



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

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA - SEYHAN - SARIHAMZALI

12249 ADA - 5 PARSEL

İDARİ BİNA, HİZMET BİNASI VE DEPO

Bu 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 No	REYS- 201800054
Rapor Tarihi	18.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Müşhak Duran SARIOĞLU - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Sarıhamzalı Mahallesi, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, No: 537, Seyhan/Adana
Tapu Kayıt Bilgileri	Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 Ada, 5 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Bir Bölümü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Bir Bölümü Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Bir Bölümü İmar Yolu
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	İdari Bina + Hizmet Binası ve Depo
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 20.923.000.- TL KDV Dahil: 24.689.140.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerleme 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, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerleme kuruluşları ve değerleme 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

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE 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; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir 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.

1.3. 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.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 01.04.2015 gün ve REYS-201500018 kira değeri belirleme raporumuz ile 29.12.2015 tarih REYS-201500037 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600071 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

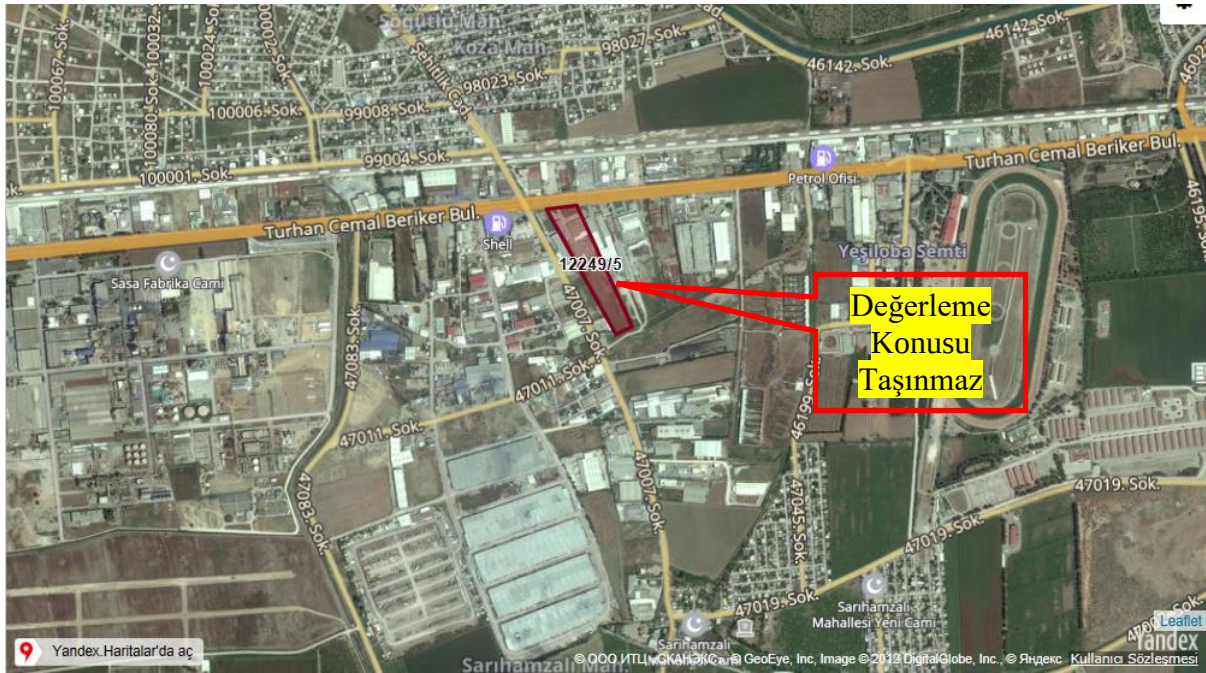
BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim 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 güney bitişiğinde yer almaktadır. Yakın çevrede, ağırlıklı olarak depolama ve lojistik amaçlı kullanılan yapılar, Adana Hipodromu, değişik işkollarında etkinlik gösteren işletmeler ve boş araziler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak uzun-ince dikdörtgenimsi yamuk biçimli olup topografik olarak eğimsiz bir yapıdadır. 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. Üzerinde 4 adet yapı bulunan parselin etrafı yaklaşık 1 m’lik beton duvar ile çevrilidir. Koordinatları; “36.99360255, 35.21532611” 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)	28.810,33
Köyü	-	Yevmiye No	12847
Sokağı	-	Cilt No	7
Mevkii	-	Sayfa No	672
Pafta No	-	Tapu Tarihi	02.05.2011

Niteliği	İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir 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 “İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası” olarak değiştirilmiştir. Parsel, ilk kurulum kadastrası ile 533 no’lu parsel olarak tapuya kaydedilmiş, daha sonra 3402 sayılı Kadastr Kanunu’nun 22/a maddesi çerçevesinde yapılan yenileme kadastrasında 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).

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine 1. derecede, Reysaş GYO’nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 22.050.000.- TL’lik ipotek (15.06.2016 – 27662).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “Bir Bölümü Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (TAKS: 0,70 - KAKS: 2,40 - Hmax: 30,50), Bir Bölümü Sanayi Alanı (TAKS: 0,50 - KAKS: 2,00 - Hmax: 24,50), Bir Bölümü İmar Yolu” biçimindedir. Yapılan incelemede 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 Alanı (~ 13.415 m2)” imarlı olacağı ve ortada kalan bölümün “imar yolu (~ 1.205 m2)” olarak kesileceği anlaşılmaktadır. Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Birimi’nden alınan bilgiye göre, yukarıda sözü edilen bölünmenin yaratacağı mağduriyeti önlemek amacıyla, Adana Büyükşehir Belediyesi’ne bölünmeye neden olacak imar yolunun açılmaması için öneride bulunulmuş olup söz konusu öneri henüz karara bağlanmamıştır. Önerinin onaylanması durumunda, parselin güneyinde kalan yaklaşık 920 m2’lik bir alanın satın alınıp parselle eklenmesi sonrasında yapılacak imar değişikliği ile parselin tümünün imar durumu, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak değiştirileceği bilgisi alınmıştır.

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, 22.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı.
- İdari Bina (344 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 sayılı yapı ruhsatı ile 14.02.1989 gün ve 4/18 sayılı yapı kullanma izin belgesi.

- Hizmet Binası (360 m2) için, 20.10.1987 gün ve 8/33 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 8/33 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 8/33 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 8/33 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 belgeye (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde betonarme olarak, ayrık düzende yapılmış, 3-A yapı sınıfında 1 adet tek katlı idari bina (~ 500 m2), 3-A yapı sınıfında 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 / 2-C
Binanın Kat Adedi	: 1 - 1 - 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 3.544 Ruhsatlı + 200 Ruhsatsız
Yaşı	: 31
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Klima
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, yaklaşık 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. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

Taşınmazın yapılması 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 değerlemede göz önüne alınmamıştır.

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi amaçlı olarak gelişen bir bölgede bulunması,
- Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na (Adana - Mersin Karayolu) cepheli olması,
- Lojistik gereksinimleri için uygun bir bölgede bulunması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- İmar uygulaması görmemiş olması,
- Yapıların bakımsız olması,
- Parsel üzerindeki bir yapının ruhsatsız olması,
- Parsel üzerindeki yapılaşma yoğunluğunun oldukça düşük olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

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

- **Satılık Arsa (Sahibinden / 532 – 484 92 77):** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 5 km uzaklıkta, Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na 120 m cepheli, K.D.K.Ç.A lejantlı, imar

uygulaması görmüş, 55.926 m² yüzölçümlü arsa 40.000.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 715.- TL]*

- **Satılık Arsa (Sevgi Emlak / 532 – 155 08 87):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmüş, 11.000 m² yüzölçümlü arsa 7.150.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 650.- TL]*
- **Satılık Arazi (Atlı Gayrimenkul / 532 – 203 14 54):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 300 m güneyinde ve Turhan Cemal Beriker Bulvarı'nın yaklaşık 700 m güneyindeki Hurdacılar Sitesi'nin girişinde, K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş, 12.141,16 m² yüzölçümlü arazi 7.150.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 589.- TL]*
- **Satılık Arsa (Yeşiloba Emlak / 322 – 394 39 19):** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 2 km güneydoğusunda, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmüş, 1.249 m² yüzölçümlü arsa 800.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 641.- TL]*
- **Satılık Arazi (Trio Concept Gayrimenkul / 322 – 503 28 28):** Sarhamzalı Hurdacılar Sitesi'ne yakın, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş, 400 m² yüzölçümlü arazi 230.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 575.- TL]*
- **Satılık Arazi (Sevgi Emlak / 532 – 155 08 87):** Değerleme konusu taşınmaza yakın, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş, 4.200 m² yüzölçümlü arazi 2.200.000.- TL'den satılıktır. *[Metrekare satış fiyatı: 524.- TL]*
- **Piyasa Araştırması (Atlı Gayrimenkul / 532 – 203 14 54):** Yapılan görüşmede; taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli, K.D.K.Ç.A. lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin 700 - 800 TL/m²; taşınmazın yer aldığı bölgede, Turhan Cemal Bulvarı'na göre ikinci parsel konumundaki, sanayi alanı lejantlı, imar uygulaması görmemiş arazilerin 600 – 650 TL/m² dolaylarında satılabileceği bilgisi alınmıştır. *[K.D.K.Ç.A. lejantı için ortalama metrekare satış fiyatı: 750.- TL; Sanayi alanı lejantı için ortalama metrekare satış fiyatı: 625.- TL]*

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki araziler için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; değerleme konusu parselin imar uygulaması sonrasında K.D.K.Ç.A. lejantlı (14.190 m²) olacak Turhan Cemal Bulvarı'na cepheli bölümünün 750.- TL/m², sanayi alanı (13.415 m²) lejantlı olacak ve Turhan Cemal Bulvarı'na göre ikinci parsel konumunda kalacak bölümünün 620.- TL/m², imar yolunda (1.205 m²) kalacak bölümünün 0.- TL ve ortalama arazi metrekare değerinin yaklaşık 660.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın arazi değeri; (28.810,33 m² x 660.- TL) = ~ **19.015.000.-TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: 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	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
İdari Binalar ve Hizmet Binası	3-A	1.519	1987	31	800	1.215.200	% 40,00	486.080	729.120
Dükkan + Mağaza (Depo)	2-C	2.025	1986	32	578	1.170.450	% 32,00	374.544	795.906
Çevre Düzenlemesi	1-A	5.000	1987	31	153	765.000	% 50,00	382.500	382.500
						3.150.650		1.243.124	1.907.526

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsa*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 19.015.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 1.908.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından yaklaşık **20.923.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi 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:

Yılsonlarında 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

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin 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 Depo (Coldwell Banker Fark / 532 120 23 94):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde, tek katlı, 1.200 m2 kapalı alanlı depo aylık 8.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 6,67.- TL*]
- **Kiralık İşyeri / Dükkan (Türk Telekom A.Ş. / 553 462 46 42):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Turhan Cemal Beriker Bulvarı üzerinde, 3 katlı, toplam 1.962 m2 kapalı alanlı işyeri aylık 17.500.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 8,92.- TL*]
- **Kiralık Depo (Sevgi Emlak / 532 – 155 08 87):** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Turhan Cemal Beriker Bulvarı'na 100 m uzaklıkta, 26.000 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde, 8.000 m2 kapalı alanlı depo aylık 45.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 5,63.- TL*]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki depo ve işyerleri için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; yapı yaşları ve nitelikleri göz önünde bulundurularak, piyasa metrekare aylık kira fiyatlarının; 2.025 m2 yapı inşaat alanlı dükkan + mağaza (*depo*) için 8,50.- TL ve öteki binalar için 5.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu;

- **Dükkan + mağaza (depo)** için yıllık kira değeri; (2.025 m2 x 8,50.- TL x 12 Ay) = ~ **207.000.- TL;**
 - **Öteki binalar** için yıllık kira değeri; (1.519.- TL x 5.- TL x 12 Ay) = ~ **91.000.- TL**
 - **Toplam; 298.000.- TL**
- olarak bulunmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (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. Tersî 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 : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 6,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 6,72

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 8 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 **624.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (Arsanın Ekonomik Ömrü)	Sonsuz	
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	8
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		298.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~	% 40,00
İşletme Giderleri [Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.] (TL)	~	65.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	43.360
Karşılaştırma (Emsal) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~	19.015.000
Maliyet (Gider) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (Amortismanlı) Yasal Yapı Değeri (TL)	~	1.908.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		20.923.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 9,12
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 1,14
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~	% 98,86
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		39.406
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		3.954
Risksiz (Kesin) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (Belirsizlik Karşılığı) Oranı	[Rp]	% 6,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 31,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 24,00
Gerçek (Reel) İndirgeme Oranı		% 5,65
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı	[Ao]	% 6,72
Harcanabilir (Net) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (Reel) Büyüme Oranı	[b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (Net) Gelir (TL)		43.360
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	315.456
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	623.969
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.		

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

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

3.6. 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	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
İdari Binalar ve Hizmet Binası	3-A	1.519	800	1.215.200
Dükkan + Mağaza (Depo)	2-C	2.025	578	1.170.450
				2.385.650

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. 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 değerlendirme 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.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerlemeye konu taşınmazın; niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. 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, encümen kararı gibi olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. 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”;
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü’nde; “Akbank T.A.Ş. lehine ipotek” kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtların taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası” olup üzerindeki yapılarla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, “İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir Katlı Betonarme Bina ve Arsası” nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (emsal) yöntemine göre, 19.105.000.- TL;
 - yapı değeri, maliyet yöntemine göre, 20.923.000.- TL;
 - gelir (verim) yöntemine göre, 624.000.- TL
- olarak bulunmuştur.

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, **20.923.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. 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.

5.3. Sonuç Değer

Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Mahallesi, 12249 ada, 5 parsel sayılı, 28.810,33 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve Bir Adet Zemin + Bir 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, 20.923.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 24.689.140.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Müştak Duran SARIOĞLU
SPK Lisans No: 406396



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. – 3330 730 793
www.emektd.com.tr

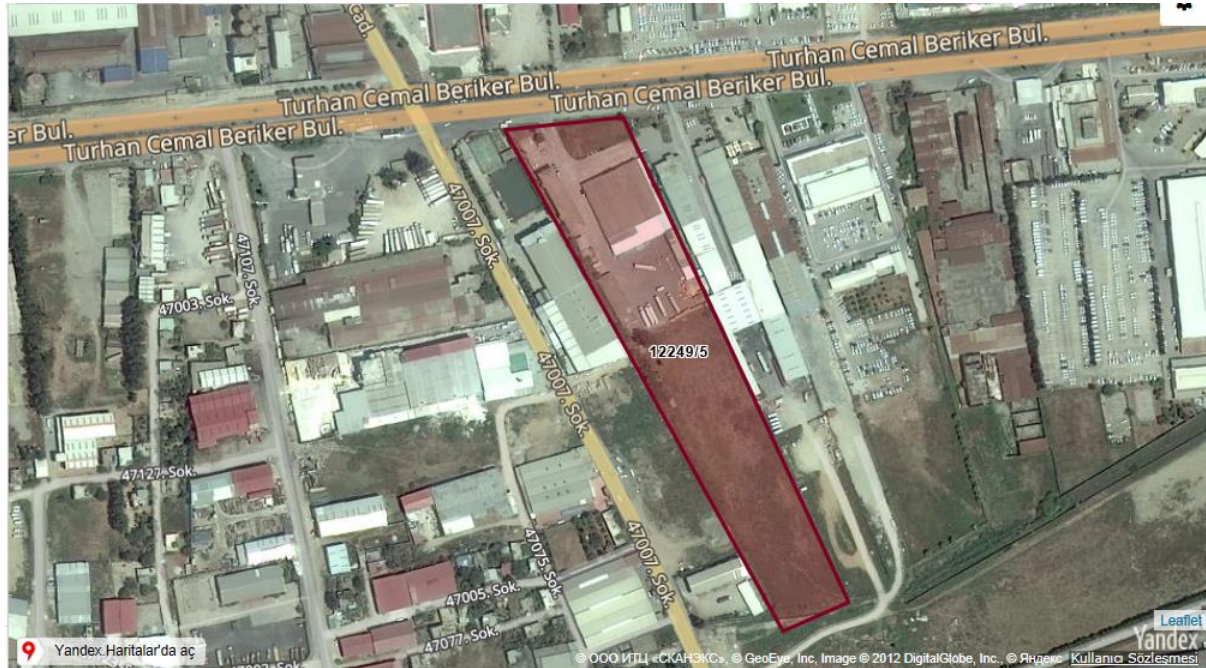

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

- 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





Dükkan + Mağaza (~ 2.025 m2)





Hizmet Binası + İdari Bina (~ 1.019 m2)



Tek Katlı İdari Bina (~ 500 m2)



Ruhsatsız Depo Alanı (~ 200 m2)



6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parcel:	12245/5
Taşınmaz ID:	49595954	Yüzölçüm(m2):	28810.33
İl/İlçe	ADANA/SEYHAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Adet Zemin Katlı: Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin +1 Katlı: Betonarme Bina Ve Arsazi
Kurum Adı:	Seyhan TM		
Mahalle/Köy Adı:	SARİ HAMZALI M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	7/672		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ				
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih- Yevmiye
Beyan	Krokisinde A, B, C, D, E, F, harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.	-	Seyhan TM 02/05/2011 - 12847	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(H1) 139969942	(SN:6514373) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	28810.33	Seyhan TM 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 02/05/2011 - 12847	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih- Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) ANBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	22050000.00TL	YILLIK %27 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Seyhan TM 15/06/2016 - 27662	Yok

Sayfa 22 / 35

T. C. SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ EMLAK İSTİMLAK VE HARİTA MÜDÜRLÜĞÜ Gün Sayı : 02.12.2016 21-9335	ADRES: EMEK TAŞINMAZ DEĞ. ve DAN. A.Ş	İmar Pafta No 034-A-05-A-2-A KADASTRO <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 33%;">Pafta</th> <th style="width: 33%;">Ada</th> <th style="width: 33%;">Parsel</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">17G3</td> <td style="text-align: center;">12249</td> <td style="text-align: center;">5</td> </tr> </table>	Pafta	Ada	Parsel	17G3	12249	5
Pafta	Ada	Parsel						
17G3	12249	5						

NOT : KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI-(TAKS=0.70 E=2.40 Hmax=30.50)
SANAYİ ALANI-(TAKS=0.50 E=2.00 Hmax=24.50)-IMAR YOLU

İmar Durumunu Oluşturan İmar Plan Onay Tarihi : 02.12.2016 İmar Plan Karar No : Mahallesi : SARI HAMZALI Yapı Düzeni : Kütle Düzeni : Kat Adedi (Zemin dahil) : T.A.K.S (Taban alanı) : K.A.K.S (Kat alanı) : Kapalı Çıkma : Parselasyon :	Bina Yüksekliği (en fazla) : Kat Yüksekliği : Ticari amaçla zemin kat yüksekliği : Su basman yüksekliği (en fazla) : Asma kat ve yüksekliği : Bina derinliği : Ön Bahçe Mesafesi : Komşu Bahçe : Arka Bahçe :
--	--

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

Harita Şube Şefi

02.12.2016

YILDIZ KESİM ÇELİDİ

Harita Kadastro Teknikeri

İmar Müdürü

Planlama Şube Şefi

6.5. Yapı Ruhsatları

Adana İli
Merkez İlçe
Adana Belediyesi

INŞAAT RUHSATNAMESİ

Dosya No. 153

BÖLÜM I : Yapının yeri (Adresi)

İmni :
Mahallesi :
Sokağı :
Yapı bina numarası :
Pafta numarası :
Ada numarası :
Parcel numarası :
Harita durum numarası : 533

BÖLÜM II : Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi :
Resmî delne veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :
B. Yapı sorumlusu :
Adı ve Soyadı :
Adresi :
Ünvanı :

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	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOD
1. Ev		8. Stüdyo, stüdyo		
2. Apartman		9. Oteli, motel		
3. Depo	2025	10. Lokanta, restoran		
4. Fabrika		11. Fabrika		
5. İşyeri		12. Atölye		
6. Depo		13. İmalathane		
7. Depo		14. Marjinal		
8. Depo		15. Otul		
9. Depo		16. Cami		
10. Depo		17. Diğer		
11. Depo		18. Diğer		
12. Depo		19. Diğer		
13. Depo		20. Diğer		
TOPLAM	2025			

BÖLÜM V : Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

Taşıyıcı sistem :		KOD
a) İskelet	b) Yığma	
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi	
1. Çelik	1. Briket	
2. Betonarme	2. Taş	
3. Ahşap	3. Kerpiç	
4. Diğer	4. Diğer	
İskeletin taşıyıcı maddesi cinsi		
1. Sağ, çelik levha		
2. Beton blok		
3. Briket		
4. Taş		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Kerpiç		
8. Diğer		

BÖLÜM VI : Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

Yapının kat sayısı		KOD
a. Yapının kat sayısı (*)	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	
b. Yapının yüksekliği (Metre) (**)	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
c. Yapının maliyeti (*)	1) Yapının özelliklerine ve mahallî rayiçe göre bir (M ²)'nin lakırlı maliyet	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan lüm maliyet kıymeti (Arsa kıymeti hariç)	

BÖLÜM VII : Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Yerli	1215 000 00	00
Harç	10 000 00	00
Ceset	200 00	00
Toplam	1215 200 00	00

Yukarıda yer (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5337 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunun 35 üncü maddesine göre 18.6.1987 tarih ve 351328 sayılı mabuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğu alanın imzası :
Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası :
Mühürün imzası :
Belediye Başkanı'nın imzası :
(Bu ruhsat Belediye'de kalacaktır.)

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

T. C.
Adana İl
Merkez İlçesi
Adana Belediyesi

Cilt No. 133
Sahife No 546
Dosya No.

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adresi)

Semti: _____
Mahallesi: _____
Sokağı: _____
Varsa bina numarası: _____
Pafta numarası: _____
Ada numarası: _____
Tarihi numarası: _____
İmar durumu numarası: _____

BÖLÜM II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise, Adı Soyadı ve Adresi: _____
Resmi daire veya kuruluş ise ismi: _____
Yapı kooperatifi ise, Şirketi: _____
Diğer şirket veya kurum ise unvanı: _____
Yapı müteahhiti tarafından yapılacak ise, Adı, Soyadı ve Adresi: _____

B. Yapı sorumlusu
Adı ve Soyadı: _____
Unvanı: _____

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi	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.	☐

BÖLÜM IV - Yapının yapıldığı yer ve kullanışlılık için

Kullanım amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanım amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ev		8. Sinema, tiyatro		
2. Daire sayım		9. Oteli, motel		
3. Apartman		10. Lokanta, restoran		
4. Dükkan, mağaza sayım		11. Fabrika		
5. Dükkan (işletim için)		12. Atölye		
6. İşyeri (işletim için)		13. İmalathane		
7. Depo		14. Marangoz		
8. Depo (işletim için)		15. Ofis		
9. Depo (işletim için)		16. Cami		
10. Depo (işletim için)		17. Resmi daire		
11. Depo (işletim için)		18. Diğer		
12. Depo (işletim için)		19. Diğer		
13. Depo (işletim için)		20. Diğer		
14. Depo (işletim için)		21. Diğer		
15. Depo (işletim için)		22. Diğer		
16. Depo (işletim için)		23. Diğer		
17. Depo (işletim için)		24. Diğer		
18. Depo (işletim için)		25. Diğer		
19. Depo (işletim için)		26. Diğer		
20. Depo (işletim için)		27. Diğer		
21. Depo (işletim için)		28. Diğer		
22. Depo (işletim için)		29. Diğer		
23. Depo (işletim için)		30. Diğer		
24. Depo (işletim için)		31. Diğer		
25. Depo (işletim için)		32. Diğer		
26. Depo (işletim için)		33. Diğer		
27. Depo (işletim için)		34. Diğer		
28. Depo (işletim için)		35. Diğer		
29. Depo (işletim için)		36. Diğer		
30. Depo (işletim için)		37. Diğer		
31. Depo (işletim için)		38. Diğer		
32. Depo (işletim için)		39. Diğer		
33. Depo (işletim için)		40. Diğer		
34. Depo (işletim için)		41. Diğer		
35. Depo (işletim için)		42. Diğer		
36. Depo (işletim için)		43. Diğer		
37. Depo (işletim için)		44. Diğer		
38. Depo (işletim için)		45. Diğer		
39. Depo (işletim için)		46. Diğer		
40. Depo (işletim için)		47. Diğer		
41. Depo (işletim için)		48. Diğer		
42. Depo (işletim için)		49. Diğer		
43. Depo (işletim için)		50. Diğer		
44. Depo (işletim için)		51. Diğer		
45. Depo (işletim için)		52. Diğer		
46. Depo (işletim için)		53. Diğer		
47. Depo (işletim için)		54. Diğer		
48. Depo (işletim için)		55. Diğer		
49. Depo (işletim için)		56. Diğer		
50. Depo (işletim için)		57. Diğer		
51. Depo (işletim için)		58. Diğer		
52. Depo (işletim için)		59. Diğer		
53. Depo (işletim için)		60. Diğer		
54. Depo (işletim için)		61. Diğer		
55. Depo (işletim için)		62. Diğer		
56. Depo (işletim için)		63. Diğer		
57. Depo (işletim için)		64. Diğer		
58. Depo (işletim için)		65. Diğer		
59. Depo (işletim için)		66. Diğer		
60. Depo (işletim için)		67. Diğer		
61. Depo (işletim için)		68. Diğer		
62. Depo (işletim için)		69. Diğer		
63. Depo (işletim için)		70. Diğer		
64. Depo (işletim için)		71. Diğer		
65. Depo (işletim için)		72. Diğer		
66. Depo (işletim için)		73. Diğer		
67. Depo (işletim için)		74. Diğer		
68. Depo (işletim için)		75. Diğer		
69. Depo (işletim için)		76. Diğer		
70. Depo (işletim için)		77. Diğer		
71. Depo (işletim için)		78. Diğer		
72. Depo (işletim için)		79. Diğer		
73. Depo (işletim için)		80. Diğer		
74. Depo (işletim için)		81. Diğer		
75. Depo (işletim için)		82. Diğer		
76. Depo (işletim için)		83. Diğer		
77. Depo (işletim için)		84. Diğer		
78. Depo (işletim için)		85. Diğer		
79. Depo (işletim için)		86. Diğer		
80. Depo (işletim için)		87. Diğer		
81. Depo (işletim için)		88. Diğer		
82. Depo (işletim için)		89. Diğer		
83. Depo (işletim için)		90. Diğer		
84. Depo (işletim için)		91. Diğer		
85. Depo (işletim için)		92. Diğer		
86. Depo (işletim için)		93. Diğer		
87. Depo (işletim için)		94. Diğer		
88. Depo (işletim için)		95. Diğer		
89. Depo (işletim için)		96. Diğer		
90. Depo (işletim için)		97. Diğer		
91. Depo (işletim için)		98. Diğer		
92. Depo (işletim için)		99. Diğer		
93. Depo (işletim için)		100. Diğer		
94. Depo (işletim için)		101. Diğer		
95. Depo (işletim için)		102. Diğer		
96. Depo (işletim için)		103. Diğer		
97. Depo (işletim için)		104. Diğer		
98. Depo (işletim için)		105. Diğer		
99. Depo (işletim için)		106. Diğer		
100. Depo (işletim için)		107. Diğer		
101. Depo (işletim için)		108. Diğer		
102. Depo (işletim için)		109. Diğer		
103. Depo (işletim için)		110. Diğer		
104. Depo (işletim için)		111. Diğer		
105. Depo (işletim için)		112. Diğer		
106. Depo (işletim için)		113. Diğer		
107. Depo (işletim için)		114. Diğer		
108. Depo (işletim için)		115. Diğer		
109. Depo (işletim için)		116. Diğer		
110. Depo (işletim için)		117. Diğer		
111. Depo (işletim için)		118. Diğer		
112. Depo (işletim için)		119. Diğer		
113. Depo (işletim için)		120. Diğer		
114. Depo (işletim için)		121. Diğer		
115. Depo (işletim için)		122. Diğer		
116. Depo (işletim için)		123. Diğer		
117. Depo (işletim için)		124. Diğer		
118. Depo (işletim için)		125. Diğer		
119. Depo (işletim için)		126. Diğer		
120. Depo (işletim için)		127. Diğer		
121. Depo (işletim için)		128. Diğer		
122. Depo (işletim için)		129. Diğer		
123. Depo (işletim için)		130. Diğer		
124. Depo (işletim için)		131. Diğer		
125. Depo (işletim için)		132. Diğer		
126. Depo (işletim için)		133. Diğer		
127. Depo (işletim için)		134. Diğer		
128. Depo (işletim için)		135. Diğer		
129. Depo (işletim için)		136. Diğer		
130. Depo (işletim için)		137. Diğer		
131. Depo (işletim için)		138. Diğer		
132. Depo (işletim için)		139. Diğer		
133. Depo (işletim için)		140. Diğer		
134. Depo (işletim için)		141. Diğer		
135. Depo (işletim için)		142. Diğer		
136. Depo (işletim için)		143. Diğer		
137. Depo (işletim için)		144. Diğer		
138. Depo (işletim için)		145. Diğer		
139. Depo (işletim için)		146. Diğer		
140. Depo (işletim için)		147. Diğer		
141. Depo (işletim için)		148. Diğer		
142. Depo (işletim için)		149. Diğer		
143. Depo (işletim için)		150. Diğer		
144. Depo (işletim için)		151. Diğer		
145. Depo (işletim için)		152. Diğer		
146. Depo (işletim için)		153. Diğer		
147. Depo (işletim için)		154. Diğer		
148. Depo (işletim için)		155. Diğer		
149. Depo (işletim için)		156. Diğer		
150. Depo (işletim için)		157. Diğer		
151. Depo (işletim için)		158. Diğer		
152. Depo (işletim için)		159. Diğer		
153. Depo (işletim için)		160. Diğer		
154. Depo (işletim için)		161. Diğer		
155. Depo (işletim için)		162. Diğer		
156. Depo (işletim için)		163. Diğer		
157. Depo (işletim için)		164. Diğer		
158. Depo (işletim için)		165. Diğer		
159. Depo (işletim için)		166. Diğer		
160. Depo (işletim için)		167. Diğer		
161. Depo (işletim için)		168. Diğer		
162. Depo (işletim için)		169. Diğer		
163. Depo (işletim için)		170. Diğer		
164. Depo (işletim için)		171. Diğer		
165. Depo (işletim için)		172. Diğer		
166. Depo (işletim için)		173. Diğer		
167. Depo (işletim için)		174. Diğer		
168. Depo (işletim için)		175. Diğer		
169. Depo (işletim için)		176. Diğer		
170. Depo (işletim için)		177. Diğer		
171. Depo (işletim için)		178. Diğer		
172. Depo (işletim için)		179. Diğer		
173. Depo (işletim için)		180. Diğer		
174. Depo (işletim için)		181. Diğer		
175. Depo (işletim için)		182. Diğer		
176. Depo (işletim için)		183. Diğer		
177. Depo (işletim için)		184. Diğer		
178. Depo (işletim için)		185. Diğer		
179. Depo (işletim için)		186. Diğer		
180. Depo (işletim için)		187. Diğer		
181. Depo (işletim için)		188. Diğer		
182. Depo (işletim için)		189. Diğer		
183. Depo (işletim için)		190. Diğer		
184. Depo (işletim için)		191. Diğer		
185. Depo (işletim için)		192. Diğer		
186. Depo (işletim için)		193. Diğer		
187. Depo (işletim için)		194. Diğer		
188. Depo (işletim için)		195. Diğer		
189. Depo (işletim için)		196. Diğer		
190. Depo (işletim için)		197. Diğer		
191. Depo (işletim için)		198. Diğer		
192. Depo (işletim için)		199. Diğer		
193. Depo (işletim için)		200. Diğer		
194. Depo (işletim için)		201. Diğer		
195. Depo (işletim için)		202. Diğer		
196. Depo (işletim için)		203. Diğer		
197. Depo (işletim için)		204. Diğer		
198. Depo (işletim için)		205. Diğer		
199. Depo (işletim için)		206. Diğer		
200. Depo (işletim için)		207. Diğer		
201. Depo (işletim için)		208. Diğer		
202. Depo (işletim için)		209. Diğer		
203. Depo (işletim için)		210. Diğer		
204. Depo (işletim için)		211. Diğer		
205. Depo (işletim için)		212. Diğer		
206. Depo (işletim için)		213. Diğer		
207. Depo (işletim için)		214. Diğer		
208. Depo (işletim için)		215. Diğer		
209. Depo (işletim için)		216. Diğer		
210. Depo (işletim için)		217. Diğer		
211. Depo (işletim için)		218. Diğer		
212. Depo (işletim için)		219. Diğer		
213. Depo (işletim için)		220. Diğer		
214. Depo (işletim için)		221. Diğer		
215. Depo (işletim için)		222. Diğer		
216. Depo (işletim için)		223. Diğer		
217. Depo (işletim için)		224. Diğer		
218. Depo (işletim için)		225. Diğer		
219. Depo (işletim için)		226. Diğer		
220. Depo (işletim için)		227. Diğer		
221. Depo (işletim için)		228. Diğer		
222. Depo (işletim için)		229. Diğer		
223. Depo (işletim için)		230. Diğer		
224. Depo (işletim için)		231. Diğer		
225. Depo (işletim için)		232. Diğer		
226. Depo (işletim için)		233. Diğer		
227. Depo (işletim için)		234. Diğer		
228. Depo (işletim için)		235. Diğer		
229. Depo (işletim için)		236. Diğer		
230. Depo (işletim için)		237. Diğer		
231. Depo (işletim için)		238. Diğer		
232. Depo (işletim için)		239. Diğer		
233. Depo (işletim için)		240. Diğer		
234. Depo (işletim için)		241. Diğer		
235. Depo (işletim için)		242. Diğer		
236. Depo (işletim için)				

REYSAŞ ofis

YAPI RUHSATI

Ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum : Seyhan İlçe Belediyesi	2. Ruhsat tarihi : 5-9-1995	3. Ruhsat numarası : 27/2
4. Ruhsatın verilmiş maksadı : Yeni Yönetim binası	5. Mahallesi : Sarıhanlı	6. Pafta No. : 3
7. Ada No. : -	8. Parsel No. : 533	
9. İmar durumu tarihi : 13.6.1995	10. İmar durumu numarası : 4494-12	11. İşinme türü : Sisiz
12. Yakut türü : Katı		
13. Tapu tescil belgesi veren kurum : Seyhan Tapu Müdürlüğü	14. Tapu tescil belgesi tarihi : 19.6.1995	15. Tapu tescil belgesi no. : 1694
YAPI SAHİBİNİN		
YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı : Yapı Sahibi / Yönetim binası	20. Adı Soyadı / Ünvanı : Salih Çelik - Mimarlık	21. Kurum Sicil numarası : -
17. Bağlı olduğu vergi dairesi : -	18. Vergi dairesi sicil no. : -	22. Bağlı olduğu vergi dairesi : Seyhan
23. Vergi dairesi sicil no. : 7370000616	24. Adresi : Abdinpasa cad. Kuratlıpeli Apt. Kat-3 70-16 Adana	
25. Yapının her bir ünitesinin kullanımına maksadı : Yönetim binası	26. Ünite Sayısı : 1	27. Yüz ölçümü : 500
28. Yol seviyesi altında kat sayısı : -	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı : -	30. Toplam kat sayısı : -
31. Yapının yüksekliği : -	32. 1. m ² 'sinin maliyeti : 6432	33. Yapının Sınıfı : B
34. Yapının Grubu : A		
TOPLAM		
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) : 3.216.400.000	36. Alt olduğu yıl : 1995	37. Yapının arsa değeri : -
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) : -	39. İskeletin cinsi : BAK	40. İskeletin dolgu maddesi : TUĞLA
41. Yığma yapının cinsi : -	RUHSAT EKİ PROJELER	
42. Mimari Proje : 15.8.1995	FENNİ MES'ULÜN (T.U.S.)	
43. Statik Proje : 15.8.1995	49. Adı soyadı : Salih Çelik - Mimarlık	50. Adresi : Abdinpasa cad. Kuratlıpeli Apt. Adana
44. Tesisat Projesi : 15.8.1995 - 15.8.1995	51. Taahhüdü : 28.3.1995 - 46415	54. İmzası : -
45. Dolgu toplamı : -	46. Kazı toplamı : -	47. Harice çıkacak kazı toplamı : -
48. Harice çıkacak kazı toplamının dökeceği yer : -	52. Kurum sicil no. : -	53. Oda sicil no. : -
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin mahiyeti : Yol - Kanal harcı	56. Makbuz tarihi : 24.8.95	57. Makbuz No. : 1432152
58. Tutar TL : 20.000	59. Açıklama : Tamamı iskan altı	60. Otopark harcı : -
61. Bina inşaat harcı : 248.95	62. Oda sicil no. : 19.12.95 - 34/7	63. Trafik Komisyonu ve Emlak harcı : -
64. Ceza : -	65. Toplam : 6020.000	66. Otopark bedeli tahsil edilmiştir : -
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26'ncı maddelerine göre tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı : Seyhan	62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı : -	63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı : -
64. İmzası : -	65. İmzası : -	66. İmzası, mühür : -

(Bu Nüsha Belediye'de kalacaktır.)

6.6. Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 2
Sayfa No. : 26

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

Yapının adresi : Camdenli
Ada ve parsel No. : 533 20.06

Yapı Sahibi : Bülent Yılmaz
(Adı Soyadı veya Ünvanı) : Yılmazlar İnşaat

Bölüm : I — Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

a) Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen yapı kullanma izin kâğıtları varsa Tarihleri :
c) İlave yapı için verilmiştir. ☐
d) Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒ Cilt No. :
e) Sayfa No :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : 19.6.1304 4/5
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü M ²
1- Ofis		8- Sinema tiyatrosu	
2- Daire apartmanı		9- Oteli motel	
3- Apartman		10- Lokanta gazino	
4- Daire apartmanı		11- Fabrika	
5- Dükkan mağaza		12- Atolye	
6- Apartman		13- İnşaat ofisi	
7- İşletme alanı		14- Müstahf	
8- İşletme alanı		15- Otel	
9- İşletme alanı		16- Kafe	
10- İşletme alanı		17- Atolye	
11- İşletme alanı		18- Atolye	
12- İşletme alanı		19- Atolye	
13- İşletme alanı		20- Atolye	
14- İşletme alanı		21- Atolye	
15- İşletme alanı		22- Atolye	
16- İşletme alanı		23- Atolye	
17- İşletme alanı		24- Atolye	
18- İşletme alanı		25- Atolye	
19- İşletme alanı		26- Atolye	
20- İşletme alanı		27- Atolye	
21- İşletme alanı		28- Atolye	
22- İşletme alanı		29- Atolye	
23- İşletme alanı		30- Atolye	

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

Yapıyıcı Sistem : ☒ Yığma ☐ Cinsi :
İskele ☒ Cinsi :
Dolgu maddesi cinsi :

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

Bölüm VI — Yapının süresi
Yapının başlandığı tarih : 19.6.1304
Yapının bitirildiği tarih : 21.2.1306

Bölüm : VII — Yapının maliyeti
Yapının tüm maliyet değeri (para birimi) : 1.500.000.000
Yapı sahibi tarafından kullanılan yapılmış : ☐
Yapı malikliğinde yapılmış : ☒

Bölüm : VIII — Karşılıklı Onaylar

a) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

b) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

c) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

d) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

e) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

f) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

g) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

h) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

i) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

j) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

k) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		
14- Daire		
15- Daire		
16- Daire		
17- Daire		
18- Daire		
19- Daire		
20- Daire		
21- Daire		
22- Daire		
23- Daire		
24- Daire		
25- Daire		
26- Daire		
27- Daire		
28- Daire		
29- Daire		
30- Daire		

l) Daire ile ilgili onaylar

Adı Soyadı	İmza	Tarih
1- Daire		
2- Daire		
3- Daire		
4- Daire		
5- Daire		
6- Daire		
7- Daire		
8- Daire		
9- Daire		
10- Daire		
11- Daire		
12- Daire		
13- Daire		

ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sahife No. : 18

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kapaktaki açıklamayı okuyunuz)

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 :
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm : III — Yapının Kullanış Mekanı ve Yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²
1- Oturma		6- Sinema, tiyatro	
2- İşyeri		7- Otel, motel	
3- Dükkan		8- Lokanta, gazino	
4- Atölye		9- Fabrika	
5- Depo		10- Atölye	
11- İşyeri		12- İmalathane	
12- Dükkan		13- Hastane	
13- Atölye		14- Otel	
14- İşyeri		15- Cami	
15- Dükkan		16- Kutsal yapı	
16- Atölye		17- İdari bina	
17- İşyeri		18- ...	
18- Dükkan		19- ...	
19- Atölye		20- ...	
20- İşyeri		TOPLAM	340

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

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

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

Bölüm VI — Yapının silüsti
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 (x)
1. Oda	
2. »	
3. »	
4. »	
5. »	
6. »	
7. ve +	
TOPLAM	

DAİRENİN ÖZELLİKLERİ	OLAN	OLMAYAN	Toplam
Mutfak			
Banyo			
Held			
Parko 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 belirtilen yapının nüyesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilave-kısımları) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol

Teknisyen

1. KATU YONGIM BINALI ① REYSA OFIS

ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sahife No. : 19

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. ☐
Eave yapı için verilmiştir. ☐
Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

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	Kullanış Maksudı	Yüzölçümü M ²
1- Sinema Tiyatro		11- Fabrika	
2- Oteli mülki		12- Atölye	
3- Lokanta pastane		13- İmaratlı mülki	
4- Fabrika		14- Motosiklet	
5- Atölye		15- Otul	
6- Cami		16- Cami	
7- Resmi daire		17- Resmi daire	
8- Sinema Tiyatro		18- Resmi daire	
9- Oteli mülki		19- Resmi daire	
10- Lokanta pastane		20- Resmi daire	
11- Fabrika		21- Resmi daire	
12- Atölye		22- Resmi daire	
13- İmaratlı mülki		23- Resmi daire	
14- Motosiklet		24- Resmi daire	
15- Otul		25- Resmi daire	
16- Cami		26- Resmi daire	
17- Resmi daire		27- Resmi daire	
18- Resmi daire		28- Resmi daire	
19- Resmi daire		29- Resmi daire	
20- Resmi daire		30- Resmi daire	
TOPLAM			

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

Taşıyıcı Sistemi : Yığma ☐ Cinsi : ...
İskele ☐ Cinsi : ...
Doğru 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 müteahhidemi yapılmıştır. ☐

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

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

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

Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikler belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 16 nci maddesi gereğince (ilâve kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Tarih : .../.../198...
Tehnikyen

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

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sahife No : 21

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. :
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

Kullanma amacı	Yüzölçümü m ²
1- Ziraat	
2- Ziraat	
3- Ziraat	
4- Ziraat	
5- Ziraat	
6- Ziraat	
7- Ziraat	
8- Ziraat	
9- Ziraat	
10- Ziraat	
11- Ziraat	
12- Ziraat	
13- Ziraat	
14- Ziraat	
15- Ziraat	
16- Ziraat	
17- Ziraat	
18- Ziraat	
19- Ziraat	
20- Ziraat	
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 (arşe hariç) TL.
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır ? ☐
Yapı müteahhidi mi yaptırılmıştır ? ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikleri

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

Dairenin özellikleri

OLAN	Max.ölçü	Min.ölçü	Oran	Toplam
Mutfak				
Banyo				
Helâ				
Parke döşeme				

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

Yapının ruhsatnamesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 1960 Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilave-kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Amiri

198
Teknisyen

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

Cilt No. : 4
Sayfa No. : 20

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI
(Doldurmadan önce kepekteki açıklamayı okuyunuz)

Yapı Sahibi : [Adı Soyadı veya Ünvanı] : [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 ek belge verilen kullanma izin kağıtları varsa

Tarihleri : [Tarihleri]
Cilt No. : [Cilt No.]
Sayfa No. : [Sayfa No.]

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

Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : [Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi]
Varsa ek 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- Sığınak		8- Sığınak	
2- Otel		9- Otel	
3- Lüks otel		10- Lüks otel	
4- Fabrika		11- Fabrika	
5- Atölye		12- Atölye	
6- İnşaat		13- İnşaat	
7- Hastane		14- Hastane	
15- Otel		16- Cami	
17- Resmî daire		18- Resmî daire	
19- Diğer		20- Diğer	
TOPLAM		TOPLAM	

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

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

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde ☐ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☐

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : [Yapının başladığı tarih]
Yapının bittiği tarih : [Yapının bittiği tarih]

Bölüm : VII — Yapının maliyeti

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

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

B) Daire ile ilgili özellikler

Daire Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü M ² (s)	Dairenin Özellikleri	DAİRE SAYILARI
1. Oda		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.

Tarih : [Tarih] Cilt : [Cilt] Sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen inşaatın mevzuatında tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden Kanununun 16 ncı maddesi gereğince (tamamı) (ilave-kısmı) için «Yapı kullanma izin kağıdı»

Tasdik
Belediye İnşaat Kontrol
Amir

Teknisyen

(Bu nüsha Belediyede saklanacaktır.)

6.7. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 10.02.2017

No : 406396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Müştak Duran SARIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



6.8. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi