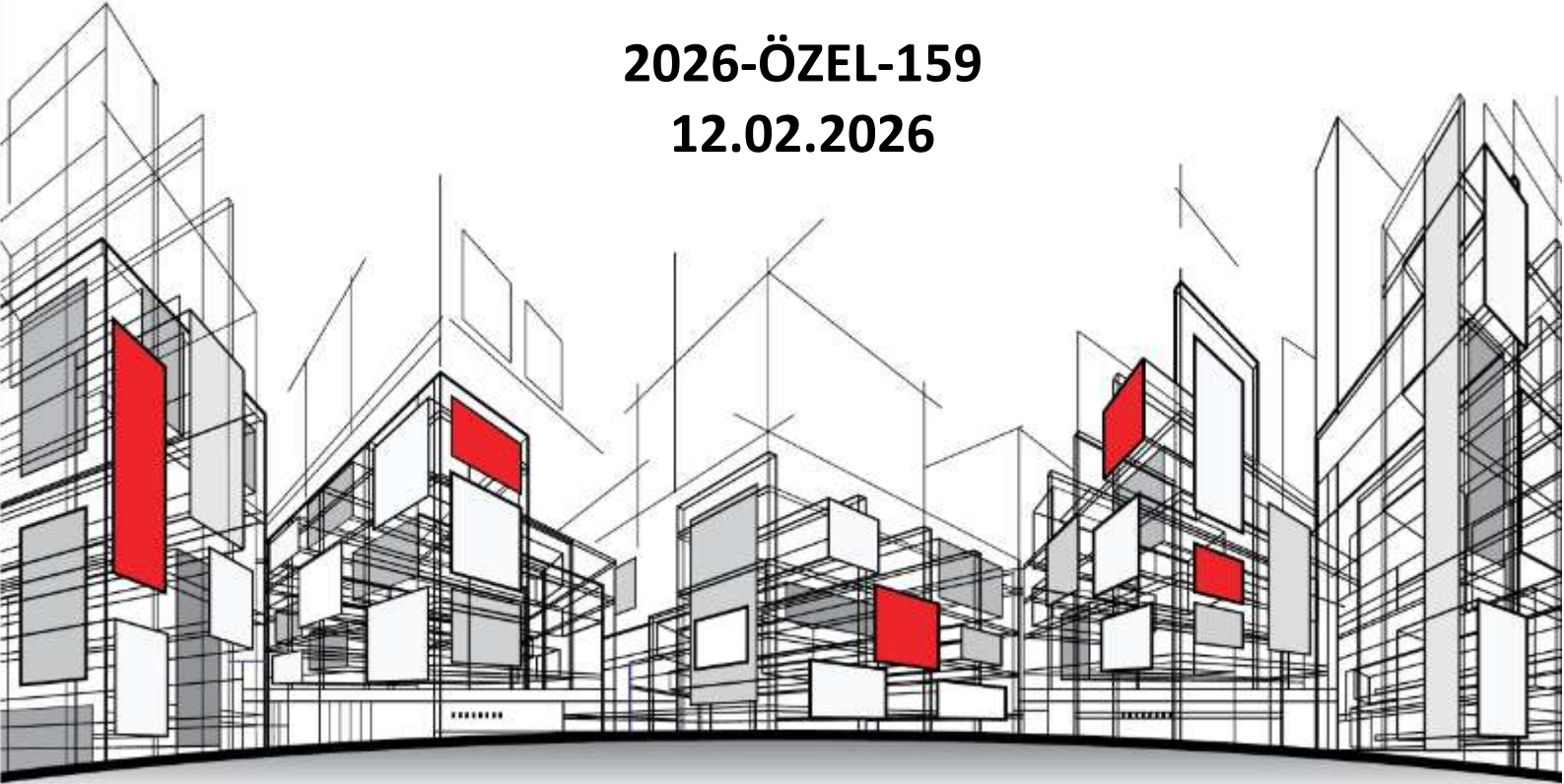


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL
YATIRIMLAR A.Ş.**

**SİVAS – MERKEZ – ESENYURT
7 ADET DUBLEKS MESKEN**

**2026-ÖZEL-159
12.02.2026**



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

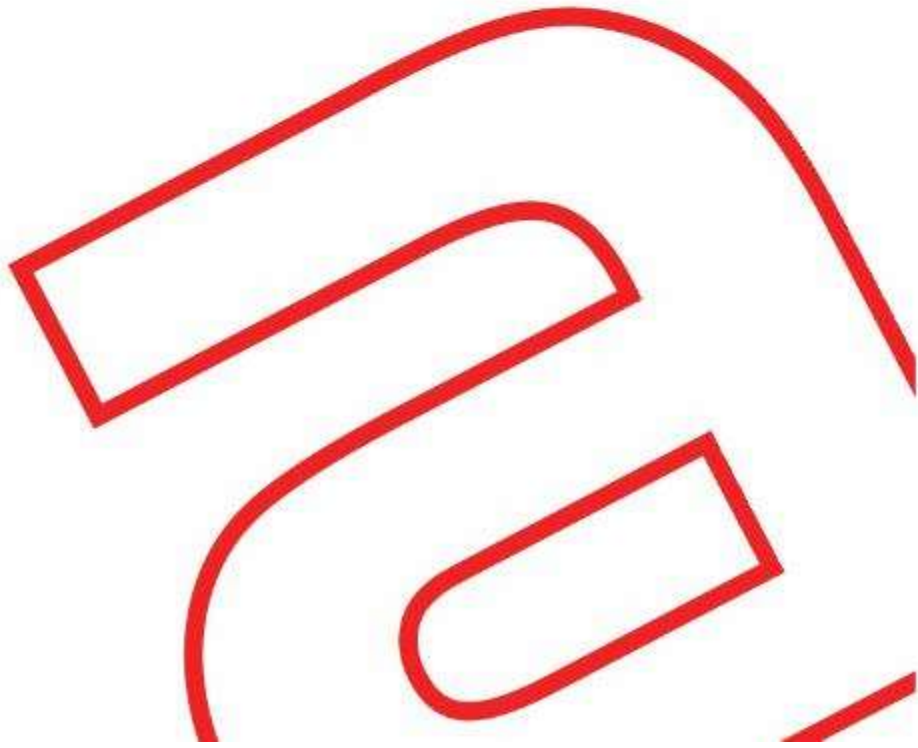
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 12 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 13 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 13 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 14 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 14 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 27 -
7. SONUÇ	- 29 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 39 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 40 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ SİSTEM YÖNETİMİ SERTİFİKASI	- 82 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 85 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 86 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS)	- 87 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 88 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 89 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 20.01.2026/A615
Değer Tarihi	: 31.12.2025
Rapor Tarihi	: 12.02.2026
Rapor Numarası	: 2026-ÖZEL-159
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen, Sivas ili, Merkez ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 6321 Ada 1 parsel üzerinde konumlu 5-8-9-10-13-14-17 Blok no.lu "Dubleks Mesken" vasıflı taşınmazların değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi doğrultusunda taşınmaza 31.12.2025 tarihli değer takdiri yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Natamam Durumdaki Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL)	: 105.000.000-TL YüzBeşMilyon-TürkLirası
Natamam Durumdaki Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL)	: 126.000.000-TL YüzYirmiAltıMilyon-TürkLirası
Natamam Durumdaki Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD) ¹	: 2.446.247-USD İkiMilyonDörtYüzKırkAltıBinikiYüzKırkYedi-AmerikanDoları
Natamam Durumdaki Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	: 2.935.496-USD İkiMilyonDokuzYüzOtuzBeşBinDörtYüzDoksanAltı-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Net Global Endüstriyel Yatırımlar A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ahmetturan Gazi Mah. OSB. 4. Cad No:5 Merkez/Sivas
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	Police No: 630053439 Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2026 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %20 olarak belirtilmiştir.

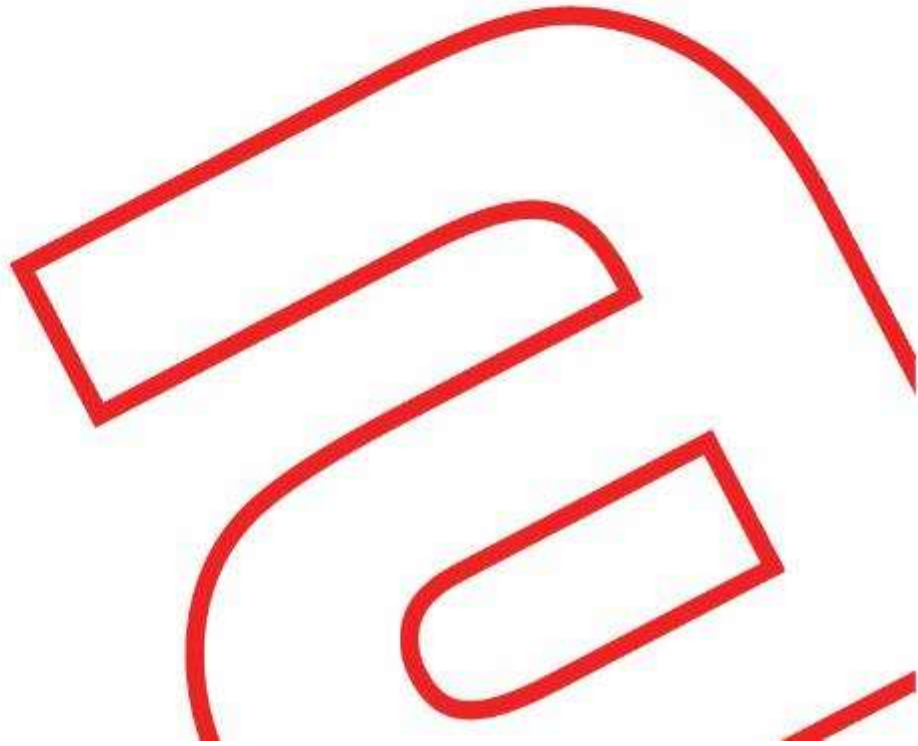
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2022 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.12.2025 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 50.3765-TL, USD satış kuru 42.9229-TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

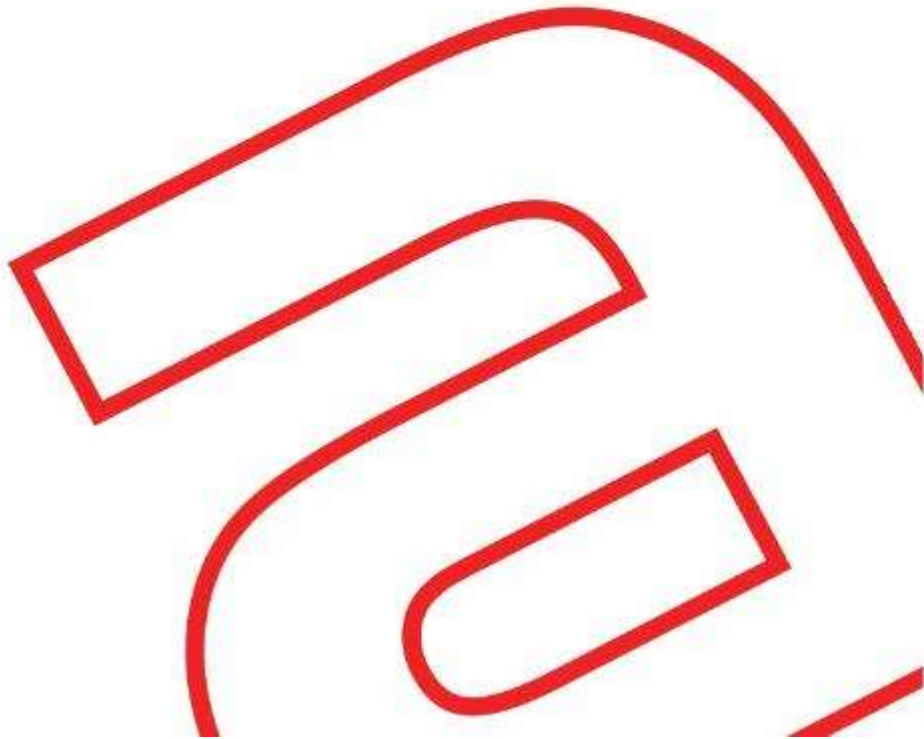


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

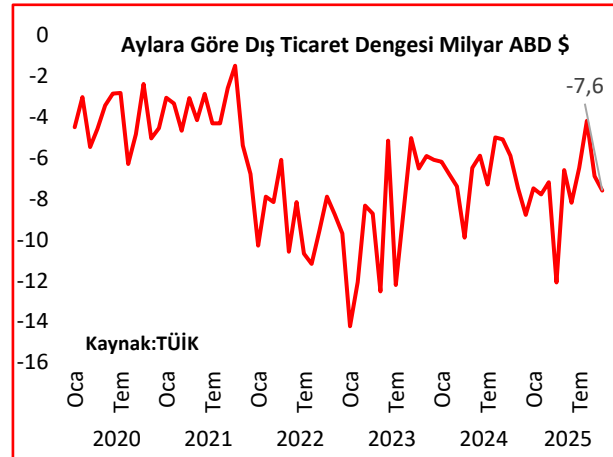
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

Üçüncü çeyrekte sanayi sektörü yüzde 6,5 oranında, hizmetler (inşaat dahil) sektörü yüzde 4,6 oranında büyüme kaydederken, tarım sektörü yüzde 12,7 oranında daralma kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 1,1 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 11,7 oranında artarken; özel tüketim harcamaları yüzde 4,8 oranında artmış, kamu tüketimi harcamaları yüzde 0,8 oranında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 13,3 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 11,3 oranında artmıştır.

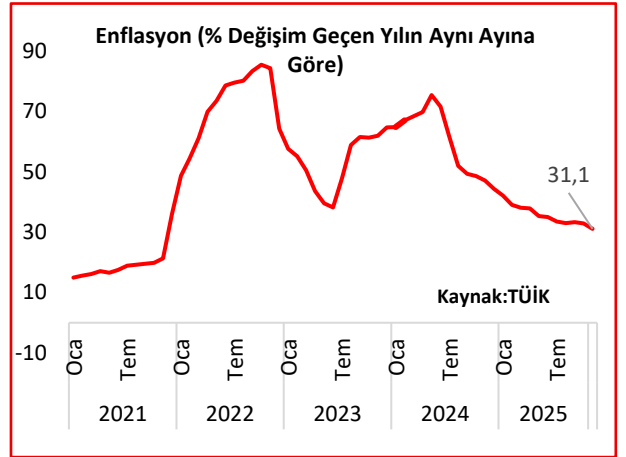
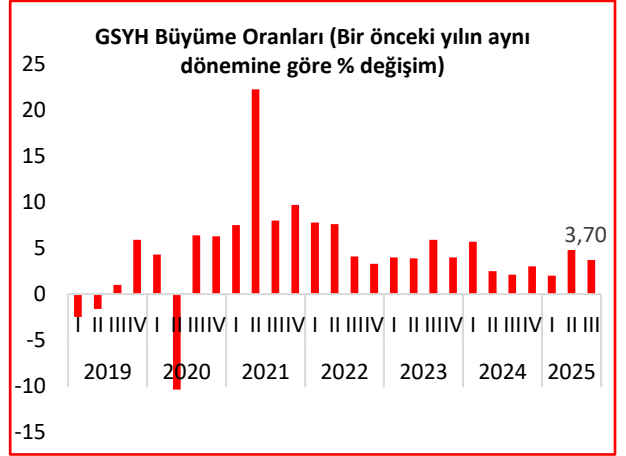
Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 0,87 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 1,79 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 7,57 puan ile Konut grubu, 6,83 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 4,55 puan ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 1,17 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 27,04 olarak gerçekleşmiştir. Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %27,6 artarak 5 milyar 938 milyon dolardan, 7 milyar 580 milyon dolara yükselmiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2024 Ekim ayında %79,8 iken, 2025 yılının aynı ayında %76,0 olmuştur.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2025 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,3, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,6 olmuştur.



toplam ithalatın %43,9'unu oluşturmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 2 milyar 3 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 423 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 409 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 210 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 152 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,1'ini oluşturmuştur.

Ekim ayında ithalatı ilk sırayı Çin aldı. Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 977 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 712 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 326 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 5 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 828 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat,

²TÜİK, TCMB

3.2. Gayrimenkul Sektörü³

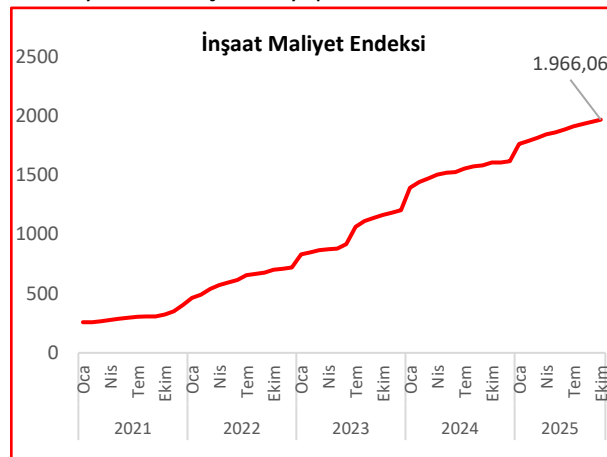
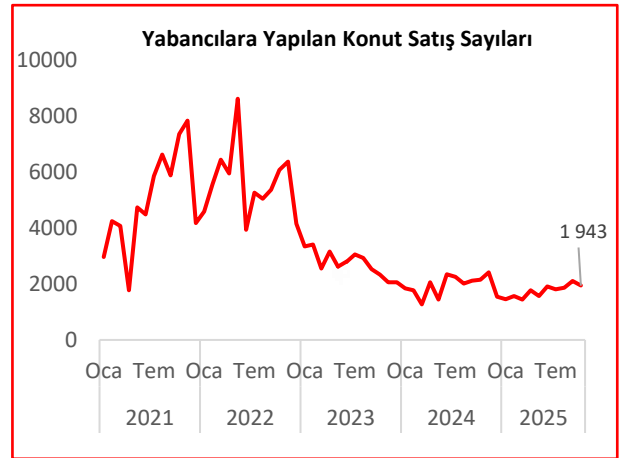
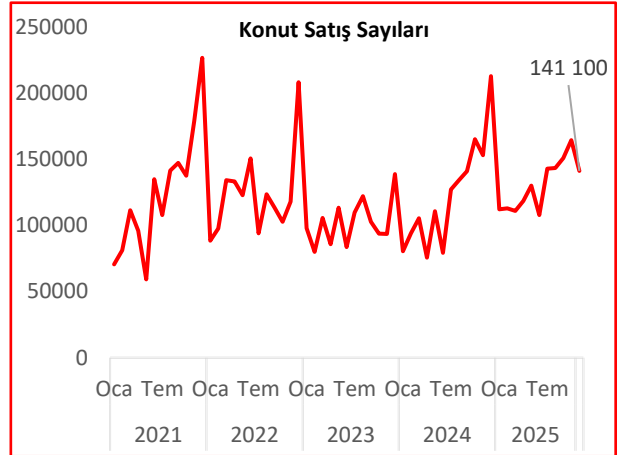
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında azalarak 141 bin 100 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan, 131 ile Bayburt ve 152 ile Artvin olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 oranında azalarak 21 bin 499 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5 oranında artarak 207 bin 519 oldu. Kasım ayında 5 bin 483; Ocak-Kasım döneminde ise 49 bin 973 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 46 bin 589 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %33,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,9 oranında artarak 444 bin 96 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,7 oranında azalarak bin 943 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 728 ile İstanbul, 662 ile Antalya ve 157 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında azalarak 18 bin 993 oldu. Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 310 ile Rusya Federasyonu, 159 ile Ukrayna ve 151 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.

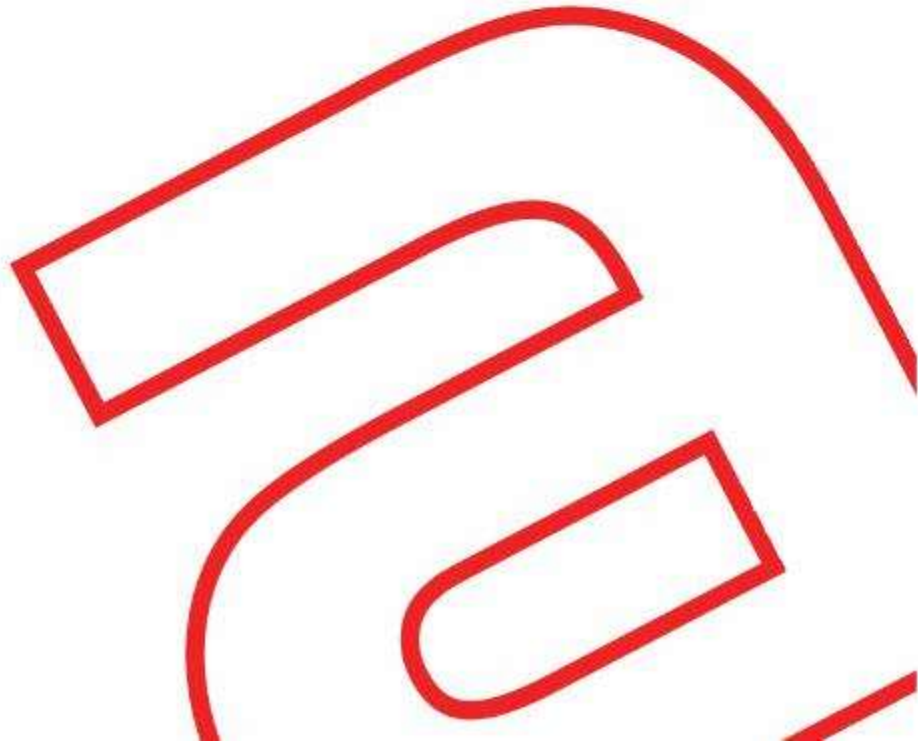


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,98 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,68 arttı, işçilik endeksi %30,49 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,95 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,29 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,55 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,42 arttı, işçilik endeksi %29,94 arttı.

³TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri			
İli	Sivas	Tapu Cinsi	Kat İrtifakı
İlçesi	Merkez	Ada	6321
Mahallesi	Esenyurt	Parsel	1
Mevkii	Göçyolu	Yüzölçümü (m ²)	14.432,75
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa	Koordinatları	39.7023 - 32.9949

Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri								
No	Nitelik	Kat	Blok/B.B. No	Tapu Tarihi	Yevmiye	Cilt	Sayfa	Arsa Payı
1	Dubleks Mesken	Z+1	5 / 1	18.12.2024	83427	3	251	730000/14432750
2	Dubleks Mesken	Z+1	8 / 1	18.12.2024	83427	3	254	695000/14432750
3	Dubleks Mesken	Z+1	9 / 1	18.12.2024	83427	3	255	690000/14432750
4	Dubleks Mesken	Z+1	10 / 1	18.12.2024	83427	3	256	685000/14432750
5	Dubleks Mesken	Z+1	13 / 1	18.12.2024	83427	3	259	670000/14432750
6	Dubleks Mesken	Z+1	14 / 1	18.12.2024	83427	3	260	921292/14432750
7	Dubleks Mesken	Z+1	17 / 1	18.12.2024	83427	3	263	700000/14432750

Malik: NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş. (1/1)

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
6321/1	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel topografik açıdan düz bir arazi yapısında, geometrik olarak yamuk şeklindedir. Parselin imar yoluna kuzey sınırında yaklaşık olarak 175m, batı sınırında yaklaşık 100 cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde dubleks meskenlerden oluşan site yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydı belgesi üzerinden gerçekleştirilen incelemede değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İnceleme Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
İnceleme Tarih ve Saati	28.01.2026 – 11:45-11:48
Tüm Taşınmazlar İçin Müsterek Kayıtlar	
Beyanlar Bölümü	- Yönetim Planı : 09/12/2024 (18.12.2024 tarih, 83427 yevmiye) 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (12.01.2009 tarih, 316 yevmiye)

***2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine göre:** kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracığı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.

İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24.04.2001 – 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar 18.12.2024 tarih 83427 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi işlemi sonucunda "Net Global Endüstriyel Yatırımlar Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir. Taşınmazın devredilmesi ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Sivas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre konut alanı, E: 0,30, TAKS: 0,40 2 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmüştür.



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Web Tapu Portalında ve Sivas Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinden dijital olarak gönderilen dosyada aşağıda belirtilen belgeler incelenmiştir.

MİMARİ PROJE				
PROJE	TARİH	NO	ALAN (m ²)	
Kat İrtifakı Projesi	05.12.2024	BİLA	302	

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	5 No.lu Blok	29.12.2023	621	302
Tadilat	5 No.lu Blok	21.11.2024	461	302
Yeni Yapı	8 No.lu Blok	29.12.2023	621	302
Tadilat	8 No.lu Blok	21.11.2024	461	302
Yeni Yapı	9 No.lu Blok	29.12.2023	621	302
Tadilat	9 No.lu Blok	21.11.2024	461	302
Yeni Yapı	10 No.lu Blok	29.12.2023	621	302
Tadilat	10 No.lu Blok	21.11.2024	461	302
Yeni Yapı	13 No.lu Blok	29.12.2023	621	302
Tadilat	13 No.lu Blok	21.11.2024	461	302
Yeni Yapı	14 No.lu Blok	29.12.2023	621	302
Tadilat	14 No.lu Blok	21.11.2024	461	302
Yeni Yapı	17 No.lu Blok	29.12.2023	621	302
Tadilat	17 No.lu Blok	21.11.2024	461	302

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir duruma rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetim işleri İntek Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.

➤ **Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Sivas İli Merkez İlçesi Esenyurt Mahallesi sınırları içerisinde Alparslan Türkeş Cadde no: 51/5 (UAVT: 5449501773), 51/8 (UAVT: 5496847277), 51/9 (UAVT: 5115181801) 51/10 (UAVT: 5066679993) 51/13 (UAVT: 5424872520) 51/14 (UAVT: 5445041451) 51/17 (UAVT: 5026138908) Net Life Villaları Sitesi posta adresinde konumlandıkları.

Değerlemeye konu Gayrimenkullerin bulunduğu Net Life Villaları Sitesi, 14.432,75 m² yüz ölçümüne sahip 6321 ada 1 parsel üzerinde, (Yapı ruhsatına göre 4-B- Yeni Tebliğe göre 3-C) yapı sınıfında, zemin+1 normal katlı, ayırık nizamda ve betonarme karkas yapı tarzında, yatay kat irtifakı kurulmuş Tip 1 ve Tip 2 villa tipinde toplam 20 Adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Site çevresi perde duvarla ile çevrilidir. Site girişinde 24 saat görevli bulunan bir bekçi kulübesi olacak şekilde inşa edilmektedir. Site içi zeminleri beton parke taş döşemeli olacak şekilde çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm bazında konum tespiti TKGM Web tapu sisteminde ve Sivas Belediyesinde incelenen kat irtifakına esas mimari projeye göre yapılmıştır.

5 Blok 1 Bağımsız Bölüm No.Lu “Dubleks Mesken” nitelikli taşınmaz; parsel kuzey cepheden (Çayır Sokak istikametinden) bakıldığında ön tarafta ve sağdan 5. sırada yer almaktadır. Tip 1 villa tipinde kuzey, güney ve doğu cephelidir. Mimari projesine göre zemin kat 178 m² (137 m² kapalı+ 39 m² teras ve veranda), normal kat ise 125 m² olmak üzere toplamda 262 m² kapalı kullanım alanlı + 39 m² zemin terası ve veranda alanlıdır. Zemin katında hol, salon, mutfak, vestiyer, WC, kazan dairesi, teras ve veranda; normal katında ise koridor, 3 oda (her biri giysi odası ve duşlu) ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Ek olarak, zemin katta, 1. Kat balkon izdüşümündeki ~6 m² olan teras alanı olarak inşa edilmiş olup söz konusu alanın yasal olmaması sebebiyle değerlendirme çalışması kapsamında dahil edilmemiştir.

Zeminler; giriş, hol, salon, mutfak ve koridor granit; oda bölümleri laminant parke, duvarlar saten alçı haldedir. Islak hacim zeminler ve duvarları seramik kaplamadır. Taşınmazın ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapıları, merdiven korkulukları, mutfak dolabı, banyo ekipman ve armatürleri henüz montaj aşamasındadır. Isınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz natamam olup inşa çalışmaları devam etmektedir. Değer tarihi itibarıyla tamamlanma oranı ~ %90 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

8 Blok 1 Bağımsız Bölüm No.Lu “Dubleks Mesken” nitelikli taşınmaz; parsel kuzey cepheden (Çayır Sokak istikametinden) bakıldığında ön tarafta ve sağdan 8. sırada yer almaktadır. Tip 1 villa tipinde kuzey, güney ve doğu cephelidir. Mimari projesine göre zemin kat 178 m² (137 m² kapalı+ 39 m² teras ve veranda), normal kat ise 125 m² olmak üzere toplamda 262 m² kapalı kullanım alanlı + 39 m² zemin terası ve veranda alanlıdır. Zemin katında hol, salon, mutfak, vestiyer, WC, kazan dairesi, teras ve veranda; normal katında ise koridor, 3

oda (her biri giysi odası ve duşlu) ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. . Ek olarak, zemin katta, 1. Kat balkon izdüşümündeki ~6 m² olan teras alanı olarak inşa edilmiş olup söz konusu alanın yasal olmaması sebebiyle değerleme çalışması kapsamında dahil edilmemiştir.

Zeminler; giriş, hol, salon, mutfak ve koridor granit; oda bölümleri laminant parke, duvarlar saten alçı haldedir. Islak hacim zeminler ve duvarları seramik kaplamadır. Taşınmazın ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapıları, merdiven korkulukları, mutfak dolabı, banyo ekipman ve armatürleri henüz montaj aşamasındadır. Isınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz natamam olup inşa çalışmaları devam etmektedir. Değer tarihi itibarıyla tamamlanma oranı ~ %90 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

9 Blok 1 Bağımsız Bölüm No.Lu `Dubleks Mesken` nitelikli taşınmaz; parsel batı cepheden (Alparslan Türkeş Caddesi istikametinden) bakıldığında arka tarafta parselin doğu sınırında orta sıradan 1. sırada yer almaktadır. Tip 2 villa tipinde doğu, batı ve güney cephelidir. Mimari projesine göre zemin kat 178 m² (137 m² kapalı+ 39 m² teras ve veranda), normal kat ise 125 m² olmak üzere toplamda `262 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı + 39 m<sup>2</sup> zemin terası ve veranda alanlı`dır. Zemin katında hol, salon, mutfak, vestiyer, WC, kazan dairesi, teras ve veranda; normal katında ise koridor, 3 oda (her biri giysi odası ve duşlu) ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Ek olarak, zemin katta, 1. Kat balkon izdüşümündeki ~6 m² olan teras alanı olarak inşa edilmiş olup söz konusu alanın yasal olmaması sebebiyle değerleme çalışması kapsamında dahil edilmemiştir.

Zeminler; giriş, hol, salon, mutfak ve koridor granit; oda bölümleri laminant parke, duvarlar saten alçı haldedir. Islak hacim zeminler ve duvarları seramik kaplamadır. Taşınmazın ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapıları, merdiven korkulukları, mutfak dolabı, banyo ekipman ve armatürleri henüz montaj aşamasındadır. Isınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz natamam olup inşa çalışmaları devam etmektedir. Değer tarihi itibarıyla tamamlanma oranı ~ %90 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

10 Blok 1 Bağımsız Bölüm No.Lu `Dubleks Mesken` nitelikli taşınmaz; parsel batı cepheden (Alparslan Türkeş Caddesi istikametinden) bakıldığında arka tarafta parselin doğu sınırında orta sıradan 2. sırada yer almaktadır. Tip 2 villa tipinde kuzey, doğu ve güney cephelidir. Mimari projesine göre zemin kat 178 m² (137 m² kapalı+ 39 m² teras ve veranda), normal kat ise 125 m² olmak üzere toplamda `262 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı + 39 m<sup>2</sup> zemin terası ve veranda alanlı`dır. Zemin katında hol, salon, mutfak, vestiyer, WC, kazan dairesi, teras ve veranda; normal katında ise koridor, 3 oda (her biri giysi odası ve duşlu) ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Ek olarak, zemin katta, 1. Kat balkon izdüşümündeki ~6 m² olan teras alanı olarak inşa edilmiş olup söz konusu alanın yasal olmaması sebebiyle değerleme çalışması kapsamında dahil edilmemiştir.

Zeminler; giriş, hol, salon, mutfak ve koridor granit; oda bölümleri laminant parke, duvarlar saten alçı haldedir. Islak hacim zeminler ve duvarları seramik kaplamadır. Taşınmazın ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapıları, merdiven korkulukları, mutfak dolabı, banyo ekipman ve armatürleri henüz montaj aşamasındadır. Isınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz natamam olup inşa çalışmaları devam etmektedir. Değer tarihi itibarıyla tamamlanma oranı ~ %90 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

13 Blok 1 Bağımsız Bölüm No.Lu `Dubleks Mesken` nitelikli taşınmaz; parsel batı cepheden (Alparslan Türkeş Caddesi istikametinden) bakıldığında ön tarafta sol koldan sıralandığında 3. sırada yer almaktadır. Tip 1 villa tipinde doğu, batı ve güney cephelidir. Mimari projesine göre zemin kat 178 m² (137 m² kapalı+ 39 m² teras ve veranda), normal kat ise 125 m² olmak üzere toplamda `262 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı + 39 m<sup>2</sup> zemin terası ve veranda alanlı`dır. Zemin katında hol, salon, mutfak, vestiyer, WC, kazan dairesi, teras ve veranda; normal katında ise koridor, 3 oda (her biri giysi odası ve duşlu) ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Ek olarak, zemin katta, 1. Kat balkon izdüşümündeki ~6 m² olan teras alanı olarak inşa edilmiş olup söz konusu alanın yasal olmaması sebebiyle değerleme çalışması kapsamında dahil edilmemiştir.

Zeminler; giriş, hol, salon, mutfak ve koridor granit; oda bölümleri laminant parke, duvarlar saten alçı haldedir. Islak hacim zeminler ve duvarları seramik kaplamadır. Taşınmazın ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapıları, merdiven korkulukları, mutfak dolabı, banyo ekipman ve armatürleri henüz montaj aşamasındadır. Isınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır.

Taşınmaz natamam olup inşa çalışmaları devam etmektedir. Değer tarihi itibarıyla tamamlanma oranı ~ %90 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

14 Blok 1 Bağımsız Bölüm No.Lu `Dubleks Mesken` nitelikli taşınmaz; parsel güney cepheden (5. villa Sokak istikametinden) bakıldığında ön tarafta ve soldan 1. sırada yer almaktadır.) Tip 2 villa tipinde kuzey, güney ve doğu cephelidir. Mimari projesine göre zemin kat 178 m² (137 m² kapalı+ 39 m² teras ve veranda), normal kat ise 125 m² olmak üzere toplamda `262 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı + 39 m<sup>2</sup> zemin terası ve veranda alanlı`dır. Zemin katında hol, salon, mutfak, vestiyer, WC, kazan dairesi, teras ve veranda; normal katında ise koridor, 3 oda (her biri giysi odası ve duşlu) ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Ek olarak, zemin katta, 1. Kat balkon izdüşümündeki ~6 m² olan teras alanı olarak inşa edilmiş olup söz konusu alanın yasal olmaması sebebiyle değerlendirme çalışması kapsamında dahil edilmemiştir.

Zeminler; giriş, hol, salon, mutfak ve koridor granit; oda bölümleri laminant parke, duvarlar saten alçı haldedir. Islak hacim zeminler ve duvarları seramik kaplamadır. Taşınmazın ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapıları, merdiven korkulukları, mutfak dolabı, banyo ekipman ve armatürleri henüz montaj aşamasındadır. Isınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz natamam olup inşa çalışmaları devam etmektedir. Değer tarihi itibarıyla tamamlanma oranı ~ %90 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

17 Blok 1 Bağımsız Bölüm No.Lu `Dubleks Mesken` nitelikli taşınmaz; parsel güney cepheden (5. villa Sokak istikametinden) bakıldığında ön tarafta ve soldan 1. sırada yer almaktadır.) Tip 2 villa tipinde kuzey, güney ve doğu cephelidir. Mimari projesine göre zemin kat 178 m² (137 m² kapalı+ 39 m² teras ve veranda), normal kat ise 125 m² olmak üzere toplamda `262 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı + 39 m<sup>2</sup> zemin terası ve veranda alanlı`dır. Zemin katında hol, salon, mutfak, vestiyer, WC, kazan dairesi, teras ve veranda; normal katında ise koridor, 3 oda (her biri giysi odası ve duşlu) ve çamaşır odası hacimlerinden oluşmaktadır. Ek olarak, zemin katta, 1. Kat balkon izdüşümündeki ~6 m² olan teras alanı olarak inşa edilmiş olup söz konusu alanın yasal olmaması sebebiyle değerlendirme çalışması kapsamında dahil edilmemiştir.

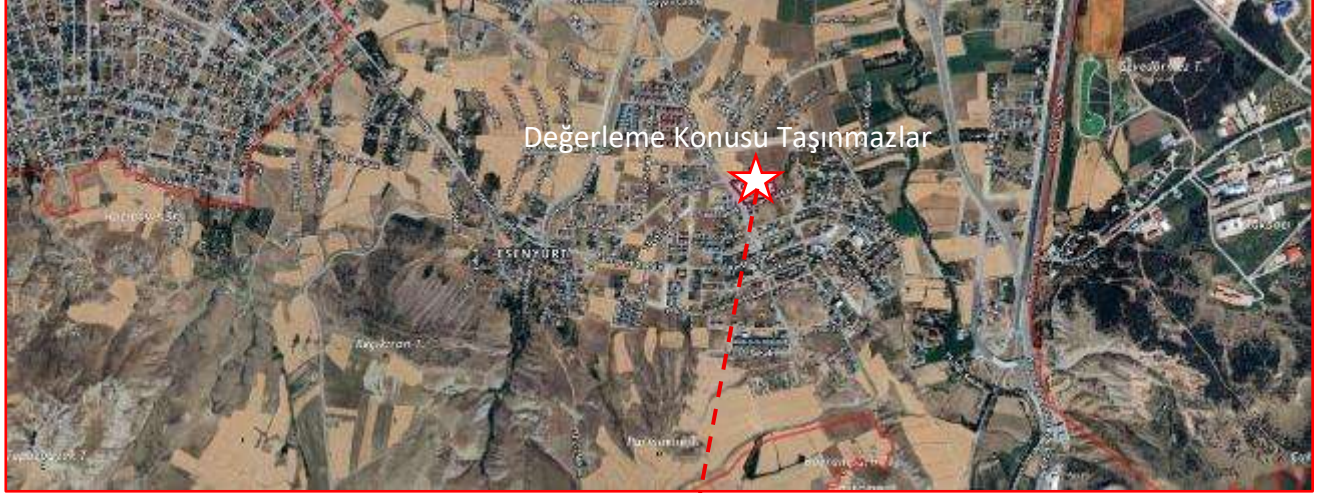
Zeminler; giriş, hol, salon, mutfak ve koridor granit; oda bölümleri laminant parke, duvarlar saten alçı haldedir. Islak hacim zeminler ve duvarları seramik kaplamadır. Taşınmazın ana giriş kapısı, iç bölümlere açılan kapıları, merdiven korkulukları, mutfak dolabı, banyo ekipman ve armatürleri henüz montaj aşamasındadır. Isınma, doğalgaz yakıtı kullanılmak suretiyle yerden ısıtma sistemi ile sağlanmaktadır. Taşınmaz natamam olup inşa çalışmaları devam etmektedir. Değer tarihi itibarıyla tamamlanma oranı ~ %90 inşaat seviyesinde olduğu görülmüştür.

4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait yapı ruhsatı bulunmakta olup natamam durumda olduğu için henüz yapı kullanım izin belgesi almamış ve kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Değerleme konusu gayrimenkullere ait diğer bilgi ve belgeler Sivas Belediyesinde incelenen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyada taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır. Ek olarak değerlendirme konusu taşınmazların tamamında zemin katta, 1. Kat balkon izdüşümündeki ~6 m² olan teras alanı olarak inşa edilmiş olup söz konusu alanın yasal olmaması sebebiyle değerlendirme çalışması kapsamında dahil edilmemiştir.

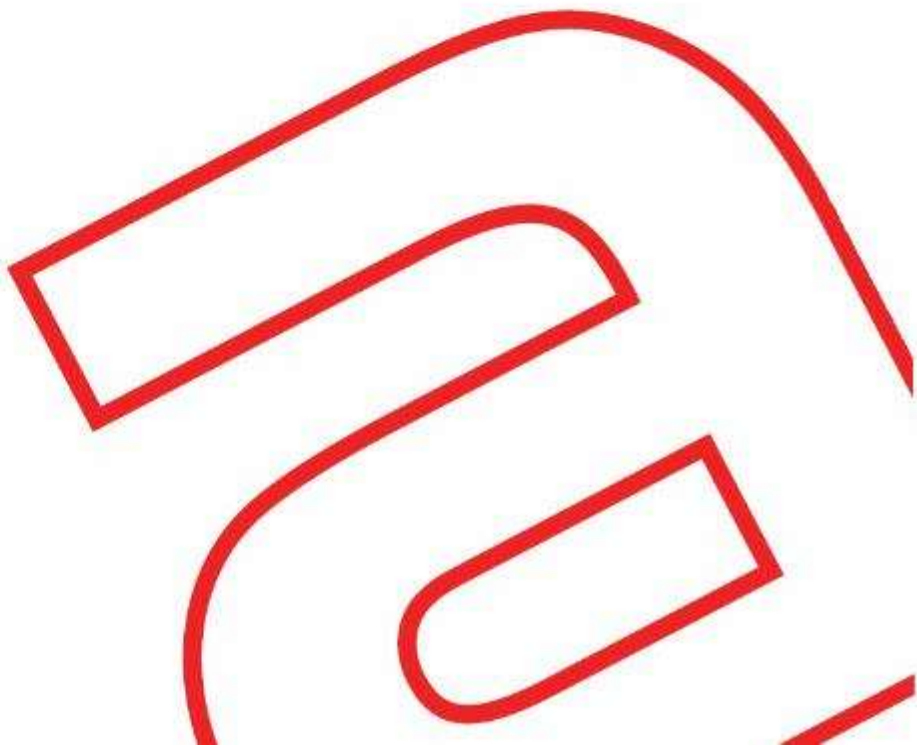
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Sivas İli Merkez İlçesi Esenyurt Mahallesi sınırları içerisinde Alparslan TÜRKES Cadde no: 51/5 (UAVT: 5449501773), 51/8 (UAVT: 5496847277), 51/9 (UAVT: 5115181801) 51/10 (UAVT: 5066679993) 51/13 (UAVT: 5424872520) 51/14 (UAVT: 5445041451) 51/17 (UAVT: 5026138908) Net Life Villaları Sitesi posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım ana cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçlar ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde benzer yapılaşma koşullarına sahip siteler ve boş imar parselleri bulunmaktadır. Bölge belediyenin tüm alt ve üst yapı olanaklarından sorunsuz olarak yararlanmaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlkesi"dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirmeye yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur

Sonuç olarak;

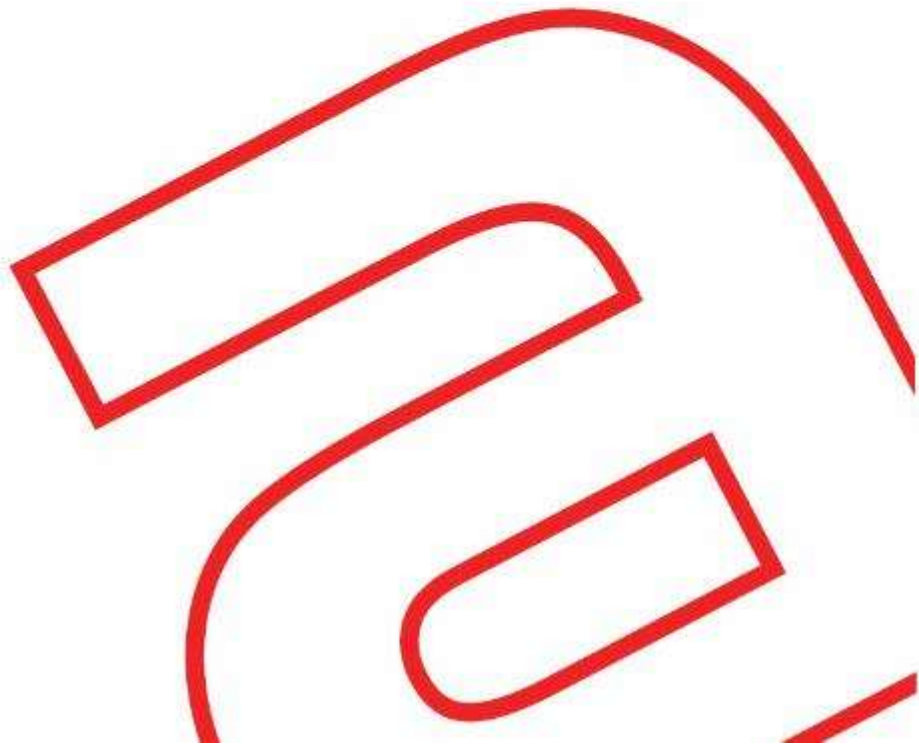
Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Konut” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkullerin değerlerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmaz araştırılmıştır.

Satışa Konu Konut Emsalleri

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede konumlu 300m ² alanlı olduğu beyan edilen fakat 255m ² olduğu düşünülen, 5+1 tertipli sıfır villa 16.950.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İvarota Gayrimenkul:0 (507) 042 83 58)	275	16.950.000	61.636	16.500.000	60.000
2	Değerleme konusu taşınmaza aynı sitede konumlu 262m ² proje alanına sahip olduğu bilinen, 3+1 tertipli sıfır villa 19.950.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Emlak Ofisi : 0 (551) 276 44 44)	262	17.550.000	66.985	16.750.000	63.931
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın sitede konumlu 300m ² alanlı olduğu beyan edilen fakat 255m ² olduğu düşünülen, 5+1 tertipli sıfır villa 15.500.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (Çiftçi Gayrimenkul:0 (546) 403 36 72)	255	15.500.000	60.784	14.650.000	57.451
4	Değerleme konusu taşınmaza aynı sitede konumlu 262m ² proje alanına sahip olduğu bilinen, 3+1 tertipli sıfır villa 19.950.000TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (İlgilisi : 0 (549) 441 03 29)	262	17.750.000	67.748	16.600.000	63.359

*PPD:Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	60.000	63.931	57.451	63.359
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bahçe Alanı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Yapı Yaşı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	60.000	63.931	57.451	63.359
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	61.200			

Satışa Konu Villalara İlişkin Harita

Sonuç: Bölgede yapılan araştırmalarda bölgede satışta olan benzer özelliklerdeki taşınmazlar için talep edilen m² birim satış değerleri incelenmiştir. Taşınmazın konumu, cephesi, bakım durumu, manzarası ve büyüklüğüne göre m² değerlerinin değişiklik gösterdiği tespit edilmiş olup mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edebilecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz için birim m² değeri **61.200-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri

Blok Numarası	Alan (m ²)	~Birim Satış Değeri (TL/m ²)	~Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (TL)
5	262	61.200	16.000.000
8	262	61.200	16.000.000
9	262	61.200	16.000.000
10	262	61.200	16.000.000
13	262	61.200	16.000.000
14	262	61.200	16.000.000
17	262	61.200	16.000.000
Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri (TL)			112.000.000,00

“Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumundaki toplam Pazar değeri **112.000.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere bölgedeki kiralık benzer taşınmazlar için kira piyasası analizi yapılmış olup piyasadan elde edilen veriler aşağıda belirtilmiştir.

Kiralık Konut Emsalleri

No	Açıklama	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	PPD* Değer (TL/Ay)	PPD Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın sitede konumlu 5+1 oda hacimlerine ve 345 m2 kullanım alanına sahip villa 65.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	345	65.000	188	60.000	174
2	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın sitede konumlu 4+1 oda hacimlerine ve 240m2 kullanım alanına sahip villa 55.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	240	55.000	229	50.000	208
3	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın sitede konumlu 4+1 oda hacimlerine ve 250 m2 kullanım alanına sahip villa 65.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	250	65.000	260	60.000	240
4	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın sitede konumlu 3+1 oda hacimlerine ve 220 m2 kullanım alanına sahip villa 60.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.	220	60.000	273	55.000	250

*PPD:Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	174	208	240	250
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-5%	0%	-5%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	-10%
Büyükölük Şerefiyesi (%)	15%	0%	0%	-5%
Site Şerefiyesi (%)	0%	10%	0%	0%
Yapı Yaşı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	200	219	240	200
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	215			

Kiralık Taşınmazlara İlişkin Harita

Sonuç: Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkul için talep edilen m² birim aylık kira değerleri incelenmiştir. Taşınmazların konumu, cephesi, bakım durumu ve büyüklüğüne göre emsallerinin m² değerleri değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal taşınmazlarla ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için birim aylık m² kira değeri **215-TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir. Değer takdirinde bağımsız bölüm niteliği ve brüt alanı dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Blok Numarası	Alan (m ²)	~Birim Kira Değeri (TL/m ²)	~Tamamlanması Durumundaki Kira Değeri (TL)
5	262	215	56.500,00
8	262	215	56.500,00
9	262	215	56.500,00
10	262	215	56.500,00
13	262	215	56.500,00
14	262	215	56.500,00
17	262	215	56.500,00
Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Toplam Kira Değeri (TL)			395.500,00

“Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam aylık pazar kirası **395.500-TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Blok No	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapı Maliyeti (~TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Tamamlanması İçin Gereken Maliyet (TL)
5	262	38.250	10.000.000	90%	1.000.000
8	262	38.250	10.000.000	90%	1.000.000
9	262	38.250	10.000.000	90%	1.000.000
10	262	38.250	10.000.000	90%	1.000.000
13	262	38.250	10.000.000	90%	1.000.000
14	262	38.250	10.000.000	90%	1.000.000
17	262	38.250	10.000.000	90%	1.000.000
Taşınmazların Tamamlanması Gereken Toplam Maliyet Değeri					7.000.000

Blok No	Tamamlanması Durumundaki Değeri (~TL)	Tamamlanması İçin Gereken Maliyet (TL)	Taşınmazın %90 Tamamlanma Oranındaki Pazar Değeri (~TL)
5	16.000.000	1.000.000	15.000.000
8	16.000.000	1.000.000	15.000.000
9	16.000.000	1.000.000	15.000.000
10	16.000.000	1.000.000	15.000.000
13	16.000.000	1.000.000	15.000.000
14	16.000.000	1.000.000	15.000.000
17	16.000.000	1.000.000	15.000.000
Taşınmazların %90 İnşaat Seviyesindeki Toplam Değeri (~TL)			105.000.000

Değerleme konusu taşınmazlar natamam durumda olup tamamlanması için gereken maliyet **7.000.000-TL** olarak hesap edilmiştir. İnşaat seviyesinin %90 kabulüne dayalı 31.12.2025 tarihli pazar değeri, söz konusu maliyet çıkartılarak **105.000.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerleme esaslarındaki “Beklenti İlkesi” dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan kira gelirleri ve satış değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Kapitalizasyon Oranın Belirlenmesi

*** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın sitede konumlu 5+1 oda hacimlerine ve 345 m2 kullanım alanına sahip villa 55.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup satış değerinin 15.000.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 660.000-TL/Yıl / 15.000.000 TL = 0,044

*** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın sitede konumlu 3+1 oda hacimlerine ve 200 m2 kullanım alanına sahip villa 50.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralık olup satış değerinin 13.500.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 600.000-TL/Yıl / 13.500.000 TL = 0,0444

Bölgedeki satılık meskenler incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için **%4,4** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yapılan hesaplamalara göre değerleme konusu taşınmazların her biri için aylık pazar kirası 56.500-TL olarak tespit edilmiştir. Yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanın pazar değeri tahmin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Blok No	Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Yaklaşık m ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (TL)
5	262	215	56.500	678.000	4,40%	15.409.091	15.410.000
8	262	215	56.500	678.000	4,40%	15.409.091	15.410.000
9	262	215	56.500	678.000	4,40%	15.409.091	15.410.000
10	262	215	56.500	678.000	4,40%	15.409.091	15.410.000
13	262	215	56.500	678.000	4,40%	15.409.091	15.410.000
14	262	215	56.500	678.000	4,40%	15.409.091	15.410.000
17	262	215	56.500	678.000	4,40%	15.409.091	15.410.000
Taşınmazların Tamamlanması Durumundaki Toplam Pazar Değeri							107.870.000

“Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değerleme konusu taşınmazların tamamlanması halindeki toplam pazar değeri **107.870.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmaktadır.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık konut emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumu, cephe sayısı, bakım durumu, manzarası vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmaz ile benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmek yerine pazar yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Nihai değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı” ile tespit edilen değer takdir edilmiştir.

Natamam Yapı Blok No	Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (~TL)	%90 İnşaat Seviyesindeki Pazar Değeri (~TL)
5	16.000.000	15.000.000
8	16.000.000	15.000.000
9	16.000.000	15.000.000
10	16.000.000	15.000.000
13	16.000.000	15.000.000
14	16.000.000	15.000.000
17	16.000.000	15.000.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (~TL)	112.000.000	105.000.000

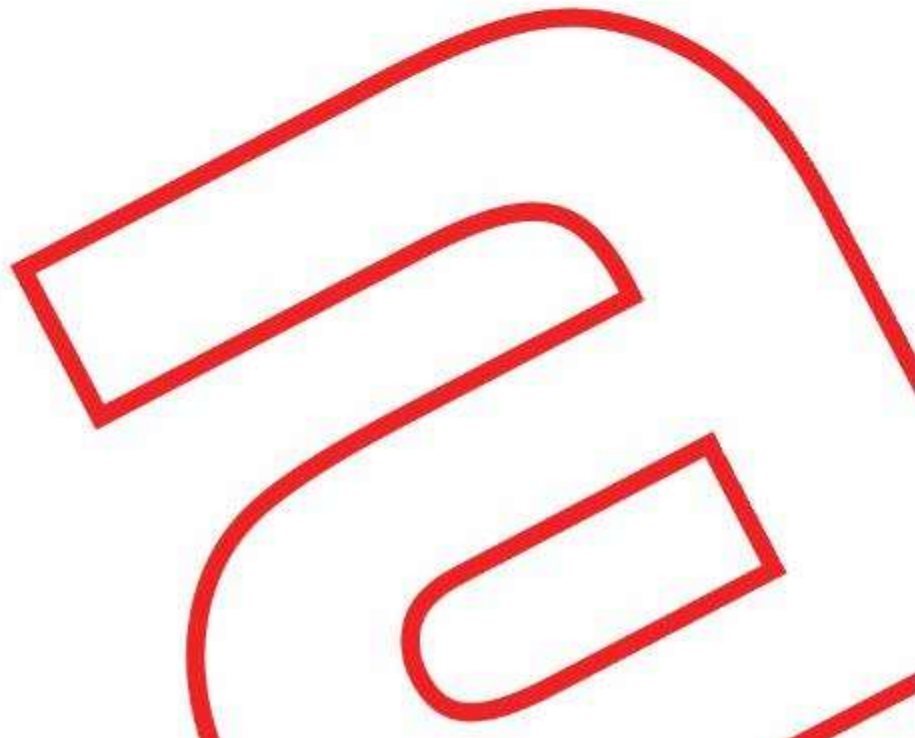
“Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın 31.12.2025 tarihli tamamlanması durumunda toplam pazar değeri **112.000.000-TL**, inşaat seviyesinin 90% kabulüne dayalı pazar değeri **105.000.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Site içerisinde yer alması + Tercih edilen bölgede konumlu olması + Bölgede teknik altyapıların tamamlanmış olması + Sıfır yapı olması + İnşa kalitesinin iyi olması	– Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk – Satılık alternatif gayrimenkullerin bulunması – Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi – İnşaatın devam etmesi sebebiyle yapı kullanma izninin alınmamış olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgenin üst gelir grubuna hitap ettiğinden gelişime açık olması	– Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanı, konumu, katı, manzarası olup/olmaması, kullanım amacı gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazlar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2025	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2025-15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 42.9229 TL, 1 EURO= 50.3765 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Natamam Durumdaki Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	105.000.000	2.446.247
Natamam Durumdaki Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	126.000.000	2.935.496

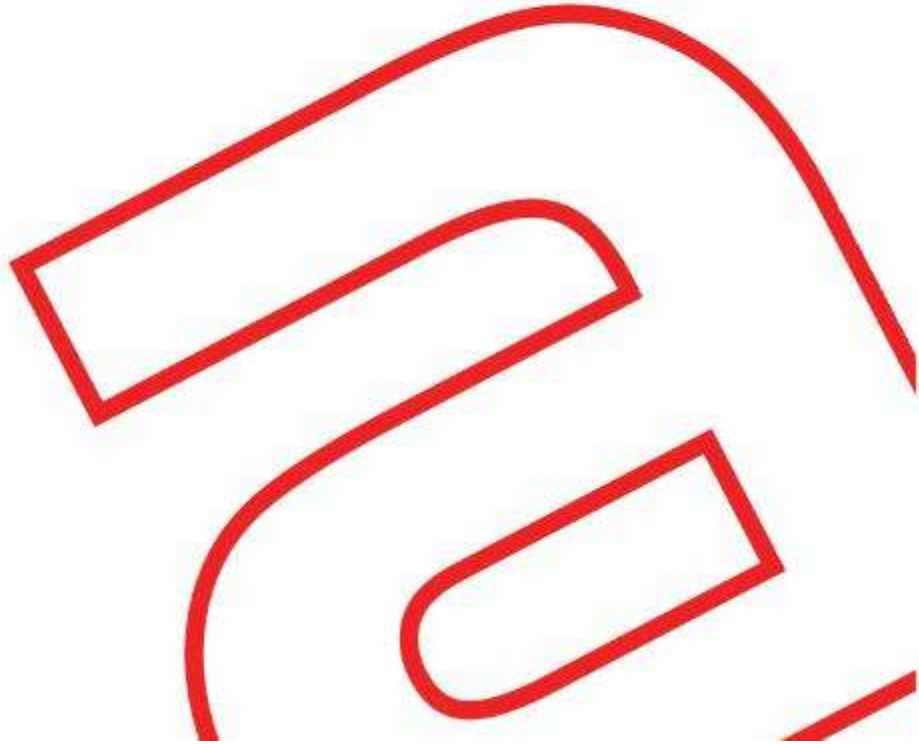
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca işyeri/konut %20 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
R. Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

















8.2. İmar Durum Belgesi

3.02.2026 22:17

Sivas Belediyesi E-İmar

**T.C. SİVAS BELEDİYESİ**

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ - Şehir Planlama Şefliği



Meri İmar Planı	SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, 17. ETAP, 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
Plan Onay Tarihi	08.01.2025
Kroki Ölçeği	1/1000
Pafta Adı	I37C05C3C
İl / İlçesi	SİVAS / MERKEZ
İdari Mahallesi	ESENYURT
Tapu Mahallesi	ESENYURT
Ada	6321
Parsel	1
Taşınmaz Alanı	14.432,75 m ² (Tapu alanı değildir)
Plan Fonksiyonu	Gelişme Konut Alanı
Kat Adedi	2 KAT
Bina Yüksekliği	-
T.A.K.S	0.30
K.A.K.S (Emsal)	0.40 (0.40)
Yapı Nizamı	AYRIK
Ön Bahçe Mesafesi	5.00 METRE
Yan Bahçe Mesafesi	3.00 METRE
Arka Bahçe Mesafesi	Yönetmeliğe Göre
Yapılaşma Kodu	-
Açıklama	-
Jeolojik Etüt Bilgileri	Sorguladığınız taşınmaz, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda "Önemli Alan-5.1" sınırlarında yer almaktadır.
Kısıtlama Bilgileri	-
Kültür Varlığı Bilgileri	-
Özel Kanun Bilgileri	-
📍 KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=36°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 38,99m - YUKARI (X) = 39,7m
Coğrafi Koordinat	POINT (36.9948413981623 39.701990651557)

8.3. Resmî Belgeler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:45

**Kayıd Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:11843) SİVAS BELEDİYESİ VKN:7710050652	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-2009 14:05	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hKi4AM3asC5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:46



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:11843) SİVAS BELEDİYESİ VKN:7710050652	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-2009 14:05	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-2-2026-15:20



Kaydı Oluşturan: ERHAN SARAÇ (ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184826102934	20260203-836-F01641	10293

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre	(SN:11843) SİVAS BELEDİYESİ	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı)	

1 / 2

	Belirtme)	VKN:7710050652	- 12-01-2009 14:05 - 316	
--	-----------	----------------	-----------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **NdWqw4a5Hmg** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:47



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:11843) SİVAS BELEDİYESİ VKN:7710050652	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-2009 14:05	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PjZak21YrYC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:47



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:11843) SİVAS BELEDİYESİ VKN:7710050652	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-2009 14:05	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:47



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:11843) SİVAS BELEDİYESİ VKN:7710050652	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-2009 14:05	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6GP5Anz5zrTZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:48



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 09/12/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Sivas - 18-12-2024 16:07 - 83427	
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:11843) SİVAS BELEDİYESİ VKN:7710050652	Sivas 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-01-2009 14:05	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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

2 / 2



RICS®
Regulated by RICS



RICS®
Regulated by RICS



RICS®
Regulated by RICS

Yapı Denetimi

101 Adres	102 Adres	103 İmar
OSMAN SORCAR KURUMU	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	
101 Adres	AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	

Yapı Denetim Kuruluşu

104 Kuruluşun adı İNTEK YATIRIM LİMİTED ŞİTİ	105 Yürürlükte olan adresi, TC kimlik no OSMAN SORCAR KURUMU 300570044	106 Yürürlükte olan adresi, TC kimlik no AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	107 Yürürlükte olan adresi, TC kimlik no AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS	108 Yürürlükte olan adresi, TC kimlik no AYDOLAR MAH. DİHAH GEMAY CAD. BİTİRİK SİTESİ BİTİRİK APT. NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ: SIVAS
---	---	--	--	--

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler

110 Gelir Türü	111 Gelir Tutarı	112 Gelir No	113 Gelir Tutarı	114 Gelir Tutarı	115 Gelir Tutarı
1. Yol-hangi harcı	29.12.2023	224150	54950,01		
2. Bina inşaat harcı	29.12.2023	224150	54950,77		
3. Otopark bedeli					
4. Cezai					
5. Diğer gelir 1					
6. Diğer gelir 2					
7. Toplam			109900,78		

Toprak Bilgileri

116 Gelir Tutarı	117 Gelir Tutarı

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeler ne göre işletme tamamlandı olup, yapı müteahhidinin, garanti gelinin, proje müfettişinin, fenni masulünün ve/yasay yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Onaylayan teknik elemanın adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, tarih SAHAP ÖZKARACAN YAPI BELGE GÖRÜŞÜ 44331110008 29.12.2023	119 Kontrol eden teknik elemanın adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, tarih Ahmet KANAR YAPI BELGE GÖRÜŞÜ 44331110008 29.12.2023	120 Onaylayan teknik elemanın adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, tarih Ahmet KANAR YAPI BELGE GÖRÜŞÜ 44331110008 29.12.2023	121 Onaylayan teknik elemanın adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, tarih Ahmet KANAR YAPI BELGE GÖRÜŞÜ 44331110008 29.12.2023
---	--	---	---

Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, tarih Ahmet KANAR YAPI BELGE GÖRÜŞÜ 44331110008 29.12.2023	123 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, tarih Ahmet KANAR YAPI BELGE GÖRÜŞÜ 44331110008 29.12.2023	124 Adı, soyadı, imzası, TC kimlik no, tarih Ahmet KANAR YAPI BELGE GÖRÜŞÜ 44331110008 29.12.2023	125 İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler
---	---	---	--

Vize Kontrolü

126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	130 Kontrol eden teknik elemanın adı, soyadı, imzası
1. Toprak	29.12.2023			
2. Zeminde/Bazıdan	29.12.2023			
3. Temel	29.12.2023			
4. Bina	29.12.2023			
5. Bina	29.12.2023			
6. Bina	29.12.2023			
7. Bina	29.12.2023			
8. Bina	29.12.2023			
9. Bina	29.12.2023			
10. Bina	29.12.2023			
11. Bina	29.12.2023			
12. Bina	29.12.2023			

131. Diğer Hususlar

1- RUHSAT 30-ADET GÜBÜLEK MESKEN İÇİN TAYİNİ HİZMETİNE
2- OTOYOL BAĞLAMADA TADİR EDİLMİŞTİR.



RICS
Regulated by RICS

Yapı Denetimi					
100 Adı Soyadı	101 TC Kimlik No	102 Oda sicil no/Görevi/İmza No	103 Adres	104 İmza	
EBRU OKAN	2520195562	35648	YÜCEYURT MAH. BEHİR İSMAIL GİRİN CAD. ÇETİNBAS APT. NO: 19 İÇ KAPI NO: 3 MERKEZ / SIVAS		
ALİ AHMET GÖK	4371113062	26418	AYDOĞAN MAH. 38-22 SK. TURAN ÖZÜLÜ İNŞAAT SİTESİ/ MEHMET EMİN APARTMAN NO: 1 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / SIVAS		
MEHMET TOPTAŞ	5935237733	49062	YENİ MAH. ÇİÇEKLI CAD. UÇ-TEM SİTESİ NO: 10 İÇ KAPI NO: 4 MERKEZ / SIVAS		
İSMET DEDE	2142991888	53741	YIGİTLER MAH. SFE SK. OĞUZLAR APT. SİTESİ/OĞUZLAR APT A B VE C BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / SIVAS		
REŞAT ADNAN DEĞERKARAĞLU	4427532836	12401	YÜCEYURT MAH. BEHİR İSMAIL GİRİN CAD. YÜCE YURT SİTESİ A BLOK NO: 43 İÇ KAPI NO: 18 MERKEZ / SIVAS		

Yapı Denetim Kuruluşu				
104 Kuruluş adı AYTEK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	105 Şirketin adı/soyadı, TC kimlik no ÖZKAN YURTSEVER, 3085570544	106 Vergi kimlik no 4780520161	107 Adres SOLARBAŞI MAH. İVAM HATİP SK. HAYKIR APT. SİTESİ/HAYKIR APT NO: 6 İÇ KAPI NO: 5 MERKEZ / SIVAS	108 İmza
		107 İmza belge no ve tarih 1042		

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110 Geçim Maaşları	111 Maaşlar Tutarı	112 Maaşlar No	113 Tutarı (TL)	114 Dolgu Miktarı(m ³)	115 Kırımlı Miktarı(m ³)
1. Yıl-karşıl hıza					
2. Bina inşaatı harcı	7.11.2024	420568	1510		
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri 1	7.11.2024	420568	9000		
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			10510		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/yoksa yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları ve tasdiknameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasdik edilmiştir. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş, **CE/GTSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla başlanılıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar da kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, **yeniden Ruhsat alınacaktır**.

116 Deneyimli teknik eleman adı/soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza YANAP D. OKARACIOĞU YAPI BELGE GÖRÜMLÜ 4633317884 14.11.2024	117 Kontrol edenin adı/soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza ERDOĞAN AYDIN İmar ve Şantiye Kontrolörü Müdür Yardımcısı	118 Deneyimli teknik eleman adı/soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza DR. HAYKIR İmar ve Şantiye Kontrolörü	119 Onay kodu 142-02030
---	--	--	----------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı/soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	123 Adı/soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	124 Adı/soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	125 İmza/İmza tarihi

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulünün adı/soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı/soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı/soyadı, imzası
1. Toprak	.../.../20...			
2. Zemindeğişikliği	.../.../20...			
3. Temel	.../.../20...			
4. Sıcaklık	.../.../20...			
5. Sıcaklık	.../.../20...			
6. Kat	.../.../20...			
7. Çatı	.../.../20...			
8. Su sızdırması	.../.../20...			
9. Su yalıtımı	.../.../20...			
10. Hararetliğin / Pasifite	.../.../20...			
11. Makine tesisatı	.../.../20...			
12. Elektrik / Isı yalıtımı	.../.../20...			

131. Diğer Hususlar	
1- RUHSAT 20- ADET BÜYÜK MİMARİ ÇİZİM TAZİMİDİR. 2- SİTİYE BİNA GÖRÜMLÜ İNŞAAT BİNA GÖRÜMLÜ. 3- 2024-2025 YILI İÇERİSİNDE SİTİYE BİNA GÖRÜMLÜ YAPI DENETİM VE PROJE MÜELLİFLERİNİN 02.10.2024 TARİHLİ TADİLAT RAPORLARINA İTİBAREN 20.12.2023 TARİHLİ VE 521 SAYILI İNŞAAT RUHSAT TADİLAT RUHSATI TAZİMİDİR.	





RICS®
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

Yapı Denetimi					
100 Adres	101 Bda skt no/Deneyim bölge no	102 Adres	103 İmar	104 Kuruluş adı	105 Yıkılma tarihi
YÜCEYURT MAH. GENİT İSMAIL ŞİRİN CAD. ÇETİNBASAKIPTI NO: 16 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ / SIVAS	35649	YÜCEYURT MAH. GENİT İSMAIL ŞİRİN CAD. ÇETİNBASAKIPTI NO: 16 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ / SIVAS	103 İmar	İNTEK YAPI DENEYİM LİMİTED ŞTİ.	02/04/2024
AYDOĞAN MAH. 39-22 SK. TURAN ÖZÜLÜ İNŞAAT SİTESİ MEHMET EMİN APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ / SIVAS	26416	AYDOĞAN MAH. 39-22 SK. TURAN ÖZÜLÜ İNŞAAT SİTESİ MEHMET EMİN APARTMANI NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ / SIVAS	103 İmar	İNTEK YAPI DENEYİM LİMİTED ŞTİ.	02/04/2024
YENİ MAH. ÇİÇERLİ CAD. OĞUTEM SİTESİ NO: 10 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ / SIVAS	40362	YENİ MAH. ÇİÇERLİ CAD. OĞUTEM SİTESİ NO: 10 İÇ KAPI NO: 8 MERKEZ / SIVAS	103 İmar	İNTEK YAPI DENEYİM LİMİTED ŞTİ.	02/04/2024
YIGİTLER MAH. İSFE SK. OĞUZLAR APT. SİTESİ OĞUZLAR APT 4 B DYE 2 BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / SIVAS	33766	YIGİTLER MAH. İSFE SK. OĞUZLAR APT. SİTESİ OĞUZLAR APT 4 B DYE 2 BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 9 MERKEZ / SIVAS	103 İmar	İNTEK YAPI DENEYİM LİMİTED ŞTİ.	02/04/2024
YÜCEYURT MAH. GENİT İSMAIL ŞİRİN CAD. YÜCE YURT SİTESİ A BLOK NO: 43 İÇ KAPI NO: 18 MERKEZ / SIVAS	17900	YÜCEYURT MAH. GENİT İSMAIL ŞİRİN CAD. YÜCE YURT SİTESİ A BLOK NO: 43 İÇ KAPI NO: 18 MERKEZ / SIVAS	103 İmar	İNTEK YAPI DENEYİM LİMİTED ŞTİ.	02/04/2024

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı	105 Yıkılma tarihi	106 Ücreti (TL)	107 Adres	108 Adres	109 İmar
İNTEK YAPI DENEYİM LİMİTED ŞTİ.	02/04/2024	4700000000	107 Adres	SULARBAŞI MAH. İZZET HATİP SK. HAYKIRI APT. 5. TİSİ HAYKIRI APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 5 MERKEZ / SIVAS	109 İmar
			107 Ücreti (TL)		

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110 Gelir Varlığı	111 Müktesat Tarih	112 Müktesat No	113 Tutar (TL)	114 (Başlıca) Alan (m ²)	115 Alan (müktesat m ²)
1. Yıkılma harcı					
2. İmar inşaat harcı	7.11.2024	420588	5510		
3. Çöpçukur bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerden 1	7.11.2024	420588	9000		
6. Diğerden 2					
7. Toplam			14510		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müfettişlerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları ve tasahhüt nameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yönünde mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş **CE/G/TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih **2024/04/02** tarihinde olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar da kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, **yeniden Ruhsat alınacaktır**.

116 Görevlendirme tarihi	117 Kuruluş adına imza	118 Kuruluş adına imza	119 Kuruluş adına imza	120 Kuruluş adına imza	121 Kuruluş adına imza
14.11.2024	YAPILAR DOKÜMANI YAPI BELGE GÖRÜLÜŞÜ 443033-6685 14.11.2024	ERTUĞRUL AYDIN İmar ve Şantiye Müdür Yardımcısı	DR. HAYAT İmar ve Şantiye Müdür Yardımcısı	21/641824	

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi

Vize Kontrolü				
126 Vize edici	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Toprak	12/04/2024			
2. Zemin kazı	12/04/2024			
3. Temel	12/04/2024			
4. Beton	12/04/2024			
5. Duvarlar	12/04/2024			
6. Kiri	12/04/2024			
7. Çatı	12/04/2024			
8. Duvarlar	12/04/2024			
9. Çatı	12/04/2024			
10. Çatı	12/04/2024			
11. Çatı	12/04/2024			
12. Çatı	12/04/2024			

131. Diğer Hususlar	
1. RUHSAT GELİRİ ZARFI İÇİN TANDIRILMIŞTIR. 2. ÇÖPÇUKUR GELİRİ ZARFI İÇİN TANDIRILMIŞTIR. 3. 3004-7630 SAYILI ÖLÇÜLERİNE GÖRE 11 YAPİ DENEYİM VE PROJE MÜHÜRLERİNİN 02/10/2024 TARİHLİ CADLAT RAPORLARINA İSTİFADEN 26/12/2023 TARİHİ VE 601 SAYILI İŞBAŞI RUHSAT TADILAT RUHSATI TANDIRILMIŞTIR.	



RICS®
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

YAPI RUHSATI Building Licence										123081714		10.BLOK	
1. Ruhsat Verilen Kurum: SİYASİ BELEDİYESİ										16. Ruhsatın imza tarihi: 21.11.2024		17. Ruhsat no: 461	
2. Ruhsat veriliş yeri ve adresi: SİYASİ İLİ MERKEZ										14. İmar planı onay tarihi: 1.05.2023		15. İmar durum bel. tarihi: 1.05.2023	
3. Ruhsatın alanı: 600 m ²										18. Ruhsatın plan onay tarihi: 1.05.2023		19. Ruhsatın kullanma amacı: KİMLİK	
4. Ruhsatın alanı: 600 m ²										20. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		21. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
5. Ruhsatın alanı: 600 m ²										22. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		23. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
6. Ruhsatın alanı: 600 m ²										24. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		25. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
7. Ruhsatın alanı: 600 m ²										26. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		27. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
8. Ruhsatın alanı: 600 m ²										28. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		29. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
9. Ruhsatın alanı: 600 m ²										30. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		31. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
10. Ruhsatın alanı: 600 m ²										32. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		33. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
11. Ruhsatın alanı: 600 m ²										34. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		35. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
12. Ruhsatın alanı: 600 m ²										36. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		37. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
13. Ruhsatın alanı: 600 m ²										38. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		39. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
14. Ruhsatın alanı: 600 m ²										40. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		41. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
15. Ruhsatın alanı: 600 m ²										42. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		43. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
16. Ruhsatın alanı: 600 m ²										44. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		45. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
17. Ruhsatın alanı: 600 m ²										46. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		47. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
18. Ruhsatın alanı: 600 m ²										48. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		49. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
19. Ruhsatın alanı: 600 m ²										50. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		51. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
20. Ruhsatın alanı: 600 m ²										52. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		53. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
21. Ruhsatın alanı: 600 m ²										54. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		55. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
22. Ruhsatın alanı: 600 m ²										56. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		57. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
23. Ruhsatın alanı: 600 m ²										58. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		59. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
24. Ruhsatın alanı: 600 m ²										60. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		61. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
25. Ruhsatın alanı: 600 m ²										62. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		63. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
26. Ruhsatın alanı: 600 m ²										64. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		65. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
27. Ruhsatın alanı: 600 m ²										66. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		67. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
28. Ruhsatın alanı: 600 m ²										68. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		69. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
29. Ruhsatın alanı: 600 m ²										70. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		71. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
30. Ruhsatın alanı: 600 m ²										72. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		73. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
31. Ruhsatın alanı: 600 m ²										74. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		75. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
32. Ruhsatın alanı: 600 m ²										76. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		77. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
33. Ruhsatın alanı: 600 m ²										78. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		79. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
34. Ruhsatın alanı: 600 m ²										80. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		81. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
35. Ruhsatın alanı: 600 m ²										82. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		83. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
36. Ruhsatın alanı: 600 m ²										84. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		85. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
37. Ruhsatın alanı: 600 m ²										86. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		87. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
38. Ruhsatın alanı: 600 m ²										88. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		89. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
39. Ruhsatın alanı: 600 m ²										90. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		91. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
40. Ruhsatın alanı: 600 m ²										92. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		93. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
41. Ruhsatın alanı: 600 m ²										94. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		95. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
42. Ruhsatın alanı: 600 m ²										96. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		97. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
43. Ruhsatın alanı: 600 m ²										98. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		99. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	
44. Ruhsatın alanı: 600 m ²										99. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78		100. Ruhsatın alanı (m ²): 16032.78	





RICS
Regulated by RICS

Yapı Denetimi					
Adı Soyadı	TC Kimlik No	151. Oda ve/veya Denetim Belge No	152. Adres	153. İmza	
Mimar	EDRÜ OKAN	2821185550	15449	NOĞEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRKAN CAD. ÇETİNBAS APT. NO: 15/10 KAPANI: 5 MERKEZ / SIVAS	
Statik	ALİ AHMET GÖN	4521110890	29416	KYDOĞAN MAH. 30-22. SK. TURAN OĞLU İNŞAAT BİTESİ NEHMET EMVİAPARTMANI NO: 1/10 KAPANI: 9 MERKEZ / SIVAS	
Elektre	MEHMET TÖRTAŞ	56292677305	49362	YENİ MAH. ÇİÇEKLI CAD. UÇTİM SİTESİ NO: 15/10 KAPANI: 8 MERKEZ / SIVAS	
Mekanik Tesisat	İSMET DEDE	2404581868	33748	YIGİTLER MAH. EYE SK. OĞUZLAR APT. BİTESİ OĞUZLAR APT A B VE C BLOK NO: 2/10 KAPANI: 9 MERKEZ / SIVAS	
İMARİTA	REŞAT ALIYAN OZKARADÖĞLU	4421922858	11900	NOĞEYURT MAH. ŞEHİT İSMAIL ŞİRKAN CAD. YÖGE YURT SİTESİ A BLOK NO: 4/10 KAPANI: 15 MERKEZ / SIVAS	

Yapı Denetim Kuruluşu					
154 Kuruluşun adı	155 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	156 Yetki kimlik no	157 Adres	158 İmza	
NTDK YAPI DENEYİM LTD. ŞTİ.	ÖZKAN YÜRTSEVER 30803773044	4180320181	BULARBAŞ MAH. İYAM HATIP SK. HAYKOR APT. BİTESİ HAYKOR APT NO: 5/10 KAPANI: 5 MERKEZ / SIVAS		
		159 İmza belge no ve tarihi			
		1542			

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110 Gelin Maliyeti	111 Maliyet Tutarı	112 Maliyet No	113 Tutar (TL)	114 Ölçü (Miktarı m ²)	115 Alan (m ²)
1. Yıkım maliyeti					
2. Bina inşaatı harcı	7.11.2024	420688	1510		
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri 1	7.11.2024	420688	9200		
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			10510		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müfahhidinin, şartıya şefinin, proje müfahhidinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları ve tasdiknameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiler arasında yapılan ruhsat ekl. sözleşmeler açısından tasdiknameli niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş, **CEKİTSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bir yıl süreyle geçerli olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar da kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat verilir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, **yeniden Ruhsat alınacaktır**.

116 Ölçüleme tekniği, ölçüm yöntemi, ölçüm TC kimlik no, tarih	117 Ölçüm tekniği, ölçüm yöntemi, ölçüm TC kimlik no, tarih	118 Ölçüm tekniği, ölçüm yöntemi, ölçüm TC kimlik no, tarih	119 Ölçüm tekniği, ölçüm yöntemi, ölçüm TC kimlik no, tarih
YAHYI ÖZKANADÖĞLU YAPI BELGE GÖRÜMLÜ 4409518688 14.11.2024	İmar ve Şehircilik Müdür Yardımcısı	DR. HAYDAR İmar ve Şehircilik Müdür Yardımcısı	28364750

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat tarihi	121 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat tarihi	122 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat tarihi	123 İnşaat başlama tarihi

Vize Kontrolü				
124 Vize adı	125 Kontrol tarihi	126 Kontrol eden kişi, soyadı, imza	127 Teknik eleman adı, soyadı, imza	128 Kontrol eden kişi, soyadı, imza
1. Toprak	05			
2. Zemin çalışmaları	05			
3. Temel	05			
4. Büküm	05			
5. Süzme	05			
6. Kat	05			
7. Çatı	05			
8. Bütçe	05			
9. İmar	05			
10. Karaköşme / Zemin	05			
11. Makine tesisatı	05			
12. Elektrik / Tesisat	05			

131. Diğer Hususlar	
1- RUHSAT VE İZİN BELGESİNDEN SONRA İNŞAAT KONTROLÜ 2- OTOYOL 544-0000 TANIYICI KONTROL 3- 2024-7000 SAYILI DİKKETİLE SORUMLU YAPI DENETİM VE PROJE MÜFİHLERİNİN 2024 TAYİNİ RAPORLARINA İSTİFADEN 28/12/2023 TARİH VE 521 SAYILI İNŞAAT RUHSATINA TAĞİT RUHSATI TAYİNİ KONTROLÜ	



RICS®
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkat / Kısıtlı	
1. Ruhsatın Verilen Kurum: SİYASİ BELİRLER										131485065	
2. Ruhsatın Verilen Adres: İL: SİYASİ İLÇE: MERKEZ KÖY: ...										14. blok	
3. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										621	
4. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
5. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
6. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
7. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
8. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
9. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
10. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
11. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
12. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
13. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
14. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
15. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
16. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
17. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
18. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
19. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
20. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
21. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
22. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
23. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
24. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
25. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
26. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
27. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
28. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
29. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
30. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
31. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
32. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
33. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
34. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
35. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
36. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
37. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
38. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
39. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
40. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
41. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
42. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
43. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
44. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
45. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
46. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
47. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
48. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
49. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
50. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
51. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
52. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
53. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
54. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
55. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
56. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
57. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
58. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
59. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
60. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
61. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
62. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
63. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
64. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
65. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
66. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
67. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
68. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
69. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
70. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
71. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
72. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
73. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
74. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
75. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
76. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
77. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
78. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
79. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
80. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
81. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
82. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
83. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
84. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
85. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
86. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
87. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
88. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
89. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
90. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
91. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
92. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
93. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
94. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
95. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
96. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
97. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
98. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
99. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	
100. Ruhsatın Verilen Tarih: 29.12.2023										14. blok	



RICS®
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

Yapı Denetimi					
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no
100 Adres	101 Oda s. alt no/Dağıtım no	102 Oda s. alt no/Dağıtım no	103 Oda s. alt no/Dağıtım no	104 Adres	105 Oda s. alt no/Dağıtım no

Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:
106 Kuruluş adı:	107 Yürürlükte olan belge no:	108 Yürürlükte olan belge no:	109 Yürürlükte olan belge no:	110 Yürürlükte olan belge no:	111 Yürürlükte olan belge no:

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı
112 Gelir türü	113 Gelir tarihi	114 Gelir miktarı	115 Gelir miktarı	116 Gelir miktarı	117 Gelir miktarı

3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müdifferinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının tasdiknameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Tasdiknamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler açısından yapıdan ruhsat alı sözlümler açısından tasdik hükmündedir. Yapı Ruhsatı alımı yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükte mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:
118 Oda s. alt no/Dağıtım no:	119 Oda s. alt no/Dağıtım no:	120 Oda s. alt no/Dağıtım no:	121 Oda s. alt no/Dağıtım no:

Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi

Vize Kontrolü				
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası
126 Vize adı:	127 Kontrol tarihi:	128 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanların adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenlerin adı, soyadı, imzası

131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	
131. Diğer Hususlar	



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

MİMAR 2023/621 HÜDEN GENÇ KUMLU		M SİVAS					
YAPI DENET. KONTROL .../.../2024 433980 #4102024 04.12.2024	YAPI DENET. ONAY .../.../2024	BELEDİYE KONTROL 05/12/2024 ASLIMIN AKINER	BELEDİYE ONAY .../.../2024				
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		MÜELLİF MİMAR					
PROJE TÜRÜ	MİMARİ KAT İRTİFAKI PRJ.	.../.../2024					
ADI SOYADI	HÜDEN GENÇ TC: 50947097786						
UNVANI	MİMAR						
ODA SİCİL NO	ANKARA ŞB.SİVAS 85413						
SER.MES.BL.HZ.NO							
ADRES		SİVAS					
ARSANIN							
Belediyesi	İlçesi	Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	İmar Durumu	
SİVAS	MERKZ.	ESENYURT	104-C-İSC-3-C	6321	1	07/03/2023	
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALINI İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.							
YAPININ	ADI SOYADI	ADRES TEL	İMZA				
MAL SAHİBİ	- AHMET EKEN - İKANDAN EKEN - NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş.						
MÜTEAHHİT	- NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR A.Ş.						
Yapı Sınıfı	Adedi	Tab. Alan	Bağ-Böl Adedi	İçeri	Konu	Diğerleri	Topu Alan
4B	TİP-1 TİP-2	3021.60 m ²	5201.20 m ²	20	X		14432.75 m ²
PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMAĐAN YAYINLANAMAZ-ÇOĐALTIAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİSTİRİLEMEZ. BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ							



BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Esenyurt Mahallesi 6321 ada 1 parsel

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BULUNDUĞU

Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
1	Zemin + Binici 1	601456/1402750	Dükkân Mesken	302,00	220,00	yok	170000,00	HANDAN EREN AHMET EREN	1/2 1/2	
TOPLAM				302,00						

Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
2	Zemin + Binici 1	700000/1402750	Dükkân Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	HANDAN EREN AHMET EREN	1/2 1/2	
TOPLAM				302,00						

Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
3	Zemin + Binici 1	700000/1402750	Dükkân Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	HANDAN EREN AHMET EREN	1/2 1/2	
TOPLAM				302,00						

Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
4	Zemin + Binici 1	700000/1402750	Dükkân Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						

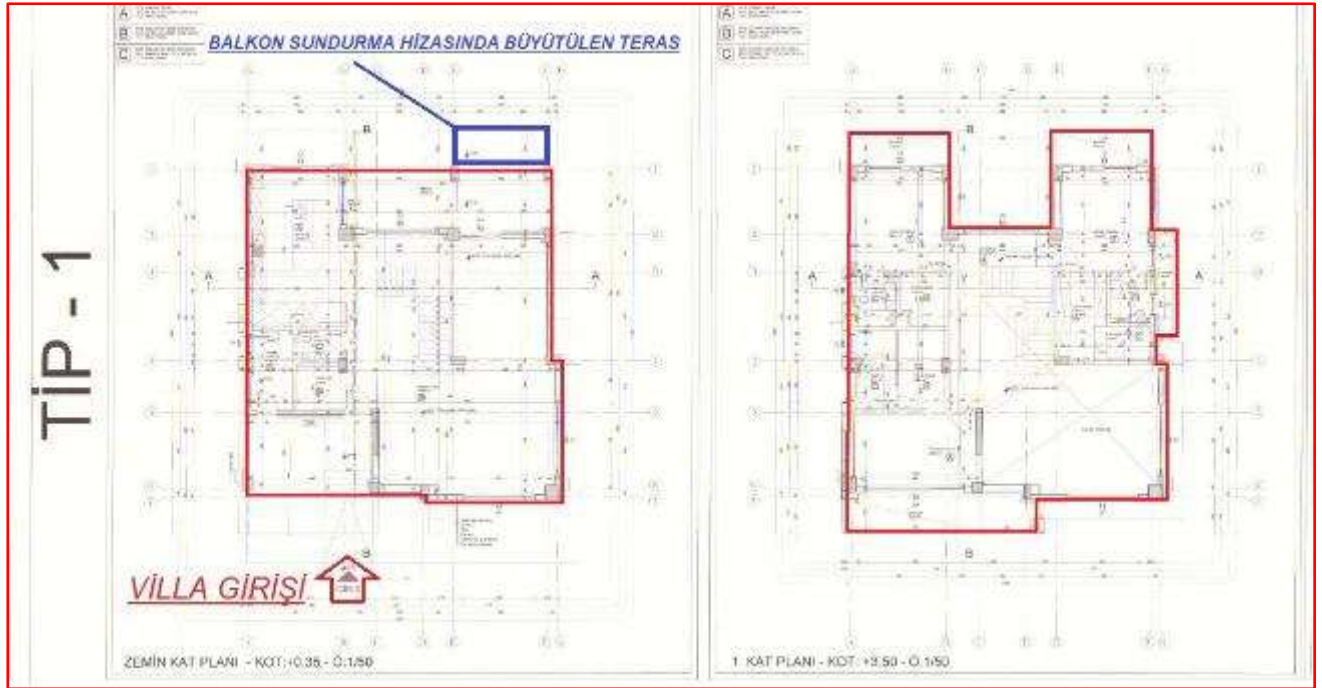
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
5	Zemin + Binici 1	700000/1402750	Dükkân Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						

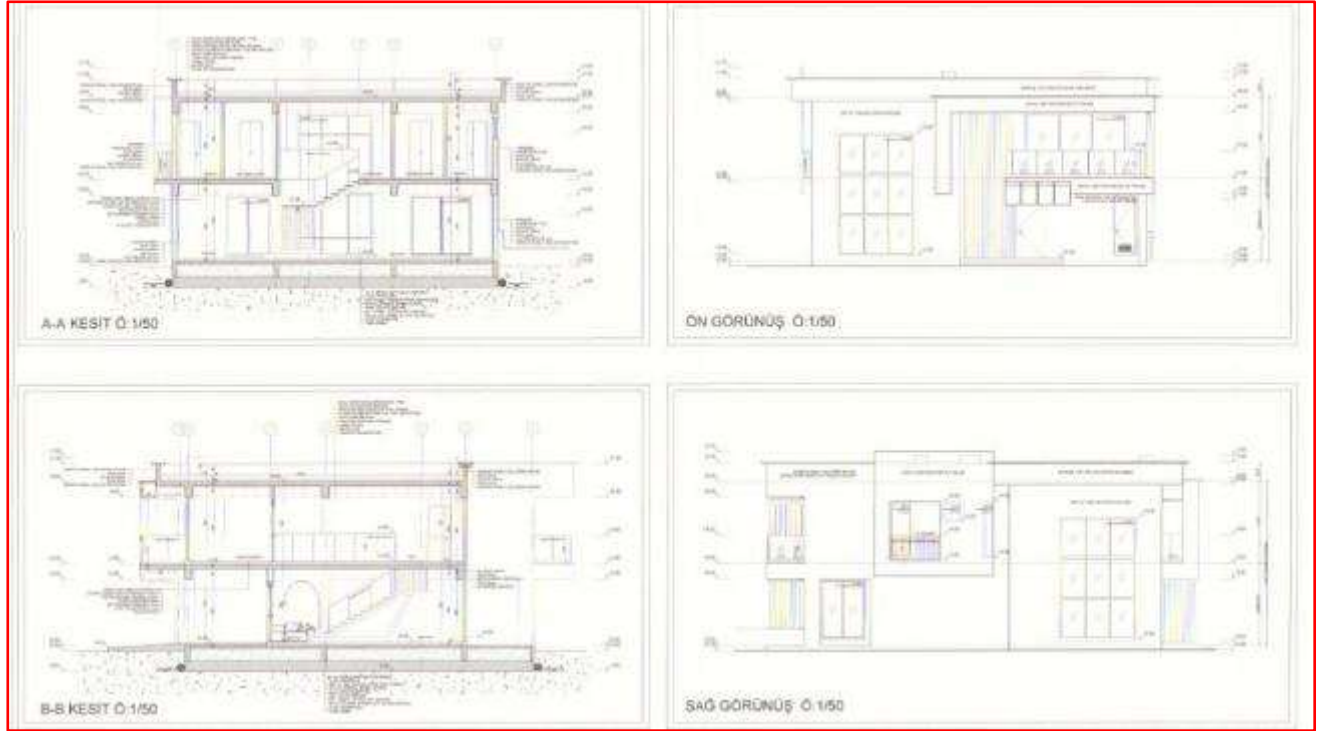
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
6	Zemin + Binici 1	700000/1402750	Dükkân Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						

Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
7	Zemin + Binici 1	700000/1402750	Dükkân Mesken	302,00	220,00	yok	140000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						

Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Nitelik	Brüt Alan m²	Net Alan m²	Eklenir	DEĞERİ TL	MALİKİ	HİSSESİ	İMZA
8	Zemin + Binici 1	600000/1402750	Dükkân Mesken	302,00	220,00	yok	130000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						

Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
8	Zemin + Binici - 1	50000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	13600,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
10	Zemin + Binici - 1	50000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	13700,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
11	Zemin + Binici - 1	720000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	14000,00	HANDAN ERGEN AHMET ERGEN	1/2 1/2	
TOPLAM				302,00						
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
12	Zemin + Binici - 1	720000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	14000,00	HANDAN ERGEN AHMET ERGEN	1/2 1/2	
TOPLAM				302,00						
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
13	Zemin + Binici - 1	50000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	13600,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
14	Zemin + Binici - 1	50000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	13600,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
15	Zemin + Binici - 1	700000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	13800,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
16	Zemin + Binici - 1	700000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	14000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						
Blok NO/Kat	NOSU	Arsa Payı	Niteligi	Brüt Alan m ²	Net Alan m ²	Eklenesi	DEĞER TL	MALİK	HİSSE	İMZA
17	Zemin + Binici - 1	700000/14432750	Dükkân Mağaza	302,00	220,00	yok	14000,00	NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ	TAM	
TOPLAM				302,00						





5. adım İç Kapi veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapi numarasını seçin.

İç Kapi No

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ESENYURT Mah. ALPARSLAN
TÜRKİS Bul. No. 51/5 / MERKEZ /
MERKEZ / MERKEZ / SİVAS
Bina Kodu: 114662082

Bu adrese ait adres kodu:

5449501773

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

5. adım İç Kapi veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapi numarasını seçin.

İç Kapi No

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ESENYURT Mah. ALPARSLAN
TÜRKİS Bul. No. 51/8 / MERKEZ /
MERKEZ / MERKEZ / SİVAS
Bina Kodu: 114662212

Bu adrese ait adres kodu:

5496847277

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

5. adım İç Kapi veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapi numarasını seçin.

İç Kapi No

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerinizi aşağıda görebilirsiniz

Adres:

ESENYURT Mah. ALPARSLAN
TÜRKİS Bul. No. 51/9 / MERKEZ /
MERKEZ / MERKEZ / SİVAS
Bina Kodu: 114662312

Bu adrese ait adres kodu:

5115181801

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

5. adım İç Kapi veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapi numarasını seçin.

İç Kapi No

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.**Adres:**ESENYURT Mah. ALPARSLAN
TÜRKİŞ Bul. No: 51 /10 / MERKEZ /
MERKEZ / MERKEZ / SIVAS
Bina Kodu: 114662300**Bu adrese ait adres kodu:****5066679993**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

5. adım İç Kapi veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapi numarasını seçin.

İç Kapi No

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.**Adres:**ESENYURT Mah. ALPARSLAN
TÜRKİŞ Bul. No: 51 /11 / MERKEZ /
MERKEZ / MERKEZ / SIVAS
Bina Kodu: 114662516**Bu adrese ait adres kodu:****5424872520**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

5. adım İç Kapi veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapi numarasını seçin.

İç Kapi No

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.**Adres:**ESENYURT Mah. ALPARSLAN
TÜRKİŞ Bul. No: 51 /14 / MERKEZ-
MERKEZ / MERKEZ / SIVAS
Bina Kodu: 114662568**Bu adrese ait adres kodu:****5445041451**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

5. adım İç Kapi veya Daire seçiniz

Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapi numarasını seçin.

İç Kapi No

SEÇ

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.**Adres:**ESENYURT Mah. ALPARSLAN
TÜRKİŞ Bul. No: 51 /17 / MERKEZ-
MERKEZ / MERKEZ / SIVAS
Bina Kodu: 114662612**Bu adrese ait adres kodu:****5026138908**

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

8.4. Bilgi Güvenliği Sistem Yönetimi Sertifikası



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Quality
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-A9FC-CDAG

Y 1950
Sertifika No
Certificate No.

32
EA Kodu
EA Code

14.05.2024
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

08.04.2025/01
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

13.05.2026
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

14.05.2024 - 13.05.2027
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki barkod okutulması veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tdb.turhak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tdb.turhak.org.tr> document verification system.

TÜRKAK

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetlemelerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Tatlız Mah. Gül Sok. No: 1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

 **RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2026-ÖZEL-159

- 82 -

ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2022

Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Information Security
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-523A-A4E5



F-184(0)

TS EN ISO/IEC 11021
AB - 0051 - YB

11315

Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023

İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2026

Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

03.03.2025/01

SoA Detayı
SoA Detail

08.04.2025/02

Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

04.04.2023-03.04.2026

Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutulularak veya "TÜRKAK BDS No"
ile <https://bds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or
by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://bds.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Aden



Bu belge YBM'nin belgeendirme kurallarıyla uyulması ve periyodik arız denetimlerin
kapasiteyle tamamlanmasıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic
surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teletis Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat:1 D:4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 80
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

**ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 57/18
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established that is in compliance with the Privacy Information Management System Standard
according to the General Data Protection Regulation (GDPR)



TÜRKAK BGS NO
YS-B939-98E9

K 1012 Sertifika No Certificate No.	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2026 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
03.03.2025/01 SoA Detayı SoA Detail	08.04.2025/02 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu* Certification Period

ISO 27001 Sertifika No./Certificate No.: **11315**
ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kırmızı kod okutulularak veya "TÜRKAK BGS No" ile <https://tdb.turkak.org.tr> bülge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BGS No" and the <https://tdb.turkak.org.tr> document certification system.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz/ ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period



TÜRKAK

F-184(01)
Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO / IEC 27701
AB - 0051 - YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teviz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4. Beytekinburnu / İstanbul. Tel: 0212 545 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

 **RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2026-ÖZEL-159

- 84 -

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ehyssorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler/Beşiktaş Yolu E.İ.İ. No:156 06530 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3929090, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3542900, Faks: (212) 3543006
Bu belge elektronik formda oluşturulmuştur. Belge No : 72018 De-11de-4849-ku19-58-01404990
<http://dogrudan.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Başvuru ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020
Until:
Firm Registration no. 832659

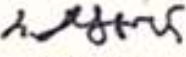
Richard Collins
EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS®

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the by-laws of the Institution and is not a certificate of practice.

REG-01

8.8. Lisans Belgeleri

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu Tarih : 05.02.2017 No : 400143 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-126.7) uyarınca Rıza Ender UMUR Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.  Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ  Fatma ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR 	 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu Tarih : 25.01.2018 No : 400076 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-126.7) uyarınca Sabri BÖCEKLİ Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.  Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ  Fatma ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR 
 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu Tarih : 22.01.2013 No : 402184 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca Erhan SARAÇ Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.  Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR YARDIMCISI  Bekir Yener YILDIRIM GENEL MÜDÜR	

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023 Belge No: 2023-01.11745

Sayın Rıza Ender UMUR
(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



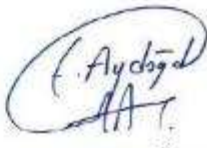
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 Belge No: 2019-01.1836

Sayın Sabri BÖCEKLİ
(T.C. Kimlik No: 18271496446 - Lisans No: 408076)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden[®]

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37

Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50

Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11

Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adendegerleme](#)
-  [@adendegerleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adendegerleme](#)
-  www.adendegerleme.com