenin tesli edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hisse üzerinde hiçbir şekilde vakaleten işlem yapılamayacağına, bu belirtmenin mahkemeler, idari müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebinin olması	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müsterik M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:8171873) TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8790015277	Evet	10000000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Sarıkaya - 02-08-2021 11:33 - 6048

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebabi-Tarih-Yev
Sarıkaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 23 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8399323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Sarıkaya - 02-08-2021 11:33 - 6048	

İpotek

Alacaklı	Müsterik M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:8171873) TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8790015277	Evet	10000000.00 TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Sarıkaya - 15-11-2023 16:37 - 15260

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terkin Sebabi-Tarih-Yev
Sarıkaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 23 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8399323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Sarıkaya - 15-11-2023 16:37 - 15260	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ld4K-WKQ5h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	Kısıtlı	Ada/Parsel	47/24
Taahhüt Kısıtlı No	112570101	Af Yönlü/Genel	3111.04
İl/İlçe	YOZGAT/SARIKAYA	Bağimsiz Bölüm No	Mevkii
Kurum Adı	Sankaya	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	CUMHURİYET	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevkii	-	Blok/Kat/Çingir/BBNo	B/1/1
Cat/Sayfa No	4/302	Arsa Pay/Payda	10/1000
Kayıt Durumu	Aktif	Arsa Taahhüt No	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Hare - 07/01/2020 (Şablon Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sankaya - 18-01-2021 11:46 - 359	

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Oranı	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
560749600	(SN:9339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 18-01-2021 359	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirtilen hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarruflı işlem yapımına yonelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğimi ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve tasdik edenim.)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

2 / 4

İpotek

Alacak	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAQIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	3000000.00 TL	23,0 değişken	1/1	FBK	Sankaya - 21-04-2022 14:37 - 3483
İpotek Konulu Hisseler Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tecil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sankaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:9339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Sankaya - 21-04-2022 14:37 - 3483		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) q4Y8kNyKua6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

Zemin Tipi:	Kayıtlı	Ada/Parsel:	42/24
Taahhüt Kısık No:	112570097	AT Yönelimi(m2):	3111.04
Bölge:	YOZGAT/SARIKAYA	Bağınmaz Bölüm Adedi:	19 Yeri
Kırsal Adı:	Sarıca	Bağınmaz Bölüm Adedi:	19 Yeri
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağınmaz Bölüm Adedi:	19 Yeri
Mevki:		Bağınmaz Bölüm Adedi:	19 Yeri
Cilt/Sayfa No:	4/321	Blok/Kat/Dış/Bina:	B/ZH/MIN/20
Kayıt Durumu:	Aktif	Alan Pay/Payda:	56/1000
		Alan Taahhüt Hissesi:	ARSA

TAAHÜT AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
Kaydet	Yönetim Planı : 07/01/2020 (Şahıs: Yönetim Planının Baskı/İmza)		Sankaya - 18-01-2021 11:46 - 359	

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 4

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yerine
4162520	Eksp	Eksp	Sankaya - 18-01-2021 11:46 - 359

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisseli) Sistem No	Malik	El Bilişi No	Hisseli Pay/Payda	Metrokare	Totale Metrokare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
560749631	(Siv.0039323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.		1/1			Kat İrtifakı Tescil 18-01-2021 359	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Tekin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirmenin tesis edilmesini, bu belirme kaldırılmadan hisselerim üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müsterik Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	14500000.00 TL	%54	1/0	F.B.K.	Sankaya - 14-11-2023 14:41 - 15038
İpotek Konulu Hisseli Bilgisi						
Taahhüt	Hisseli Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi-Tarih-Yev	
Sankaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 20 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	14500000.00 TL	Sankaya - 14-11-2023 14:41 - 15038		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) q06BWbm2p4Y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Katlıfaki	Ada/Parsel	42/24
Taahhüt Kırk No:	112570121	AT Yüzölçümü(m2):	3111.04
İlçe:	YOZGAT/SARIKAYA	Bağimsız Bölüm Niteliği:	Mirekim
Kurum Adı:	Sankaya	Doğamsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/Birlik:	0/1/5
Cih./Sayfa No:	4/327	Alan Payı/Payda:	10/1000
Kayıt Durumu:	Aktif	Alan Taahhüt Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı: 07/01/2020 (Sabit: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Sankaya - 18-01-2021 11:40 - 359	

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Di Birlik No	Hisse Payı/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
500749079	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	-	-	Kat İrtifaki Tesisi 18-01-2021 359	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve tasahhüt ederim.)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8171873) TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8790015277	Hayır	50000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Sankaya - 27-11-2023 16:12 - 15912
İpotek Konulu Hisseli Bilgi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sankaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Sankaya - 27-11-2023 16:12 - 15912	-	

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

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

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAVİT BİLGİSİ**

Zemin Tipi	Kağıt/İtfaki	Ada/Parsel	42/24
Taşınmaz Nitelik No:	112570126	AT Yüzölçümü(m2)	3111.04
İl/İlçe:	YOZGAT/SARKAYA	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	Mezken
Kurum Adı:	Sarkaya	Bağınmaz Bölüm Böl	Yüzölçümü
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET	Bağınmaz Bölüm Net	Yüzölçümü
Möble:		Blok/Kat/Çatı/Bölme:	C/2/10
Çift/Sayfa No	4/332	Ana Pay/Payda	10/1000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Yönetim Planı : 07/01/2020 (Şahitten Yönetim Planının Belirlenmesi)		Sarkaya - 18-01-2021 11:46 - 359	

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
000749067	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kar il İtfaki Tesisi 18-01-2021 359	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/İ	Açıklama	Kayıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gelmeden tasarruflı işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemelet, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2281342) KUYEYİT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Hayır	8000000.00 TL	FAİZSİZ	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-09-2022 13:40 - 37349
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi-Tarih-Yev	
Sarkaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 10 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	8000000.00 TL	Başakşehir - 14-09-2022 13:40 - 37349	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) W9DyCX2PWc9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - Şerh var)****TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

Zemin Tipi	Kadırlı	Ada/Parsel:	42/24
Taahhüt Kırkık No	112570148	AT Yüzölçümü(m2):	9111.04
B/İçe:	YOLGAT/SARIKAYA	Bağimsız Bölüm Hareket:	İç Yeri
Kurum Adı	Sarıkaya	Bölümün Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	CUMHURİYET	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Çatı/BBNo:	C/2KEMİN/33
GR/Sayı/No	4/354	Arsa Payı/Payda:	10/1000
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Yönetim Planı : 07/01/2020 (Şeklini: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sarıkaya : 18-01-2021 11:46 - 350	

EKLENTİ BİLGİLERİ

1 / 4

Sadece No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yerine
4162510	Diğer	ARSA KAT	Sarıkaya - 18-01-2021 11:46 - 350

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sadece No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Mutabakat	Toplam Mutabakat	Edinme Sebebi-Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
960749723	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesisli 18-01-2021 350	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad-Soyadı	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerine	Terkin Sebebi-Tarih-Yerine
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtiminin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtiminin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtiminin kaldırılması için bizzat talebimin olması)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	3000000.00 TL	23,0 değişken r	1/1	FBK	Sarıkaya - 21-04-2022 14:37 - 3483
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sarıkaya - CUMHURİYET - (Aktif) - 42 Ada - 24 Parsel - 32 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3000000.00 TL	Sarıkaya - 21-04-2022 14:37 - 3483	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C2KKSB7uLtu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 837
Konu :

9185

15./09/2010

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mücahitler Mahallesi Ali Funt Cebesoy Bulvarı Basmacı- Vakıf İş Merkezi
Kat:1 No:101 Şehitkamil/ GAZİANTEP

İlgi: 16.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 12.08.2009 tarih ve 25/683 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



YOZGAT İLİ / SARIKAYA İLÇESİ / ILISU MAHALLESİ
980 ADA / 60 PARSEL / 1 ADET DUBLEKS İŞ YERİ

DEĞERLEME RAPORU

15.01.2025

RAPOR NO: 2024-00256A

* Hazırlanan değerleme raporu, 1 (Bir) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

**Bu belge 1070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde E-İMZA ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.**

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM/KİŞİ	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	2024/00256A
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	20.12.2024-2024/00256A
RAPORUN KONUSU	Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi, Ilısu Köyü 980 ada 60 parsel numaralı B blok 6 BB nolu DUBLEKS İŞ YERİ nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO. KESİNLEŞME TARİHİ	15.01.2025 / 00256A 10.02.2025
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM Ş.(1/1)
TAPU BİLGİLERİ	-Yönetim Planı : 22/12/2023 (15.02.2024 tarih, 2298 yevmiye) -Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) <u>B blok 1BB ve C blok 1BB numaralı taşınmazlar üzerinde müstereken;</u> --Rehin: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT KATILIM BANKASI A.Ş leh,ne 1. Dereceden 12.000.000,00 TL Bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (Tarih: 03/07/2024, Yevmiye: 7645)
İMAR DURUMU	Sarıkaya Belediyesinde yapılan incelemelerde 01.08.2011 tarihli onaylanan 1/1000 ölçekli Sarıkaya Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık nizam, Emsal: 1.00, H:6,50 yapılaşma şartlarında Ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parsel belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek basına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.
KISITLAYICI DURUMLAR	Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi 3. derece deprem bölgesindedir. Değerleme konusu taşınmazlarda her hangi bir deprem hasarına rastlanmamıştır. Zira bilindiğı üzere “depreme dayanıklılık tespiti”, zeminde ve bina genelinde yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar sonucu açıklık kazanabilecek bir husus olup uzmanlığımız dışındadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN (KDV HARIÇ) DEĞER	<u>Taşınmazın Yasal ve Mevcut Değeri:</u> <u>B Blok 6 BB Nolu :~4.850.000,00 TL (Dörtmilyonsekiyüzellibin TL)</u>
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ramazan İŞLEKER (Lisans No: 401306)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Abdulkadir KEKLİK (Lisans No: 404575)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Abdulkadir KEKLİK (Lisans No: 404575)

UYGUNLUK BEYANI

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için 15.01.2025 tarihinde 2024/00256A rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III- 62.3) 1. Maddesi (2) Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Rapor, bir nüsha olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III- 62.3) 23. Maddesi (1) ve (2) fıkrasına göre değerleme raporunun, tebliğ EK-1 de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde İDAEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği”ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar
- 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri.
- 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.3- Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri
- 4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
 - 4.4.1- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri
 - 4.4.2- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.6.1- Olumlu Faktörler
 - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
 - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.4- Proje Geliştirme Projeksiyonu
- 4.8- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.8.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.8.2- Maliyet Oluşum Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
 - 4.8.3 –Proje Geliştirme Projeksiyonuna Göre Taşınmazın Mevcut Değeri
 - 4.8.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler, Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.9- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş
- 4.10- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.11- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.12- Taşınmazın Nihai Değeri

BÖLÜM1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor **ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** 'nın 19.12.2024 tarih talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 19.12.2024 tarih, 2024/00256A nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 15.01.2025 tarihinde, 2024/00256A rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor **ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** nın talebi üzerine ; Tapu kütüğünde Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi, Ilısu Köyünde 980 ada 60 parsel numaralı B blok 6 BB nolu DUBLEKS İŞ YERİ nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Değerleme Uzmanı Ramazan İŞLEKER tarafından hazırlanmış, Sorumlu Uzmanı Abdulkadir KEKLİK tarafından kontrol edilmiştir ve Sorumlu Uzmanı Abdulkadir KEKLİK tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu raporda kullanılan değer; tapu kütüğünde Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi, Ilısu Köyünde 980 ada 60 parsel numaralı B blok 6 BB nolu DUBLEKS İŞ YERİ nitelikli taşınmazlara mevcut haliyle, UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan —Pazar değeri dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki Şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek Şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir Şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, **ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** arasında tarafın hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.12.2024 tarih, 2024/00256A numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III- 62.3) 1. Maddesi (2) Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazların değerlendirilmesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazların değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, 28.06.2010 tarihinde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek 250.000-TL sermaye ile kurulmuş, ancak sermaye artırımı yapılarak 1.500.000-TL bedele yükseltilmiştir.

Şirket, SPK Seri: VIII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.08.2010 tarih ve 9181 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmet vermektedir.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Hocacıhan Mahallesi Toprakzade Sokak No:22 Selçuklu/KONYA

Tel: +90 332 320 11 33, Fax: +90 332 320 11 13, (www.idealgd.com.tr , mail: info@idealgd.com.tr)

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Maslak Mah.Eskibüyükdere Cad. No:21 Sarıyer/İstanbul

2.3-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor; tapu kütüğünde Yozgat İli, Sarıkaya İlçesi, Ilısu Köyünde 980 ada 60 parsel numaralı B blok 6 BB nolu DUBLEKS İŞ YERİ nitelikli taşınmazların mevcut haliyle günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı değerlerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlardan B Blok 6 nolu bağımsız bölüm için, Şirketimiz tarafından 15.01.2025 tarihinde 2025- 00256A nolu değerlendirme rapor düzenlenmiştir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**3.1- Gayrimenkullerin Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz Bahçelievler Mah. Nevzat Şener Bulvarı Bul. No: 434 /2F Sarıkaya/Yozgat posta adresinde yer alan B blok 6BB nolu DUBLEKS İŞ YERİ, nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin röper noktalarından Nevzat Şener Bulvarı referans alındığında Kuzeybatı yönde ilerlerken sağda Sarıkaya Galerici Sitesi içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolay bir şekilde sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzerinde zemin katlar ticari üst katlar konut, sokak aralarında ise komple konut yapıları ile ticari ve konut sitesi tarzı yapılaşmalar yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, gelişimini devam ettiren bir bölgedir. Taşınmazlara yakın konumda Küçük Sanayi Sitesi, Galerici Sitesi ve vb. gibi röper noktalar yer almaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ (MALİK)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
ANA TAŞ. NİTELİĞİ	ARSA	BB NİTELİĞİ	DUBLEKS İŞ YERİ
İLİ	YOZGAT	BB NUMARASI	6
İLÇESİ	SARIKAYA	BB BLOK NO	B
MAHALLE/KÖY	ILISU	BB GİRİŞ NO	-
PAFTA NO	I34-C-23-D-1-D	BB KAT NO	ZEMİN+1
ADA NO	980	BB ARSA PAYI	3/100
PARSEL NO	60	YEVMIYE NO	7236
PARSEL ALANI	6.001,81	YEVMIYE TARİHİ	25-06-2024
CİLT/SAHİFE NO	4/335		

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri**

TKGM Portal Takbis Sisteminden 10.01.2025 tarihinde saat 12:49 itibariyle yapılan incelemede konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde:

***Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı : 22/12/2023 (15.02.2024 tarih, 2298 yevmiye)

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

*** Rehinler Hanesinde:

--Rehin: TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1. derecede 12.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı görülmüştür. (Tarih: 03.07.2022, Yevmiye: 7645)

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)**

- Sarıkaya Belediyesinde yapılan incelemelerde 01.08.2011 tarihli onaylanan 1/1000 ölçekli Sarıkaya Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık nizam, Emsal: 1.00, H:6,50 yapılaşma şartlarında Ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek basına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.

- Gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu paftasından kontrol edilmiştir. Blok'un doğruluğu vaziyet planından ve bağımsız bölümün katı ve kattaki konumu olarak projesi ile uyumlu olduğu TKGM WEB Tapu Sistemi üzerinden incelenen bila tarih bila sayılı kat irtifakına esas mimari projesinden tespit edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı imar parseli adına açılmış imar arşiv dosyası belgeleri, Sarıkaya Belediyesi arşivinde incelenmiştir. Taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul için temin edilen yasal izinlere ait bilgiler aşağıdaki gibidir:

- 17.07.2023 tarihli 52 ruhsat numaralı yeni yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

- Sarıkaya Belediyesinde yapılan incelemelerde sadece ruhsat belgesinin incelemesine izin verildiğinden konu gayrimenkullerin satış kabiliyetini olumsuz etkileyebilecek (Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararı, Zabıt vb.) evrakın bulunup bulunmadığı tespit edilememiştir.

3.4.1- Değerleme Uzmanın Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler (mimari proje, ruhsat, enerji kimlik belgesi vb.) ilgili kurumlardan temin edilmiş olup taşınmaz görselleri tarafımdan görülmüştür.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Belediyesinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaz hakkında herhangi olumsuz bir tespit tutanak /yıkım kararının olmadığı tespit edilmiştir.

- Sarıkaya Belediyesinde yapılan incelemelerde 01.08.2011 tarihli onaylanan 1/1000 ölçekli Sarıkaya Uygulama İmar Planı kapsamında, Ayrık nizam, Emsal: 1.00, H:6,50 yapılaşma şartlarında Ticaret alanında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek basına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.

3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu

İlgili Belediye İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkulün kullanımını kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, imar durumu konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilmiş-satılmış benzer nitelikteki taşınmazın durumu, yakın çevre konut, ticari gelişimi, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri, rapor kapsamında yapılan tüm araştırmalar ve elde edilen veriler rapora aktarılmış, söz konusu taşınmaz için yasal durum değeri, mevcut durum değeri hesaplanarak takdir edilmiştir. Taşınmazın satış kabiliyeti **SATILABİLİR** özelliktedir

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Sarıkaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmazların konumu imar paftasıyla uyumludur.

3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Den. Kuruluşu Hakkında Bilgi,

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer alan yapı iskan almamıştır. İskan alım sürecinde olduğu bilgisi alınmıştır.

3.9- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden Raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu ana gayrimenkul; yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazların tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmazların yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına yönelik herhangi bir iptal kararının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir. Raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere, değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri**

İnşaat sektörü güven endeksi 2023 yeni yılına önemli bir artış ile başlamıştır. Endeks 2023 Şubat ayında ise bir önceki aya göre 0,5 puan gerilemiştir. Mevsimselliğe rağmen mevcut işlerde ve alınan yeni iş siparişlerindeki artışlar da inşaat sektörü güven endeksini desteklemekteydi. Ancak şubat ayı başında yaşanan deprem tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat sektöründe de şok etkisi yaratmıştır. Bölgedeki imar faaliyetlerinin yaratacağı katkı inşaat sektöründe önümüzdeki aylarda güveni destekleyecektir.

Mevcut inşaat işleri seviyesi yeni yıla mevsimselliğe rağmen artış ile başlamıştır. Mevcut inşaat işleri seviyesi şubat ayında ise bir önceki aya göre 1,8 düşüş göstermiştir. Mevsimsellik ile inşaat işlerinde görülen geleneksel gerilemeye rağmen yüksek seyreden mevcut işler seviyesi şubat ayında daha çok depremin yarattığı şok etkisi altında kalmıştır. Kamunun deprem bölgesindeki yeni imar faaliyetleri

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

çerçevesinde başlayacağı projeler inşaat sektöründe mevcut işleri destekleyecektir. Diğer yandan deprem riski karşısında inşaatların depreme olan dayanıklılığı konusu yine önem kazanmış olup inşaat işlerinde öncelik depreme dayanıklılık olacaktır.

İnşaat Sektörü 2022 Yılı Dördüncü Çeyrekte Yüzde 2,0 büyüdü. İnşaat sektörü 2022 yılı dördüncü çeyreğinde geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 2,0 büyümüştür. Böylece son beş çeyrektir artan oranlarda daralma yaşanan inşaat sektöründe yeniden büyüme gerçekleşmiştir. Diğer sektörlerde görülen zayıflamaya karşın yılın son çeyreğinde inşaat sektöründe yaşanan büyüme daha çok baz etkisi ile gerçekleşmiştir. İnşaat sektörü böylece 2021 yılının üçüncü çeyreğinden başlayan küçülmeye son vermiştir. Bununla birlikte son çeyrek büyümesi de oldukça sınırlıdır ve büyüme dinamiklerinde kırılmalıklar sürmektedir.

2023 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemişken, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Yılın ilk çeyreğinde artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış devam etmiştir. Ayrıca pandemi sonrasında tüm dünyanın içerisinde bulunduğu resesyon ve sıkıntılı ekonomik durum ayrıca ülkede yapılacak genel seçim öncesi belirsizliği ile işlem adetinde düşüş kaydedilmiştir. Tüm bunlara rağmen A sınıfı ofislere talebin artması ve erişilebilirliğin yüksek olduğu merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin yükselmesi ile düşük boşluk oranları kaydedilmeye devam etmektedir.

2023 yılı ocak ayında 97.708 adet konut satışı gerçekleşmiştir. 2023 yılı ocak ayında konut satışları bir önceki yılın ocak ayına göre yüzde 10,6 artmıştır. Buna karşın bir önceki aralık ayına göre ise satışlar gerilemiştir. Seçimler öncesinde ekonomiye sağlanan destekler ve kredi paketleri konut sektöründe de hareketlik yaratmaya başlamıştır. Buna bağlı olarak yılın ilk ayında konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yükselmiştir. Konut satışları yıla iyi başlangıç yapmış olmasına rağmen şubat ayında yaşanan deprem ile konut talebi özellikle depreme dayanıklı konutlara yönelecek ve konut satışları sınırlanacaktır. Konutlarda depreme dayanıklılık testleri, yıkım kararları ve/veya güçlendirme kararları konut satışlarını da etkileyecektir.

İkinci El Konut Satışları 2023 Ocak Ayında Yüzde 14,8 Yükseldi Türkiye genelinde yeni yılın ilk ayında 70.176 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir. Buna karşın bir önceki aralık ayına göre ise satışlarda düşüş gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarındaki farklı beklentiler, yatırım amaçlı talebin yavaşlaması ve yüksek faiz oranlarına rağmen yılın ilk ayında geçen yılın aynı ayının üzerinde ikinci el konut satışı yapılmıştır. Kredi olanaklarının genişlemesi halinde ikinci el konut satışları daha da hareketlenecektir.

2023 Ocak Ayında İpotekli Konut Satışları Yüzde 10,9 Geriledi Türkiye genelinde konut satışlarında banka kredileri ile yapılan satışlar veya bir başka deyimle ipotekli satışlar önemli rol oynamaktadır. Yeni yılın ilk ayında 16.203 adet konut satışı ipotekli olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılı ocak ayında ipotekli satışlar geçen yılın aynı ayına göre yüzde 10,9 azalmıştır. Ocak ayında son dönemin en düşük aylık ipotekli konut satışlarından biri gerçekleşmiştir. Kredi olanaklarının azalması ve yüksek faizler ile ipotekli konut satışları önemli ölçüde gerilemiştir. Şubat ayında konut kredilerinin kullanımındaki sınır konut fiyatları ile kredinin konut fiyatına oranlarında yapılan artışlar konut kredisi kullanımını teşvik edecektir.

2023 Ocak Ayında Yeni Konut Satışları Yüzde 1,2 Arttı 2023 Ocak ayında toplam 27.532 adet yeni konut satışı gerçekleşmiştir. Türkiye’de inşaat malzemeleri sanayisi açısından yeni konut satışlarının büyüklüğü önemlidir. Yeni konut satışları bir önceki yılın ocak ayına göre yüzde 1,2 artmıştır. Yeni yılın ilk satışları bir önceki aralık ayının ise oldukça altında kalmıştır. Şubat ayında yaşanan deprem sonrası yeni konut satışlarında ilk tercih nedeni deprem sağlamlığı olacaktır. Yeni konut satışlarında seçicilik artacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

gerekmektedir.2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. 2021 ve 2022 tıllarında yaşanan yüksek oranlı enflasyon ise sektörde yeni yapımları olumsuz etkilemiştir. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

YOZGAT İLİ:

COĞRAFİ YAPI:

Yozgat doğudan Sivas; güneyden Kayseri, Nevşehir, Kırşehir; batıdan Kırıkkale; kuzeyden ise Amasya, Çorum ve Tokat illeri ile çevrili olup, 34° 05' - 36° 10' doğu meridyenleri ile 38° 40' - 40° 18' kuzey paralelleri arasında yer alır. Deniz seviyesinden 1300 metre yükseklikte olup 1 412 300 Hektar toprağa sahiptir. 81 il arasında toprak genişliği bakımından 15. sırayı alır. İlin doğudan batıya gidildikçe yüksekliği azalır.

İl'in en doğusu ile en batısı arasında 20 050 boylam (meridyen) farkı olup, yerel saat farkı 8' 20" dir. Kuzeyi ile güneyi arasında ise, 10 38'lik enlem (paralel) farkı varır. Ancak, fark az olduğundan iklim üzerinde önemli bir etki yaratmamıştır. İlin, doğu - batı uç noktaları arasındaki kuş uçuşu uzaklık 216 km, kuzey - güney uç noktaları arasındaki uzaklık 144 km'dir. Yozgat, alan bakımından Türkiye'nin 15. ilidir. İlin; izdüşüm alanı (km²) 13 597, gerçek alanı ise 14 123 km²'dir.

YOZGAT EKONOMİSİ

Yozgat ili ekonomik yönden analiz edildiğinde; il ekonomisinde tarım ve hayvancılık sektörünün hâkim olduğu görülmektedir. 2001 yılı itibarıyla il Gayri Safi Yurtiçi Hasılası (GSYİH) içinde tarım sektörü %28,4'lük payla ilk sırada yer almaktadır.

ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDE YOZGAT NÜFUSUNUN GELİŞİMİ

Yozgat nüfusu bir önceki yıla göre 2.257 artmıştır. Yozgat nüfusu 2023 yılına göre 420.699'dir. Bu nüfus, 210.051 erkek ve 210.648 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,93 erkek, %50,07 kadındır.

4.3- Ana Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul, 6.001,81 m² alanlı arsa üzerine ayırık nizamda 3 blok olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir.

- Değerleme konusu B blok 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın konumlu olduğu B Blok bina projesine göre yol kotu altı 0 kat, yol kotu üstü 2 kat olmak üzere toplam 2 katlı betonarme yapı türünde tek kütle yapı olarak, zemin kat + 1 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Parsel üzerinde Zemin + Asma Kat olarak proje ve inşa edilmiş 3 adet bloğun , her blok içinde 8 adet asma katlı dükkanın bulunduğu ve toplamda 24 adet bağımsız bölümden oluşan betonarme binalar yer almaktadır. Binaların cepheleri kompozit kaplamadır. Her bağımsız bölümün girişi parsel içerisinde zemin kattan ve yol kotu seviyesinden sağlanmaktadır.

- Değerleme konusu B blok 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın konumlu olduğu B Blok bina projesine göre yol kotu altı 0 kat, yol kotu üstü 2 kat olmak üzere toplam 2 katlı betonarme yapı türünde tek kütle yapı olarak, bodrum kat + zemin kat şeklinde inşa edilmiştir.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri

- Değerleme konusu B Blok 6.Bağımsız Bölüm Numaralı Dupleks İşyeri: Parsel içerisinde , vaziyet planına göre orta hatta kalan B Blok olarak tanımlanan yerde , B Blok içerisinde ise kuzeydoğu cephe hattında yer almaktadır. Taşınmaz Kuzeydoğu cepheden binaya bakınca B Bloкта soldan sağa 2. Bağımsız bölüme isabet etmektedir. Projesinde ve mahalinde yapılan incelemeye göre 89m² zemin kat , 44m² asma kat alanı bulunmakta olup toplam brüt alanı 133m² dir. Projesinde ve mahalinde girişi kuzeydoğu cephe hattına bakar durumda olup vitrin cephesi ~10 metre alüminyum kasnaklı ısı camdır. Zemin katta galeri ve lavabo-wc hacimleri , asma katta ise ofis ve mutfak hacmi yer almaktadır. Taşınmaz dışarıdan görülmüş olup iç mekan özellikleri hakkında bilgi edinilememiştir.

4.4.1- Gayrimenkullerin Teknik Özellikleri

Ana gayrimenkulde, elektrik, su ve kanalizasyon tesisatı bulunmaktadır.

4.4.2- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Ana gayrimenkulde bulunan elektrik, su, yangın söndürme, havalandırma ve diğer teknik donanımlar, bulundukları binanın mütemmim cüzü oldukları kabulü ile yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir. Makine ve teçhizatlar taşınmazların nihai değer tespitinde dikkate alınmamıştır.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

- Merkezi konum,
- Ulaşım imkanları,
- Tercih edilen bölgede yer alması,

4.6.2- Olumsuz Faktörler

- Bölgenin inşai faaliyetlerinin henüz tamamlanmamış olması sebebiyle ticari hareketliliğin beklenen seviyeye henüz çıkmamış olması,
- Bölgede benzer işyeri arzının fazla olması.

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.7.4- Proje Geliştirme Projeksiyonu

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir projeksiyondur. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu projeksiyonda yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu projeksiyonda, değerlendirme yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- Satılık (Engin Cihangir Gayrimenkul 0506 403 19 13) Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, daha kötü konumda, benzer konseptte inşa edilmiş 130 m² kullanım alanı ile pazarlanan 110² alana sahip olduğu tahmin edilen dükkân 4.200.000,00 TL bedel ile satılıktır. (38,181 TL/m², -%10 pazarlık payı, +%5 konum şerefiyesi 36.272 TL/m²)

EMSAL:2- Beyan (Çözüm Emlak 0555 057 22 72) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip dükkanların konumuna göre 4.000.000 TL ile 5.000.000 TL arasında bedeller ile satılabileceği değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu cephedeki taşınmazların ise 4.500.000-5.000.0000 civarında satılabileceği bilgisi alındı.

EMSAL:3- Beyan (BÖLGE ESNAFI 0539 744 65 66) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip dükkanların konumuna göre 4.000.000 TL ile 5.000.000 TL arasında bedeller ile satılabileceği değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu cephedeki taşınmazların ise 4.500.000-5.000.0000 civarında satılabileceği bilgisi alındı.

EMSAL:4- Beyan (BÖLGE ESNAFI 532 686 06 28) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaz ile benzer özelliklere sahip dükkanların konumuna göre 4.200.000 TL ile 5.500.000 TL arasında bedeller ile satılabileceği değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu cephedeki taşınmazların ise 5.000.000-5.500.0000 civarında satılabileceği bilgisi alındı.

EMSAL:5- Kiralık (Çözüm Emlak 0555 057 22 72) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içinde konumlu dükkanların konumuna göre 18.000 TL/ay ile 25.000 TL/ay arasında bedeller ile kiralanabileceği bilgisi alındı.

EMSAL:6- Kiralık (BÖLGE ESNAFI 0539 744 65 66) Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içinde konumlu dükkanların konumuna göre 17.000 TL/ay ile 23.000 TL/ay arasında bedeller ile kiralanabileceği bilgisi alındı.

4.8-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan benzer hareketliliğe sahip cadde cepheli ve ön kullanım alanlı dükkânların konum ve yapı özelliklerine göre birim m² değerlerinin 32.500 TL/m² ile 37.500 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Değerlemede B Blok 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın site içerisine bakması ve cephelerinin dar olmaları göz önünde bulundurularak değer hesap edilmiştir.

***Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre Taşınmazların Yasal ve Mevcut Değerleri;**

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK NO	NİTELİK	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YASAL DURUM ~DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM ~DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
6	B	DÜKKAN	133	133	36.450	4.850.000,00	4.850.000,00	20.000,00
TOPLAM DEĞER:						4.850.000,00	4.850.000,00	20.000,00

olarak hesaplanmıştır.

4.8.2 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

Taşınmazların değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

4.8.3-Proje Geliştirme Projeksiyonuna Göre Taşınmazların Mevcut Değeri

Proje geliştirme projeksiyonu uygulanmamıştır.

4.8.4- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazların Mevcut Değeri

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş:

Taşınmazlar yaklaşık 8 yıllık yapıda yer almakta olup masrafsızdırlar.

4.10- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Taşınmazların değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bölgede ve ana gayrimenkule ait olan evraklar üzerinde yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmazların özellikleri, konum ve bulunduğu bölgenin müşteri talep seviyesi ve bölge emlakçılarından alınan bilgiler göz önünde bulundurularak değer hesap edilmiştir.

- Değerlemesi yapılan taşınmazların piyasa değeri olarak, piyasa dinamiklerini daha doğru yansıtır olmasından dolayı Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değer) Yaklaşımı sonucu bulunan ve yukarıdaki hesaplaması yapılan değerin kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

4.11- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerleme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

4.12- Taşınmazların Nihai Değeri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BLOK NO	NİTELİK	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YASAL DURUM ~DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM ~DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)
6	B	DÜKKAN	133	133	36.450	4.850.000,00	4.850.000,00	20.000,00
TOPLAM DEĞER:						4.850.000,00	4.850.000,00	20.000,00

Yasal/Mevcut durum değeri takdir edilmiştir.



İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NOT: Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.

Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

DEĞERLENDİRME/SONUÇ

Taşınmazların satılabilirlik kabiliyetlerine göre durumları aşağıda belirtilmiştir.

B BLOK 6 BB NOLU TAŞINMAZ

Taşınmazların Ana Özellikleri ;

HİSSE DURUMU : ☒ TAM ☐ HİSSELİ
TAKYİDAT DURUMU : ☒ İPOTEK ☐ HACİZ ☐ ŞERH ☐ DİĞER

Değerlemede Kullanılan Yöntem

Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) yaklaşımı kullanılmıştır.

Eksperin Kanaati

☒ SATILABİLİR ☐ ALICISI AZ/ÖZEL ☐ SATIŞI ZOR ☐ SATILAMAZ

Taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan inceleme, imar durumu konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, taşınmazların kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, çevresindeki satışa arz edilmiş-satılmış benzer nitelikteki taşınmazların durumu, yakın çevre konut, ticari gelişimi, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri, rapor kapsamında yapılan tüm araştırmalar ve elde edilen veriler rapora aktarılmış, söz konusu taşınmaz için yasal durum değeri, mevcut durum değeri hesaplanarak takdir edilmiştir. Taşınmazların satış kabiliyeti **SATILABİLİR** özelliktedir.

İşbu rapor, tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Raporu Hazırlayan
Ramazan İŞLEKER
Gayrimenkul Değ. Uzmanı
401306
e-imzalıdır.

Raporu Kontrol Eden
Abdulkadir KEKLİK
Sorumlu Değ. Uzmanı
404575
e-imzalıdır

Raporu Onaylayan
Abdulkadir KEKLİK
Sorumlu Değ. Uzmanı
404575
e-imzalıdır



KROKİ, PROJE, RESMİ BELGELER

		MİMARİ UYGULAMA PROJESİ					
		SARIKAYA BELEDİYESİ					
		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ					
YAPI SAHİBİ	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA PARSEL	İLGİLİ İDARE		
Savkar İnş.San.veTic. Ltd.Şti ve His.	Yozgat	Sarıkaya	İhsa mah.	980 60	Sarıkaya Belediyesi		
PROJE MÜELLİFİ		MÜELLİF ONAYI		YAPI DENETİM ONAYI			
UNVANI	MİMAR						
ODA SİCİL	68217						
VERGİ DAİRESİ	SARIKAYA						
VERGİ NO	5011466969						
SARIKAYA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ							
MİMARİ RAPORATÖR		KURUM ONAYI		İMAR MÜDÜRÜ			
							
YAPIYLA İLGİLİ BİLGİLER							
YAPI SINIFI	KAT ADEDİ	TASARLANAN KAT ADEDİ	ARSA ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KULLANIM TAŞIYICI AMACI	SİSTEM	
3/A	2	ZK+1NK	6001,81m ²	1069,20m ²	Ticari	Karkas	
VK PROJE OFİSİ							
MÜHENDİSLİK MİMARLIK MÜŞAVİRLİK							
YENİDOĞAN ME. 1 NO'LU SK. NO:16 VK OFFICE BLOK K. APA RİTİMAN ZİMİN KAT SARIKAYA/YOZGAT				0850 550 85 (VK) 66 VK.PROJEOFISI@HOTMAIL.COM			
BU PROJE MÜELLİFİNİN İZİN OL MADAN DEĞİŞTİRİLEMEZ, ÇÖKÜLTÜLEMEZ, YAYINLANAMAZ VE KULLANILAMAZ!							

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Yozgat İl Sanıkya İlçesi İlim Mahallesi 980 Ada 60 Parsel'de B Blok'a Ait Yapının Kat İrtifakına Esas M ² Cetveli												
BULUNDUĞU KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	BAGIMSIZ BÖLÜM CEPHESİ	B.B.BÖRÜT ALANI	B.B.NET ALANI	EKLENTİ	B.B.TOPLAM BÖRÜT ALANI	ARSA PAYI	ORTAK KULLANIM	B.B. GENEL BÖRÜT ALANI	MALİNG	İMZA
ZEMİN+1. KAT	3	DUBLEKS İŞYERİ	BATI	133.65m ²	112.60m ²		133.65m ²	4/100		133.65m ²	Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti	OKU
ZEMİN+1. KAT	2	DUBLEKS İŞYERİ	BATI	133.65m ²	112.60m ²		133.65m ²	4/100		133.65m ²	Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti	OKU
ZEMİN+1. KAT	3	DUBLEKS İŞYERİ	BATI	133.65m ²	112.60m ²		133.65m ²	4/100		133.65m ²	Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti	OKU
ZEMİN+1. KAT	4	DUBLEKS İŞYERİ	BATI	133.65m ²	112.60m ²		133.65m ²	4/100		133.65m ²	Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti	OKU
ZEMİN+1. KAT	5	DUBLEKS İŞYERİ	DOĞU	133.65m ²	112.60m ²		133.65m ²	4/100		133.65m ²	Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti	OKU
ZEMİN+1. KAT	6	DUBLEKS İŞYERİ	DOĞU	133.65m ²	112.60m ²		133.65m ²	3/100		133.65m ²	Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti	OKU
ZEMİN+1. KAT	7	DUBLEKS İŞYERİ	DOĞU	133.65m ²	112.60m ²		133.65m ²	4/100		133.65m ²	Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti	OKU
ZEMİN+1. KAT	8	DUBLEKS İŞYERİ	DOĞU	133.65m ²	112.60m ²		133.65m ²	4/100		133.65m ²	Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti	OKU
TOPLAM				1069.20m ²	900.80m ²		1069.20m ²	31/100		1069.20m ²		

Yozgat İl, Sanıkya İlçesi, İlim Mahallesi, 980 Ada, 60 Parsel'de mülkiyeti Savkar İnş.San.veTic.LTD.Şti ve Hissedarlarına ait İken taşınmazın üzerindeki binanın 634 sayılı kat mülkiyeti kanuna göre kat irtifakına göçürlüktedir.Bağımsız bölümler mülkiyet ve idare bakımından elverişli sorumluluk kuralına tabidir.

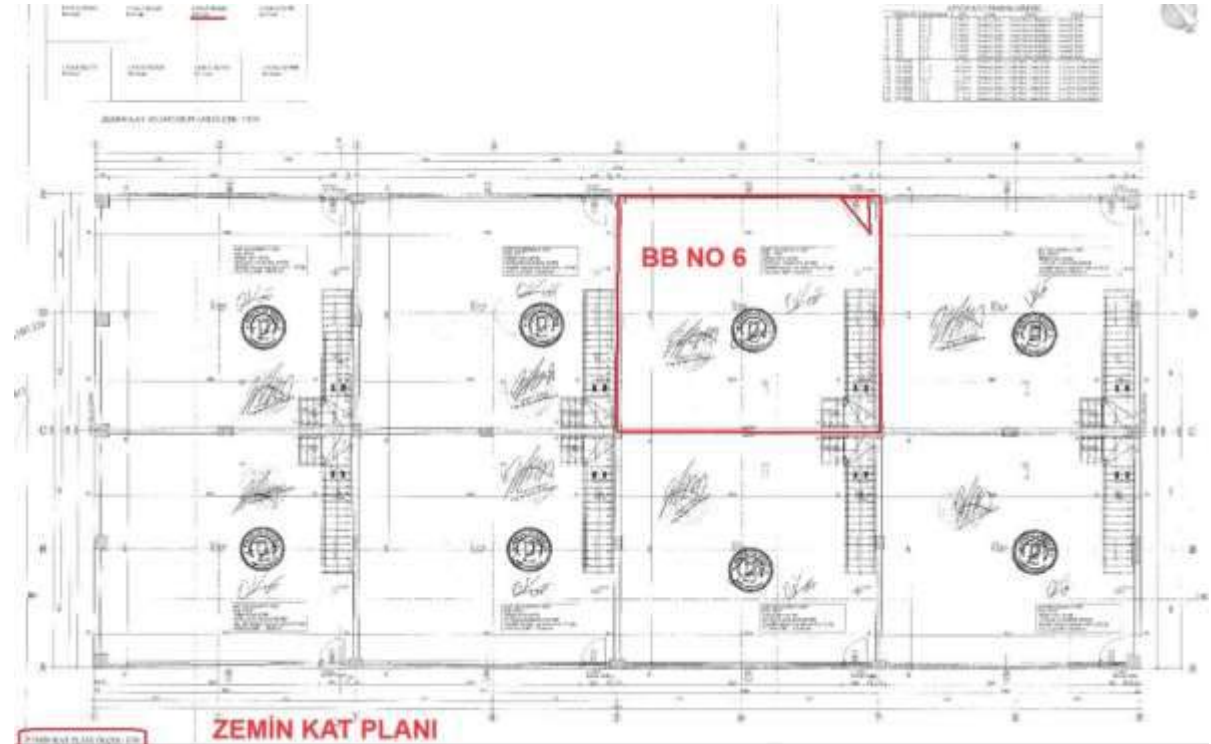
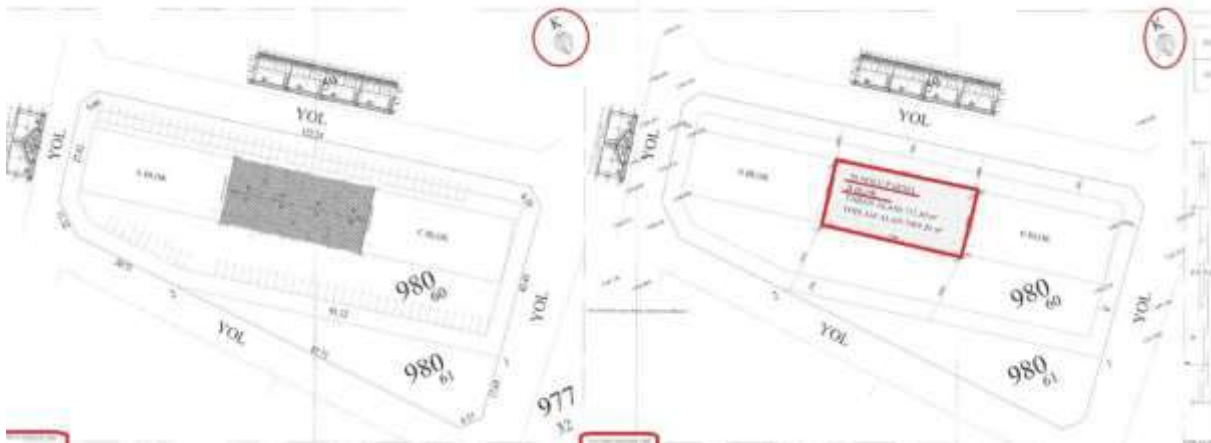


Mimarlar Odası Konya Şube
Mimar ve Şehircilik Müdürü



Mimarlar Odası Konya Şube
Mimar ve Şehircilik Müdürü

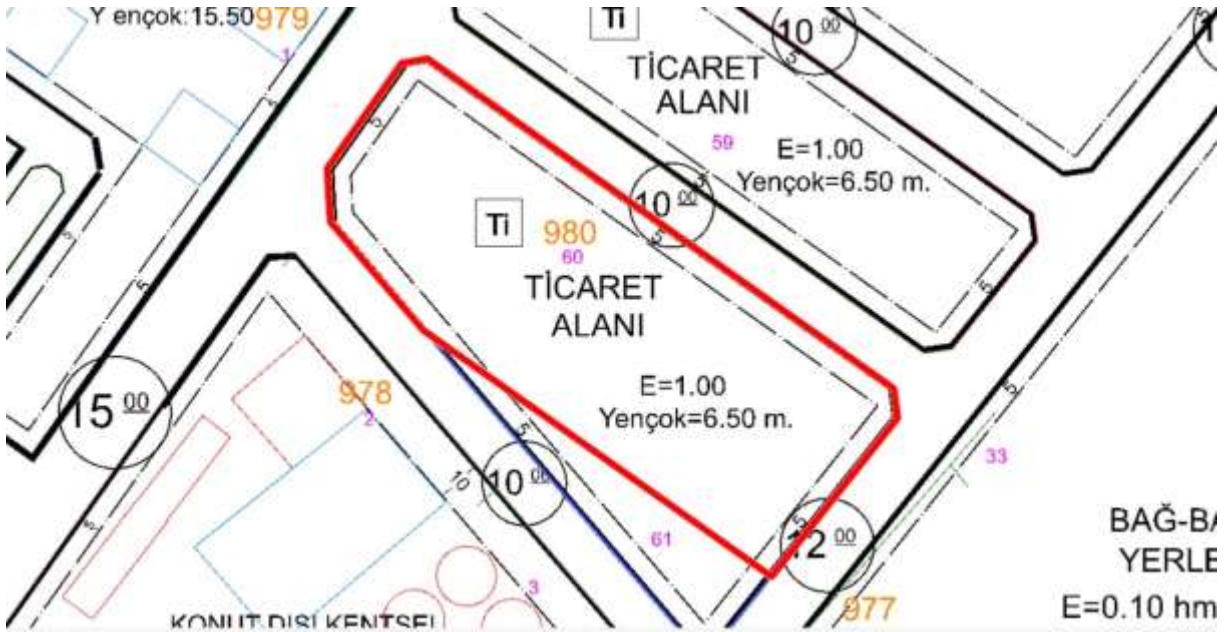
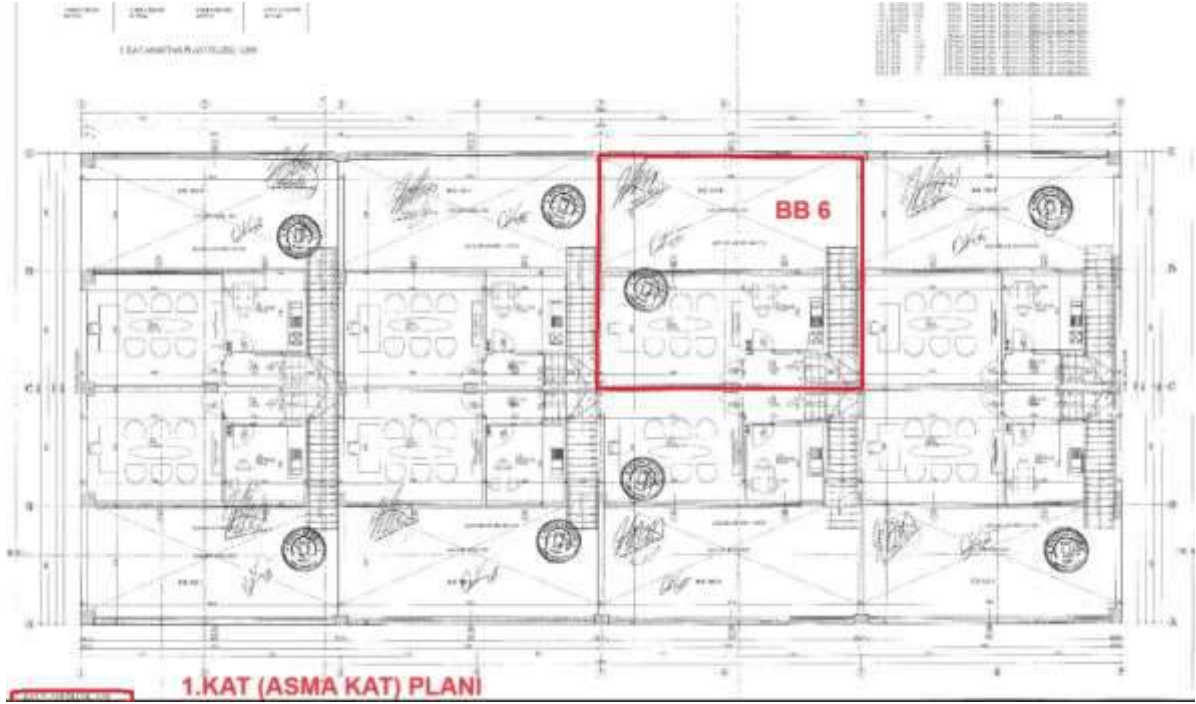
PARSEL TOPLAM OTOPARK ALANI			
DAİRE	ALAN	ADET	
80 m ² ALTİ	80 m ² - 120 m ²	0	MESKENLERDE:80 m2 altı her 3 daire için 1



Hocacıhan Mahallesi Toprakzade No:22 Selçuklu/KONYA

Tel: +90 332 320 55 33 Fax: +90 332 320 55 53 (www.idealgd.com.tr, mail:info@idealgd.com.tr)

Rapor No: 2024-00256A- Sayfa - 19 - / 23



Kaydı Oluşturan: YUNİS ÇAVUŞ (İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
101825004574	20250110-2488-F04871	457

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	980/60
Taşınmaz Kimlik No:	132240252	AT Yüzölçümü(m2):	6001.81
İl/ilçe:	YOZGAT/SARIKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS İŞ YERİ
Kurum Adı:	Sankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İLİSU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Çüvenhüyüğü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN+1//6
Cilt/Sayfa No:	4/335	Arsa Pay/Payda:	3/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/12/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sankaya - 15-02-2024 14:27 - 2298	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
825180972	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 25-06-2024 7236	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Hayır	12000000.00 TL	%59 Değişken	1/0	F.B.K.	Sarıkaya - 03-07-2024 14:06 - 7645
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Sarıkaya - İLİSU - (Aktif) - 980 Ada - 60 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8339323) ORGİNO MEDYA TANITIM ORGANİZASYON İÇ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Sarıkaya - 03-07-2024 14:06 - 7645	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jvBDiPWc6k4U kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

**NUFUS VE
VATANDAŞLIK İŞLERİ**
KURUMSAL MÜHÜRLEME

YOZGAT / SARIKAYA / BAĞÇELİEVLER MAHALLESİ



BAĞÇELİEVLER MAH. NEVZAT ŞENER BULVARI BUL. NO: 434 /2F SARIKAYA / YOZGAT
Kimlik No : 549118354, Kimlik No : 5248508326, Ada : 980, Pafta : I34C23D1D, Parsel : 60, Posta Kodu : -, Numarataj Tipi : Bağımsız Ana Giriş, Site Adı : -, Apartman/Blok
Adı : -, Dağ Kapı No : 434/2F, İç Kapı No : -, Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri, Tip : Özel, Durum : İnşaat, Tapu No : -

Doğrula



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15 . 897
Konu :

9185

15./09/2010

İDEAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mücahitler Mahallesi Ali Fuat Cebesoy Bulvarı Basmacı- Vakıf İş Merkezi
Kat:1 No:101 Şehitkamil/ GAZİANTEP

İlgi: 16.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 12.08.2009 tarih ve 25/683 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede,

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı