



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA – SEYHAN - SARIHAMZALI

12249 ADA – 5 PARSEL

Bu taşınmaz değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor Tarihi	29.12.2015
Rapor No	REYS-201500037
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatma Emine TEMEL - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Değerleme Tarihi	25.11.2015
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	14.01.2015 - 001
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No: 537, Seyhan/Adana
Taşınmazın Kullanım Durumu	İdari Bina + Hizmet Binası ve Depo
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 Ada 5 Parsel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Kısmen Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Kısmen İmar Yolu
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 16.143.000.- TL KDV Dahil: 19.048.740.- TL

Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde, taşınmaz değerlendirme şirketleri ve taşınmaz değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “*Abdurrahmangazi Mahallesi, Bahriye Sokak, No: 8, Sancaktepe/İstanbul*” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “*2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası*” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “*Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı No:537, Seyhan/Adana*” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz; Adana İli merkezinin yaklaşık 10 km, Adana Havaalanı’nın yaklaşık 6,6 km batısında ve Adana – Mersin Karayolu’nun güneyinde yer almaktadır. Taşınmazın, kuzeydeki Adana - Mersin Karayolu’na (Turhan Cemal Beriker Bulvarı) yaklaşık 80 m cephesi bulunmakta olup yola göre derinliği yaklaşık 375 m’dir. Parsel girişi kuzeyden Adana - Mersin Karayolu üzerinde sağlanmaktadır. Yakın çevresinde, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, Adana Hipodromu, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz, eğimsiz bir topografik yapıda olup geometrik olarak dörtgen biçimlidir. Etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ile çevrilidir. Koordinatları; “36.993976, 35.215161” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Adana	Ada No	12249 (E: 0)
İlçesi	Seyhan	Parsel No	5 (E: 533)
Mahallesi	Sarıhamzalı	Yüzölçümü (m2)	28.810,00
Köyü	-	Yevmiye No	12847
Sokağı	-	Cilt No	7
Mevkii	-	Sayfa No	672
Pafta No	-	Tapu Tarihi	02.05.2011
Niteliği	2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Taşınmazın tapu kütüğündeki niteliği, 25.03.2010 günü isteğe bağlı cins değişikliği ile “2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” olarak değiştirilmiştir. Parsel, ilk kurulum kadastrusu ile 533 no’lu parsel olarak tapuya kaydedilmiş, daha sonra 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 22/a maddesi çerçevesinde yapılan yenileme kadastrounda 12249 ada 5 no’lu parsel olmuştur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar bulunmaktadır (02.05.2011 - 12847).

Serhler Bölümü:

- Seyhan Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü’nün kamu haczi (05.06.2014 - 18168).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “Kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Kısmen Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Kısmen İmar Yolu” biçimindedir. Yapılan incelemelerden, parselin imar uygulaması görmediği ve imar uygulaması yapıldığında iki parçaya ayrılacağı, kuzeyde kalan parçanın “K.D.K.Ç.A. (~ 14.190 m²)” imarlı ve güneyde kalan parçanın “Sanayi (~ 13.415 m²)” imarlı olacağı ve ortada kalan bir bölümün “imar yolu (~ 1.205 m²)” olarak kesileceği anlaşılmaktadır.

Parselin güncel yapılanması ve kullanım biçimi, güncel uygulama imar planıyla uyumlu, ancak oldukça düşük yoğunluktur.

Seyhan Belediyesi'nde yapılan incelemede, taşınmaza ilişkin mimari proje bulunmadığı, aşağıdaki yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

- Dükkan + Mağaza (2.025 m²) için, 19.06.1984 gün ve 4/5 sayılı yapı ruhsatı ile 20.03.1986 gün ve 2/26 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- İdari Bina + Hizmet Binası (1.245 m²) için, 22.10.1984 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı.
- İdari Bina (344 m²) için, 14.02.1989 gün ve 4/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (360 m²) için, 20.10.1987 gün ve 15/35 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m²) için, 20.10.1987 gün ve 15/35 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/20 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m²) için, 20.10.1987 gün ve 15/35 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/21 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Hizmet Binası (105 m²) için, 20.10.1987 gün ve 15/35 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/22 sayılı yapı kullanma izin belgesi.
- Tek Katlı İdari Bina (500 m²) için, 05.09.1995 gün ve 27/2 sayılı yapı ruhsatı ile 19.12.1995 gün ve 34/7 sayılı yapı kullanma izin belgesi

Taşınmazın yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Ancak, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış yaklaşık 200 m² yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

Seyhan Belediyesinde yapılan incelemede, yapılar için herhangi bir olumsuz belgenin (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayırık düzende yapılmış, 3-A yapı sınıfında 1 adet tek katlı idari bina (500 m²), 1 adet iki katlı idari bina + hizmet binası (1.019 m²) ve 2-C yapı sınıfında 1 adet tek katlı dükkan + mağaza (2.025 m²) bulunmaktadır. Ayrıca, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış, 2-B yapı sınıfında, yaklaşık 200 m² yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

Parselin bina bulunmayan bölümlerinde yaklaşık 5.000 m²'lik alan saha betonu ile kaplı olup öteki bölümler boştur.

Binaların;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 3-A
Binanın Kat Adedi	: 1 - 1 - 2
Yapı İnşaat Alanı	: 3.544 m2 Ruhsatlı + 200 m2 Ruhsatsız
Yaşı	: 29
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
Paratoner	: Yok
Jeneratör	: Var
Asansör	: Yok
Çatı	: İdari Bina ve Yönetim Binasında Betonarme Ötekilerde Çelik Konstrüksiyon Üzerine Panel Sac
Dış Cephe	: Betonarme
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır.
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

Yerinde yapılan incelemede, 2.025 m2 yapı inşaat alanlı ve yapı ruhsatında dükkan + mağaza olarak görünen yapının, soğuk hava deposu ve depo olarak kullanıldığı ve kiraya verilmekte olduğu anlaşılmıştır. Öteki binaların biri kiraya verilmiş olup geri kalanı boş durumdadır. Boş binaların içleri bakımsızdır. Depo binasının duvarları plastik boyalı, zeminleri şap beton, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel sac kaplamadır. Öteki binaların zeminleri karo döşeli, duvarları plastik boyalı ve pencere doğramaları PVC'dir.

2.4.2. Yasal Olmayan Yapılaşma

Taşınmazın yapılanması yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygundur. Ancak, parselin doğusunda ruhsatsız olarak yapılmış yaklaşık 200 m2 yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır. Ruhsatsız yapı değerlendirilmede göz önüne alınmamıştır.

BÖLÜM 3**TAŞINMAZ İLE İLGİLİ ÇÖZÜMLELER****3.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler**

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

3.2. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, "Pazar Değeri" tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

3.3. Taşınmazın Kira Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

3.3.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na (Adana- Mersin Karayolu) cephesinin bulunması,
- Havalimanları ve lojistik merkezlerine yakın olması.

3.3.2. Olumsuz Faktörler

- İmar uygulaması görmemiş olması,
- Parsel içerisinde yer alan yapıların bakımsız olması,
- Parsel içerisindeki bir adet yapının ruhsatının olması,
- Parsel üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük olması.

3.4. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlemesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “konut dışı kentsel çalışma alanı ve sanayi (depolama) alanı” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağlayacağı kanısındayız.

3.5. Değerleme Yöntemleri

3.5.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

Arazi: Değerlemesi yapılan taşınmazın arazisi ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda, elde edilen bulgu ve bilgiler aşağıdadır:

- **Satılık Arazi (Miras Emlak / 535 - 216 77 71):** Taşınmazla aynı bölgede, Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş, 3.351 m2 yüzölçümlü arazi 2.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 597.- TL*]
- **Satılık Arazi + Bina (YSF Gayrimenkul / 322 - 235 29 85):** Taşınmazla aynı bölgede, Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş, 9.342 m2 yüzölçümlü arazi ve üzerindeki yaklaşık 730 m2'lik kapalı alanlı betonarme yapı 5.500.000.- TL'den satılıktır. [*Yıpranmalı bina değeri (3-A): 365.000.- TL; Müteahhitlik karı (% 5): 275.000.- TL; Arsa metrekare değeri: (5.500.000.- TL – 365.000.- TL – 550.000.- TL) = 4.860.000.- TL / 9.342 m2 = 520.- TL*]
- **Satılık Arazi (Adres Emlak / 532 - 292 00 91):** Taşınmazla aynı bölgede, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş, 4.475,00 m2 yüzölçümlü arazi 2.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 447.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Görgün Emlak / 532 - 464 27 30):** Yapılan görüşmede; taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin 550 – 600 TL/m2; taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli olmayan, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin 450 – 500 TL/m2 dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*K.D.K.Ç.A. lejantı için ortalama metrekare satış fiyatı: 575.- TL; Sanayi alanı lejantı için ortalama metrekare satış fiyatı: 475.- TL*]
- **Piyasa Araştırması (Zorlu Emlak / 533 - 747 53 05):** Yapılan görüşmede; taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin 600 TL/m2, taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı'na cephesi olmayan, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin 500 TL/m2, dolayında satılabileceği bilgisi alınmıştır. [*K.D.K.Ç.A. lejantı için metrekare satış fiyatı: 600.- TL; Sanayi alanı lejantı için metrekare satış fiyatı: 500.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalarda; K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin satışı için 520 – 600 TL/ m2, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin satışı için 450 – 500 TL/m2 fiyatlar istendiği görülmüştür. Bu çerçevede, değerlendirme konusu parselin imar uygulaması sonrasında K.D.K.Ç.A. lejantlı (14.190 m2) olacak bölümünün 575.- TL/m2, sanayi alanı (13.415 m2) lejantlı olacak bölümünün 475.- TL/m2, imar yolunda kalacak bölümünün 0.- TL ve ortalama arazi metrekare değerinin yaklaşık 500.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazın arazi değeri; (28.810 m2 x 500.- TL) = ~ **14.405.000.-TL** bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapı Değeri: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmıştır.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
İdari Binalar ve Hizmet Binası	3-A	1.519	1987	26	590	896.210	% 25,00	224.053	672.158
Dükkan + Mağaza (Depo)	2-C	2.025	1984	29	430	870.750	% 25,00	217.688	653.063
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	1987	26	110	550.000	% 25,00	137.500	412.500
						2.316.960		579.240	1.737.720

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 14.405.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.738.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından yaklaşık **16.143.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.5.3. Gelir Yöntemi

3.5.3.1. Yöntemin Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıl sonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira geliri belirlenmeye çalışılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık İşyeri (Erdeniz Çelebi / 532 - 612 76 38):** Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Adana - Mersin Karayolu'na cephesi bulunan, 5.500 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, 2.000 m² kapalı alanlı işyeri (B + Z+1 NK) aylık 20.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 10,00.- TL*]
- **Kiralık Depo + Ofis (Zorlu Emlak / 322 - 231 24 26):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 200 m uzaklıkta, Adana - Mersin Karayolu'na cepheli 1.000 m² kapalı alanlı depo + ofis aylık 9.000.-TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 9,00.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sevgi Emlak / 507 - 265 81 88):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 200 m uzaklıkta, Adana - Mersin Karayolu'na cephesi bulunan, 15.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, 5.000 m² kapalı alanlı, oldukça bakımsız ve eski depo aylık 12.500.-TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 2,50.- TL*]
- **Kiralık İşyeri (Taç Gayrimenkul Real Estate / 322 - 459 39 39):** Değerleme konusu taşınmazın güneyinde, Adana - Mersin Karayolu'na cephesi bulunmayan, Hurdacılar

Sitesi içerisinde, 3.000 m2 kapalı alanlı işyeri + idari bina aylık 9.000 TL'den kiralıktır.
[Metrekare kira fiyatı: 3,00.- TL]

- **Kiralık Arsa (YSF Gayrimenkul / 322 - 235 29 85):** Taşınmaza yaklaşık 500 m uzaklıkta, Adana - Mersin Karayolu'na cepheli, 2.000 m2 yüzölçümlü arsa aylık 5.000 TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 2,50.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depo ve işyerleri için yapılan araştırmalarda, metrekare aylık kira fiyatlarının; Adana – Mersin Karayolu'na cephesi bulunanlar için 6 – 10 TL, Adana – Mersin Karayolu'na cephesi bulunmayanlar için 2 – 4 TL aralığında değiştiği görülmüştür. Bu çerçevede, yapı durumu ve Adana – Mersin Karayolu'na uzaklığı göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatının; 2.025 m2 yapı inşaat alanlı dükkan + mağaza (*depo*) için 6,50.- TL ve öteki binalar için 3,75.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu;

- **Dükkan + mağaza (*depo*)** için yıllık kira değeri; $(2.025 \text{ m}^2 \times 6,50.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 158.000.- \text{ TL};$
 - **Öteki binalar** için yıllık kira değeri; $(1.519.- \text{ TL} \times 3,75.- \text{ TL} \times 12 \text{ Ay}) = \sim 68.000.- \text{ TL};$
 - **Toplam; 226.000.- TL**
- olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayırık (*istisna*) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlendirilmesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Tersisi durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 10,00
- Risk Primi : ~ % 7,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 8,75

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 10 yıl olacağı;
- Gerçek (*reel*) gelirlerin yıllara göre oransal olarak büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **2.034.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	10
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Vergi Öncesi Gelir (TL)	226.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL) [Hg]	180.800
Yapıların Güncel Kapasite Kullanım Oranı	~ % 65,00
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 14.405.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yapı Değeri (TL)	~ 1.738.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	16.143.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 10,77
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,08
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,92
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	161.335
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	19.465
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 10,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 7,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 17,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 8,75
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 7,59
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 8,58
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	180.800
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	851.831
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	2.033.844
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkmayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.6. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.7. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, "3.5.3.2. Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Yöntemin Uygulanması" başlığı altında yapılmıştır.

3.8. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	m2	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
İdari Binalar ve Hizmet Binası	3-A	1.519	1987	26	590	896.210
Dükkan + Mağaza (<i>Depo</i>)	2-C	2.025	1984	29	430	870.750
						1.766.960

3.9. Geliştirilmiş Proje Değeri

Taşınmazla ilgili geliştirilmiş bir proje yoktur.

3.10. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Taşınmazın üzerinde yer alan depolarla ilgili olarak, 01.04.2015 gün ve REYS-201500018 sayılı kira değeri belirleme raporumuz bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

CÖZÜMLEME SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

4.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 14.405.000.- TL;
- yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 16.143.000.- TL;
- gelir (*verim*) yöntemine göre, 2.034.000.- TL'dir.

Üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük ve taşınmazdan elde edilebilecek geliri göstermekte oldukça yetersiz kalması dolayısıyla, taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin maliyet yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **16.143.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Yapılaşma Projesiyle İlgili Değerlemenin Geçerlilik Koşulu

Yapılaşma projesi yoktur.

4.3. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.4. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Beyanlar Bölümü'nde; “*krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar bulunmaktadır*”;
- Serhler Bölümü'nde; “*Seyhan Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün kamu haczi*” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.5. Yasal Gerekler, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması güncel imar planıyla uyumlu olup yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Parsel üzerinde yapı ruhsatı bulunmayan yaklaşık 200 m2 yapı inşaat alanlı bir depo bulunmaktadır.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.6. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “*2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası*” olup üzerindeki yapılarla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Bu durumla, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1 ve III.48.1a) 22. madde çerçevesinde, taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın “SATILABİLİR” nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.2. Sonuç Değer

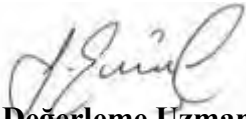
Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 16.143.000.- TL (5.540.378.- USD) (*);

KDV (% 18) dahil, 19.048.740.- TL (6.537.646.- USD) (*)

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

(*): Merkez Bankası’nın 29.12.2015 tarihli döviz satış kuru olan 1 USD= 2,9137.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.



Değerleme Uzmanı
Fatma Emine TEMEL
SPK Lisans No: 400439



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799



- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi’ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



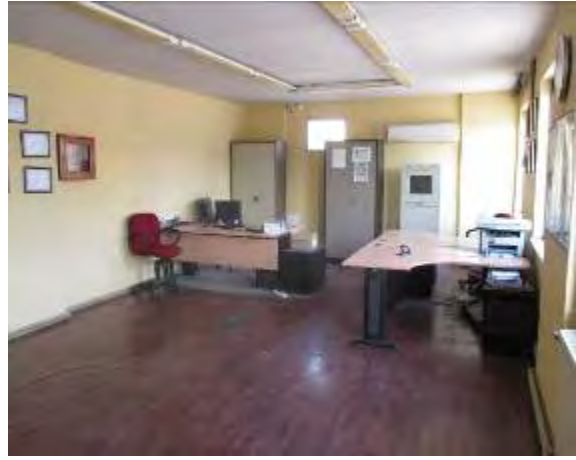
6.2. Fotoğraflar





Tek Katlı İdari Bina (500 m2)







Dükkan + Mağaza (2.025 m2)



Hizmet Binası + İdari Bina (1.019 m2)



Ruhsatsız Depo (200 m2)





6.3. Tapu Kaydı

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.11.2015 18:14:25	2015-68132	2015*109-824-F04214	18.00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevki		
Zemin No	49556964	Cilt / Sayfa No	7 / 672	
İl / İlçe	ADANA / SEYHAN	Ada / Parsel	12246 / 5	
Kurum Adı	Seyhan	Yüzölçüm	28810,33000	
Mahalle / Köy Adı	SARI HAMZALI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin +1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası	
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Krokisinde A, B, C, D, E, F, harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.		02.05.2011 - 12847	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.mn 22/A Md. Gereğince Yenilerinin Tespiti - 2.5.2013 - 12847		
Ş/B/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Hacri: SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 05/06/2014 tarih 111-1363 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Aşağıdaki : 0)		05.06.2014 - 18168	

İli		ADANA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		SEYHAN					
Mahallesi							
Köyü		SARI HAMZALI					
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		034-A-05-A	12349	5	ha	m ²	dm ²
		2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin + 1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsa					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Planındadır					
	Sınırı	Zemin Sistem No : 49595934					
	Edinme Sebebi	Tapu Senedi İşleminin: 22/06/2012					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		1284	7	672		02/05/2011	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile sınırlı olup tapu kütüğüne müncaatı esastır. ** Tebliğat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

6.4. İmar Durumu

T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ Gün Sayı : 18.11.2015 21-9655	ADRES: MEHMET BERK	İmar Pafta No		
		Q34-A-05-A-2-A		
		KADASTRO		
		Pafta	Ada	Parsel
		17G3	12249	5

NOT :
 Konut dışı Kentsel Çalışma alanı E=2.40 TAKS=0.70 Hmax=30.50m., Sanayi Alanı E=2.00 TAKS=0.50 Hmax=24.50m. ve imar yolu.

İmar Durumunu Çizen : *[Signature]*
 18.11.2015

İmar Plan Onay Tarihi :	Bina Yüksekliği (en fazla) :
İmar Plan Karar No :	Kat Yüksekliği :
Mahallesi : SARIHAMZALI	Ticari amaçla zemin kat yüksekliği :
Yapı Düzeni :	Su basman yüksekliği (en fazla) :
Kütle Düzeni :	Asma kat ve yüksekliği :
Kat Adedi (Zemin dahil) :	Bina derinliği :
T.A.K.S (Taban alanı) :	Ön Bahçe Mesafesi :
K.A.K.S.(Kat alanı) :	Komşu Bahçe :
Kapalı Çıkma :	Arka Bahçe :

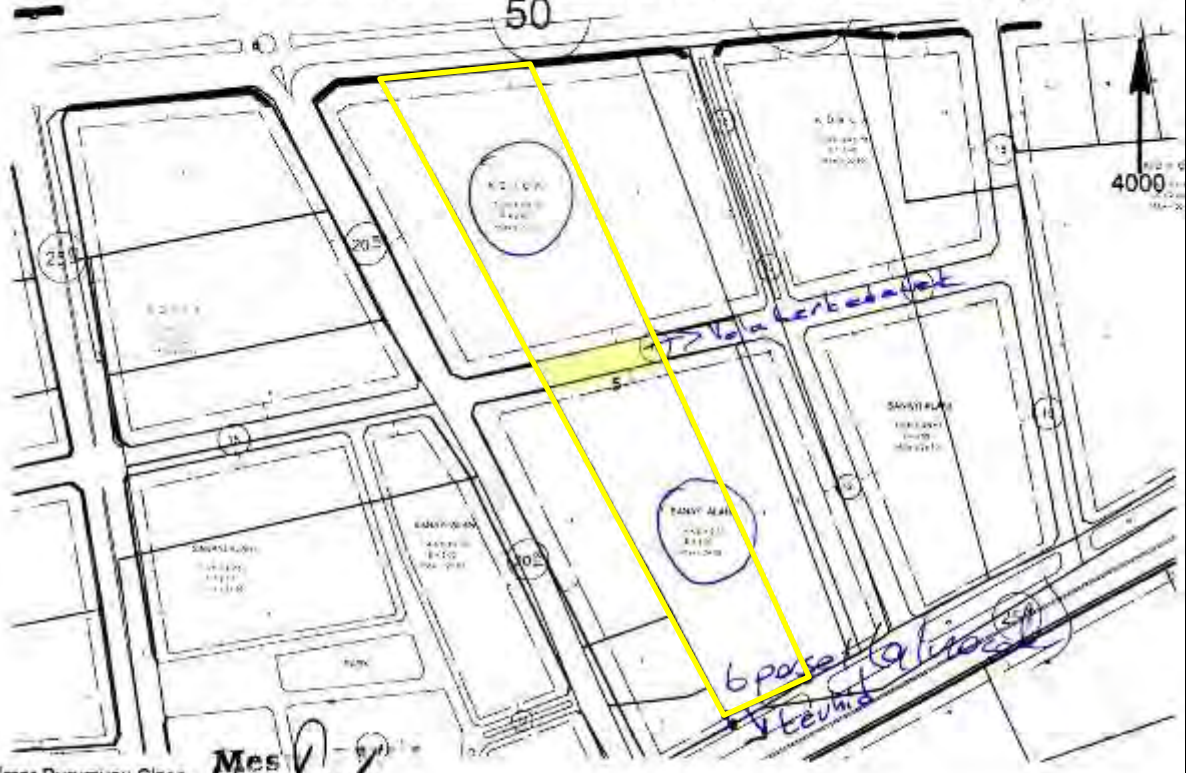
Bu İmar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Harita Şube Şefi	İmar Müdürü	Planlama Şube Şefi
19.11.2015		

T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ Gün Sayı : 18.11.2015 21-9655	ADRES: MEHMET BERK	İmar Pafta No O34-A-05-A-2-A		
		KADASTRO		
		Pafta	Ada	Parsel
		17G3	12249	5

NOT :

Konut dışı Kentsel Çalışma alanı E=2.40 TAKS=0.70 Hmax=30.50m., Sanayi Alanı E=2.00 TAKS=0.50 Hmax=24.50m. ve İmar yolu.



İmar Durumunu Çizen : Mes...
Harita : 18.11.2015

İmar Plan Onay Tarihi :	Bina Yüksekliği (en fazla) :
İmar Plan Karar No :	Kat Yüksekliği :
Mahallesi : SARIHAMZALI	Ticari amaçla zemin kat yüksekliği :
Yapı Düzeni :	Su basman yüksekliği (en fazla) :
Kötle Düzeni :	Asma kat ve yüksekliği :
Kat Adedi (Zemin dahil) :	Bina derinliği :
T.A.K.S (Taban alanı) :	Ön Bahçe Mesafesi :
K.A.K.S.(Kat alanı) :	Komşu Bahçe :
Kapalı Çıkma :	Arka Bahçe :

Bu İmar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim etmiz. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Harita Şube Şefi

İmar Müdürü

Planlama Şube Şefi

18.11.2015

Adnan CEVİN

Adana III
Merkez İlçe
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Dosya No. 1531

BÖLÜM I : Yapının yeri (Adresi)

İsmi	
Mahallisi	Şişli
Sokağı	
Yana bina numarası	
Faça numarası	3
Ada numarası	
Parcel numarası	533
İmar durumu numarası	

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İNŞAAT RUHSATNAMESİ	KOD
1- Yeni yapı için verilmiştir.	☒
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir	☐
(Diğer bölümlere sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)	
3- Tadilat için verilmiştir.	☐
4- Tamirat için verilmiştir.	☐
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐

NOT: 1) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplayınız.
2) 3, 4, 5, için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM IV Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
1. Ev		8. Stüdyo, ofis		
2. Daire apartmanı		9. Otel, motel		
3. Apartman		10. Lokanta, pastane		
4. Daire apartmanı	2025	11. Fabrika		
5. Mahalle, mahalle apartmanı		12. Atölye		
6. Pasaj		13. İmalathane		
(İhtisaki dikkat)		14. Marabaza		
7. İşyeri		15. Okul		
(İhtisaki dikkat)		16. Cami		
8. Depo		17. Karavân		
9. Garaj binaları		18. Diğer		
10 ve 11 ad. yapılar		19. Diğer		
12 ve 13 ad. yapılar		20. Diğer		
14 ve 15 ad. yapılar				
16 ve 17 ad. yapılar				
18 ve 19 ad. yapılar				
20 ve 21 ad. yapılar				
22 ve 23 ad. yapılar				
24 ve 25 ad. yapılar				
26 ve 27 ad. yapılar				
28 ve 29 ad. yapılar				
30 ve 31 ad. yapılar				
32 ve 33 ad. yapılar				
34 ve 35 ad. yapılar				
36 ve 37 ad. yapılar				
38 ve 39 ad. yapılar				
40 ve 41 ad. yapılar				
42 ve 43 ad. yapılar				
44 ve 45 ad. yapılar				
46 ve 47 ad. yapılar				
48 ve 49 ad. yapılar				
50 ve 51 ad. yapılar				
52 ve 53 ad. yapılar				
54 ve 55 ad. yapılar				
56 ve 57 ad. yapılar				
58 ve 59 ad. yapılar				
60 ve 61 ad. yapılar				
62 ve 63 ad. yapılar				
64 ve 65 ad. yapılar				
66 ve 67 ad. yapılar				
68 ve 69 ad. yapılar				
70 ve 71 ad. yapılar				
72 ve 73 ad. yapılar				
74 ve 75 ad. yapılar				
76 ve 77 ad. yapılar				
78 ve 79 ad. yapılar				
80 ve 81 ad. yapılar				
82 ve 83 ad. yapılar				
84 ve 85 ad. yapılar				
86 ve 87 ad. yapılar				
88 ve 89 ad. yapılar				
90 ve 91 ad. yapılar				
92 ve 93 ad. yapılar				
94 ve 95 ad. yapılar				
96 ve 97 ad. yapılar				
98 ve 99 ad. yapılar				
100 ve 101 ad. yapılar				
102 ve 103 ad. yapılar				
104 ve 105 ad. yapılar				
106 ve 107 ad. yapılar				
108 ve 109 ad. yapılar				
110 ve 111 ad. yapılar				
112 ve 113 ad. yapılar				
114 ve 115 ad. yapılar				
116 ve 117 ad. yapılar				
118 ve 119 ad. yapılar				
120 ve 121 ad. yapılar				
122 ve 123 ad. yapılar				
124 ve 125 ad. yapılar				
126 ve 127 ad. yapılar				
128 ve 129 ad. yapılar				

T. C.
Adana İli
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. 15
Sahife No 23
Donya No 646

BÖLÜM I - Yapının Yeri (Adresi)

İsmi: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Mahallesi: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Köyü: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Varsa bina numarası: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Pafta numarası: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Ada numarası: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Köşer numarası: Adana İl Y. Ş. Y. 15
İmar durumu numarası: Adana İl Y. Ş. Y. 15

BÖLÜM II - Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Resmî daire veya kuruluş ise ismi: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Yapı kooperatifi ise, Şirketi: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Diğer şirket veya kurum ismi: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Yapı mühendisi tarafından yapılacak ise, Adı, Soyadı ve Adresi: Adana İl Y. Ş. Y. 15

B. Yapı sorumlusu
Adı ve Soyadı: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Adresi: Adana İl Y. Ş. Y. 15
Unvanı: Adana İl Y. Ş. Y. 15

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi

1 - Yeni yapı için verilmiştir. ☒
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlere sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)
3 - Tadilat için verilmiştir. ☐
4 - Tamirat için verilmiştir. ☐
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

BÖLÜM IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı

1. Ev
2. Apartman
3. Dükkan, mağaza
4. Pazar
5. İşyeri
6. Depo
7. Diğer

Yüzölçümü (m²)

1. Daire sayım
2. Daire sayım
3. Dükkan, mağaza sayım
4. Pazar
5. İşyeri
6. Depo
7. Diğer

Kullanma amacı

8. Sıkama, tıpa
9. Otul, motel
10. Lokanta, restoran
11. Fabrika
12. Atölye
13. İmalathane
14. Marubehane
15. Otel
16. Cami
17. Resmî daire

Yüzölçümü (m²)

1. Daire sayım
2. Daire sayım
3. Dükkan, mağaza sayım
4. Pazar
5. İşyeri
6. Depo
7. Diğer

BÖLÜM V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanışlılık inşaat malzemesi cinsi

Yapı taşıyıcı sistemi

a) İskelet: ☒
b) Yığma: ☐

İskeletin cinsi

1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐

Yığmanın cinsi

1. Biriket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

İskeletin dolgu malzemesi cinsi

1. Sağ, çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

Yapının kat sayısı

a. Yapının kat sayısı (*)

Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: 15
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: 15

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)

c. Yapının maliyeti (*)

1) Yapının taşıyıcısına ve mahallî rayice göre bir (42) - lina tekrirli maliyet flatı TL
2) Yapının Belediye tahmin olunan lüm maliyet kaymeti (Arpa kıymeti hariç) TL

BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin mahiyeti

Harç: 100 TL
Cezai: 100 TL
Toplam: 200 TL

Yukarıda yazılı (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve senetleme harcı, 3237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunun 33 üncü maddesine göre 16 / 10 / 1984 tarih ve 22 / 10 / 84 ve yapı sorumluluğuna alınan imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğuna alınan imzası: [İmza]
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: [İmza]
Muhasebecinin imzası: [İmza]
Belediye Başkanı'nın imzası: [İmza]

REYSAŞ ofis

YAPI RUHSATI

Ruhsatına esas tapu öder.

1. Ruhsat veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi		2. Ruhsat tarihi : 5-8-1995		3. Ruhsat numarası : 27/2	
4. Ruhsatın veriliş maksadı : 4000 m ² binalar		5. Mahallesi : Seyhan mahallesi		6. Pafta No : 5	
7. Ada No : -		8. Parsel No : 533			
9. İmar durumu tarihi : 13-6-1995		10. İmar durumu numarası : 4494-12		11. İmar türü : Sebze	
12. Yakut türü : Kati		13. Tapu tescil belgesi veren kurum : Seyhan Tapu Müdürlüğü		14. Tapu tescil belgesi tarihi : 19-6-1995	
15. Tapu tescil belgesi no : 1694		16. YAPI SAHİBİNİN Soyadı / Ünvanı : H. P. S. T. K. H. M. M. A. S. U. S.		17. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı, Soyadı / Ünvanı : Salih Çelik - Mimarlık Şirk.	
18. Bağlı olduğu vergi dairesi : -		19. Vergi dairesi sicil no. : -		20. Bağlı olduğu vergi dairesi : Seyhan	
21. Vergi dairesi sicil no. : 730000616		22. Adresi : Abidinpaşa Cad. Kurtuluş Apt. Kat-5 15-8-1995		23. Adresi : Abidinpaşa Cad. Kurtuluş Apt. Kat-5 15-8-1995	
24. YAPININ her bir ünitesinin planlama maksadı : 4000 m ² binalar		25. Ünite Sayısı : 1		26. Yüz ölçümü : 500	
27. Yol seviyesi altındaki kat sayısı : -		28. Yol seviyesi üstünde kat sayısı : -		29. Toplam kat sayısı : -	
30. Yapının yüksekliği : -		31. 1. m ² 'nin maliyeti : 6432 TL		32. Yapının Sınıfı : B	
33. Yapının Grubu : A		34. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) : 3.216.400.000		35. Ait olduğu yıl : 1995	
36. Yapının arsa değeri : -		37. Toplam maliyet (Arsa dahil) : -		38. İnşaatın cinsi : BAK	
39. İnşaatın dolgu maddesi : TUĞLA		40. Yığma yapının cinsi : -		41. Yığma yapının cinsi : -	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MES'ULÜN (T.U.S.)		
42. İmar Projesi : 15.8.1995			49. Adı soyadı : Salih Çelik - Mimarlık Şirk.		
43. Sivil Projesi : 15.8.1995			50. Adresi : Abidinpaşa Cad. Kurtuluş Apt. Kat-5 15-8-1995		
44. Tesisat Projeleri : 15.8.1995 - 15.8.1995			51. Tashhüdü : 28.8.1995 - 46415		
45. Dolgu toplamı : -			52. Kurum sicil no. : -		
46. Kazı toplamı : -			53. Oda sicil no. : -		
47. Harice çıkacak kazı toplamı : -			54. İmzası : (İmza)		
48. Harice çıkacak kazı toplamının dokümanları : -			55. Oda sicil no. : -		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
56. Gelirin mahiyeti	57. Makbuz tarihi	58. Makbuz No.	59. Tutar TL	60. Açıklama	61. Otopark harcı
Yol - Kanal harcı	24.8.95	1432752	70.000	Panamalı / İskan	Yatık Komisyon
Bina inşaat harcı	24.8.95	1432752	6000.000	ald.	Yatık Komisyon
Ceza				19.12.95 - 34/7	Yatık Komisyon
Toplam :			6020.000		
3194 Sayılı İmar Kanunun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fennî adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
62. Denetleyenin adı, soyadı, ünvanı : (İmza)		63. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı : (İmza)		64. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı : (İmza)	
65. (Bu Nüsha Belediye'de kalacaktır)					

6.6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 2
Sahife No. : 26

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Adana, ...
Ada ve parsel No. : 533 ...

Yapı Sahibi : ...
(Adı Soyadı veya Ünvanı) : ...

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
b) İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 19.6.1984 / 4/5
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²
1- Daire apartmanı		8- Dışarı çıkarma	
2- Daire apartmanı		9- Dışarı çıkarma	
3- Daire apartmanı		10- Lokanta, gazino	
4- Daire apartmanı		11- Fabrika	
5- Daire apartmanı		12- Atolye	
6- Daire apartmanı		13- İmalathane	
7- Daire apartmanı		14- Mektep	
8- Daire apartmanı		15- Ofis	
9- Daire apartmanı		16- ...	
10- Daire apartmanı		17- ...	
11- Daire apartmanı		18- ...	
12- Daire apartmanı		19- ...	
13- Daire apartmanı		20- ...	
14- Daire apartmanı		21- ...	
15- Daire apartmanı		22- ...	
16- Daire apartmanı		23- ...	
17- Daire apartmanı		24- ...	
18- Daire apartmanı		25- ...	
19- Daire apartmanı		26- ...	
20- Daire apartmanı		27- ...	
21- Daire apartmanı		28- ...	
22- Daire apartmanı		29- ...	
23- Daire apartmanı		30- ...	

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ İskele ☒ Cinsi :
Cinsi :
Dolgu malzemesi cinsi : ...

Bölüm : V — Yapının kat sayısı
Yol seviyesini üstünde ☒ Yol seviyesini altında ☒ Toplam : 4

Bölüm VI — Yapının süresi
Yapının başladığı tarih : 19.6.1984
Yapının bittiği tarih : 21.2.1986

Bölüm : VII — Yapının maliyeti
Yapının birim maliyet değeri (her m² için) : ...
Yapı sahibi tarafından kullanılan yapı malzemesi :
Yapı malzemesi : ...

Bölüm : VIII — Sanatçıların Çizimleri
a) Daire ile ilgili çizimler

Belediye Tezisi

20.3.1986

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapalıdaki açıklamayı okuyunuz)

Cilt No. : 4
Sahife No. : 18

Yapı Sahibi (Adı Soyadı veya Unvanı) : ...

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için ayrıca verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :
Veya ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Meddeleri ve Yüzölçümü

Kullanım amacı	Medda- gölü m2	Kullanım amacı	Yüzöl- çümü m2
1- Daire		18- Kısıtlı alan	
2- Oda		19- Kısıtlı alan	
3- Mutfak		20- Kısıtlı alan	
4- Banyo			
5- Koridor			
6- Balkon			
7- Teras			
8- Çatı			
9- Çatı altı			
10- Çatı üstü			
11- Çatı altı			
12- Çatı üstü			
13- Çatı altı			
14- Çatı üstü			
15- Çatı altı			
16- Çatı üstü			
17- Çatı altı			
TOPLAM			

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistem : Yığma ☐ Cinsi :
İskele ☐ Cinsi :
Dolgu meddeleri cinsi :

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih :
Yapının bittiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır. ☐
Yapı müteahhiden yapılmıştır. ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m2 (x)	OLAN	OLAN	OLAN	Toplam
1. Oda					
2. »					
3. »					
4. »					
5. »					
6. »					
7. ve +					
TOPLAM					

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ise bir odede düzen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Tarih : Cilt :
Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen ruhsatnamesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden İlmar Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilave-kısımları) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol

Teknisyen

1. KARU YONGHIM BINALI ① REYSA OFIS

ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 19

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce köpekteki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi :
(Adı Soyadı veya Ünvanı)

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanış Maksudı	Yüzölçümü (m ²)
1- Şişme Mutfak		18- Asansör	
2- Otel mutfak		19- Asansör	
3- Lokanta garajı		20- Asansör	
4- Fabrika		21- Asansör	
5- Atelye		22- Asansör	
6- İnşaatname		23- Asansör	
7- Hane		24- Asansör	
8- Otel		25- Asansör	
9- Cami		26- Asansör	
10- Asansör			
11- Asansör			
12- Asansör			
13- Asansör			
14- Asansör			
15- Asansör			
16- Asansör			
17- Asansör			
TOPLAM			

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin sınıfı

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ Cimsi :
İskele ☐ Cimsi :
Doğru maddesi cinsi :

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesini üstünde ☐ Yol seviyesini altında ☐ Toplam :

Bölüm : VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih :
Yapının bittiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL :
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır. ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır. ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü (m ²)
1. Odalı	
2. x	
3. x	
4. x	
5. x	
6. x	
7. ve +	
TOPLAM	

Dairenin Özellikleri	Mutlak	Ortalama	Ortalama	Toplam
Mutfak				
Banyo				
Held				
Parke döşeme				

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Tarih : Cilt :
Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri ruhsatnamenin muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 1984 Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (ilave kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Tarih :
Tehnikyen

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 20

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : Emek İnşaat ve Ticaret A.Ş.
(Adı Soyadı veya Ünvanı) : Emek İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri : 12.11.2012
Cilt No. : 4
Sayfa No. : 20

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : 12.11.2012
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış amaçları ve yüzölçümü

Kullanış amacı	Yüzölçümü m ²
8- Sinema tiyatrosu	
9- Otul amaçlı	
10- Lokanta gazino	
11- Fabrika	
12- Atölye	
13- İmarathane	
14- Hastane	
15- Okul	
16- Cami	
17- Resmi daire	
18- İdari	
19- <u>Diğer</u>	
20- <u>Diğer</u>	
TOPLAM	

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ İskele ☒ Cinsi : Brick
Cinsi : Brick
Dolgu maddesi cinsi : Brick

Bölüm : V — Yapının kat sayısı
Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi
Yapının başladığı tarih : 12.11.2012
Yapının bittiği tarih : 2.11.2012

Bölüm : VII — Yapının maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (sadece birim) : 1.000.000
Yapı sahibi tarafından bizzat yatırılan miktar : 1.000.000
Yapı müteahhidi tarafından yatırılan miktar : 0

Bölüm : VIII — Kamusal Durum
E) Diğer ile ilgili belgeler

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

Emek İnşaat ve Ticaret A.Ş. Adına
Mühür ve İmza

YAPANIN İLİ : ... YAPANIN BELEDİYESİ : ...

Cilt No. : 4
Sahife No : 21

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : ...
(Adı Soyadı veya Unvanı) : ...

Bölüm : I - Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı
b)
Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa
Tarihleri : ...
Cilt No. : ...
Sahife No : ...

Bölüm : II - Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : ...
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : ...

Bölüm : III - Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü m ²
1- Sığınak (kapalı)	
2- Otel (otel)	
3- İşletme binası	
4- Fabrika	
5- Atolye	
6- İncelikli	
7- Hane	
8- Otel	
9- Cami	
10- Resmi bina	
11- ...	
12- ...	
13- ...	
14- ...	
15- ...	
16- ...	
17- ...	
18- ...	
19- ...	
20- ...	
TOPLAM	

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ Cinsi : ...
İskele ☐ Cinsi : ...
Dolgu maddesi cinsi : ...

Bölüm : V - Yapının kat sayısı
Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI - Yapının süresi
Yapının başladığı tarih : ...
Yapının bittiği tarih : ...

Bölüm : VII - Yapının maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL. ☐
Yapı sahibi tarafından bizzat yapılmıştır. ☐
Yapı müteahhidi yapılmıştır. ☐

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri
B) Daire ile ilgili özellikleri

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m ² (a)
1. Oda	
2. ...	
3. ...	
4. ...	
5. ...	
6. ...	
7. ve +	
TOPLAM	

Dairenin özellikleri

Dairenin özellikleri	OLAN		Olun- mam	Toplam
	Maks.ölç	Min.ölç		
Mutfak				
Banyo				
Hall				
Parke döşeme				

DAİRE SAYILARI

Daire No	Yüzölçümü m ²
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
TOPLAM	

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ise bir adede düşen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Tarih : ... Cilt : ... Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (bade-kısımlı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Amin

198
Teknisyen

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 22

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi :
(Adı Soyadı veya Ünvanı)

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kağıdının kapsamı

Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
İlave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :
Yarar ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanış Maksudı	Yüzölçümü (m ²)
1- Sinema, Tiyatro		18- Diğer	
2- Oteli		19- Diğer	
3- Lokanta, Gazino		20- Diğer	
4- Fabrika			
5- Atölye			
6- İşletme			
7- Halkla			
8- Okul			
9- Cami			
10- Resmi daire			
11- Diğer			
12- Diğer			
13- Diğer			
14- Diğer			
15- Diğer			
16- Diğer			
17- Diğer			
TOPLAM			

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistem :
Yığma ☐
İskele ☐
Cinsi :
Cinsi :
Dolgu maddesi cinsi :

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının beklendiği tarih :
Yapının bittiği tarih :

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (arsa hariç) TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır. ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır. ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü (m ²)	Dairenin Özellikleri	DAİRE SAYILARI
1. Odalı		Mutfak	
2. "		Banyo	
3. "		Held	
4. "		Parke döşeme	
5. "			
6. "			
7. ve +			
TOPLAM			

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farkı ise bir adede düzen ortalama yüz ölçümünü yazınız.

Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler inşaatında tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilave- kısmı) için "Yapı kullanma izin kağıdı" verilmektedir.

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Amir

...../...../198...
Teknisyen

6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 13.12.2006	No : 400439
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	
Fatma Emine TEMEL	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 Tefvik Metin AYIŞIK BİRLİK BAŞKANI

6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 18.08.2008	No : 400799
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	
Fatih ÖZER	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN