Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

RAPOR TARİHİ: 01.04.2024

RAPOR NO: SPK-2024-49

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Cadde Tekok Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03
info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

Bu belge ********** kimlik numarali BURAK KÜLEKCI tarafından elektronik olarak imzalanmıstır. Tarih: 05/06/2024 09:48

Bu belge ********** kimlik numarali OLCAY USTA tarafından elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 05/06/2024 09:51

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	01.04.2024
Rapor No	SPK-2024-49
Talep Tarihi	29.03.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	30.03.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ, DR.RAHMİ KARAHASANOĞLU CADDESİ, C BLOK, NO:3/2/26 MERKEZ/ SİVAS
Çalışmanın Konusu	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİŞEHİR MAHALLESİ, 6613 ADA 1 PARSEL, C BLOK, 4.KAT, 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	MESKEN
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL ALAN: 58 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Gayrimenkulün bulunduğu konum ada ve parsel Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftasından incelenmiştir. Mevcut imar planına göre değerleme konusu gayrimenkul TİCARET-TURİZM-KONUT ALANI içerisinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları, Ayrık Nizam, E:1.50, Hmax: 27.50 m, yol cephesinden 5 m çekme mesafesi olarak belirlenmiştir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 2.305.000,00 TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Burak KÜLEKCİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER:

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SİVAS İLİ....13
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM 16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM 17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI VE AVM SEKTÖRÜ....18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 23
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ....25
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ....25
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 25
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR....26
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 26
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER 26
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ....27
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ....27
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ....28
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ....31
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ 31
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ 32
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 32
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI 32
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI....32
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 33
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 33
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ....33
7. BÖLÜM SONUÇ 33
7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 33
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ....34

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 29.03.2024 tarihinde talep edilmiş, 01.04.2024 tarihinden rapor tanzim edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 01.04.2024 tarihinde SPK-2024-49 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak KÜLEKCİ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.03.2024

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 29.03.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

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

ŞİRKET AMACI: 2003 yılında kurulan NETBOR Plastik Boru A.Ş. 2004 yılında 4.000m² kapalı alanda ilk olarak Polipropilen atık su borularıyla üretime başlamıştır. Bu tarihten 2008 yılına kadar bina içi tesisat boruları üretimi yapan firmamız 2008 yılından itibaren 6.000m² kapalı, 23.000m² açık alanda sadece PEl00 Sulama, İçme suyu ve Şebeke borularının imalatına başlamıştır. PE100 borularının üretiminde bünyesine kattığı yeni üretim hatlarıyla NETBOR, sırasıyla 2009 yılında 15.000 ton/yıl , 2012 yılında 25.000 ton/yıl üretim kapasitesine ulaşmış ve 800mm çapta üretime başlamıştır. 2017 yılı itibariyle 10.000m² kapalı , 65.000m² açık alanda , 1200mm çap, 50.000 ton/yıl üretim kapasitesi bulunmaktadır. Firmamız "Önce Kalite" prensibiyle hareket ederek yurtiçi ağını yurtdışına taşımış olup ihracatta aranan marka

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

SERMAYESİ:- HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

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

3.1 KABULLER

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

alınmıştır.

8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dâhil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
16. Bu rapor NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

deneyimi vardır.

9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ	Olcay USTA

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

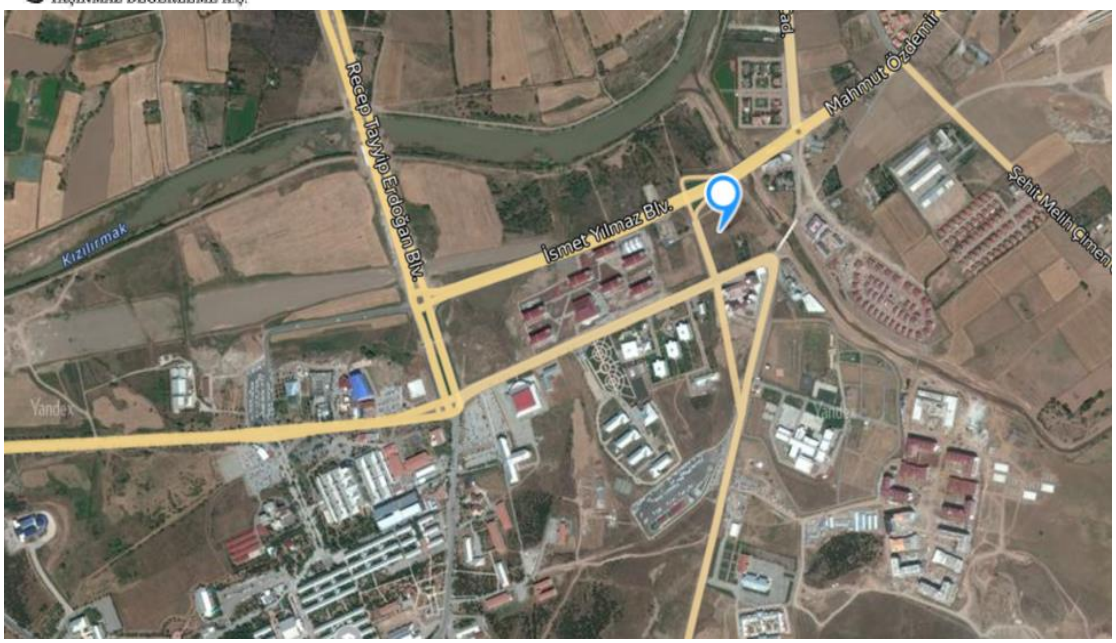
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

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

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

* Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğünde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 30.12.2022 onay tarihli tadilat mimari uygulama projesi incelenmiş olup konumu tespit edilmiştir.

* Sivas Belediyesi'nde değerleme konu taşınmaz için verilmiş (C blok), 31.12.2021 tarih ve 620 sayılı Yeni Yapı ruhsatı belgesi incelenmiştir. Söz konusu ruhsat belgesine göre (C Blok), 54 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar için düzenlenmiş olup 6319 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 7 olmak üzere toplam 8 katlıdır. 30.12.2022 tarih ve 493 sayılı Tadilat ruhsatı belgesi incelenmiştir. Söz konusu tadilat belgesine göre (C Blok), 53 adet bağımsız bölüm ve ortak alanlar için düzenlenmiş olup 5790 m2 inşaat alanına sahiptir. Söz konusu belgeye göre yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 7 olmak üzere toplam 8 katlıdır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

* Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 15.01.2024 tarih ve 3330 yevmiye numarası ile Satış ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

30.04.2024 tarihinde saat 12:03 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE;

-26.01.2024 tarih ve 6530 yevmiye numarası ile "…..KM ne Çevrilmiştir. " beyanı,

-02.01.2024 tarih ve 5 yevmiye numarası ile "Yönetim Planı:26/12/2023" beyanı bulunmaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Sivas Merkez 1.Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a,22.b ve 22.c maddesi uyarınca;

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

a) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

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

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

NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ilerleyen süreçte Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi durumunda; 28.05.2013 Tarih, 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi dayanak alınarak, ilgili taşınmazın ortaklığın portföyüne " MESKEN" olarak alınması uygundur.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz 29.12.2023 tarihinden Yapı Kullanım İzin belgesi alınmış, ***Sivas Selçuklu Yapı Denetim LTD.ŞTİ*** tarafından denetlenmiştir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Sivas Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın Mesken nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

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

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SİVAS İLİ

Yüzölçümü: 3.488 km²
Nüfus: 389.719 (2023 Yılı Sonuçları)
İl Trafik No: 58

Sivas İli Tanıtım

Sivas, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan bir ilidir. Sivas ili, ticaret yolları üzerinde olduğu için, Selçuklu Hanedanı döneminde tüccarların ziyaret ettiği bir merkez haline gelmiştir. Türkiye'de Konya'dan sonra en çok Selçuklu eserinin bulunduğu il Sivas'tır. 13. yüzyıla ait Gök Medrese, Çifte Minareli Medrese ve Mavi Medreseleri çini sanatı açısından mutlaka görülmeye değer yerlerdir. Ulu Camii ise 1100 yılında inşa edilmiştir. Ayrıca Sivas, Türkiye'nin yüzölçümü açısından en büyük ikinci ilidir. Sivas Kızıldağ'dan doğan Kızılırmak, Köse Dağı'ndan doğan Yeşilırmak ve yine Köse Dağı'ndan doğan Fırat'ın en önemli kollarından

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Ekonomik Faaliyetler

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

Tarım

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Turizm

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

Ulaştırma ve Haberleşme

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

metredir. Yine il sınırlarında 11 adet YHT tüneli bulunmaktadır. Toplam tünel uzunluğu 15 km 363 metredir. Yine il sınırlarında 114 adet menfez ve 36 adet altgeçit vardır. Sivas CTC binası 7477 m² olup, Ankara-Sivas YHT hattının trafiğinin kontrol edildiği modern bir yapıdır. Binada; sinyalizasyon, elektrifikasyon ve CCTV işleri kontrol edilmektedir. Sivas YHT Gar Binası 450 m² olup; bekleme salonu, bilet gişesi, kafeterya, bebek bakım odasından oluşmaktadır. İstasyondaki YHT altgeçidi ise 1396 m²'dir. Alanda 6 yürüyen merdiven, 3 yolcu asansörü bulunmaktadır. Ayrıca 1300 m²'lik 2 katlı Yıldızeli YHT Garda da 2 peron ve 1 üst geçit ile bağlantı köprüsü mevcuttur. Bu gardan Tokat ilimizde faydalanmaktadır. Sivas'a ulaşmanın en hızlı ve konforlu yollarından biri de hava yolu alternatifidir. Şehir merkezine 22 kilometre uzaklıkta olan Sivas Nuri Demirağ Havalimanı'na farklı hava yolu firmaları tarafından İstanbul ve İzmir'den tarifeli seferler düzenlenmektedir. Havalimanından şehir merkezine ve şehir merkezinden havalimanına otobüs seferleri uçak iniş-kalkış saatine göre yapılmaktadır. Otobüs seferleri Sivas Belediyesi ve HAVAŞ tarafından gerçekleştirilmektedir. Havalimanından ayrıca Tokat şehrine de servis hizmeti sağlanmaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Üç vadi arasındadır. Sivas halkının büyük çoğunluğu çeşitli zamanlarda bölgeye yerleşmiş Türkmenlerdir. İlde Kafkasya göçmenleri de mevcuttur. Kızılırmak Havzası; kenti İç Anadolu iklimine, Yeşilırmak; Karadeniz, Fırat Havzası ise Doğu Anadolu iklimine bağlamaktadır. Bu üç su, üç yol, üç farklı kültür demektir. 35 derece-50 dakika ve 38 derece-14 dakika doğu boylamlarıyla, 38 derece-32 dakika ve 40 derece-16 dakika kuzey enlemleri arasında kalan il, 28,488 km² lik yüzölçümü ile Türkiye'nin toprak bakımından ikinci büyük ili olan Sivas'ın il topraklarının büyük bölümü Kızılırmak, bir bölümü de Yeşilırmak ve Fırat havzalarına girer. Sivas coğrafi olarak İç Anadolu, Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgelerinin kesiştiği noktadadır. Bu nedenle Karadeniz bölgesindeki Suşehri, Akıncılar, Gölova, Koyulhisar ve kısmen Kuzey Zara ve Doğanşar'ın bitki örtüsü, havanın sertliği ve sıcaklığı, yağış oranı farklıdır. Bu bölgelerde merkez ilçeden farklı olarak Giresun dağları üzerinde yaylalar ve çok endemik orman alanları bulunur. İl alanı kuzeyden Kelkit Vadisi, doğudan Köse Dağları'nın uzantıları, Kızıldağ, Kuruçay Vadisi ve Yama Dağı, güney-den Kulmaç Dağları, Tahtalı Dağları'nın uzantıları ve Hezanlı Dağı, batıdan Karababa, Akdağlar ve İncebel Dağları gibi doğal sınırlarla çevrilidir. Kızılırmak, Kelkit Çayı, Tozanlı Çayı, Yıldız Irmağı, Çallı Çayı ve Tohma Çayı en önemli akarsularıdır. Sarkışla-Gemerek Ovası. Yıldızeli (Bedehdun) Ovası, Suşehri Ovası, Tohma Vadisi, Kızılırmak Vadisi. Çallı Suyu Vadisi ve Kelkit Vadisi ilin belli beşli tarım alanları ve ulaşımı belirleyen önemli alanlarıdır. Sivas ilinde ağırlıklı yeryüzü seklini platolar oluşturmakladır, il oranının % 47,6'sı platolarla, % 46,2'si dağlarla, %6,2'si ise ovalarla kaplıdır. Sivas'ın en büyük platosu Uzunyayla'dır. Ayrıca, Uzunyayla'ya oranla daha zengin otlaklara sahip olan Meraküm Platosu da ilin ender yüksek düzlüklerindendir. Kuzey Anadolu Dağlarıyla Güney Anadolu Dağlarının birbirine yaklaştığı bir yöre olan Sivas il alanında kıvrılma ve yükselmeler sırasında bazı kesimler Çöküntüye uğramıştır. Bu çöküntü alanları ilin önemli su merkezlerinden olan gölleri oluşturmuştur. Hafik Gölü, Tödürge Gölü, Lota Gölleri, Gürün - Gökpınar Gölü bu göllerden bazılarıdır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

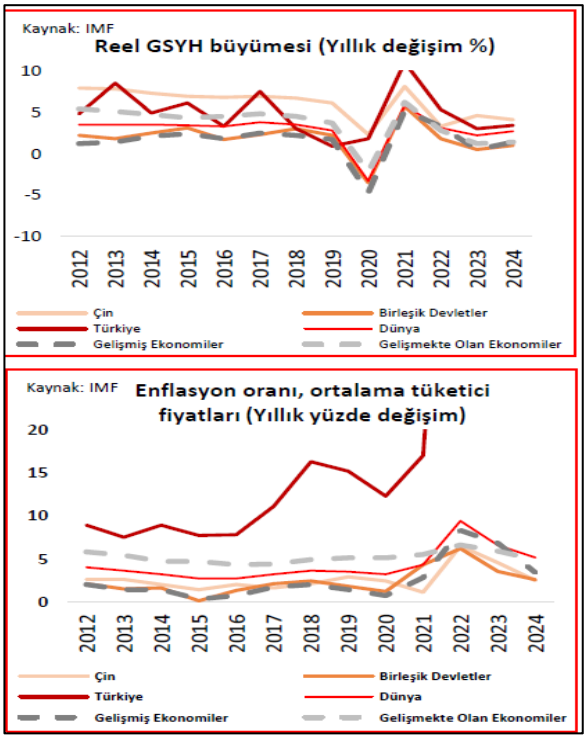
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Doğal Kaynaklar

Yeraltı kaynağı çeşidi bakımından zengin olan Sivas ili, başta demir olmak üzere birçok maden yatağına sahiptir. Sivas, bu özelliğiyle madencilik sektöründe şanslı bir konumda bulunmaktadır. Sivas yöresinde krom, kurşun-çinko-bakır, sölestin, talk, blok taş (mermer), tuz, kömür (linyit), asbest, manyezit, jips ve kaplıca suları önemli yeraltı kaynaklarıdır. İl sınırlan içinde 728 maden ve blok taş (mermer) ruhsat sahası bulunmaktadır. Sivas yöresindeki ruhsat sahaları, sayısal bakımdan Türkiye genelinin üzerindedir. Bununla birlikte Sivas, üretimdeki yerini tam olarak alamamıştır. Yeraltı kaynaklarının uygun bir şekilde değerlendirilebilmesi için ilin mevcut madencilik yatırımlarının revizyonu yapılmalı ve yeni yatırım olanakları sağlanmalıdır. Bunun için özellikle madencilik teşvik sistemleri geliştirilmeli ve Sivas gibi önemli maden potansiyeline sahip illerde öncelikli olarak uygulanmalıdır.

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

5.2.1. Dünya Ekonomisi



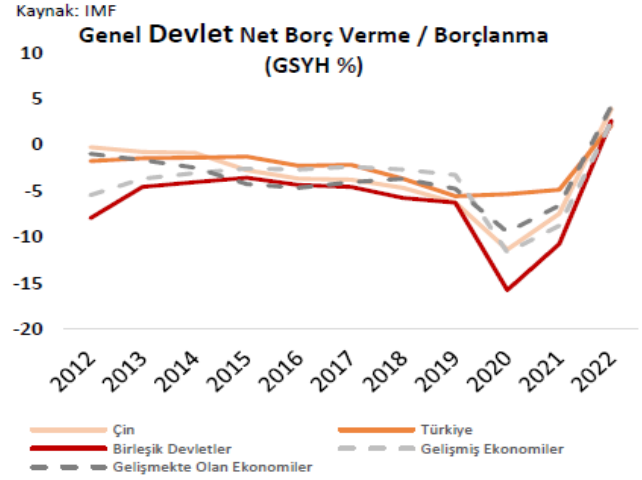
Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir. Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir. IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

Kaynak: IMF



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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

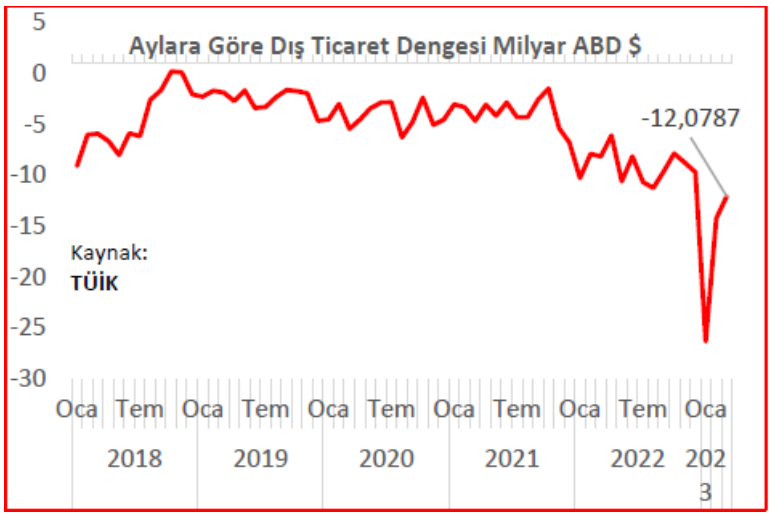
5.2.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır. Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir. Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur. Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7

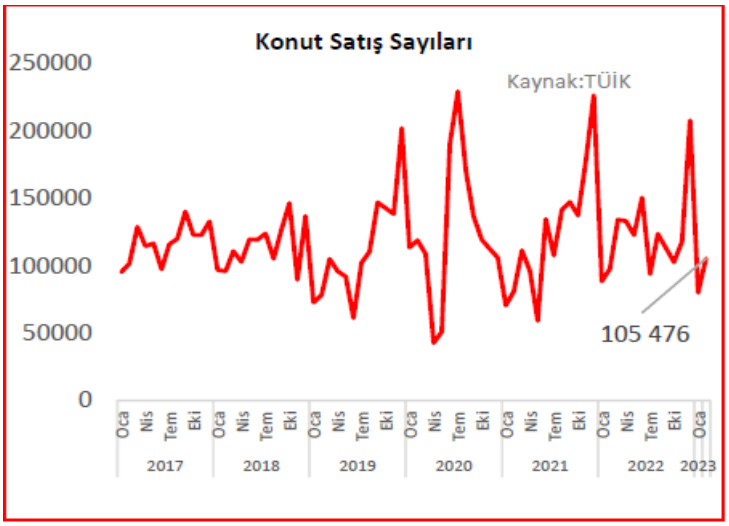
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

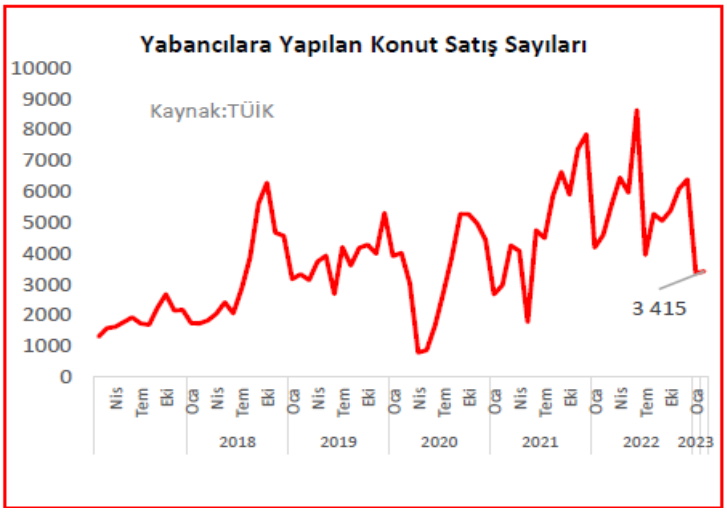
milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



5.2.3. Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Türkiye

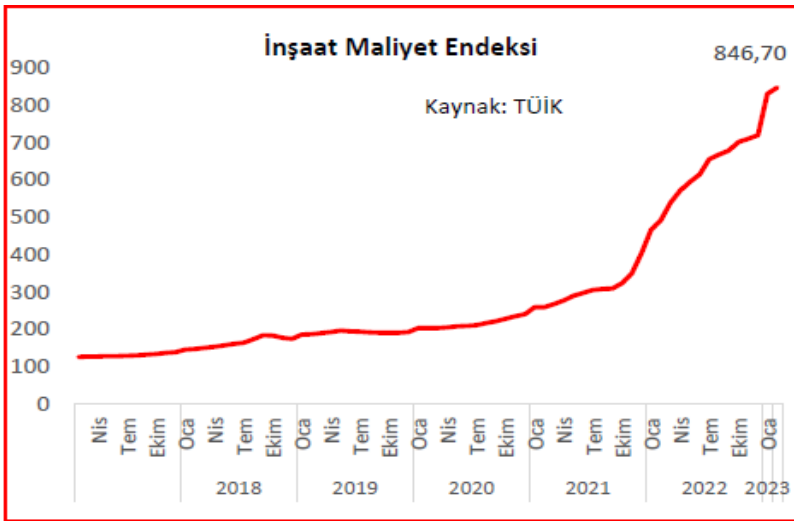




Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir. İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %73,73 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %4,02 artmış, işçilik endeksi %1,32 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %63,88, işçilik endeksi %104,10 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,94 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,54 artmış, işçilik endeksi %0,74 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %58,24, işçilik endeksi %103,59 artmıştır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Merkeze uzak olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

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

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

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

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

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

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

kabul edilir.

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

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

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

Yakın çevredeki piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin; konum, büyüklük, katı, konumu, cephesi ve bina yaşı gibi kriterleri değerleme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A.Ş.**
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

KONUT EMSALLERİ

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

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

EMSAL-2 – SAHİBİNDEN (544) 446 72 77

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

EMSAL-3 –FORESTA EMLAK (532)731 00 78

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

EMSAL-4-ÖZEN EMLAK 0 (530) 117 65 87

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

EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		41.666,00 TL/m2	43.300,00 TL/m2	37.179,00 TL/m2	37.166,00 TL/m2
KONUM	DR.RAHMİ KARAHASANOĞLU CAD	0%	0%	5%	5%
BİNA YAŞI	SIFIR	0%	0%	0%	0%
KAT	4.KAT	5%	0%	0%	5%
CEPHE/ŞEREFİYE	BATI	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-5%	0%	5%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m^2)		41.666,00 TL/m2	41.135,00 TL/m2	37.179,00 TL/m2	39.024,30 TL/m2
					39.751,08 TL/m2

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

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamakta olup, konu taşınmazın Tapu Kayıtlarında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Bir gayrimenkulün

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

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

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

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Yapılan çalışmada;

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

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ilerleyen süreçte Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşmesi durumunda; 28.05.2013 Tarih, 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22. Maddesi dayanak alınarak, ilgili taşınmazın ortaklığın portföyüne " MESKEN" olarak alınması uygundur.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLESİ

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

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

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

NOT: DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARİ İLE TARAFIMIZCA TESPİT EDİLMİŞ OLAN YAPILARIN 2022 YILI ARALIK AYINDAN DEĞERLEME GÜNÜNE KADAR HERHANGİ BİR TAMİRAT VE TADİLAT GÖRMEDİĞİ MÜŞTERİ TARAFINDAN BEYAN EDİLMİŞ OLUP BU BEYAN DOĞRULTUSUNDA DEĞERLEME GÜNÜ İTİBARİ İLE AYNI HALİNDE BULUNDUĞU KABULUYLE YILLIK YIPRANMA ORANI VE TÜRKİYE CUMHURİYETİ MERKEZ BANKASI ENFLASYON VERİLERİ KULLANIRAK ARALIK 2022-2023 TARİHİNDEKİ DEĞERİ AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.

SABİT KIYMET ADI	EKSPERTİZ DEĞERİ (YASAL DURUM DEĞERİ)		
SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, YENİŞEHİR MAH 6613 ADA 1 PARSEL, C BLOK, 26 BB NUMARALI MESKEN VASIFLI TAŞINMAZ	1.04.2024	31.12.2023	31.12.2022
	2.305.000,00 TL	1.941.600,00 TL	1.178.500,00 TL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Burak KÜLEKCİ

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 28.07.2017 No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 02.07.2018

No : 409822

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Burak KÜLEKCİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.04.2021 **Belge No: 2021-01.3918**

Sayın Burak KÜLEKCİ

(T.C. Kimlik No: 48145903510 - Lisans No: 409822)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.01.2020 **Belge No: 2019-01.2847**

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-4-2024-12:03

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	131468901
İl/İlçe:	SİVAS/MERKEZ
Kurum Adı:	Sivas
Mahalle/Köy Adı:	YENİŞEHİR
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	5/493
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	6613/1
AT Yüzölçüm(m2):	8519.82
Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/4//26
Arsa Pay/Payda:	5000/1703964
Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Adet 9 Katlı Betonarme Mesken,Ofis ve işyeri,1 Adet 8 Katlı Betonarme Mesken,Ofis ve işyeri,1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

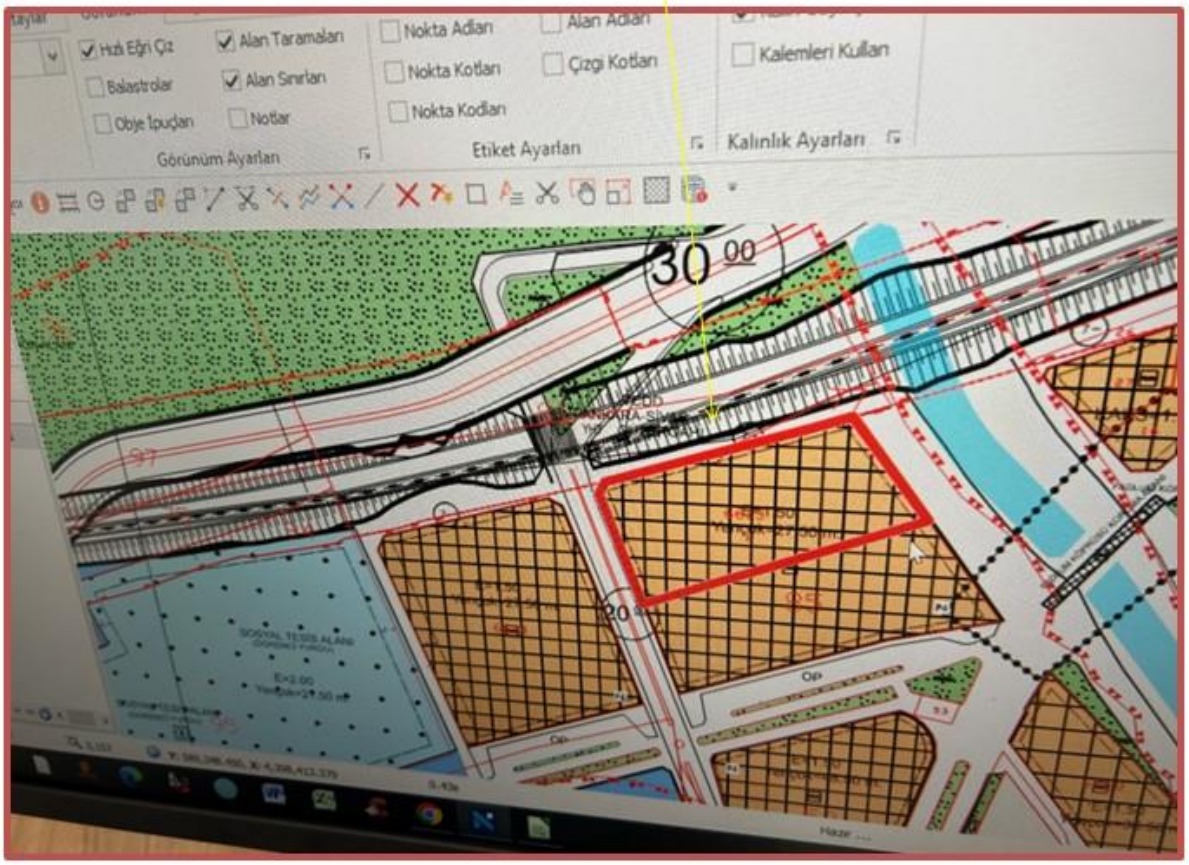
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
795562925	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 15-01-2024 3330	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **F0FIwsnu2Uz** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

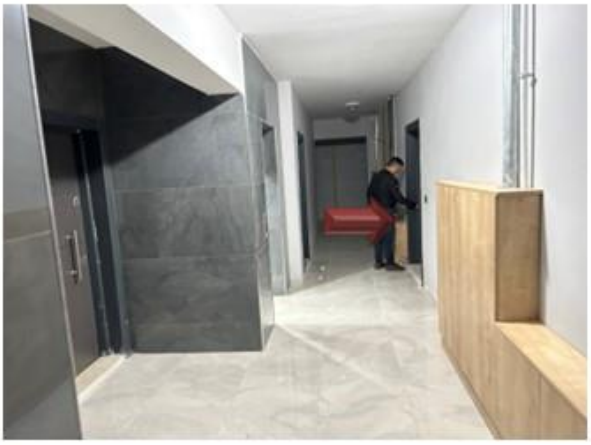


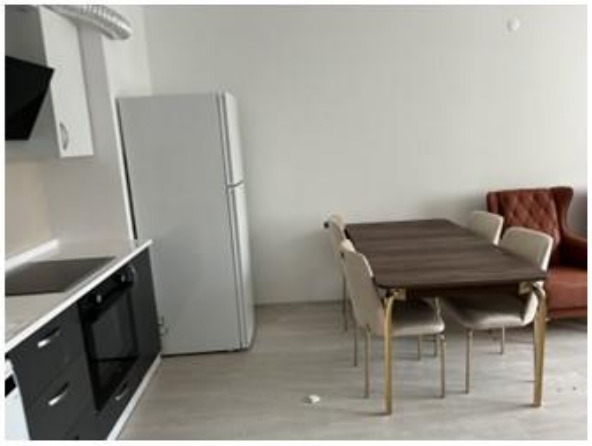
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

C-BL.

YAPI RUHSATI
Building Licence

101423192

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: SİVAS BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: SİVAS İlçe: MERKEZ
Köy:
Mahalle/Mevkii: YENİŞEHİR MAH. Mahalle tanıtım kodu: 52
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: DR.RAHMİ KARAHASANOĞLU
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 26 Dış kapı no: 3/2
Bina adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
-	6813	1	C - BLOK		3930930591

9.Ruhsatın verildiği amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Diğer; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişikliği; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İşlem değişikliği; 17.İskanat durum; 18.Bahçe duvarı

19.Ruhsatın onay tarihi	20.Ruhsat no	21.Ruhsat bir/tarihi	22.İlk ruhsat tarihi	23.İlk ruhsat no
31.12.2021	620			

24.İmar planı onay tarihi	25.İmar durum bel. tarihi	26.İmar durum bel. no	27.Zemin etüdü onay tarihi
	23.03.2021	668	28.12.2021

28.Parselasyon plan onay tarihi	29.Parselin kullanma amacı	30.Parselin alanı(m2)
	KONUT+İŞYERİ	8519,82

31.Tapu tescil belgesi veren kurum	32.Tapu tescil belgesi tarihi	33.Tapu tescil belgesi no
TAPU İL MÜDÜRLÜĞÜ SİVAS	18.03.2021	12434

34.ÇED raporu onay tarihi	35.Planlanan inşaata başlama tarihi	36.Planlanan inşaat bitirme tarihi	37.Ruhsatın geçerlilik tarihi
		31.12.2026	

Yapı Sahibinin

38.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: NETİVİYAT GAYRİMÜĞV.İNŞ.SAN. VE TİC.A.Ş. VE MÜŞT.
Özel / Kamu / Yabancı

39.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİTE
40.Vergi kimlik no: 4990414415
41.Adres: PULUR MAH. ESKİ GARAJLAR SK. KULE EVLER SİTESİ KULE EVLER B BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 15 MERKEZ / SİVAS
42.İmza:

Yapı Müteahhidinin

43.Adı soyadı, unvanı: İSMAİL KARATAŞ, (SİVAS İŞKAR YAPI İNŞAAT TAAHHÜT İNŞ.MAL.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.) 5118705067 4
44.Oda sicil no: 11452
45.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİTE
46.Vergi kimlik no: 4990414415
47.Sigorta sicil no:
48.Sözleşme tarihi: 14.10.2021
49.Sözleşme no: 07065
50.Yapı müteahhidi yetki belgesi no:
51.Adres: PULUR MAH. ESKİ GARAJLAR SK. KULE EVLER SİTESİ KULE EVLER B BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 15 MERKEZ / SİVAS
52.İmza:

Şantiye Şefinin

53.Adı soyadı, unvanı: HASAN BASRİ KAYGUSUZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
54.TC kimlik no: 11173470330
55.Oda sicil no: 104652
56.Sigorta sicil no: 11173470330
57.Sözleşme tarihi: 29.12.2021
58.Sözleşme no: -
59.Adres: KARDEŞLER MAH. SİNİYE CAD. ELEGANCE CITY SİTESİ NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / SİVAS
60.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

61.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	62.Bağımsız bölüm sayısı	63.Taşıyıcı sistem ile taşıtılan alanın (m2)	64.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	48		3348
1223 - Ofis ve İşyeri	8		493
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1		78
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			2439
Toplam: 1110 - Meskep	56		6319

Yapı İle İlgili Özellikler

65.Bitişik yapı sayısı	66.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	67.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	68.Toplam taban alanı(m2)	69.Yapı inşaat alanı(m2)
1	54	48	626	6319
70.Toplam yük sayısı: 4	71.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 104	72.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 145	73.Toplam taban alanı(m2): 6105	74.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 25834

75.Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	76.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 7	77.Yapının toplam kat sayısı: 8	78.İlave kat sayısı:
79.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 3,3	80.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 21,1	81.Yapının toplam yüksekliği(m): 24,4	82.İlave kat yüksekliği(m):

83.Yapının sınıfı	84.Yapının grubu	85.Grup no	86.1 m2 maliyeti (TL)	87.Yapının maliyeti (TL)	88.Yapının arsa değeri (TL)	89.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	90.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	A	15	1920	12132480	386011,48	12498491,48	12132480

Yapının Teknik Özellikleri

91.İskele Sistemi: 1.Merkezi sulama tabanlar; 2.Bina içi tabanlar; 3.Kat tabanları; 4.Sıska; 5.Doğal gaz ankası; 6.Kilima; 7.

92.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

93.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemilat; 6.

94.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

95.İç/dış Duvar: 1.Şeker suyu; 2.Kireç suyu; 3.Pinel suyu; 4.Taşlama duvar

96.Asansör: 1.Kendi cinsinden; 2.Fosseptik

97.Tesisatlar: 1.Anahtar; 2.Baz istasyonu; 3.Değerpiyo; 4.Havalandırma; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Parafoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

98.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

99.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas); 1.1.Betonarme; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var; 2.Yok

91.Dışarıya: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

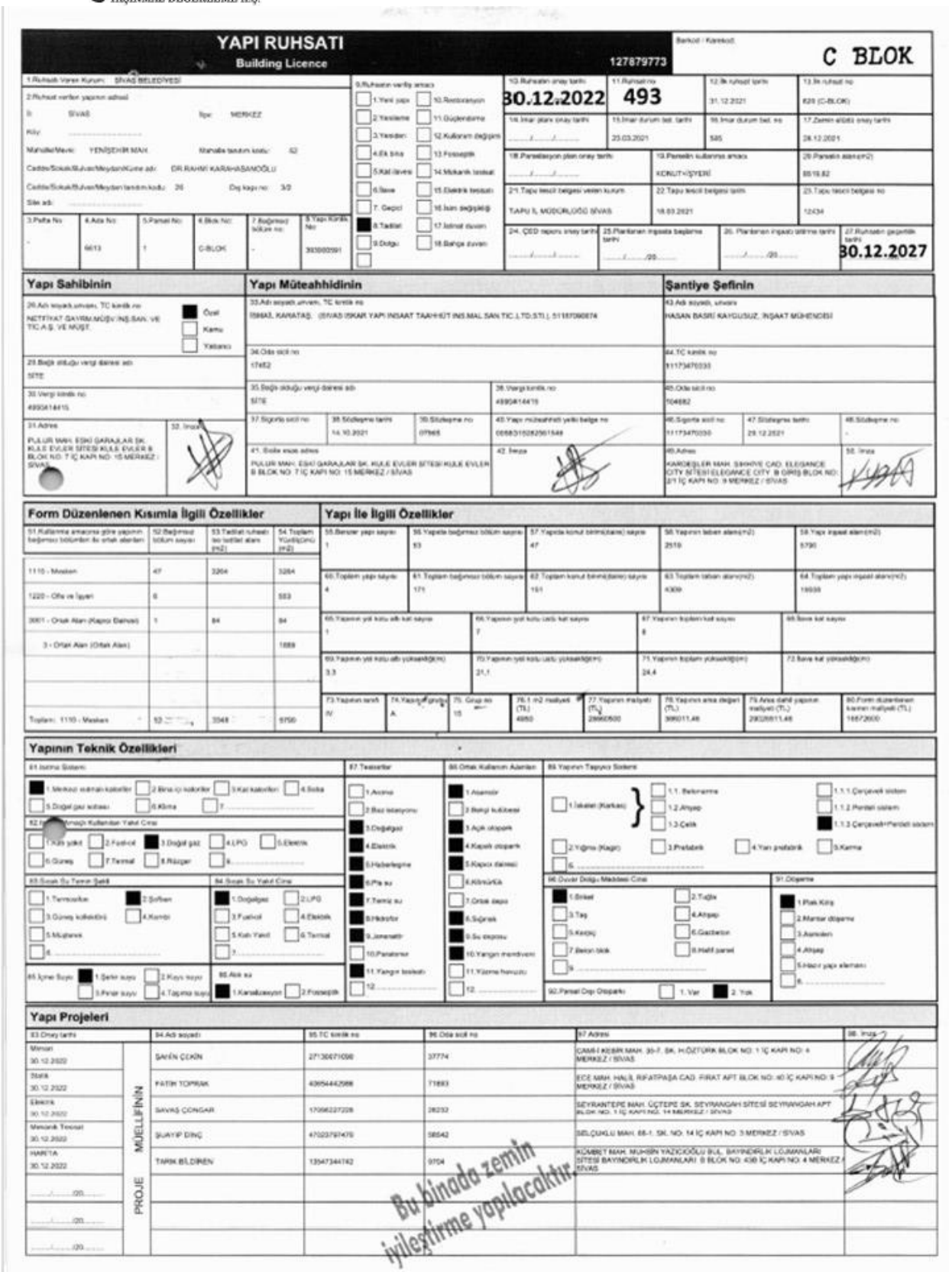
Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98.İmza
Mimari 31.12.2021	MÜELLİFİNİN PROJE	ŞAHİN ÇEKİN	27130071093	37774	CAMİİ KEBİR MAH. 35-7. SK. H.ÖZTÜRK BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 4 MERKEZ / SİVAS	
Statik 31.12.2021		FATİH TOPRAK	40654442990	71803	ECE MAH. HALİL RIFATPAŞA CAD. FIRAT APT BLOK NO: 40 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / SİVAS	
Elektrik 29.12.2021		SAVAŞ ÇONGAR	17056227206	28232	SEYRANTEPE MAH. ÜÇTEPE SK. SEYRANGAH SİTESİ SEYRANGAH APT BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 14 MERKEZ / SİVAS	
Mekanik Tesisat 31.12.2021		ŞUAYİP DİNÇ	47623797470	58642	SELÇUKLU MAH. 66-1. SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 3 MERKEZ / SİVAS	
HARİTA 31.12.2021		TARIK BİLDİREN	13547344747	9704	KUMSET MAH. MUHSİN YAZICIOĞLU BUL. BAYINDIRLIK LOJMANLARI SİTESİ BAYINDIRLIK LOJMANLARI B BLOK NO: 43/B İÇ KAPI NO: 4 MERKEZ / SİVAS	
../../20..						
../../20..						
../../20..						

Bu binada zemin iyileştirme yapılacaktır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI
Building Licence

127879773

C BLOK

1.Ruhsatı Veren Kurum: SİVAS BELEDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İli: SİVAS İlçe: MERKEZ
Köy:
Mahalle/Mevki: YENİŞEHİR MAH. Mahalle tanıtım kodu: 62
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kümeevi adı: DR.RAHMİ KARAHASANOĞLU
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 26 Dış kapı no: 3/3
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kütük No:
-	6613	1	C-BLOK	-	393000591

9.Ruhsatın verildiği amaç
1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Diğer, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İskan değişikliği, 17.İskinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi:	11.Ruhsat no:	12.İlk ruhsat tarihi:	13.İlk ruhsat no:
30.12.2022	493	31.12.2021	629 (C-BLOK)

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
/ /	23.03.2021	585	28.12.2021

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
/ /	KONUT+İŞYERİ	8818.82

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
TAPU İL MÜDÜRLÜĞÜ SİVAS	18.03.2021	12434

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	30.12.2027

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
NETTİKAT GAYRİMÜŞ.İNŞ.SAN. VE TİC.A.Ş. VE MÜŞT.
Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİTE
30.Vergi kimlik no: 4990414415
31.Adres: FULUR MAH. ESKİ GARAJLAR SK. KULE EVLER SİTESİ KULE EVLER B BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 15 MERKEZ / SİVAS
32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
İSMAİL KARATAŞ. (SİVAS İSKAR YAPI İNŞAAT TAAHHÜT İNŞ.MAL SAN.TİC.LTD.ŞTİ.) 5118706874
34.Oda sicil no: 17452
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: SİTE
36.Vergi kimlik no: 4990414415
37.Sigorta sicil no:
38.Sözleşme tarihi: 14.10.2021
39.Sözleşme no: 07565
40.Yapı müteahhitlik yetki belge no: 0068310282901549
41.Şirket esas adresi: FULUR MAH. ESKİ GARAJLAR SK. KULE EVLER SİTESİ KULE EVLER B BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 15 MERKEZ / SİVAS
42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
HASAN BASRİ KAYGUSUZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 51173470330
45.Oda sicil no: 104882
46.Sigorta sicil no: 51173470330
47.Sözleşme tarihi: 29.12.2021
48.Sözleşme no: -
49.Adres: KARDEŞLER MAH. SİVAYİŞ CAD. ELEGANCE CITY SİTESİ ELEGANCE CITY B GİRİŞ BLOK NO: 211 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / SİVAS
50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	47	3264	3264
1220 - Ofis ve İşyeri	6		553
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1	84	84
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			1889
Toplam: 1110 - Mesken	53	3348	5790

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bensiz yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2):	59.Yapı inşaat alanı(m2):
1	53	47	2519	5790

60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2):	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2):
4	171	151	4309	19035

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	67.Yapının toplam kat sayısı:	68.Bina kat sayısı:
1	7	8	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):	71.Yapının toplam yüksekliği(m):	72.Bina kat yüksekliği(m):
3.3	21.1	24.4	

73.Yapının tarifi:	74.Yapı grubu:	75. Grup no:	76.1 m2 maliyeti (TL):	77.Yapının maliyeti (TL):	78.Yapının arsa değeri (TL):	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL):	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):
IV	A	15	4950	28662500	399011.48	29026511.48	16572000

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi sıcak su kaloriferleri, 2.Bina içi kaloriferler, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.
82.Isınmada Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.
85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu
86.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik
87.Teskontlar: 1.Asansör, 2.Baca istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Soğutak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas): 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.
90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif parsel, 9.
91.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.
92.Parsel Dışı Otopark: 1.Var, 2.Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adres	98. İmza
Mimari 30.12.2022	MÜELLİFİNİN PROJE	SAVİN ÇEKİN	27130671098	37774	CAMİİ KEBİR MAH. 39-7. SK. H.ÖZTÜRK BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 4 MERKEZ / SİVAS	
Statik 30.12.2022		FATİH TOPRAK	43654442568	71883	ECE MAH. HALİL RIFATPAŞA CAD. FIRAT APT BLOK NO: 40 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / SİVAS	
Elektrik 30.12.2022		SİVAŞ CONGAR	17056227228	28232	SEYRANTEPE MAH. ÇİÇTEPE SK. SEYRANGAH SİTESİ SEYRANGAH APT BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 14 MERKEZ / SİVAS	
Mekanik Tesisat 30.12.2022		ŞUAYİP DİNÇ	47023797470	58542	SELÇUKLU MAH. 66-1. SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 3 MERKEZ / SİVAS	
HARİTA 30.12.2022		TARIK BİLDİREN	13547344742	9704	KÜMBET MAH. MUHSİN YAZICIOĞLU BUL. BAYINDIRLIK LOJMANLARI SİTESİ BAYINDIRLIK LOJMANLARI B BLOK NO: 430 İÇ KAPI NO: 4 MERKEZ / SİVAS	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

Bu binada zemin iyileştirme yapılacaktır.

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

112627526

29.12.2023

262 (C.BL)

Yapı Sahibinin

NETFİNAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yapı Müteahhidinin

İSMAİL KARATAŞ (SİVAS İSHAK YAPI İNŞAAT TAAHHÜT İNŞ.MAL.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.)

Şantiye Şefinin

HASAN BASRİ KAYOĞLUOĞLU İNŞAAT MÜHENDİSİ

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

1110 - Mesken	47	3264
1220 - Ofis ve İşyeri	6	563
3001 - Ortak Alan (Kapalı Otopark)	1	64
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		1589
Toplam: 1110 - Mesken	53	5790

Yapı İle İlgili Özellikler

1	53	47	3519	5790
4	171	151	4309	19008
1	7	8		
3,3	21,1	24,4		
IV	A	4060	28600500	308811,48

Yapının Teknik Özellikleri

1. Betonarme sistemli taşıyıcılar
2. Bina içi taşıyıcılar
3. Kat taşıyıcıları
4. Diğer
5. Doğal gaz sobası
6. Klima

Yapının Kullanım Alanları: Mesken

Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 3. Doğalgaz

Sıcak Su Temin Şekli: 2. Şofben

Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz

İçme Suyu: 1. Şehir suyu

Atık su: 1. Kanalizasyon

Tesisatlar: 1. Asansör, 2. Beton soğutma, 3. Doğalgaz, 4. Elektrik, 5. Haberleşme, 6. Pis su, 7. Temiz su, 8. Telefon, 9. Jeneratör, 11. Yangın tesisatı

Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör, 2. Beton soğutma, 3. Apt. otopark, 4. Kapalı otopark, 5. Kapalı otopark, 7. Ortak depo, 8. Sığınak, 9. Su deposu, 10. Yangın merdiveni, 11. Yüzme havuzu

Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme, 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem

Dış Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1. Briket

Çatı Örtüsü: 1. Ahşap kiriş

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 47 adet daire, 6 adet dükkan veya 1 adet(diğer kullanımlar) tamamen belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

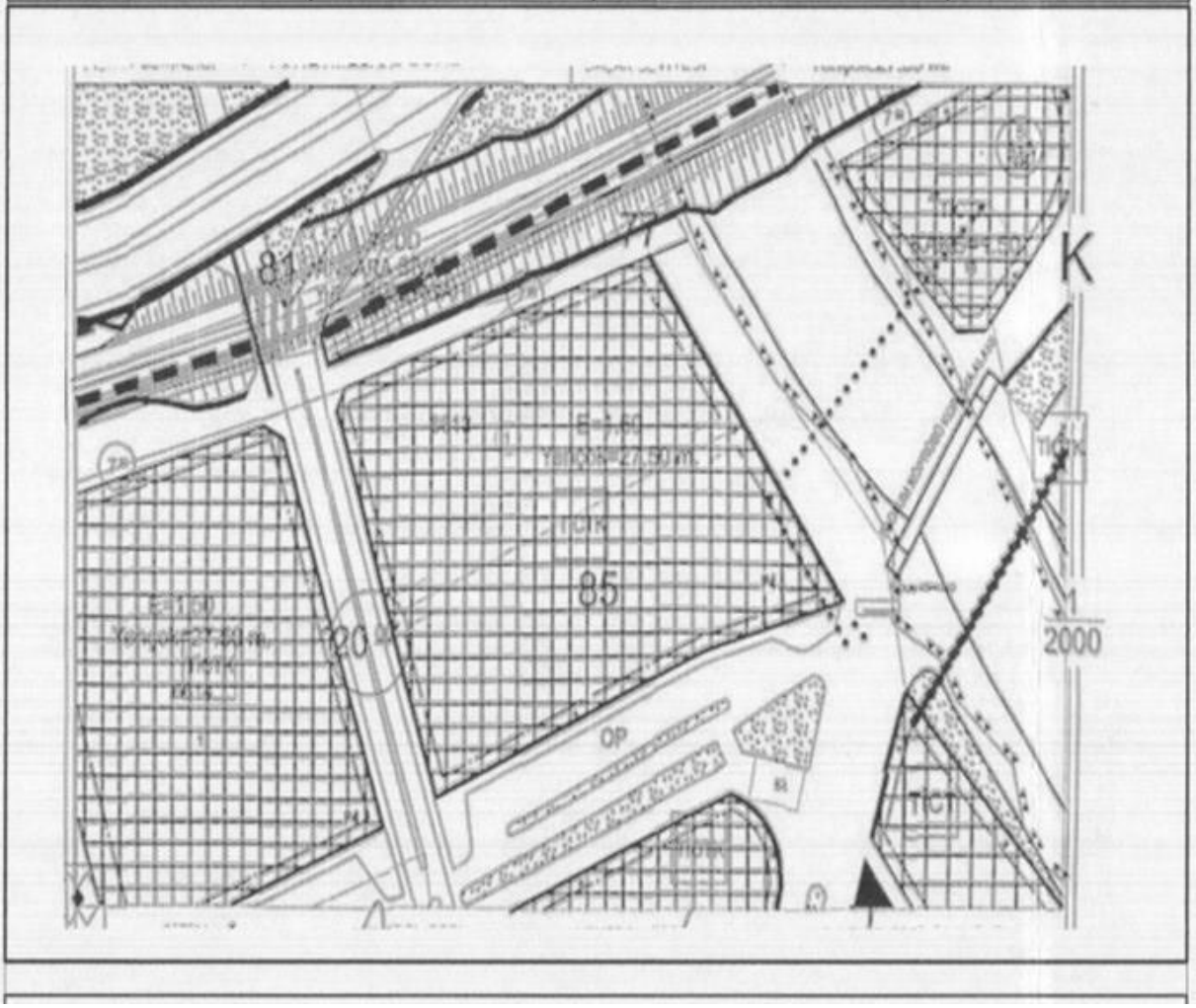
	97. Konutun aslen dahil olduğu sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı		24	23					47
99. Perte olan daire sayısı		24	23					47
100. Bir dairenin yüzölçümü		50	69,73					3263,79

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ADI VE SOYADI			NETFİYAT İNŞ. VE MÜŞT.				
KADASTRO			TOPLAM	MAHALLESİ		İMAR PAFTA NO	
PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN(M²)	YENİŞEHİR			
İ38-D-01-C-2-D	6613	1	8519.82 M2	SAYI	585	GÜN	23.03.2021
DÜSÜNCELER			PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR. E: 1.50 YENÇOK:27.50 M. TCDD GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. PARSEL TURİZM TİCARET KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. PARSEL ÖA.1.1. ALANINDA KALMAKTADIR.				

YOLA MESAFESİ	KROKİ 5.00 M.	YAPI NİZAMI	EMSAL
İNŞAAT MESAFESİ	KROKİ	KAT ADEDİ	----------
KOMŞU MESAFESİ	KROKİ	ARKA BAHÇE MESAFESİ	YÖN. GÖRE
İNŞAAT DERİNLİĞİ	KROKİ	SAÇAK SEVİYESİ	YENÇOK:27.50 M.



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

C BLOK

Çaşkurlu Mimarlık Müh. İnş. Res. San. Tic. Ltd. Şti.

SİVAS | M

2021/620

YAPI DENET.KONT.	YAPI DENET.ONAY	BELEDİYE KONT.	BELEDİYE ONAY
___/___/2023 31.12.2021/620 25.12.2023 205016 #21445#	___/___/2023	25/12/2023 Yasin YURT Mimar ASLININ AYNIDIR	25/___/2023

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

PROJE TÜRÜ	MİMARİ KAT İRTİFAKI PROJESİ

MİMARLAR ODASI	MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		MÜELLİF MİMAR
___/___/2023 2	ADI SOYADI	ŞAHİN ÇEKİN	___/___/2023 ÇAŞKURLU MİMARLIK MÜH. İNŞ. T. MEKANİK DEĞERLEME A.Ş.
	ÜNVANI	MİMAR	Sitesi V.D. 221 070 [illegible] Tel : 0346 227 90 45
	ODA SİCİL NO	37774	Mersis No. [illegible] 033100015 - SİVAS
	SER.MES.HİZ.BEL.NO	58 00 78	Eski Kale Mh. Osmanpaşa Cd. No: Sitesi No.5/4
	ADRES-İLETİŞİM	ESKİKALE MAH. OSMANPAŞA CAD.TAÇ SİTESİ K:2 D:4 SİVAS (0346) 223 90 45 caskurlumimarlik@gmail.com	

M SİVAS

C BLOK

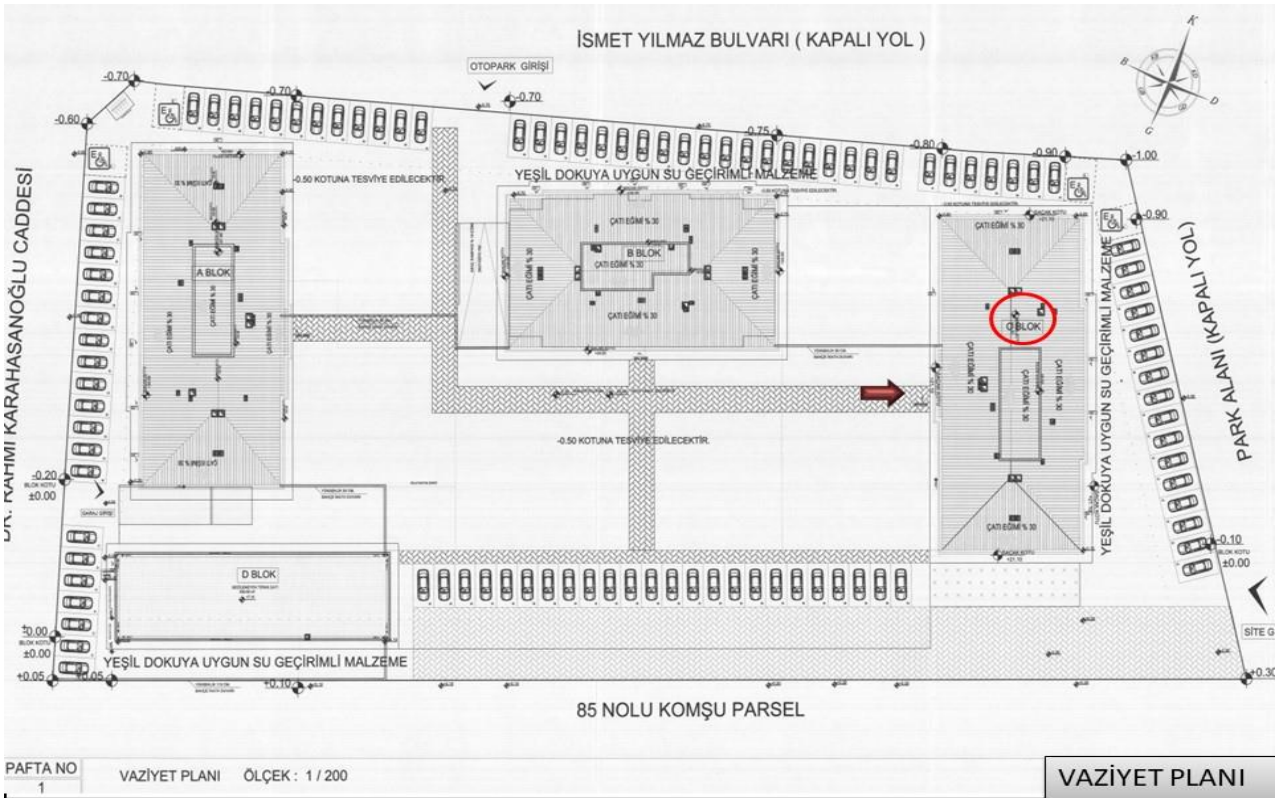
İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İ.D./TARİHİ
SİVAS	MERKEZ	YENİŞEHİR	İ38-D-01-C-2-D	6613	1	585 / 23.03.2021

YAPININ	ADI SOYADI	ADRES-TEL	İMZA-MÜHÜR
ARSA SAHİBİ	NETFİYAT İNŞ. VE MÜŞT.		
MÜTEAHHİDİ	SİVAS İSKAR YAPI İNŞ. LTD. ŞTİ.		

MH iş Aşaması	Kullanım Amacı	Yapının Tipi	İnş. Alanı	Zemin Üstü	Kat Adedi	Taban Alanı	Tapu Alanı	B.B.S.	YHS	Bölge Katsayısı
	KONUT TİCARİ	KARKAS	C BLOK: 5760.00 m² TOPLAM: 18036.00 m²	6	B+Z+6 KAT	624.42 m²	8519.82 m²	53 BB.	4A	

PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ DEĞİŞTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR.5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

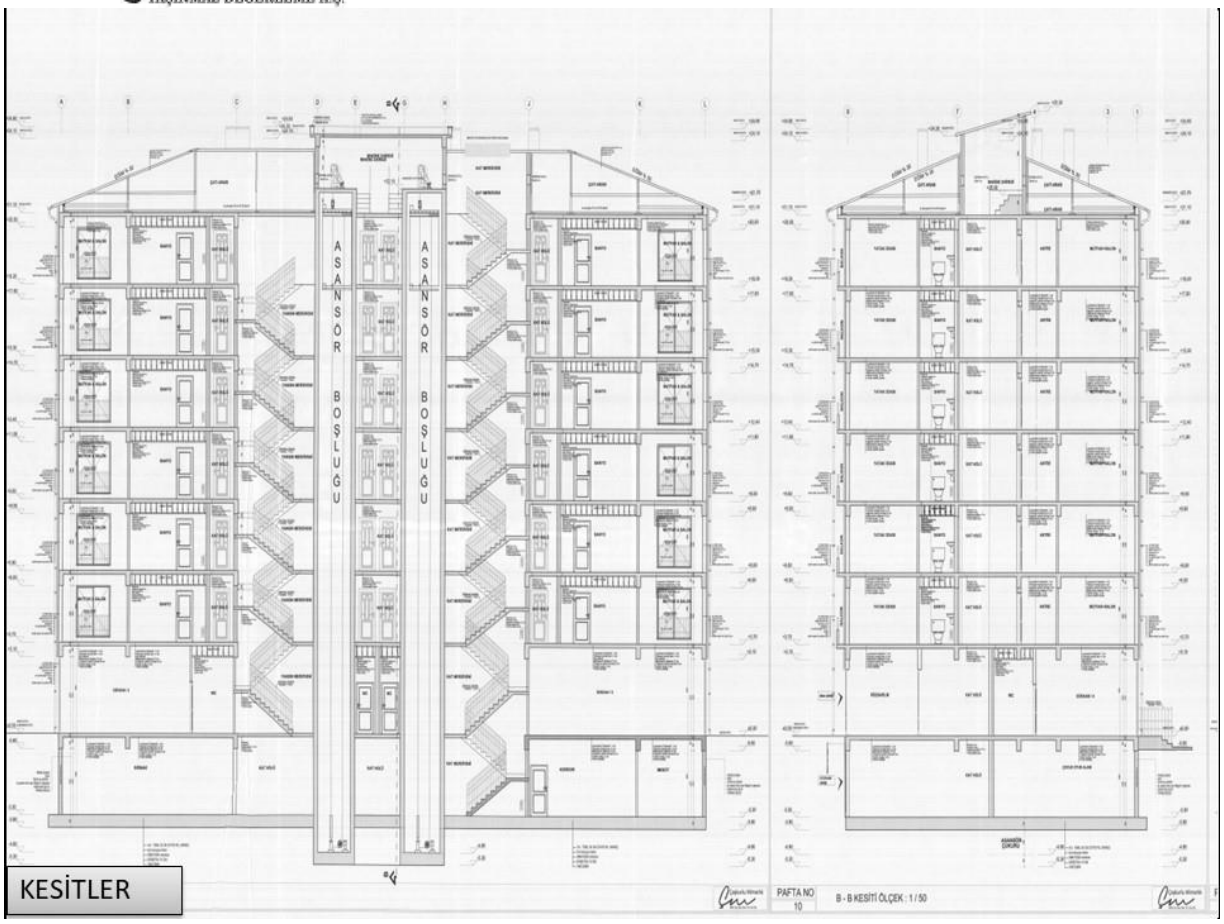
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

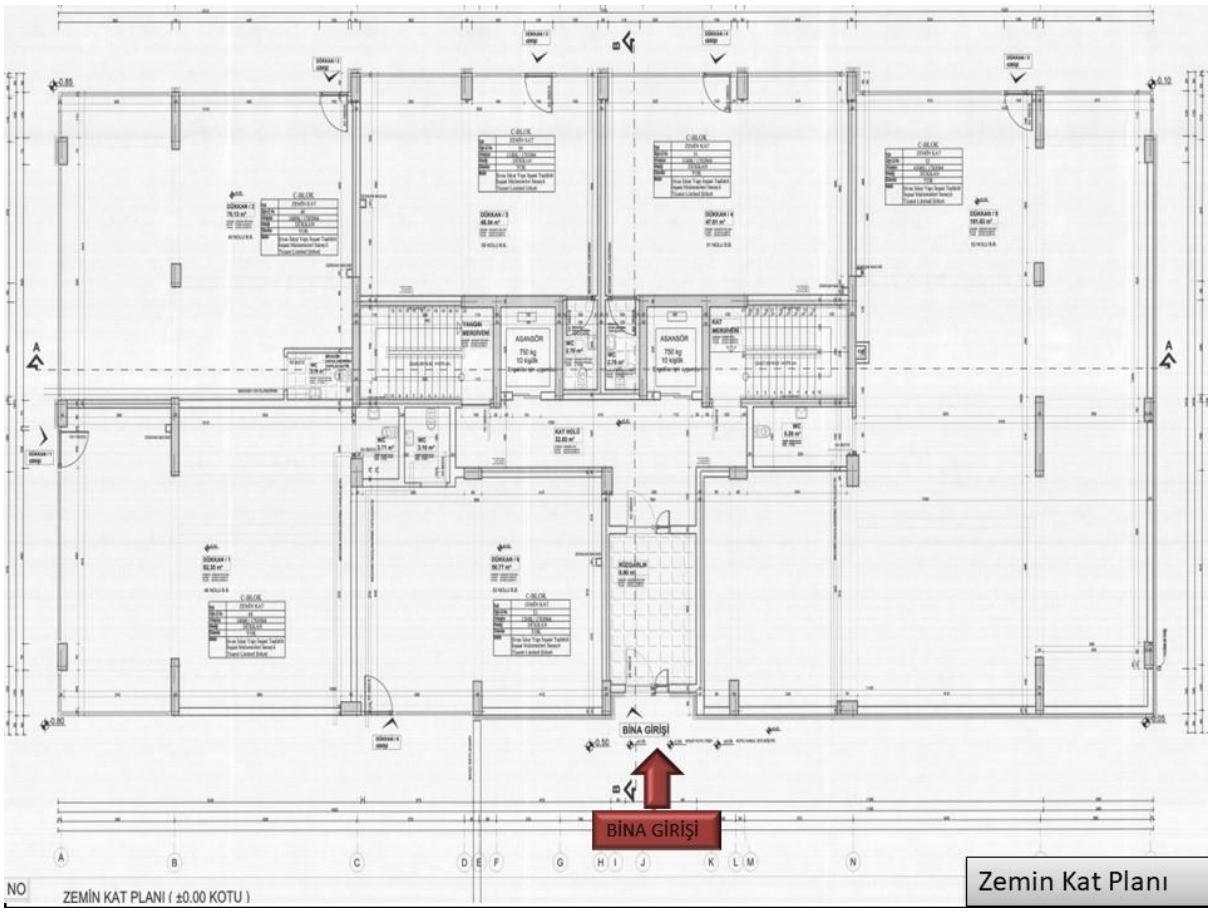
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



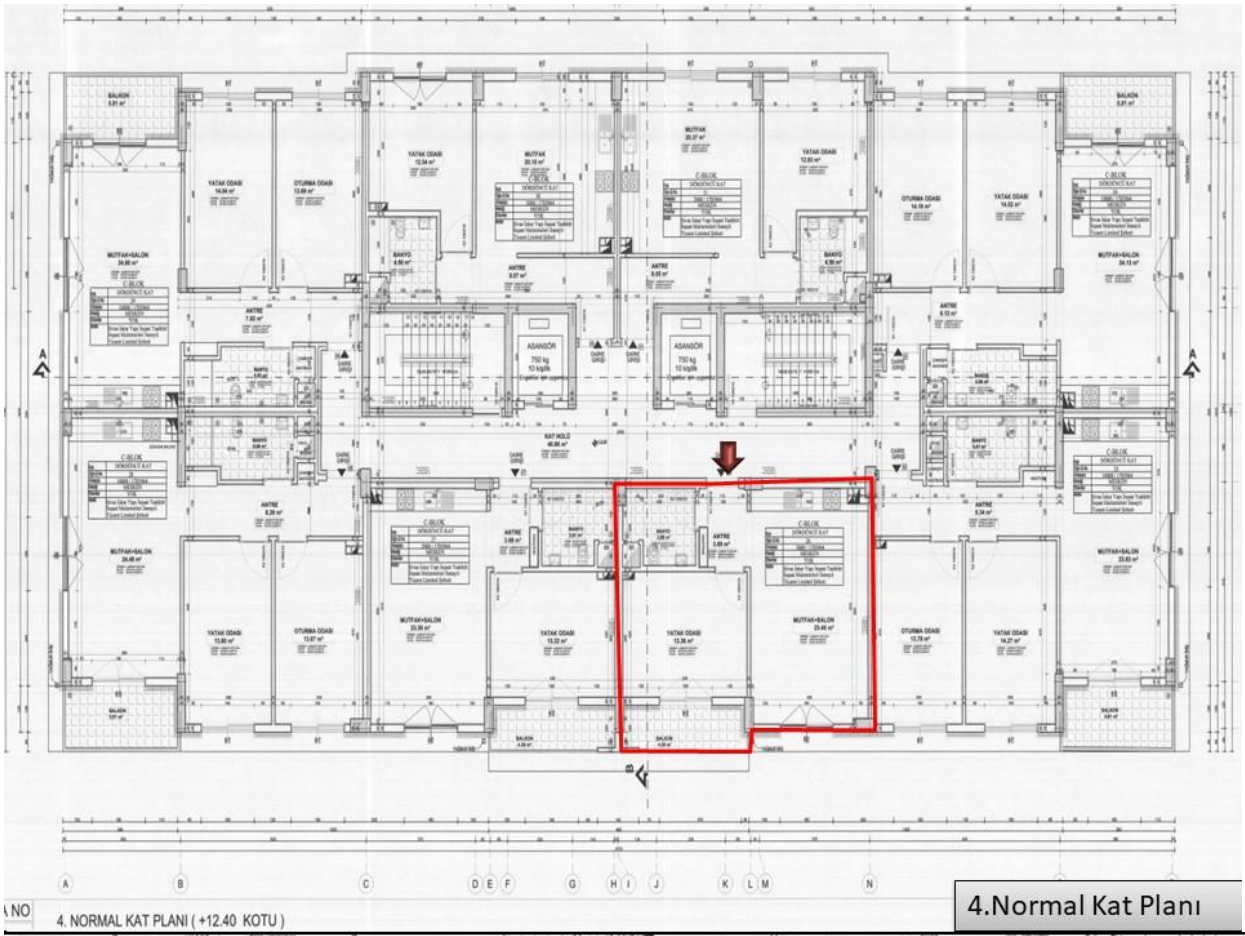
KESİTLER



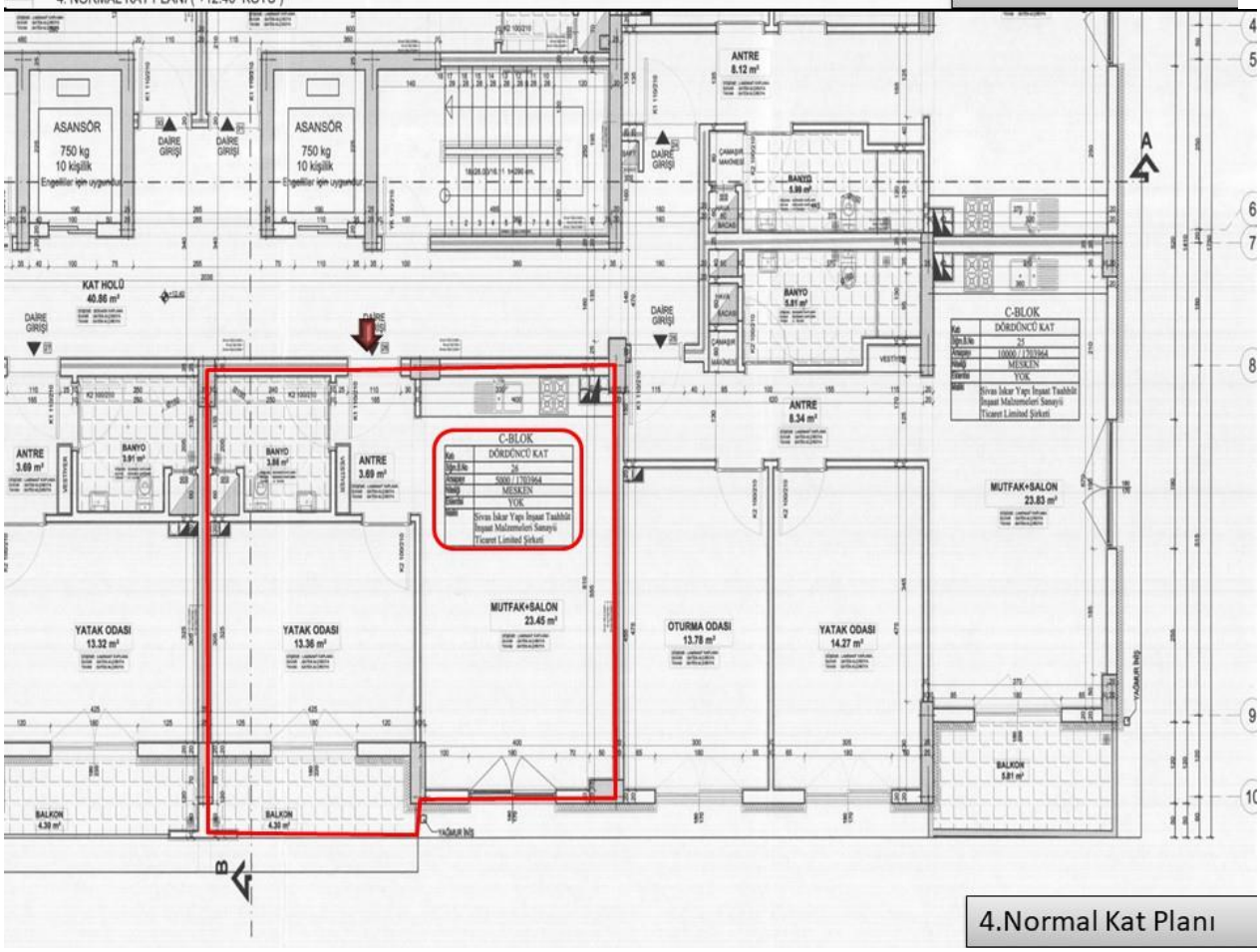
Zemin Kat Planı

Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



4.Normal Kat Planı



4.Normal Kat Planı

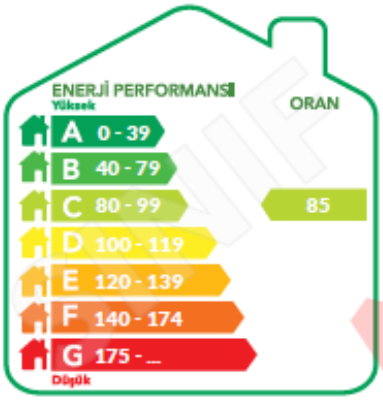
Başkent **T**aşınmaz **D**eğerleme **A**.**Ş**.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

bep TR bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

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



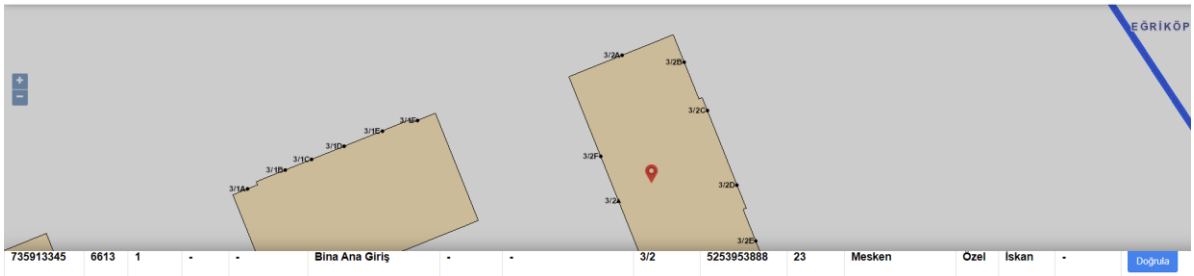
SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	570.581,55	144,47	0,00	0,00	C
Isıtma	461.018,67	116,73	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	69.451,67	17,59	0,00	0,00	C
Soğutma	4.383,63	1,11	0,00	0,00	E
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	35.727,58	9,05			F
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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



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

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5124522219